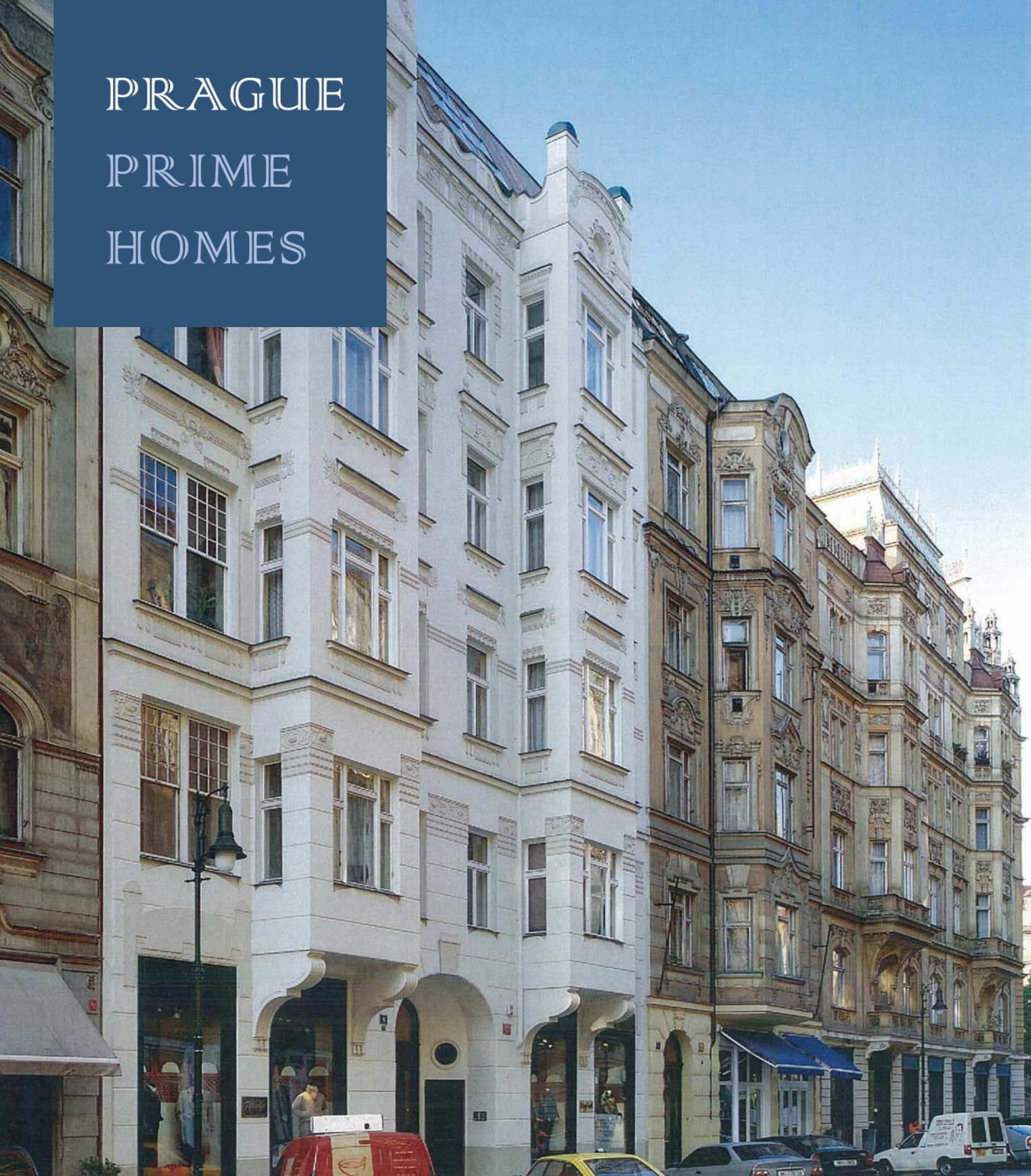


# PRAGUE PRIME HOMES



## **ПРАГА ПРАЙМ ХОУМС ОБЗОР ПРОЕКТА ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ В ПРАГЕ**

**Краткосрочные инвестиции в недвижимость с привлекательной потенциальной доходностью.**

## ПОЧЕМУ ИНВЕСТИРОВАТЬ В НЕДВИЖИМОСТЬ В ПРАГЕ?

### **Чешская Республика в качестве стабильного рынка**

Чешская Республика является одним из крупнейших и, в то же время, одним из самых стабильных рынков в новой Европе: С вступлением в Европейский Союз Чехия способна показать более стремительный экономический рост, чем многие страны Западной Европы. После перерыва в росте в связи с экономическим кризисом, в 2010/2011 гг. в Чешской Республике наблюдался более высокий рост, чем в некоторых соседних странах. В ближайшие годы ожидается рост, который превзойдет средний показатель роста в Европе.

В то же время, уровень долга в Чехии гораздо ниже, чем в других европейских странах: Внешний долг Чешской Республики составляет около 50% от ВВП - средний показатель внешнего долга в странах Европейского Союза составляет около 80%. Уровень инфляции в Чешской Республике на данный момент составляет около 2%, что ниже, чем в большинстве других стран „Новой Европы“.

### **Прага - финансовый и экономический центр Центральной Европы**

Прага является финансовым и экономическим центром Чешской Республики: в Праге проживает около 2,3 миллионов человек, что составляет более 20% от общей численности населения Чешской Республики. При уровне безработицы до 3% уровень занятости в Праге не только выше, чем в Чехии, но и выше, чем во многих других городах Европы.

## ПОЧЕМУ ИНВЕСТИРОВАТЬ В НЕДВИЖИМОСТЬ В ПРАГЕ?

### **Привлекательные условия рынка для инвестиций в недвижимость**

В Праге сложились благоприятные условия для инвестиций в недвижимость: цены на недвижимость в Праге по-прежнему ниже, чем цены на недвижимость в других городах Европы, но, учитывая стабильное экономическое и политическое развитие за последние 20 лет, ожидается, что цены вырастут до уровня цен в других городах Европы. Это свидетельствует не только о возможности получения привлекательного дохода от сдачи в аренду или прибыли от ремонта объекта недвижимости, но и дополнительно потенциальное увеличение стоимости объекта недвижимости, если цены вырастут до уровня цен в других городах Европы.

Прага Прайм Хоумс предлагает инвесторам возможность стать совладельцем индивидуально подобранных жилых зданий в центре Праги. Инвесторы участвуют не только в прибыли в связи с реконструкцией жилого дома, но и дополнительно, в случае увеличения стоимости объекта, в связи с ростом цен на недвижимость.

### **Благоприятная налоговая система**

Еще одним преимуществом является благоприятная налоговая система в Чешской Республике. На данный момент установлен налог, взимаемый по единой ставке, который составляет 19% для компаний или 15% для физических лиц. В зависимости от структуры индивидуальных инвестиций, инвесторы могут воспользоваться преимуществами по соглашению об избежании двойного налогообложения между Чехией и Австрией.



## ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ В ПРАГЕ

### Обзор проектов

Объекты расположены в разных районах Праги. Здания будут приобретены до реконструкции; компания *Prague Prime Homes Management* позаботится о полной реконструкции зданий, а также будет осуществлять последующую продажу отдельных блоков апартаментов. Инвесторы могут участвовать в индивидуальных проектах или могут также принять решение инвестировать в различные проекты.

### ФАКТОРЫ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ

Сроки инвестиций в зависимости от проекта - около 22-28 месяцев.

Ожидаемый доход от продажи апартаментов - около 20-24% в совокупности.

Проекты структурированы в форме SPV холдинга (специально созданное предприятие для каждого проекта), на балансе которого находится объект недвижимости, и инвестор становится акционером-бенефициаром этого SPV.

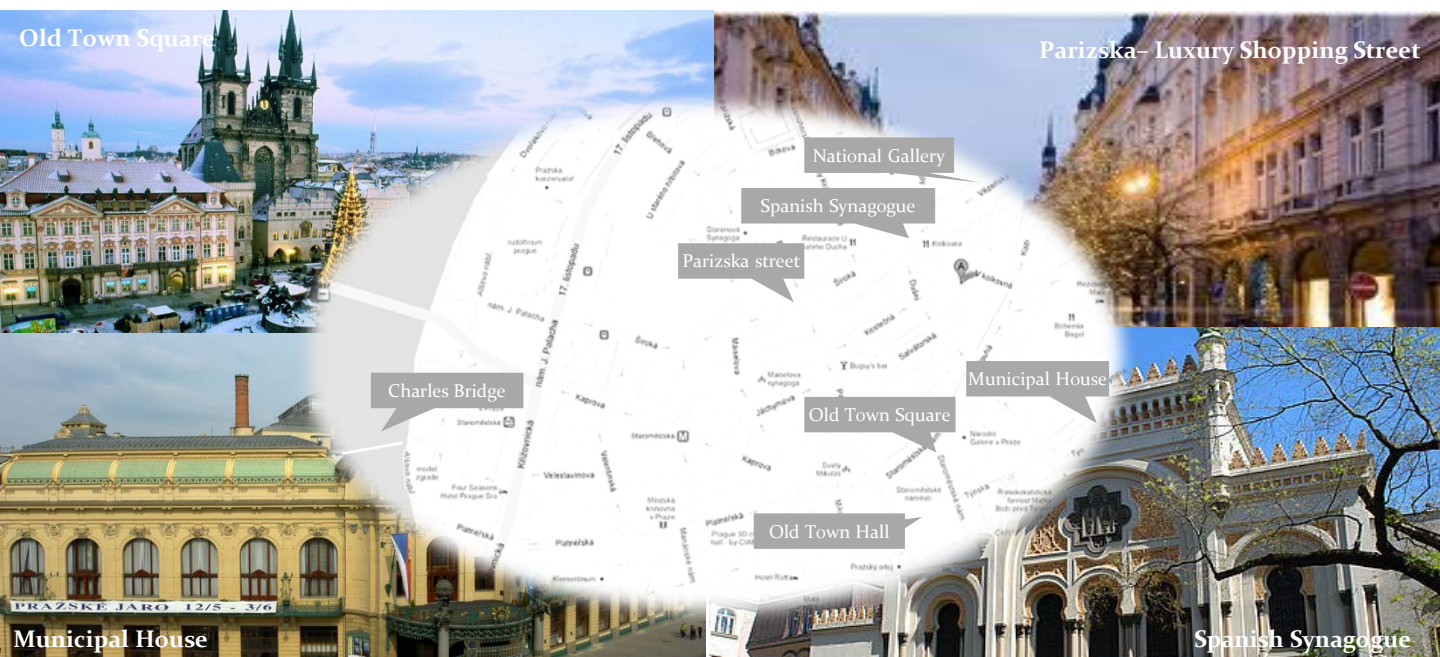
Минимальная инвестиция EUR 100,000.

### НА ЧТО ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ ИНВЕСТОРАМ

Несмотря на то, что объект недвижимости является реальной ценностью, актив, также, как и доходная часть проекта, могут быть подвержены влиянию рыночных факторов. Просьба изучить факторы риска, перечисленные на стр. 9.

Хотя цифры указаны в Евро, цена покупки/цена продажи рассчитывается в Чешских кронах, и колебания валютных курсов могут оказать существенное влияние на доход инвестора из расчета в Евро.

Компания *Prague Prime Homes* (PPH Management) получает фиксированное вознаграждение за весь период ведения проекта и имеет право на долю в прибыли по результату реализации проекта. Кроме того, имеет место комиссия за предоставление кредита, и Meindl Bank вправе получить вознаграждение за размещение долей участия в проекте между инвесторами. Подробное описание на страницах 6/7.



## ПРОЕКТ «OVENECKA» ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ОБЗОР

| <b>ПРИОБРЕТЕНИЕ ПРОЕКТА</b>  | <b>ЕВРО</b>      |
|--|------------------|
| Стоимость приобретения объекта недвижимости до ремонта             | <b>2.820.000</b> |
| Стоимость ремонта, включая вознаграждение управляющей компании     | 2.900.000        |
| Проценты по займам   | 270.000          |
| <b>Общая стоимость проекта</b>                                     | <b>5.990.000</b> |
| <b>ПРЕДПОЛАГАЕМЫЙ ДОХОД ОТ ПРОДАЖИ КВАРТИР</b>                     | <b>ЕВРО</b>      |
| <b>Общий предполагаемый доход до расходов на продажу и налогов</b> | <b>7.420.000</b> |
| <br>   |                  |
| <b>ФИНАНСИРОВАНИЕ ПРОЕКТА</b>                                      | <b>ЕВРО</b>      |
| <b>Долевое участие инвесторов (38.4%)</b>                          | <b>2.300.000</b> |
| Заемные средства (61.6%)   | 3.690.000        |

*Расчет основан на исходных предположениях и параметрах, перечисленных ниже. Любое изменение этих параметров может существенно повлиять на доходность инвестиций. Просьба обратить внимание также на факторы риска, перечисленные на стр. 9.*

Проект Ovenecká 33 находится в Праге, район Vubenes, на границе Праги 6 и Праги 7. Прага Vubenes считается излюбленным жилым районом в Праге. Проект расположен всего в двух минутах ходьбы от сада Letenska и сада Stromovka, до района старого города также, как и до района Mala Strana, возможно добраться за 15 минут.

Объект приобретается посредством заключения сделки с акциями (покупка акций компании - собственника), в которой Meisl Bank участвует в качестве доверительного управляющего и от имени инвесторов будет зарегистрирован в Реестре компаний как держатель акций проектной компании. Цена приобретения, включая расходы, связанные с приобретением, вознаграждением Meisl Bank за размещение долей участия в проекте между инвесторами (3% от доли участия) и 1% комиссии за привлечение заемных средств составит около EUR 2,8 млн. Из расчета общей полезной площади 2 850 м<sup>2</sup> цена одного квадратного метра составит около EUR 950/м<sup>2</sup>.

Ovenecká 33 - это бывший отель, здание которого будет преобразовано в жилой комплекс апартаментов. Продавец уже подал заявку на получение разрешения на строительство, включая строительство подземного паркинга. Заявка на продление такого разрешения будет подана, как только будет получено разрешение на заявленное строительство. Планируется построить 19 квартир на верхних этажах и коммерческие площади на первом этаже, которые будут проданы отдельными блоками физическим лицам для целей проживания, либо для инвестиционных целей. В отношении 10 из 19 квартир уже подписаны контракты по предварительному бронированию. Проект предусматривает опцию бронирования, поскольку некоторые покупатели предпочитают приобретать квартиры полностью готовые к заселению. Затраты на реализацию проекта, в том числе вознаграждение за управление и другие расходы, как ожидается, составят около EUR 2.9 млн. В результате общая стоимость проекта, включая проценты по частично заемному финансированию, составит около EUR 5.99 млн.

После завершения реконструкции отдельные квартирные блоки будут проданы конечным покупателям. Ожидается, что в соответствии с текущей рыночной ситуацией стоимость одного квадратного метра составит около EUR 2500/м<sup>2</sup>, а общая выручка составит около EUR 7.4 млн. Чистая выручка за вычетом расходов, связанных с продажей, налога на передачу права собственности на объект и налога на доход от реализации объекта, как ожидается, составит около EUR 6.67 млн.

## ПРОЕКТ OVENECKA ОЖИДАЕМЫЙ ДОХОД ИНВЕСТОРА

### ВОЗМОЖНОСТЬ УЧАСТИЯ

Участие инвестора возможно, начиная от EUR 100 000, что приравнивается доле участия в размере 4.35%

### ОЖИДАЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

|   | ОБЩИЙ<br>РЕЗУЛЬТАТ<br>ПРОЕКТА<br>В ЕВРО | ИЗ РАСЧЕТА НА<br>ИНВЕСТИЦИИ В<br>РАЗМЕРЕ 100 000<br>ЕВРО |
|---|---|--|
| <b>ДОЛЕВОЕ ИНВЕСТИРОВАНИЕ &amp; РЕЗУЛЬТАТ ПРОЕКТА</b> |   |  |
| Инвестирование в долю участия                         | 2.300.000                               | 100.000  |
| Прибыль от продажи квартир (после погашения займа)    | 687.042                                 | 29.871   |
| <b>РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ</b>                          |   |  |
| Доля Инвестора в переменном доходе (80%)              | 549.634                                 | 23.897   |
| Доля ППХ в переменном доходе (20%)                    | 137.408                                 |  |
| <b>Доходность инвестированного капитала</b>           | <b>23,9%</b>                            | <b>23,9%</b>   |

*Расчет основан на исходных предположениях и параметрах, перечисленных ниже. Любое изменение этих параметров может существенно повлиять на доходность инвестиций. Просьба обратить внимание также на факторы риска, перечисленные на стр. 9.*

Планируемое долевое участие инвесторов в проекте приравнивается к EUR 2.3 млн., что составляет 38.4% от общей стоимости проекта. Из расчета ожидаемой чистой выручки от продаж в размере EUR 6.67 млн. прибыль проекта после погашения банковских займов составит около EUR 690,000.

Прибыль долевых инвесторов после выплаты вознаграждения управляющей компании в связи с успешной реализацией проекта составит около EUR 550,000, что составляет 23.9% доходности за период около 24 месяцев.



## ПРОЕКТ U RAJSKE ZAHRADY ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ОБЗОР

| <b>ПРИОБРЕТЕНИЕ ПРОЕКТА</b>   | <b>ЕВРО</b>      |
|---|------------------|
| Стоимость приобретения объекта недвижимости до ремонта                    | <b>2,585,000</b> |
| Стоимость ремонта, включая вознаграждение управляющей компании            | 1,980,000        |
| Проценты по займам  | 175,000          |
| <b>Общая стоимость проекта</b>  | <b>4,740,000</b> |
| <br>  |                  |
| <b>ПРЕДПОЛАГАЕМЫЙ ДОХОД ОТ ПРОДАЖИ КВАРТИР</b>                            | <b>ЕВРО</b>      |
| <b>Общий предполагаемый доход до вычета расходов на продажу и налогов</b> | <b>5,850,000</b> |
| <br>  |                  |
| <b>ФИНАНСИРОВАНИЕ ПРОЕКТА</b>   | <b>ЕВРО</b>      |
| Долевое участие инвесторов (38.0%)  | <b>1,800,000</b> |
| Заемные средства (62.0%)  | 2,940,000        |

*Расчет основан на исходных предположениях и параметрах, перечисленных ниже. Любое изменение этих параметров может существенно повлиять на доходность инвестиций. Просьба обратить внимание также на факторы риска, перечисленные на стр. 9.*

Объект находится по адресу U RAJSKE ZAHRADY 2 в Праге 3, по соседству с Vinohrady и Zizkov. Объект расположен рядом с "Riegrovy Sady", парком в английском стиле, идеальным местом для прогулки, игровыми площадками для детей, а также ресторанами и кафе. В то же время, до центра Vinohrady или до Праги 1 возможно дойти пешком за 15 минут.

Объект приобретается в форме сделки купли-продажи здания созданной под проект компанией, а инвесторы становятся собственниками акций проектной компании. Дочерняя компания Майнл Банка в качестве доверительного управляющего, действующего от имени и в интересах инвесторов, является держателем акций проектной компании и регистрируется в реестре в качестве собственника такой проектной компании. Цена приобретения, включая расходы, связанные с приобретением, вознаграждением Meinl Bank за размещение долей участия в проекте между инвесторами (3% от доли участия) и 1% комиссии за привлечение заемных средств составит около EUR 2,58 млн. Из расчета общей полезной площади 2 000 м<sup>2</sup> цена одного квадратного метра составит около EUR 1135/м<sup>2</sup>.

Часть здания все еще находится в аренде. Планируется генерировать определенный доход от аренды для покрытия текущих расходов в период до получения разрешения на строительство. Ожидается, что подготовка проекта и получение разрешения на строительство займет около 8 месяцев. После этого начнется реконструкция, которую планируется осуществить за 10-12 месяцев. Затраты на реализацию проекта, в том числе вознаграждение за управление и другие расходы, как ожидается, составят около EUR 2.15 млн. В результате общая стоимость проекта, включая проценты по частично заемному финансированию, составит около EUR 4.74 млн.

После завершения реконструкции отдельные квартирные блоки будут проданы конечным покупателям, ожидается, что в соответствии с текущей рыночной ситуацией стоимость одного квадратного метра составит около EUR 3250/м<sup>2</sup>, а общая выручка составит около EUR 5.85 млн. Чистая выручка за вычетом расходов, связанных с продажей, налога на передачу права собственности на объект и налога на доход от реализации объекта, как ожидается, составит около EUR 5.26 млн.



## ПРОЕКТ U RAJSKE ZAHRADY ОЖИДАЕМЫЙ ДОХОД ИНВЕСТОРА

### ВОЗМОЖНОСТЬ УЧАСТИЯ

Участие инвестора возможно, начиная от EUR 100 000, что приравнивается доле участия в размере 4.35%

### ОЖИДАЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

|  | ОБЩИЙ<br>РЕЗУЛЬТАТ<br>ПРОЕКТА<br>ЕВРО | ИЗ РАСЧЕТА НА<br>ИНВЕСТИЦИИ В<br>РАЗМЕРЕ 100 000<br>ЕВРО |
|--|---------------------------------------|--|
| Инвестирование в долю участия                      | 1,800,000                             | 100,000  |
| Прибыль от продажи квартир (после погашения займа) | 523,260                               | 29,070   |
| Прибыль от аренды (до окончания аренды)            | 25,000                                | 1,389  |
| <b>Совокупный доход</b>                            | <b>548,260</b>                        | <b>30,459</b>  |

### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ

|   |                |               |
|---|----------------|---------------|
| <b>Доля Инвестора в переменном доходе (80%)</b> | <b>438,608</b> | <b>24,367</b> |
| <i>Доля ППХ в переменном доходе (20%)</i>       | <i>109,652</i> | <i>6,092</i>  |

### Доходность инвестированного капитала

24%

24%

*Расчет основан на исходных предположениях и параметрах, перечисленных ниже. Любое изменение этих параметров может существенно повлиять на доходность инвестиций. Просьба обратить внимание также на факторы риска, перечисленные на стр. 9.*

Планируемое долевое участие инвесторов в проекте - EUR 1.8 млн., что составляет 38.4% от общей стоимости проекта. Из расчета ожидаемой чистой выручки от продаж в размере EUR 5.26 млн. - результат проекта после погашения банковских займов составит около EUR 520,000. С учетом дохода от аренды до начала ремонта общая прибыль по проекту составит около EUR 550 000.

Прибыль долевых инвесторов после выплаты вознаграждения управляющей компании в связи с успешной реализацией проекта составит около EUR 440,000, что составляет 24% доходности за период около 24-28 месяцев.





## ПРОЕКТ РЕЧНАСКОВА ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ОБЗОР

| <b>ПРИОБРЕТЕНИЕ ПРОЕКТА</b>   | <b>ЕВРО</b>      |
|---|------------------|
| Стоимость приобретения объекта недвижимости до ремонта                    | <b>2,210,000</b> |
| Стоимость ремонта, включая вознаграждение управляющей компании            | 2,080,000        |
| Проценты по займам  | 145,000          |
| <b>Общая стоимость проекта</b>  | <b>4,435,000</b> |
| <br>  |                  |
| <b>ПРЕДПОЛАГАЕМЫЙ ДОХОД ОТ ПРОДАЖИ КВАРТИР</b>                            | <b>ЕВРО</b>      |
| <b>Общий предполагаемый доход до вычета расходов на продажу и налогов</b> | <b>5,420,000</b> |
| <br>  |                  |
| <b>ФИНАНСИРОВАНИЕ ПРОЕКТА</b>   | <b>ЕВРО</b>      |
| Долевое участие инвесторов (38.3%)  | <b>1,700,000</b> |
| Заемные средства (61.7%)  | 2,735,000        |

*Расчет основан на исходных предположениях и параметрах, перечисленных ниже. Любое изменение этих параметров может существенно повлиять на доходность инвестиций. Просьба обратить внимание также на факторы риска, перечисленные на стр. 9.*

Здание расположено по адресу улица РЕЧНАСКОВА 3 в Праге 5. Объект находится в одной минуте ходьбы от реки Vltava – из большинства апартаментов открывается вид на реку. До Mala Strana и Nove Mesto можно добраться за несколько минут пешком.

Объект приобретается в форме сделки купли-продажи здания созданной под проект компанией, таким образом, инвесторы становятся собственниками акций проектной компании. Дочерняя компания Майнл Банка в качестве доверительного управляющего, действующего от имени и в интересах инвесторов, является держателем акций проектной компании и регистрируется в реестре в качестве собственника такой проектной компании. Цена приобретения, включая расходы, связанные с приобретением, вознаграждением Meinl Bank за размещение долей участия в проекте между инвесторами (3% от доли участия) и 1% комиссии за привлечение заемных средств составит около EUR 2,2 млн. Из расчета общей полезной площади 2 000 м<sup>2</sup> цена одного квадратного метра составит около EUR 1100/м<sup>2</sup>.

В ближайшие 15 месяцев здание планируется реконструировать. В рамках реконструкции планируется перестроить мансардные помещения, которые не использовались для проживания в прошлом. Планируется построить 17 квартир на верхних этажах и коммерческие площади на первом этаже, которые будут проданы отдельными блоками физическим лицам для целей проживания, либо для инвестиционных целей. Кроме того, планируются парковочные места для каждой квартиры, что особенно ценно, поскольку возможности паркинга в Праге ограничены. Общая стоимость проекта составляет около EUR 4,4 млн. и финансируется за счет участия частных инвесторов и посредством банковских займов.

После завершения реконструкции отдельные квартирные блоки будут проданы конечным покупателям. Ожидается, что в соответствии с текущей рыночной ситуацией стоимость одного квадратного метра составит около EUR 2600/м<sup>2</sup>, а общая выручка составит около EUR 5.4 млн. Чистая выручка за вычетом расходов, связанных с продажей, налога на передачу права собственности на объект и налога на доход от реализации объекта, как ожидается, составит около EUR 4.9 млн.

## ПРОЕКТ РЕЧНАСКОВА ОЖИДАЕМЫЙ ДОХОД ИНВЕСТОРА

### ВОЗМОЖНОСТЬ УЧАСТИЯ

Участие инвестора возможно, начиная от EUR 100 000, что приравнивается доле участия в размере 5.55%.

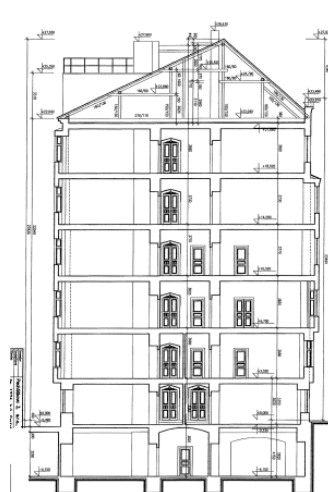
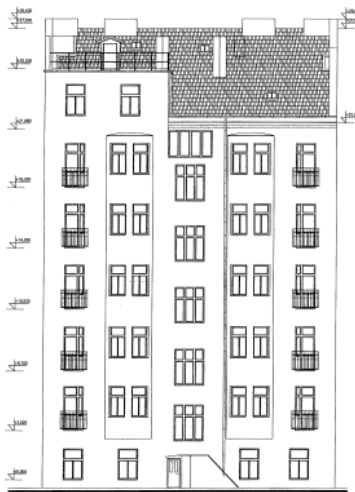
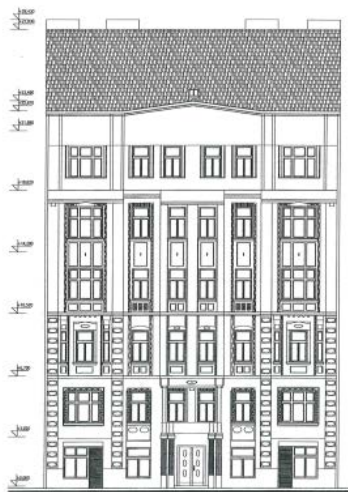
### ОЖИДАЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

| ОЖИДАЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ                               | ОБЩИЙ<br>РЕЗУЛЬТАТ<br>ПРОЕКТА<br>В ЕВРО | РЕЗУЛЬТАТ НА<br>ИНВЕСТИЦИИ<br>100,000<br>В ЕВРО |
|--|---|---|
| <b>СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ &amp; РЕЗУЛЬТАТ ПРОЕКТА</b> |   |   |
| Инвестирование, Собственный Капитал                | 1,700,000                               | 100,000   |
| Прибыль от продажи квартир (после погашения долга) | 451,575                                 | 26,563  |
| <b>РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ</b>                       |   |   |
| Доля Инвестора в переменном доходе (80%)           | 361,260                                 | 21,251  |
| Доля ППХ в переменном доходе (20%)                 | 90,315                                  |   |
| <b>Доходность инвестированного капитала</b>        | <b>21.3%</b>                            | <b>21.3%</b>                                    |

*Расчет основан на исходных предположениях и параметрах, перечисленных ниже. Любое изменение этих параметров может существенно повлиять на доходность инвестиций. Просьба обратить внимание также на факторы риска, перечисленные на стр. 9.*

Планируемое долевое участие инвесторов в проекте приравнивается к EUR 1.7 млн., что составляет 39.2% от общей стоимости проекта. Из расчета ожидаемой чистой выручки от продаж в размере EUR 4.9 млн. - результат проекта после погашения банковских займов составит около EUR 450 000.

Прибыль долевых инвесторов после выплаты вознаграждения управляющей компании в связи с успешной реализацией проекта составит около EUR 360,000, что приравнивается к 21,3% доходности за период около 22-24 месяцев.



## ПРОЕКТ TUSAROVA ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ОБЗОР

| <b>ПРИОБРЕТЕНИЕ ПРОЕКТА</b>                                    | <b>ЕВРО</b>      |
|--|------------------|
| Стоимость приобретения объекта недвижимости до ремонта         | <b>1,845,000</b> |
| Стоимость ремонта, включая вознаграждение управляющей компании | 550,000          |
| Проценты по займам   | 90,000           |
| <b>Общая стоимость проекта</b>                                 | <b>2,485,000</b> |

| <b>ПРЕДПОЛАГАЕМЫЙ ДОХОД ОТ ПРОДАЖИ КВАРТИР</b>                            | <b>ЕВРО</b>      |
|---|------------------|
| <b>Общий предполагаемый доход до вычета расходов на продажу и налогов</b> | <b>3,000,000</b> |

| <b>ФИНАНСИРОВАНИЕ ПРОЕКТА</b>             | <b>ЕВРО</b>      |
|---|------------------|
| <b>Долевое участие инвесторов (38.3%)</b> | <b>1,000,000</b> |
| Заемные средства (61.7%)                  | 1,453,000        |

*Расчет основан на исходных предположениях и параметрах, перечисленных ниже. Любое изменение этих параметров может существенно повлиять на доходность инвестиций. Просьба обратить внимание также на факторы риска, перечисленные на стр. 9.*

Здание расположено на улице Tusarova в 7-м районе Праги, который принадлежит к расширенной центральной части Праги. Этот район популярен как жилой район, т.к. цены на недвижимость здесь ниже, чем цены в историческом центре и в Виноградах, и поэтому квартиры в этом районе доступны молодым семьям.

Объект приобретается в форме сделки купли-продажи здания созданной под проект компанией, таким образом, инвесторы становятся собственниками акций проектной компании. Дочерняя компания Майнл Банка в качестве доверительного управляющего, действующего от имени и в интересах инвесторов, является держателем акций проектной компании и регистрируется в реестре в качестве собственника такой проектной компании. Цена приобретения, включая расходы, связанные с приобретением, вознаграждением Meinl Bank за размещение долей участия в проекте между инвесторами (3% от доли участия) и 1% комиссии за привлечение заемных средств составит около EUR 1,85 млн. Из расчета общей полезной площади 1 120 м<sup>2</sup> цена одного квадратного метра составит около EUR 1550/м<sup>2</sup>.

Здание частично сдано в аренду. Планируется получать арендный доход по договорам аренды до тех пор, пока не будет получено разрешение на строительство мансардного этажа и здание не будет надлежащим образом зарегистрировано как объект недвижимого имущества в государственном реестре.

При расчете проектных данных были учтены затраты на девелопмент мансардного этажа и ремонт последней квартиры, а также небольшой резерв для существующих квартир и общих площадей. Общая стоимость реконструкции, включая комиссионные за управление проектом составит приблизительно 550,000 Евро. Общая стоимость проекта будет финансироваться за счет инвестиций и банковского кредита, общие затраты по проекту составят 2,48 млн Евро. Реализация квартир должна будет состояться по истечении договоров аренды и, соответственно, по завершении строительства мансардного этажа.

Основываясь на существующей рыночной ситуации, планируется реализовать квартиры по средней стоимости 2,300 Евро/кв.м. и коммерческие площади по цене 1,600 Евро/кв.м., при этом общая выручка составит приблизительно 3,000 Евро. Доход после уплаты затрат, связанных с продажей, налога на передачу собственности и на прирост капитала составит около 2,7 млн Евро.

# ПРОЕКТ TUSAROVA

## ОЖИДАЕМЫЙ ДОХОД ИНВЕСТОРА

### ВОЗМОЖНОСТЬ УЧАСТИЯ

Участие инвестора возможно, начиная от EUR 100 000, что приравнивается доле участия в размере 4.35%.

### ОЖИДАЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

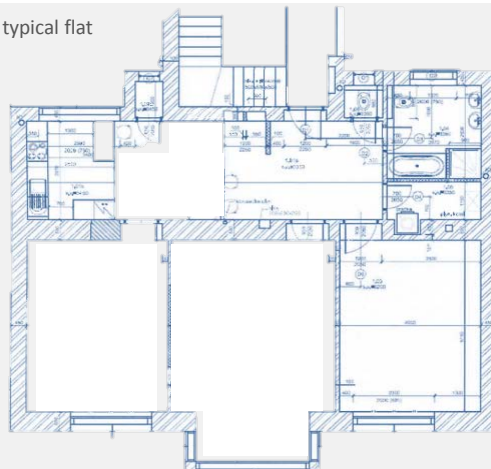
|  | <b>ОБЩИЙ РЕЗУЛЬТАТ ПРОЕКТА В ЕВРО</b> | <b>РЕЗУЛЬТАТ НА ИНВЕСТИЦИИ 100,000 В ЕВРО</b> |
|--|---------------------------------------|---|
| <b>СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ &amp; РЕЗУЛЬТАТ ПРОЕКТА</b> | 1,000,000                             | 100,000                                       |
| Инвестирование, Собственный Капитал                | 222,750                               | 22,275  |
| Прибыль от продажи квартир (после погашения долга) | 60,000                                | 6,000   |
|  | 282,750                               | 28,275  |
| <b>РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ</b>                       |                                       |   |
| Доля Инвестора в переменном доходе (80%)           | 226,200                               | 22,620  |
| Доля ППХ в переменном доходе (20%)                 | 56,550                                | 5,655   |
| Доходность инвестированного капитала               | <b>22.6%</b>                          | <b>22.6%</b>                                  |

*Расчет основан на исходных предположениях и параметрах, перечисленных ниже. Любое изменение этих параметров может существенно повлиять на доходность инвестиций. Просьба обратить внимание также на факторы риска, перечисленные на стр. 9.*

Планируемое долевое участие инвесторов в проекте приравнивается к EUR 1.0 млн., что составляет 40% от общей стоимости проекта. Из расчета ожидаемой чистой выручки от продаж в размере EUR 2.70 млн. - результат проекта после погашения банковских займов составит около EUR 220,000. С учетом дохода от аренды, доходная часть проекта составит около EUR 280,000. Прибыль долевых инвесторов после выплаты вознаграждения управляющей компании в связи с успешной реализацией проекта составит около EUR 226,000, что приравнивается к 22.6% доходности за период около 24 месяцев.



Layout typical flat





## ЧТО ВЫ ДОЛЖНЫ ЗНАТЬ, КАК ИНВЕСТОР: 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 24 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 в случае неожиданной продажи объекта недвижимости целиком.
- Инвестиции осуществляются в форме сделки с акциями, где инвесторы являются держателями акций холдинговой проектной компании.
- 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 могут 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 коснутся других мер, которые негативно повлияют на бизнес-модель.
- Проект финансируется частично за счет 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 7000 (плюс НДС) выплачивается управляющей компании за осуществление функций менеджера и координатора проекта. Кроме того, управляющая компания вправе получить вознаграждение в размере 20% от прибыли по факту реализации проекта.
- Привлечение заемного финансирования предполагает уплату комиссии за предоставление кредита в размере 1%, которая уже включена в стоимость проекта.
- Meinl Bank будет иметь право на банковское вознаграждение за размещение долей участия между инвесторами в размере 3% от суммы долевого участия. Это вознаграждение включено в стоимость проекта.
- Инвесторам необходимо ознакомиться с этим документом наряду с инвестиционным программным меморандумом и обсудить инвестиционные возможности с консультантом, который после ознакомления с документами даст оценку потенциальных рисков.
- Инвестиции в проект в рамках инвестиционной программы возможны как для профессиональных, так и для непрофессиональных инвесторов.
- Потенциальные инвесторы должны знать, 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
- Прага Прайм Хоумс не несет ответственности за возможные правовые и налоговые последствия в стране резидентства инвестора. Инвестору необходимо самостоятельно выяснить правовые и налоговые последствия инвестиций в настоящий проект по месту его резидентства.

- 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. Заинтересованные лица обязаны проводить свои собственные исследования и анализ информации, отраженной в этом информационном буклете и должны 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 заинтересованные лица должны 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, которые должны 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).