

Пояснительное записка по проекту ПРАГА

Предмет: Покупка и реконструкция объекта недвижимости в центре Праги.
Расчетная доходность 18% годовых в Евро.

Ход сделки: Условно сделку можно разделить на несколько этапов.

ПЕРВЫЙ ЭТАП СОГЛАСОВАНИЕ УСЛОВИЙ.

Главное: **ДОГОВОР ЗАЛОГА НА ОБЕКТ СДЕЛКИ В ПОЛЬЗУ ИНВЕСТОРА.**

Регистрация Девелопера(юридическое лицо на которое будет оформляться объект недвижимости). В Уставном договоре Девелопера закрепляется 50% ПРИБЫЛИ ОТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ за Инвестором. Инвестор также полностью КОНТРОЛИРУЕТ операционную деятельность этого предприятия(Инвестор имеет доступ к движению по счету Девелопера). Кроме этого расчетная прибыль инвестора заверяется нотариально.

Следующим шагом будет подписание договоров кредита между Инвестором и Девелопером, на которое будет осуществляться покупка объекта недвижимости. Договор подписывается с минимальной ставкой пользования деньгами, например 5 % годовых в Евро сроком на 1 год. Указать большую ставку (15-18%) не представляется возможным, так как Чешское законодательство не позволит увеличить накладные расходы до такого уровня.

Третий и основной шаг, это два документа и они подписываются в один момент. Договор покупки недвижимости между Продавцом и Девелопером. И самый главный- тройной договор между Продавцом, Девелопером и Инвестором о залоге недвижимости на инвестора. Это позволяет получить надежные гарантии и прямое обеспечение правами на недвижимость. Первый этап занимает календарный месяц. Все договора проходят полный контроль через юридическую службу Инвестора.

ВТОРОЙ ЭТАП, РЕКОНСТРУКЦИЯ.

Главное: **ПОЛНЫЙ КОНТРОЛЬ СО СТОРОНЫ ИНВЕСТОРА ЗА ДВИЖЕНИЕМ ФИНАНСОВЫХ СРЕДСТВ В СДЕЛКЕ.**

Этот этап длится восемь месяцев до момента сдачи в эксплуатацию объекта. При этом, будет объявлен тендер и выбран субподрядчик. Оплата работ производится в конце выполненных работ по счёту и проверки специальной надзором. Все расчеты согласуются с Инвестором.

В третьем месяце начинается процесс реализации квартир. Реализация квартир начинается после регистрации в БТИ новой схемы расположения квартир, которую готовят проектанты и юристы.

Ввод объекта в эксплуатацию приводится в девятом месяце, от начала реализации проекта.

На всех этапах проекта, от покупки объекта до реализации построенных квартир, Инвестор обеспечен 100% гарантией безопасности капитала, которые включают:

- внесение инвестиций в совместную компанию: счет компании контролирует Инвестор , как Акционер;
- приобретение объекта, процесс девелопмента и строительства: Инвестору выдается право собственности на объект, зафиксированное в регистре, 1 млн. инвестиций обеспечивается 1 млн. гарантиями, растущими на 3-5% в год;
- продажа готового объекта: деньги поступают на специальный счет, с которого без распоряжения Инвестора средства (в объеме акционерного капитала и прибыли Инвестора) не могут быть использованы;
- инвестор имеет право на первоочередное получение прибыли при завершении проекта.

Дополнительно следует отметить:

- гарантированная доходность на вложенные средства составляет 15% и более в годовом выражении в евро. Данный уровень доходности существенно выше, чем депозиты в ЕС (1.75% годовых), доходности от сдачи жилой и коммерческой недвижимости в ЕС (4-5.5% до вычета налогов и комиссий), средневзвешенного фонда акций (3,5-5,5% годовых) и смешанного необеспеченного инвестиционного портфолио в ЕС (3-6% годовых).
- более высокий уровень доходов по сравнению с другими классами активов. Инвестор является партнером инвестиционно-девелоперского холдинга, что дает официальный источник дохода в ЕС, а также престижный социальный статус в любой стране Евросоюза и мира.
- наработка кредитной истории, доступ к более дешевому кредитованию личных активов, возможность открытия счетов в самых уважаемых и надежных банках.

-

Дополнительно.

В 2015 году продажи квартир в Праге выросли на 15%, в 2016 году ожидается рост еще на 10%. Среднее время пребывания ликвидной недвижимости на рынке с момента публикации до момента продажи сократилось до 3-5х недель. До 2030 г. население Праги увеличится как минимум на 150 тыс. человек, а к 2050 г. в столице Чехии будет жить более 1,6 млн человек.