



DISCOVERY

— INVESTMENTS & REAL ESTATE —

投资者平台

2019年8月



DISCOVERY

— INVESTMENTS & REAL ESTATE —

简介

- Discovery公司成立于2018年8月，在此之前经历了数年时间对其商业模式的研究、探索和最终确立。
- 本公司的营利模式是投资房地产资产，并通过资产管理从与租金相关的收入中获得收益。
- 该商业模式以高收益投资为基础，通过管理一个完整的价值链，从调研、收购、所有必须的翻新，直到最后选择承租人和签订租赁合同，并通过有保障的租金支付保险将支付违约损失转移至第三方。



DISCOVERY

— INVESTMENTS & REAL ESTATE —

商业模式

- 经调研发现，尽管所有需求强劲的大城市，如马德里、巴塞罗那，在2008年次贷危机后都已经达到饱和水平，但许多具有经济体量和成长潜能的中等城市，如塞维利亚、阿利坎特等，工薪阶层仍存在大量的租房需求，在这些地方收购的房屋资产对工薪阶层具备吸引力，因此仍然值得购入。
- 另一方面，由于经济复苏和有限的信贷渠道（或对信贷的恐惧），对房产租赁的需求也在增加。
- 结合这两个事实，催生了这项业务的短期投资回报，使这家公司的存在成为可能，并提供了与租金支付保险相关的法律保障。
- 考虑到这一点，Discovery将其业务模式分为三大支柱：非常有吸引力的房产收购价格、从房产购置到出租极短的周转时间和低廉的成本，以及面向有意以高于市场价租赁的特定群体的较高租赁价格。



DISCOVERY

— INVESTMENTS & REAL ESTATE —

战略合作伙伴

- Discovery与两家保险公司均有合作，为其名下资产提供保险和管理业务。
- 这两家保险公司分别为DAS和SEAG。





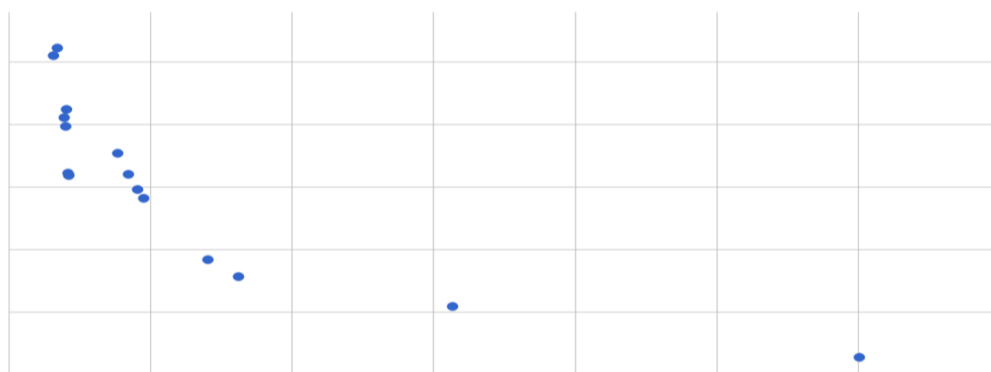
DISCOVERY

— INVESTMENTS & REAL ESTATE —

市场调研

- 从十年前开始，Discovery 一直致力于运用所有可用资源，为合作伙伴的可用资金确定最佳的投资机会。

回报率



采购价格

- 从这项调研工作中，可以发现采购价格与回报率的明显相关性，如图所示（来源于Discovery真实业务的实际数据），其中回报率与采购价格的倒数成正比（租赁价格的锚固效应）。
- 由于投资的分散性，想要寻找更高回报则需要更多的成本和精力去管理投资。
- Discovery有能力保持相关的成本支出与投资量成正比，且低于市场平均水平。



DISCOVERY

— INVESTMENTS & REAL ESTATE —

我们的资产

- Discovery名下共有13项资产（1000平方米房产面积）
- 目前每月收入为3640欧元
- 没有任何债务或责任
- 入住率为60%
- 另有30%正在装修中
- 10%已投入市场寻找租户
- 全部入住后每月总销售额预计为5820欧元



DISCOVERY

— INVESTMENTS & REAL ESTATE —

下一步机会

- 目前，另外还有6项资产被确定为可成为Discovery资产组合的一部分。
- 我们的目的是收购那些更具吸引力的资产，并为经常性收入提供更为合理的依据。
- 短期内，预计未来3个月的投资额为15万欧元
- 这项投资将在塞维利亚市的城区进行。
- 为了实现这一目标，至少总投资额的80%将来自于外来投资，而剩余差额将来自于Discovery的资本金。
- 资产从购置到出租预计的周转时间为1个月。



DISCOVERY

— INVESTMENTS & REAL ESTATE —

如何获利？

- **Discovery**向第三方投资者提供以下四种不同的参与方式：
 - A. 入股
 - B. 借债（以公司资产和当前营业收入为担保）
 - C. 共享产权（以约定期限、约定利润为前提条件下的资产合资并购）
 - D. 信用背书（向最终提供流动性的第三方融资机构提供信用背书）



DISCOVERY

— INVESTMENTS & REAL ESTATE —

入股

- 最低出资额：3000欧元
- 股本回报率：每年6%
- 由Discovery负责管理费用
- 分红：首次分红在运营后6个月，此后每季度分红一次
- 未来几轮融资的优先投资机会，和定期的资本投资机会



DISCOVERY

— INVESTMENTS & REAL ESTATE —

借债

- 最低借债额度：5000欧元
- 毛利率：每年5%
- 利息每季度支付一次，本金年度到期偿还，最高利率为全部借债金额的5%。
- 可选：利息再投资，延长本金投资期限，本金分期出资。



DISCOVERY

— INVESTMENTS & REAL ESTATE —

共享产权

符合伊斯兰教法

- 最低出资额：10000欧元
- 总回报率：10年20%
- 由Discovery负责管理费用
- 若每月支付逾期，欠款可折算为资产所有权的份额
- 未来几轮融资的优先投资机会



DISCOVERY

— INVESTMENTS & REAL ESTATE —

信用背书

- 最低背书额度：20000欧元
- 毛利率：4%与从融资机构获得的最终利率的差额
- 利息每季度支付一次



DISCOVERY

— INVESTMENTS & REAL ESTATE —

投资者支持

- Discovery为投资者提供融资建议和债务架构方面的支持服务。
- 实施本项目投资的必要信息将在与我司专家团队沟通后单独提供。
- 对Discovery的监管机制和投资者关系不在本PPT的介绍范围。这些信息将在签订保密协议后提供给正式的利益相关方。



DISCOVERY

— INVESTMENTS & REAL ESTATE —

感谢您的关注

联系方式:

info@discoveryinvestments.es