

Способы оплатить недвижимость в ОАЭ через инструменты фондового рынка

- покупка недвижимости
- инвестиционные проекты

Октябрь 2024

«Эмиссионная фабрика»: мы создаем ценные бумаги и другие финансовые инструменты для профессиональных клиентов по всему миру.



John Tiner & Partners, основана в 1995 г. | <https://208markets.com>



John Tiner & Partners Eurasia, Кыргызская Республика (с 2006 г.) | <https://tiner-kyrgyzstan.com>

еврооблигации | кредитные ноты | обеспеченные ноты | управляемые инвестиционные сертификаты | исламские инвестиционные сертификаты (сукук) | структурные продукты (ноты) | депозитарные расписки / ноты | расчетные форварды | валютные контракты | опционные продукты | товарные инструменты

Юрисдикции выпуска финансовых продуктов

- Финансовые центры Европейского Союза
- Великобритания
- Швейцария
- Гонконг
- Офшорные финансовые центры
- Кыргызская Республика

Инструменты для расчетов за недвижимость

Если покупателю **неудобно** направить, или продавцу неудобно принять **прямой платеж** -

покупатель недвижимости **покупает**:

- валютный контракт (кыргызский фондовый рынок)
- исламский инвестиционный сертификат (Кыргызстан)
- расчетный валютный инструмент (Гонконг)

Продавец недвижимости получает средства **от участника фондового рынка**

Выгоды для сторон

- юридическая определенность схемы расчетов

Скорость расчетов

- Расчеты прозрачны для покупателя в любой момент
- Обычная скорость – 1-2 банковских дня

Валюта приобретения: любая, включая RUR. Валюта выплаты: USD, AED.

«Упаковка» в ценные бумаги инвестпроектов в сфере недвижимости – взгляд со стороны организатора инвестпроекта

Есть девелоперский проект. Потенциально, десятки инвесторов могут захотеть вложить в него средства на срок реализации проекта. Маркетинг инвестиционного проекта ведется по частным каналам, через посредников, адресно (семейные офисы, HNWI, Private Banking).

Обычный путь – с каждым заключить **инвестиционное соглашение**.

Минусы:

- согласование условий отдельно с каждым инвестором, подписание соглашения
- согласование способа и маршрута платежа с каждым инвестором
- громоздкий учет

Оптимальный путь: мы **выпускаем** для привлечения средств в проект **ценные бумаги**. Плюсы:

- Стандартные условия для всех инвесторов (закреплены в документации выпуска)
- Чтобы инвестировать, не нужно согласовывать инвест-соглашение, нужно просто купить бумагу (по ISIN)
- Владеть ценной бумагой можно через брокера, видя ее по выписке
- У девелопера **ОДИН ЕДИНСТВЕННЫЙ** контрагент – SPV, выпускающая ценные бумаги

«Упаковка» в ценные бумаги инвестпроектов в сфере недвижимости – взгляд со стороны инвестиционного консультанта / посредника

Вы предлагаете вашей клиентуре инвестировать в инвестпроект в сфере недвижимости. Вам выгодно, чтобы инвестирование происходило через ценные бумаги, обеспеченные активами проекта. Почему?

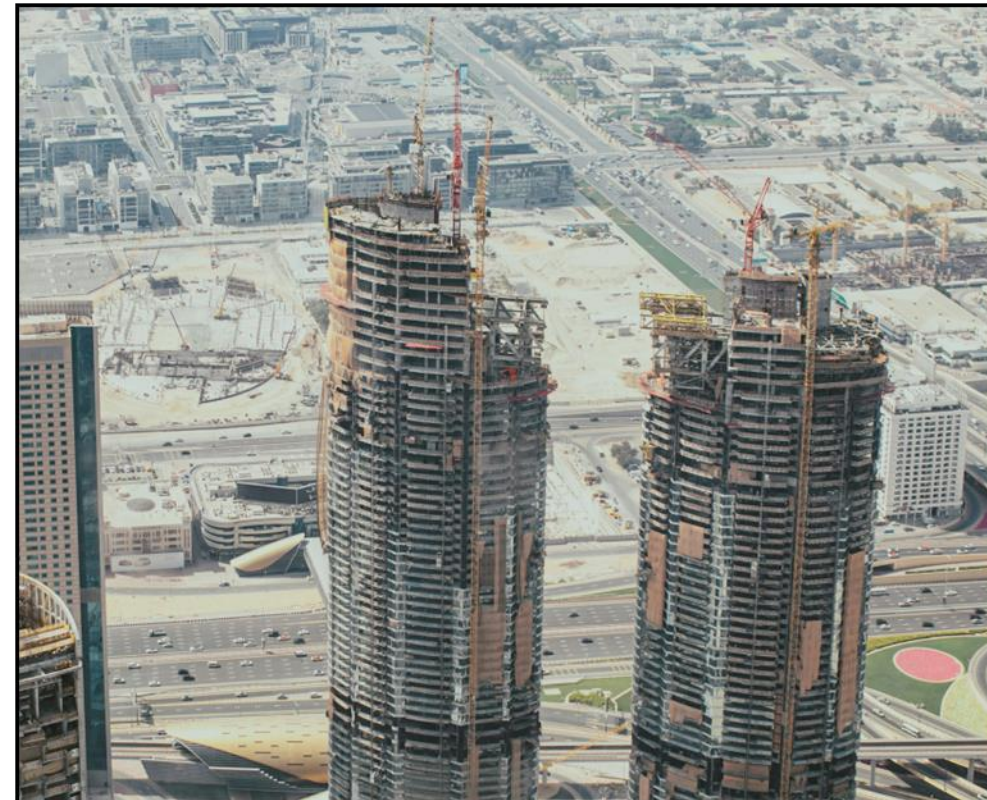
- Единый учет инвестиций
- Если вы имеете брокерскую или иную лицензию, позволяющую учитывать права на инвестиционные активы, вы получаете дополнительный доход от кастодиального сервиса
- Единые условия для всех инвесторов: снижаются затраты времени на согласования
- Традиционно вложения через ценные бумаги с ISIN считаются инвесторами более защищенными с правовой точки зрения

Выгоды для инвесторов:

- Стандартные условия, изложенные в эмиссионной документации
- Возможность оплатить инвестицию как ценные бумаги (проще согласовывать с банком)
- Возможность продать (при наличии желающего покупателя) инвестицию в любой момент, продав ценную бумагу (не нужны переуступки, цессии и пр.)
- Инвестиция учитывается по выписке у лицензированного профучастника рынка ценных бумаг

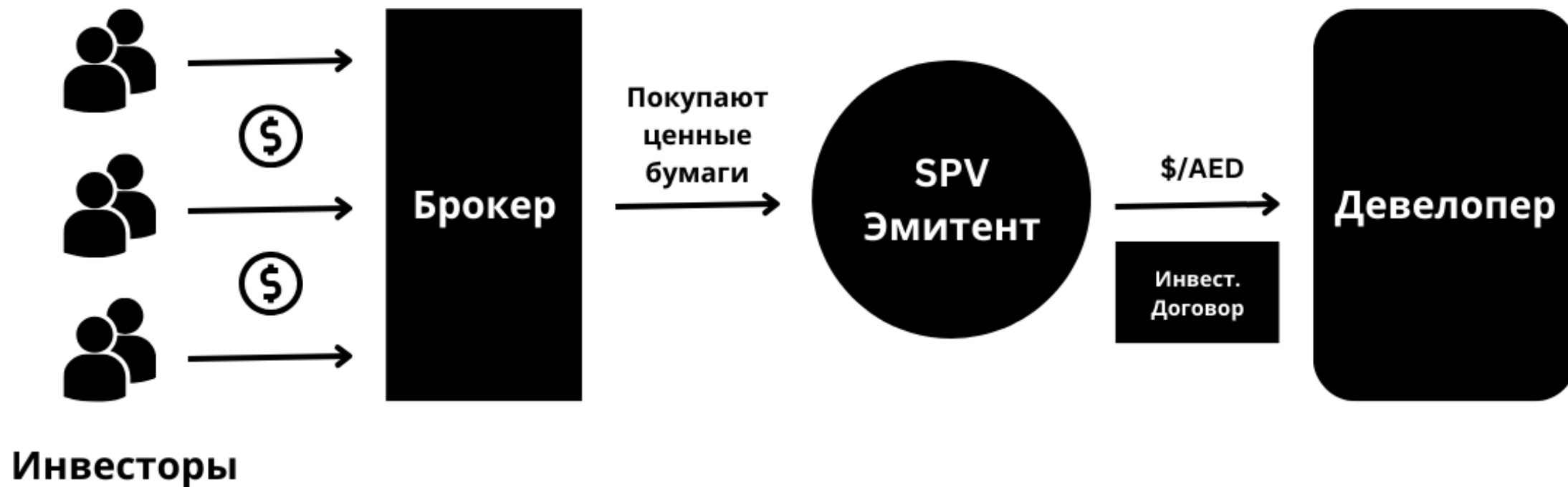
Case study: Девелопер проекта в ОАЭ привлекает финансирование (без участия российского капитала¹)

- Выпускаются ценные бумаги, обеспеченные инвестицией в проект (asset-backed notes)
- Эмитент – компания SPV (создается отдельно под выпуск или используется существующая платформа)
- Юрисдикция выпуска: Швейцария (ISIN: CH)
- Допуск в глобальные клиринговые системы: SIX-SIS, Euroclear, Clearstream
- Швейцарский платежный агент
- Расчеты через швейцарский банк
- Листинг (если необходимо): Венская биржа



¹ Гражданам и резидентам РФ запрещено продавать ценные бумаги, выпущенные в странах ЕС, Швейцарии и Великобритании.

Case study: Девелопер проекта в ОАЭ привлекает финансирование (без участия российского капитала)

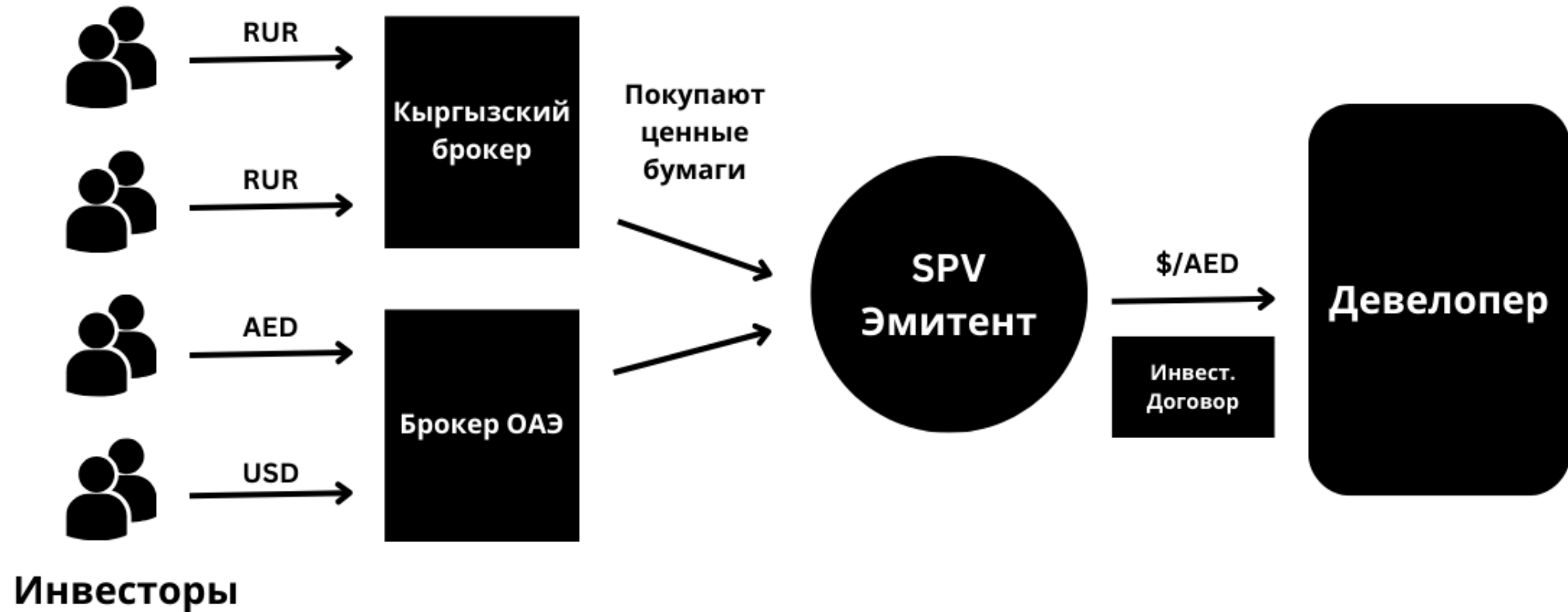


Case study: Девелопер проекта в ОАЭ привлекает финансирование (возможно участие российского капитала)

- Выпускаются **исламские инвестиционные сертификаты** (сукук), обеспеченные инвестицией в проект
- Эмитент – компания SPV в **Кыргызской Республике** (ИСФК: «исламская специальная финансовая компания»)
- Юрисдикция выпуска: Кыргызская Республика (ISIN: KG)
- Учет в Центральном депозитарии Кыргызской Республики; у любого кыргызского брокера; в российских депозитариях
- В бумаги можно инвестировать как через кыргызского, так и через ОАЭ брокера
- Расчеты через кыргызский банк; при покупке сертификатов через брокера в ОАЭ – через банк в ОАЭ
- Листинг (если необходимо): фондовая биржа в Кыргызстане
- Покупка за рубли – ОК



Case study: Девелопер проекта в ОАЭ привлекает финансирование (возможно участие российского капитала)

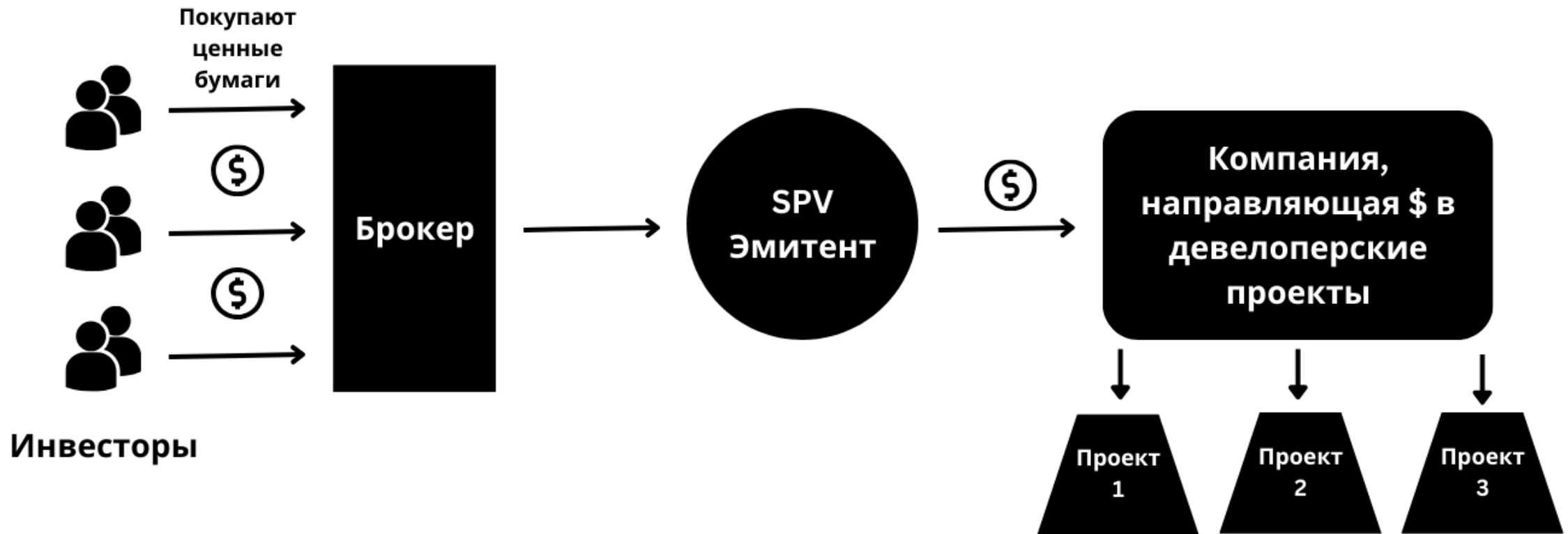


Case study: Привлечение средств инвесторов в портфель проектов в сфере недвижимости (без участия российского капитала)

- Выпускаются ценные бумаги, обеспеченные портфелем инвестиций в недвижимость (actively managed certificates)
- Эмитент – компания SPV (создается отдельно под выпуск или используется существующая платформа)
- Управляющий: компания, которая собирается управлять портфелем недвижимости (инициатор выпуска)
- Юрисдикция выпуска: **Швейцария** (ISIN: CH)
- Допуск в глобальные клиринговые системы: SIX-SIS, Euroclear, Clearstream
- Швейцарский платежный агент
- Расчеты через швейцарский банк
- Листинг (если необходимо): на Венской бирже



Case study: Привлечение средств инвесторов в портфель проектов в сфере недвижимости (без участия российского капитала)

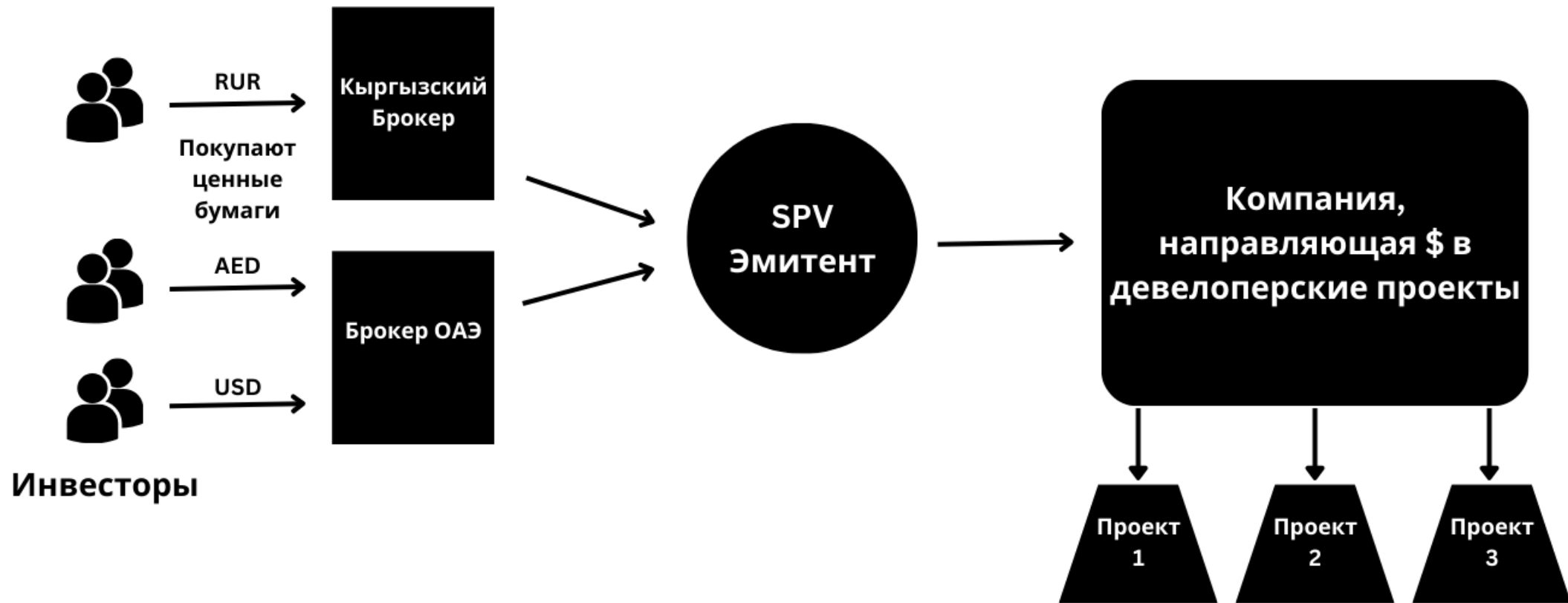


Case study: Привлечение средств инвесторов в портфель проектов в сфере недвижимости (возможно участие российского капитала)

- Выпускаются **исламские инвестиционные сертификаты** (сукук), обеспеченные портфелем инвестиций в недвижимость
- Эмитент – кыргызская компания SPV (в форме ИСФК: «исламская специальная финансовая компания»)
- Управляющий: компания, которая собирается управлять портфелем недвижимости (инициатор выпуска)
- Юрисдикция выпуска: **Кыргызская Республика** (ISIN: KG)
- Учет в Центральном депозитарии Кыргызской Республики; у любого кыргызского брокера; в российских депозитариях
- В бумаги можно инвестировать как через кыргызского, так и через ОАЭ брокера
- Расчеты через кыргызский банк; при покупке сертификатов через брокера в ОАЭ – через банк в ОАЭ
- Листинг (если необходимо): фондовая биржа в Кыргызстане
- Покупка за рубли – ОК



Case study: Привлечение средств инвесторов в портфель проектов в сфере недвижимости (возможно участие российского капитала)



Case study: Российский ЗПИФ инвестирует в девелоперский проект в ОАЭ

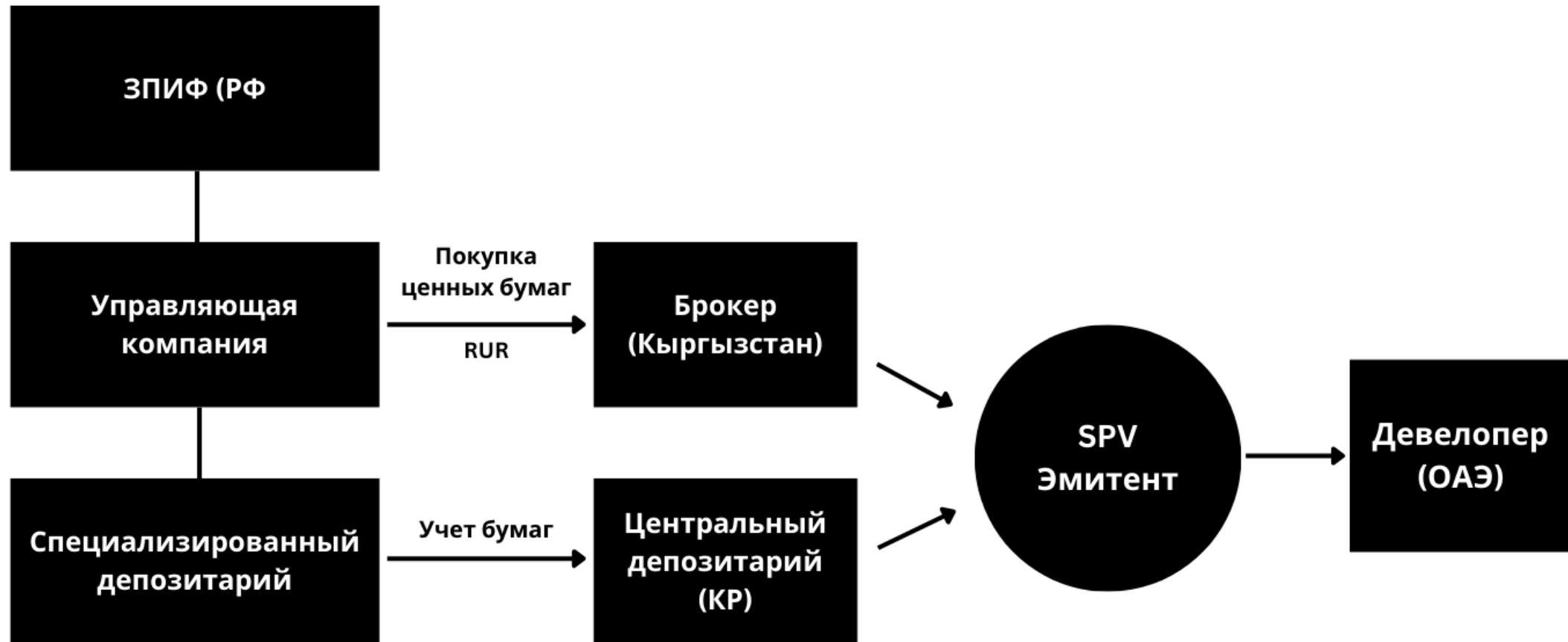
Российский ЗПИФ имеет свободную ликвидность и желает проинвестировать ее в девелоперский проект в ОАЭ.

- **Специфика ЗПИФ:** работа через специализированный депозитарий
- Иностранная ценная бумага должна учитываться через депозитарий из списка ЦБ РФ
- Биржа, на которой бумага прошла листинг, должна быть включена в список ЦБ
- Требования к поддержанию котировки ценной бумаги для учета по рыночной стоимости

Решение:

- Выпускаются исламские инвестиционные сертификаты (сукук), обеспеченные контрактом с девелопером
- Эмитент – кыргызская компания SPV (в форме ИСФК: «исламская специальная финансовая компания»)
- Юрисдикция выпуска: Кыргызская Республика (ISIN: KG)
- Учет в Центральном депозитарии Кыргызской Республики (список ЦБ РФ)
- Инвестирование через кыргызского брокера
- Расчеты через кыргызский банк. Покупка за рубли – ОК
- Листинг (если необходимо): фондовая биржа в Кыргызстане (список ЦБ РФ)

Case study: Российский ЗПИФ инвестирует в девелоперский проект в ОАЭ



Наш сервис

- Организация выпуска ценных бумаг и расчетных финансовых инструментов «под ключ». Юридическое создание, ISIN / CFI / LEI / GIIN, брокеры, листинг на бирже
- Предоставляем лицензированную финансовую инфраструктуру для осуществления расчетов



JOHN TINER & PARTNERS

Пожалуйста, связывайтесь с вашим клиентским менеджером.