



S E L L A R

SELLAR FONDO DE DESARROLLO



SELLAR FONDO DE DESARROLLO

Gestión de Capital Mansard proporciona a los inversionistas acceso a la línea de proyectos de inversión y desarrollo Sellar, proporcionando rendimientos anuales del 8-10%.

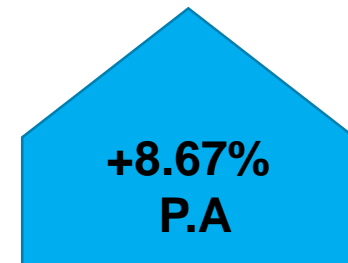
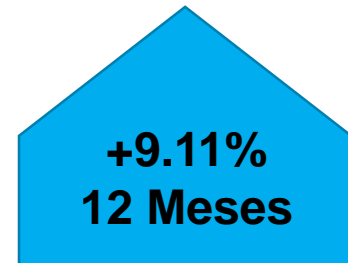
El fondo permite al desarrollador ser más oportunista en su enfoque, ya que proporcionan los fondos para actuar rápidamente. Mientras que proporciona a los inversionistas la garantía de asegurar nuestra inversión en los bienes inmuebles destacados.

El éxito del Fondo de Desarrollo Sellar se debe a tres factores principales:

1. Colaboración con uno de los mejores desarrolladores de Londres
2. Capacidad para proporcionar préstamos cuando los bancos se retracten.
3. Un entorno macroeconómico de los bienes inmuebles
 - a) Escasez de viviendas o falta de espacio para oficinas de calidad (desequilibrio oferta/demanda)
 - b) Los inversionistas institucionales compran sitios de desarrollo que crean un rendimiento estable en comparación con los bonos en declive.
 - c) Bancos y aseguradores que venden activos en dificultad con descuento.



*Estimado de finales de Feb de 2020



SELLAR

SELLAR FONDO DE DESARROLLO

- + Sellar es una empresa de propiedad privada premiada establecida hace más de 25 años y mejor conocida por desarrollar The Shard.
- + Las actividades de Sellar se concentran en Londres, donde la compañía es reconocida por entregar proyectos excepcionales y guiados por el diseño.
- + Estrechas relaciones con el Gobierno Central y apoyo del Transporte para Londres, British Rail y el metro de Londres
- + Más de 3.5m pies cuadrados de proyectos de desarrollo actuales centrados en Londres, incluyendo grandes esquemas en Paddington, Canada Water, Camden y la Ciudad de Londres.



+ Las viviendas en Londres siempre han sido un lugar atractivo y seguro, este ha aumentado exponencialmente debido al Brexit

+ Cualquier negatividad en torno al Brexit ha sido y seguirá siendo, compensada por las presiones de la oferta y los fundamentos del mercado

+ Una libra más débil sigue atrayendo inversiones extranjeras que van desde los rascacielos de Londres; The Cheese grater (£1.15 billions) y Walkie-Talkie (£1.3 billion) para viviendas bajo plan

+ En 2017 la inversión extranjera representaba el 80% de la actividad de inversión (normalmente en los últimos 10 años era el 50%)

+ Londres fue clasificado como el mejor capital para la inversión en 2017 y esto se ha mantenido en 2018, impulsada por el capital internacional y los fundamentos del mercado conductivos



1

Crisis de la vivienda
Oferta vs Demanda
Desequilibrio

2

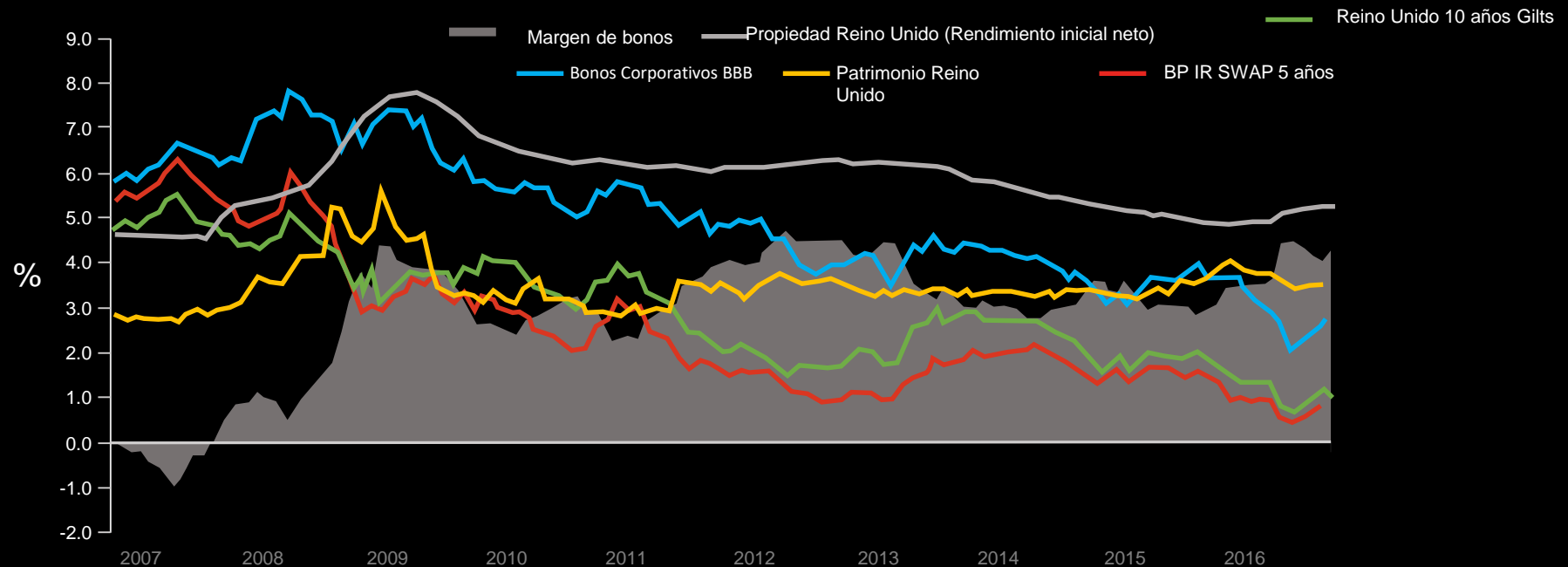
Viviendas accesibles
Programas apoyados
por el Gobierno

3

Alquiler del sector
privado
Búsqueda de
rentabilidad e ingresos

Rendimientos de alquiler atractivos

+ A pesar de que los rendimientos de bonos aumentan modestamente, los márgenes de alquiler siguen siendo atractivos



SELLAR

**FONDO DE DESARROLLO SELLAR
PRINCIPALMENTE GENERA RENTABILIDAD
A LOS INVERSIONISTAS POR**

**Inversión en deuda y capital de las
transacciones en desarrollo inmobiliario**

Invertir en el primer o segundo
préstamo
garantizado al promotor
inmobiliario

Participación en el capital preferente
en alza de una transacción

PROCESO DE EVALUACIÓN DE DESARROLLO

La evaluación del desarrollo implica la investigación de las limitaciones y oportunidades que derivan de la ubicación, aspectos legales y de planificación de los sitios potenciales, así como de sus propiedades físicas.

- + **Revisión de impedimentos legales y cuestiones de propiedad**
- + **Topógrafos para investigar la historia del sitio o cuestiones de planificación previas**
- + **Informes sobre los derechos de luz por topógrafos**
- + **Limitaciones arqueológicas, de tráfico o de transporte**
- + **Comprender la demanda y competencia del área**
- + **Edificios catalogados y áreas de conservación**

Los sitios potenciales deberán reflejar la estrategia y visión corporativa del desarrollador en cuanto a:

- + **Región y ubicación**
- + **Tamaño del desarrollo potencial**
- + **Tipo de desarrollo y el mercado**
- + **Proximidad al transporte o a los centros de población**



COMPRENDER LA POLÍTICA DE PLANIFICACIÓN

La comprensión de la política del Gobierno en materia de planificación es la clave del éxito a la hora de considerar los sitios potenciales para el desarrollo, que deben incorporar:

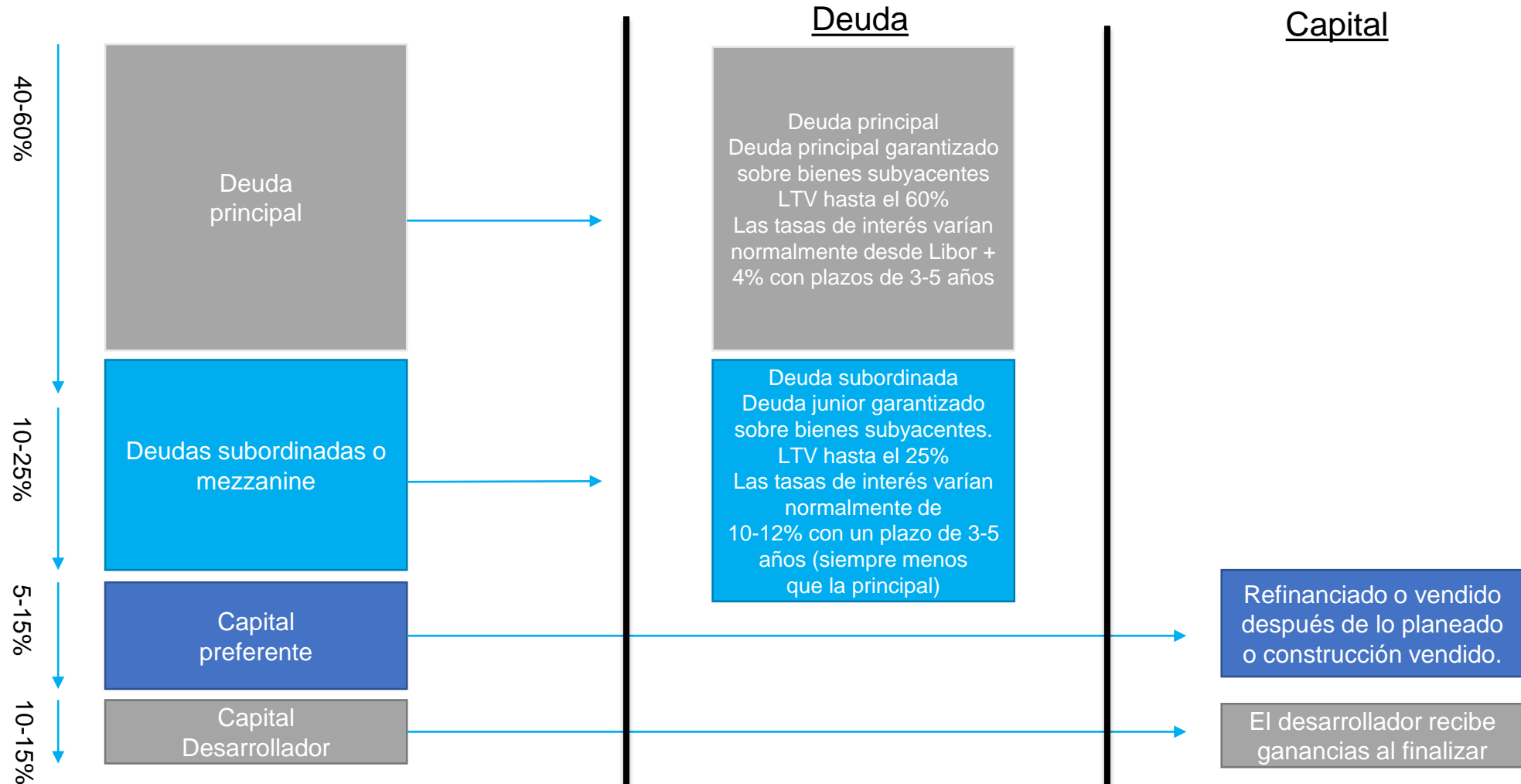
- + **El historial de planificación del sitio**
- + **Necesidades locales tales como empleo y viviendas accesibles y**
- + **Probable reacción local, tanto residencial como empresarial.**
- + **La posibilidad de imponer condiciones de planificación o obligaciones de planificación (acuerdos de la sección 106).**
- + **Restricciones de transporte y estacionamiento.**
- + **Restricciones de edificios protegidos y de las zonas de conservación**
- + **Cualquier antecedente de riesgo de inundación o información geotécnica como cimientos previos, pozos o fosas de enterramiento.**
- + **Características y estado de los edificios colindantes afectados por el desarrollo**
- + **Tendencias económicas nacionales y regionales y efectos potenciales de las tendencias sociales o cambios en las prácticas laborales**



PROCESO DE ADQUISICION DE BIENES

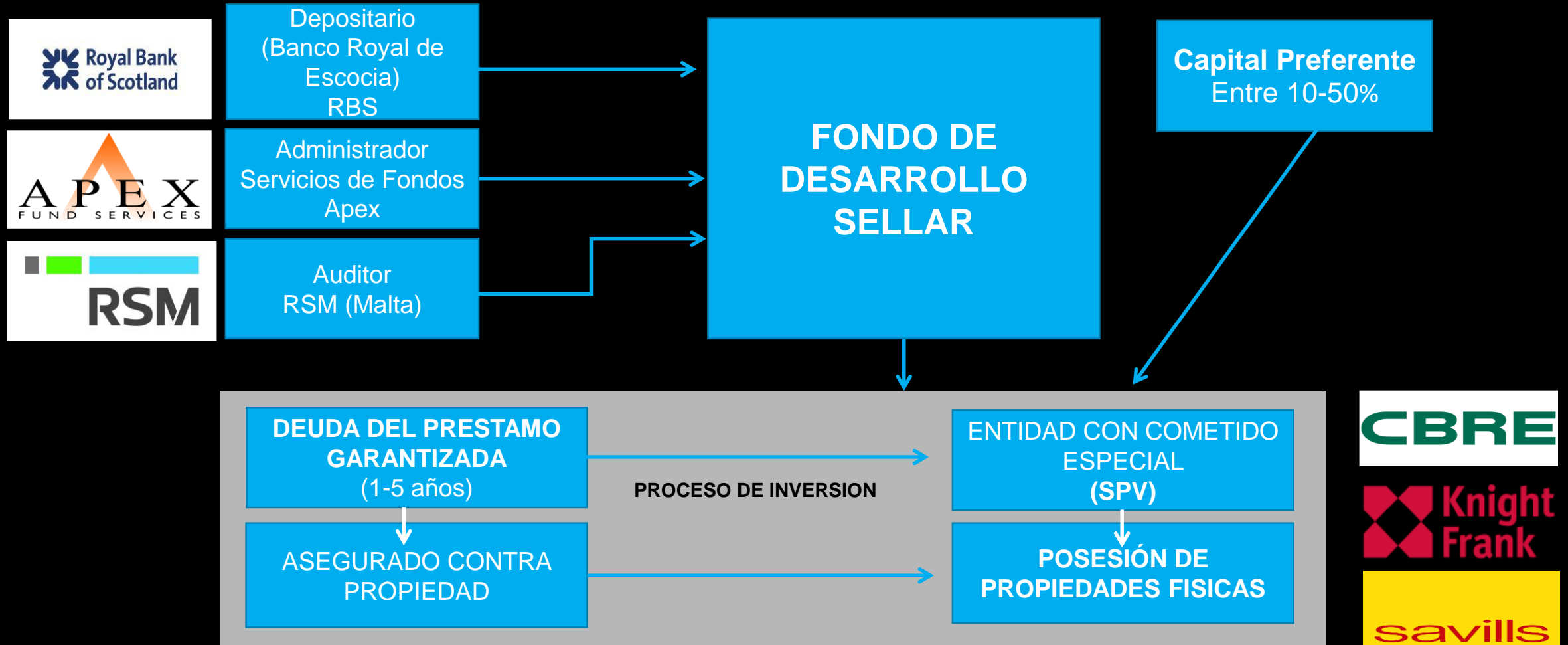
Evaluación	Aprobación	Ejecución
Evaluación de escritorio y valoración por el desarrollador	Aprobación del Comité de Propiedad Externo e Inversiones Internas	Diligencia debida y estructura legal completa
Análisis Interno y Alcance del Proyecto de Desarrollo por el Desarrollador	Valoraciones externas solicitadas por CBRE / SAVILLS / KNIGHT FRANK	Plazos, Consejo de Inversión y productos acordados
Resumen de inversión de bienes por el desarrollador	Términos indicativos emitidos al desarrollador	Despliegue de bienes y Adquisición completa
	Términos acordados, tasa de interés, capital, monto y plazos	Seguimiento y gestión de las inversiones en curso
	Declaración de intención (LOI) y clausulas esenciales emitidas	

Modelo de financiamiento estructurado



S E L L A R

PROCESO Y GOBERNANZA



PROYECTOS DE DESARROLLO



**SHARD QUATER
LONDON BRIDGE**

USO:
Uso mixto; residencial, oficina,
minoristas, espacios públicos.
TAMAÑO DE DESARROLLO:
2.75 millones pies cuadrados
ESTADO:
Shard Place en construcción
EQUIPO:
Renzo piano



**WATER YARDS
CANADA WATER**

USO:
Uso mixto; espacios
residenciales, oficina,
minoristas, espacios públicos
TAMAÑO DE DESARROLLO:
Aproximadamente 1 millón
pies cuadrados
ESTADO:
Fase 1 en construcción
EQUIPO:
David Chipperfield Architects,
Maccreanor Lavington
Architects



PADDINGTON SQUARE

USO:
Uso mixto; oficina, minoristas,
espacios públicos
TAMAÑO DE DESARROLLO:
Aproximadamente 360,000
pies cuadrados
ESTADO:
Fase 1 en curso
EQUIPO:
Renzo Piano



**SEAL HOUSE
CITY OF LONDON**

USO:
oficina
TAMAÑO DE DESARROLLO:
130,000 pies cuadrados
ESTADO:
Planificación
EQUIPO:
David Chipperfield Architects



**BERMONDSEY
LONDON BRIDGE**

Uso mixto
TAMAÑO DE DESARROLLO:
No Divulgado
ESTADO:
En planificación
EQUIPO:
Confidencial



**CAMDEN
LONDON**

USO:
Uso mixto; oficina, minoristas
TAMAÑO DE DESARROLLO:
No divulgado
ESTADO:
En planificación
EQUIPO:
Andrew Philips Architecture

Regeneración de Canadá Water

Ubicación: Canada Water, Londres

Uso: Uso mixto; residencial, oficina, minorista, espacios públicos

Tamaño de desarrollo: 8 acres sitio

Estado: Fase 1 en construcción

Equipo: David Chipperfield Architects, Maccreanor Lavington Architects



S E L L A R



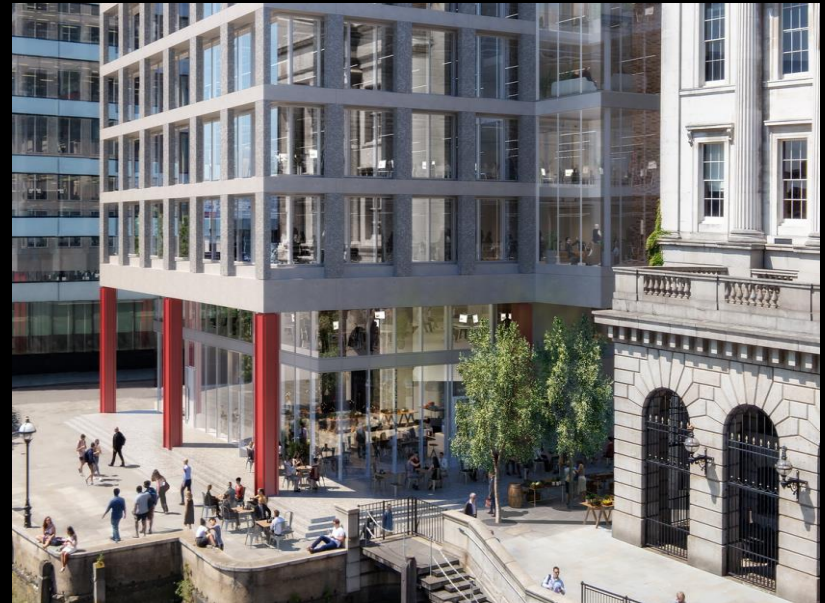
Ciudad de Londres



Ubicación: Ciudad de Londres, Londres
Uso: Oficina
Tamaño de desarrollo: 130,000 pies cuadrados
Estado: Planificación
Equipo: David Chipperfield Architects



S E L L A R



London Bridge

Exit in 2019



Ubicación: London Bridge, Londres
Uso: Uso Mixto
Tamaño de desarrollo: No revelado (confidencial)
Estado: En Planificación
Equipo: Renzo Piano Building Workshop



SELLAR



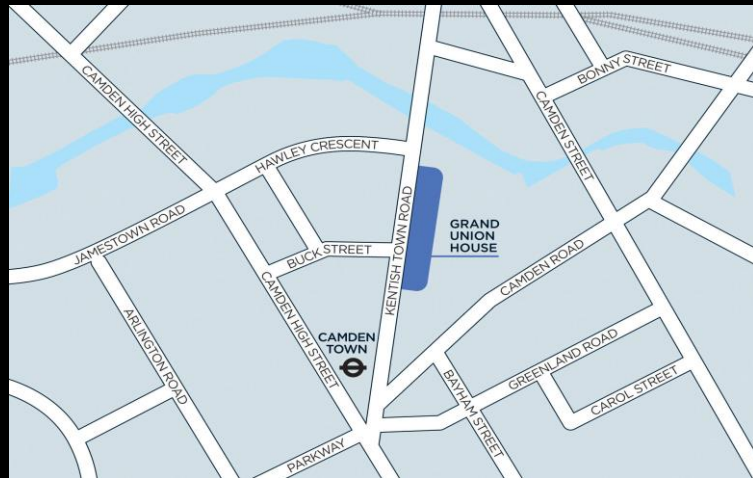
Camden Town Centre



- + Edificio actual de 20,000 pies cuadrados industrial ligero / oficina
- + Aumento significativo del plusvalía mediante la renovación y la remodelación
- + Programa de pronóstico: Plazo de planificación y desarrollo de dos años
- + Ubicado cerca de las principales conexiones de transporte
- + Esquema propuesto: Ampliar la construcción y el relleno aumentando así la superficie interna neta (NIA).



S E L L A R



DEVELOPMENT PROJECTS



Location: Ealing, London
Use: Mixed Use – Co-working
Development size: 35 residential and 709 sqm office
Status: Refinance
Type: Mezzanine (LTV 10%)
Term: 2 years

Review



Location: Balham, London
Use: Residential
Development size: 10 residential houses
Status: Site Purchase
Type: Mezzanine (LTV 25%) & Preferred Equity
Term: 2 years

Review



Location: University Campus
Use: Student Accommodation with ground floor retail
Development size: 217 student apartments
Status: Site refinance
Type: Mezzanine (LTV 22%)
Term: 18 months

Review



Location: London Home Counties
Use: Residential
Development size: 138 house development
Status: Site refinance
Type: Mezzanine (LTV 12%)
Term: 20 months

Review



Location: London Home Counties
Use: Residential
Development size: not-disclosed
Status: Site purchase
Type: Preferred Equity & Mezzanine
Term: 2-4 years investment in stages

Review



Location: Nine Elms, London
Use: Commercial
Development size: 140,000 sq.ft
Status: Site purchase subject to planning
Type: Preferred Equity 5%
Term: 4 years

Review

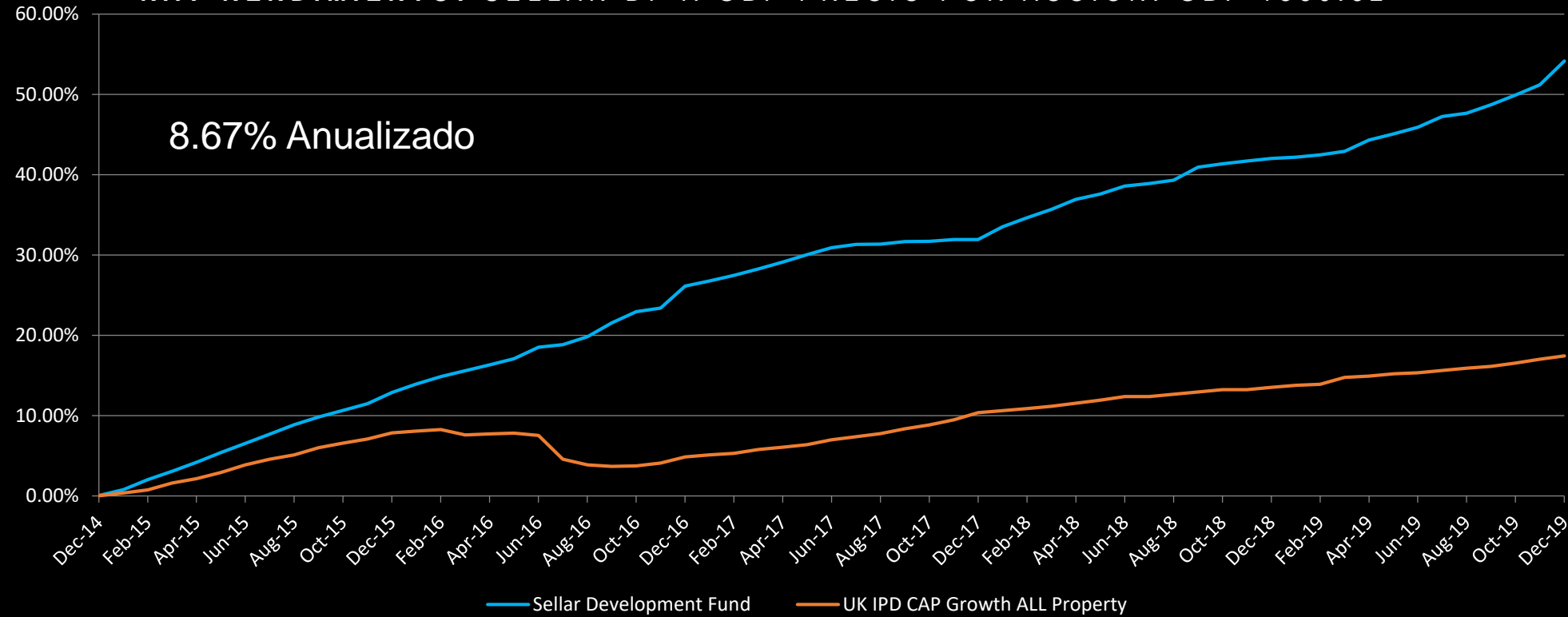
CONSIDERANDO RIESGOS CLAVES

- + **Precio de compra:** Normalmente, las carteras de Sellar se compran con un descuento fuera del mercado. Todos nuestros proyectos actuales se valoran considerablemente por encima de nuestro precio de compra inicial, lo que significa que el capital de nuestros préstamos no está en riesgo.
- + **Un mercado en declive:** un enfriamiento en el mercado residencial puede beneficiar al fondo, en un mercado de compradores podemos manipular aún más el precio, lo que se considera una oportunidad. La demanda a largo plazo supera la oferta, por lo que es probable que los precios se mantengan estables o aumenten.
- + **Impuesto de timbre:** los impuestos sobre el impuesto de timbre para "comprar para alquilar" y "ultra prime" han aumentado dramáticamente, cambiando la dinámica del mercado de alquiler, con el PRS siendo asumido por inversionistas institucionales y estamos viendo ventas limitadas en "ultra prime".
- + **Brexit:** independientemente de que el Reino Unido abandone Europa, la demanda supera la oferta tanto en oficinas como en residenciales. Sellar es un desarrollador de "uso mixto" con cada proyecto con una tendencia hacia residencial o comercial según la conveniencia del sitio.
- + **Desplome del mercado de valores:** una dislocación del mercado puede afectar a los mercados de propiedad, como vimos en 2008, sin embargo, los mercados de Londres se recuperaron mucho más rápido que otros mercados importantes.
- + **Riesgo de inflación:** a medida que la inflación aumenta, los precios de los bonos aumentarán, lo que creará un efecto negativo en los mercados de valores, y los activos reales actuarán como una cobertura contra la inflación.
- + **Costos de desarrollo:** la construcción y los materiales se dispararon en 2014, desde entonces los contratistas y materiales se normalizó. En el caso de un "no acuerdo" Brexit, el costo de la inflación correrá a cargo de los contratistas, el impacto de los impuestos de importación correrá a cargo del desarrollador.



Rendimiento

NAV RENDIMIENTO: SELLAR DF A GBP PRECIO POR ACCIÓN: GBP 1560.62



	NAV	1 Mes	3 Meses	6 Meses	12 Meses	Anual	Inception	YTD
USD Class	1560.62	0.28%*	2.28%	4.81%	8.92%	8.92%	56.06%	0.30%*
GBP Class	1546.21	0.28%*	2.28%	4.71%	8.52%	8.38%	54.62%	0.30%*

En conclusión

Proporcionar a los clientes acceso a proyectos a gran escala, invirtiendo junto con capital privado, fondos soberanos e inversionistas institucionales en los mismos términos de acuerdo de inversión.





Para obtener más información, póngase en contacto con Mansard Capital Management

ir@mansardcm.com
+44 (0) 203 475 1985
www.mansardcm.com

Cualquier oferta de participación en Mansard Capital Sicav p.l.c. y sus subfondos (a los que se hace referencia como Fondo) se realizarán únicamente mediante un memorándum de oferta confidencial definitivo y un suplemento (un "Memorándum") con respecto al Fondo, cuyo Memorándum contendrá una descripción de los términos materiales y Riesgos del Fondo. Cualquier inversión realizada por un receptor de esta presentación en dicho Fondo se realizará total y exclusivamente de acuerdo con los términos de cualquier Memorándum relevante y no se considerará que dicha inversión esté sujeta o afectada de ninguna manera por los asuntos mencionados en este documento. Este documento se ha proporcionado de forma confidencial, a petición de la persona interesada y para el uso de la persona a quien se entregó y no puede ser reproducido, total o parcialmente, o entregado a cualquier otra persona sin el Consentimiento previo por escrito del Fondo.

Esta presentación y anexos están dirigidos solo a personas que tienen experiencia profesional en asuntos relacionados con inversiones que se consideran "Inversionistas profesionales" o "Inversionistas calificados" según se describe en los términos de las Reglas de servicios de inversión aplicables y que califican como tales. La transmisión de esta presentación a cualquier otra persona puede contravenir los requisitos de las normas de los Servicios de inversión y ninguna persona tendrá derecho

0000000000
a actuar en consecuencia. El pasado no es una garantía para el futuro y el valor de la inversión puede aumentar o disminuir. Se debe hacer referencia a la sección de riesgos en el Memorándum.

Ni esta presentación, ni ninguna de las representaciones hechas aquí son aprobadas o aprobadas por la Autoridad de Servicios Financieros de Malta ("MFSA"). Mansard Capital Sicav p.l.c. (la "Compañía") es un plan de inversión colectiva establecido como una compañía de inversión de fondos múltiples con capital social variable (SICAV) incorporada con responsabilidad limitada según las leyes de Malta y autorizada por la MFSA bajo la ISA como un Fondo de Inversionista Profesional orientado a inversionistas calificados.

En Suiza, el Fondo ha designado como representante suizo Oligo Swiss Fund Services SA, Av. Villamont 17, 1005 Lausana, Suiza, Tel: +41 21 311 17 77, correo electrónico: info@oligofunds.ch El agente de pagos del Fondo es Neue Helvetische Bank AG. Con respecto a las Acciones distribuidas en o desde Suiza, el lugar de cumplimiento y jurisdicción es Lausana (Suiza).