

Sparta Capital Holdings



CONSULCO



Преимущества

Арендная и рыночная стоимость – только с перспективой роста

Лондон – один из самых активно развивающихся и динамичных городов мира, «сердце» экономики Великобритании. Масштабные транспортные и инфраструктурные проекты, внедряемые сейчас, такие как Crossrail, растущее население города, благоустройство и обновление районов центрального Лондона создают колоссальные возможности для роста арендной платы и стоимости недвижимости. Фонд инвестирует в те районы, которые выиграют от этих новшеств и, таким образом, обеспечат высокие арендные ставки и прирост рыночной стоимости объектов.

Благоприятное время для вступления

Brexit

В сегодняшней неясной рыночной ситуации можно воспользоваться преимуществом приобретения премиальных объектов на лондонском рынке недвижимости по привлекательным ценам, обеспечивая тем самым рост уже в краткосрочной перспективе.

Слабый стерлинг

Британская валюта сейчас достигла своего исторического минимума. Таким образом, те, кто инвестируют в долларах могут приобрести в фунтах на 15% больше, а в евро – на 13% больше, чем 3 года назад.

Инициативы, которые увеличивают стоимость объектов

Наше непосредственное присутствие на рынке, а также наличие опытных специалистов позволяет нам приобретать объекты с потенциалом для модернизации, улучшения условий по договорам аренды с последующим увеличением арендной платы и осуществлять активное управление объектами недвижимости, обеспечивая тем самым нашим инвесторам существенный прирост рыночной стоимости объектов.

Доступ к информации о непубликуемых объектах

Во времена неопределенности выбор на открытом рынке очень ограничен, так как многие продавцы занимают выжидательную позицию. Наличие связей в сочетании с уже завершенными успешными сделками позволяют нам получить доступ к непубликуемым объектам, которые не выставляются в открытую продажу и не попадают в поле зрения индивидуальных инвесторов. По сложившейся практике 60% приобретений, сделанных для наших клиентов, были именно такие.

Финансирование по низкой ставке

Мы получили финансирование в размере £10 миллионов на 7 лет на покупку объектов с плечом 50% по ставке 3,45% плюс 3 мес. LIBOR. Сравнительно невысокая стоимость хеджирования позволила нам зафиксировать процентную ставку по кредиту на весь срок кредитования.

Инвестиционная стратегия

Sparta Capital Holdings планирует инвестировать главным образом в покупку торговых помещений высокого класса и прилегающие к ним офисные и жилые помещения.

Плановый уровень прибыли 10+% годовых.

Выручка синдиката будет поступать из двух источников: арендный доход и рост рыночной стоимости инвестиции.

Основной принцип инвестиционной стратегии – выбор объектов в таких районах, где присутствуют один или несколько факторов, таких как:



Наличие государственных программ по развитию инфраструктуры, как например создание транспортных узлов, вследствие появления которых повышается как качество жизни, так и коммерческая привлекательность района.



Масштабная жилая застройка, необходимая для удовлетворения спроса на жилье, связанного с ростом населения.



Благоустройство, связанное как с демографическими изменениями, так и с растущей популярностью некоторых определенных районов.

К таким объектам будут применяться следующие критерии выбора:



Высокая ликвидность объекта для успешной реализации по рыночной цене.



Привлекательное расположение с точки зрения коммерческой активности, наличия большого людского потока, близости к значимым объектам, транспортной доступности.



Арендаторы приемлемого уровня платежеспособности.



Потенциал для усовершенствования (например, преобразование верхних этажей из служебных помещений в жилые).



Перспектива увеличения арендной платы при пересмотре или перезаключении арендных договоров на более выгодных условиях.

Параметры Фонда

Тип синдиката	Фонд с ограниченным сроком, инвестирующий, главным образом, в коммерческую недвижимость Лондона и смежные вспомогательные, жилые и офисные помещения.	Срок действия синдиката	5 лет по истечении вступительного срока. Срок действия может быть продлен на два года по решению управляющего акционера и в дальнейшем может быть продлен на один последующий год, если такое решение будет одобрено 75% инвесторов.
Структура	Синдикат представляет собой компанию из юрисдикции Британские Виргинские острова.	Гонорар за вступление	1% от суммы инвестиции на начало инвестиционного периода.
Планируемая норма прибыли	10+% годовых (нетто, после уплаты всех гонораров, налогов и расходов)	Гонорар за управление	1,5% годовых от суммы оценки активов синдиката в соответствии с последним отчетом об оценке.
Запланированный объем привлекаемого капитала	£10 миллионов	Гонорар за успех	10% от чистой прибыли (после вычета гонорара за управление и до налогов). Он выплачивается в момент выплаты инвестиций по истечении срока жизни синдиката.
Инвестиционный порог	Минимум £250 000	Выплата инвестиций и ликвидация	По истечении срока жизни синдиката управляющий акционер дает инструкцию CRE (Consulco Real Estate) произвести все процедуры по выплате средств инвесторам после уплаты всех сопутствующих расходов.
Срок вступления в фонд	До 30/06/2018		
Период выполнения обязательств	До 08/09/2018. В течение этого срока деньги, полученные фондом от инвесторов, должны быть освоены для приобретения отобранных объектов.		



EALING

Динамичный, зажиточный пригород на западе Лондона

- Назначение – розничная торговля
- Потенциал жилого обустройства
- Рядом со станцией Crossrail

ЦЕНА ПОКУПКИ (£) 1 100 000

ЕЖЕГОДНАЯ АРЕНДА (£) 50 300

ОКОНЧАНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ Январь 2024



CAMDEN

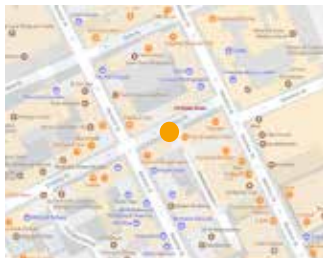
Рядом с Regents Park, производится активное благоустройство

- Назначение - ресторан
- Значительные среднесрочные перспективы
- Благоустраиваемый район

ЦЕНА ПОКУПКИ (£) 2 300 000

ЕЖЕГОДНАЯ АРЕНДА (£) 90 000

ОКОНЧАНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ Март 2023



SOHO

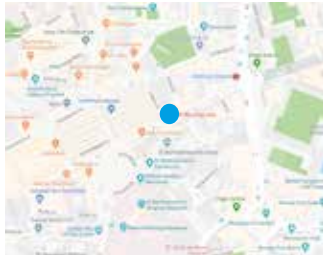
Яркий район центрального Лондона

- Назначение - торговое, офисное
- Расположение - центральный Лондон
- Рядом со станцией Crossrail

ЦЕНА ПОКУПКИ (£) 2 525 000

ЕЖЕГОДНАЯ АРЕНДА (£) 70 000

ОКОНЧАНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ Май 2018



FARRINGDON

Район будущих станций Crossrail

- Напротив входа станции Crossrail
- Свободные офисные помещения с потенциалом для девелопмента
- Благоустройство района, который, как ожидается, станет новым культурным центром Лондона

ЦЕНА ПОКУПКИ (£) Свободно/ Находится на реконструкции

ЕЖЕГОДНАЯ АРЕНДА (£)

ОКОНЧАНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

ЦЕНА ПОКУПКИ (£)

ЕЖЕГОДНАЯ АРЕНДА (£)

ОКОНЧАНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

Профиль Consulco Group

Компания Consulco - независимая группа компаний, предоставляющая услуги в сфере доверительного управления и инвестиционного менеджмента со штаб - квартирой на Кипре. Компания имеет заметное присутствие на рынках Европы и СНГ.

Consulco была создана в 1993 году и специализировалась на услугах доверительного управления. В 2010 году компания стала мульти-фамили офисом в области управления и приумножения капитала.

Более двухсот штатных специалистов, таких как инвестиционные менеджеры, юристы, бухгалтера - все они обслуживают нашу международную клиентскую базу.

Мы помогаем международным профессиональным инвесторам из Великобритании, Европы и других стран мира, корпоративным клиентам и состоятельным семьям структурировать своё благосостояние и управлять синдицированным и индивидуальным недвижимым имуществом, долговыми продуктами и прямыми инвестициями.



ДЭВИД КИНГ
ДИРЕКТОР

Управление
инвестициями и
инвестиционными
портфелями



АНДРИЯ
КУКУНИС

ЮРИСКОНСУЛЬТ
Юридическое
сопровождение и
правовое
соответствие



МАРИОС
ХАДЖИРУССОС
УПРАВЛЯЮЩИЙ ДИРЕКТОР

Развитие
бизнеса



ТОНИЯ
ИОАННУ
ФИНАНСОВЫЙ
ДИРЕКТОР

Финансы



ДМИТРИЙ
ХЕНКИН
ДИРЕКТОР

Развитие бизнеса в
России и СНГ



Дэвид возглавляет команду по управлению инвестициями и активами.

Сертифицированный сюрвейер, с 34-летним опытом работы в сфере недвижимости с момента окончания университета Reading в 1983 году с дипломом в области Управления земельными угодьями.

Дэвид формировал и управлял фондами недвижимости в Великобритании и Европе для Credit Suisse, AXA и Henderson Global Investors. Объем проведенных им сделок в целом превышает £1,5 миллиарда за последние 15 лет.

Андрия окончила с отличием University of Warwick, в Великобритании, получила степень Магистра Права в University College London по специальности Международное коммерческое право, стала членом коллегии адвокатов Англии и Уэльса в 2007 году.

Принята в коллессию адвокатов Кипра в 2009 году. Её практика включает как судопроизводство, так и корпоративный консалтинг.

В настоящее время она специализируется на консалтинге в сфере приобретения недвижимости, развития коммерческой и жилой недвижимости и инвестиционных портфелях.

Мариос окончил Лондонскую Школу Экономики в 1987 с дипломом по специальности Бухгалтерский учет и Финансы.

Мариос является соучредителем Consulco и на протяжении всех лет работы компании, начиная с 1993 года, несет ответственность за управление Группой и стратегическое развитие бизнеса.

Деловая этика, чуткое понимание тенденций и исключительная принципиальность снискали ему безупречную репутацию в серьезных финансовых кругах Великобритании и Кипра.

Тония – член Ассоциации сертифицированных бухгалтеров, а также член Института сертифицированных бухгалтеров Англии и Уэльса.

Ее сфера специализации – финансовый сектор, а так же имеет опыт работы в таких организациях, как Bank of America, American Express, UBS и Morgan Stanley.

Тония имеет значительный опыт работы с мульти-фэмили офисами в Великобритании, где она участвовала в управлении портфелями клиентов.

В 2009 году Тония возглавила отдел бухгалтерии и НДС в Consulco. Сейчас она руководит финансовым департаментом Группы.

Дмитрий окончил Adelphi University, New York в 1998 году со степенью BBA по специальности Бухгалтерский учет.

Он всегда был «на передовой» рынков России и СНГ в сфере структурирования активов и управления бизнесом и стоял у истоков этого направления с самого его зарождения в 1990 году.

В 1993 году становится директором Consulco.

Сегодня Дмитрий лично управляет портфелями клиентов с высоким уровнем дохода, предоставляя клиентам уникальную комбинацию опыта, накопленного за четверть века в бизнесе, чувство комфорта от качественного и надежного сервиса.

Кредитные средства

Кредитные средства

7 лет

£10 миллионов

Для фонда Sparta были получены кредитные ресурсы в размере £10 миллионов от одного из кипрских банков.

Соотношение заемных средств к объему портфеля составляет 50%.

Наличие плеча позволяет диверсифицировать портфель, увеличивая тем самым активы фонда и обеспечивая дополнительный объем прибыли при росте рыночной стоимости активов.

Sparta уже воспользовалась частью кредитных средств для покупки третьего объекта фонда, находящегося в Soho.

Достижения

Доходность (ROI)

14%

ГODOVЫХ

Consulco Портфолио

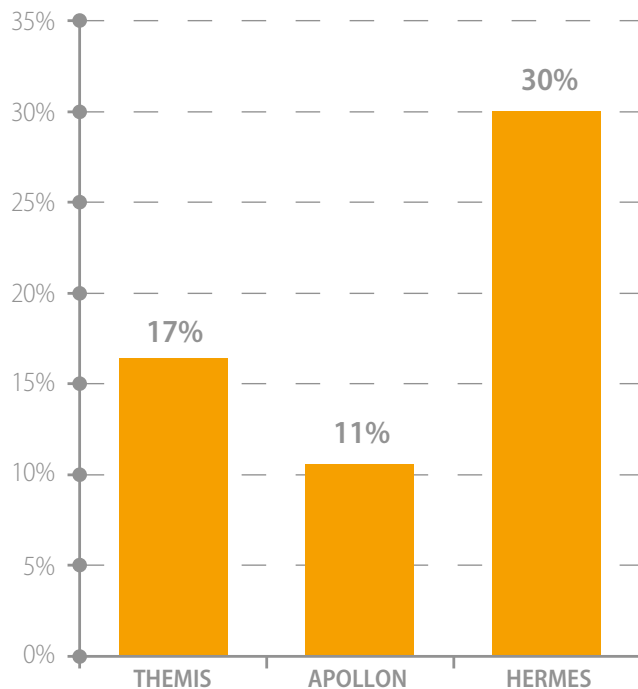
Consulco управляет объектами коммерческой и жилой недвижимости общей стоимостью около £90 миллионов в течение последних 7 лет.

В целом портфель приносит годовую доходность в размере 14%.

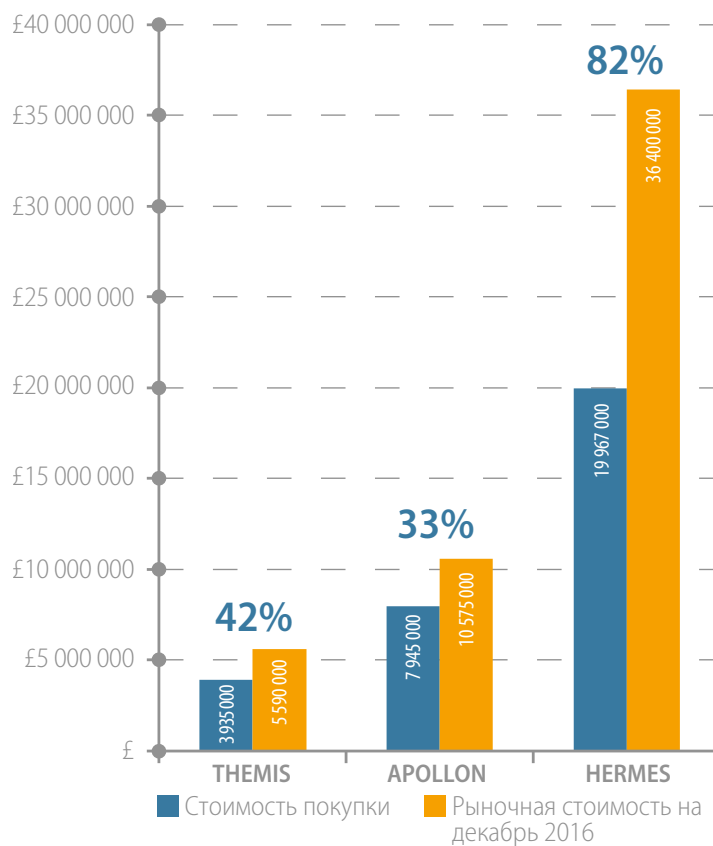
Коммерческая проницательность в сочетании со значительным опытом работы с центровыми коммерческими объектами недвижимости обеспечили впечатляющий результат, воплощенный в таких блестяще выполненных проектах, как Themis, Apollon и Hermes.

Достижения

Годовая доходность (ROI)



Прирост рыночной стоимости, (£)



Портфель коммерческой недвижимости под управлением Consulco

Общая стоимость **£83 010 500**

Годовой арендный доход **£3 286 738**

Общая площадь объектов (кв. м) **7 588**

НИКОСИЯ, КИПР

73 Metochiou Street
Engomi 2407, Cyprus
T: + 357 22 361300
F: + 357 22 752597
info@consulco.com

ЛОНДОН, ВЕЛИКОБРИТАНИЯ

T: + 44 203 214 9940
london@consulco.com

www.consulco.com

© Consulco Limited 2018. Все права защищены.

ПРАВОВАЯ ОГОВОРКА

Об этой публикации

Данный материал предназначен только для информационных целей. В него могут вноситься изменения без предварительного уведомления. Он не адресован ни одному лицу в любой юрисдикции, где такая публикация или изложенная в ней информация может быть запрещена. Данная публикация не является и не должна расцениваться как совет по инвестированию или рекомендация по покупке или продаже ценных бумаг или других финансовых продуктов или инструментов, и она не учитывает Ваши частные обстоятельства или цели. Мы настоятельно рекомендуем Вам принять свое собственное независимое решение на основе Вашего личного заключения и / или проконсультироваться с собственными экспертами относительно действий, которые Вы планируете предпринять, после оценки всех рисков, связанных с этими действиями, с учетом вашей финансовой ситуации и потребностей. Несмотря на то, что любые прогнозы, изложенные в данном материале, были подготовлены с должной осмотрительностью, Вам не стоит чрезмерно полагаться на них, поскольку прогнозы подвержены изменениям, находящимся вне зоны нашего контроля, которые могут оказать негативное влияние на окончательный результат. Примеры, иллюстрирующие данный материал, являются гипотетическими, и, несмотря на то, что история сделок доступна к ознакомлению, Вы всегда должны учитывать, что достигнутые успехи в прошлом не являются гарантией успехов в будущем. Доходность, связанная с валютами, может расти или падать в результате колебаний валютных курсов.

О Consulco

Наименование Consulco ссылается на одну или несколько компаний группы Consulco Limited, кипрскую компанию с ограниченной ответственностью, зарегистрированную под номером 58332, на компании-члены группы и родственные компании. Consulco Limited и каждая из компаний, входящих в состав группы, являются отдельными, юридически независимыми организациями. Информацию о группе Consulco можно найти на сайте www.consulco.com. Как указано выше, Вам следует проконсультироваться с Вашими консультантами, прежде чем предпринимать какие-либо действия, которые могут повлиять на Ваше финансовое положение. Ни один субъект группы компаний Consulco не несет ответственности за любые убытки, понесенные любым лицом, руководствующимся исключительно предоставленной здесь информацией, и мы категорически не рекомендуем использовать эту информацию как руководство к действию.