

PRAGUE
PRIME
HOMES

**PARTICIPATION MODEL –
ELISKY KRASNOHORSKE, PRAGUE 1**

**Real estate investment with a short-term investment horizon
and an attractive return potential.**

ИНВЕСТИРОВАНИЕ В НЕДВИЖИМОСТЬ В ПРАГЕ¹

ОБЗОР ПРОЕКТА

Жилой дом в сердце Праги на улице Elišky Krasnohorské, всего в нескольких метрах от Староместской площади и роскошных магазинов на бульваре Pařížská.

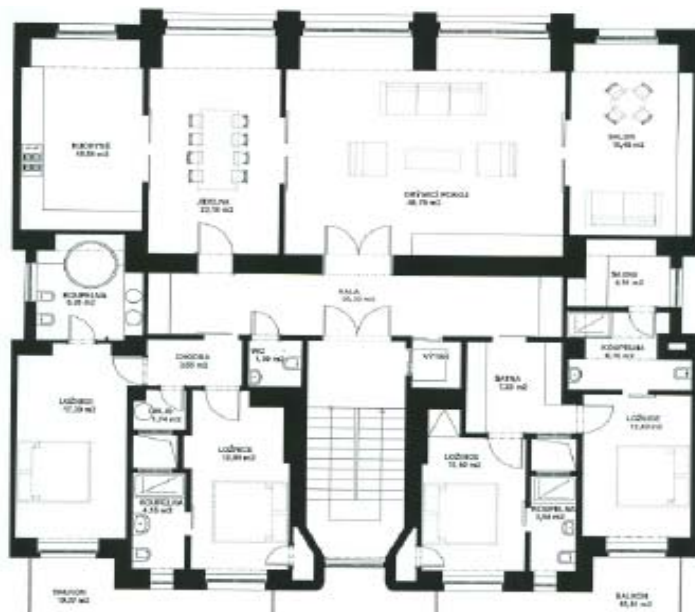
Дом был построен в 1927 году в стиле арт-деко. В результате реконструкции планируется получить 7 роскошных апартаментов площадью около 250 кв.м. каждые, на верхних этажах, и торговые площади на первом этаже. Каждая квартира будет оснащена террасами, а также, планируется создать парковочные места для жителей в подвале, что будет являться большим преимуществом проекта, так как число парковочных мест в центре Праги ограничено. Завершение реконструкции и продажа квартир запланирован на середину 2016 года, что соответствует инвестиционному периоду приблизительно в 24-28 месяцев.

КЛЮЧЕВЫЕ МОМЕНТЫ ИНВЕСТИРОВАНИЯ

- Краткосрочный инвестиционный период в 24-28 months.
- Ожидаемый потенциальный доход от продажи квартир в размере приблизительно 23% в целом
- Участие в качестве акционера в проектной компании

НА ЧТО ВЫ ДОЛЖНЫ ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ КАК ИНВЕСТОР

- Хотя недвижимость и представляет реальную ценность, нельзя не учитывать существующие рыночно-ориентированные факторы, которые могут повлиять на реальную стоимость, финансовую сторону и рентабельность проекта. Пожалуйста, обратите внимание на факторы риска, перечисленные на странице 9.
- Хотя все цифры указаны в Евро, цена покупки/продажи будет деноминирована в CZK и изменения курса валют могут возыметь значительное влияние на прибыль в Евро.
- Prague Prime Homes Management (PPH Management) получает фиксированный комиссионный доход на протяжении всего срока действия проекта, а также, доход на акцию от прибыли проекта. Кроме того, существует дополнительная комиссия за привлечение заемных средств, и Meinl Bank уполномочен взимать комиссию за размещение акций среди инвесторов. Более детальную информацию вы найдете на странице 5.



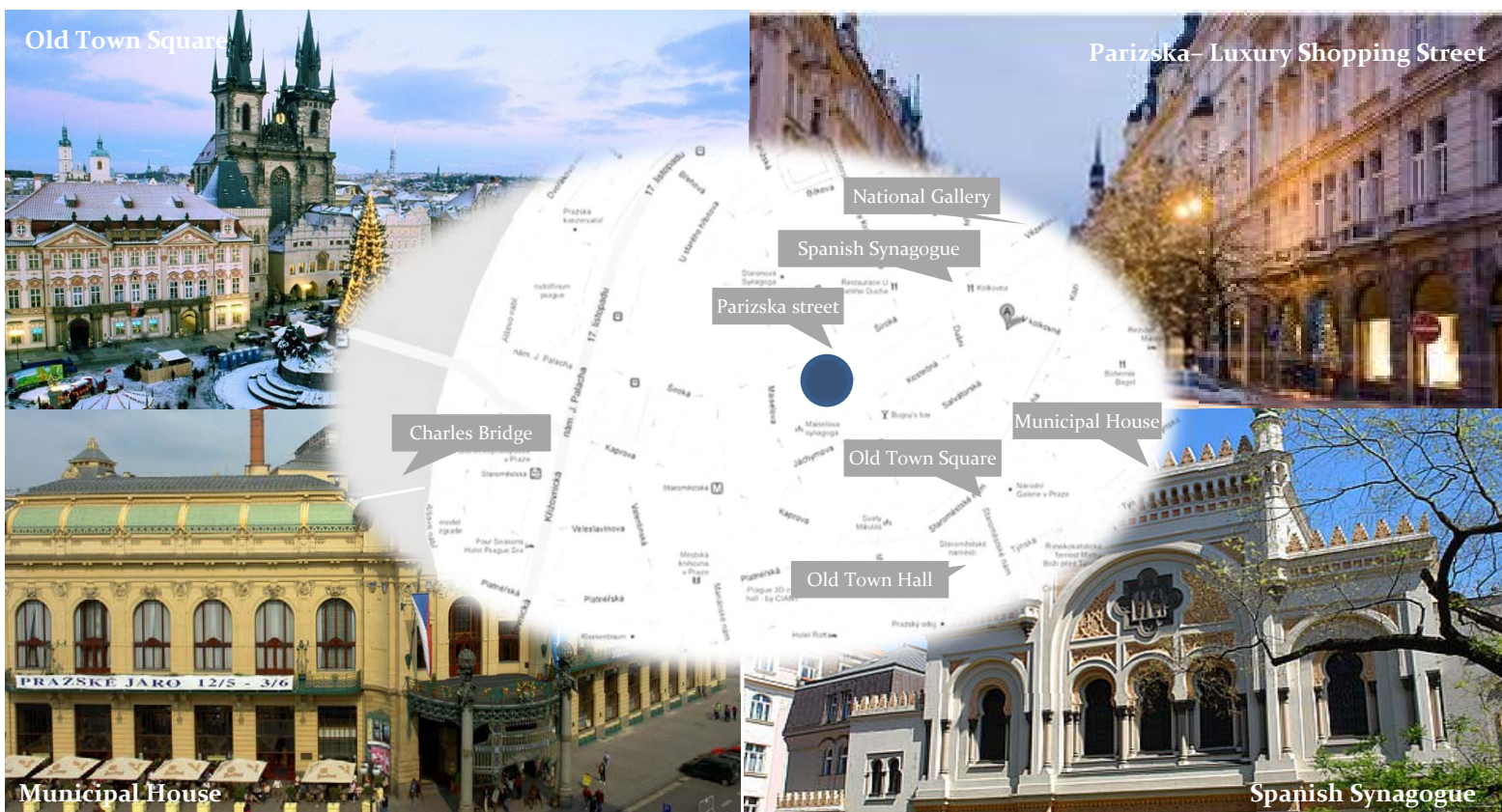
ИНВЕСТИЦИИ В ЭЛИТНЫЙ ЖИЛОЙ РАЙОН ПРАГИ

РАСПОЛОЖЕНИЕ

Недвижимость расположена по улице Elisky Krasnohorské, в историческом центре Праги в нескольких шагах от Староместской площади, знаменитых астрономических часов и торговой галереи на бульваре Pařížská.

Эта часть Праги изобилует разнообразием магазинов, большим количеством ресторанов и баров, широким спектром сферы услуг, самых известных театров, концертных залов и исторических памятников. В этом районе спрос на квартиры от людей, которые жаждут стильной жизни в самом центре Праги очень велик. Кроме того, существует также высокий спрос на торговые помещения в той части Праги, в частности от международных люксовых брендов.

В то же время, сюда легко добираться на общественном транспорте, а все основные артерии города находятся в зоне быстрой досягаемости, что позволяет комфортно и удобно путешествовать на машине, в частности, учитывая тот факт, что проект предполагает наличие подземной парковки.



ELISKY KRASNOHORSKE - ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ОБЗОР

ПРИОБРЕТЕНИЕ ПРОЕКТА

	EUR
Покупная цена недвижимости до реконструкции включая расходы на покупку	6,820,000
Расходы на реконструкцию, включая проектное руководство РРН и другие расходы	2,060,000
Проценты по облигациям (облигации частного размещения)	520,000
Общая стоимость проекта	9,400,000

ОЖИДАЕМАЯ ПРИБЫЛЬ ОТ ПРОДАЖИ КВАРТИР

	EUR
Общая ожидаемая прибыль	11,660,000
Сопутствующие расходы (риелтор, юридические и другие расходы)	-310,000
Налог на передачу недвижимости (4%)	-466,400
Ожидаемый доход от продаж до взимания налога на прирост капитала	10,883,600
Налог на прирост капитала	-660,000
Ожидаемый доход от продаж после взимания налога на прирост капитала	10,223,600

ФИНАНСИРОВАНИЕ ПРОЕКТА

	EUR
Акции	2,800,000
Облигации (облигации с фиксированной процентной ставкой имитированные Компанией)	6,600,000

ВОЗМОЖНОСТЬ УЧАСТИЯ

Инвесторы могут участвовать в деноминированных единицах в эквиваленте 100.000 Евро, что составляет 3,6% от акций проектной компании

	ОБЩАЯ ПРИБЫЛЬ ПРОЕКТА Евро	ПРИБЫЛЬ НА 100,000 ИНВЕСТИЦИЙ Евро
ИНВЕСТИЦИИ В АКЦИИ И ПРИБЫЛЬ ОТ ПРОЕКТА		
Инвестирование в акции	2,800,000	100,000
Ожидаемый доход от реализации проекта (после погашения займа)	823,600	29,414
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ		
Доля инвесторов в доходе от застройки (80%)	658,880	23,531
Доля РНН в доходе от застройки (20%)	164,720	5,883
Общая прибыль на акции	23.5%	23.5%

Расчеты основаны на предположениях и параметрах, перечисленных в данном документе, и других. Любые изменения этих параметров могут существенно повлиять на доходность инвестиций. Пожалуйста, также учитывайте факторы риска на странице 5.

ЧТО ВЫ ДОЛЖНЫ УЧЕСТЬ КАК ИНВЕТОР: 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 5 лет 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. Не смотря на то, что RPH Management прилагает все возможные усилия 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 получают 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
- Ежемесячное вознаграждение за управление проектом в размере 6.000 Евро (плюс НДС) выплачивается RPH Management, за осуществление функций менеджера и координатора проекта. Кроме того, RPH Management вправе получить вознаграждение в размере 20% от прибыли по факту реализации проекта.
- Meinl Bank и RPH Management 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.
- Привлечение заемного финансирования предполагает уплату комиссии за предоставление кредита в размере 1%, которая уже включена в стоимость проекта.
- Инвесторам необходимо ознакомиться с этим документом наряду с RPH Investment Программным Меморандумом и обсудить инвестиционные возможности с консультантом, который после ознакомления с документами даст оценку потенциальных рисков.
- 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

This brochure serves marketing purposes, is not binding and doesn't constitute a recommendation or an offer or an invitation to make an offer to buy or sell real estate holdings. Interested persons should conduct their own investigation and analysis of the information provided in the Information Booklet and should seek their own financial, legal, tax or other professional advice. All forward-looking statements are involved with uncertainties and do not allow reliable conclusions and forecasts on future development. Performance results of the past do not allow for conclusions on the future development. Potential interests should be aware that if the project fails investors may lose some or, in the worst case scenario, all of their investment.

You have been carefully selected as recipient of this Document based on your investment experience. Information contained in this Document are not intended for general public and must not be disclosed to other persons, except to your advisors who should review the documents to evaluate the potential risks for you.

As this investment opportunity is neither subject to the Czech Act on Collective Investment nor to the Czech Capital Markets Act, the standards of your protection might be generally lower than in the capital markets and you should consider carefully whether this opportunity is appropriate for you. The minimum investment exceeds EUR 100.000,- and the investment information is only submitted to a limited group of people. Consequently the offer is not subject to a capital market prospectus according to the Austrian Capital Market Law (Österreichisches Kapitalmarktgesetz).