



资本投资/基金计划书/**XRED** 基金会
英国与伦敦中心地区房地产开发
管理基金

目录

执行摘要	3
投资主张	3
投资战略	3
投资过程	4
投资原则	4
投资准则	5
投资的积极管理	6
投资的退出战略与回报	6
尽职调查	7
项目监控	8
英国与伦敦中心地区的房地产市场机遇	8
基金经理与企业优势	10
基金结构	12
风险因素	14
费用与开支	16
管理费	17
其他运营开支	17
报告	18
术语表	18



执行摘要

本文件由 XRED 基金会基金经理发行，目的是说明该公司关于《英国和伦敦中心地区房地产发展管理资金的资金投资建议书》的主要业务、市场和融资事项。本基金结构将是一个由私人管理的投资组合或隔离投资组合，其基金及其资产不构成任何其他投资者基金池的一部分。投资者将拥有本基金的完全所有权，作为其资本投资的回报。本基金将投资于伦敦中心地区和英国的住宅与商业房地产开发项目。

投资主张

- 本基金旨在使投资者能够参与从英国和伦敦中心地区的房地产开发、积极资产管理和销售一系列房地产开发项目中所获得的收益。
- 本基金的目标是让初始资本因开发收益而增长约 15-20%，这些收益将存留在房产之中，只有在开发结束后销售时才能变现。
- 本基金旨在通过收购、翻新、持有和销售英国和伦敦中心地区的房地产利益，实现长期总回报最大化，无论是收入的总数还是增长率。。
- 本基金将提供接触投资多个开发项目的机会，从而使投资者的风险通过多元化而大大减少。
- 本基金将不会冒不适当的规划风险，且只会对有着明确开发机会的资产进行投资、收购或持有利益。本基金特意以开发风险水平较低的机会为目标。

投资战略

本基金的战略是充分利用英国和伦敦中心地区房地产市场的现状，特别是通过战略性的房地产开发项目、收购和积极的资产管理而获利。本基金经理的预定重点将放在伦敦中心地区的房地产开发项目或房地产资产上，其目的是在本基金经理认为最佳机会所在的任何地点和任何资产类别中寻求投资。虽然本基金经理目前并不建议基金会对房地产投资收取被动利息，但如果认

为合适的话，本基金经理将保留进入各种投资结构的能力，包括合资企业、控股权收购或少数股东权益收购。此外，如果认为合适的话，本基金经理可以在英国的房地产市场上进行任何战略性房地产开发项目。

本投资战略将被纳入有限合伙协议。基金经理在投资策略被认为对基金和投资者有利的情况下会能与投资战略的实际更改达成一致。

投资过程

投资原则

本基金的成立是为了向开发商和发展伙伴提供夹层融资和优先股权融资，以便从位于英国和伦敦中心地区的后期房地产开发项目中获得投资回报。

本基金拟投资住宅、零售、商业或工业市场的房地产开发项目和房地产资产，这些项目和资产应有着符合其用途的优越地理位置，有着通过积极的资产管理实现短期和中期价值增长的前景，且能够通过长期且安全的租金流动或通过现有或替代用途的潜在资本价值来对其价值下跌提供保护。

考虑到这一目标，本基金拟向投资者提供最高的回报，同时平衡通过应用审慎的投资控制来在保护所有投资的需要。本基金经理对所有投资机会的分析都有纪律严明的和分析性的方法来支持的。本基金经理将确保：

- 以符合第 4.2 节中规定的投资评核标准的投资机会为目标；
- 只考虑评估报酬与投资风险相称且符合基金对投资者的回报目标的项目和投资；
- 对每个项目或投资进行全面的尽职调查；
- 借助来自专业人员的所有必要见解适当地设计每项投资的结构，包括评估师、建设者、项目经理、律师和数量测量师等；
- 积极地管理和监督每项基金投资与基础项目。

本基金经理的综合技能和经验将为其提供辨析相互竞争的投资建议、评估项目的具体风险及确定基金投资结构的必要能力。

本基金经理已经确定了某些它相信将会对本基金提供一些有吸引力的投资机会的房地产市场。本基金经理已经确定了伦敦中心地区的住宅和商业房地产市场中的一些有着更具吸引力的购买收益率和更高投资回报的机会。

本基金经理将负责项目战略的实施，而项目经理将负责日常运作及项目里程碑和最终完工的交付。这种积极主动的投资方式是保存资本投资和优化项目投资绩效的最佳方式。

投资准则

本基金对某一特定项目的投资必须符合以下投资评核标准：

(a) 本基金可投资的房地产开发项目及物业资产必须有着符合其用途的优越地理位置，有着通过积极的资产管理实现短期和中期价值增长的前景，且能够通过长期且安全的租金流动或通过现有或替代用途的潜在资本价值来对其价值下跌提供保护；

(b) 以永久产权的房产为主

(c) 开发地点的最低投资额为两百万英镑

(d) 不设最高投资额

(e) 在借款的情况下，将实施以下风险管理评核标准：

- 获本基金优先排序的任何项目高级债务最多不超过项目完成估值的 60%（扣除消费税）
- 贷款估值比（“LVR”）最多不超过项目完成估值的 60%（扣除消费税）
- 信贷批准的高级债务承诺必须到位，以提供项目资金余额；
- 本基金对项目的投资和应计股权收益将根据开发项目的规模，在初始投资的 12-24 个月内偿还。
- 本基金对向投资者偿还利润的权利必须排在项目的任何借款之后。

(f) 基金不会冒不适当的规划风险，并只能针对有着明确开发机会的资产进行收购或持有利益。本基金旨在以开发风险水平较低的机会为目标；

(g) 如有可能，将以市场估价折扣购买项目开发地点或房产。

(h) 建设项目必须与经验丰富、信誉良好的建筑商签订固定价格与期限的建造合同；

(i) 所有房地产行业都可以被本基金考虑在内，基金投资组合倾向于住宅行业；

(j) 房产将位于伦敦中心地区，如果认为合适，总资本承诺中不可以有投资总和超过 50% 的资金承诺，投资于英国整体房地产市场的任何战略物业发展项目；

(k) 本基金必须通过与借款人或开发商的合同安排，对该项目执行充分的控制；

- (l) 每次收购和销售都需要进行外部估值；
- (m) 开发合作伙伴不具备完成项目所需的一切技能的，自主开发经理将负责一定的职能；
- (n) 根据市场风险评估而进行的适当水平的预售或预先承诺将由本基金经理自行决定；以及
- (o) 必须为每项投资指定明确的退出策略，并只考虑在本基金的两年期限内能够向本基金返还资金和利润的项目。

本基金经理可酌情决定是否因特定投资的风险或回报率而变更投资标准，但只能在达成一致的基础上，且只能在潜在的项目风险资料和/或其他风险避免措施（如较低的财务负担和/或额外的安全性）已经被考虑并且对这些改善作出保证的情况下才能进行考虑。

投资的积极管理

本基金经理将确保开发项目或所收购的房产得到良好的维护，并将尽力争取最大的回报。虽然市场收益率不受本基金经理（XRED 基金会）的控制，但租金收入情况、房产状况及其对租户的相对吸引力却并非如此。在积极管理这些方面的基础上，本基金经理相信，本基金将投资的房地产资产的价值应该相对更能抵御市场下行，并且由于区位良好，在经济周期复苏时能够因重新评估而受益。

本基金经理的目的是通过卓越的资产管理技术来改善收入概况，为本基金的房地产投资组合增加价值。

本基金经理打算对资产管理采取全面严谨的方法来管理收入流的风险状况，包括对租户财务实力的严格分析和为投资者带来有吸引力的回报。

投资的退出战略与回报

本基金经理在投资时应根据以下投资类型，在基金战略内确定适当的退出策略：

- (a) 用于出售的房地产开发项目：
 - 退出策略包括出售已开发的房地产，其中可能包括住宅和商业房产。
 - 销售通常在施工阶段期间开始面向最终用户或投资者。
- (b) 所得财产的开发或收购：

- 本基金公司可以开发或收购这些房产，通过私人协议将其租赁、稳定收入，以及将所有房产的整个投资组合通过财产出让契约一起或单独转交给物业公司、机构投资者或个人。

从每个项目中获得的收益份额部分在扣除一切开支后，其剩下的所有收益中将有 **40%** 分配给创始人，**60%** 分配给投资者（代币持有者）。

尽职调查

在作出任何投资决定前，本基金经理将对每项投资建议进行全面的尽职调查。本基金经理具体进行的尽职调查将取决于投资的情况，但可能包括：

（a）对潜在房产供需动态的分析，包括可比房产的市场价格和一次令人满意的现场或房产实地考察；

（b）对开发商完成项目的能力与专长的评估；

（c）能支持项目可行性和/或可接受范围内的房产价值的自主估值与市场调查报告；

（d）能支持项目可行性的自主数量测量师对预计施工成本和期限的估计；

（e）对建筑商满足其建造合同中所承诺的固定价格和条款的能力的评估；

（f）关于按本基金经理要求的最低金额制定的已签订的销售合同或租赁承诺的证据；

（g）关于适当保险的证据；

（h）鉴别投资风险并控制投资结构以减轻风险并最大化收益；

（i）关于符合所有适用法定要求的证据，如：

- 开发规划同意书；
- 施工完工证书以及
- **NHBC** 证书或类似证书。

（j）由委员会律师起草和认证的设施文件，包括：

- 对相关房产或开发协议最低二级的抵押；
- 对借款人的资产与业务最低二级的固定与浮动收费或类似担保；
- 建造商一方的合同（如适用）；
- 高级贷方与本基金之间的优先契约（如适用）；以及
- 个人担保（如有需要）。

项目监控

本基金经理的主要角色之一是监督本基金每项投资项目的持续绩效。每个项目均将被要求向本基金经理提供关于项目进展情况的正式月度报告，并附上包括以下事项的定期报告：

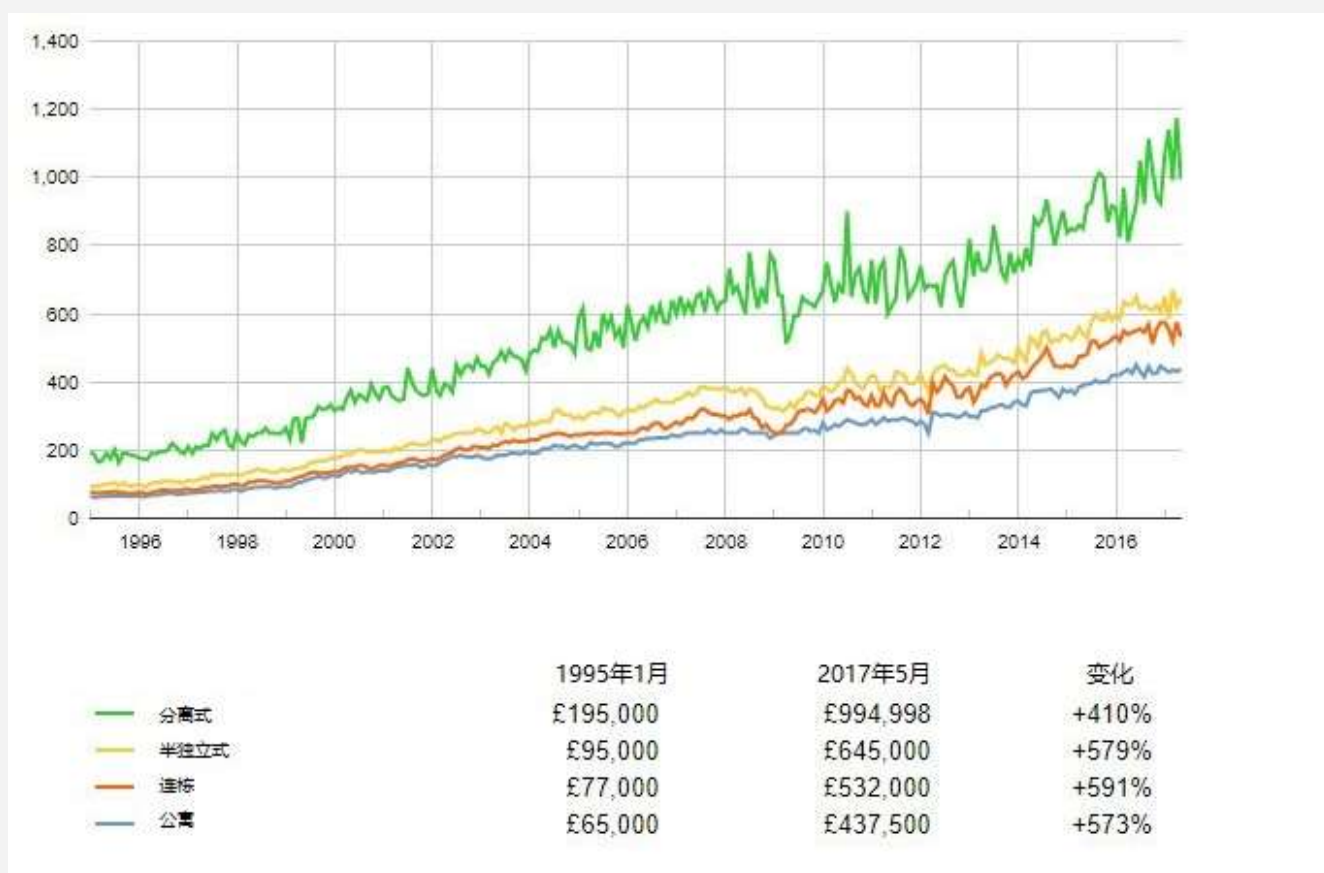
- 在涉及借款的情况下，由数量测量师认证的高级债务进度要求；
- 根据该时间点的实际结果与修订后的预测而更新的项目可行性；
- 一份涵盖建筑计划中的所有关键里程碑，并对迄今取得的进展作出解释，包括任何潜在或实际的延误或问题的建筑报告；
- 显示每个单位或房屋及其销售和/或租赁状况的最新市场营销报告；以及
- 任何其他可能对项目产生影响的问题的细节。

一般来说，本基金经理将至少每周与开发伙伴和其他项目那一方会一次面，讨论项目进展情况。

英国与伦敦中心地区的房地产市场机遇

英国和伦敦中心地区的房地产市场目前相对疲软，在经济周期中近乎触底。其主要原因是英国退出欧盟（**Brexit**）所造成的不安全感。市场在 2007 年达到顶峰，随后下跌了近 23%，不但交易量相当有限，资本价值也有所下降。此外，由于全球金融危机和经济衰退，房价自 2002 年上半年达到峰值以来，在 2008 年加速下滑。市场近年来大幅回升，这一趋势只在英国退欧谈判达成之后才遭到遏止。

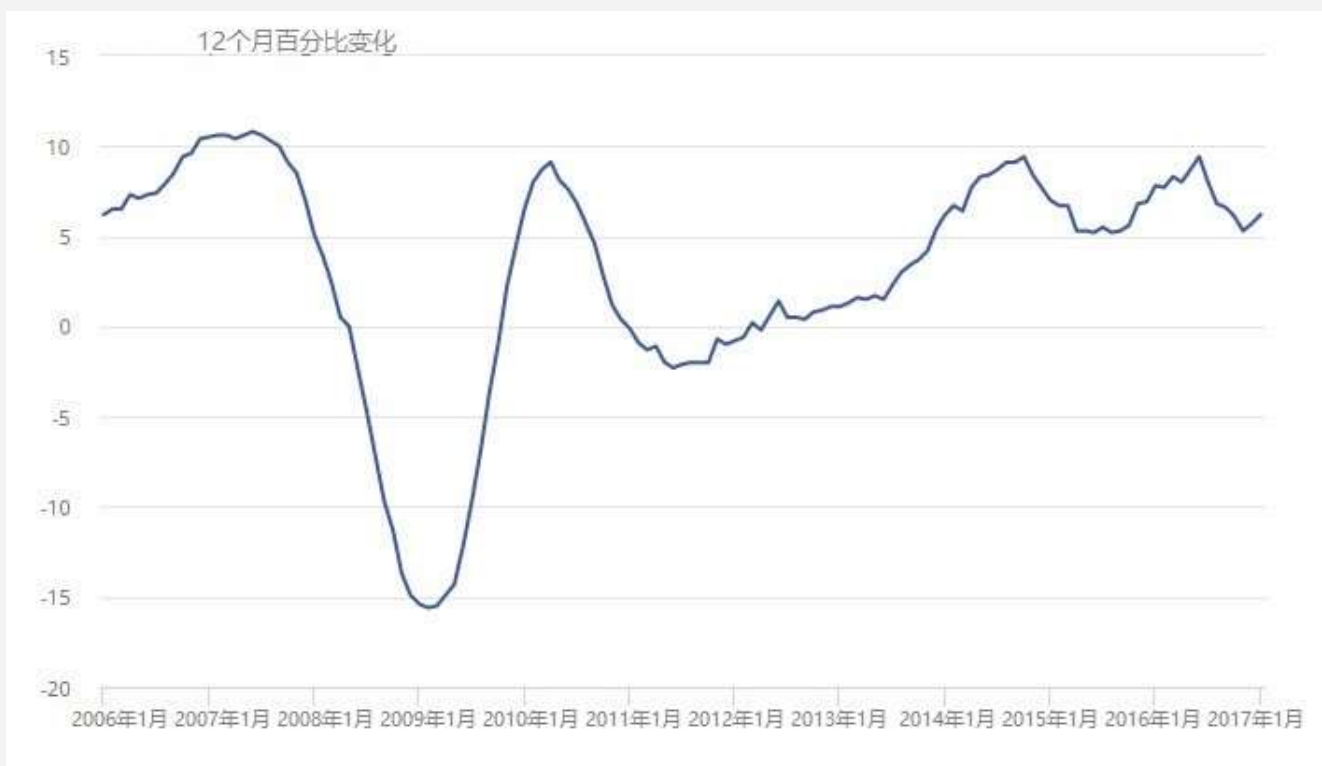
伦敦房产销售价中位数（单位：一千英镑）



资料来源: http://www.home.co.uk/guides/house_prices_report.htm?location=london&all=1

英国和伦敦中心地区的房地产市场供给不足，而供给与需求之间的差距也时常波动。银行和非银行融资人已经大面积撤出市场，主要银行则变得更保守，对其借款方也更加挑剔。这些都导致了房地产投资（包括房地产开发）市场资金量的大幅收缩。

此外，由于买方和卖方的价格预期尚未达到让买卖方大量参与愿意承诺交易的水平，这种市场不确定性让市场上的许多参与者（即便是无杠杆的和不需要大量借款的买家）都不愿进行新的投资。这与债务和股权融资的稀缺共同导致了英国和伦敦中心地区地产市场业务量的急剧下降。



数据来源: <https://www.ons.gov.uk/economy/inflationandpriceindices/bulletins/housepriceindex/jan2017>

其结果是，房产开发的资金供给量发生了大幅度的削减。然而，在开发地点的可用性和价格能为房地产开发提供丰厚利润的环境中，希望进行房地产开发的借款人的需求依然强劲。不但交易的质量很高，竞争也极少，这样就提供了以较低风险获得较高收益的机会。

基于这样的市场背景，本基金经理所在位置极为理想，可以发起并管理高质量的房地产开发投资，为投资者带来有吸引力的回报。本基金经理将能够利用其在英国和伦敦中心地区房地产市场的广泛人脉，通过陷于忧虑且较传统的卖家获得高质量的投资机会。本基金经理还相信，随着中期市场状况的改善，将对房产开发交易的精明选择与对英国和伦敦中心地区房地产市场的积极资产管理相结合，应该可以为投资者提供一个回报水平在平均以上的正确平台。

基金经理与企业优势

XRED 基金会是一家独立的私人投资管理公司，专门从事房地产开发和系统性的货币管理。

XRED 基金会直接管理房地产开发项目。XRED 基金会将担任本基金的基金经理和开发合伙

人，因此将负责本基金各种业务与事务的开展。XRED 基金会将与投资者达成协议，从而为本基金提供整体性的投资管理。XRED 基金会的管理团队包括：

凯文·贺兰兹先生

一位来自房地产与建造行业的资深地产开发商。KGH 建筑有限公司的首席执行官。他是 XRED 基金会的创始人，有着 30 年以上的实践经验，在管理伦敦和英国的房地产建造与转化项目方面业绩卓越。近年来，他曾转化过马里波恩、皮姆利科、考文特花园与梅费尔区的高端豪华公寓与住宅。他的工作涵盖面很广，既有新建房屋，也有包括商务合同与翻新整修在内的从商业用房到住宅用房的转化。凯文负责管理房地产项目投资的所有方面，包括对建造行业公司的战略管理。

康斯坦丁·维克托洛夫

XRED 项目技术方面的主要开发人员。已在信息技术领域有着 12 年以上经验。曾为俄罗斯航空、TELE2、Velcom、Upwork、Toptal 等大型企业负责全程开发，或部分参与其开发项目。他曾有过全程开发高负荷实时系统的经验，也有着用不同编程语言为不同领域的人类活动编写软件的经验。他持有磁现象物理学专业的本科学位。

约翰·卢埃林

房产律师/顾问。

一位经验丰富、成果导向型的财产律师，实践超过 20 年。约翰拥有卓越的服务和专业水平的业务记录，专门从事高度技术性的房产交易。他拥有私人执业方面的合作伙伴经验以及房地产公司的董事会层次经验，对房地产业界了解深刻，多年来一直是一位值得信赖的顾问，为该地区提供可靠的建议。

理查德·巴恩斯

特许工料测量师。

理查德在伦敦与英国工作了 20 多年，有着商业、住宅、零售和休闲行业等部门的从业经验。在皇家特许测量师学会的监管下，理查德将进行可行性研究、施工成本咨询、准备数量票据、成本计划和预算成本核算。 他还将就工程和合同咨询的规范和控制招标提供建议。他将承担所有业务管理职责，包括损益表责任、业务发展和市场营销、客户服务和支持，并负责 XRED 基金会及其项目中测量物业的所有方面。

本基金将由 XRED 基金会进行管理，主要商业优势为：

- 该基金将由凯文·贺兰兹先生领导的基金经理（XRED 基金会）进行管理。凯文·贺兰兹先生是一位经验丰富的房地产开发商，拥有超过 30 年管理英国房地产开发项目的经营记录，包括管理自己的房地产开发投资组合。此外，凯文·贺兰兹先生拥有在一系列市场条件下为投资者创造价值的经验，并将与本基金经理团队一起，各自带来丰富的房产、财务和企业经验。本基金经理有着基金管理和控制投资者利益方面的经验；
- 基金经理也将是监督房地产开发项目的开发伙伴。因此，房地产开发项目将具有经济效益和透明度，并将为投资者利益服务，提供更高的整体资金回报；
- 本基金将受益于由凯文·贺兰兹先生领导的基金经理专属的各种交易机会。基金经理和同事们将在每个房地产投资的整个过程中提供为了投资者的利益而只为基金而准备的专属的各种交易机会，直到基金全部投资完全为止，这些将需经基金经理（XRED 基金会）和投资者达成一致。，；以及
- 本基金经理在英国的房地产市场及商业和住宅房地产经纪中有着广泛而长期的人脉。这些人脉使本基金经理在过去 30 年间能够接触市场外的和营销面更广的房地产交易，并在经济周期的各阶段安排债务融资方案。因此，为了投资者的利益，本基金经理将为基金提供各种交易机会。

基金结构

本基金结构将是一个私人管理的投资组合或独立投资组合，其基金及其资产不构成 XRED 基金会以外的任何其他投资者的一部分。通过私人管理的投资组合或独立投资组合的基金结构，投资者将得到以下优势：

1. 自行定制的方法：投资者可以在投资风险偏好/宽容度、风险暴露偏好、流动性要求以及消除高间接风险暴露方面发表意见。因此，个人投资者将能够解决任何关注或要求，以在保护自己投资的同时提高回报。
2. 直接所有权：投资者将直接拥有本基金及其资产。
3. 灵活的费用：通过对私人管理的或独立投资组合进行投资，投资者不会受到集体投资组合的高固定成本结构的影响，而且也没有隐藏成本。
4. 税务优势：设立基金时，可以考虑投资者的具体税务需求与情况。
5. 直接沟通：投资者可以与基金经理直接接触，并可与基金经理联系，讨论进度或具体问题。

本基金最初将由一个简单的离岸国际业务公司组成，该公司将被命名为 **Zulvek** 有限公司，为位于投资目标国家的公司提供 100% 的离岸“特殊目的载体”（SPV）共同股权。此外，本基金还可以在对相关资产投资的目标国家有具体税收协定的战略性注册地境内成立控股公司。

本基金经理（XRED 基金会）可为其在本基金中所持股的目的，组建自己的离岸国际业务公司。本基金经理也可能会组建额外的公司，以利用相关优势，绕过一些成本并解决一些可能出现的当地行政与税务方面的问题。

我们打算制定一个位于英属维尔京群岛（BVI）或类似地点的国际业务公司（IBC）。国际业务公司（IBC）是一种有限责任的公司载体。如果其与英属维尔京群岛（BVI）的居民之间没有商业活动，则完全免除其对英属维尔京群岛（BVI）的股份所应缴付的所得税和遗产与地产税。我们的目标和活动可以很容易地符合这些规定。

该国际业务公司（IBC）的功能包括：

- 几乎适用于所有业务目的的灵活性；
- 免除所有税种；
- 持票人股份的可用性；
- 可发行多种类别的股份；以及
- 无需对公司股东、董事或高级管理人员进行公开披露。

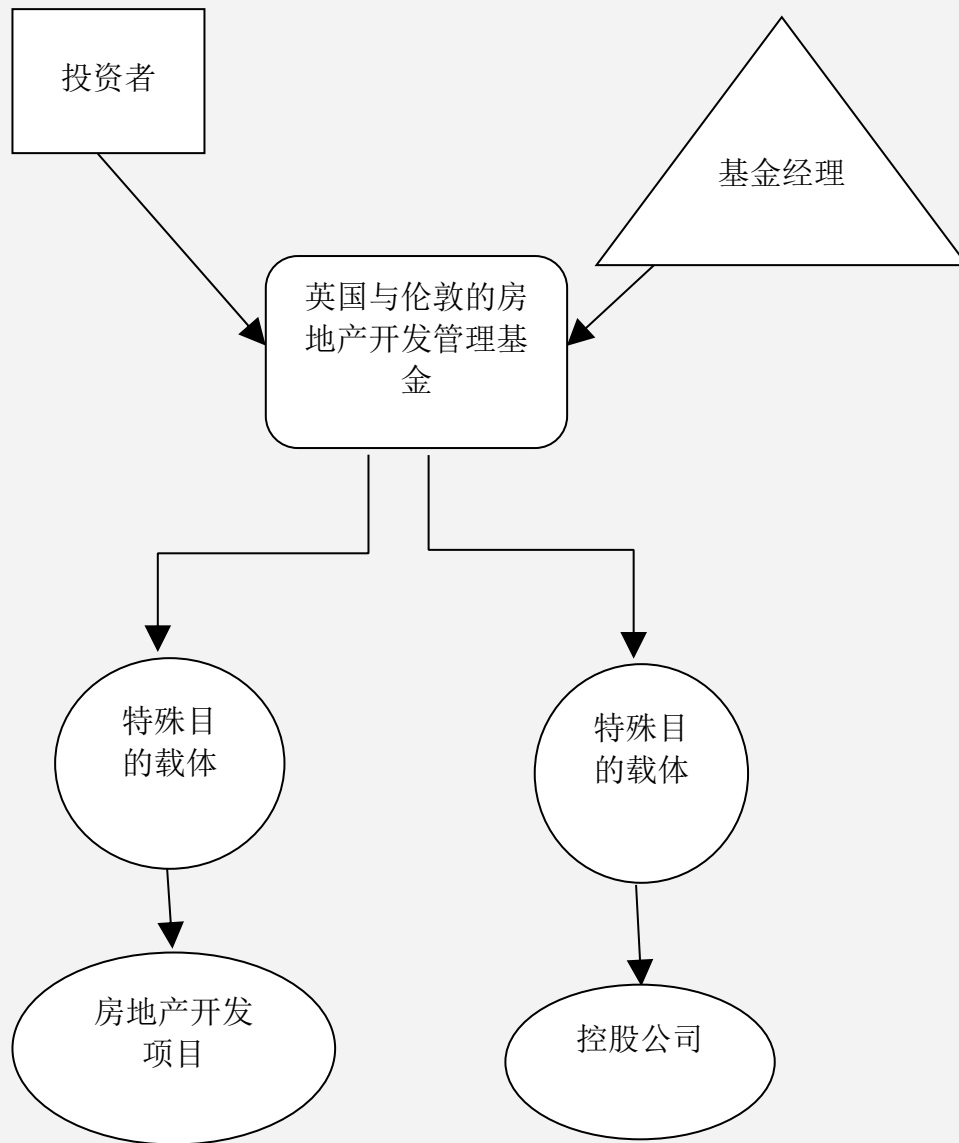


图 1：基金结构

风险因素

投资本基金涉及重大风险因素，潜在投资者在投资本基金前应密切关注和了解这些风险因素，这一点非常重要。本基金经理希望潜在投资者重点关注的具体投资风险如下：

(a) 项目开发风险；

所有的建设和开发都涉及风险因素，

- 项目建设成本可能会超过原来的估计，施工可能不会按期完工；
- 新开发房产的入住率和租金可能不足以从该房产获得收入；
- 每平方英尺租金可能会低于预期；
- 某房产的开发可能无法在有利条件下进行融资；以及
- 可能会出现延误或无法获得必要区位、土地利用、建筑物、入住率和其他必需的政府许可与授权的情况

(b) 环境风险

虽然基金经理会确保从环境的角度对所有开发项目进行评估，但可能会出现直到建筑工作开始才出现环境问题的情况。这种风险将通过确保在投资前进行适当的尽职调查来得到缓解，而且只有信誉良好的专家才能被指导进行环境调查。

(c) 流动性

本基金有着中期至长期的业务计划，其中包括等 **XRED** 准备好发布到公开市场时让投资者出售其代币的机会。虽然本基金只会投资于有着明确规定的退出策略的项目，但对项目的销售将受到项目完成时市场条件的制约。

(d) 租户风险

项目的建设和开发将在租户已经正式承诺租赁该建筑物或无租户的基础上进行。如果在建筑物完工后的一段合理时间内无法找到租户，本基金将面临租金短缺的窘境，并将承担额外费用，包括法律费用和直至重新出租之前维修房产的费用。这可能会对融资回报起到不利影响。

(e) 市场情况

本基金将受正常的市场波动和开发房产项目所蕴含的其他风险的制约。房地产开发市场具有周期性。这可能会对项目收入和利润产生不利影响，并减少对基金的投资回报。本基金经理将设法通过以下方式减轻这一市场风险：

- 评估项目经理/开发商针对现有市场价格编制的可行性研究中的收入一项；
- 以独立估值对收入设想进行交叉检查；以及
- 只对有着适当的预售或租赁预付款水平的项目投入资金

(f) 交易对手方

开发项目可能涉及对项目交付负主要责任的开发合作伙伴，并且对开发伙伴的专长和信用价值存在风险。本基金经理将设法在投资前通过适当的尽职调查对每个开发伙伴进行评估，从而减轻这一风险。项目之一部分或全部的购买者或承租者可能会违反其预售合同、其他销售合同或租赁协议，导致项目收入与基金回报的延迟和/或减少。对一系列购买者和承租者进行的销售和/或租赁提供了一定程度的多样化，从而减轻了任何一项违约的风险，而在项目重度依赖个人购买者/承租者是否完成合同的时候，基金经理将会设法评估他们的财务能力。

(g) 税务

基金经理将尝试以一种通常能有效节省投资者和基金缴税额的方式来构建对基金的投资结构。然而，这并不能保证这些结构一定能有效节税或实现任何特定的税务结果。因此，强烈建议投资者就投资基金的后果咨询其税务顾问。

(h) 政治和/或监管风险

本基金资产的价值可能会受到国际政治发展、政府政策变化、税务、投资和货币调回限制、货币波动及英国和/或欧盟法律法规的其他发展等不确定因素的影响。有意投资者必须依靠其本人对其公民身份所在国、居住地所在国或定居地所在国的法定税务进行检查。此外，有意投资者还必须评估金融汇兑管制条例和对基金进行投资的其他后果。

(i) 无运营史

本基金此前无运营史。基金经理的过往经验并不一定能表示基金的前景，也不能保证对本基金的投资能够提供可以接受的回报率。

费用与开支

本基金的开支由以下费用构成：

a. 运营开支；

b. 在房地产收购与开发过程中发生的开支，包括律师费、房地产经纪与中介的佣金、尽职调查的开支及费用、转让费，房产经理、租赁经纪、投资组合经理、会计师、保管人、

定居经纪、转让经纪、付款经纪或其他经纪与本基金的雇员，以及本基金注册所在的行政辖区的常驻代表；

- c. 法律顾问、年度帐目审计与建筑物评估过程中发生的费用，保险费、注册声明费、政府当局征收的所有税费和关税；
- d. 发布融资业绩的成本和包括金融与银行业务在内的其他运营费用；以及
- e. 购买或出售资产或其他过程中发生的代理费用，以及任何其他行政费用。

这些费用和开支将从已实现和未实现的收入与资本收益中扣除。它们将在每个财政年度结束时按比例从基金的资产中支付。

管理费

投资期间及以后，本基金应向本基金经理支付相当于本基金总资产值每年半个百分点（每年0.5%）的年费（“管理费”），以到期未付款形式按季计算和支付。

其他运营开支

本基金经理将以基金经理的角色代表本基金产生费用与开支。本基金将向本基金经理补偿此角色合理发生的任何费用，包括：

- a. 在房地产收购与开发过程中发生的开支，包括律师费、房地产经纪与中介的佣金、尽职调查的开支及费用、转让费，房产经理、租赁经纪、投资组合经理、会计师、保管人、定居经纪、付款经纪、转让经纪、税务顾问、法律顾问及其他顾问和第三方服务提供者；
- b. 在开发、谈判、组织、收购、持有、再融资、认捐或销售所投资房产方面发生的所有第三方现金支出和费用（如有），包括但不限于经纪佣金、第三方寻找者费用和保管人费用与支出；
- c. 所有与未完成的拟议投资相关的费用，如交易破裂开支；
- d. 与本基金事务有关的任何诉讼、保险、赔偿或特别费用或债务；
- e. 清算或解散本基金的费用；
- f. 向本基金征收的任何税金、费用或其他政府收费，以及与本基金的任何税务审计、调查、解决或审查有关的一切费用，

g. 对本基金或代表本基金支付的款项或本基金其他费用的所有无报销现金支出；

报告

本基金经理将每季度分发经审计的年度财务报表和未经审计的财务报表。本基金经理将通过网站和电子邮件向投资者通报本基金的财务和商业事务，并不时报告本基金经理采取的任何举措。基金经理有向投资者积极报告任何实质性问题的义务。

术语表

公司 - 一家有限或有限责任公司，其组建的目的是与其他实体合作进行房地产开发项目。

开发商 - 一家将进行房地产开发的房地产开发公司。

基金 - 英国和伦敦中心地区黄金地段的房地产开发基金。即投资者将对之进行投资以进行一系列物业开发项目的结构，可能由投资者拥有的公司组成。

一般合伙关系 - 英国的合伙关系，其合伙人将是各家公司，并将承担若干房地产开发项目。

基金经理 - XRED 基金会，将就潜在开发项目向本基金和投资者提供意见。

投资协议 - XRED 基金会与投资者之间达成的协议。

投资者 - 成为基金代币所有人的任何个人或机构性组织。

有限合伙协议 - 所有合伙人共同达成的协议，并在有限合伙关系履行投资策略的前提下管理有限合伙关系的行政和活动。

资本承诺 - 向投资者发行的所有代币的总价。

基金文件 - 本信息备忘录、信托契约和基金管理协议，会不时加以修订。

基金管理协议 - 指定本基金经理管理本基金的文件。

GRV - 项目的可变现价值总额。

投资准则 - 第 4.2 节中陈述的投资准则。

IRR - 投资回报率（以年复利率计），

用作一系列现金流量的折现率，这些现金流量包括净现值为零的支付款项（负值）和收益（正值）。收益率会在定义的投资期内以每月现金流量计算，然后将每月的 IRR 相加得出年度有效 IRR，再以年度有效 IRR 计价。

LVR - 贷款与估值的比率，其中贷款部分包括高级债务和股权进展（不计利息），并不包括任何项目的潜在收益份额。

资产管理协议 - 本基金经理、经营者与本基金之间的资产管理协议。

银行 - 本基金经理在有需要时会选择的借款方

一般合伙人 - 根据有限合伙协议被纳入，以代表合伙关系代表投资者并执行文件的特殊目的载体。一般合伙人将作为有限合伙关系的一般合伙人。将由投资者 **100%** 所有。

投资评核标准 - 在本基金投资房产之前必须满足的投资评核标准。

投资策略 - 本基金将在购买、翻新、租赁和销售本基金房产的过程中遵循的策略。

NAV - 基金的资产净值

无追索权 - 银行（如涉及）仅对有限合伙企关系的资产有追索权，而不对本基金以外投资者的资产有追索权。

房产 - 本基金收购的住宅或商业房产。

有意投资者 - 对本基金有兴趣的潜在投资者。