



ФОНДЫ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

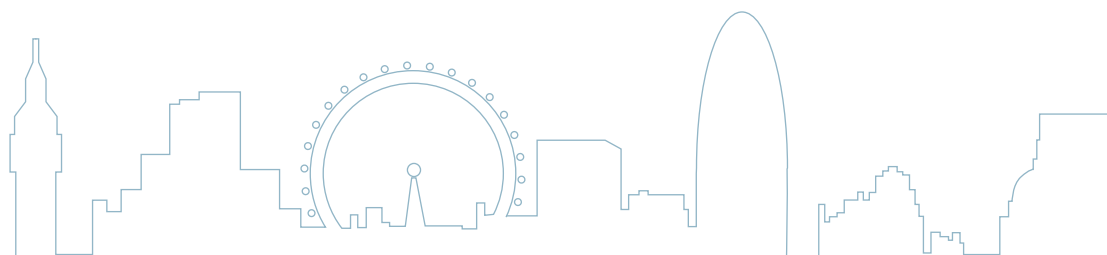


## Идеология

Клиент Consulco Capital Real Estate (далее «Consulco Capital») 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.



## 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 Capital

Consulco Capital выполняет три функции.

### I. Соинвестор

Обычно, первые объекты приобретаются на средства Consulco Capital. Что необычно для индустрии паевых фондов и очень выгодно для инвестора, мы остаемся крупным соинвестором (не менее 10%) на всем протяжении цикла работы фонда.

### II. Управляющий фондом

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

### III. Управляющий недвижимостью

Consulco Capital выступает в качестве управляющего недвижимостью в соответствии с соглашением между Consulco Capital и компанией фонда, владеющей недвижимостью. Consulco Capital 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 Capital.
  - 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.

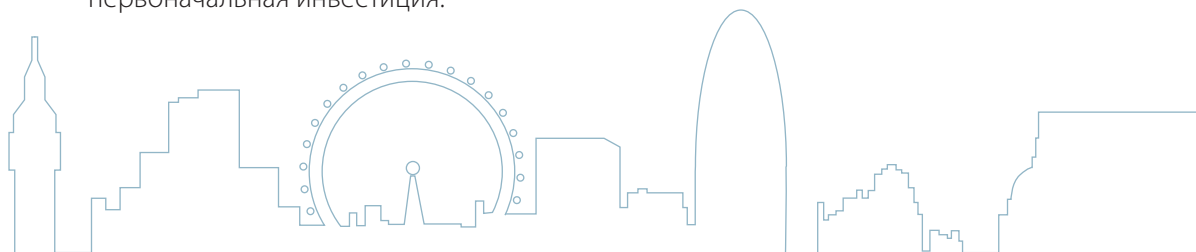
Consulco Capital получает 1,5% годовых от проинвестированной суммы.

Эта сумма оплачивается ежегодно на дату заключения договора.

### Часть II Вознаграждение за успех.

10% от чистой прибыли, приходящейся на долю инвестиций в Фонд, за весь период существования Фонда, после продажи последнего объекта 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.

## Наши офисы

ЛОНДОН, ВЕЛИКОБРИТАНИЯ

Тел.: + 44 203 214 9940

Факс: + 44 203 489 5030

E-mail: london@consulco.com

НИКОСИЯ, КИПР

73 Metochiou Str., Engomi 2407, Cyprus

Тел.: + 357 22 361300

Факс: + 357 22 752597

E-mail: info@consulco.com

АФИНЫ, ГРЕЦИЯ

Тел.: + 30 210 3387830

Факс: + 30 210 3387831

E-mail: athens@consulco.com

БУХАРЕСТ, РУМЫНИЯ

Тел.: + 40 21 2230233

Факс: + 40 21 2230231

E-mail: bucharest@consulco.com

ДУБАЙ, ОАЭ

Тел.: + 971 4 304 2622

Факс: + 971 4 304 2623

E-mail: dubai@consulco.com

ГЗИРА, МАЛЬТА

Тел.: + 356 21 316502

Факс: + 356 21 316509

E-mail: gzira@consulco.com

МОСКВА, РОССИЯ

Тел.: + 7 495 9330060

Факс: + 7 495 9330069

E-mail: msw@consulco.com

СОФИЯ, БОЛГАРИЯ

Тел.: + 359 2 9864264

Факс: + 359 2 9863570

E-mail: sofia@consulco.com

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, РОССИЯ

Тел.: + 7 812 3273681

Факс: + 7 812 3273744

E-mail: spb@consulco.com

[www.consulcocapital.com](http://www.consulcocapital.com)