

# Программа «Сберегательные сертификаты собственника»

НК «Интернациональные ресурсы»,  
Совместно с  
ОАО РИК «Инстройинвест»

# Задачи Программы

- Сохранение и преумножение сбережений граждан и юридических лиц
- Размещение средств в эффективные и надежные строительные проекты
- Решение жилищной проблемы граждан

## Что такое сберегательный сертификат?

*Результатом оптимизации законодательства в сфере долевого строительства явился новый способ финансирования строительства жилья путем выпуска сберегательных сертификатов собственника (ССС).*

Сберегательный сертификат собственника (сберегательное свидетельство) – это неэмиссионная ценная бумага, номинальная стоимость которой выражена в единицах общей площади жилья и в его денежном эквиваленте на момент выпуска и которая предоставляет её владельцу право на приобретение в собственность доли в строящемся объекте недвижимости, построенном за счет средств, полученных от размещения таких ценных бумаг.

Сберегательный сертификат собственника удостоверяет внесение первым владельцем (юридическим или физическим лицом) суммы средств на строительство определенной общей площади недвижимости, размер которой не меняется в течение установленного срока действия сертификата. Суммарный номинал сертификата устанавливается в единицах общей площади жилья, а также в его денежном эквиваленте.

## Особенности сберегательного сертификата собственника НК «Интернациональные ресурсы»

- Сберегательный сертификат НК «Интернациональные ресурсы» подтверждает права пайщика на долю в объекте недвижимости.
- Каждый сберегательный сертификат собственника равен одному квадратному метру строящегося и построенного объекта недвижимости.
- Пайщик – владелец одного сберегательного сертификата собственника является собственником объекта недвижимости в размере 1 квадратного метра минимально.
- Схема дисконтирования относительно номинальной стоимости сертификата собственника устанавливается при его выпуске и остается неизменной в течение установленного срока действия сертификата.
- Дисконтирование стоимости сертификатов предусматривается с учетом ожиданий падения средней рыночной стоимости квадратного метра жилья в регионе или ставки рефинансирования.

## Подпрограммы (типы сертификатов)

- «Мое элитное жилье» (Сертификаты группы А)
- «Моя малоэтажка» (Сертификаты группы Б)
- «Мой многоэтажный дом» (Сертификаты группы В)
- «Мой гараж» (Сертификаты группы Г)
- «Мой деловой центр» (Сертификаты группы Д)
- «Мои торговые площади» (Сертификаты группы Е)
- «Мои доходные дома» (Сертификаты группы Ж)

## Преимущества программы для физических лиц

- Защищенность от финансовых кризисов – независимо от состояния фондового рынка пайщик остается владельцем реальных кв.м жилья или коммерческой недвижимости
- Высокий уровень прозрачности вложений – конкретные объекты недвижимости известны до начала программы привлечения пайщиков
- На этапе начала строительства объекта недвижимости сертификат предлагается пайщику с дисконтом до 50% (в зависимости от выбранной подпрограммы) от рыночной цены за 1 м кв.
- *Ликвидность* сертификатов благодаря простоте их конвертации в другие финансовые инструменты при конкурентном уровне доходности
- Возможность выбора модели доходности по завершении строительства

# Финансовые преимущества программы для юридических лиц

- возможность расчетов с поставщиками и подрядчиками сертификатами, при этом нет запрета продажи (уступки прав) сертификатов юридическими лицами физическим лицам;
- деятельность застройщика по привлечению денежных средств на строительство жилья путем выпуска ССС не подпадает под действие Федерального закона от 30.12.04г. № 214-ФЗ, связанное с контролем за деятельностью застройщика по привлечению денежных средств участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве;
- *схема финансирования строительства через механизм сертификатов потребкооперации, конвертируемых в акции ОАО, позволяет выйти на таких крупных инвесторов, как паевые инвестиционные фонды, страховые компании, негосударственные пенсионные фонды;*
- привлекательность сертификатов для банков, работающих на ипотечном рынке, т. к. сберегательные сертификаты собственника – это финансовый инструмент, адекватный условиям кризиса ликвидности и более ликвидный, чем закладная, благодаря простоте конвертации в другие финансовые инструменты;
- при избытке финансирования застройщик может выкупить сертификаты у их владельцев и впоследствии самостоятельно размещать их на вторичном рынке или конвертировать в иные финансовые инструменты.

# Почему выгодно



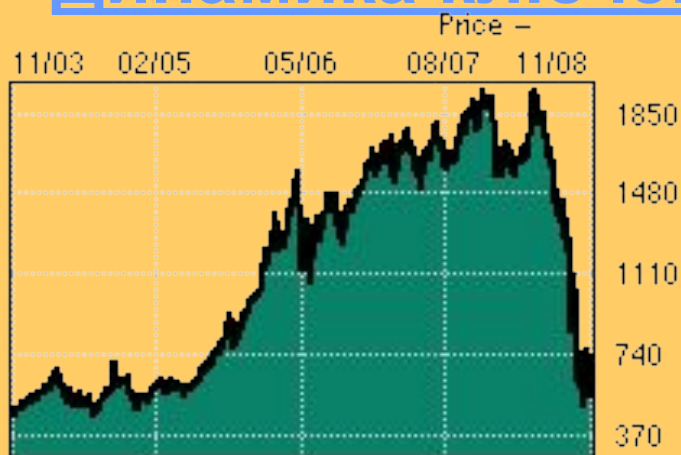


# Курсы валют (доллар, евро) и цены на квартиры в Москве в 2011 году

Дата	Курс доллара	Курс евро	Квартиры в Москве
Июль, 2011	27.91	39.91	140 973 руб/кв.м
Июнь, 2011	27.99	40.26	139 558 руб/кв.м
Май, 2011	27.93	40.02	136 829 руб/кв.м
Апрель, 2011	28.08	40.55	133 801 руб/кв.м
Март, 2011	28.46	39.80	132 311 руб/кв.м
Февраль, 2011	29.32	40.01	134 080 руб/кв.м
Январь, 2011	29.99	40.22	135 855 руб/кв.м

Журнал о недвижимости и квартирах Metinfo.Ru

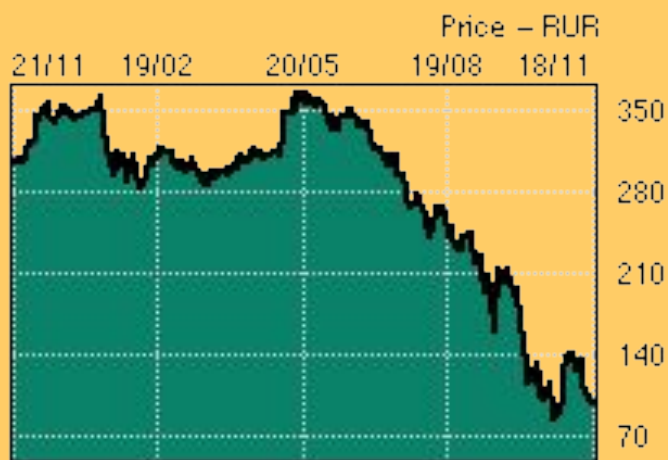
# Динамика ключевых рыночных индикаторов



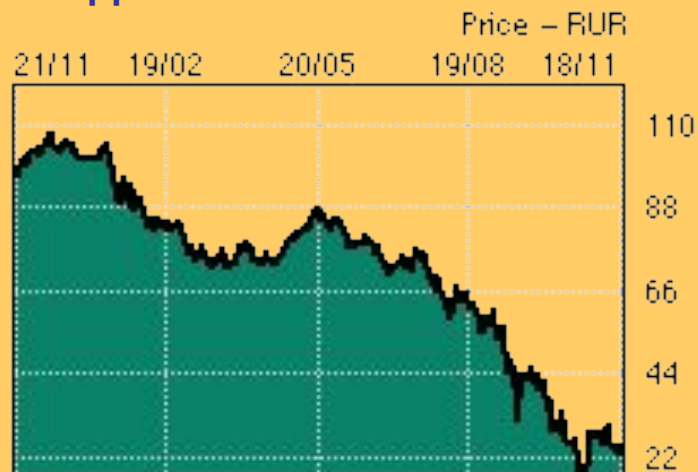
**Индекс ММВБ за 5 лет**



**Индекс РТС за 5 лет**

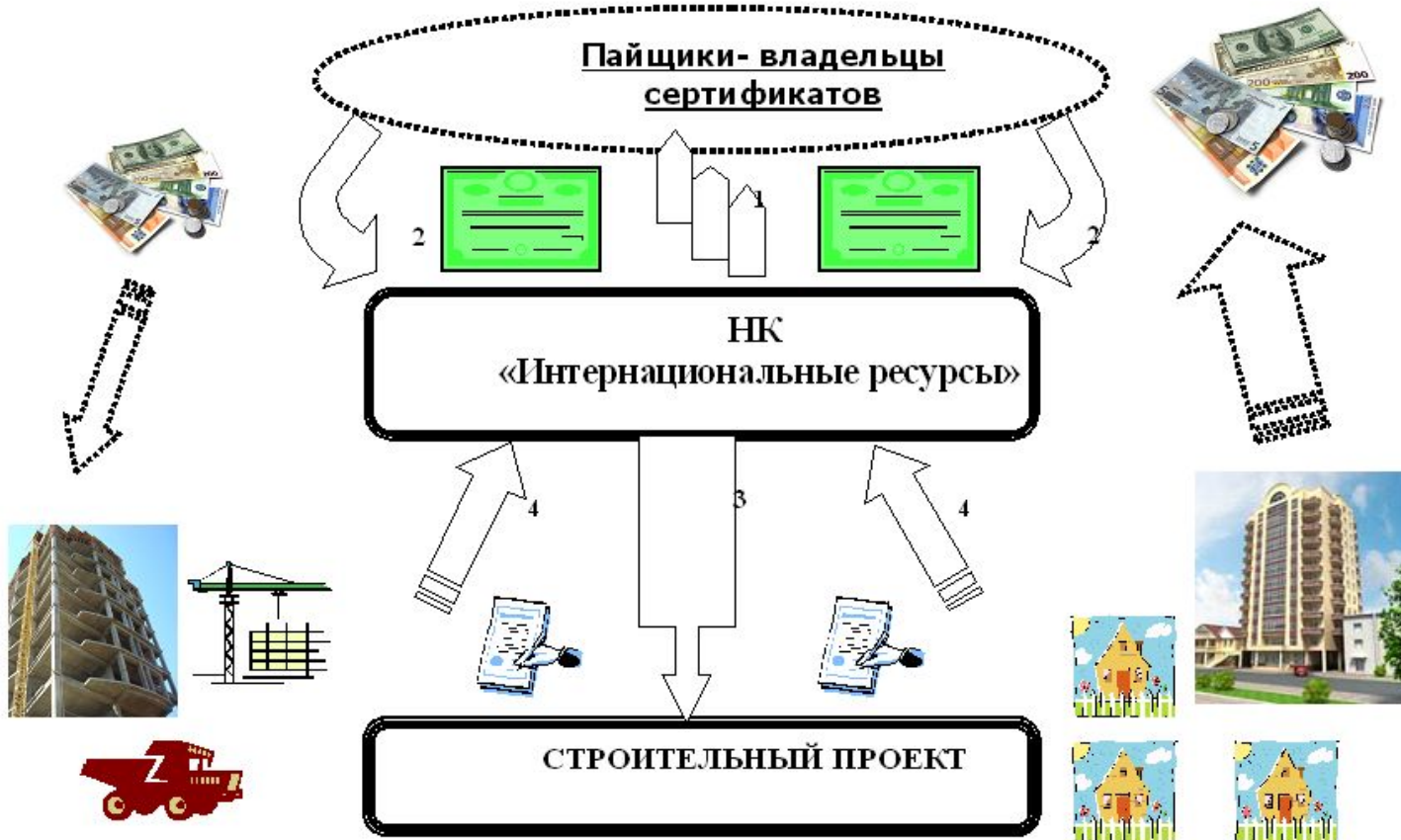


**Газпром (ММВБ) за 1 год**



**Сбербанк России-3 (ММВБ) за 1 год**

Предоставление средств на эффективные строительные проекты



# Пояснения к схеме

- 1. Сертификаты
- 2. Средства от размещения
- 3. Финансирование отобранного строительного проекта
- 4. Обязательства строительной компании и владельцев земельного участка (форварды и иные финансовые инструменты)

## Этапы реализации программы

- 1. Первый этап – размещение средств от реализации сертификатов в высокорентабельные строительные проекты
  
- 2. Второй этап – по завершении строительства на выбор владельца сертификата
  - 2.1. Сохранение сертификата для получения стабильной доходности от сдачи построенных помещений в аренду
  - 2.2. Конвертация в ценные бумаги ОАО РИК «Инстройинвест» (акции, жилищные облигации и т.п.) или паи создаваемых ЗПИФов
  - 2.3. Конвертация в жилье или коммерческую недвижимость (на праве собственности)

# Некоммерческая корпорация «Интернациональные ресурсы»

- НК «Интернациональные ресурсы» – потребительское общество – организатор программы
- является участником реализации программы
- «Доступное и комфортное жилье – гражданам России»

- Создана в 2000 году
- С 2003 года аккредитована
- в Московской областной
- ипотечной программе (МОИП)





# Открытое акционерное общество Региональная инвестиционная компания «Инстройинвест»

- Создано в сентябре 2006 года НК «Интернациональные ресурсы» совместно со строительными компаниями
- Уставный капитал ОАО РИК «Инстройинвест» 3 млрд. руб.
- Готовит создание российско-швейцарской финансово-консультационной группы «Юнивим-Инвест-Профи»
- Являясь наиболее адекватной задачам фондового рынка структурой, ОАО РИК «Инстройинвест» выступает эмитентом ценных бумаг в интересах пайщиков ПО ВО «Интернациональные ресурсы»
- С конца 2011 года планирует выходить на фондовый рынок с облигационными займами, SPO и впоследствии IPO на российских и зарубежных фондовых площадках

# Предложение для заинтересованных компаний



**Приглашаем  
заинтересованные  
организации к  
взаимовыгодному  
партнерству**

- Нашей группой компаний разработана и пошагово реализуется программа **«Консолидация активов для выхода на финансовые рынки с использованием потребительской кооперации»**.
- Она позволяет развивать новые модели финансирования эффективных строительных проектов и возможности частно-государственного партнерства при реализации национальных проектов и целевых программ через механизмы финансового рынка.



## Потенциал кредитной кооперации

**Консолидация средств  
пайщиков в рентабельные проекты**

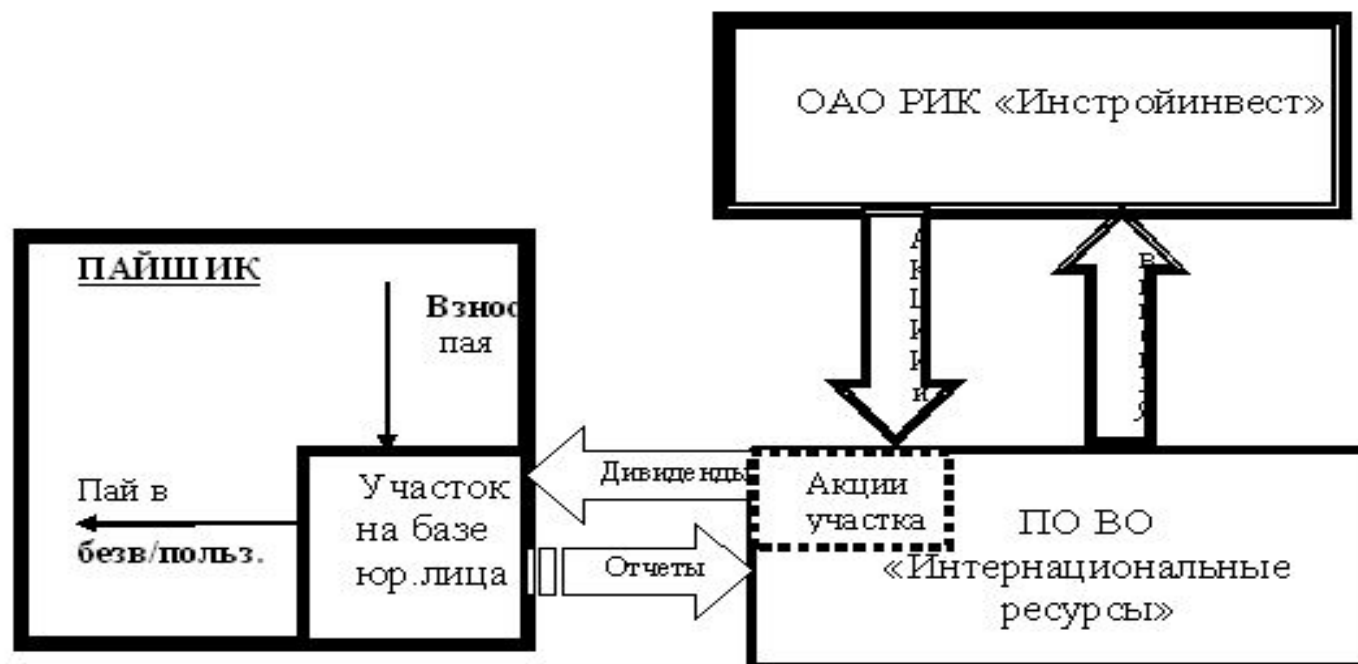
**Двухуровневая кредитная кооперация**

**Дополнительные заимствования**

**Двухуровневая система потребительской кооперации  
для эффективной работы на финансовых рынках**



СХЕМА  
организации кооперативного участка на базе юридического лица



## Документы

- 1. **Договор** о создании кооперативного участка (с Положением и протоколом);
  - 2. **Заявление** о вступлении в ПО (в территориальный участок).
  - 3. **Договор** закрепления акций ОАО с правом получения дивидендов по ним.
  - 4. **Акт** о передаче имущественного паевого взноса в паевой фонд\*.
  - 5. **Договор** о передаче имущества пайщику в безвозмездное пользование с учетом условий п.3.
  - 6. **Акт** о передаче имущества пайщику по условиям п.5.
  - 7. **Сертификат** (и Доверенность на пайщика при надобности) для получения дивидендов по акциям.
  - 8. **Договор** займа (Кредитный договор) \*\*
- 
- \*Обязательно страхование имущества или оценка сертифицированным оценщиком
  - \*\* В случае наличия эффективного проекта
- 
- **Пояснение:** В регионах ПО состоит из самостоятельных кооперативных участков, дела которых ведут МЕСТНЫЕ юридические лица - учредители участка.
  - В центральный офис передается консолидированная отчетность и оговоренные специальным договором или приложением к договору о создании территориального кооперативного участка денежные суммы

# Председатель Совета ПО ВО «Интернациональные ресурсы»



- Ольга Васильевна Макаренко, председатель Совета ПО ВО "Интернациональные ресурсы" закончила экономический факультет МГУ им.М.В.Ломоносова, с 1985 года - кандидат экономических наук.
- В настоящее время - эксперт Государственной Думы РФ ( ранее помощник депутата банковского комитета ГД РФ), член комиссии при председателе Совета Федерации ФС РФ , председатель Совета некоммерческой корпорации "Интернациональные ресурсы" , генеральный директор ОАО РИК «Инстройинвест» , Председатель Комиссии по ГЧП Международной гильдии финансистов и член совета директоров Национального объединения специалистов по связям с инвесторами, президент общества женщин-предпринимателей "Княгиня Ольга". С момента создания в 1991 году - вице-президент общероссийской Ассоциации Маркетинга "Бизнес, Наука, Культура". Консультант Программы развития ООН и ряда других известных международных организаций. Была одним из официальных экспертов программы Шаталина - Явлинского от Российской Академии наук. Участвовала в разработке (1990-1991гг.) программы "Мягкого перехода к рынку" в составе российско-американской рабочей группы под руководством академика Дмитрия Михайловича Витте. С 1993 по 1995 год являлась членом Совета по промышленной политике и предпринимательству при Правительстве РФ.
- С момента создания в 1993 году "Круглого стола бизнеса России" входила в Президиум Координационного Совета этой предпринимательской организации России. В январе-апреле 1993 года представляла КСБР во Франции.
- С 1993 по 1997 год являлась президентом открытого акционерного общества "Коммерческий Центр БНК" холдингового типа, занимавшегося совместно с известными французскими фирмами модернизацией и ремонтом самолетов, проданных Россией за рубеж.
- В качестве эксперта Государственной Думы РФ принимала участие в разработке законов "О финансово-промышленных группах", "О холдингах", "О фондах" и ряда других. Активно участвовала в работе над созданием и совершенствованием Налогового Кодекса РФ.
- Многие годы активно сотрудничает с ТПП РФ, Ассоциацией российских банков и другими организациями поддержки предпринимательства, входит в руководящие органы ряда общероссийских коалиций неправительственных организаций.
- В настоящее время в качестве председателя Совета некоммерческой корпорации "Интернациональные ресурсы" руководит межрегиональной программой по развитию межсекторного взаимодействия (бизнес - власть - общественность), а также рядом межрегиональных проектов в области эффективных социальных инвестиций. Кроме того, является руководителем инициативной группы проекта "Развитие инвестпроводящей системы в регионах Российской федерации".
- Более десяти лет участвует в подготовке нормативной базы развития ипотеки в России, является признанным специалистом в сфере кредитной и потребительской кооперации.



# Контакты

Телефоны:

тел. (495) 728-36-05, тел./ф.(495) 445-19-60

E-mail:

[om@interesource.ru](mailto:om@interesource.ru);

[mckaren@mail.ru](mailto:mckaren@mail.ru);

[interesource@mail.ru](mailto:interesource@mail.ru)