

Вы имеете в собственности имущество и получаете от него доход?
Вы хотите иметь дополнительные возможности и преимущества?

ОТКРОЙТЕ СВОЙ ФОНД!

Вы физическое или юридическое лицо?

Преимущества управляющей компании «Центр инвестиций»



Вы получаете профессиональное и грамотное управление Вашим имуществом (Управляющая компания осуществляет свою деятельность на рынке более 15 лет, имеет требуемые лицензии, соответствует требованиям действующего законодательства, контролирующих и надзорных органов, дорожит своей репутацией).



Вы не расходуете своё время и силы на решение вопросов, связанных с управлением и обслуживанием недвижимости (поиск арендаторов, техническое обслуживание и пр.).



Вы контролируете вопросы управления Вашим имуществом – сделки купли-продажи, сдача в аренду и пр. происходят только после Вашего одобрения посредством Инвестиционного комитета (Вы определяете состав Инвестиционного комитета, круг его вопросов и степень контроля над управлением имуществом фонда).



Вы освобождаетесь от налога на прибыль (для юр.лиц), для физ.лиц-пайщиков функции налогового агента выполняет Управляющая компания.



Вы имеете возможность получить вложенное в ЗПИФ имущество обратно по истечении срока функционирования фонда или в случае в принятии Вами решения о досрочном закрытии фонда.



Вы можете передать, подарить, продать все паи в фонде или их часть по Вашему усмотрению (пай является ценной бумагой, повышение ликвидности – дополнительное преимущество).



Вы получаете бóльшую конфиденциальность – информация о владельцах паёв отсутствует в публичных реестрах.



Вы сохраняете свое имущество от возможных судебных взысканий (запрет на обращение взыскания на активы ЗПИФ по долгам владельцев паёв или Управляющей компании).



Ваши активы под повышенной правовой защитой (деятельность по управлению ПИФ чётко регулируется законодательством и находится под строгим контролем и надзором Центрального Банка Российской Федерации, СРО, специализированного депозитария).



Вы получаете бóльшую безопасность (невозможность банкротства ЗПИФ, невозможность привлечь пайщика к субсидиарной ответственности при недостаточности имущества фонда, невозможность привлечь пайщика к гражданской ответственности по деликтным обязательствам).

ЧТО ТАКОЕ ПИФ?



Паевой инвестиционный фонд

ПИФ

– это обособленный
имущественный комплекс,

который не является юридическим лицом.

Это механизм коллективного инвестирования, ПИФ объединяет деньги инвесторов и вкладывает их в различные активы: валюту, акции, облигации, недвижимость, доли в бизнесе и многое другое. ПИФ выпускает паи – это доли имущества в фонде. Эти паи он напрямую продает инвесторам или выпускает на биржу, где их может купить любой желающий. При покупке одного пая инвестор становится владельцем маленькой части сразу всех активов фонда. ПИФ также может быть создан под конкретный проект или объект, в ПИФ может быть и один единственный пайщик. Минимальный размер капитала, который считается достаточным для формирования ПИФ, различается в зависимости от типа фонда, для ЗПИФ – это 25 млн. руб.

Имуществом ПИФ управляет управляющая компания (УК), которая инвестирует средства фонда в различные активы, осуществляет управление этими активами и распределяет доход между пайщиками. УК действует на основании лицензии Центрального банка РФ и зарегистрированных правил доверительного управления ПИФ. Деятельность УК регулируется Федеральным законом от 29.11.2001г. №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах».

УК тесно взаимодействует со специализированным депозитарием (СД), который ведет параллельный учет имущества фондов, выдает согласие на сделки, контролирует распоряжение имуществом ПИФов в интересах пайщиков, согласовывает отчетность УК. Центральный банк РФ и СД для управляющей компании – контролирующие органы. Они следят за действиями УК в целях соблюдения интересов пайщиков. Каждая сделка УК контролируется СД и осуществляется только после согласования с ним. Ни одна подозрительная сделка не получит согласования специализированного депозитария, а также при этом СД будет обязан направить сообщение в Центральный банк, который может потребовать от УК экономического обоснования ее действий и, если сочтет его недостаточным, привлечь прокуратуру. Таким образом, имущество ПИФ и интересы пайщиков хорошо защищены.



Они различаются сроком жизни, временем, когда можно подать заявку на покупку и погашение паев, и т. д.

Паи открытых фондов можно покупать или продавать в любой рабочий день. Портфель фонда формируют самые ликвидные инструменты.

Паи интервальных фондов можно покупать или продавать только в определенные интервалы, заранее определенные Правилами фонда промежутки времени; эти фонды позволяют инвестировать в менее ликвидные инструменты.

Закрытые фонды (ЗПИФ) как правило формируются на определённый срок, под конкретный проект и связаны с инвестициями в недвижимость, венчурные проекты и т.д. Приобрести паи ЗПИФ можно только при формировании такого фонда (первичное размещение), и дальнейшая покупка или продажа паев может быть невозможна (но паи можно приобрести у владельца паёв в рамках вторичного обращения). Число паёв в ЗПИФ ограничено.

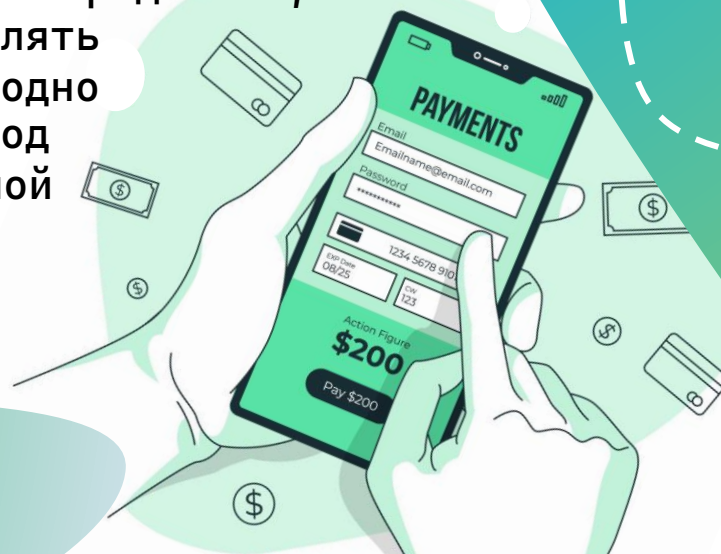
Биржевой ПИФ создается с целью осуществления операций с его паями на бирже.

Забрать вложенное в паевой фонд имущество нельзя (только по истечении срока функционирования фонда или в случае принятия решения о досрочном закрытии фонда).

Но у пайщика есть два способа обменять свои паи на деньги: погасить паи или продать их другому инвестору.

Возможность продажи зависит от того, для каких инвесторов предназначены паи.

Паи для неквалифицированных инвесторов называются паями, не ограниченными в обороте. Ими пайщики могут свободно распоряжаться: продавать, передавать в залог, дарить, оставлять в наследство. Любой человек может свободно покупать такие паи, получать с них доход и в любой момент продавать их по рыночной цене. Если ПИФ для квалифицированных инвесторов, то могут быть ограничения.



Фонды

для квалифицированных инвесторов,

или квальные фонды, отличаются от ПИФов для новичков, неквалифицированных инвесторов. Предполагается, что пайщики квалифицированных фондов готовы вкладывать в более рискованные и более прибыльные инструменты. Квальные фонды предоставляют пайщикам больше возможностей для инвестирования. В неквальные фонды рискованные активы включить не удастся. Пайщики квалных фондов могут контролировать крупные сделки, для этого УК созывает собрание специальной комиссии пайщиков – инвестиционный комитет (ИК). Перед заключением сделки УК объясняет пайщикам все условия и просит их проголосовать. Сделка состоится, если большинство проголосует положительно. Если фонд неквальнй, то инвесткомитет не нужен. УК сама решает все вопросы и заключает все сделки, не спрашивая согласия у пайщиков. Неквальные фонды менее рискованны и не требуют участия пайщиков.

ПИФы также различаются в зависимости от активов, которые можно включать в их состав:

- ✓ ПИФ недвижимости (недвижимость),
- ✓ ПИФ рыночных финансовых инструментов (ценные бумаги),
- ✓ ПИФ комбинированный (в такой ПИФ можно включить что угодно, кроме наличных денег. Например, самолеты, частные дороги, марки, коллекционный коньяк и другие предметы коллекционирования, произведения искусства, опционы на нефть и пшеницу, драгоценные металлы и камни, криптовалюты, зарубежные вклады. Все зависит от того, что прописано в правилах фонда).

ПИФы для инвестирования в недвижимость считаются самыми надежными фондами, поскольку имущество застраховано, а спрос на недвижимость есть всегда.

Инвестиции в высококачественную коммерческую недвижимость через ЗПИФы являются низкорисковыми и низковолатильными даже в кризисы.

Система контроля, включающая лицензионный надзор за деятельностью ПИФов, позволяет говорить о повышенной правовой защите лиц, организующих инвестиционные проекты с использованием ПИФ.



Права владельцев инвестиционных паев в ЗПИФ удостоверяются инвестиционными паями. При этом инвестиционный пай ЗПИФ является именной ценной бумагой, удостоверяющей:

- долю его владельца в праве собственности на имущество, составляющее фонд;
- право требовать от управляющей компании надлежащего доверительного управления фондом;
- право на участие в общем собрании владельцев инвестиционных паев;
- право владельцев инвестиционных паев на получение дохода по инвестиционному паю, если это предусмотрено правилами доверительного управления фонда;
- право требовать от управляющей компании погашения инвестиционного пая и выплаты в связи с этим денежной компенсации, соразмерной приходящейся на него доле в праве общей собственности на имущество, составляющее фонд, в случаях, предусмотренных Федеральным законом "Об инвестиционных фондах" и правилами фонда;
- право на получение денежной компенсации при прекращении договора доверительного управления фондом со всеми владельцами инвестиционных паев (прекращении фонда) в размере, пропорциональном приходящейся на инвестиционный пай доле имущества, распределяемого среди владельцев инвестиционных паев;
- право на управление и контроль;
- право на получение дохода.



Права Владельцев

Законом об инвестиционных фондах предусмотрено, что владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда **могут влиять на процесс доверительного управления имуществом** двумя способами:

- путем участия в общем собрании владельцев инвестиционных паев;
- путем участия в инвестиционном комитете, если паи фонда ограничены в обороте (предназначены для квалифицированных инвесторов).

Компетенция **общего собрания владельцев инвестиционных паев** определена в ст. 18 Федерального закона от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Положением Банка России от 28.06.2022 г. №796 «О дополнительных требованиях к общему собранию владельцев инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда».

Так, общее собрание вправе принимать решения по вопросам:

- утверждения особо значимых изменений и дополнений в правила доверительного управления ПИФ;
- передачи прав и обязанностей по договору доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании;
- досрочного прекращения или продления срока действия договора доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

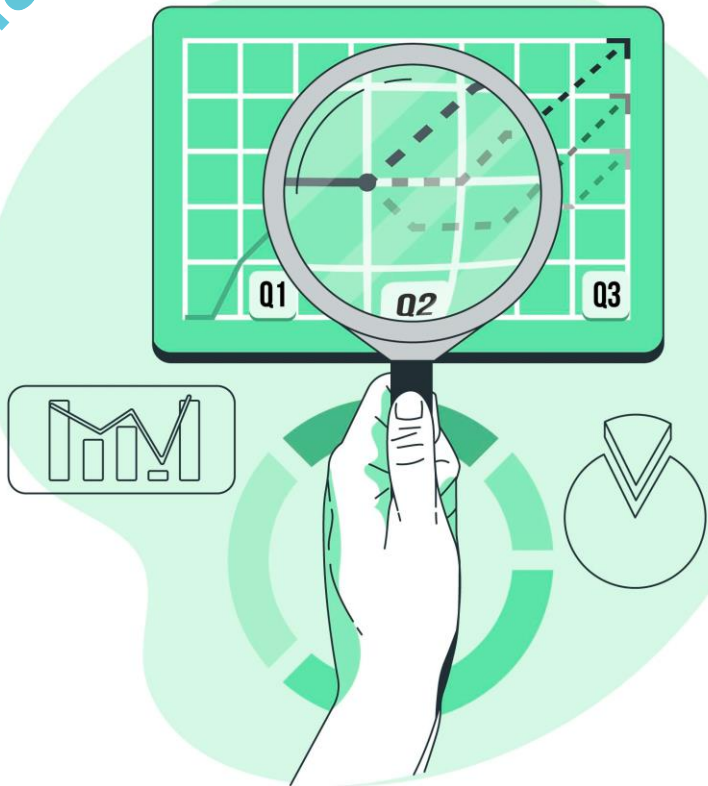
Правилами доверительного управления ЗПИФ, инвестиционные паи которого предназначены для квалифицированных инвесторов, может быть предусмотрено создание **Инвестиционного комитета (ИК)**, который будет одобрять сделки фонда, и (или) действий, связанных с осуществлением прав участника хозяйственного общества, доли которого составляют этот фонд. Правилами при этом определяются, какие сделки (действия) будут требовать одобрения комитета, правила формирования комитета, порядок принятия комитетом решений.

В зависимости от того, как установлено в правилах фонда, членами ИК могут являться все владельцы инвестиционных паев либо владельцы паев в количестве не ниже порогового значения или назначенные ими лица. Правилами фонда может быть предусмотрено, что каждый член обладает количеством голосов, равным количеству принадлежащих им паев, или что каждый член обладает одним голосом.

Членам инвестиционного комитета может выплачиваться вознаграждения за счет имущества фонда, если это будет предусмотрено Правилами доверительного управления ПИФ.

Право на управление и контроль

Право на получение дохода



В закрытых ПИФ может быть предусмотрено право владельцев инвестиционных паев на получение дохода по инвестиционному паю. В этом случае правила доверительного управления должны устанавливать порядок определения размера дохода, доля которого распределяется среди владельцев инвестиционных паев, а также долю указанного дохода, подлежащую распределению, или порядок ее определения, порядок и срок выплаты дохода, порядок определения лиц, имеющих право на получение дохода. Выплата дохода разным владельцам паев непропорционально количеству принадлежащих им паев невозможна.

Критерий сравнения	ПИФ с квалифицированными инвесторами	ПИФ без квалифицированных инвесторов
Возможность привлечения заемных средств	УК ДУ ПИФ может выступать заемщиком (кредитором может выступать только квалифицированный инвестор в силу закона)	Отсутствует
Возможность кредитования третьих лиц	УК ДУ ПИФ может выступать займодавцем (при условии обеспечения требований управляющей компании по договору займа на сумму не менее 100 процентов от суммы основного долга по указанному договору)	Отсутствует
Управление и контроль	Общее собрание владельцев паев Инвестиционный комитет (одобрение сделок с имуществом Фонда)	Общее собрание владельцев паев
Раскрытие информации о деятельности ПИФ	Не раскрывается	Раскрывается путем опубликования в периодическом печатном издании и на сайте УК в сети «Интернет»
Возможность неполной оплаты паев	Имеется	Отсутствует
Возможность приобретения инвестиционных паев управляющей компанией	Имеется (в правилах доверительного управления предусматривается допустимое количество паев, но не более 10% от общего количества выданных инвестиционных паев)	Отсутствует

Страны, в которых могут находиться объекты недвижимого имущества	Любые	РФ или иностранное государство, являющееся членом ОЭСР, ЕС либо членом СНГ
Формы участия в инвестиционном строительном проекте	УК ДУ ПИФ может выступать застройщиком (кроме привлечения средств по 214-ФЗ); УК ДУ ПИФ может выступать инвестором по инвестиционным контрактам и договорам долевого участия в строительстве	УК ДУ ПИФ может выступать только дольщиком по договору долевого участия в строительстве
Приобретение акций и долей в ООО	Могут входить акции или доли российских хозяйственных обществ, осуществляющих деятельность по проектированию, строительству, инженерным изысканиям и т.п. (минимальная доля – 50%)	Запрещено
Ограничения по сделкам	Управляющая компания вправе заключать сделки, связанные с передачей имущества, которое в момент принятия соответствующего обязательства не составляет активы ПИФ	Управляющая компания НЕ вправе заключать сделки, связанные с передачей имущества, которое в момент принятия соответствующего обязательства не составляет активы ПИФ
Погашение паев	Сумма денежной компенсации, выплачиваемой при погашении пая, определяется в соответствии с правилами доверительного управления ПИФ	Сумма денежной компенсации, выплачиваемой при погашении пая, равна расчетной стоимости пая
Вознаграждение УК	Любое	Имеются ограничения по предельному размеру