



БАЛТИНВЕСТ УК
паевые фонды

Нестандартные модели финансирования строительства.

**Закрытые Паевые Фонды Недвижимости.
Облигации Застройщиков - Жилищные сертификаты.**

Санкт-Петербургский Всероссийский жилищный конгресс

Существующая ситуация



Начало 2008 г

- Ужесточение политики ЦБ к кредитам строительных организаций
- Снижение возможности кредитования в банковском секторе



Лето 2008 г.

- Снижение интереса финансового рынка к инвестированию в строительство
- Появление на рынке большого предложения продажи стартовых проектов



Осень – зима 2008

- Кризис
- Остановка финансирования и кризис продаж

Недостатки стандартной модели финансирования

214-ФЗ - основной Закон, направленный на создание «правил игры» при привлечении инвестиций в жилищное строительство, по своей идеологии направлен на защиту прав дольщиков, а не на решение вопросов финансирования строящегося жилья.

Инвестированием в строящееся жилье занимается население, нуждающееся в жилье, т.е. люди, не имеющие профессиональной подготовки инвестора и не способные адекватно оценить ни рыночную конъюнктуру, ни финансовое состояние Застройщика, ни экономическую эффективность проекта, ни юридическое обоснование проекта.

Практически отсутствует контроль за использованием полученных Застройщиком денежных средств.

Существенно осложнено размещение финансовых средств инвесторов, не являющихся покупателями квартир.

Отсутствует единый координационный центр, отслеживающий все аспекты финансирования жилищного строительства.

Несмотря на ужесточение законодательства, существуют возможности для как минимум непрофессионального, как максимум – мошеннического подхода Застройщиков к строительству жилья.

Сегодняшняя система финансирования жилья ведет Застройщиков к построению пирамидальной финансовой модели, когда предыдущие обязательства погашаются из средств, привлекаемых в новые проекты.

Принципы новой модели финансирования строящегося жилья



Максимальная доступность для инвестиций в сектор жилищного строительства.



Основные финансовые риски при строительстве могут и должны брать на себя инвесторы, размещающие денежные средства (банки, страховые компании, паевые фонды, инвестиционные компании, и т.д.)



Максимальная ликвидность инструментов, описывающих квадратные метры строящегося жилья.



Контроль за правовой составляющей проекта и за расходованием денежных средств.



Передача положенных квадратных метров льготным категориям населения.



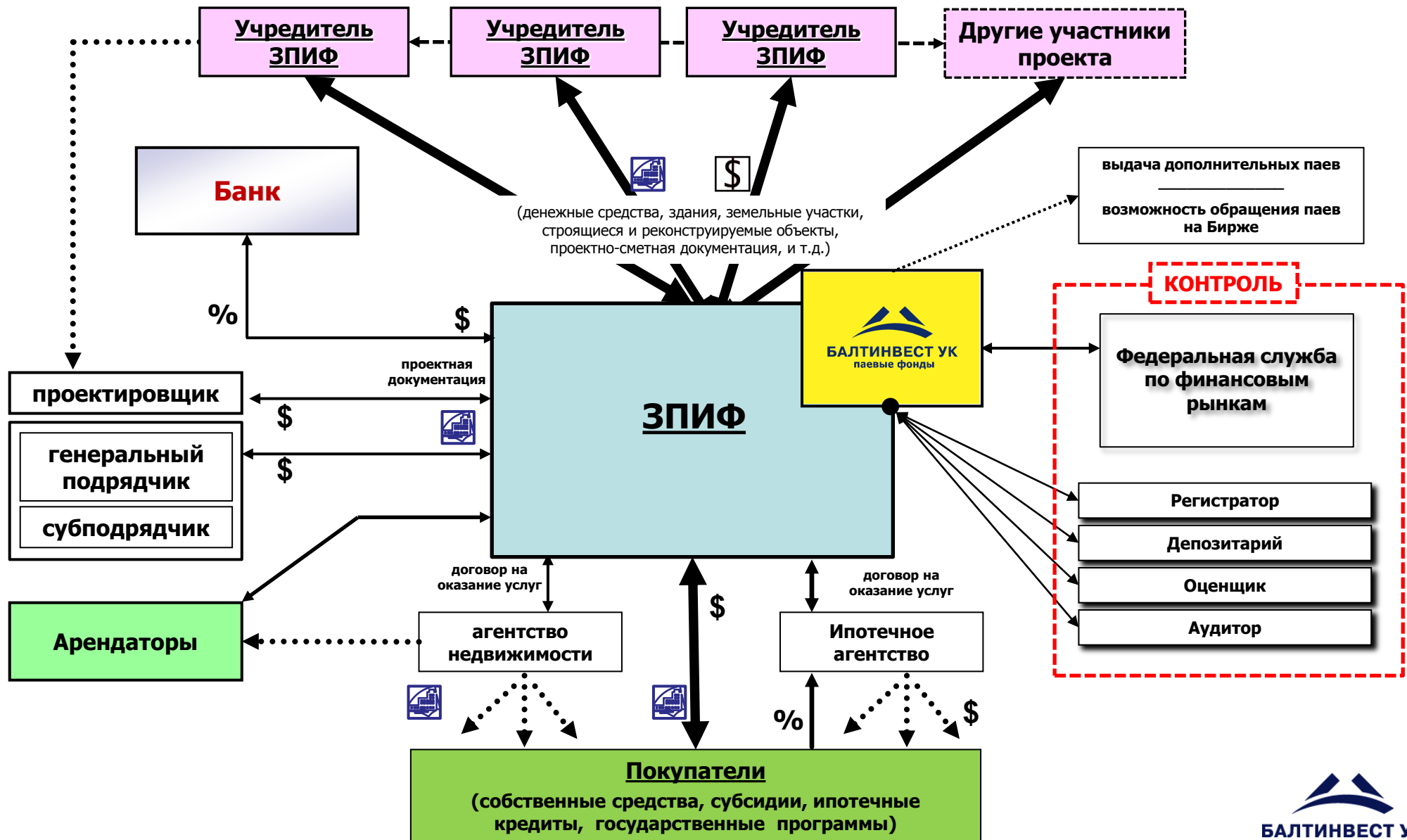
Использование для этих целей уже имеющиеся структуры и существующую законодательную базу.

ЗАКРЫТЫЕ ПАЕВЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ФОНДЫ



ПИФ наиболее защищенный в мировой практике механизм, куда инвесторы вкладывают свои ресурсы с целью получения прибыли от реализации тех или иных инвестиционных идей.

Схема реализации инвестиционно-строительного проекта



Облигации особого вида - жилищные сертификаты



Применение жилищных сертификатов позволяет:

1. Получать финансирование, со стороны различного рода финансовых институтов на биржевом и внебиржевом рынке
2. Получать финансирование со стороны покупателей квартир и инвесторов, зарабатывающих на перепродаже квадратных метров
3. Получать товарные поставки со стороны подрядчиков

Ликвидность жилищных сертификатов обеспечивает биржевой и внебиржевой рынок

Законодательство

Жилищные сертификаты – облигации особого вида, выпуск и обращение которых регулируется на базе:

- Закона № 214-ФЗ,
- Федерального закона «О рынке ценных бумаг» № 39-ФЗ,
- Указа Президента № 1182 «О выпуске и обращении жилищных сертификатов»
- “Стандартов эмиссии ценных бумаг и регистрации проспектов ценных бумаг”, утвержденных приказом ФСФР от 25 января 2007 года.

Государственные жилищные сертификаты и **Жилищные сертификаты** – похожие понятия двух разных инструментов.

Государственные жилищные сертификаты – документ, подтверждающий право на получение субсидии для приобретения жилья.

Жилищные сертификаты – облигации особого вида, выпускаемые Застройщиком в рамках 214-ФЗ.

Основные характеристики Жилищных сертификатов

- Эмитентом ЖС могут выступать исключительно Застройщики, имеющие в собственности или на праве аренды земельный участок и получившие в установленном порядке разрешение на строительство на указанном земельном участке многоквартирного дома.
- Облигациями фиксируется определенное количество кв. м проекта (до 100%). Т.е. Застройщик может применять как полное финансирование через облигации, так и частичное, когда проект финансируется и через облигации и через доленое строительство.
- «...Собственник жилищных сертификатов, соответствующих не менее 30 процентам общей площади квартиры определенного типа, имеет право на заключение с эмитентом договора купли-продажи на приобретение при условии оплаты в любой форме оставшейся стоимости квартиры.» (Указ Президента № 1182).
- Регистрация выпуска облигаций в Федеральной службе по Финансовым рынкам.
- Для выпуска облигаций в обязательном порядке необходим Банк- контролер.
- Облигаций не может быть выпущено больше, чем кв.м, т.е. невозможна двойная продажа квартир.
- Сделки с облигациями осуществляются без НДС.

ООО «БАЛТИНВЕСТ УК»

Общество с ограниченной ответственностью «БАЛТИНВЕСТ УК» осуществляет деятельность по доверительному управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами на основании лицензии ФСФР России № 21-000-1-00664 от 27 октября 2009 года.

ООО «БАЛТИНВЕСТ УК» является дочерней компанией **ОАО «БАЛТИНВЕСТБАНК»** и членом Национальной лиги управляющих.

Компания 6 лет успешно работает на рынке доверительного управления паевыми инвестиционными фондами. Инвестированием активов фондов занимается команда управляющих, доказавшая свою профессиональную состоятельность на протяжении ряда лет, и имеющая успешный опыт работы со значительными денежными средствами на финансовых рынках как в кризисные периоды, так и при стабильной ситуации на финансовых рынках.

В настоящее время под управлением находятся паевые инвестиционные фонды с различной инвестиционной стратегией. Это открытые паевые инвестиционные фонды акций, облигаций и смешанных инвестиций; закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости, фонды особо рискованных (венчурных) инвестиций, ипотечный и кредитный фонды. Благодаря эффективному управлению, фонды показывают высокие результаты и стабильно занимают ведущие места в рейтингах доходности.

Получить подробную информацию о фондах, ознакомиться с правилами доверительного управления, с иными документами, предусмотренными в Федеральном законе от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и нормативными правовыми актами ФСФР России можно по адресу: 197101, Санкт-Петербург, ул. Малая Монетная, дом 2, литер «Г», ООО «БАЛТИНВЕСТ УК», или по телефону компании: (812) 644-44-35 (-36, -37), либо на сайте в сети Internet по адресу: <http://www.pifbaltinvest.ru> . Вы так же можете отправить запрос или коммерческое предложение по электронной почте на office@pifbaltinvest.ru