Пай — не квартира: вопросы до решения

Соберите карту активов, расходов и выхода. Внутри Ф-72: упрощённый баланс, концентрация арендной выручки, три цены продажи и рабочие листы для вопросов управляющей компании.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Ф-72: расчётная стоимость пая 920 ₽. Условный инвестор вошёл по 1 000 ₽. При продаже по 880 ₽ после заданных расходов и прежней выплаты его результат -113 800 ₽ до налогов и неизвестного.

Ф-72 не существует: это авторская учебная модель, без реальных котировок, сделок и выплат. Баланс упрощён, не официальный расчёт СЧА. Права, доступность, выплаты и выход зависят от закона и документов конкретного фонда. Налоги не рассчитаны.

Ф-72: что стоит за паем

Инвестору предлагают пай как «кусочек недвижимости с арендой», но ещё не объяснили стоимость, расходы, условия выплат и возможность получить деньги к нужной дате.

Ф-72	Данные модели	Что проверить
Активы	100 млн ₽	Не все активы — деньги
Обязательства	8 млн ₽	Учесть до стоимости пая
Паи	100 тысяч	920 ₽ на пай по модели

Соберите документы и даты

- Полное название фонда, УК, тип и ограничения обращения.
- Актуальные ПДУ, декларация, отчётность и даты версий.
- Состав и оценка активов, обязательства и концентрация аренды.
- Расходы, основания выплат, сведения о фактическом поступлении денег.
- Доступные способы выхода, цена, объём, издержки и горизонт инвестора.

Права, документы и состав активов

1. Уточните тип фонда и права

Пай связан с имуществом фонда и правами по закону и ПДУ. Это не отдельная квартира с ключами. У закрытого фонда нельзя предполагать погашение в любой день. Проверьте ограничения обращения и доступность конкретному инвестору.

Готово: Тип, права и ограничения записаны с источником.

Не делайте так: Обещать покупателю выбранные метры и выход по первому требованию.

2. Соберите актуальные документы

Сверьте фонд и УК в данных Банка России. Получите ПДУ, декларацию, отчётность, сведения о СЧА и оценке. Запишите версии. Витрина ЦБ помогает предварительному сравнению, но не заменяет документы фонда.

Готово: У каждого вывода есть документ и дата.

Не делайте так: Считать презентацию достаточной правовой и финансовой проверкой.

3. Разберите активы и арендаторов

В Ф-72 склад 60 млн, офис 25, деньги 5, дебиторка 10: всего 100 млн. Условная аренда 18 млн: А9, Б5, В4. А даёт 50% выручки. Дебиторка не равна деньгам на счёте, доля выручки не вероятность дефолта.

Готово: Концентрация и неизвестные платежи видны отдельно.

Не делайте так: Считать все активы ликвидной кассой или гарантированным доходом.

Какой документ ещё нужен:

Стоимость, выход и вопросы

4. Сверьте стоимость, выплаты и расходы

Из активов 100 млн вычтите обязательства 8 млн: 92 млн. На 100 тысяч одинаковых паёв — 920 ₽. У пая нет номинала. Проверьте комиссии внутри фонда и издержки инвестора; не вычитайте одну сумму повторно.

Готово: Расчётная стоимость отделена от цены, выплата имеет основание.

Не делайте так: Обещать возврат 920 ₽ как гарантированного номинала.

5. Проверьте цену и объём выхода

Позиция Ф-72: 1 000 паёв по 1 000 ₽ плюс 5 тысяч на входе. Выплата 20 тысяч уже учтена до баланса. При продаже по 880 ₽ и издержках 1% вернётся 871 200 ₽; с выплатой итог 891 200, результат -113 800 до налогов.

Готово: Цена, весь объём, расходы и прежние выплаты учтены один раз.

Не делайте так: Выдать расчётную стоимость или последнюю котировку за доступную продажу всего пакета.

6. Сформулируйте вопросы до решения

При продаже по 920 ₽ результат -74 200, по 1 000 ₽ +5 000 до неизвестного. Это альтернативы, не прогноз. Уточните налоги, срок потребности в деньгах, документы и условия выхода; задайте дату пересмотра.

Готово: Есть список недостающих данных и конкретный следующий шаг.

Не делайте так: Выбрать фонд по проценту в рекламе или одному учебному примеру.

Какое условие выхода неясно:

Выплата ещё не означает прибыль

Ф-72: 1 000 паёв, вложено 1 005 000 ₽ с расходами входа. Условная прежняя выплата 20 000 ₽ уже получена внутри вымышленного примера. Выход всего пакета, комиссия 1%.

Цена пая ₽	Продажа после 1% ₽	Итог с выплатой ₽	Результат ₽
880	871 200	891 200	-113 800
920	910 800	930 800	-74 200
1 000	990 000	1 010 000	5 000

Цена 880 ₽ ниже расчётных 920 ₽ примерно на 4,35%. Эта скидка не равна убытку инвестора: его собственная цена входа и расходы другие. Все результаты до налогов и неизвестного.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Куплю пай — получу свою часть склада с ключами	Права определены законом и ПДУ; отдельное помещение не выбрано
Получил выплату — значит заработал	Сверю все деньги при выходе с полной суммой вложений

Проверьте шесть блоков фонда

Блок	Документ / данные	Зачем
Права	Тип и ПДУ	Понять, что приобретаете
Активы	Состав и оценка	Отделить имущество от кассы
Доходы	Аренда и платежи	Увидеть концентрацию
Расходы	Базы и удержания	Не потерять часть результата
Выплаты	Условия и факты	Не обещать весь поток
Выход	Способ, цена, объём	Проверить доступность денег

Пять вопросов по фонду

1. Какие активы и обязательства стоят за расчётной стоимостью на эту дату?
2. Кто даёт основную выручку и что будет при его уходе?
3. Какие расходы уже учтены внутри фонда, а какие платит инвестор?
4. Что предусмотрено о выплатах и какие суммы действительно поступили?
5. Как продать нужный пакет к нужной дате и какие ограничения действуют?

18 проверок до решения

Галочка означает подтверждённый результат. Если данных нет, перенесите вопрос в лист решений.

Фонд и документы

- [ ] **Установить тип.** название и тип сверены. Если нет: не обещать ежедневное погашение.
- [ ] **Проверить УК.** есть данные регулятора. Если нет: не полагаться на похожее название.
- [ ] **Прочитать ПДУ.** версия и дата записаны. Если нет: не заменить презентацией.
- [ ] **Уточнить ограничения.** доступность проверена. Если нет: не считать все паи общедоступными.
- [ ] **Разобрать права.** источник понятен. Если нет: не обещать выбранную квартиру.
- [ ] **Сверить стратегию.** аренда или стройка ясны. Если нет: не приравнивать разные риски.

Активы и поток

- [ ] **Собрать состав.** 100 млн в Ф-72. Если нет: не считать дебиторку кассой.
- [ ] **Учесть обязательства.** 92 млн после8млн. Если нет: не делить валовые активы на паи.
- [ ] **Проверить оценку.** есть дата и метод. Если нет: не считать редкую оценку стабильностью.
- [ ] **Проверить концентрацию.** А даёт50% выручки. Если нет: не назвать это вероятностью убытка.
- [ ] **Разобрать расходы.** базы и суммы выделены. Если нет: не вычесть дважды.
- [ ] **Уточнить выплаты.** основания и факты разные. Если нет: не обещать всю аренду владельцу.

Выход и решение

- [ ] **Отделить цену.** 920 ₽ не гарантия. Если нет: не называть номиналом.
- [ ] **Проверить объём.** весь пакет учтён. Если нет: не брать цену единичной сделки.
- [ ] **Учесть вход.** 1 005 000 ₽ в примере. Если нет: не забыть издержки.
- [ ] **Учесть выход.** 1% условно. Если нет: не назвать тарифом рынка.
- [ ] **Уточнить налоги.** запрошен расчёт. Если нет: не записать неизвестное нулём.
- [ ] **Назначить контроль.** вопросы и дата сохранены. Если нет: не рекомендовать по одному проценту.

Составьте карточку фонда

Версия документа важна. Не переносите условия другого фонда по похожему названию.

Фонд: _____ Дата: _____

Поле	Документ / дата	Подтверждение / вопрос
Тип и права		
Стратегия		
Активы		
Обязательства		
Расходы		

Недостающий документ: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дата проверки: _____

Разберите выплаты и выход

Цена последней сделки и расчётная стоимость не гарантируют продажу вашего пакета.

Проверка	Данные / условия	Что ещё узнать
Выплаты		
Цена выхода		
Объём		
Издержки		
Срок и налоги		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Обещают отдельное помещение за покупку паёв. Проверить реальные права по ПДУ и закону..

Расчётную стоимость называют гарантией выкупа. Уточнить допустимый способ и цену выхода..

Вся аренда зависит от одного контрагента. Изучить договор, платежи и последствия замены..

Расходы скрыты в разных документах. Свести базы и фактические удержания..

Нужны деньги раньше допустимого выхода. Сопоставить ограничения с горизонтом инвестора..

Согласуйте следующий шаг

Объясните разницу оценки и цены

В Ф-72 расчётная стоимость 920 ₽ не гарантирует такую продажу. При выходе по 880 ₽ результат позиции после заданной комиссии и прежней выплаты -113 800 ₽ до налогов. До решения нужно проверить документы, доступный объём и ваш срок.

Первое действие после чтения

Получите актуальные ПДУ и данные активов, отметьте источники выплат и все расходы. Проверьте возможный выход нужного объёма. Открытые вопросы отправьте на профильную проверку и назначьте дату следующего разбора.

Ответственный: _____

Нужный ответ: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: сложный продукт объяснён понятно?

Проверьте, как вы выясняете задачу инвестора, собираете подтверждения и фиксируете следующий шаг. Диагностика помогает улучшить процесс работы с клиентом; анализ фонда и выбор вложения выполняются отдельно.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверено 20.09.2026: статьи10 и14 закона №156-ФЗ; витрина ПИФ Банка России от09.09.2026; разъяснение о риске убытков. Ф-72 авторский, налогов и рыночного прогноза нет.

Закон №156-ФЗ, статья 10: понятие ПИФ

Закон №156-ФЗ, статья 14: права по паю

Банк России: витрина данных фондов

Банк России: вопросы о ПИФ и риске убытков