

 **Колесник**

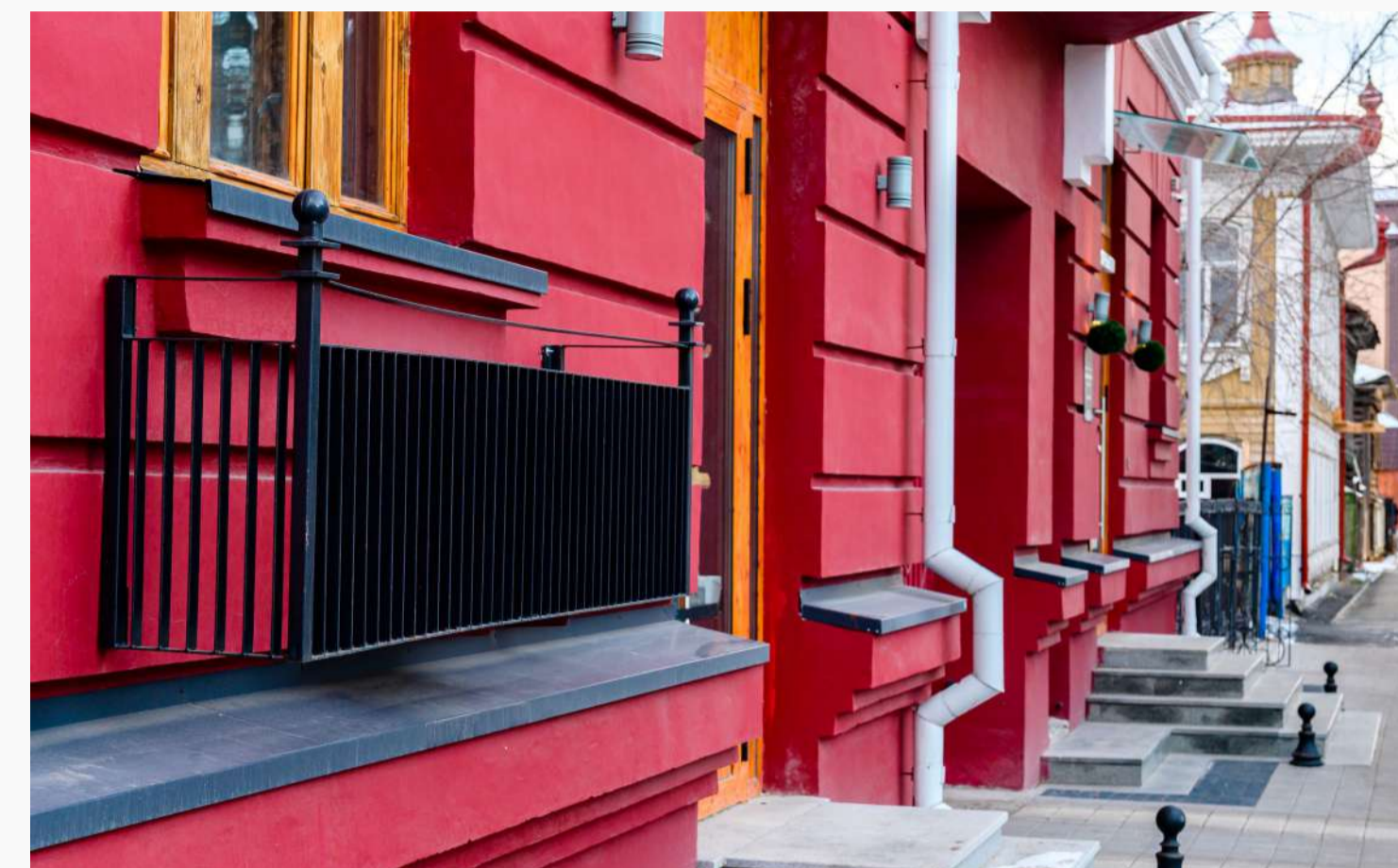
# КОМПАНИЯ «КОЛЕСНИК»

Мы осуществляем реновацию, капитальный ремонт и редевелопмент коммерческих помещений в Тюмени, Екатеринбурге и Красноярске

Наша миссия — улучшать среду в конкретных локациях, используя рыночные инструменты.

Мы заботимся не только о помещениях и стенах внутри, но и стремимся благоустроить территорию так, чтобы было красиво и снаружи.

**Бизнес-модель:** поиск и приобретение объектов коммерческой недвижимости, их реновация/реконструкция, разделение на небольшие площади. Затем — поиск арендаторов и реализация как отдельные объекты недвижимости (от 20 м<sup>2</sup>).



# СРЕДНИЕ ЗНАЧЕНИЯ РЕАЛИЗОВАННЫХ ПРОЕКТОВ

**32** реализованных  
проекта

**30%** средняя  
годовая

**43,5%** средний  
прирост

**1,5** года, средняя  
продолжительность

меньше 1 года

**13**

проектов

**50,9%**

Годовых

**33,8%**

прирост

1-2 года

**12**

проектов

**32,1%**

Годовых

**45,2%**

прирост

2-3 года

**5**

проекта

**22,9%**

Годовых

**55,9%**

прирост

больше 3 лет

**2**

проекта

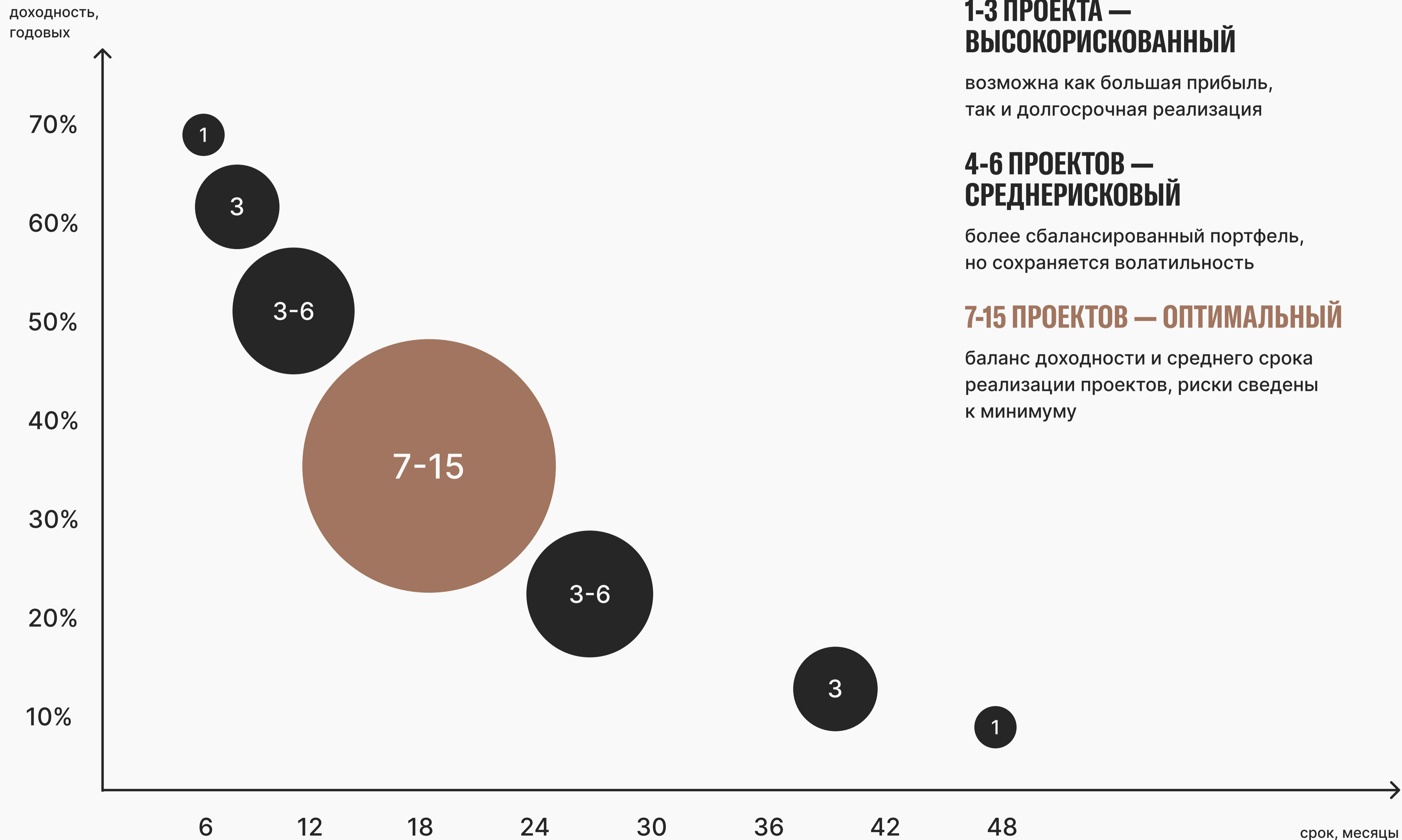
**11,4%**

Годовых

**40,2%**

прирост

# ДИВЕРСИФИКАЦИЯ



# ПОКАЗАТЕЛИ РЕАЛИЗОВАННЫХ ПРОЕКТОВ

Название	Площадь, м <sup>2</sup>	Вложено в объект, ₽	Чистая прибыль, ₽	Годовая ставка, %	Прирост капитала	Длительность проекта
72005 Солнечный, 7	150	5 750 000	1 992 989	194,80%	34,70%	0,2
72033 8-е Марта, д. 2/16	334	28 704 729	6 883 374	100,40%	24,00%	0,2
72004 Ленина, 12	118	7 700 000	2 994 076	154,00%	38,90%	0,3
72016 Чаплина, 119	115	6 549 435	1 903 596	56,60%	29,10%	0,5
72024 Заречный,6	337	21 643 260	8 689 983	76,40%	40,20%	0,5
72009 Пермязова, 79	173	7 400 000	2 732 553	57,70%	36,90%	0,6
72019 Минская, 11	182	15 459 021	4 037 251	40,20%	26,10%	0,6
72002 Энергетиков, 62а	243	14 000 000	6 839 567	70,40%	48,90%	0,7
72015 Мельникайте, 129	315	19 234 200	6 172 820	37,80%	32,10%	0,8
72020 Перм. 79 + Респ. 88	533	38 141 671	13 428 587	43,10%	35,20%	0,8
72023 Луначарского 27	101	9 150 000	5 304 901	65,30%	58,00%	0,9
72013 Щербакова, 98	479	33 544 746	8 986 690	29,80%	26,80%	0,9
72008 Пермязова, 63	200	6 650 000	2 388 417	34,60%	35,90%	1
72031 50 лет Октября, 74 к.3	704	34 962 102	24 144 491	56,90%	69,10%	1,2
72021 Моторостроителей, 5/7	588	48 801 305	17 629 176	31,10%	36,10%	1,2
72003 Олимпийская, 10	388	23 552 979	11 179 138	36,90%	47,50%	1,3
72022 Респ.143+Респ.157	1 059,8	85 975 078	44 098 849	37,70%	51,30%	1,4
72012 Советская, 55	579	38 315 985	16 972 555	32,10%	44,30%	1,4
72007 Водопроводная, 15	531	36 135 373	14 465 369	28,20%	40,00%	1,4
72025 Водопроводная 14, 2.0	323	22 767 357	8 607 911	27,10%	37,80%	1,4
72018 Московский тракт, 120а	1381	87 783 919	30 509 742	23,00%	34,80%	1,5
72006 Зелинского, 1	550	20 451 890	12 242 290	34,30%	59,90%	1,7
66002 Суворовский	133	7 500 000	4 422 559	33,50%	59,00%	1,8
72014 Московский тракт, 132	643	31 646 331	19 849 822	31,30%	62,70%	2
72011 Водопроводная, 14	591	62 480 235	37 401 943	24,00%	59,90%	2,5
72017 Кирова, 18	376	25 371 055	12 723 003	18,70%	50,10%	2,7
66003 Филитц (Энгельса, 36)	315	15 591 600	5 543 156	12,90%	35,60%	2,8
66005 Достоевского, 63	250	11 644 764	1 761 547	5,10%	15,10%	3
66001 Вайнера	56	4 370 000	1 341 022	8,00%	30,70%	3,8
72001 Чаплина, 127а	361	10 950 000	4 938 866	11,30%	45,10%	4
<b>Итого:</b>	<b>12 106</b>	<b>782 227 035</b>	<b>340 186 243</b>	<b>30%</b>	<b>43,50%</b>	<b>1,5</b>

**782 МЛН. ₽**

всего вложено в объекты

**340 МЛН. ₽**

чистая прибыль

**30%**

средняя доходность

**43,5%**

средний прирост капитала

**1 Г. 6 МЕС.**

средняя длительность проекта

# ПОКАЗАТЕЛИ ЧАСТИЧНО РЕАЛИЗОВАННЫХ ПРОЕКТОВ

Название проекта	Площадь, м <sup>2</sup>	Вложено в объект, ₹	Чистая прибыль, ₹	Годовая, %	Прирост капитала, %	Длительность проекта	Доля реализации, %
72034 Олимпийская, 42, 1/2	342	22 721 409	12 308 329	48,3%	54,2%	1,1	86%
72026 Червишевский тракт, 2	1 021	58 811 097	38 318 131	55,6%	65,2%	1,2	46%
72010 Республики, 215а	142	14 172 780	6 848 296	16,7%	48,3%	2,9	26%
66004 Шевченко, 12	275	20 924 112	11 850 083	29,1%	56,6%	1,9	47%
	<b>1 780</b>	<b>116 629 398</b>	<b>69 324 839</b>	<b>35,2%</b>	<b>59,4%</b>	<b>1,7</b>	

## ТАЙМЛАЙН РЕАЛИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ



покупка  
объекта



разработка  
концепции



реновация,  
реконструкция



поиск  
арендатора



продажа  
объекта



расчёт  
инвесторов

---

# ЗА СЧЕТ ЧЕГО ТАКИЕ РЕЗУЛЬТАТЫ?

## ПОИСК И ПОДБОР ОБЪЕКТОВ

настроена воронка продаж, регулярно в работе более 10 000 м<sup>2</sup> на покупку

## РАБОТАЕМ С АРХИТЕКТОРАМИ

для разработки объектов — мы привлекаем как известных в России, так и местных архитекторов

## ТЕХНИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ ОБЪЕКТА

увеличиваем объемы электроснабжения, прорабатываем все аспекты непрерывной работы инженерных сетей

## ПРОЕКТНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

разработка проектов, согласование с органами местного самоуправления, регистрация изменений

## СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

своя бригада рабочих и подрядные организации с которыми работаем на постоянной основе

## КОМАНДА ПРОФЕССИОНАЛОВ

наши специалисты приобрели уникальные компетенции, необходимые для специфической работы в нашей сфере деятельности

---

# РЕАЛИЗОВАННЫЕ ПРОЕКТЫ



# Г. ТЮМЕНЬ, 8 МАРТА, 2

**20 000 000 ₹**

цена покупки, май 2022

**1 600 000 ₹**

фонд развития проекта

**28 700 000 ₹**

привлеченные инвестиции

**33 400 000 ₹**

цена продажи, август 2022

**3 МЕСЯЦА**

расчетный срок

**4 МЕСЯЦА**

фактический срок

**11 020 000 ₹**

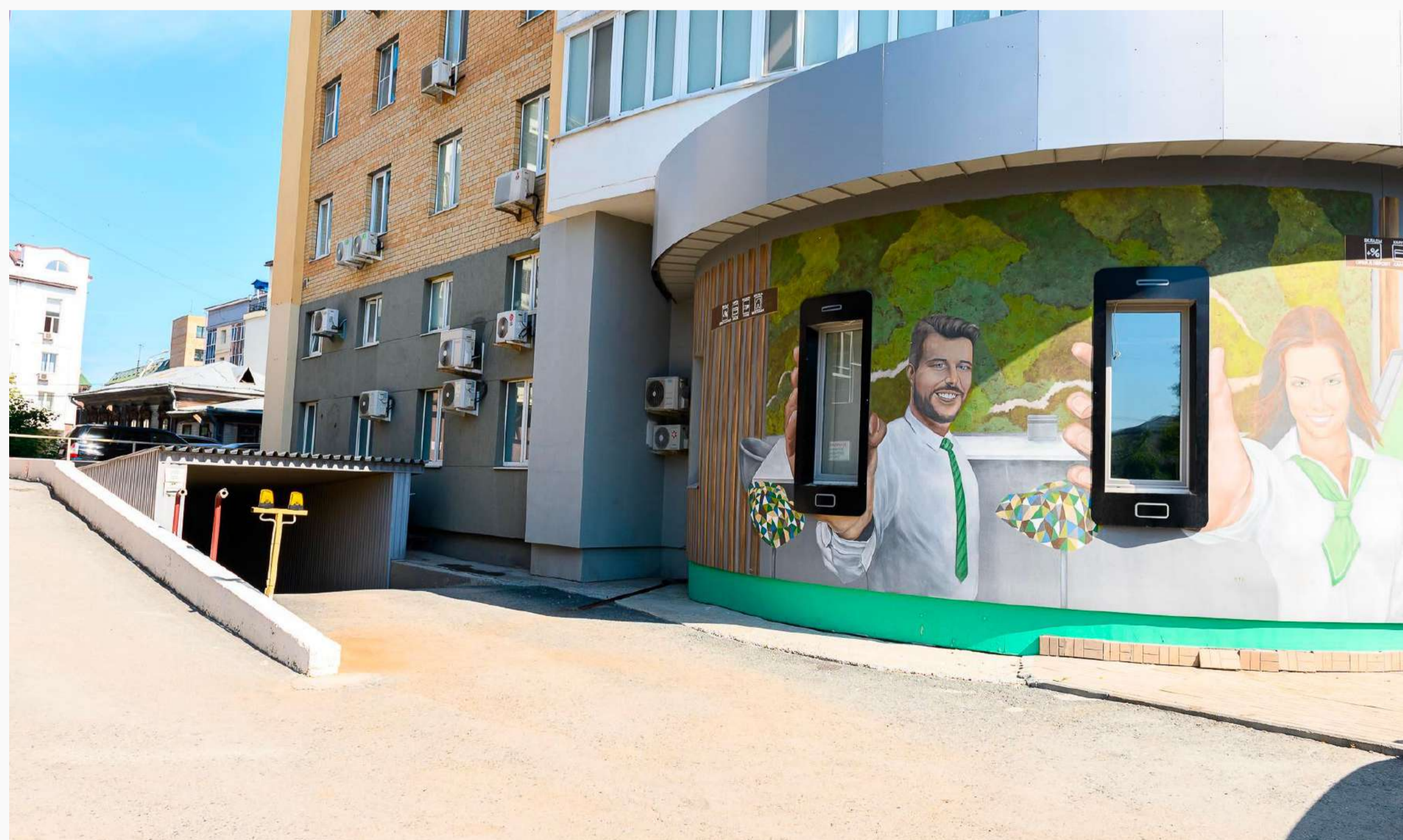
«заработок» проекта

**100%**

годовых, общая доходность

**24%**

прирост капитала



# Г. ТЮМЕНЬ, 50 ЛЕТ ОКТЯБРЯ, 74

**18 000 000 ₹**

цена покупки, сентябрь 2021

**14 380 000 ₹**

фонд развития проекта

**34 950 000 ₹**

привлеченные инвестиции

**70 910 000 ₹**

цена продажи, август 2023

**1 ГОД 4 МЕСЯЦА**

расчетный срок

**1 ГОДА 9 МЕСЯЦЕВ**

фактический срок

**37 060 000 ₹**

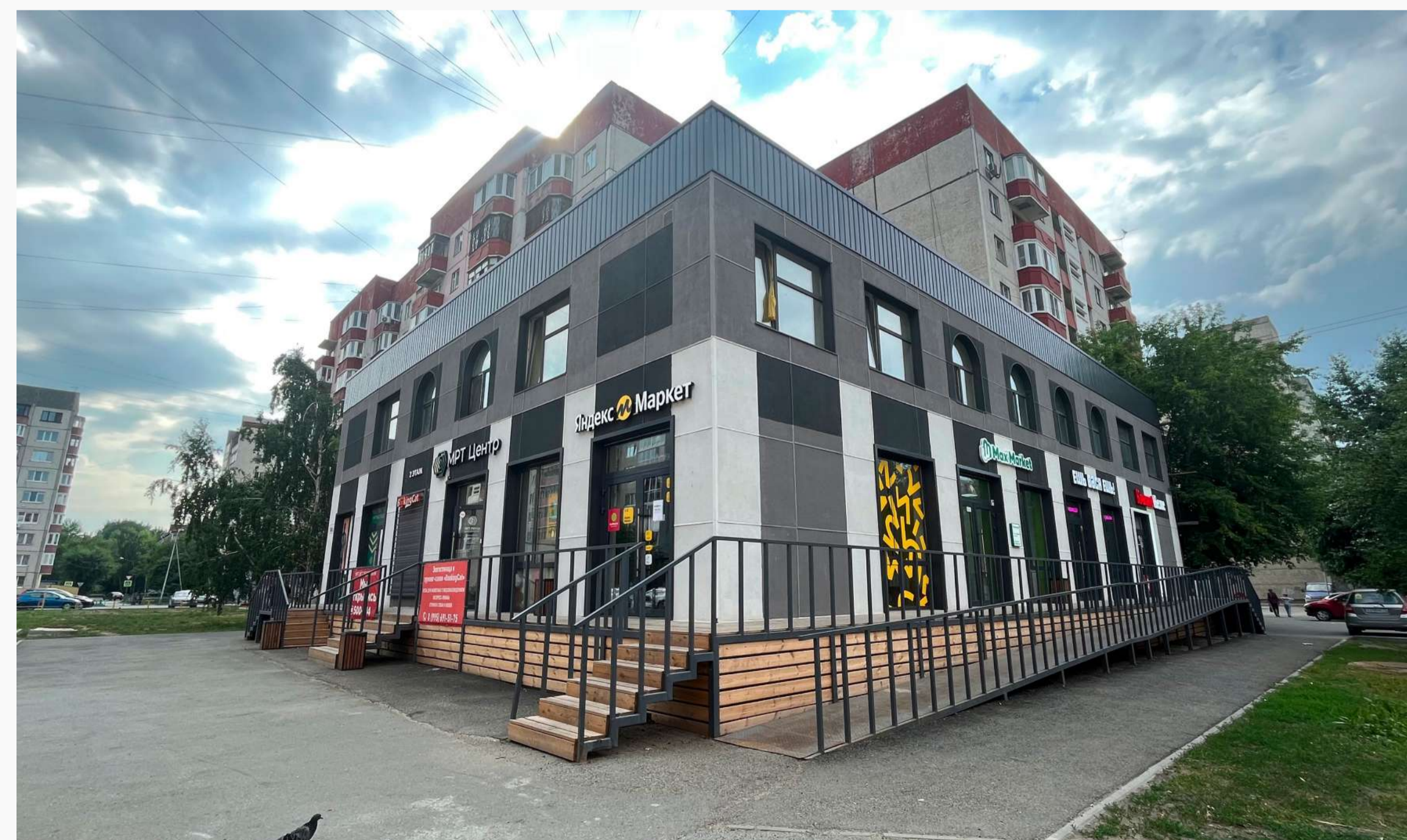
«заработок» проекта

**57%**

годовых, общая доходность

**72%**

прирост капитала



# Г. ТЮМЕНЬ, ВОДОПРОВОДНАЯ, 14

**29 510 000 ₹**

цена покупки, июль 2019

**41 430 000 ₹**

фонд развития проекта

**36 135 373 ₹**

привлеченные инвестиции

**122 980 000 ₹**

цена продажи, декабрь 2022

**2 ГОДА 6 МЕСЯЦЕВ**

расчетный срок

**3 ГОДА 6 МЕСЯЦЕВ**

фактический срок

**51 710 000 ₹**

«заработок» проекта

**24%**

годовых, общая доходность

**60%**

прирост капитала



# Г. ТЮМЕНЬ, КИРОВА, 18

**18 000 000 ₹**

цена покупки, июнь 2020

**13 710 000 ₹**

фонд развития проекта

**25 370 000 ₹**

привлеченные инвестиции

**50 390 000 ₹**

цена продажи, июнь 2023

**2 ГОДА 10 МЕСЯЦЕВ**

расчетный срок

**3 ГОДА**

фактический срок

**17 570 000 ₹**

«заработок» проекта

**19%**

годовых, общая доходность

**52%**

прирост капитала



---

# ДЕТАЛИ ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ

---

# ОСНОВНЫЕ ПЛЮСЫ

## НЕВЫСОКИЙ ПОРОГ ВХОДА

Минимальная сумма входа в проект — 200 000 ₽

## ПРОЗРАЧНОСТЬ

Регулярная отчетность, отслеживание изменений в режиме — онлайн, через «Личный Кабинет Инвестора»

## ВЫСОКАЯ ДОХОДНОСТЬ

25-40% годовых, к которым мы стремимся — высокий показатель в нашем сегменте рынка

## ПРОСТОТА И УДОБСТВО

Вы вкладываете деньги, наша компания управляет объектом от момента покупки, до момента продажи

## СИСТЕМА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ

Отбор только лучших объектов за счет авторской интегральной системы оценки

## «ЧИСТАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ»

Инвестиции привлекаются через инвестиционную краудлендинговую платформу и потребительские кооперативы развития коммерческой недвижимости

---

# ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПЛАТФОРМА

С января 2021 года — мы принимаем инвестиции в проекты через инвестиционную платформу. Это позволяет всем участникам процесса легко и просто взаимодействовать:

---

## БАНК РОССИИ

Надзор финансового регулятора

Еженедельная проверка деятельности всех платформ. Проверяет корректность всех подписанных документов и произведенных операций (контроль движения по счету платформы и по субсчетам)

---

## ONLINE

Документы подписываются удаленно, имея юридическую силу

Сделка проводится полностью удаленно, без опаски потери документов

---

## 259-ФЗ

Понятная правовая модель

Инвестор участвует в абсолютно легальной сделке, в роли инвестора, определенной федеральным законом

С четкими и понятными «правилами игры», где федеральным законом определены роли каждого субъекта сделки (инвестор, заёмщик, платформа, банк)

Без поручения инвестора платформа не может распоряжаться деньгами клиента

---

## ОТСУТСТВУЕТ КОМИССИЯ

Вне зависимости от суммы вывода денежных средств

---

# ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ ИНВЕСТОРА И ПЛАТФОРМЫ

1

Регистрация

инвестора на платформе

2

Аккредитация

предоставление документов  
для подтверждения

3

Подтверждение

СМС-сообщение  
с подтверждением  
и реквизитами платформы

4

Пополнение субсчёта

внесение средств  
на специальный счёт

5

Подписание

инвестиционного предложения  
компании «Колесник»

6

Передача средств

с платформы в проект,  
инвестору получает подписанное  
предложение на почту



---

# ТИПЫ ИНВЕСТОРОВ НА ПЛАТФОРМЕ

---

Неквалифицированный  
инвестор

**НЕ БОЛЕЕ 600 000 ₽ В ГОД**

---

Квалифицированный  
инвестор

**БЕЗ ОГРАНИЧЕНИЙ**

Юридическое лицо

Индивидуальный  
предприниматель

# ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ КООПЕРАТИВ РАЗВИТИЯ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Главный документ, который регулирует  
деятельность потребительских кооперативов —  
федеральный закон № 3085-1  
«О потребительской кооперации»

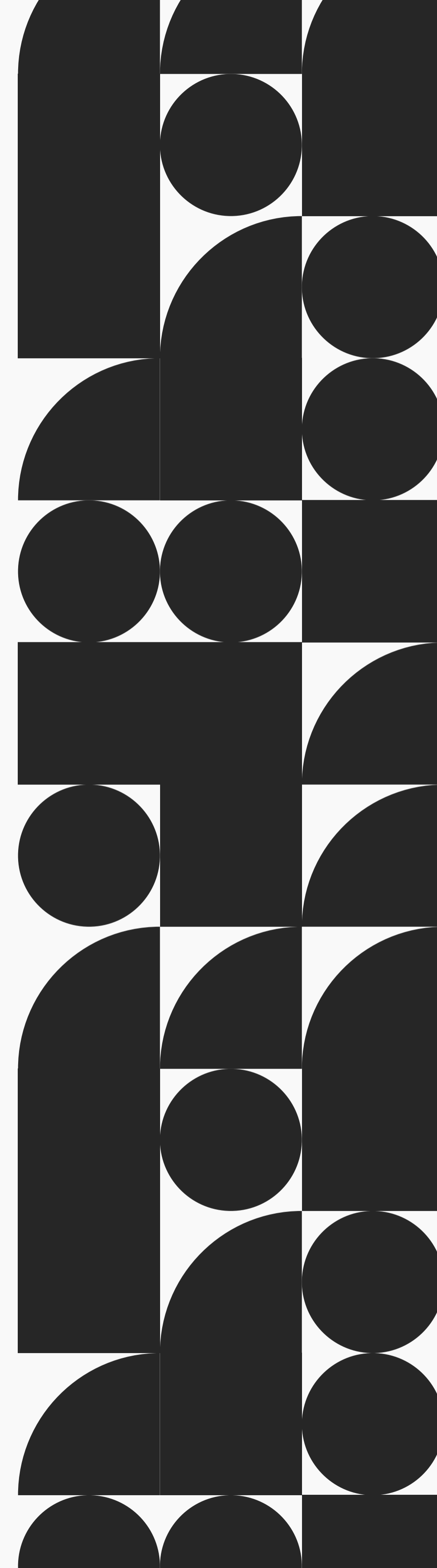


---

# КООПЕРАТИВ — НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ, МОЖЕТ ВЕСТИ ЛЮБУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА

независимое объединение физических лиц или организаций путем объединения взносов в целях удовлетворения материальных и иных потребностей

- покупать, продавать
- сдавать в аренду
- получать доход
- принимать деньги от займодавцев и пайщиков
- производить выплаты займодавцам и пайщикам
- заключать любые договоры с подрядчиками и т. д



---

# КОНЦЕПЦИЯ КООПЕРАТИВА

Трансформация городской среды за счет реновации, строительства и ремонта жилых и нежилых помещений, которая реализуется за счет объединения пайщиков.

---

# ОСНОВНАЯ ЦЕЛЬ

Создание инвестиционных программ по приобретению и реконструкции недвижимого имущества с последующей реализацией и (или) сдачей в аренду.

От участия в которых пайщики получают **потребительскую выгоду (прибыль)**

---

# ПОЧЕМУ МЫ ВЫБРАЛИ КООПЕРАТИВ КАК ФОРМУ РАБОТЫ С ИНВЕСТОРАМИ?

такая организационно-правовая форма в коллективных инвестициях набирает популярность в Москве, Санкт-Петербурге и Сочи

кооператив — оптимальный инструмент для коллективных инвестиций

## ПРОЗРАЧНЫЕ ВЫПЛАТЫ

каждому члену пропорционально от размера его пая

## ПРОЗРАЧНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

финансовые и другие результаты работы доступны для каждого пайщика

## ЦЕЛЬ КООПЕРАТИВА

— удовлетворение потребностей его участников

## ПАРТНЕРСТВО

с целью трансформации городской среды

# ИНВЕСТИЦИОННЫЕ РИСКИ

## Срок реализации

План продажи объекта — 2 года, но в реальности объект может быть продан как через 6 месяцев, так и через 5 лет. Фактическая средняя длительность всех реализованных проектов — 1 год и 3 месяца

## Выплата прибыли

Компания выплачивает инвесторам % от прибыли только в том случае, если недвижимость приносит прибыль

## Строительство

Риск увеличения запланированных бюджетов на ремонт и сопровождение объекта

## Глобальные факторы

Изменение политического и экономического курсов страны, смена законодательства

Все риски, на которые наша компания имеет влияние (кроме политического), нивелируются за счет диверсификации объектов инвестирования (минимум 5-10 объектов).

# ПОДХОДИТ ЛИ ВАМ НАША КОМПАНИЯ?

## ДА, ЕСЛИ ВЫ:

- Хотите владеть собственной коммерческой недвижимостью, но не хватает денег на целый объект;
- Хотите иметь пассивный доход в надежном активе (коммерческая недвижимость), но не хотите заниматься этим самостоятельно;
- Предприниматель который заработал деньги теперь хочет их сохранить и приумножить;
- Владете личными активами (квартиры, авто, земли) готовы их продать для того, чтобы создать пассивный доход.

## НЕТ, ЕСЛИ ВЫ:

- Мечтаете о быстром обогащении и вам близки по духу такие финансовые инструменты как: рынок «Fogex», биткоины, быстрые займы и другие высоко-рисковые варианты;
- Владелец быстрорастущего бизнеса и все заработанные деньги могут понадобиться в любой момент для его развития;
- Если вы убеждены, что взятые вами в кредит квартира и машина являются вашими главными активами;
- Планируете взять кредит и гасить его за счет арендных платежей.

# КОМПАНИЯ «КОЛЕСНИК» В ЦИФРАХ

	2019	2020	2021	2022	2023
Капитал в управлении, млн ₹	284	381	651	779	<b>1 436</b>
Прирост капитала, %	133%	34%	71%	20%	<b>59%</b>
Куплено недвижимости, м <sup>2</sup>	3990	2997	8702	5270	<b>22 246</b>
Продано недвижимости, м <sup>2</sup>	643	1408	3895	3785	<b>4 778</b>
Количество инвесторов	124	149	267	322	<b>527</b>

---

# СВЯЗАТЬСЯ С НАМИ

---

**Мария Кидяева**

Инвестиционный брокер

+7 932 488 23 27

[999@ddkolesnik.ru](mailto:999@ddkolesnik.ru)

---

**Яна Лесных**

Инвестиционный брокер

+7 932 320 22 68

[004@ddkolesnik.ru](mailto:004@ddkolesnik.ru)

