



# **ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД**



# ЧТО ТАКОЕ ПИФ?

## Паевой инвестиционный фонд

— это простой способ вложения денег в недвижимость или в ценные бумаги (зависит от типа фонда).

- Вкладчики передают фонду свои деньги в доверительное управление, взамен получая ценные бумаги — паи.
- Управляющая компания фонда инвестирует полученные средства в различные активы - в случае Группы компаний «Сибпромстрой» это строительство 35 жилых комплексов (31 ЖК в ХМАО, 2 ЖК в Московской области, 2 ЖК в Москве).



# ЧТО ТАКОЕ ЗПИФ?

**ЗПИФ - Закрытый паевой инвестиционный фонд.**

Это значит, что нельзя в любой момент вывести из оборота свой пай, то есть получить вложенные деньги назад.

Паи погашаются только после закрытия фонда, или выплачивается промежуточный доход, в размере предусмотренном правилами доверительного управления.



# Преимущества



## Высокая надёжность

- Банк России и специализированный депозитарий жёстко контролируют распоряжение имуществом ЗПИФ.
- Деятельность самого фонда регулируется государством.
- Активами фонда распоряжается профессиональный участник рынка ценных бумаг — управляющая компания.
- Также в деятельности ЗПИФ участвуют оценщик, реестродержатель и аудитор.



# Преимущества



## Прозрачность

Управляющая компания обязана регулярно публиковать отчёты фонда, чтобы инвестор понимал, что происходит с его деньгами.



# Преимущества



## **Фонд не отвечает по долгам инвесторов или управляющей компании**

Если у кого-то из пайщиков или у УК возникнут финансовые трудности, средства фонда останутся нетронутыми. Имущество не идет в залог.



# Преимущества



## Налоговые льготы

Доход от управления активами, полученный в рамках ЗПИФ, не подлежит налогообложению и может быть полностью реинвестирован.

С 2010 года, с момента открытия ПИФ, ГК «Сибпромстрой» имеет возможность увеличивать объемы строительства и расширять свое производство.



# Преимущества



## Отсутствие обманутых дольщиков

В силу закона управляющие компании ЗПИФ, являясь Застройщиком (то есть владеет земельными участками на основании прав собственности или договора аренды), обязаны соблюдать интересы пайщиков, в связи с чем **не имеют право заключать договоры долевого участия в строительстве, чтобы не было конфликта интересов.**



# Преимущества



## Продажа по ДКП

Управляющая компания ЗПИФ в силу закона заключает с физическими лицами **только договоры купли-продажи готового жилья**, так как первое право собственности регистрируется на владельцев паев по акту ввода в эксплуатацию, когда ПИФ, в лице Управляющей компании является «Застройщиком» или «Прямым Инвестором».



# Преимущества



## Кредитование ЗПИФ

ЗПИФ, в составе которых находится недвижимость кредитуются банками под строительство новых объектов по упрощенной схеме, по сравнению с проектным финансированием и ДДУ. В залог просто берутся паи фонда.



**Просим внести изменения исключив из указанных Постановлений ограничение на приобретение квартир у Паевых инвестиционных фондов и их Управляющих компаний которые являются Застройщиками или Прямыми Инвесторами**

- 1. Постановление Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 г. № 1711.**
- 2. Постановление Правительства Российской Федерации от 23 апреля 2020 г. № 566.**
- 3. Постановление Правительства Российской Федерации от 27 июля 2020 г. № 1121.**

