

[ФРИДН]

**ОСНОВНЫЕ
УСЛОВИЯ
СОГЛАШЕНИЙ
ПРЕ-ФАНДИНГА**

Фонд (далее по тексту „Инвестор“) заключает с Девелопером договор конвертируемого займа в недвижимость.

Инвестор выдаёт заём – получает
недвижимость или деньги (на свой выбор)

Условия ниже предполагают сценарий, когда Девелопер приобретает компанию, владеющую земельным участком. Делает он это за счёт Инвестора и Банка.

В случае если права на земельный участок уже у Девелопера или приобретается имущество или иной сценарий – вносятся соответствующие изменения.

Стороны

Общество с ограниченной ответственностью „****“, далее именуемое „Девелопер“, в лице генерального директора ****, действующего на основании Устава

и

Общество с ограниченной ответственностью „****“, далее именуемое „Инвестор“, в лице генерального директора ****, действующего на основании Устава.

Сценарий, когда Девелопер собирается приобрести участок за счет средств Инвестора и Банка.

Если права на участок уже есть у Девелопера, то договор сразу заключается с Компанией-застройщиком.

Одно из обществ фонда [ФРИДН].

Преамбула

Девелопер намеревается осуществить реализацию Девелоперского проекта с привлечением банковского финансирования от „*****“ (далее – „Банк“).

Девелоперским проектом является деятельность, направленная на приобретение прав на долю в компании, которая обладает правами на земельный участок, осуществляет проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, расположенный по адресу: г. Москва, ****, *** (далее – „Объект“).

Девелопер получит права на реализацию Девелоперского проекта путем приобретения доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью „СЗ ****“ (далее – „Компания-застройщик“).

Характеристики Объекта указываем подробно: кадастровый номер, этажность, ориентировочная площадь в габаритах наружных стен и так далее.

Компания-застройщик поручится за Девелопера перед Инвестором.

Предмет договора

Инвестор предоставляет Девелоперу процентный заём (далее – „Заём“), который Девелопер направит на реализацию Девелоперского проекта.

В качестве возврата Займа Инвестор может выбрать недвижимость или деньги с процентами.

Контроль

Для целей контроля целевого расходования средств Инвестор и Девелопер подпишут договор с Банком о банковском сопровождении (далее – „Договор банковского сопровождения“).

Банк будет отслеживать целевое расходование средств, проверять подрядчиков и субподрядчиков, отслеживать корректность исполнения бюджета.

Договор с Банком подписывается сразу.

Сумма займа

**** рублей

Сумма займа будет равна стоимости недвижимости, выбранной Инвестором, из расчета договорного дисконта к цене на котловане.

Условия перевода средств Девелоперу

Сумма займа переводится на специальный счет эскроу, открытый в Банке.

Деньги Инвестора должны находиться под сохранностью Банка, пока Девелопер закончит все формальные процедуры (подпишет кредитный договор с Банком и не приобретет Компанию-застройщика).

Средства будут направлены на реализацию Девелоперского проекта в момент предоставления Девелопером в Банк (далее „Дата начала пользования займом“):

Деньги будут направлены в проект только после выполнения приобретения участка и подписания с банком кредитного соглашения.

- подписанного кредитного соглашения с Банком для целей финансирования Девелоперского проекта.
- подписанного Девелопером и продавцом земельного участка соглашения о переходе прав на Компанию-застройщика.

За период размещения средств Займа на Специальном счете эскроу Банк начисляет Инвестору проценты, которые выплачиваются Инвестору в сроки, в порядке и на условиях, указанных в Договоре на банковское сопровождение.

В случае непредоставления Девелопером Документов для начала пользования займом в Банк в течение 3 месяцев Сумма займа возвращается Банком Инвестору, вместе с начисленными процентами за пользование средствами. Расчет процентов идет по тарифам Банка согласно Договору банковского сопровождения.

Условия перевода средств Девелоперу

Инвестор вправе выбрать форму возврата займа (далее „Форма возврата займа“):

1. В форме недвижимости (далее „Недвижимость Инвестора“).
2. В денежном исполнении, она включает в себя Сумму займа и проценты за пользование Суммой займа, рассчитанными по формуле, указанной в разделе „Проценты“.

Проценты

Заем является процентным из расчета 25% годовых. Проценты капитализируются ежегодно.

Банк выплатит Инвестору проценты сразу, как только Девелопер начнет пользоваться Займом.

Если Девелопер не подпишет необходимые документы, Банк должен вернуть все деньги Инвестору.

Недвижимость инвестора – это квартира или коммерческие помещения, которые выбрал Инвестор и на основании которых рассчитана Сумма займа.

Выбрать форму возврата займа можно в течение всего срока строительства.

Проценты – гарантия доходности вложения средств Инвестора.

Срок возврата займа

Срок возврата займа составляет 4 года, которые исчисляются на следующий день с Даты начала пользования займом.

Датой возврата займа являются наступление обоих следующих событий:

- а. Ввод Объекта в эксплуатацию
- б. Возврат Девелопером и Компанией-застройщиком кредитов Банку, выдавшему финансирование на реализацию Девелоперского проекта.

В этом сценарии срок соответствует срокам реализации проекта:

1 год – проектирование;

3 года – стройка и расчёты с Банком.

В иных случаях равняется срокам реализации + расчеты с Банком.

Недвижимость инвестора

В случае выбора Формы возврата займа в виде недвижимости Инвестору в срок возврата займа перейдет право собственности на жилые помещения (квартиры) или коммерческие помещения в Объекте. Детальное описание Недвижимости инвестора указано в Приложении к Договору „Описание Недвижимости Инвестора“.

В процессе строительства допускается изменение конфигурации Недвижимости инвестора без изменений качественных характеристик.

Для целей удобства фактических взаиморасчетов Стороны определили стоимость за метр квадратный Недвижимости инвестора (далее „Стоимость квадратного метра“). Она составляет *** руб. за квадратный метр.

В момент подписания Договора сразу определены конкретные квартиры или коммерческие помещения. Детально описаны ключевые характеристики: площадь, этаж, расположение на этаже, готовность (без отделки) и иные данные.

Это как раз цена за метр с дисконтом к цене на котловане.

На момент ввода Объекта в эксплуатацию площади Недвижимости Инвестора будут уточнены, для этого Стороны подпишут дополнительное соглашение к Договору с уточнением площади и фактической стоимости Недвижимости инвестора. Фактическая стоимость Недвижимости инвестора будет уточнена по следующей формуле:

- если фактическая площадь Недвижимости инвестора будет больше 3% той, что указана в Приложении к Договору „Описание Недвижимости инвестора“, то Инвестор доплачивает разницу исходя из Стоимости квадратного метра Инвестора, умноженной на разницу площади.
- если фактическая площадь Недвижимости инвестора будет меньше 3% от той, что указана в Приложении к Договору „Описание Недвижимости инвестора“, Девелопер дополнительно возвращает сумму равную разнице между фактической площадью и площадью, указанной в Приложении к Договору „Описание Недвижимости инвестора“, умноженной на Стоимость квадратного метра Инвестора.

Передача Недвижимости инвестора

В момент наступления событий, указанных в Условиях возврата займа, Компания-застройщик и Девелопер передают Недвижимость инвестора по акту-приема передачи.

В течение 5 (Пяти) рабочих дней после подписания акта приема-передачи и осуществления взаиморасчетов по фактической площади, Девелопер обеспечивает подачу документов в Росреестр для перехода прав собственности Недвижимости инвестора на Инвестора.

Обеспечение

Бенефициары Девелопера подпишут соглашения о личном поручительстве Инвестору по Сумме займа и процентов в размере 25% годовых.

Компания-застройщик подпишет соглашение о поручительстве за Девелопера перед Инвестором (после получения Девелопером прав на Компанию-застройщика)

Компания-застройщик оформит в пользу Инвестора последующий залог (первоначальный залог у Банка) прав на будущую Недвижимость инвестора.

Это гарантия Инвестору, что при любом сценарии он вернет деньги и проценты за пользование.

Так как формально Компания-застройщик будет владеть правами на недвижимость в строящемся доме, Компания-застройщик даст поручительство за Девелопера. Теперь обе эти компании будут отвечать солидарно перед Инвестором.

Это дает гарантию Инвестору что он в любом случае получит свои квартиры или коммерческое помещение.

Штрафы

В случае просрочки исполнения обязательств Девелопером по возврату Займа в Сроки возврата займа Девелопер обязуется выплатить Инвестору обязуется выплатить Инвестору неустойку в размере 0,1% , начисленных на Сумму займа за каждый день просрочки за весь период такой просрочки.

Банковское финансирование

Инвестор соглашается, что задолженность перед Банком является „старшей“ по отношению к задолженности перед Инвестором.

Инвестор согласен подписать Соглашение кредиторов о порядке удовлетворения их требований к Застройщику (далее „Соглашение кредиторов“).

Заем не может быть востребован до окончания сроков, указанных в разделе „Срок возврата займа“.

Иные соглашения, которые необходимо оформить

Стороны должны подписать следующие соглашения в день подписания Договора:

- Договор Банковского сопровождения.
- Поручительство бенефициаров Девелопера по обязательствам Девелопера перед Инвестором.

В сроки, установленные Договором:

- Соглашение кредиторов.
- Последующий залог будущей Недвижимости инвестора.
- Поручительство Компании-застройщика по обязательствам Девелопера перед Инвестором.

Приложения

- Приложение № 1 Описание Недвижимости Инвестора
- Приложение № 2 Форма письма по выбору формы возврата займа
- Приложение № 3 Форма договора поручительства Компании-застройщика

Соглашения, которые
подписываются
в день подписания
договора
конвертируемого займа
в недвижимость

Инвестор – Девелопер – Банк

1. Договор банковского
сопровождения

Банк будет предоставлять отчеты Инвестору по целевому расходованию средств Инвестора и банковского кредита.

Инвестор – Бенефициары Девелопера

2. Поручительство
бенефициаров Девелопера

Обеспечивает исполнение Девелопером обязательств по возврату суммы займа и процентов в размере 25% годовых, в случае невозможности исполнить Девелопером своих обязательств.

Соглашения, которые
подписываются
в сроки, установленные
договором
конвертируемого займа
в недвижимость

Инвестор – Девелопер - Компания-застройщик

1. Поручительство Компании-застройщика

Обеспечивает исполнение Девелопером обязательства по передаче инвестору недвижимости инвестора.

Инвестор – Компания-застройщик (Банк согласовывает письмом)

2. Последующий залог будущей недвижимости инвестора

Имущественные права на будущую недвижимость инвестора передаются в залог. После ввода дома в эксплуатацию недвижимость автоматически остается у Инвестора в залоге до передачи.

Инвестор – Компания-застройщик (Банк согласовывает письмом)

3. Соглашение кредиторов

Задолженность перед Банком погашается до погашения задолженности перед Инвестором.

*Дорожная карта движения
по сделке пре-фандинга*

Сделка

Обеспечение

	Сделка					
	ДКЗН с приложениями Инвестор – Девелопер	Соглашение кредиторов Инвестор – Девелопер – Банк	Письмо о выборе формы возврата займа Инвестор	Доп. соглашение к ДКЗН с приложениями. Уточнение недвижимости инвестора Инвестор – Девелопер	Доп. соглашение к ДКЗН с приложениями. Уточнение недвижимости инвестора Инвестор – Девелопер	Акт передачи Недвижимости инвестора Инвестор – Девелопер и Компания-застройщик
	Обеспечение					
	Договор поручительства бенефициаров Девелопера Инвестор – Девелопер	Договор о залоге Недвижимости инвестора Инвестор – Девелопер – Банк		Доп. соглашение к договору залога Недвижимости инвестора Инвестор – Девелопер – Банк	Доп. соглашение к договору залога Недвижимости инвестора Инвестор – Девелопер – Банк	
		Поручительство от Компании-застройщика Инвестор – Девелопер – Компания-застройщик				
Term Sheet	Кредитный договор подписан	Права на компанию-застройщика получены	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод получено	Кредит выплачен банку	