

КУЧЕР
КУЛЕШОВ
МАКСИМЕНКО
& ПАРТНЕРЫ

ЦФА для недвижимости: реальные и потенциальные кейсы

Елена Ключарева

Старший юрист

30 октября 2024 г.

Цифровые права и токенизация

Цифровые права могут удостоверить:

- Право требовать передачи вещи (УЦП)
- Денежное требование (ЦФА)
- Денежное требование + право требовать передачи вещи (ЦФА + УЦП)



**Потенциал для токенизации различных
активов, в том числе недвижимости**

Преимущества токенизации недвижимости



Для застройщиков

- Дополнительный источник финансирования
- Возможность привлечь более широкую базу инвесторов
- Возможность привлечь инвесторов без обязательств по передаче им прав на объекты недвижимости



Для инвесторов

- Большая оборачиваемость цифровых прав по сравнению с классическими финансовыми инструментами
- Возможность инвестировать в недвижимость, не приобретая ее
- Возможность диверсифицировать инвестиционный портфель за счет привлекательного с точки зрения ставок инструмента
- Потенциальная возможность отложенной покупки недвижимости без привлечения банковских инструментов

Варианты токенизации недвижимости

Прямая токенизация недвижимости



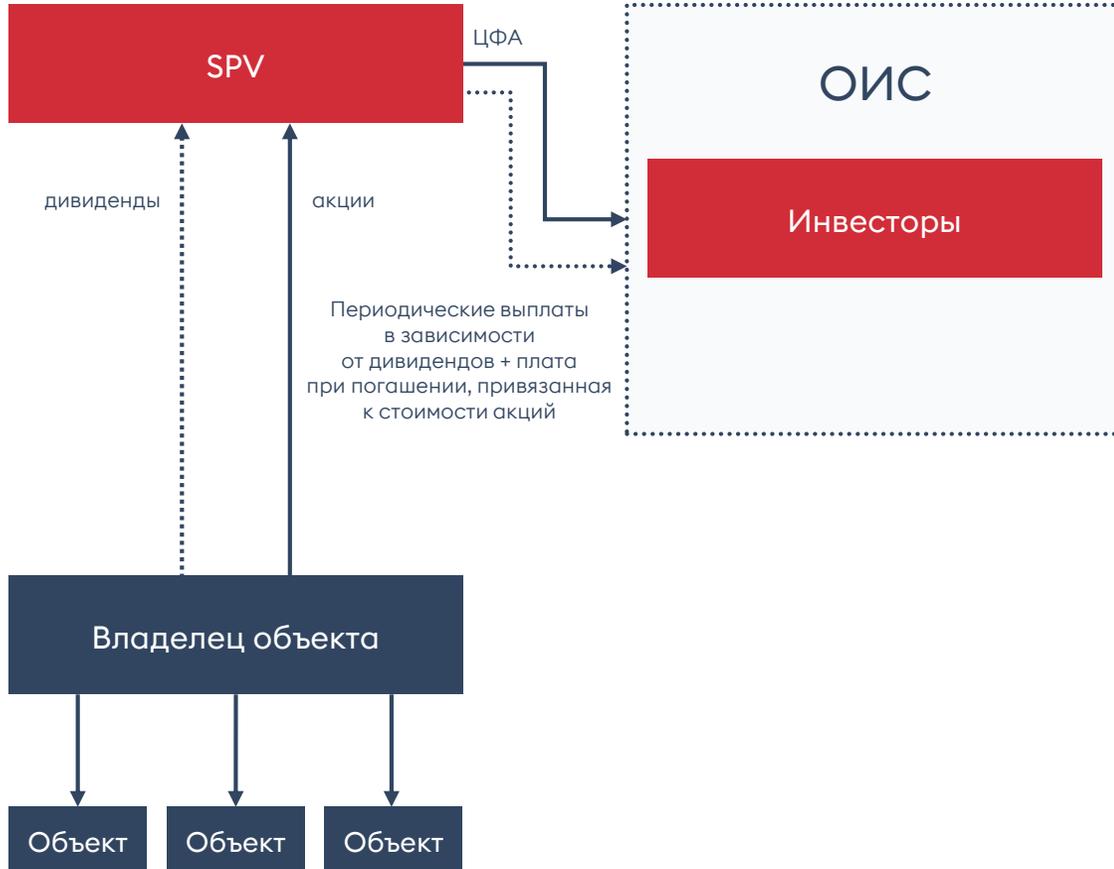
1 токен удостоверяет право собственности на n м2 недвижимости

Косвенная токенизация недвижимости

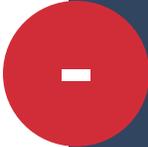
1 токен удостоверяет, например:

-  Права на акции / доли в компании, владеющей правами на недвижимость
-  Права на получение дохода, зависящего от стоимости акций застройщика / владельца объекта недвижимости
-  Права на получение дохода от коммерциализации недвижимости (сдача в аренду, продажа недвижимости и т.д.)
-  Права на получение дохода от роста стоимости недвижимости либо на обмен ЦФА на недвижимость
-  Право получить доход только в случае, если объект недвижимости будет сдан

Косвенная токенизация: доход по акциям



1. Прозрачность дохода
2. Зависимость дохода от совокупности бизнес-показателей владельца объекта недвижимости, но не успешности проекта по строительству / коммерциализации конкретного объекта
3. Отсутствие гарантированных выплат по ЦФА
4. Опция для компаний, которые имеют готовые объекты недвижимости, которые уже введены в оборот и сданы конечному пользователю

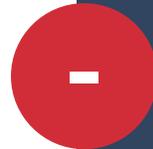


1. Сложность для непубличных компаний
2. Необходимость реструктурировать владение

Косвенная токенизация: доход от коммерциализации недвижимости

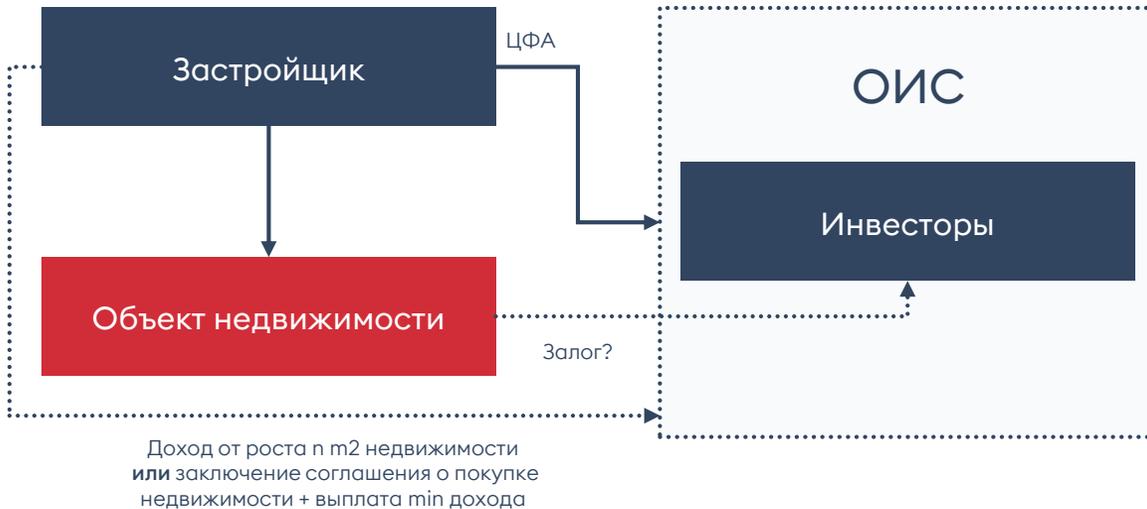


1. Прямая связь между коммерциализацией недвижимости и доходом инвестора
2. Гибкое структурирование дохода
3. Апробация механизма на рынке

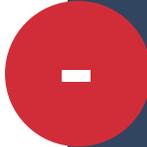


1. Слишком высокая цена приобретения 1 ЦФА
2. Необходимость в дополнительном раскрытии информации для инвесторов

Косвенная токенизация: «доход vs метры»

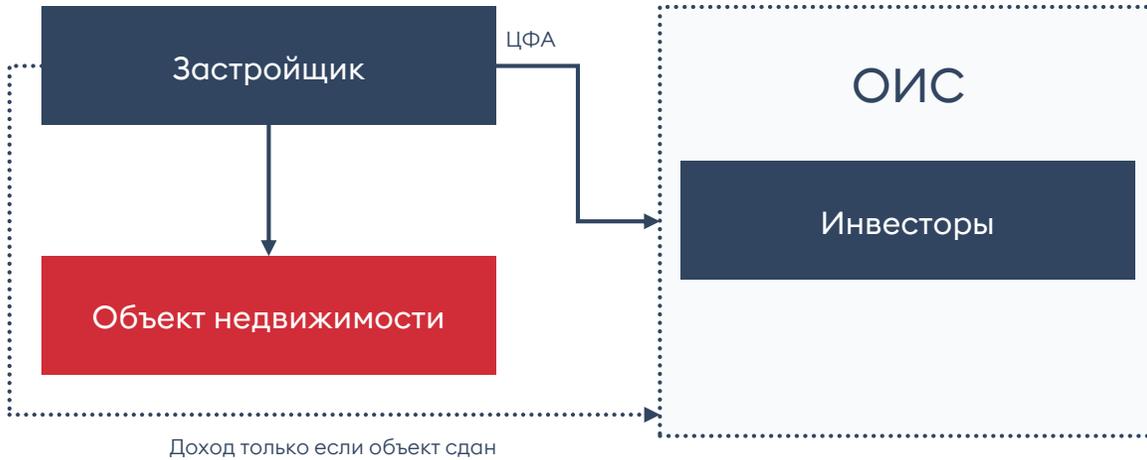


1. Возможность продажи и покупки недвижимости в рассрочку без привлечения банковского финансирования
2. Вариативность доходной части для инвесторов
3. Возможность использовать и как инвестиционный инструмент, и как способ приобретения недвижимости
4. Максимальная приближенность к инструментам прямой токенизации

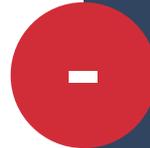


1. «Заморозка» метров для продажи вне рынка ЦФА
2. Необходимость обеспечения обязательств перед инвесторами
3. Высокий порог входа для инвестора, желающего приобрести метры
4. Сложности с принудительным исполнением части ЦФА, связанной с заключением соглашения о передаче прав на объект недвижимости
5. Сложности с масштабированием

Косвенная токенизация: «все или ничего»



1. Возможность выпуска инструмента с высоким риском и высоким доходом
2. Прямая связь дохода инвестора с реализацией проекта
3. Отсутствие обязанности производить выплату при неудаче проекта



1. Риск признания натуральным обязательством
2. Потенциально меньшая база инвесторов

Общие риски / проблемы токенизации недвижимости

- | | | | |
|--|---|---|---|
| 01 Банкротство застройщика | } | → | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Случаи досрочного погашения ЦФА по требованию инвесторов ✓ Обеспечение обязательств перед инвесторами ✓ Использование SPV в качестве эмитента |
| 02 Риск неудачи проекта | | → | ? |
| 03 Обеспечение высоких ставок дохода для инвесторов для конкуренции с депозитами | | → | Получение рейтинга для ЦФА |
| 04 Ограниченные возможности предлагать ЦФА неквалифицированным инвесторам | | → | Внесение изменений в законодательство (?) |
| 05 Невозможность прямой токенизации | | | |



Контакты



Елена Ключарева

Старший юрист

Elena.Klyuchareva@kkmp.legal



Подписывайтесь на наш
Telegram-канал