

## ИНВЕСТОР

Предоставляет деньги для размещения под залог ликвидных активов — коммерческая недвижимость, квартиры, загородная недвижимость.

Сроки от двух месяцев до трех лет.

Доходность для инвестора — от 14 % годовых в рублях РФ или от 6 % в долларах/евро.

**СПРАВОЧНО:** Валютные риски кооператив страхует.

## КПК

Производит отбор заемщиков, оценку активов, регистрирует сделки.

Денежные средства выдаются с дисконтом 60 % от продажной цены актива, т.е. под квартиру стоимостью 10 млн. рублей — займ 4 млн. рублей.

Кооператив может заключить с инвестором несколько типов сделок.

1. Инвестор выдает деньги под залог закладной.
2. Инвестор выкупает закладную по номиналу и тут же продает ее кооперативу с рассрочкой платежа. Доходность по рассрочке — от 14 % годовых.
3. Инвестор выкупает закладную у кооператива с дисконтом 50 % от рыночной оценки т.е. квартира стоила 10 млн. рублей, кооператив выдал 4 млн. рублей, инвестор выкупил за 5 млн. рублей.

В первых двух случаях по соглашению между инвестором и кооперативом в случае возникновения дефолта у заемщика существует два алгоритма действия:

1. **кооператив** отсуживает актив (9–12 месяцев), продает его и отдает инвестору половину от прибыли или 20 % годовых — что будет больше. На период судов проценты начисляются, но не выплачиваются. По практике половина прибыли конечно намного больше чем 20 % годовых;
2. **инвестор** выкупает дефолтный долг по принципу изложенному в п. 3 предыдущего параграфа и дальше действует самостоятельно.

### СПРАВОЧНО:

Правило ипотечного кредитования определяет Федеральный закон № 102-ФЗ от 16.07.1998 с последующими изменениями и дополнениями. Согласно закона, закладная является именной ценной бумагой удостоверяющей права ее владельца и определяет это право на получение исполнения по денежным обязательствам должника без предъявления других доказательств существования этих обязательств. Закладная обязательно должна пройти государственную регистрацию. Для продажи, залога, иного отчуждения прав по закладной согласие должника не требуется — только уведомление. (ст. 382 ГК РФ).

**Сделки регистрируются согласно закона об ипотеке с оформлением закладной. Закладная — это обеспеченная активом ценная бумага, которая может служить средством купли-продажи, залога, и т.д.**

+ 7 495 981-87-05

[www.kpk-grandunion.ru](http://www.kpk-grandunion.ru)

[kpkgrandunion@gmail.com](mailto:kpkgrandunion@gmail.com)

Москва, Большая Сухаревская пл., 9