

Инвестиционная концепция

Agrate Conturbia · Север Италии · консолидированный участок 212 га

Платформа мастер-девелопера: создание стоимости на этапе разрешений, без строительного риска

- 110 га — премиальные резиденции, wellness и спорт
- 90 га — органическое сельское хозяйство и охраняемый ландшафт
- 12 га — реставрация исторического замка
- Стоимость формируется на этапе разрешений, до начала строительства

212 га

Общий участок (110 + 90 + 12)

12 га

Историческое имение замка

100% equity

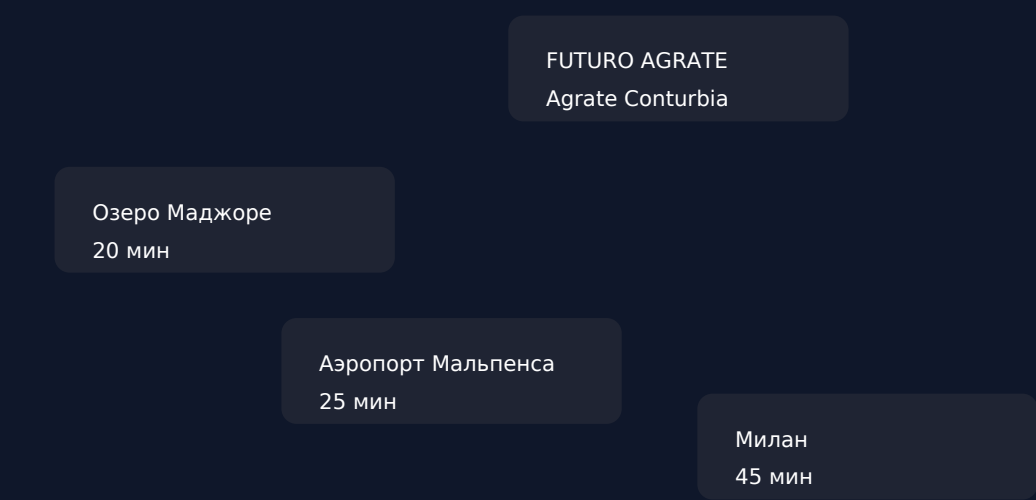
Без долга на этапе земли

Локация

Стратегическое положение между Миланом, Альпами и озером Маджоре.

Транспортная доступность

45 мин	до Милана
25 мин	до Мальпенсы
20 мин	до озера Маджоре
1 час	до Швейцарии
Прямой	выезд на А26



Структура сделки и обеспечение

Инвестор входит в SPV, владеющее землёй. Обеспечением выступает сама земля.

Инвестор

Equity-вход

Futuro Agrate SPV

Итальянская S.r.l.

Земля — 212 га (вкл. замок)

В собственности SPV

Защита инвестора

- Ипотека первой очереди на консолидированный участок
- Залог 100% долей SPV
- Ежеквартальная отчётность, годовой аудит

Структура капитала

Без долговой нагрузки на этапе земли. Банковское финансирование подключается позже — на стороне покупателей.

Этап земли — Futuro Agrate SPV

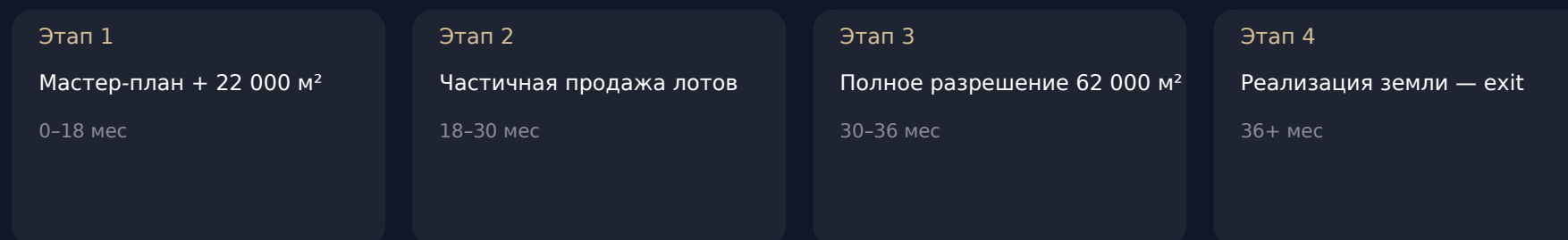
Бюджет консолидации и мастер-плана: €20 млн
100% equity инвесторов — без банковского долга
Без escrow-обременений на уровне SPV
Транши инвесторам по вехам разрешений
Целевая валовая выплата инвесторам: €70 млн

Этап стройки — покупатели-девелоперы

Банки финансируют покупателей-девелоперов
Покупатели приобретают полностью разрешённые лоты у SPV
Их долговая нагрузка изолирована от нашей SPV
К этому моменту инвесторы уже вышли из проекта

Выход и возврат инвесторам

Разрешение I этапа на 22 000 м² открывает ранние продажи; полный выход — после разрешения на 62 000 м².



Каскад распределений

- Промежуточные выплаты от продажи первых разрешённых лотов (22 000 м²)
- Финальная выплата после полного разрешения и продажи земли (62 000 м²)
- Очередность: возврат капитала → preferred return → carried interest