



ФОНДЫ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Идеология

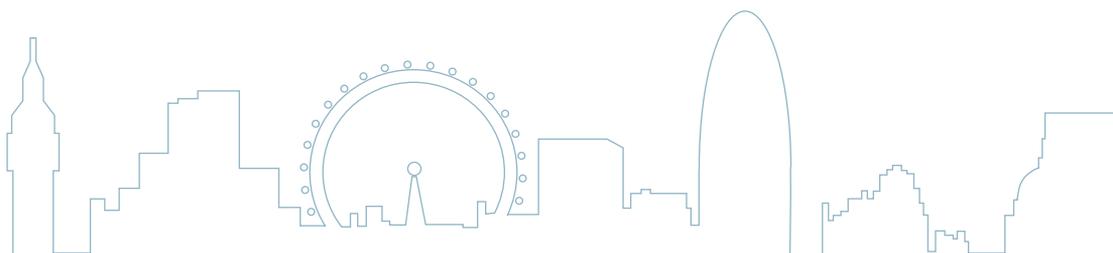
Клиент Consulco может инвестировать с соинвесторами в паевой фонд коммерческой недвижимости.

Основная цель фонда – объединить ресурсы аналогично мыслящих инвесторов, чтобы увеличить покупательную способность и добиться диверсификации. Все инвесторы обладают одинаковыми правами на прибыль фонда.

Задачами фонда являются получение стабильных положительных доходов от аренды и достижение прироста стоимости активов фонда.

Consulco Real Estate (CRE) - английская компания, специализируется на синдицированных долгосрочных инвестициях в коммерческую и жилую недвижимость Лондона.

Глубокое знание британского рынка, профессионализм и развитые деловые связи – залог получения клиентами действительно качественных услуг.



Юридическая структура



Инвестиции производятся через двухуровневую структуру, состоящую из двух компаний БВО. Инвестор становится акционером холдинговой компании и получает акции в точной пропорции проинвестированных им средств к общему капиталу компании. Эта компания, в свою очередь, владеет 100% дочерним предприятием, которое, в свою очередь, владеет объектами недвижимости.

Полные условия участия в капитале холдинговой компании изложены в акционерном соглашении.

Характеристики объектов

Коммерческая недвижимость на главных оживленных торговых улицах.

Несмотря на то, что каждый фонд может преследовать специфическую инвестиционную стратегию, у всех объектов есть общие характеристики:

- Объекты - коммерческая недвижимость на главных оживленных торговых улицах.
- Местоположение - преимущественно центральный Лондон, районы с повышенной коммерческой активностью и выгодно расположенные объекты «на виду».
- Доходность - первоначальная доходность - от 4%.
- Потенциал для повышения стоимости - объекты рядом с крупными социально-значимыми проектами, транспортными узлами, объекты с потенциалом для перепланировки и увеличения площади.

Длительность инвестиционного периода

Фонд начинает свою работу со стадии «открытого приглашения» для инвесторов, которая длится несколько месяцев. Во время этой первоначальной стадии инвесторы обеспечивают свое участие и вложение капитала, а управляющий фонда отбирает и приобретает объекты.

После того, как общий капитал фонда проинвестирован, фонд работает от 5 до 7 лет, после чего объекты продаются с последующим распределением всех доходов между соинвесторами.

Роль Consulco

Consulco выполняет три функции.

I. Соинвестор

Обычно, первые объекты приобретаются на средства Consulco. Что необычно для индустрии паевых фондов и очень выгодно для инвестора, мы остаемся крупным соинвестором на всем протяжении цикла работы фонда.

II. Управляющий фондом

Через Consulco Management, Consulco оставляет за собой все полномочия в отношении управления фондом.

III. Управляющий недвижимостью

CRE выступает в качестве управляющего недвижимостью в соответствии с соглашением об управлении между CRE и компанией фонда, владеющей недвижимостью. CRE исполняет следующие функции:

- Поиск, выбор и оценка потенциальных инвестиционных объектов в Лондоне.
 - Всестороннее исследование объектов и анализ финансового потенциала инвестиций.
 - Рассмотрение и предварительное утверждение инвестиционным комитетом Consulco.
 - Согласование условий потенциального приобретения объектов недвижимости.
 - Проведение тщательной проверки объекта до его приобретения, в том числе анализ правовых вопросов, проведение независимой оценки и экспертизы технического состояния.
-

- Налоговое планирование и оптимизация налогов для инвестиций в недвижимость.
- Комплексная организация и оформление приобретения.
- Бухгалтерский учет, контроль соответствия корпоративным и финансовым нормам.
- Активное управление недвижимым имуществом с целью увеличения стоимости объектов и арендной ставки по инвестиционным объектам, в том числе согласование пересмотра арендной платы, смена арендаторов, строительство и аренда дополнительных помещений, ремонт и модернизация и т.д.
- Встречи с арендаторами и активная работа по развитию отношений с ними.
- Подготовка текущих отчетов для инвесторов.
- Организация предпродажного маркетинга и продажи инвестиционных объектов, распределение прибыли инвесторам по окончании инвестиционного проекта.

Гонорары

Система гонораров состоит из 2 частей.

Часть I Административный гонорар.

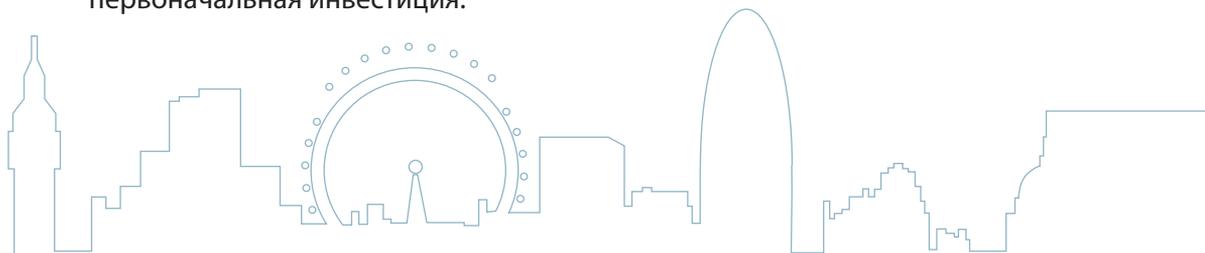
Consulco Capital получает годовой % от общей стоимости активов в управлении.

Эта сумма оплачивается ежегодно на дату заключения договора.

Часть II Вознаграждение за успех.

% от чистой прибыли, приходящейся на долю инвестиций в Фонд, за весь период существования Фонда, после продажи объектов недвижимости.

Указанный гонорар будет выплачиваться в пользу Consulco при возврате инвесторам их капитала после продажи последнего из объектов недвижимости, и только при том условии, что стоимость капитала инвесторов после такой продажи будет больше, чем их первоначальная инвестиция.



Правовая оговорка

Информация, представленная в данной брошюре, предоставляется только для общего сведения, не представляет собой рекомендации, оферты или приглашения осуществить инвестиции, не была подготовлена в связи с такой рекомендацией, офертой или приглашением и не адресована никакому лицу ни в какой юрисдикции, где публикация или наличие такой информации запрещены. При подготовке данной информации мы не учитывали Ваши цели, финансовое положение и потребности. Прежде чем осуществлять инвестиции, Вам необходимо рассмотреть, подходит ли данная информация для Ваших целей, финансового положения и потребностей. Информация, содержащаяся в данной брошюре, получена из источников, которые, по нашему мнению, являются надежными, но мы не гарантируем точность и полноту такой информации. Примеры, приводимые в брошюре, являются гипотетическими и включены исключительно в демонстрационных целях. Результаты инвестиций и возврат капитала не гарантируются. Доходы, привязанные к валютам, могут увеличиваться или уменьшаться в результате колебаний валютных курсов. Налогообложение зависит от индивидуальных обстоятельств и может меняться в будущем.

КОНТАКТЫ

ЛОНДОН, ВЕЛИКОБРИТАНИЯ
Henry Wood House
2 Riding House Street
London W1W 7FA

T: +44 (0) 203 214 9940
london@consulco.com
www.consulcorealestate.com