

# АНДОРРА

---

**CF** capital  
FORTUNE

  
**EXCELION**  
— Excel. Create. Vision —

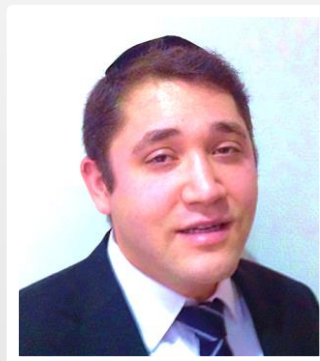
# КОМАНДА EXCELION



Motti  
Gruzman  
CEO



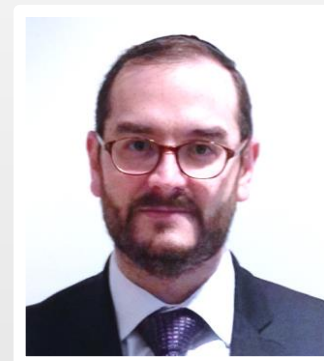
Eli  
Gruzman  
CPO



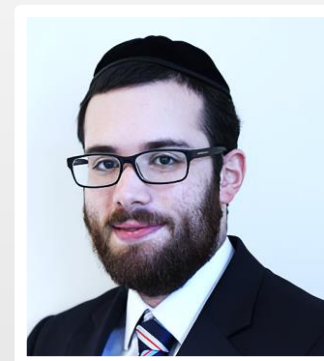
Chaim  
Gruzman  
CBO



Dan  
Zimmer  
COO



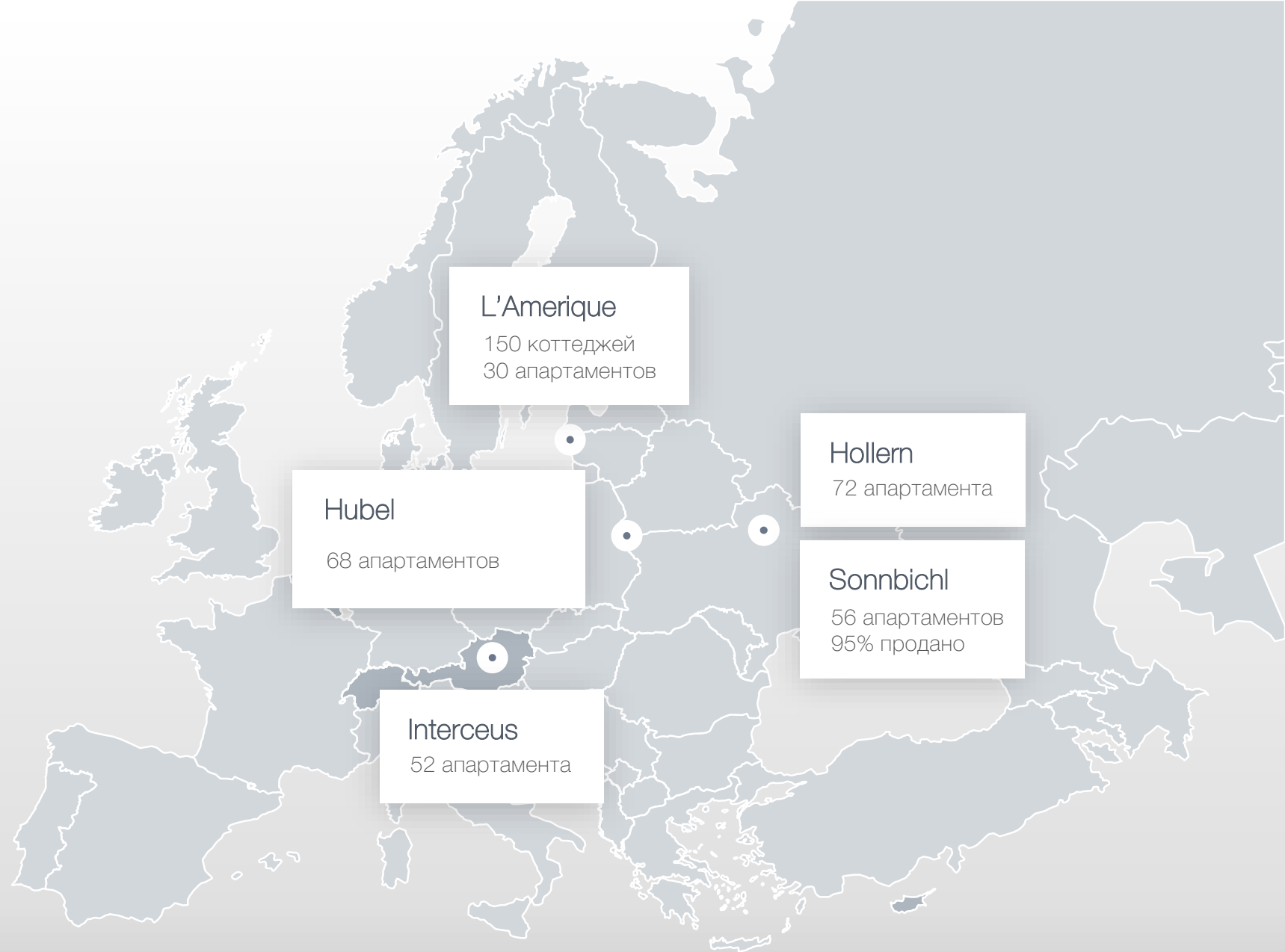
Kyle  
Reh  
CFO



Meir  
Pariser  
ASSET MANAGER

# EXCELION

- Excelion развивает жилые и гостиничные комплексы в стратегически важных местах Западной Европы
- Компания Excelion имеет опыт более 30 лет на рынке недвижимости
- Текущий портфель содержит 5 проектов с более чем 400 апартаментами
- Текущие активы стоимостью более € 30 000 000
- Стоимость активов после завершения реноваций и строительства более € 80 000 000
- Объекты в Австрии, Андорре, Бельгии, Великобритании, Франции и Швейцарии
- Основной офис компании находится в г. Антверпен (Бельгия)





# ПРОЕКТ INTERCEUS

11 люкс апартаментов  
13 офисов  
28 парковочных мест



- Туризм на горнолыжных курортах является фундаментальной основой экономики Андорры – 80 % ВВП, привлекая более 7 000 000 туристов в год.
- Ежегодно Андорру посещает множество туристов, которых интересует статус беспошлинной торговли, а также её летние и зимние курорты.
- Общая протяженность горнолыжных склонов составляет более 175 км.
- В настоящее время, по оценкам экспертов, страна ежегодно генерирует € 340 000 000, а также предоставляет 2 000 прямых и 10 000 сопутствующих рабочих мест.
- Банковский сектор, обладающий льготным налоговым статусом, также вносит существенный вклад в экономику страны (на финансовый и страховой сектор приходится примерно 19% ВВП).
- Финансовая система состоит из 5 банковских групп: 1 специализированная кредитная организация, 8 инвестиционных управляющих компаний, 3 компании по управлению активами и 29 страховых компаний, 14 из которых являются филиалами иностранных страховых компаний, уполномоченных осуществлять деятельность в княжестве Андорра.



Андорра не является членом Европейского союза, но имеет с ним особые отношения, такие как статус члена ЕС в области торговли промышленными товарами и статус государства, не являющегося членом ЕС в области сельскохозяйственной продукции

Валюта Андорры – евро

Андорра традиционно имеет один из самых низких уровней безработицы в мире. В 2009 году уровень безработицы составлял 2,9%



# INTERCEUS

---

## Описание объекта

- Площадь застройки: 4 000 кв. м.
- 11 жилых апартаментов, 13 офисов, 28 парковочных мест
- Выгодное расположение в центре города
- Объект был оценен в феврале 2019 г. на сумму € 11 200 000  
*(Оценка осуществлена ARQ Architects-Андорра-ла-Велья)*
- Адрес: *princepp Benloch 66-68 AD 500 Andorra La Vella*

# INTERCEUS

## Финансовые показатели

- Первичный кредит в банке Sabadell

Открыто банком в настоящее время € 6 800 000

Общая сумма кредитной линии: € 7 200 000

Процентная ставка: 0,9% годовых (может измениться)

Срок погашения кредита: июль 2020, возобновляется ежегодно

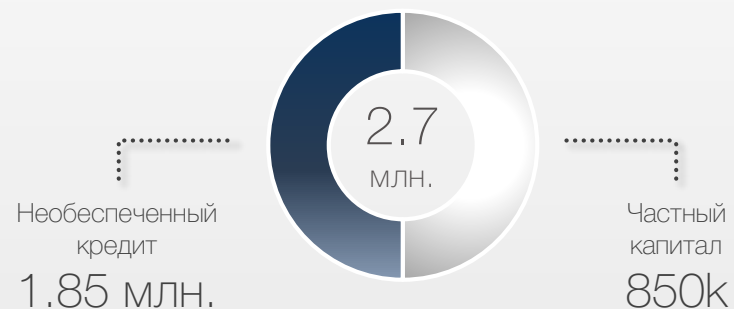
- Текущее финансирование проекта:

Открыта кредитная линия в банке: € 6 800 000

Необеспеченный кредит: € 1 850 000

Частный капитал: € 850 000

## Текущая ситуация



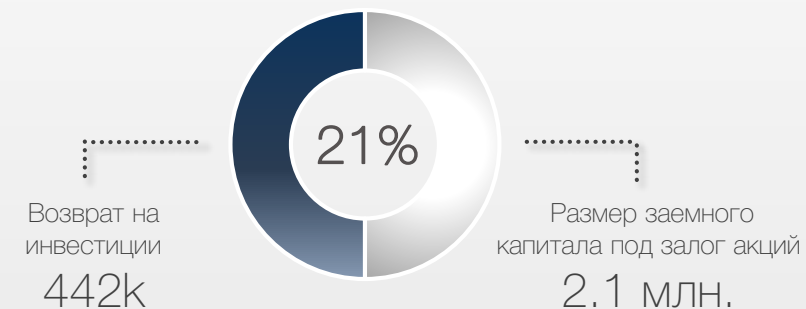
Выкуплен в 2015 за € 4 300 000

Ремонтные и административные расходы на данный момент € 5 200 000

Итоговые расходы на данный момент € 9 500 000

Текущая стоимость здания (по оценке ARQ Architects-Андорра-ла-Велья) € 11 200 000

## Реновация



Ожидаемая минимальная прибыль до налогообложения (весь проект) € 1 700 000

Инвестируемый капитал € 2 100 000

Возврат на инвестиции(ROI) € 442 000

Срок возврата капитала 12-18 месяцев

Акции 26%



# ПРЕДЛОЖЕНИЕ ИНВЕСТОРАМ

Максимальный размер инвестиций	€ 2 100 000	Минимальный размер инвестиций	€ 300 000
Возврат на инвестиции (ROI)	21% € 442 000	Возврат на инвестиции (ROI)	21% € 63 000
Длительность проекта	12-18 месяцев	Длительность проекта	12-18 месяцев
Акции	26%	Акции	3,7%



# ПАРТНЕРЫ

**MOORE STEPHENS**  
CHARTERED ACCOUNTANTS



LEITGEB, LEONHARD & PARTNER  
WIRTSCHAFTSPRÜFUNG  
STEUERBERATUNG GMBH



# РЕЗЮМЕ

---

Уважаемый инвестор!

Настоящее предложение является менее рискованным, чем любой девелоперский проект, потому что все строительные и реновационные работы по объекту Interceus уже закончены, а также началась продажа квартир, сдача офисов и парковочных мест в аренду.

Объект расположен в столице Андорра-ла-Велья, что является одним из его ключевых преимуществ.

По прогнозам местных риэлторских компаний объект вырастет в цене, приблизительно на 1,5 – 2 млн. евро. Продажа Interceus планируется примерно за 1 – 1.5 года.

Отметим, что несмотря на довольно высокую доходность, риски минимальны. В первую очередь Вы получаете вложенный капитал и прибыль, а лишь потом девелопер.

На 10.12.19 максимальная сумма инвестиций в данный проект составляет € 1 800 000

При совершении сделки инвестор оплачивает сумму инвестиций + 3% за сопровождение сделки

# АЛГОРИТМ ВХОЖДЕНИЯ ИНВЕСТОРА В ПРОЕКТ

---

1. После заключения Договора, инвестор в течение 3 рабочих дней отправляет денежные средства на счет девелопера (счет эскроу), указанный в п. 2.1.5 Договора
2. Реквизиты счета эскроу: Notary Katja Schwery; Visp/ Switzerland
3. После поступления денежных средств на счет эскроу, нотариус оформляет акции в порядке, установленном пунктами 3 и 3.1 Договора
4. Нотариус предоставляет документы в административные органы управления для передачи права собственности. После чего нотариус передает акции в полное владение инвестора
5. Эскроу-агент перечисляет средства на счет девелопера при получении нотариального подтверждения о получении акций инвестором
6. Данные денежные средства будут использованы девелопером для покрытия ремонтных и административных расходов компании
7. Длительность проекта: 12-18 месяцев

# АЛГОРИТМ ВХОЖДЕНИЯ ИНВЕСТОРА В ПРОЕКТ

---

8. После 18 месяцев инвестор имеет право отказаться от вложенного капитала и доходности (10%) в пользу возможности приобрести квартиру с 10% скидкой
9. Инвестор не имеет права голоса или права принятия решения в компании
10. У инвестора есть преференция на получение 10% дохода из прибыли компании (т.е. первым свою прибыль получает инвестор)
11. В первую очередь возвращается капитал инвестора и только лишь потом Excelion получает свой капитал
12. После выплаты дохода инвестору, Excelion получает такой же доход и оказывается в равном статусе с инвестором
13. По завершению проекта, инвестор и Excelion получают свой капитал и доход (по 10%). Далее происходит полное распределение прибыли в равных пропорциях между инвестором и девелопером



С нами будущее становится лучше

# СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ

---

Инвестиционные и страховые решения



+7 (495) 989-41-30



[www.fortune-cap.com](http://www.fortune-cap.com)



[info@fortune-cap.ru](mailto:info@fortune-cap.ru)