

«Компания Северо-Западного региона» — УК «Свиньин и Партнеры» (Санкт-Петербург)

Интервью с Натальей Сухаревой, первым заместителем генерального директора УК «Свиньин и Партнеры»

— Какой объем активов находится сейчас в управлении компании?

— На сегодняшний день в управлении — 40 комбинированных ЗПИФов, объем активов в управлении более 103 млрд рублей. За 2023 год произошел прирост активов и ЗПИФов, соответственно. На конец 2022 года мы управляли 34 ЗПИФ, с объемом активов более 83 млрд рублей.

— Какие проекты удалось реализовать в 2022-2023 годах, в какой стадии находится проект «Скороход», планируется ли работа по реконструкции «Красного треугольника»?

— Проект «Скороход» находится в стадии реализации, часть помещений продается, часть сдается в аренду. По «упаковке» в ЗПИФ проекта «Красный треугольник» пока предложение не поступало. Проект сложный, на территории «Красного треугольника» по результатам историко-культурной экспертизы часть строений признана объектами культурного наследия.

— Как вы оцениваете эффективность вывода паев фонда (например, «Лофт-Инвест») на биржу, есть ли планы выводить новые фонды?

— Несомненно, вывод паев на биржу — один из самых эффективных каналов привлечения инвесторов. Однако, существующий порог в 250 млн рублей (СЧА ЗПИФ) ограничивает возможности. В планах — вывести на биржу ЗПИФ «Петербургский арендный №1» (проект «Обводный двор»), но, к сожалению, размер фонда не позволяет торговать его паями на бирже.

— Почему компания предпочитает работать через закрытые фонды для квалифицированных инвесторов; есть ли планы расширить аудиторию и механизмы?

— За 20 лет мы наработали опыт в категории ЗПИФ, с проектами недвижимости в большей степени. Планы по расширению аудитории, несомненно, есть: нам очень интересно развивать направление семейных фондов. В этом году мы зарегистрировали товарный знак с данным логотипом. В ближайшее время планируем развитие линейки «Семейных фондов» в формате ЗПИФ.

— Какие каналы взаимодействия с инвесторами вы используете?

— Мы используем преимущественно средства массовой информации. Публикуем статьи, ведем своего рода просвети-

тельную деятельность: рассказываем об особенностях, преимуществах ЗПИФ.

— Как относитесь к планам Банка России существенно поднять планку признания инвестора квалифицированным — с точки зрения компании, которая работает именно с такой категорией?

— На наш взгляд, пятикратное увеличение порога для квалификации может отрицательно отразиться на притоке инвесторов в ЗПИФ.

— Что, кроме недвижимости, входит в инвестиционные интересы компании?

— Практически все активы, разрешенные инвестиционной декларацией и законодательством. К сожалению, нет поддержки от регулятора в вопросе регистрации товарных знаков в состав ЗПИФ. Мы имели отрицательную практику, наши коллеги из других УК также получали отказы от Роспатента. Причина — неоднозначная трактовка в патентном праве.

И как говорится, «один в поле не воин», необходима поддержка регулятора в урегулировании позиции Роспатента.

— Готовы ли вы воспользоваться функцией аутсорсинга (например, для проведения собраний пайщиков), что сейчас обсуждается в связи с возможными изменениями в законодательстве? Как в целом оцениваете изменения в регулировании ЗПИФ?

— Мы сотрудничаем со спецдепозитариями, которые реализуют проведение общих собраний пайщиков в формате онлайн. В целом изменения в регулировании ЗПИФ оцениваем положительно, поскольку виден отклик на запросы профессионального сообщества управляющих компаний. Во многом это происходит благодаря НАУФОР.

— Какие задачи стоят перед компанией в 2024 году?

— Мы надеемся, что будет услышана наша законодательная инициатива по внесению изменения в ст.217 НК РФ. Данная инициатива основана на принципе равного налогового бремени согласно Конституции РФ. В наших планах — расширить линейку ЗПИФ за счет фондов с объектами культурного наследия в составе имущества. Именно в развитии подобных ЗПИФ реально виден результат работы, отражающей симбиоз истории и новых технологий.

