

Закрытые паевые инвестиционные фонды (ЗПИФ):

Институциональное проектное финансирование и капитализация земли в КР

Парадокс ликвидности: Почему старые инструменты больше не работают

Экономика Кыргызстана переживает этап форсированной экспансии. По оценкам МВФ, ВВП страны достигнет отметки в 20,1 млрд долларов к 2025 году. Только за первую половину 2025 года в строительство жилья было инвестировано более 55 млрд сомов, а приток иностранного и локального частного капитала бьет исторические рекорды.

Однако на рынке сложился фундаментальный парадокс: **частный капитал ищет надежные твердые активы, а девелоперы задыхаются без проектного финансирования.**

Традиционные финансовые инструменты демонстрируют свою несостоятельность в текущих реалиях:

Традиционный инструмент	Ограничения и риски
Банковское кредитование	Требует залогов, кратно превышающих сумму кредита, не финансирует стадию котлована и несет риск кросс-дефолта для всего бизнеса.
Продажа «на котловане»	Застройщик вынужден отдавать лучшие площади с дисконтом до 30-40%, теряя львиную долю прибыли ради получения оборотного капитала.
Прямые займы и товарищества	Несут угрозу рейдерского захвата при кассовых разрывах, а для землевладельцев — риск потери актива при

Традиционный инструмент	Ограничения и риски
	банкротстве застройщика.

Стратегическое решение от ОсОО «ТрейдВейв»

ОсОО «ТрейдВейв» выводит на рынок единственный легальный, кристально прозрачный и защищенный инструмент прямой стыковки крупного капитала и девелопмента — **Закрытый паевой инвестиционный фонд (ЗПИФ) недвижимости.**

Мы являемся строго регулируемым институтом и обладаем полным спектром бессрочных лицензий Госфиннадзора КР на доверительное управление активами, брокерскую и дилерскую деятельность. ЗПИФ под нашим управлением позволяет секьюритизировать неликвидные земельные активы, превращая их в стандартизированные финансовые инструменты — инвестиционные паи с твердой рыночной стоимостью.

Критерии входа: Строгий Due Diligence и требования к активам

Создание институционального фонда требует безупречной юридической и технической чистоты. Для защиты капитала инвесторов и обеспечения бесперебойного финансирования ОсОО «ТрейдВейв» реализует строгий подготовительный протокол.

- **Требование исчерпывающей документации:** Для инициации структуры ЗПИФ со стороны фактического собственника земли или девелопера требуется предоставление полного комплекта строительной, разрешительной и технической документации. Базовый актив должен сопровождаться чистыми правоустанавливающими документами, а сам проект — утвержденной проектной документацией, архитектурно-планировочными решениями и необходимыми согласованиями.
- **Глубокая подготовительная оценка (Due Diligence):** До момента запуска механизма наша команда экспертов инициирует проведение комплексного аудита и оценки применимости механизма ЗПИФ к предлагаемому активу. Мы осуществляем

скрупулезное изучение юридической чистоты титула, градостроительного потенциала участка и жизнеспособности финансовой модели. Секьюритизации и упаковке в фонд подлежат только те проекты, которые успешно проходят наш внутренний аудит.

- **Фундаментальный базис инвестиционных решений:** В сегменте институционального капитала необходимо отчетливо понимать: итоговое решение пула инвесторов о сотрудничестве и фондировании принимается исключительно на основе высочайшего качества и абсолютной достоверности предоставленной информации. Ключевыми детерминантами для закрытия сделки выступают жесткий реализм в оценке потенциала проекта, безупречная деловая репутация всех его участников (девелопера, землевладельца, подрядчиков), а также наличие глубоко проработанного, верифицированного экономического обоснования.

Как это работает: Прозрачная архитектура в 3 шага

Институциональная сложность фонда полностью ложится на управляющую компанию, обеспечивая партнерам максимальную простоту процесса:

Шаг 1. Консолидация базисного актива. Собственник вносит в состав ЗПИФ утвержденную проектную документацию и земельный участок. Актив проходит первичную оценку независимыми аудиторами по справедливой рыночной стоимости. В обмен собственник получает паи фонда — с этого момента он перестает быть просто владельцем неликвидной земли и становится институциональным соучредителем масштабного проекта.

Шаг 2. Закрытая эмиссия и привлечение Smart Money. ОсОО «ТрейдВейв» разрабатывает и регистрирует правила фонда в Госфиннадзоре КР. Затем мы проводим закрытый раунд размещения паев (Private Placement) среди квалифицированных инвесторов, обеспечивая проект «живой» ликвидностью.

Шаг 3. Ритмичное целевое финансирование. Привлеченный капитал направляется исключительно на строительство объекта недвижимости в строгом соответствии с инвестиционной декларацией. Девелопер выступает генеральным подрядчиком, получает стабильное финансирование и сохраняет 100% операционного контроля над строительной площадкой.

Математика выгод для партнеров

Для застройщиков (Девелоперов)

- **100% проектное финансирование без кабальных процентов.** Капитал фонда — это доленое, а не долговое финансирование.
- **Изоляция от рисков.** Нет залогового давления на ликвидное имущество компании и личные активы учредителей.
- **Финансирование ранних стадий.** Фонд может оплачивать изменение назначения земли, проектирование и работы нулевого цикла — то, что категорически отказываются финансировать банки.
- **Налоговый щит (Tax Shield).** ЗПИФ не является юридическим лицом и не платит корпоративный налог на прибыль (10% в КР). Выручка от продаж реинвестируется в стройку в полном объеме до налогообложения.

Для собственников земли

- **Максимизация стоимости актива.** Доход формируется не от продажи пустой земли с дисконтом, а от прозрачной доли в финальной маржинальности всего построенного комплекса.
- **Опция ликвидности.** Обладая инвестиционными паями, землевладелец может легально продать их часть другим квалифицированным инвесторам еще до завершения строительства, не дробя физический участок.

Несокрушимая архитектура безопасности

Механизм ЗПИФ обеспечивает беспрецедентный уровень защиты, недоступный для обычных ОсОО или АО:

- **Полное имущественное обособление (Bankruptcy Remoteness).** Земля и деньги внутри ЗПИФ юридически изолированы от имущества управляющей компании и застройщика. При любом гипотетическом банкротстве активы фонда абсолютно неприкосновенны и защищены от рейдерских захватов.
- **Контроль Спецдепозитария.** Управляющая компания не может потратить ни одного сома без акцепта независимого депозитария, который гарантирует 100%

целевое использование средств исключительно на стройку.

- **Элитарность и строгая конфиденциальность.** Согласно законодательству КР, **публичное предложение паев ЗПИФ строго запрещено.** Фонд создается исключительно для квалифицированных инвесторов. Это отсекает неквалифицированных лиц, защищает капитал от излишнего внимания и исключает панические распродажи активов.

Инициация партнерства

ОсОО «ТрейдВейв» предлагает ведущим застройщикам и землевладельцам объединить экспертизу в девелопменте с нашим лицензированным финансовым инструментарием.

Ввиду структурной сложности инструмента и строгих регуляторных ограничений на публичную оферту, обсуждение конкретных параметров доходности, структуры владения и графиков финансирования возможно исключительно в формате закрытых конфиденциальных переговоров.

Свяжитесь с нами для инициирования диалога и проведения первичного аудита вашего девелоперского проекта или земельного банка. Совместными усилиями мы создадим прецедент абсолютно безопасного и высокомаржинального девелопмента.

ОсОО «ТрейдВейв»

Управляющая компания ЗПИФ | Лицензированный участник рынка ценных бумаг КР

Кыргызская Республика, г. Бишкек

Email: traidviewkg@gmail.com | Телефон: tel:+996995000995

<https://tradewave.pro/> | https://t.me/tradewavekg_bot