



DISCOVERY

— INVESTMENTS & REAL ESTATE —

Investors Deck

Aout 2019



Introduction

- Le projet Discovery est né en août 2018 après plusieurs années de gestation au cours desquelles le modèle économique a été étudié, exploré et consolidé.
- L'objectif de cette initiative est l'investissement dans des actifs immobiliers pour son exploitation grâce aux revenus provenant de sa location.
- Le modèle commercial repose sur des investissements à forte rentabilité via une gestion complète de la chaîne de valeur, de la recherche à l'achat, en passant par l'aptitude à l'emploi et aboutissant à la sélection du locataire et à la signature du contrat de location avec assurance en cas de non-paiement qui transfère à un tiers le risque de défaillance et d'actes de vandalisme



Modèle d'affaires

- D'après Discovery, il a été constaté que même lorsque les grandes villes à forte demande, comme Madrid et Barcelone, atteignent des niveaux de saturation après la crise immobilière et économique de 2008, il existe toujours un potentiel de négociation pour l'acquisition d'actifs dans les villes moyennes, avec une capacité économique et un potentiel de croissance qui attirent les travailleurs et donc poussent la demande de loyers tels que Séville et Alicante
- D'autre part, et du fait de la reprise économique et de l'accès limité au crédit (ou de l'aversion pour celui-ci), la demande de logements locatifs a augmenté
- Ces faits combinés ont conduit au fait qu'actuellement la rentabilité à court terme de l'activité objet de ce projet d'entreprise est à des niveaux très attractifs avec la sécurité juridique associée à l'utilisation de l'assurance de location.
- Dans cet esprit, Discovery fonde son modèle d'affaires sur trois piliers: l'achat de logements à des prix attractifs, avec une adéquation dans le temps et à un coût très bas; et location à des groupes dont la demande dépasse le prix du marché avec assurance de loyer.



DISCOVERY

— INVESTMENTS & REAL ESTATE —

Partenaires stratégiques

- Discovery travaille en partenariat avec deux sociétés de location assurées avec lesquelles elle gère les loyers de son portefeuille.
- Ces entités sont DAS et SEAG

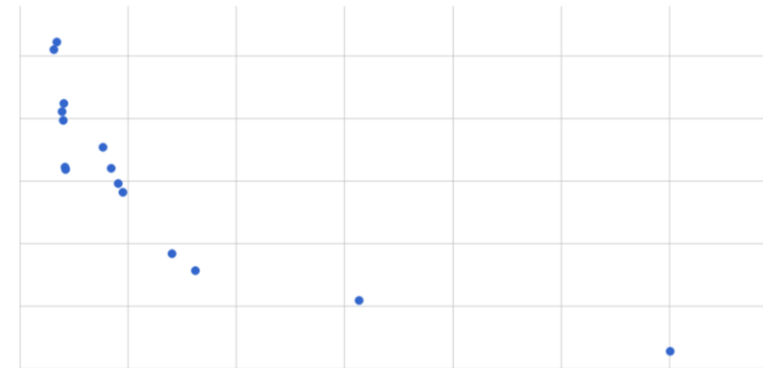




Etude du marché

- Grâce aux outils à notre disposition et depuis près de 10 ans, les membres de Discovery ont travaillé à la recherche des meilleures opportunités d'investissement pour les fonds propres disponibles.

Rentabilité



Prix d'achat

- Dans cette étude, une tendance claire de la rentabilité a été déterminée, comme indiqué dans le graphique ci-joint (données effectives des opérations exécutées par Discovery), dans laquelle la rentabilité est inversement liée au prix d'achat de l'actif (effet d'ancrage locatif)
- La recherche de cette rentabilité plus élevée, en revanche, augmente les dépenses et les efforts nécessaires à la gestion de l'investissement en raison de sa fragmentation
- Discovery a la capacité de maintenir, proportionnellement à l'investissement, les dépenses résultant de cette fragmentation et inférieures à la moyenne du marché.



DISCOVERY

— INVESTMENTS & REAL ESTATE —

Actifs Portefeuille

- Discovery dispose actuellement de 13 actifs de portefeuille (1000 m²)
- Le revenu brut actuel est de 3640 € / mois
- Aucune dette liée à ces actifs
- Le taux d'occupation est de 60%
- 30% en attente de réforme et de mise sur le marché
- 10% sont disponibles en attendant la location
- Le revenu brut au maximum de l'occupation est de 5820 € / mois



Prochaines acquisitions

- Il y a actuellement 6 nouveaux actifs potentiels à ajouter au portefeuille Discovery.
- L'intention est d'acquérir les opportunités les plus intéressantes et les plus solides en matière de contribution au résultat récurrent
- Par conséquent, à court terme, un investissement estimé à 150 000,00 € est en cours d'évaluation au cours des trois prochains mois.
- Cet investissement sera réalisé dans les centres urbains proches de la capitale de l'Espagne
- Pour réaliser cet investissement, une souscription minimale de 80% est recherchée sous forme de financement ou de capital, contribuant au capital restant par les fonds propres.
- La période d'adaptation des actifs sélectionnés après leur acquisition et leur location est estimée à 1 mois.



Modes de participation

- Discovery offre la possibilité de participer à des tiers de trois manières:
- Capital (extension avec prime d'émission)
- Copropriété (acquisition d'actifs communs en échange d'un profit convenu dans un délai convenu)
- Dette (Emprunt garantissant le principal par des actifs et les intérêts par des revenus)
- Garantie (garantie de crédit à une entité tierce fournissant des liquidités)



DISCOVERY

— INVESTMENTS & REAL ESTATE —

Proposition de valeur: Capital

- Abonnement minimum: 3 000,00 €
- Modalité: augmentation de capital avec prime d'émission
- Rentabilité brute estimée: 6% APR
- Frais de gestion pris en charge par Discovery
- Rémunération par répartition de la prime d'émission et réduction de capital
- Distributions trimestrielles à partir du sixième mois après l'opération d'augmentation de capital
- Opportunité d'investissement préférée dans les projets futurs et de différer les contributions avec le temps



Proposition de valeur: Dette

- Abonnement minimum: 5.000,00 €
- Modalité: prêt à la société
- Rentabilité brute: 5% APR
- Rémunération par versement d'intérêts trimestriel et remboursement du capital chaque année, dans la limite de 5% du financement total
- Possibilité de réinvestir les intérêts et la conservation du commettant, ainsi que de différer les contributions avec le temps



DISCOVERY

— INVESTMENTS & REAL ESTATE —

Proposition de valeur: Copropriété

- Participation minimum: 10.000,00 €
- Rendement brut: 20% en 10 ans
- Frais de gestion à couvrir par Discovery
- Paiements mensuels des arriérés de transaction en échange d'une augmentation de participation
- Opportunité d'investissement privilégiée lors des prochains tours

Sharia Compliant



DISCOVERY

— INVESTMENTS & REAL ESTATE —

Proposition de valeur: Garantie

- Garantie minimale: 20 000,00 €
- Modalité: souscription à une dette émise par des tiers
- Rentabilité brute: APR différentiel jusqu'à 4% en ce qui concerne les intérêts obtenus en financement
- Paiement trimestriel des retours sous forme de services



Soutien aux investisseurs

- Discovery fournira un soutien financier et des services de soutien aux investisseurs pour la structuration de la dette
- Les informations nécessaires à la réalisation de ce type d'opération seront fournies individuellement et après avoir contacté notre équipe d'experts
- Les mécanismes spécifiques de formalisation des relations entre les investisseurs et Discovery ne font pas l'objet de cette présentation. Ces informations seront fournies officiellement aux parties intéressées après la signature d'un accord de confidentialité.



DISCOVERY

— INVESTMENTS & REAL ESTATE —

Merci pour votre attention

Contact:

info@discoveryinvestments.es