



CashCowBuilding

Оглавление:

Введение

Резюме

Проблема

Решение

Токенизация

Соотношение токенов и недвижимости

Распределение Токенов

Цена токенов

Использование средств

Оборот токенов

Выкуп токенов

Дорожная карта

Риски

Используемые технологии

Введение

Платформа создается для строительства и последующей сдачи в аренду жилых помещений повышенной комфортности в загородных домах. Основное место реализации проекта — Россия, Московский регион. Мы используем модель криптофинансирования (ICO, первичное предложение монет) для привлечения капитала вместо традиционных способов в виде венчурных инвестиций и выпуска акций. Данный способ позволяет снизить порог первоначальных инвестиций и ускорить их привлечение, путем вовлечения в сферу строительства большого количества частных лиц ранее не имевших возможности участия в подобных проектах. Токенизация проекта и внедрение технологии блокчейн для его управления, позволяет создать открытую эффективную систему управления недвижимостью большим количеством собственников. Благодаря безопасной, защищенной технологии собственники токенов смогут гарантированно получать часть вознаграждения получаемого от аренды, а так же осуществлять торговые операции по купле продаже токенизированной недвижимости.

Мы выбрали Россию, так как тут один из самых неразвитых рынков арендной недвижимости в мире. В России уровень обеспеченности жильем все еще находится на довольно низком уровне. 24,9 кв.м. на человека, по данным Росстата за 2016 год. При этом, по оценкам властей, только в Москве сдается 250–300 тысяч квартир. Сдаются такие квартиры в обычных жилых домах, на условиях краткосрочной аренды (не более 11 месяцев по договору). При этом съем подобной квартиры сопряжен с большим количеством сложностей и требований от хозяев, а для иностранных граждан и вовсе, чаще всего, недоступен.

Доходные дома являются одними из распространенных во всем мире видах недвижимости, позволяющими предоставить в аренду оборудованные жилые помещения на краткосрочной и долгосрочной основах.

Принимая во внимание, что рынок доходных домов в России находится в зачаточном состоянии, а технология блокчейн принимает все более широкий круг применения, сочетание данных сфер позволит реализовать проект с высокой эффективностью.

Резюме

Проект предполагает строительство от 3-х до 12 доходных домов домов на территории Московской области рядом с главными транспортными узлами. Приоритетными направлениями являются Сколково, Одинцовский район, Новая Рига, Рублевское шоссе, Химки, Мытищи.

Это будут двухэтажные десяти-двенадцати квартирные дома, расположенные на благоустроенных земельных участках с зонами для отдыха и парковкой. Цена на аренду помещений предполагается по среднерыночным ценам, при этом качество предоставляемых помещений будет значительно выше имеющихся на рынке. Условия аренды будут понятными и доступными, с возможностью долгосрочной либо краткосрочной аренды, в том числе для иностранных граждан и сотрудников юридических лиц.

Строительство планируется осуществлять с применением новых строительных технологий, которые снижают сроки и стоимость строительства, но при этом повышают сроки эксплуатации зданий.

Организация «CashCowBuilding» функционирует как специализированная децентрализованная система, основанная на технологии Ethereum, где управленческие решения принимаются коллективно согласно принципам автономной децентрализованной организации (DAO). Операции на платформе выполняются с помощью основных токенов платформы, имеющих аббревиатуру «CCB» CashCowBuilding.

Первичное получение токенов, приравненных своей стоимостью к квадратным метрам арендной площади позволяет токенизировать возводимую недвижимость и закрепить право владения возводимой недвижимостью пропорционально количеству токенов, находящихся во владении у инвестора. А полученные арендные платежи распределять в виде дивидендов держателям токенов пропорционально их количеству. Данная норма будет закреплена в уставных документах компании реализующей проект.

С использованием платформы Etehreum для владельцев токенов будет организовано участие в голосованиях для принятия решений, касающихся различных действий относительно имущества: решения об арендных платежах, выбор управляющей компании, решения о расширении перечня услуг.

Посредством данной платформы владельцы токенов смогут влиять на развитие системы, предлагать голосования и принимать участие в дальнейшем развитии системы с выходом на международные рынки недвижимости.

Наш проект независим от волатильности рынка криптовалют. Арендные платежи будут собираться в фиатных средствах (рублях), по закрепленным в договорах аренды ставкам, с ежегодной индексацией на годовую инфляцию.

Цена токенов будет обеспечена стоимостью возведенной недвижимости.

Держатели токенов ССВ согласовывают все решения, принимаемые относительно платформы, затрагивающие как токенизацию имущества, так и вопросы по предоставляемым услугам и дополнительным сервисам, благодаря использованию внутреннего механизма голосований. Владельцы токенов поддерживают или отклоняют предложения, создаваемые наиболее авторитетными держателями, либо должностными лицами организации.

Проблема.

В настоящее время рынок аренды жилья в московском регионе, в основном представлен квартирами, в многоэтажных домах, сдаваемыми на полуполюгальной основе, с огромным количеством условностей.

К арендаторам предъявляются высокие, порой противоречащие действующему законодательству, требования. Препятствием для получения квартиры в аренду могут стать: пол, национальность, наличие детей, отсутствие супруга/супруги, отсутствие узаконенных отношений (брака), наличие животных, отсутствие гражданства страны и другие. Во многих случаях при попытке арендовать жилье для сотрудников, юридические лица так же сталкиваются с проблемами, т.к. невозможно платить официально из-за ухода от налогов собственниками помещений. По статистике 90% всех квартир в Москве сдаются нелегально. В настоящее время власти принимают различные инициативы, в том числе законодательные, для изменения ситуации, и выведения данного сектора из тени. Как показывает история, в большинстве случаев, власти идут по пути увеличения ответственности за правонарушения, для повышения собираемости налогов. Наше предприятие, в данном секторе идет на опережение. Мы планируем осуществлять нашу деятельность в полном соответствии с требованиями законодательства РФ, уплачивать все налоги и сборы, официально регистрировать договора аренды. Что уже положительно будет влиять на привлечение арендаторов, т. к. данный факт позволит им получать официальную регистрацию по месту пребывания, а для граждан России официальный договор аренды позволит получать налоговый вычет.

Качество предоставляемого в аренду жилья оставляет желать лучшего. Постоянные ремонты в других квартирах, неприятный запах в подъезде и на лестничной клетке, нечистоплотные или скандальные соседи, а так же непредсказуемость собственников. Любая из этих причин может заставить арендатора неожиданно искать новое жилье.

Сейчас в России 99% договоров аренды заключаются не более чем на 11 месяцев, даже если вы хотите арендовать помещение на больший срок. Это позволяет не регистрировать договор в Росреестре согласно

законодательству и, как следствие, не платить налоги арендодателю. Арендатору же это не позволяет долгосрочно планировать аренду помещения и быть уверенным, что тебя не выгонят.

Ипотека в ряде случаев является выходом, но со своими особенностями. Последнее время ставка падает, и достигла исторического российского минимума в 8%, но это официальная ставка, и для многих она недостижима, ввиду высоких требований предоставляемых к заемщику. Банки помимо ставки включают некоторые скрытые платежи, вроде комиссии за обслуживание счета и других, что в конечном итоге повышает ставку до десяти и более процентов. Кроме того, даже с такой ставкой, переплата за квартиру в итоге увеличивается не менее чем в два раза, при этом выгодно погасить ипотеку можно лишь в первые 3–5 лет, если же не успеваете, то система аннуитентных платежей заставит вас выплатить все, как за весь срок пользования кредитом. Например, несмотря на то что вы хотите досрочно погасить ипотеку через 5–7 лет, а договором ипотека была оформлена на 20 или 30 лет, система аннуитентных платежей предусматривает выплату в первые годы только процентов по кредиту за весь срок пользования, а потом уже выплату основной суммы долга. Таким образом за первые 5 лет вы выплатите все проценты за 20–30 лет и останетесь должны выплатить еще и все тело кредита, что сводит выгоду от досрочного погашения к нулю. Кроме того купив квартиру, вы фактически становитесь привязанным к одному месту и в случае смены работы, или желания переехать, появляется большое количество вопросов связанных с реализацией недвижимости. Кроме того, реализация недвижимости в современных пригородных новостройках, зачастую может оказаться еще и убыточной.

Так как в России доходные дома отсутствуют, есть неудовлетворенный спрос на инвестиции в арендную недвижимость, для этих целей приобретаются квартиры, либо коммерческая недвижимость. При этом сроки окупаемости квартир, из за высокой стоимости квадратного метра, в лучшем случае начинаются от 10 лет. Без учета стоимости ремонта квартиры, который увеличивает этот срок до 15–20 лет. Но ввиду того, что сама квартира остается ценным активом, а других альтернатив в стране просто нет, владение недвижимостью с целью сдачи её в аренду

является привлекательным капиталовложением, но не для всех доступным, ввиду высокой стоимости.

Большинство новостроек в Москве и Московской области — это многоэтажные муравейники, без подходящего благоустройства, с ужасной инфраструктурой и большой удаленностью от центра. Как показывает европейский и американский опыт — подобная застройка — это путь в никуда. Со временем подобные жилые комплексы превращаются в гетто, с высоким уровнем преступности и всеми отсюда вытекающими последствиями.

Современный мир быстро меняется, появляются новые технологии, новые возможности, люди все больше путешествуют и стараются быть меньше привязаны к вещам или одному месту. Меняется парадигма потребления. И в этом новом, современном мире, наше предложение — это глоток свежего воздуха, для рынка недвижимости России.

Решение

Наш проект нацелен на решение проблемы доступности высококачественного жилья по приемлемой цене, с четкими условиями аренды. Мы построим малоэтажные современные доходные дома расположенные в экологически чистых и озелененных районах, вблизи от главных транспортных или деловых узлов Московской области, позволяющих быстро добраться до нужного места. В приоритете стоит район Сколково, либо прилегающие к нему районы Подмосковья. Это инновационный центр применения новых технологий в России, который является сосредоточением людей нового поколения.

Современные двухэтажные мало-квартирные жилые дома, с автономными системами отопления и водоснабжения. С полностью оборудованными мебелью и бытовой техникой жилыми квартирами, для нового поколения молодых и активных людей, студентов, молодых пар и семей с детьми. Для тех кто живет здесь и сейчас. С благоустроенной прилегающей территорией, в виде небольшого сада, зоны барбекю и детской площадки, а так же зоны для парковки автомобилей.

Каждая квартира будет иметь отдельный сан узел, оборудованную кухонную зону, меблированные спальню и гостиную. На стадии застройки мы начнем формировать спрос и регистрировать список потенциальных долгосрочных арендаторов, с предложением обустройства квартир под их требования, в том числе по размеру площадей, наличия определенного вида бытовой техники, мебели и систем обслуживания дома.

Использование современных технологий строительства позволит увеличить сроки эксплуатации зданий и снизить себестоимость обслуживания.

Будет сформирована управляющая компания для постоянного обслуживания комплекса доходных домов. Ухода за благоустройством и территорией, текущего ремонта и обслуживания коммуникаций, предоставления дополнительных услуг для постояльцев, таких как уборка, вынос мусора, приготовление пищи, химчистка и прочие услуги.

Наша цель сделать проживание в Доходных домах компании максимально комфортным и выгодным для постояльцев.

Токенизация

Процесс Распространения ССВ

Запуск платформы ССВ и соответствующие процессы создания токенов ССВ организованы с помощью «умных контрактов», работающих на основе Ethereum;

Процесс распространения начнется после завершения стадии разработки, верстки сайта и выбора проекта строительства;

Инструкции для участников относительно методов участия будут доступны ближе к Дате начала распространения.

Участники, желающие внести свой вклад и поддержать проект Cash-CowBuilding, могут сделать это, отправив ETH и другие основные криптовалюты на указанный адрес.

Вы можете запросить информацию об участии в распространении с использованием фиатных средств, отправив нам запрос на электронный адрес.

Делая взносы, участники просят получить токены ССВ по цене актуальной на момент проведения взноса. (см. раздел ниже цена ССВ)

Период распространения будет действовать в течении 30 дней или до тех пор, пока не будет достигнут потолок сбора средств, в зависимости от того, что наступит ранее.

ССВ, будут выпущены в течении 7 дней после Периода распространения.

Компания ООО «Пахира» ОГРН 5167746358820 ИНН 7734394760, (далее Компания) контролирует проект. Контракт и адрес, по которому будут отправляться собранные ETH (реализован в качестве адреса с мультиподписью). Все средства будут отправлены на баланс Компании. Все приобретаемое движимое и недвижимое имущество будет добавлено на баланс данной организации. После завершения сбора средств Компания будет преобразована в Акционерное общество, каждая акция которого будет приравнена к 1 токenu ССВ, а владение токеном ССВ будет приравнено к владению акциями компании.

Соотношение токенов и недвижимости

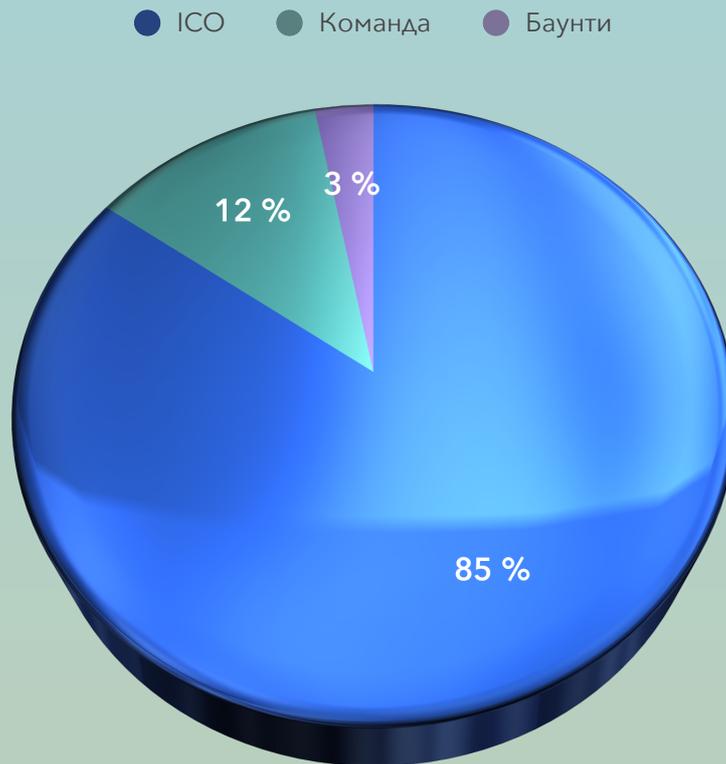
Вся недвижимость будет строиться на средства привлеченные в ходе ICO. Соотношение токенов арендуемой недвижимости будет производиться из расчета 1 квадратный метр недвижимости = 10 000 токенов. В стоимость токенов заложены приобретаемые земельные участки на которых будет располагаться недвижимость, а так же все возведенные здания и сооружения, коммуникации, благоустройство и недвижимое имущество.

В ходе ICO предполагается реализация от 85% всех токенов, остальные 15% будут зарезервированы для команды проекта и баунти кампании. Цена токена составит от 0.125\$ до 0.132\$. Цена токена привязана к стоимости возводимой недвижимости, из расчета 70 000 рублей за 1 квадратный метр, что ниже рыночной цены аналогичной недвижимости на 30 000 — 100 000 руб. Ниже стоимости квадратного метра в квартирах, расположенных в аналогичных местах на 50 000 — 150 000 руб. При этом полная окупаемость токена за счет ежеквартально начисляемых доходов, получаемых от аренды помещений, наступит через 8–10 лет. А с учетом привязки стоимости токена к стоимости возведенной недвижимости, так же постоянно растущей в цене, окупаемость наступит через 5 лет.

Последующая минимальная рентабельность проекта составит 8–13% годовых в зависимости от загрузки помещений. С упаковкой франшизы и её реализации на территории России, расширения количества объектов арендной недвижимости, а так же оказания дополнительных услуг для арендаторов рентабельность будет стремиться к 20% и выше.

Распределение токенов

Все доступные ССВ токены будут выпущены в период распространения. Это будет разовая акция. Общее количество токенов ССВ, которое будет выпущено, будет рассчитываться в конце периода распространения пропорционально собранным средствам, исходя из расчета 1 квадратный метр возводимой недвижимости = 10 000 токенов.



85 % токенов будут распределены для общественных участников, которые участвовали в процессе распространения.

12 % токенов будут выделены в резерв команды и заблокированы в течении как минимум 12 месяцев.

3 % токенов будут выделены на проведение баунти компании в период распространения.

Цена ССВ

Цена ССВ указывается в долларах США и рассчитывается следующим образом, исходя из себестоимости возведения недвижимости и оборудования помещений исходя из сметной стоимости 1280\$:

В течении всего Pre-ICO, а так же в течении первых 48 часов Периода распространения цена одного токена ССВ составит 0.123 \$

С третьего по седьмой день (оба дня включительно) Периода распространения цена одного токена ССВ составит 0,127\$

После 7 дня распространения до даты окончания распространения цена одного ССВ токена составит 0.132\$

Потолок сбора средств в период распространения будет публично объявлен за 24 часа до даты распространения.

После возведения всех объектов строительства и их регистрации в органах государственной власти, стоимость недвижимости будет оцениваться в 100 000 – 150 000 рублей за квадратный метр.

Компания реализующая проект, сразу после окончания сбора средств, будет преобразована в Акционерное общество, все выпущенные токены будут привязаны к акциям компании 1 к 1, а владение токенами ССВ будет приравнено к владению акциями компании. Количество акций будет равно количеству выпущенных в ходе периода распространения токенов ССВ. Весь получаемый от аренды помещений доход будет регулярно распределяться между держателями токенов пропорционально их количеству.

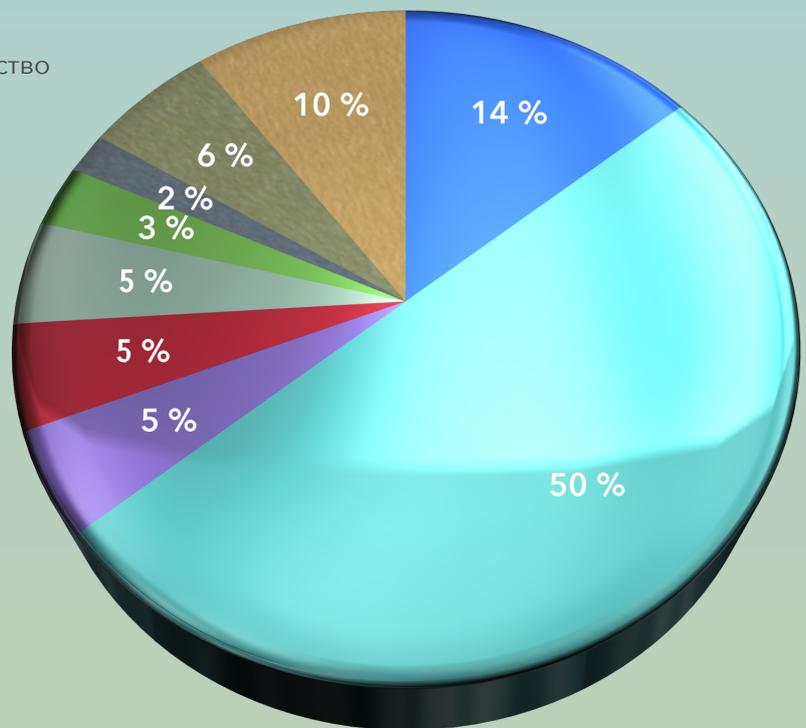
В дальнейшем токены будут размещены на биржах осуществляющих торговлю подобными финансовыми инструментами, для осуществления свободного обращения токенов ССВ.

Использование средств

Все средства будут использованы на приобретение земельного участка, возведение недвижимости, проведение коммуникаций и оборудование помещений, маркетинг и организацию управления объектами недвижимости. Вся собранная криптовалюта будет внесена на баланс Компании, реализующей проект.

Распределение средств:

- Приобретение земельного участка
- Строительство, отделка и благоустройство
- Проектирование
- Подключение коммуникаций
- Мебель и бытовая техника
- Накладные расходы
- Маркетинг
- Комиссия за вывод в фиат
- Резервный фонд



Дорожная карта

Реализация проекта ССВ состоит из двух направлений: строительство объектов недвижимости для сдачи их в аренду и управление построенными объектами недвижимости.

Строительство объектов недвижимости начнется сразу после сбора средств в Период распространения ССВ. В течении строительства объектов будет сформирована структура для управления недвижимостью через смарт-контракты на платформе ETHEREUM, для принятия главных решений по управлению доходными домами по принципам DAO. Все приобретаемые и возводимые активы будут внесены на баланс Компании реализующей проект. Информация о выпуске токенов будет внесена в учредительные документы Компании. Принципы управления DAO будут перенесены в Устав компании, в соответствии со смарт-контрактом токена ССВ. Компания будет нести ответственность перед участниками Распространения токенов в части реализации проекта и распределения поступлений.

В вопросе правовых отношений, лицензирования компании, а так же получения необходимых документов для обеспечения строительства объектов недвижимости, команда ССВ сосредоточит усилие на соответствие всем требованиям действующего законодательства Российской Федерации, а так же требованиям международных институтов и финансовых рынков

Риски

При принятии решения о вложении средств в наш проект следует учесть наличие рисков, и изучить наше видение по их преодолению.

Изменение законодательства. Российская Федерация довольно молодое государство, есть нормы действующие еще со времен Советского Союза, есть нормы постоянно меняющиеся. Кроме того ИСО фактически никак не регулируются законодательством в настоящее время. Однако, Президент России поручил до 01 июля 2018 года разработать законопроекты для регулирования данной сферы, а так же оборота криптовалют. Градостроительное законодательство постоянно меняется, так с 2018 года Россия уходит от долевого строительства, переходит к новой модели ипотечного кредитования. Данные изменения, на начальном этапе, а так же растущее число застройщиков-банкротов, обманутых дольщиков и увеличение сроков строительства других объектов ведут к снижению темпов строительства и ввода в эксплуатацию новых квартир. Мы заблаговременно готовимся к данным изменениям, наша модель идет с опережением действующего законодательства о долевом строительстве, мы переходим к более цивилизованному и эффективному способу возведения и управления жилой недвижимостью. Мы возводим принципиально иной для России тип жилья, с иной системой финансирования. Тем не менее, нам следует учитывать все социальные нормы и требования предъявляемые к вновь возводимым жилым объектам, для устранения возможных будущих вопросов со стороны властных структур. А приобретенный опыт наших сотрудников в государственных учреждениях позволит быть в курсе новых возможных изменений, а так же мобилизовать административный ресурс при получении разрешительной документации.

Срыв сроков строительства. Увеличение сроков получения разрешительной документации. Погодные условия, нарушение сроков поставки материалов, человеческий фактор, все это может оказать влияние на сроки строительства. Богатый опыт возведения жилых объектов, планирования строительства и диверсификация поставщиков позволят закончить строительные работы в срок. И все же , мы намеренно завы-

шаем срок строительства на 45 дней, для нивелирования сроков в случаях неблагоприятной погоды, и возможности доведения до совершенства всех деталей.

Отсутствие спроса на аренду. Рынок аренды региона реализации проекта довольно насыщен, в среднем предложение на 25% превышает спрос. Однако, на рынке нет крупных игроков в сфере аренды квартир, подавляющее число платежей идет в черную и никак не фиксируется государством. Наше предложение будет выгодно отличаться своими техническими характеристиками, наличием благоустроенной территории и удобством загородного жилья. Кроме того мы будем предлагать прозрачные условия аренды, на любой срок от месяца до нескольких лет, с возможностью регистрации по месту проживания на весь срок аренды. В случае низкой рентабельности проекта, отсутствия интереса со стороны арендаторов и заполнения недвижимости не более чем на 50% в течении 12 месяцев, по решению основанному на голосовании собственников токенов ССВ, вся построенная недвижимость будет реализована, а полученные средства от продажи распределены среди держателей токенов пропорционально их количеству.