

ПРАВИЛА

Управления

Онлайн- платформой

«Investore.club»

Москва
2018 г.

I.

Термины и определения

1. Цифровая доля- единица учета в цифровом реестре, которая возникает и исчезает в соответствии с техническими требованиями информационной системы, обеспечивающей ведение реестра (протоколом). Цифровая доля представляет собой электронный легитимационный знак, созданный на базе криптографического стандарта Ethereum ERC20. Используется для целей идентификации прав держателя, возникающих из договора займа/цессии заключаемых с использованием технологических средств платформы;
2. Цифровая транзакция- часть информации цифрового реестра о списании с цифрового счета или поступлении на цифровой счет цифровых долей;
3. Цифровой реестр- обновляемая участниками информационной системы база данных состоящая из записей в цифровой форме, которые вносятся в соответствии с техническими требованиями информационной системы, обеспечивающей ведение реестра (протоколом), и содержащая информацию о цифровых транзакциях, правах владения и иной значимой информации, включение которой допускают технические требования информационной системы, обеспечивающей ведение цифрового реестра (протоколом);
4. Внутренний счет Пользователя -это индивидуальный цифровой счет, который используется программными средствами Платформы для отражения сумм дивидендов, прибыли и номинала займа, начисленных Инвестору в результате проводимых им операций;
5. Участник информационной системы, обеспечивающий ведение реестра – лицо, которое в зависимости от статуса, определяемого техническими требованиями информационной системы, обеспечивающей ведение цифрового реестра, хранит, формирует записи цифрового реестра и (или) подтверждает их внесение в цифровой реестр в соответствии с техническими требованиями информационной системы;
6. Оператор платформы - хозяйственное общество, осуществляющее деятельность по организации розничного финансирования (краудфандинга и краудлендинга) посредством инвестиционной платформы;
7. Лица, привлекающие инвестиции (Заемщики) – юридические лица и индивидуальные предприниматели, привлекающие инвестиции посредством инвестиционной платформы;
8. Участники инвестиционной платформы – пользователи сайта, инвесторы (Заимодавцы) и лица, привлекающие инвестиции (Заемщики);
9. Инвестиционная стоимость объекта- это стоимость объекта недвижимости, определяемая исходя из его доходности для инвестора при заданных инвестиционных целях и ожиданиях;
10. Раскрытие информации оператором инвестиционной платформы – действия, направленные на получение информации неопределенным кругом лиц путем её размещения в свободном доступе на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», владельцем которого является оператор инвестиционной платформы, и который используется для предоставления доступа участникам инвестиционной платформы к её информационным ресурсам;

II.

Общие положения

11. Полное название ресурса : <https://investore.club> (далее - Платформа);
12. Краткое название компании- оператора : «InveStore»;
13. Полное фирменное наименование Оператора платформы – Общество с Ограниченной Ответственностью «Инвестори» (далее - Оператор платформы);
14. Место нахождения Оператора платформы – 191036, Санкт-Петербург г, 4-Я Советская ул, дом No 16/10, литера А, помещение 18;
15. Настоящие Правила определяют порядок взаимодействия участников инвестиционной платформы;

Оператор инвестиционной платформы предоставляет участникам простую (неисключительную) лицензию на использование сайта и его программных средств по их прямому назначению, как это предусмотрено явными пользовательскими функциями сайта, а участник (привлекающий инвестиции) обязуется выплачивать оператору вознаграждение, за

предоставленное право в размере, порядке и сроки, определенные лицензионным соглашением;

15.1. Для участника привлекающего инвестиции функционалом сайта предоставляется возможность:

15.1.1. размещать Предложения (индивидуальные оферты);

15.1.2. заключать сделки с пользователями;

15.1.3. заключать иные Договоры;

15.1.4. получать информацию по результатам заключения сделок и иных договоров.

15.2. Инвестор посредством личного кабинета имеет возможность:

15.2.1. пройти идентификацию;

15.2.2. совершать инвестиции путем перечисления денежных средств на расчетный счет заемщика;

15.2.3. распоряжаться денежными средствами, учитываемыми на Внутреннем счете;

15.2.4. заключить договор займа с заемщиком;

15.2.5. заключить Агентский договор, а равно осуществлять исполнение или принимать исполнение по Агентскому договору;

15.2.6. заключить договор Цессии;

15.2.7. совершать иные действия, предусмотренные явным функционалом сайта.

III. Порядок идентификации участников инвестиционной платформы

16. Для целей идентификации Пользователь должен пройти процедуру первичной регистрации. Порядок регистрации:

16.1. войти на страницу «регистрация»;

16.2. ввести адрес электронной почты и придумать пароль;

16.3. ознакомиться с условиями Пользовательского соглашения и проставить символ в специальном поле под заголовком «Я принимаю условия Пользовательского соглашения»;

16.4. ознакомиться с политикой конфиденциальности и проставить символ в специальном поле под названием «я подтверждаю предоставление персональных данных, а так же даю согласие на обработку предоставленных данных в соответствии с политикой конфиденциальности»;

16.5. подтвердить регистрацию путем перехода по специальной ссылке, направленной на указанную электронную почту;

16.6. указать номер мобильного телефона для «привязки» сервиса подтверждения операций одноразовым паролем;

17. С целью использования определенных функций сайта инвестором, в том числе указанных в пунктах 5.2.2 - 5.2.6 Правил, Пользователь должен пройти процедуру Идентификации в порядке, предусмотренном Пользовательским соглашением. Для прохождения процедуры идентификации Пользователь:

17.1. активирует в личном кабинете процесс Идентификации;

17.2. предоставляет информацию и документы, указанные в личном кабинете, в том числе:

17.2.1. копию документа удостоверяющего личность;

17.2.2. идентификационный номер налогоплательщика;

17.2.3. банковские реквизиты лицевого счета;

17.2.4. иную информацию и документы, запрошенные сервисом.

- 17.3. предоставляет символ в специальном поле под заголовком «я подтверждаю достоверность предоставленных данных и копий документов»;
- 17.4. подтверждает предоставленную информацию путем нажатия на кнопку «подтвердить»;
- Оператор платформы обязуется в срок, не превышающий 24 часа с момента активации процесса Идентификации, в соответствии с пунктом 5.2.4 Пользовательского Соглашения, проверить предоставленную Пользователем информацию и документы и завершить процедуру Идентификации при условии, что:
- 17.4.1. пользователем предоставлена вся информация, запрошенная сервисом;
- 17.4.2. информация, указанная Пользователем при регистрации в соответствии с пунктом Пользовательского Соглашения, соответствует информации и документам, предоставленным в соответствии с пунктом 5.2.2 Пользовательского Соглашения.

IV. Требования к инвестиционным проектам (объектам инвестирования)

18. В качестве объектов инвестирования на платформе предлагаются доходные активы недвижимого имущества, принадлежащие Заемщикам на правах собственности с оформленными арендными отношениями;
19. Срок договора аренды, заключенного с арендатором объекта инвестиции не должен быть меньше срока договора займа, подписываемого между Инвестором и Заемщиком;
20. Лимит денежных средств, привлекаемых Заемщиком от частных инвесторов не должен превышать 80% от рыночной стоимости объекта инвестирования;
21. LTV (Loan-to value ratio- отношение стоимости актива к сумме кредитов/займов) - не более 80%;
22. DSCR - (debt service ratio- чистый операционный доход от объекта/ суммарные выплаты по займами кредитам за период)- не менее 1,0;
23. В качестве определения рыночной стоимости объекта недвижимости принимается независимая оценка подготовленная оценочной компанией, либо применяется рыночный индикатор «100 арендных выплат»;
24. В качестве расчетного периода для целей применения условий п. 18-19 учитывается весь срок договора займа.

V. Виды (перечень) договоров, которые могут заключаться с использованием инвестиционной платформы, и порядок их заключения, изменения и расторжения

25. Договор займа- квалифицирует отношения возникающие между Пользователем (инвестор) и Заемщиком (владелец недвижимости), в соответствии с условиями которого Пользователь предоставляет денежные средства, а заемщик обязуется возратить Пользователю сумму займа, а так же проценты. В определенных случаях на Компанию также накладывается обязательства по целевому использованию денежных средств.
- 25.1. Порядок заключения договора:
- 25.1.1. Компания (Заемщик) посредством Платформы направляет Пользователям индивидуальные оферты, подписанные простой электронной подписью, в которых учитываются все существенные условия договора займа;
- 25.1.2. Пользователь (Инвестор) посредством платформы выбирает объект недвижимости, указывает сумму инвестиции в соответствующей вкладке «купить», знакомится с условиями договора займа и акцептует индивидуальную оферту Заемщика путем проставления символа в специальном поле «заключить договор». Далее переводит денежные средства любым, доступным на Платформе способом на счет Заемщика. Заемщик подтверждает факт поступления средств на счет путем проставления специального символа в личном кабинете, после чего сделка считается заключенной в письменной форме, в соответствии с требованиями к форме договора займа, предусмотренной статьей 808 ГК РФ.

При регистрации на Площадке Пользователи проходят внутреннюю процедуру идентификации и предоставляют Оператору Платформы документ, удостоверяющий личность. Договор с Компаниями об использовании средств Платформы заключается в простой письменной форме с предоставлением всех данных о Компании. Таким образом, Пользователь и Компания, заключая договор займа на Платформе, имеют полную информацию друг о друге;

25.2. Порядок расторжения договора:

25.2.1. Договор считается расторгнутым в случаях:

25.2.1.1. окончания срока действия договора, указанного в п.п. 3.2 Договора займа;

25.2.1.2. в случае продажи объекта недвижимости. В этом случае Заемщик обязуется досрочно вернуть Заимодавцу Сумму займа, уплатить проценты за пользование суммой займа и прибыль с продажи объекта недвижимости в порядке и на условиях, предусмотренных договором;

25.2.2. Обязательство Заемщика по возврату Суммы займа и уплате указанных процентов считается исполненным надлежащим образом с момента списания денежных средств с корреспондентского счета банка Заемщика и перевода денежных средств на указанный Заимодавцем банковский счет в личном кабинете;

26. Договор Цессии- это уступка прав (требований) по Договору Займа полностью или в части третьим лицам.

26.1. Порядок заключения договора;

26.1.1. Пользователь посредством Платформы направляет Сервису (агенту) поручение заключить Договор цессии в качестве продавца (цедента) или покупателя (цессионария) на условиях, указанных в заявке в момент направления поручения;

26.1.2. Поручение подтверждается путем проставления специального символа в полях «заключить агентский договор» и «заключить договор цессии»;

26.1.3. В целях исполнения поручения Пользователя Сервис от имени Пользователя размещает на Сайте соответствующее предложение заключить с любым третьим лицом Договор цессии;

26.1.3.1. В случае если по договору цессии Пользователь выступает на стороне Продавца, Сервис:

26.1.3.1.1. осуществляет исполнение обязательства Пользователя посредством передачи покупателю информации об уступаемом праве (требовании) и доказательств, подтверждающих наличие такого права (требования);

26.1.3.1.2. принимает исполнение обязательства покупателя посредством зачисления средств, причитающихся продавцу, на его Внутренний счет;

26.1.3.2. В случае если по договору цессии Пользователь выступает на стороне Покупателя, Сервис:

26.1.3.2.1. осуществляет исполнение обязательства Пользователя посредством удерживания (списания) денежных средств с его Внутреннего счета и передачи их в пользу продавца;

26.1.3.2.2. принимает исполнение обязательств продавца посредством передачи покупателю с использованием личного кабинета информации об уступаемом праве (требовании) и доказательств, подтверждающих наличие такого права (требования);

26.1.4. В рамках исполнения поручений, предусмотренных пунктами 26.1.3.1, 26.1.3.2.2 Правил, Заемщик соответственно списывает Цифровые доли, принадлежащие Цеденту, или зачисляет Цифровые доли в пользу Цессионария;

26.1.5. Вознаграждение:

26.1.5.1. За совершение указанных действий, Сервис взимает вознаграждение в размере 1 % от цены Договора цессии;

26.1.5.2. Сервис удерживает (списывает) вознаграждение с Внутреннего счета Пользователя:

26.1.5.2.1. в случае если Пользователь выступает на стороне Покупателя - в момент списания денежных средств в соответствии с пунктом 26.1.3.2.1 Правил;

26.1.5.2.2. в случае если Пользователь выступает на стороне Продавца - в момент зачисления денежных средств на Внутренний счет Пользователя в соответствии с пунктом 26.1.3.1.2 Правил.

VI. Порядок работы с внутренними счетами Участников платформы

27. Открытие Внутреннего счета производится системой автоматически, при регистрации Пользователя на платформе;

28. Баланс внутреннего счета отражает совокупность доступных денежных средств Пользователя, полученных в результате операций:

28.1. начисления дивидендов по итогам отчетного периода;

28.2. начисления прибыли и номинала, полученных в результате операций продажи Пользователем принадлежащих ему цифровых долей (по договору Цессии);

28.3. начисления прибыли и номинала, полученных в результате продажи объекта инвестиции (недвижимости);

28.4. начисления прибыли и номинала, полученных в результате окончания срока действия договора займа;

29. Управление внутренним счетом осуществляется Пользователем из личного кабинета. Все операции с доступными денежными средствами, совершаемые Пользователем, подтверждаются одноразовым СМС-паролем, который приходит на указанный Пользователем номер телефона, указанный при регистрации;

30. Операции с доступными денежными средствами на балансе Пользователя:

30.1. Перевод денежных средств на банковский/лицевой счет. Порядок действий:

30.1.1. пользователь из личного кабинета выбирает опцию «перевести на счет»;

30.1.2. указывает сумму и счет объекта из перечня доступных для операций;

30.1.3. заполняет реквизиты лицевого/банковского счета для зачисления средств и свой ИНН;

30.1.4. подтверждает операцию путем нажатия на кнопку «вывести средства» и вводит одноразовый пароль, который приходит на зарегистрированный номер телефона;

Система регистрирует приказ и направляет его Заемщику, который осуществляет перевод средств с расчетного счета на указанный счет Инвестора, за минусом налога на доходы физических лиц, который отчисляется Заемщиком за Инвестора в бюджет, если в роли Инвестора выступает физическое лицо, если Инвестором является юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, то заказанные средства перечисляются на указанный счет инвестора в полной сумме;

30.2. Реинвестирование свободных денежных средств в доступные на Платформе объекты. Порядок действий:

30.2.1. пользователь выбирает доступный на Платформе объект для инвестиций;

30.2.2. указывает сумму инвестирования, при этом в приказе на покупку отражается сумма доступных на балансе свободных денежных средств, которые Пользователь может использовать при совершении операции;

30.2.3. вводит сумму и указывает счет Объекта из числа доступных для целей списания свободных денежных средств и проставляет галочку в специальном поле «заключить договор займа», нажимает «далее». В случае если, сумма инвестиции превышает сумму свободных денежных средств, Пользователю предлагается сумма к доплате, которую необходимо перевести любым удобным способом, из числа доступных на Платформе;

Система регистрирует приказ и направляет его Заемщику, который осуществляет перевод средств со своего расчетного счета на расчетный счет, указанный в реквизитах нового договора займа. При этом налоги не удерживаются и сумма переводится в полном объеме согласно приказу.

VII. Права владельцев цифровых долей. Цифровые доли

31. Цифровая доля представляет собой электронный легитимационный знак, созданный на базе криптографического стандарта Ethereum ERC20. Используется для целей идентификации прав держателя, возникающих из договора займа/цессии заключаемых с использованием технологических средств платформы, а именно:
 - 31.1. Право на долю Инвестора в прибыли объекта инвестиции, фактически полученной Заемщиком от передачи Объекта недвижимости в аренду за отчетный период, за вычетом суммы Расходов, понесенных за такой отчетный период:
 - 31.1.1. дивиденды инвесторам начисляются по завершении каждого Отчетного периода при наличии по итогам Отчетного периода положительной суммы прибыли, размер которой определяется в рублях по формуле: $\text{Сумма займа} \div \text{Инвестиционная стоимость объекта недвижимости} \times \text{Сумма прибыли}$.
Под отчетным периодом понимается каждое 16-е число календарного месяца, следующего за месяцем, в котором осуществлялась инвестиция;
 - 31.2. Право требовать от Заемщика погашения номинала займа и фиксированных процентов в размере 0,01% от суммы займа в случаях, предусмотренных договором, а именно:
 - 31.2.1. по истечению срока действия договора займа;
 - 31.2.2. в случае продажи объекта инвестирования. Инвестор также имеет право требовать часть денежных средств, полученных от продажи Объекта недвижимости, размер которой определяется в рублях по следующей формуле: $\text{Сумма займа} \div \text{Инвестиционная стоимость Объекта недвижимости} \times \text{Сумма прибыли от продажи Объекта недвижимости} \times [\text{КОЭФФИЦИЕНТ}]$.

VIII. Выпуск цифровых долей

32. Выпуск цифровых долей осуществляется Оператором Платформы при регистрации объекта недвижимости на платформе;
33. Выпуск цифровых долей допускается при условии:
 - 33.1. Подписании лицензионного соглашения с Заемщиком (Собственник объекта);
 - 33.2. Предоставления Собственником полного пакета документов по объекту, а именно:
 - 33.2.1. документов подтверждающих собственность;
 - 33.2.2. подписанного договора аренды с арендатором;
 - 33.2.3. документов подтверждающих расходную часть;
 - 33.2.4. иных документов, которые могут быть затребованы Оператором Платформы для целей проведения аудита юридической чистоты и экономической целесообразности размещения Объекта на Платформе.
34. Номинал одной цифровой доли в момент выпуска равен 1 000 рублей;
35. Общее количество выпускаемых цифровых долей определяется путем деления инвестиционной стоимости объекта недвижимости на 1000 и является строго ограниченным;
36. Цифровые доли выпускаются и обращаются только в пределах Платформы и не могут быть проданы на сторонних площадках;
37. Учет прав на цифровые доли осуществляется в цифровом реестре и в личных кабинетах Участников;

38. Каждая цифровая доля определяет одинаковую долю в общей инвестиционной стоимости объекта недвижимости и используется системой для проверки корректности распределения и начисления дивидендов среди владельцев долей;
39. В случае продажи Объекта Недвижимости и погашения обязательств Заемщика перед инвесторами цифровые доли уничтожаются.

IX. Вознаграждение Оператора Платформы

40. Оператор Платформы предоставляет Участникам простую (неисключительную) лицензию на использование Сайта и его программных средств по их прямому назначению, как это предусмотрено явными пользовательскими функциями Сайта, а Заемщик обязуется выплачивать Оператору вознаграждение за предоставленное право в размере, порядке и сроки, определенные Лицензионным Договором, а именно:
 - 40.1. В размере 14% от суммы прибыли к распределению инвесторам объекта инвестиции. Доходность инвесторов, отраженная во вкладке «финансы» каждого объекта инвестиции учитывается уже за минусом данной комиссии.

X. Внесение изменений в настоящие Правила

41. Изменения, которые вносятся в настоящие Правила, вступают в силу при условии их публикации на сайте Платформы;
42. Сообщение о внесении изменений направляются всем зарегистрированным Пользователям посредством электронной почты, указанной Участником при регистрации;
43. Изменения, которые вносятся в настоящие Правила, вступают в силу по истечении одного месяца со дня публикации на сайте Платформы.

XI. Основные сведения о порядке налогообложения доходов инвесторов

44. Инвестором (займодавцем) могут выступать: физические лица, юридические лица и индивидуальные предприниматели;
 - 44.1. Если Инвестором (займодавцем) является физическое лицо:
 - 44.1.1. НДФЛ процентов по займам предоставленным обществу, в случае, если займодавцем является физическое лицо, предоставившее организации заем, получает доход в виде процентов по займу. Данный доход является объектом налогообложения по налогу на доходы физических лиц (подпункт 1 пункта 1 статьи 208 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ), статья 209 НК РФ). Порядок начисления:
 - 44.1.1.1. с фиксированных процентов в размере 0,01% от Суммы займа, начисленных по истечению срока действия договора займа или в случае продажи объекта инвестирования;
 - 44.1.1.2. переменных процентов, начисленных инвесторам по завершении каждого Отчетного периода при наличии положительной суммы прибыли;
 - 44.1.1.3. начисленной дополнительной прибыли, полученной от продажи объекта недвижимости налог НДФЛ удерживается по ставке:
 - 44.1.1.3.1. 13% (пункт 1 статьи 224 НК РФ), если займодавец является резидентом РФ;
 - 44.1.1.3.2. 30 % (пункт 3 статьи 224 НК РФ), если займодавец является нерезидентом РФ.

Организация, которая получила заем от физического лица и выплачивает ему проценты, обязана, как налоговый агент исчислить, удержать у займодавца с этих процентов сумму НДФЛ и уплатить ее в бюджет. В силу пункта 4 статьи 226 НК РФ удержание НДФЛ

производится за счет любых денежных средств, выплачиваемых налоговым агентом налогоплательщику, при фактической выплате указанных денежных средств.

Налоговые агенты выдают физическим лицам по их заявлениям справки о полученных физическими лицами доходах и удержанных суммах налога по форме, утвержденной федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным по контролю и надзору в области налогов и сборов (пункт 3 статьи 230 НК РФ);

44.2. В случае, если инвестором выступает юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, налогообложение ложится на их плечи, то есть заемщик (собственник объекта недвижимости) не несет ответственность за данные действия, так как не является налоговым агентом займодавца, в отличие от заемщика.

Генеральный директор

А.В. Вихарев