



PRAGUE  
PRIME  
HOMES

**МОДЕЛЬ УЧАСТИЯ –  
SENEVAZNE NAMESTI, ПРАГА 1**

**Среднесрочные инвестиции в недвижимость с привлекательным  
потенциалом доходности**

# ПРОЕКТ SENOVAZNE NAMESTI – ПРАГА 1

## ОБЗОР ПРОЕКТА

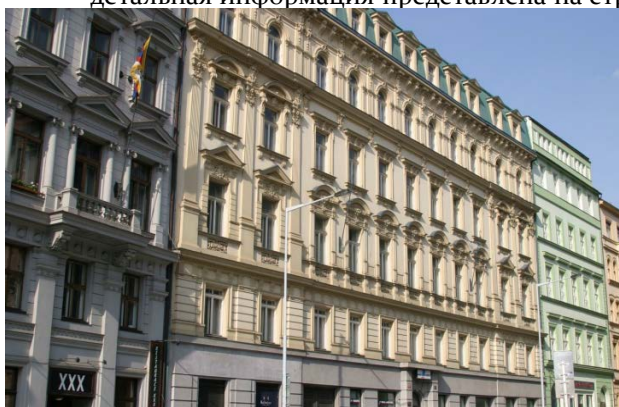
PPH Senovazne Namesti – это объект недвижимости в престижном районе Прага 1, расположенном в непосредственной близости от известной улицы На Пршикопе, площади Венцеслас и площади Республики. После реконструкции объект планируется превратить в высококлассный отель с 233 комфортабельными номерами, конгресс залом и бизнес центром, фитнесом и спа зоной, рестораном и баром, парковкой для машин. Для осуществления проекта уже получено разрешение на реконструкцию. Также подписан лизинговый контракт с крупной европейской сетью отелей сроком на 15 лет с фиксированным доходом от аренды. Контракт вступит в действие сразу же после завершения реконструкции и сдачи отеля в эксплуатацию. Общие инвестиционные затраты на проект составят 36 млн. Евро. Проект будет финансироваться за счет комбинации выпуска акций, облигаций и привлечения банковского кредитования. Таким образом, планируется обеспечить прибыль инвесторам не только за счет продажи проекта после его реконструкции, но и за счет выплаты дивидендов в размере 4 % в течение всего инвестиционного периода. Выход из проекта планируется осуществить посредством продажи недвижимости после завершения реконструкции, в то время как значительным преимуществом можно считать заключенный лизинговый контракт с фиксированным доходом от аренды.

## ФАКТОРЫ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ

- инвестиционный горизонт 36 месяцев.
- Инвесторы будут получать дивиденды в размере 4 % в течение всего срока инвестиционного проекта и прибыль от продажи проекта после его реконструкции – ожидаемый совокупный потенциал доходности от проекта составит приблизительно 44%.
- участие инвесторов будет реализовано путем приобретения пакета акций компании, специально созданной под реализацию проекта.

## НА ЧТО СЛЕДУЕТ ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ ИНВЕСТОРУ

- Несмотря на то, что недвижимость представляет собой осязаемую действительную стоимость, существуют определенные рыночные риски, которые влияют на активы проекта, на финансовые показатели и доходность проекта.
- Хотя все расчёты произведены в евро, инвестиции производятся в чешских кронах. Колебания валют могут оказать значительное влияние на Ваш доход в евро.
- Prague Prime Homes Management (PPH Management) получает фиксированный доход в течение срока реализации проекта и имеет право на прибыль от проекта, соразмерную своей доле в проекте. Более того, предусмотрена комиссия за организацию кредитования, и Meinl Bank наделен правом получения банковской комиссии за размещение акций и облигаций. Более детальная информация представлена на странице 5.



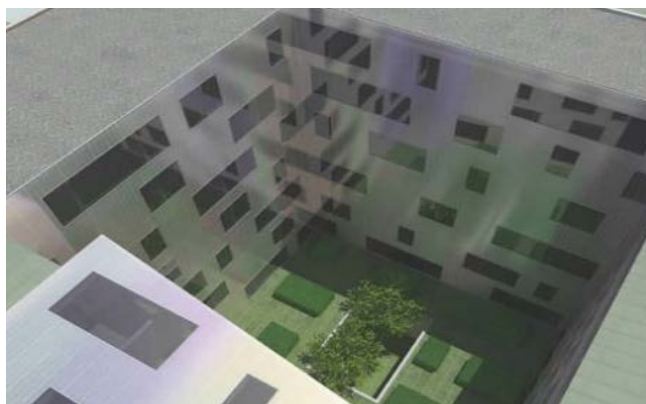


## ПРОЕКТ SENOVAZNE NAMESTI – ПРАГА 1

«PPH Senovazne Namesti» – это инвестиционный проект в центральном районе Прага 1. Для осуществления проекта уже получено разрешение на реконструкцию отеля с целью его превращения в высококлассный отель с 233 комфортабельными номерами, конгресс залом и бизнес центром, фитнесом и спа зоной, рестораном и баром, парковкой для машин. Расположенный в непосредственной близости от известной улицы. На Пршикопе, площади Венцеслас и площади Республики, рядом с основными вокзалами и главными историческими и туристическими местами отель будет очень привлекателен для туристов за счет своего удобного расположения. В окрестностях отеля в пешеходной доступности находятся торговые центры.

Специально под проект будет создана холдинговая компания, акции которой будут приобретаться потенциальными инвесторами. Meisl Bank выступит в качестве доверительного управляющего и будет владеть долей в пользу инвесторов. PPH Management структурирует приобретение проекта и также будет осуществлять управление и реконструкцию проекта. В рамках проекта уже получена строительная лицензия на реконструкцию, а также успешно завершены переговоры с ведущей строительной группой по необходимым строительным работам. Затраты на приобретение объекта недвижимости составят приблизительно 15.3 млн. евро, а затраты на реконструкцию будут равны 17.4 млн. евро. Проект будет финансироваться за счет комбинации выпуска акций, облигаций и привлечения банковского кредитования. Таким образом, планируется обеспечить прибыль инвесторам не только за счет продажи проекта после его реконструкции, но и за счет выплаты дивидендов в размере 4 % за период всего инвестиционного срока. Общие затраты на осуществление проекта, включая выплаты процентов по займам, составят 36.4 млн. евро.

Выход из проекта планируется осуществить посредством продажи отеля после завершения реконструкции. Координацию процесса продаж будет осуществлять управляющая компания PPH Management. Уже подписан лизинговый контракт с крупной европейской сетью отелей сроком на 15 лет с фиксированным доходом от аренды. Контракт вступит в действие сразу же после завершения реконструкции и сдачи отеля в эксплуатацию. В соответствии с условиями лизингового договора, ожидается достигнуть общий доход в размере 42.3 млн. евро. В расчетах этого дохода PPH Management допускает, что продажи будут проводиться по форме приобретения активов компании, что повлечет за собой затраты продавца на выплату налога на передачу имущества в размере 4 %. Принимая во внимание выплаты этого налога, а также затраты по обеспечению брокерской деятельности, корпоративный подоходный налог и долю PPH Management в прибыли от реализации проекта, чистый доход от продаж составит 38.6 млн. евро, что определяет прибыль инвесторов в размере 2.2 млн. евро. Включая дивиденды, выплаченные инвесторам в течение всего срока реконструкции, совокупные доходы инвесторов, как ожидается, составят приблизительно 3 млн. евро или 44 % за весь трехлетний срок реализации инвестиционного проекта.



# SENOVAZNE NAMESTI HOTEL ПРОЕКТ - ОБЗОР ИНВЕСТИЦИЙ

## ПРИОБРЕТЕНИЕ ПРОЕКТА

|                                                                | EUR        |
|----------------------------------------------------------------|------------|
| Стоимость приобретения объекта недвижимости до ремонта         | 15,275,000 |
| Стоимость ремонта, включая вознаграждение управляющей компании | 17,425,000 |
| Проценты по займам (акции, облигации, банковские кредиты)      | 3,700,000  |
| Общая стоимость проекта                                        | 36,400,000 |

## ФИНАНСОВАЯ СТРУКТУРА

|                    | EUR        |
|--------------------|------------|
| Акции              | 7,000,000  |
| Облигации          | 9,000,000  |
| Банковские кредиты | 20,400,000 |

## ПРЕДПОЛАГАЕМЫЙ ДОХОД ОТ ПРОДАЖИ ПОСЛЕ РЕКОНСТРУКЦИИ

|                                                                   | EUR        |
|-------------------------------------------------------------------|------------|
| Общая ожидаемая прибыль                                           | 42,300,000 |
| Сопутствующие расходы (риелторские, юридические и другие расходы) | -800,000   |
| Налог на передачу недвижимости                                    | -1,692,000 |
| 20% доля прибыли, выплачиваемая РРН                               | -681,600   |
| Корпоративный подоходный налог, выплачиваемый после продажи       | -518,016   |
| Ожидаемый доход от продаж после взимания налогов                  | 38,608,384 |

## ВОЗМОЖНОСТЬ УЧАСТИЯ

Порог вхождения в инвестиционный проект составляет 100,000 евро, что представляет собой долю в размере 1.42 % холдинговой компании, созданной под реализацию проекта.

|                                                                   | РЕЗУЛЬТАТЫ<br>ВСЕГО<br>ПРОЕКТА<br>EUR | РЕЗУЛЬТАТЫ ИЗ<br>РАСЧЕТА НА<br>ИНВЕСТИЦИЮ<br>100,000 ЕВРО<br>EUR |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>ИНВЕСТИРОВАНИЕ В АКЦИИ И РЕЗУЛЬТАТ ПРОЕКТА</b>                 |                                       |                                                                  |
| <b>Инвестирование в акции</b>                                     | <b>7,000,000</b>                      | <b>100,000</b>                                                   |
| Ожидаемый доход от реализации проекта (после выплат займов)       | 2,208,384                             | 31,548                                                           |
| Выплата 4 % дивидендов инвесторам за период инвестиционного срока | 840,000                               | 12,000                                                           |
| <b>Совокупный инвестиционный доход</b>                            | <b>3,048,384</b>                      | <b>43,548</b>                                                    |
| <b>Инвестиционный доход за период 3 года</b>                      | <b>44%</b>                            | <b>44%</b>                                                       |

Расчеты основаны на исходных предположениях и параметрах, приведенных выше. Любое колебание этих параметров может оказать существенное влияние на доходность проекта. Просьба также учитывать факторы риска, перечисленные на стр.5.



## ОБЛИГАЦИИ С ФИКСИРОВАННЫМ 6 % ДОХОДОМ PPH SENOVAZNE NAMESTI 2014-2017 ПРОЕКТ РЕКОНСТРУКЦИИ ОТЕЛЯ В ЦЕНТРЕ ПРАГИ

### ИНВЕСТИЦИОННАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ – ФИНАНСИРОВАНИЕ ПРОЕКТА РЕКОНСТРУКЦИИ ОТЕЛЯ В ЦЕНТРЕ ПРАГИ.

Prague Prime Homes предлагает инвесторам возможность покупки облигаций, выпущенных сроком на 3 года для целей приобретения объекта недвижимости в престижном районе в центре Праги, состоящего из трех соединенных между собой зданий, который после реконструкции превратится в высококласный отель с 233 комфортными номерами для гостей, конгресс залом и бизнес центром, фитнесом и спа зоной, рестораном и баром, парковкой для машин. Для осуществления проекта уже получено разрешение на реконструкцию. Также подписан лизинговый контракт с крупной европейской сетью отелей сроком на 15 лет с фиксированным доходом от аренды. Контракт вступит в действие сразу же после завершения реконструкции и сдачи отеля в эксплуатацию.

Общие инвестиционные затраты на проект составят 36 млн. Евро. Проект будет финансироваться за счет комбинации выпуска акций, облигаций и привлечения банковского кредитования. Выход из проекта запланирован посредством осуществления продажи недвижимости после завершения реконструкции, в то время как значительным преимуществом можно считать заключенный лизинговый контракт с фиксированным доходом от аренды.

Реконструкция проекта будет осуществляться под управлением PPH Management s.r.o, чешской компании, основной деятельностью которой является управление недвижимостью в Праге. Команда PPH Management успешно управляет и активно развивает проекты по недвижимости в различных регионах Западной и Восточной Европы. Завершение реконструкции и продажа отеля намечены на третий квартал 2017 года.

Планируемые совокупные затраты проекта составят 36 млн. Евро, проект будет финансироваться за счет комбинации выпуска акций, заявленных к размещению облигаций и привлеченного банковского кредитования, как это обозначено ниже:

|                                                                |     |            |
|----------------------------------------------------------------|-----|------------|
| ▪ Затраты на приобретение недвижимости                         | EUR | 15,275,000 |
| ▪ Затраты на реконструкцию, включая стоимость услуг и проценты | EUR | 21,125,000 |
| ▪ Суммарные затраты на проект                                  | EUR | 36,400,000 |
| ▪ Акции                                                        | EUR | 7,000,000  |
| ▪ Облигации                                                    | EUR | 9,000,000  |
| ▪ Банковские кредиты                                           | EUR | 20,400,000 |

### УСЛОВИЯ ВЫПУСКА ОБЛИГАЦИЙ

Облигационный займ:

Займ с фиксированной ставкой в 6 % с комбинацией двух валют - Евро и чешских крон, что позволит разделить его на 2 части: транш А (транш в Евро с номинальной стоимостью 10,000 евро за облигацию) и В (транш в чешских кронах с номинальной стоимостью 100,000 чешских крон за облигацию). Совокупная номинальная стоимость двух частей составит 9,000,000 евро, посредством чего эмитент может определить процентное соотношение транша А и транша В по своему собственному усмотрению.

Описание: Финансирование приобретения и реконструкции проекта “PPH Senovazne Namesti” в районе Прага 1, который будет перестроен в высококлассный отель с 233 номерами для гостей.

Агент: Meisl Bank AG (Vienna / Prague) выступит в качестве агента по размещению и платежного агента.

Объем предложения: Номинальная стоимость до 9,000,000 евро

Процентная ставка: 6 % годовых, выплата производится по полугодиям

Дата выпуска: 15 сентября 2014

Дата погашения: 14 сентября 2017

Выплаты: Облигации будут погашаться по наступлению срока погашения в размере номинальной стоимости. Эмитент вправе осуществлять выплаты по частям в течение всего инвестиционного периода.

Минимальный

инвестиционный порог: 100,000 евро (транш А) / 3,000,000 чешских крон (транш В) (Частное Размещение)

Цена выпуска: 100.00%

#### **ВАЖНОЕ ПРИМЕЧАНИЕ**

Этот Документ строго конфиденциален и может быть использован только в информационных целях. Документ нельзя рассматривать как консультацию по инвестициям и/или любую иную форму рекомендации. Документ предоставляет информацию о запланированном выпуске облигаций. Всем заинтересованным лицам настоятельно рекомендуется ознакомиться с информацией о проекте в полном объеме, принять во внимание все факторы риска, связанные с проектом, и, возможно, обратиться за советом профессионального инвестиционного консультанта.

## НА ЧТО СТОИТ ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ ИНВЕСТОРУ: ВАЖНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ПО РИСКАМ

Все ниже перечисленные факторы могут оказать (негативное) влияние как на актив, так и на финансовые и доходные показатели инвестиционного проекта. Комментарии ниже не могут заменить необходимость обращения за консультацией к квалифицированным специалистам, в частности, к налоговому консультанту.

- Все заявления относительно ожидаемых результатов связаны с неопределенностью и не могут быть использованы в качестве надежного прогноза на будущее развитие.
- Представленная форма участия требует, чтобы потенциальный покупатель предварительно оценил риски, убедился в готовности инвестировать средства на период как минимум 36 месяцев и также в том, что выбранные инвестиции соответствуют экономическим условиям.
- Цена продажи недвижимости подвержена колебаниям. Это может повлиять на финансовый результат проекта и привести к их несоответствию прогнозируемым результатам финансового планирования.
- Указанная доходность по проектам является всего лишь прогнозом. В ходе продажи недвижимости не исключено, что из-за общих условий рынка или спроса на недвижимость в конкретном районе города, прогнозируемая доходность не будет достигнута. Такое развитие событий будет иметь значительное влияние на доходность.
- Проблемы во время разработки проектов могут затянуть сроки и увеличить стоимость проекта. Несмотря на то, что управляющая компания предпринимает все необходимые действия для предварительной оценки необходимых затрат по ремонту, фактически нельзя полностью исключить вероятность удорожания стоимости работ. Это может привести к необходимости дополнительных инвестиций со стороны инвесторов, либо к привлечению дополнительного заемного финансирования. Обе опции окажут негативное влияние на прогнозируемый результат по проекту.
- Цена покупки/ цена продажи выплачивается в чешских кронах. Колебания курса валют между кроной и евро могут оказать сильное влияние на доход инвестора.
- Из-за формы участия, инвестиции являются неликвидными. Если инвестор намерен продать участие до запланированного времени реализации, цена продажи - если продажа вообще окажется возможной - может быть намного ниже, чем цена покупки. Такой результат может иметь место и в случае неожиданной продажи объекта недвижимости целиком.
- Недвижимость должна быть застрахована на рыночных условиях. Тем не менее, возможно, что некоторые убытки не получат покрытия за счет страхования. При определенных событиях даже разрушение здания может не получить покрытия.
- Изменения в налоговом законодательстве не могут быть исключены. Такие изменения могут оказать влияние как на стоимость актива, так и на финансовые и доходные показатели инвестиционного проекта и на налогообложение дохода.
- Не может быть исключено, что будущие изменения в законодательстве не приведут к запрету на владение недвижимостью в форме траста для иностранцев или не коснутся других мер, которые негативно повлияют на бизнес-модель.
- Проект финансируется частично за счет выпуска облигаций и частично за счет привлечения заемных средств. Экономический успех зависит от условий заемного финансирования. Процентная ставка может измениться из-за рыночной ситуации, что может повлиять на результат проекта.
- Ежемесячное вознаграждение за управление проектом в размере EUR 15000 (плюс НДС) выплачивается управляющей компании за осуществление функций менеджера и координатора проекта. Дополнительно PPH Management вправе получить комиссию за структурирование и ведение сделки в размере 0,75% от стоимости приобретения и вознаграждение за реализацию проекта в размере 20% от прибыли по факту реализации проекта.
- Meisl Bank будет иметь право на банковское вознаграждение за размещение долей участия между инвесторами в размере 3% от суммы долевого участия и 2% от облигационного займа. Это вознаграждение включено в стоимость проекта.
- Инвесторам необходимо ознакомиться с этим документом наряду с инвестиционным программным меморандумом и обсудить инвестиционные возможности с профессиональным консультантом, который после ознакомления с документами даст оценку потенциальных рисков.
- Потенциальные инвесторы должны быть осведомлены, что в случае неудачной реализации проекта, инвесторы могут потерять часть или, в худшем случае, все свои инвестиции. Худший вариант развития событий относится к таким событиям, как экспроприация собственности в результате изменения политической системы, обвал рынка, террористические акты или природные бедствия и в связи с этим возникновение убытков, которые не могут быть застрахованы.

Эта брошюра служит для маркетинговых целей, ни к чему не обязывает и не является рекомендацией, офертой или приглашением делать оферты на покупку или продажу недвижимого имущества. Заинтересованным лицам следует проводить свои собственные исследования и анализ информации, отраженной в этом информационном буклете и обращаться за финансовыми, юридическими, налоговыми или иными профессиональными консультациями. Все заявления относительно прогнозируемых результатов являются неопределенными и не могут считаться надежными выводами и прогнозами на будущее развитие. Результаты деятельности, достигнутые в прошлом, не могут служить основой для выводов на будущее развитие. Потенциально заинтересованным лицам следует знать, что в случае неудачи проекта инвесторы могут потерять часть или, в худшем случае, все инвестиции.

Вы были тщательно отобраны в качестве получателя этого документа на основе вашего опыта инвестирования. Информация, содержащаяся в данном документе, не предназначена для широкой общественности и не должна разглашаться другим лицам, за исключением Ваших консультантов, которым следует ознакомиться с документами для оценки потенциального риска для Вас.

Так как эта возможность для инвестиций не подлежит регулированию со стороны Czech Act on Collective Investment, ни Czech Capital Markets Act, стандарты Вашей защиты могут быть ниже, чем обычно на фондовых рынках, и Вы должны тщательно рассмотреть, насколько эта возможность актуальна для Вас. Минимальная сумма инвестиций превышает EUR 100.000, - и инвестиционная информация предоставляется только ограниченной группе лиц. Следовательно, предложение не является проспектом фондового рынка в соответствии с австрийским законом о фондовых рынках (Österreichisches Kapitalmarktgesetz).