



Level 4, OutSource IT Tower
44 Khyber Pass Road
PO Box 8333
Symonds Street,
Auckland 1150
New Zealand
DX CX 10246
Telephone: +64(9) 303 3001
Fax: +64(9) 303 2018
Email: info@equitylaw.co.nz

Dear Sir/Madam

RE: Инвестиции в коммерческую недвижимость – Remuera Medical Mile

Предлагаем вашему вниманию Инвестиционное Резюме, дающее краткое описание инвестиционной возможности в медицинской индустрии. Оно использует преимущества больших амортизационных отчислений, в скором времени подлежащих уменьшению в связи с изменениями в налоговом законодательстве Новой Зеландии. Владельцы и менеджеры бизнеса ищут 4.75 миллионов НЗД за половину акций компании для сокращения размера банковского кредита и оборудовать здание максимально полно для привлечения новых арендаторов. Вполне допустимо, что здесь может быть более чем один или два заинтересованных инвестора. Минимальный размер инвестиций - 500 000 НЗД.

Со своей стороны, хотим обратить внимание, что инвестиции в размере от 1,5 млн НЗД со стороны инвестора-физического лица дают ему право получить резиденство Новой Зеландии по категории инвестора. *Таким образом, данное предложение не только принесет Вам доход, но и позволит получить личные выгоды как вид на жительство в стране Британского Содружества.*

Исходные данные

Итак, Вашему вниманию предлагается возможность приобрести до половины доли собственности в коммерческом здании, называемом One Health Medical Facility на Remuera Rd, Auckland (*для справки – один из самых престижных и дорогих районов Окленда*). Этот Центр медицинского обслуживания находится в так называемом «медицинском квартале» Medical Mile – области, занимаемой медицинскими бизнесами и наиболее дорогими и престижными дорогами клиниками высшего уровня. В настоящее время это здание сдается в аренду практикующим врачам разного направления.

Нынешний собственник – специально созданная компания One Double Two Ltd, приобрела здание у девелопера, испытывающего финансовые затруднения, за 16,2 млн НЗД, по очень сходной цене ниже его реальной рыночной стоимости. Нынешний акционер компании – семейный траст Lowes, единственный директор – Nick Lowes.

С момента покупки собственник:

- полностью завершил все пост-строительные работы и получил Кодекс Соответствия на здание (Code of Compliance) – сертификата, удостоверяющего безопасность здания и его соответствие всем нормам,
- нашел арендатора для кафе – опытного владельца успешного ресторанного обслуживания,
- оформил все арендные отношения,
- подготовил кампанию по получению арендаторов для 4 оставшихся незанятых офисов из 16 имеющихся.

С учетом расходов собственника по оформлению всех договоров аренды, получению Кодекса соответствия, на оплату услуг юристов и консультантов, и приведению здания в тот вид, как оно есть сейчас, здание обошлось собственнику в 16,5 млн НЗД. По состоянию на 26 августа 2010г. рыночная оценка здания составила 18,1 млн НЗД. Оценочная стоимость здания и бизнеса, когда он будет целиком сдан в аренду - 18,7 млн НЗД. Требуемая от инвесторов сумма в 4,75 млн НЗД за половину акций компании включает в себя и затраты на получение 4 оставшихся арендаторов, что оценивается в NZ\$ 230 000.

Так как сумма кредита компании-собственника составляет всего 40% от стоимости здания, то никакие личные поручительства от инвестора-акционера не потребуются.

Копии заключения независимого оценщика и расчеты, подтверждающие указанные цифры, могут быть предоставлены по запросу и после подписания Соглашения о неразглашении информации.

Недвижимость

Недвижимость представляет из себя новое 4-уровневое здание, оборудованное лифтами и противопожарной системой, специально оборудованное и построенное для использования в коммерческих целях и состоит из:

- парковка на 83 места в цокольном этаже,
- три этажа, арендуемых врачами различных направлений: терапевты, травматологическая клиника, педиатрическая клиника, рентген-кабинеты, физиотерапевт, клиника пластической хирургии, аптека и небольшое кафе. Также имеются помещения, оборудованные для нужд стоматологических услуг, онкологов и пластической хирургии.

Арендаторы

	арендатор	Парк.мест	Срок (кол-во лет)	Право пересмотра аренды	Ежегодная рента (НЗД)
	Цокольный этаж – парковочные места				80 600
	Первый этаж				
204	аптека	3	6	4x3	65 370
205	Физиотерапевтическая клиника	0	9	3x3	24 805
206	Педиатрия	1	9	3x3	55 088
202	Рентгенология	3	9	3x3	44 525
201	Терапевты	13	9	3x3	252 920
203	Кафе	0	9	3x3	21 690
	Второй этаж				
301	Стоматологическая клиника	3	6	3x3	126 537
305	Онкологическая хирургия	3	9	3x3	81 276
303	Под аренду				53 310

307	Под аренду				49 695
306	Под аренду				49 737
304	Офис собственника здания	4	9	3x3	52 240
302	Под аренду (полностью оборудован)				35 600
	Третий этаж				
401	Центр пластической хирургии Окленда	6	9	3x3	154 702
402	One Health Theatre	4	9	3x3	199 040
403	Д-р Gregory Taylor	4	9	3x3	92 300

- 12 из 16 возможных помещений под аренду имеют контракты на аренду средней продолжительностью 8,3 года,
- арендная плата увеличивается раз в три года до уровня рыночной цены или индекса потребительских цен (CPI) – в зависимости от того, что будет выше,

Возврат инвестиций

Сумма долга банку составит 7,2 млн НЗД, или 40% от рыночной цены здания.

Компания-собственник отнесла на убытки для целей налогообложения многие расходы, в том числе и амортизационные отчисления, и налоговые убытки также перенесены на последующие года. Все инвесторы, купившие акции, будут также иметь право на участие в данных расходах последующих лет.

Финансовыми консультантами подготовлен прогноз поступлений для компании, основываясь на доходе от аренды для последующих финансовых лет, оканчивающихся 31 марта 2011, 2012, 2013 и 2014. Прогноз построен исходя из ставки по имеющемуся кредиту в 6%, оставляет задел времени для полного заселения арендаторами здания, пересмотр аренды исходя из Индекса потребительских цен 2,8% в год, и оплату обслуживающей компании 2% от арендного дохода.

Данный расчет показывает возврат прибыли на инвестиционный капитал (ROI) после налогообложения в 7%, 8.7%, 11.5% и 9.5% на последующие 4 года.

Расчет произведен для инвесторов-резидентов, так что в случае с иностранными инвесторами эта сумма может быть и больше, в зависимости от страны налогового резидентства инвестора и вложения средств им лично или использования новозеландских или оффшорных структур (трастов, компаний с ограниченной ответственностью и т.д.).

	31.03.2011, NZ\$	31.03.2012, NZ\$	31.03.2013, NZ\$	31.03.2014, NZ\$
Аренда	997 100	1 286 806	1 555 203	1 566 293
оплата обслуживающей компании	12 052	25 736	31 104	31 326
Проценты по кредиту	552 622	433 245	433 245	433 245
Расходы до 30.09.10	98 000			
Наличные до налогообложения	334 426	827 825	1 090 854	1 101 722
Амортизация	733 000	531 000	480 000	390 000
Чистая прибыль до налогообложения	-398 574	296 825	610 854	711 722
Налоговые убытки, перенесенные на последующие периоды	515 000	-913 574	-616 749	0
Доступные налоговые убытки	-913 574	-616 749	0	0
Налогоблагаемый доход			-5 895	711 722
Налог			-1 651	199 282
Наличные после налогообложения	334 426	827 825	1 092 505	902 440

Фонд погашения долга	0	0	0	0
Средства для распределения	334 426	827 825	1 092 505	902 440
Прибыль инвестора	167 213	413 913	546 252	451 220
Прибыль на инвестированный капитал после налогообложения	7%	8,7%	11,5%	9,5%
Прибыль на инвестированный капитал до налогообложения	10,1%	12,1%	16,0%	13,2%
Ставка налога на прибыль компании	30%	28%	28%	28%

Так как налоговые потери последующих периодов применяются до 2013г, и пересмотр арендной платы будет осуществлен по окончании 2013, то доход по итогам финансового 2013г оценивается только в 9,5%

Еще раз хотелось бы отметить, что использованным амортизационным отчислениям доходы инвесторов усиливаются еще больше, как если бы здание было приобретено через, скажем, один год и без возможности их применения.

Если данное предложение Вам интересно, тогда по подписании Соглашения о неразглашении информации мы можем направить Вам более детальную финансовую информацию.

Yours faithfully,
EQUITY TRUST INTERNATIONAL