

Справка о существенных изменениях/дополнениях в Правилах управления инвестиционной платформой Investore.club

Уважаемые пользователи

Обращаем Ваше внимание на внесенные дополнения в Правила управления платформой Investore.club.

В правила добавлены приложения № 6,7,8. Остальные пункты правил остались без изменения.

ИНВЕСТИРОВАНИЕ В СДЕЛКИ ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- 1.1. Инвестиционный проект – это комплекс взаимосвязанных мероприятий, предусматривающих создание нового проекта арендного бизнеса, в т.ч. покупка, реконструкция, модернизация, капитальный ремонт объекта недвижимости с целью последующей сдачи его в аренду или продажи;
- 1.2. Проектное финансирование – предоставляемый инвесторами платформы с целью реализации Инвестиционного проекта займ, лимит и процентная ставка по которому определяются преимущественно исходя из анализа, генерируемого Проектом денежного (арендного) потока.
- 1.3. Инвестиционная фаза проекта – период времени от начала осуществления инвестиционных вложений в рамках Проекта до даты подписания договора аренды с первым арендатором;
- 1.4. Эксплуатационная фаза проекта – период времени после завершения Инвестиционной фазы проекта.
- 1.5. Экономическая эффективность проекта – Бизнес-план проекта (прогнозный арендный поток) должен подтверждать его экономическую эффективность, т.е. приемлемый уровень отдачи на вложенный в Проект капитал.
- 1.6. Финансовая состоятельность проекта
 - 1.6.1. требование по финансовой состоятельности на Инвестиционной фазе проекта – обеспечение неотрицательного остатка денежных средств в каждом интервале планирования начиная с даты первой выдачи займа;
 - 1.6.2. требование по финансовой состоятельности на Эксплуатационной фазе проекта – обслуживание обязательств по кредитам и займам (с учетом процентов) в течение предполагаемого срока эксплуатации объекта и до момента его продажи.
- 1.7. Инвестиционный бюджет проекта – Включает в себя фактические и планируемые затраты, необходимые для реализации Проекта на инвестиционной фазе, в т.ч., но не исключительно, на:
 - 1.7.1. разработку и согласование проектной документации;
 - 1.7.2. приобретение недвижимого имущества, включая косвенные затраты по соответствующим договорам, арендные платежи т.д.;
 - 1.7.3. финансирование строительно-монтажных работ;
 - 1.7.4. финансирование сделок по купле/продаже предприятий, осуществляемых для целей реализации Инвестиционного проекта, в том числе посредством приобретения акций, долей
 - 1.7.5. маркетинговые исследования, привлечение оценочных компаний и других консультантов, необходимых для реализации Проекта;
- 1.8. Проектная компания – Заемщик, реализующий Инвестиционный проект;

- 1.9. Отчетный период - Период времени, равный календарному месяцу. Отчетный период начинается в первый день календарного месяца и оканчивается в последний день календарного месяца. Первый Отчетный период начинается в день заключения Договора займа и оканчивается в последний день календарного месяца, в котором был заключен Договор. Последний Отчетный период начинается в первый день календарного месяца, в котором был прекращен Договор, и оканчивается в день прекращения Договора.

2. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ

- 2.1. Заемщик – Юридическое лицо, на балансе которого реализуется Инвестиционный проект;
- 2.2. Цель финансирования – финансирование затрат по проекту, в т.ч. рефинансирование ранее понесенных Заемщиком затрат;
- 2.3. Обоснование - наличие бизнес-плана подтверждающего финансовую состоятельность проекта;
- 2.4. Срок займа – не более 3 лет;
- 2.5. График погашения займов – погашение основного долга производится в конце срока, либо в результате реализации инвестиционного проекта (продажи объекта недвижимости);
- 2.6. Процентные ставки по займам:
- 2.6.1. фиксированная ставка - является расчетной, указывается в Инвестиционном предложении Заемщика и устанавливается на весь период Инвестиционной фазы проекта;
 - 2.6.2. переменная процентная ставка - рассчитывается в соответствии с п.п. 3.3 договора займа (приложение № 5 данных правил);
 - 2.6.3. в договоре займа может быть предусмотрен переход на переменную процентную ставку в зависимости от:
 - поступления арендной выручки на счет Заемщика;
 - завершения Инвестиционной фазы Проекта и подписания первого договора аренды с арендатором объекта недвижимости.
- 2.7. Уплата процентов:
- 2.7.1. фиксированных процентов – ежемесячно, начисляемых по завершении каждого Отчетного периода, в течение действия Инвестиционной фазы проекта;
 - 2.7.2. переменных процентов – ежемесячно, начисляемых по завершении каждого Отчетного периода, в течение действия Эксплуатационной фазы проекта.
- 2.8. Плата за досрочное погашение – выплачивается заемщиком в случае реализации инвестиционного проекта (продажа объекта недвижимости) в порядке и на условиях, указанных в инвестиционном предложении.

2. Приложение № 7 к Правилам инвестиционной платформы «Investore.club»

ФОРМА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЛИЦОМ, ПРИВЛЕКАЮЩИМ ИНВЕСТИЦИИ ПРИ ПРОЕКТНОМ ФИНАНСИРОВАНИИ, ИНФОРМАЦИИ О СЕБЕ И СВОИХ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЯХ

1	Наименование Заемщика	
1.1	Сведения о Заемщике	имя, дата и место рождения, адрес места жительства физического лица– индивидуального предпринимателя или наименование, место нахождения и адрес юридического лица
1.2	Сведения о структуре и персональном составе органов управления юридического лица (для юридических лиц)	имя, дата, место рождения, адрес места жительства каждого лица, входящего в орган управления
1.3	Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность за последний завершённый год вместе с аудиторским заключением в отношении такой отчетности, если лицом, привлекающим инвестиции, является лицо, существующее более одного года, и размер привлекаемых им инвестиций превышает 60 миллионов рублей	Прикладывается в виде отдельных документов к данной форме.
1.4	Основные виды деятельности лица, привлекающего инвестиции (наименование и коды ОКВЭД)	
1.5	Сведения о фактах (событиях, действиях), которые могут оказать существенное влияние на исполнение лицом, привлекающим инвестиции, обязательств перед инвесторами	
1.6	Сведения о суммах инвестиций, привлеченных лицом, привлекающим инвестиции, в инвестиционной платформе в текущем календарном году	Указывается общая сумма, привлеченных средств.
1.7	Максимальном объеме денежных средств, указанном в каждом действующем инвестиционном предложении в этой инвестиционной платформе, по достижении которого инвестиционное предложение прекращается	Перечисляются все действующие инвестиционные предложения с требуемыми суммами.
2	Информация об инвестиционном проекте (адрес, площадь объекта или земельного участка, стадия реализации проекта, экономическая эффективность проекта)	
3	Минимальный объем денежных средств инвесторов, достижение которого является необходимым условием для заключения договора займа	

4	Сумма займа, доступная для инвестирования одним инвестором	
5	Срок займа	
6	Процентная ставка по Договору на инвестиционной фазе проекта	
7	Процентная ставка по Договору на эксплуатационной фазе проекта	
8	Размер премии при досрочном погашении займа (продажа проекта/объекта) в %	
9	Периодичность платежей на инвестиционной фазе проекта	
10	Периодичность платежей на эксплуатационной фазе проекта	
11	Срок действия инвестиционного предложения	
12	Дата прекращения действия инвестиционного предложения	
13	Реквизиты Заемщика	
14	Цель привлечения инвестиций	
15	Вознаграждение Оператора	
16	Договорная подсудность	<p>При невозможности разрешения споров путем переговоров споры подлежат рассмотрению в Арбитражном суде города Москвы, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.</p> <p>В случае если, рассмотрение спора относится к компетенции районного суда общей юрисдикции, споры подлежат рассмотрению в пресненском районном суде города Москвы в порядке, установленном действующим законодательством РФ.</p> <p>В случае, если рассмотрение спора относится к компетенции мирового судьи, споры подлежат рассмотрению мировым судьей по месту нахождения Оператора, в порядке установленном действующим законодательством РФ</p>
17	Приобретение имущественных прав контролирующим Заемщика лицом	
18	Размер неустойки в виде пени, взимаемой в пользу Инвестора с Лица, привлекающего инвестиции, с первого дня возникновения просрочки	
19	Размер штрафа, взимаемого в пользу Оператора с Лица, привлекающего инвестиции, взимаемого в соответствии с Правилами, за каждый факт возникновения просроченной задолженности	
20	Досудебный порядок урегулирования спора	
21	Прочие условия Инвестиционного предложения	
22	Адрес электронной почты для обмена значимыми сообщениями	
23	Инкассо-цессия	Заемщик, направляя настоящее Инвестиционное предложение, подтверждает то, что уведомлен об условиях договора

		Инкассо-цессии, которые согласованы между Инвесторами и Оператором, в том числе о том, что по истечении 25 дней со дня, когда сумма займа по договору инвестирования должна быть возвращена, права требования Инвесторов в полном объеме переходят к Оператору.
24	Сведения о лицах, имеющих право распоряжаться не менее чем 10 процентами голосов в высшем органе управления юридического лица, если таковым лицом является корпорация	

3. Приложение № 8 к Правилам инвестиционной платформы «Investore.club»

ФОРМА УСЛОВИЙ ДОГОВОРА ЗАЙМА ПРИ ПРОЕКТНОМ ФИНАНСИРОВАНИИ

Настоящий документ является индивидуальной офертой [ЗАЕМЩИК] адресованной [ФАМИЛИЯ ИМЯ ОТЧЕСТВО ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ], заключить договор займа на нижеследующих условиях.

1. Термины и определения

- 1.1. В настоящем договоре займа, если из текста прямо не вытекает иное, следующие термины будут иметь указанные ниже значения:

«Договор»	Настоящий договор займа.
«Заемщик»	[НАИМЕНОВАНИЕ И РЕКВИЗИТЫ]
«Заимодавец»	[ФАМИЛИЯ ИМЯ ОТЧЕСТВО ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ], паспорт серия [СЕРИЯ] № [НОМЕР], выдан [ОРГАН], адрес: [СТРАНА, ИНДЕКС, ГОРОД, УЛИЦА, ДОМ, КВАРТИРА], заключивший(-ая) с Сервисом Договор об оказании услуг по содействию в осуществлении инвестиций.
«Сервис»	Оператор Платформы. Общество с ограниченной ответственностью «Инвестори», зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, ОГРН 116784735280, ИНН/КПП 7842116506/784201001, адрес: г. Санкт - Петербург, ул. 4 Советская д. 16/10 лит А пом. 18Н, в лице генерального директора Вихарева Александра Васильевича, действующего на основании Устава.
«Личный кабинет»	Совокупность защищенных страниц Сайта, созданных в результате регистрации Инвестора на Сайте, используя которые Инвестор имеет возможность использовать функции Сайта в объеме и на условиях, предусмотренных заключенным между Займодавцем и Сервисом Договором об оказании услуг по содействию в осуществлении инвестиций.
«Проект»	Объект недвижимости или проект, информация о котором размещена на Сайте по сетевому адресу https://app.investore.club/user/[ССЫЛКА] .
«Отчетный период»	Период времени, равный календарному месяцу. Отчетный период начинается в первый день календарного месяца и оканчивается в последний день календарного месяца. Первый Отчетный период начинается в день заключения Договора и оканчивается

в последний день календарного месяца, в котором был заключен Договор. Последний Отчетный период начинается в первый день календарного месяца, в котором был прекращен Договор, и оканчивается в день прекращения Договора.

«Инвестиционная фаза проекта»

Период времени от начала осуществления инвестиционных вложений в рамках Проекта до даты подписания договора аренды с первым арендатором;

«Эксплуатационная фаза проекта»

Период времени после завершения Инвестиционной фазы проекта.

«Расходы»

Любые расходы, связанные с управлением и эксплуатацией Объекта недвижимости, в том числе расходы на:

Расходы считаются понесенными Заемщиком с момента, когда у Заемщика возникло обязательство по их оплате или возмещению третьим лицам независимо от фактического исполнения Заемщиком такого обязательства.

«Сайт»

Сайт в сети Интернет, размещенный по адресу <https://investore.club/>.

«Стороны»

Инвестор и Заёмщик.

«Сумма займа»

Сумма денежных средств в размере [СУММА] рублей, предоставляемая в качестве займа по Договору.

В целях применения пунктов **Ошибка! Источник ссылки не найден., Ошибка! Источник ссылки не найден.** Договора под Суммой займа понимается сумма основного долга (тело займа без учета процентов) Заемщика перед Займодавцем, на момент применения указанных положений.

«Сумма прибыли»

Сумма денежных средств, фактически полученных Заемщиком от передачи Объекта недвижимости в аренду или доверительное управление за Отчетный период, за вычетом суммы Расходов, понесенных за такой Отчетный период. Денежные средства считаются фактически полученными Заемщиком с момента зачисления таких средств на расчетный счет Заемщика.

С целью применения положений пункта **Ошибка! Источник ссылки не найден.** Договора под Суммой прибылью от продажи Объекта недвижимости понимается сумма денежных средств, фактически

полученных Заемщиком от продажи Объекта недвижимости, за вычетом суммы расходов, понесенных в связи с такой продажей.

«Инвестиционная стоимость Объекта недвижимости»

Стоимость актива, определяемая из его годовой доходности на сумму привлекаемых средств в отчетном периоде. Информация об Инвестиционной стоимости размещена на сайте по сетевому адрес [ССЫЛКА], вкладка ФИНАНСЫ.

С целью применения положений пункта 3.4 Договора под инвестиционной стоимостью Объекта недвижимости понимается стоимость актива, определяемая из его ожидаемой годовой доходности на сумму привлекаемых средств за весь период действия договора.

- 1.2. Все остальные термины и определения, встречающиеся в тексте Договора, толкуются Сторонами в соответствии с законодательством Российской Федерации и сложившимися обычными правилами толкования соответствующих терминов.
- 1.3. Названия заголовков (статей) Договора предназначены исключительно для удобства пользования текстом Договора и буквальное юридическое значения не имеют.

2. Заключение Договора

- 2.1. Надлежащим акцептом настоящей оферты в соответствии со статьей 438 Гражданского кодекса Российской Федерации считается последовательное осуществление Заимодавцем следующих действий:
 - 2.1.1. ознакомление с условиями Договора;
 - 2.1.2. подтверждение согласия с условиями Договора посредством нажатия на кнопку «Заключить Договор займа»;
 - 2.1.3. перечисление Суммы займа Заемщику в порядке, указанном на Сайте.

3. Предмет Договора

- 3.1. Инвестор предоставляют Заемщику Сумму займа, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу Сумму займа и уплатить проценты за пользование Суммой займа в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.
- 3.2. Сумма займа предоставляется Заемщику на срок [СРОК] с момента заключения Договора.
- 3.3. На Сумму Займа начисляются проценты в виде:
 - 3.3.1. фиксированных процентов в размере [] от Суммы займа, начисляемых в период инвестиционной фазы проекта;
 - 3.3.2. переменных процентов, начисляемых на эксплуатационной фазе проекта, по завершении каждого Отчетного периода при наличии по итогам Отчетного периода положительной Суммы прибыли, размер которой определяется в рублях по формуле:

$$\text{Сумма займа} \div \text{Инвестиционная стоимость Объекта недвижимости} \times \text{Сумма прибыли.}$$

Расчеты ежемесячной доходности для целей выплат дивидендов осуществляются программно-аппаратным комплексом платформы с использованием набора данных, учитывающих количество дней в расчетном месяце и срок владения инвестиционными долями, а также расчётную процентную ставку ожидаемой доходности.

- 3.4. В случае продажи Объекта недвижимости, Заемщик обязуется выплатить Займодавцу часть денежных средств, полученных от продажи Объекта недвижимости, размер которой определяется в рублях по следующей формуле:

$$\text{Сумма займа} \div \text{Инвестиционная стоимость объекта недвижимости} \times \text{Сумма прибыли от продажи Объекта недвижимости} \times 0,2, \text{ но не более } 2 \text{ (двух) \% от суммы займа}$$

- 3.5. В случае продажи Объекта недвижимости, Заемщик вправе досрочно вернуть Займодавцу Сумму займа, уплатить проценты за пользование Суммой займа и прибыль с продажи Объекта недвижимости в порядке и на условиях, предусмотренных Договором. Займодавец, подписывая настоящий Договор, даёт Заемщику своё безусловное согласие на досрочный возврат Займодавцу Суммы займа, уплату процентов за пользование Суммой займа и прибыли с продажи Объекта недвижимости, при этом уведомление Займодавца о намерении Заемщика вернуть денежные средства досрочно не требуется.

4. Порядок исполнения Договора

- 4.1. Заемщик вправе самостоятельно определять цели использования Суммы займа. Во избежание разночтений, заем, предоставляемый по Договору, не является целевым.
- 4.2. Заемщик в срок, не превышающий 10 (десяти) рабочих дней по истечении инвестиционной фазы проекта, уведомляет Сервис о переходе проекта в эксплуатационную фазу и направляет копии заключенных договоров аренды с арендаторами объекта недвижимости.
- 4.3. Сервис, в срок не превышающий 5 (пяти) рабочих дней со дня получения от Заемщика копий заключенных договоров аренды уведомляет Займодавцев о переходе проекта в эксплуатационную фазу и начисления процентов по договору в соответствии с пунктом 10.3.2
- 4.4. Заемщик в срок, не превышающий 5 (пяти) рабочих дней по истечении каждого Отчетного периода, уведомляет Сервис о величине Суммы прибыли по итогам такого Отчетного периода и сумме процентов, начисленных в соответствии с пунктом **Ошибка! Источник ссылки не найден.** Договора (при их наличии), посредством размещения соответствующей информации в Личном кабинете Займодавца.
- 4.5. Возврат Заемщиком Суммы займа и уплата процентов за пользование Суммой займа осуществляются в следующем порядке:

- 4.5.1. возврат Суммы займа и уплата процентов, начисленных на Сумму займа в соответствии с пунктом **Ошибка! Источник ссылки не найден.** Договора, осуществляются не ранее последнего дня срока, предусмотренного пунктом **Ошибка! Источник ссылки не найден.** Договора и в срок, не превышающий 10 рабочих дней, при действии пункта 3.5 Договора.

Возврат Суммы займа и уплата процентов, начисленных на Сумму займа в соответствии с пунктом **Ошибка! Источник ссылки не найден.** Договора, осуществляются посредством перевода Заемщиком денежных средств на номинальный счет. При этом обязательство Заемщика по возврату Суммы

займа и уплате указанных процентов считается исполненным надлежащим образом с момента поступления средств на номинальный счет;

- 4.5.2. уплата процентов, начисленных на Сумму займа в соответствии с пунктом **Ошибка! Источник ссылки не найден.** Договора, осуществляется путем перевода средств Заемщиком на номинальный счет в срок, не превышающий 16 рабочих дней с даты окончания отчетного периода.

Обязательство Заемщика по уплате указанных процентов считается исполненным надлежащим образом с момента поступления средств на номинальный счет в необходимом объеме.

- 4.6. Выплата прибыли с продажи Объекта недвижимости, в соответствии с пунктом 3.4 Договора, осуществляется в срок, не превышающий 10 рабочих дней с даты продажи Объекта недвижимости (факта перехода собственности на другое юридическое или физическое лицо). Прибыль выплачивается посредством перевода денежных средств на номинальный счет.

Обязательство Заемщика по уплате указанной прибыли с продажи Объекта недвижимости считается исполненным надлежащим образом с момента поступления средств на номинальный счет.

5. Уступка прав (требований)

- 5.1. Займодавец вправе осуществлять уступку прав (требований) по Договору полностью или в части третьим лицам исключительно в порядке, предусмотренном функционалом Сайта. Любая прочая уступка прав (требований) по Договору запрещена.
- 5.2. Настоящим Займодавец уполномочивают Сервис уведомлять Заемщика о состоявшейся уступке. Уведомление Заемщика о состоявшейся уступке прав (требований) из Договора осуществляется посредством предоставления Заемщику доступа к функционалу Сайта, позволяющему получать информацию о совершенных уступках.

6. Ответственность за нарушения Договора

- 6.1. В случае просрочки исполнения любого денежного обязательства, возникающего в связи с Договором, в том числе по возврату Суммы займа и уплате процентов, Заемщик уплачивает Займодавцу неустойку в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) процента от суммы неисполненных денежных обязательств за каждый день просрочки, но не более 10 % от такой суммы.
- 6.2. Неустойка подлежит уплате Заемщиком без предъявления со стороны Займодавца какого-либо требования в течение 1 (одного) рабочего дня со дня возникновения обстоятельств для ее начисления.
- 6.3. Уплата неустойки и/или возмещение убытков не освобождает Заемщика от исполнения обязательства независимо от того, было ли такое обязательство не исполнено вообще или исполнено ненадлежащим образом.

7. Разрешение споров

- 7.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением, расторжением или признанием недействительным настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. Сторона, у которой возникли претензии и/или разногласия, направляет другой Стороне сообщение с указанием возникших претензий и/или разногласий.
- 7.2. В случае если ответ на сообщение не будет получен направившей сообщение Стороной в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения соответствующего сообщения, либо

если Стороны не придут к соглашению по возникшим претензиям и/или разногласиям, спор подлежит разрешению в судебном порядке по месту нахождения Займодавца.

8. Заключительные положения

- 8.1. В случаях, прямо предусмотренных Договором, Сервис и Заемщик направляют друг другу юридически значимые сообщения посредством электронной почты с использованием уполномоченных адресов.
- 8.2. Уполномоченными адресами электронной почты для обмена юридически значимыми сообщениями, в соответствии с пунктом **Ошибка! Источник ссылки не найден.** Договора, считаются:
 - 8.2.1. для Сервиса: Info@investore.club;
 - 8.2.2. для Заемщика: [@ ЗАЕМЩИКА].
- 8.3. Недействительность части Договора не влечет недействительности прочих его частей.
- 8.4. Во всем остальном, что не урегулировано Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, без учета его коллизионных норм.