



2026

WHITEPAPER

1.0

“

रियल एस्टेट सबके
लिए।

”

Realworld

रियल एस्टेट बाज़ार ऐतिहासिक रूप से संपत्ति-निवेश के प्रमुख साधनों में से एक रहा है। फिर भी, इस बाज़ार तक सीधी पहुँच अक्सर कई बाधाओं से सीमित रहती है, जिनमें संपत्तियों की खरीद के लिए आवश्यक ऊँची प्रारंभिक पूँजी, रियल एस्टेट निवेशों की कम तरलता, और ऐसी परिसंपत्तियों के प्रत्यक्ष प्रबंधन से जुड़ी प्रशासनिक और प्रबंधकीय जटिलता शामिल हैं। RealWorld रियल एस्टेट क्षेत्र में कार्यरत एक कंपनी है। यह मुख्य रूप से ब्लॉकचेन (blockchain) तकनीक पर आधारित नवोन्मेषी तकनीकी साधन जारी करके निवेशकों से पूँजी जुटाती है: संपत्तियों से जुड़े सहभागी वित्तीय साधन (SFP), जो स्वामित्व का प्रतिनिधित्व करते हैं और क्रिप्टोग्राफ़िक टोकन (token) के ज़रिए डिजिटल रूप में जारी किए जाते हैं, जिससे उच्च स्तर की सुरक्षा और पारदर्शिता सुनिश्चित होती है। इस प्रकार निवेशक, पेशेवर ढंग से कार्य करने वाली कंपनी द्वारा संपत्तियों की खरीद-बिक्री और प्रबंधन से होने वाली आय में सीधे भाग ले सकेंगे, और ब्लॉकचेन तकनीकी अवसंरचना द्वारा सुनिश्चित पारदर्शिता, सुरक्षा और ट्रेसिबिलिटी (traceability) का लाभ उठा सकेंगे। जुटाई गई पूँजी का उपयोग वास्तव में लाभप्रदता और आर्थिक व्यवहार्यता के मानदंडों के आधार पर चुनी गई संपत्तियों के अधिग्रहण और प्रबंधन के लिए किया जाता है। कंपनी का उद्देश्य ऐसे निवेश अवसरों की पहचान करना है जिनका खरीद मूल्य औसत बाज़ार मूल्य से कम हो, और उनकी खरीद का प्रबंधन करना है, ताकि संपत्ति-प्रबंधन या पुनर्बिक्री के ज़रिए मूल्य सृजित किया जा सके। यह वास्तविक और डिजिटल का, ईंट-पत्थर में पारंपरिक निवेश और नए वित्त का एक आदर्श संगम है, जो कम प्रारंभिक निवेश के साथ सभी को बाज़ार में प्रवेश का अवसर देता है; इस तरह यह रियल एस्टेट क्षेत्र का लोकतंत्रीकरण करता है और निवेशकों को, इसकी सामान्य परिचालन जटिलताओं का सीधे सामना किए बिना, उससे मिलने वाले प्रतिफल में भाग लेने की सुविधा देता है। इसके अलावा RealWorld रियल एस्टेट परामर्श सेवाएँ भी प्रदान करती है, जिसके तहत वह, कंपनी द्वारा स्वयं सीधे किए जाने वाले लेन-देन से बाहर, रियल एस्टेट परिसंपत्तियों के मूल्यांकन, अधिग्रहण, प्रबंधन और मूल्यवर्धन में ग्राहकों और निवेशकों की सहायता के लिए तकनीकी, क़ानूनी और आर्थिक विशेषज्ञता उपलब्ध कराती है।

हमारे मूल्य।

हमारी कार्यप्रणाली तकनीकी, आर्थिक और सामाजिक दृष्टि से उल्लेखनीय प्रभाव रखती है। तकनीकी दृष्टि से, हम रियल एस्टेट और वित्तीय क्षेत्र में ब्लॉकचेन तकनीकों के प्रसार और ठोस व्यावहारिक अनुप्रयोग में योगदान देते हैं। विकेंद्रीकृत डिजिटल प्रणालियों का उपयोग निवेश और संपत्ति-प्रबंधन मॉडलों के आधुनिकीकरण की दिशा में एक महत्वपूर्ण क़दम है।

आर्थिक दृष्टि से, हम वित्त, तकनीक और रियल एस्टेट के एकीकरण पर आधारित नए उद्यम मॉडलों के विकास को बढ़ावा देते हैं। एक नवोन्मेषी रियल एस्टेट निवेश प्रणाली का निर्माण रियल एस्टेट क्षेत्र की ओर पूँजी के नए प्रवाह को प्रोत्साहित करने और नए आर्थिक अवसरों के विकास में सहायक हो सकता है। इसके अतिरिक्त, प्रस्तावित मॉडल पूँजी जुटाने और निवेश-प्रबंधन की प्रक्रियाओं की दक्षता बढ़ाता है, और पारंपरिक वित्तीय मध्यस्थता मॉडलों की विशिष्ट अक्षमताओं को कम करता है। सामाजिक दृष्टि से, हम रियल एस्टेट बाज़ार को अधिक समावेशी बनाने में योगदान देते हैं, जिससे अधिक से अधिक लोग ऐसे निवेश अवसरों में भाग ले सकें जो

पहले मुख्यतः बड़ी पूँजी वाले निवेशकों के लिए ही सुलभ थे। इस संदर्भ में, रियल एस्टेट परामर्श गतिविधि हमारे व्यावसायिक मॉडल का स्वाभाविक विस्तार है: परिसंपत्तियों के चयन, मूल्यांकन और प्रबंधन में अर्जित विशेषज्ञता तीसरे पक्ष के ग्राहकों को भी उपलब्ध कराई जाती है, जिससे रियल एस्टेट निवेश के प्रति अधिक सजग, पेशेवर और पारदर्शी दृष्टिकोण के प्रसार में योगदान मिलता है। पर्यावरणीय दृष्टि से, प्रूफ ऑफ़ स्टेक (Proof of Stake) प्रोटोकॉल जैसी ऊर्जा-कुशल सर्वसम्मति तंत्रों पर आधारित ब्लॉकचेन अवसंरचनाओं का चयन पारंपरिक ब्लॉकचेन तकनीकों की तुलना में ऊर्जा-प्रभाव को कम करने में सहायक है। इसके अलावा, ग्राहकों के रियल एस्टेट निवेश केवल पहले से मौजूद भवनों से संबंधित होते हैं — जिन्हें कभी-कभी नए उपयोग-प्रयोजन के अनुरूप पुनर्विकसित कर उनका मूल्यवर्धन किया जाता है — और इनमें नए निर्माण शामिल नहीं होते। इससे स्पष्ट पर्यावरणीय लाभ होते हैं, जैसे नई भूमि के उपभोग और नए निर्माण के लिए आवश्यक कच्चे माल की खपत का न होना। कुल मिलाकर, हम तकनीकी और वित्तीय नवाचार के ऐसे परिवेश का हिस्सा हैं जिसका लक्ष्य अधिक कुशल, पारदर्शी और सुलभ आर्थिक प्रणालियों का निर्माण है।

हम कैसे काम करते हैं।

हमारा मूल आधार यह है कि रियल एस्टेट में लाभ खरीद के क्षण में अर्जित होता है, न कि उसके बाद के प्रबंधन और बिक्री के चरणों में।

दूसरे शब्दों में, हमारा कहना यह है कि हमारे खरीद प्रस्ताव (खुला बाज़ार, प्रवर्तन कार्यवाहियाँ, निजी नीलामियाँ, गैर-निष्पादित ऋण) बाज़ार मूल्य से कम कीमत पर अधिग्रहण के लक्ष्य से किए जाएँगे। यही हमारा काम है: लक्षित और सूक्ष्म मूल्यांकन के ज़रिए सर्वोत्तम संपत्तियों का चयन (इस दस्तावेज़ की तिथि तक हम प्रतिदिन 1,500 से अधिक संपत्तियों का विश्लेषण करते हैं)।

हम ऐसी संपत्तियों पर विचार नहीं करते जिनका वार्षिक सकल किराया प्रतिफल हमारे आकलन में 15% से कम हो, या जो पुनर्बिक्री से 100% से कम सकल पूँजीगत लाभ उत्पन्न कर सकती हों। विश्लेषण और चयन की यही पद्धतियाँ बाहरी ग्राहकों और निवेशकों को दी जाने वाली रियल एस्टेट परामर्श सेवाओं में भी लागू की जाती हैं, जिससे वे अपने निवेश-निर्णयों में स्वायत्तता बनाए रखते हुए रियल एस्टेट अवसरों के मूल्यांकन की एक संरचित और पेशेवर प्रक्रिया का लाभ उठा सकते हैं।

यह दृष्टिकोण लेन-देन के प्रारंभिक चरण में ही आर्थिक मार्जिन सृजित करना संभव बनाता है, जिससे परियोजना की वित्तीय स्थिरता बढ़ती है। अतः आय का स्रोत संपत्तियों का प्रबंधन होगा, या फिर वर्णित रणनीति के फलस्वरूप खरीद मूल्य से ऊँची कीमत पर पुनर्बिक्री से उत्पन्न सकारात्मक अंतर। ये नक़दी प्रवाह अपेक्षाकृत स्थिर और पूर्वानुमेय आय-स्रोत हैं, जो समय के साथ उद्यमशील गतिविधि को बनाए रखने में सक्षम बनाते हैं।

खरीद के वित्तपोषण के लिए कंपनी सहभागी वित्तीय साधन (SFP) जारी करेगी, जो अभिदाताओं को सीधे संपत्तियों से — और इस प्रकार उनकी खरीद-बिक्री और प्रबंधन से प्राप्त आर्थिक परिणामों से — जुड़े आर्थिक अधिकार प्रदान करेंगे। ये साधन ब्लॉकचेन पर पंजीकृत टोकन के ज़रिए डिजिटल रूप में निरूपित होंगे, जिससे हिस्सेदारियों का अधिक कुशल और पारदर्शी प्रबंधन संभव होगा। इस प्रकार, कंपनी द्वारा खरीदी जाने वाली प्रत्येक संपत्ति को टोकन द्वारा निरूपित डिजिटल हिस्सों में विभाजित किया जाता है, ताकि निवेशक को बाज़ार

में प्रवेश के लिए पूरी संपत्ति खरीदने की आवश्यकता न रहे। प्रत्येक टोकन संपत्ति के एक अंश का प्रतिनिधित्व करता है और निवेशक को उसके प्रबंधन या पुनर्बिक्री से कंपनी द्वारा अर्जित आय में भाग लेने का अधिकार देता है।

रियल एस्टेट पोर्टफोलियो का परिचालन प्रबंधन 360 डिग्री का है: कानूनी दृष्टि से (अनुबंधों की तैयारी, चूक करने वाले किरायेदारों के विरुद्ध संरक्षणात्मक कार्रवाई...), आर्थिक दृष्टि से (बाज़ार की निगरानी, नई इकाइयों की खोज और किराया-दरों का निर्धारण, कर-संबंधी अवसर, नई खरीद के लिए सबसे लाभकारी वित्तीय स्रोतों का अध्ययन...), प्रशासनिक औपचारिकताओं की दृष्टि से (अनुबंधों का पंजीकरण, नवीनीकरण, संशोधन और समाप्ति, करों और शुल्कों का निर्धारण और भुगतान...) तथा परिचालन दृष्टि से (अनुबंधों और करों की समय-सीमाओं की निगरानी, किराया वसूली, खाता-विवरण की जाँच, आवश्यकतानुसार स्मरण-पत्र, समस्याओं का समाधान और पट्टादाता के दायित्व वाला रखरखाव, नई खरीदी गई इकाइयों का जीर्णोद्धार)। 360 डिग्री परिचालन प्रबंधन में अर्जित अनुभव को परामर्श गतिविधि में भी स्थानांतरित किया जाता है, जिसके ज़रिए कंपनी ग्राहकों और निवेशकों को उनकी अपनी संपत्तियों के प्रत्यक्ष प्रबंधन में भी सहायता देती है, और विभिन्न प्रशासनिक, संविदात्मक और रणनीतिक चरणों में सहयोग प्रदान करती है।

निवेशकों के लिए आर्थिक-वित्तीय परिणाम।

जैसा कि कहा गया, हमारी रणनीति “deep value” अधिग्रहण पर केंद्रित है। हम ऐसी संपत्तियाँ खरीदते हैं जो कम से कम 15% का अनुमानित औसत वार्षिक सकल किराया प्रतिफल, या खरीद मूल्य की तुलना में पुनर्बिक्री से 100% का अनुमानित औसत सकल पूँजीगत लाभ उत्पन्न करें। हालाँकि ये आँकड़े बड़े लग सकते हैं, यदि स्थिति को चुकाई गई क्रीमत की दृष्टि से देखा जाए तो इसका सीधा अर्थ यह है कि संपत्ति को उसके वास्तविक मूल्य के 50% पर अधिग्रहीत किया जा सका। पुनर्बिक्री की स्थिति में समय-सीमा के संबंध में, पूरा चक्र (अधिग्रहण, बाज़ार में प्रस्तुति, बिक्री) अनुमानतः 12 महीनों का है। यह गति बाज़ार मूल्यों के अनुरूप (और इसलिए अत्यंत आकर्षक) पुनर्बिक्री मूल्य से सुनिश्चित होती है। ये आँकड़े परिसंपत्तियों के चयन से संभव होते हैं: इस प्रकार के अवसर, महत्वपूर्ण होते हुए भी, कुछ विशेष श्रेणियों की संपत्तियों में और विशेष बाज़ार-चरणों और संदर्भों में ही उभरते हैं — जैसे वे जिनमें हम कार्य करते हैं, अर्थात् तात्कालिक आवश्यकता या बाध्यकारी विनिवेश।

कंपनी, संबंधित रियल एस्टेट लेन-देन की सभी प्रत्यक्ष लागतों को कवर करने के लिए, प्रबंधन की स्थिति में किराया आय का एक हिस्सा या पुनर्बिक्री की स्थिति में पूँजीगत लाभ का एक हिस्सा अलग रखती है। शुद्ध लाभ को फिर इस प्रकार बाँटा जाता है: 50% निवेशकों को (SFP का प्रतिफल) और 50% REALWORLD को, अप्रत्यक्ष लागतों को कवर करने और आरक्षित निधियाँ बनाने के लिए; इस प्रकार निवेशक के लिए 32.5% तक का अनुमानित औसत वार्षिक प्रतिफल सुनिश्चित होता है।

आइए अब खरीदी गई कुछ संपत्तियों के ठोस उदाहरण लें; ये वर्षों पहले शुरू हुई अधिग्रहणों की उस लंबी सूची में से चुने गए केवल कुछ उदाहरण हैं, जिसमें सौ से अधिक संपत्तियाँ शामिल हैं:

- रोम के हृदय में, Termini स्टेशन के प्रवेश द्वार के ठीक सामने एक व्यावसायिक इकाई खरीदी गई। इसका सावधानीपूर्वक जीर्णोद्धार किया गया। लॉकडाउन के दौरान 13% प्रतिफल पर किराए पर दी

गई — जो स्पष्ट रूप से इसकी क्षमता से कम है — यह अनुबंध अभी भी लागू है, आंशिक रूप से उस साहसी किरायेदार को पुरस्कृत करने के लिए भी, जिसने पूरी दुनिया के लिए इतने कठिन समय में अनुबंध किया। यदि वह किरायेदार चला जाए, तो हमने संभावित नए किरायेदार के लिए अधिक प्रतिफल का प्रावधान किया है, जो अनुमानतः 16% होगा। संपत्ति का बाज़ार मूल्य आज इसकी कुल लागत (नोटरी शुल्क, एजेंसी, जीर्णोद्धार...) से 50% अधिक है;

- रोम में ही, Alessandrino इलाक़े में एक और व्यावसायिक इकाई। पहले से जीर्णोद्धार की गई अवस्था में खरीदी गई, लागू अनुबंध के साथ किराए पर दी गई है और वर्तमान प्रतिफल 19% है। संपत्ति का वर्तमान मूल्य इसकी कुल लागत से 100% अधिक;
- एक होटल का अधिग्रहण — परिष्कृत भव्यता वाला एक चार-सितारा होटल, जो पूरे Campania में प्रसिद्ध है। इसकी अवस्थिति रणनीतिक है, क्योंकि यह Campania की प्रांतीय राजधानियों के बीच मध्यवर्ती स्थान पर स्थित है। संपत्ति को एक प्रवर्तन कार्यवाही के ज़रिए ऐसे मूल्य पर खरीदा गया जो वर्तमान बाज़ार मूल्य का लगभग 35% है। अर्थात्, खरीद के चरण में ही इसका संभावित लाभ लगभग 300% रहा। इस परिसंपत्ति का जीर्णोद्धार किया जाना है और हम 15% प्रतिफल पर इस होटल को किराए पर देने के लिए पहले से ही बातचीत कर रहे हैं;
- ASI क्षेत्र में एक औद्योगिक भूखंड, जिसके लिए खरीद के तुरंत बाद एक Esco के साथ सौर फ़ोटोवोल्टाइक संयंत्र की स्थापना हेतु सतह-अधिकार (सरफ़ेस राइट) के हस्तांतरण का प्रारंभिक अनुबंध हस्ताक्षरित किया गया। अंतिम समझौता, जिसे शीघ्र ही औपचारिक रूप दिया जाएगा, 25 वर्षों के लिए 20% प्रतिफल के समतुल्य वार्षिक भुगतान का प्रावधान करता है। भूमि का वर्तमान मूल्य खरीद मूल्य का 350% है, और किसी भी स्थिति में समझौते की 25 वर्ष की अवधि के बाद भूमि पुनः कंपनी के पूर्ण स्वामित्व में आ जाएगी।

समानांतर रूप से, रियल एस्टेट परामर्श गतिविधि इन निवेश-सिद्धांतों का विस्तार तीसरे पक्षों तक भी करती है, जो RealWorld द्वारा सीधे प्रबंधित परियोजनाओं से बाहर रहते हुए भी, समान विशेषताओं वाले लेन-देन की पहचान के लिए कंपनी द्वारा विकसित विशेषज्ञता और साधनों तक पहुँच प्राप्त कर सकते हैं। अतः प्रत्यक्ष निवेश गतिविधि के साथ-साथ कंपनी अपनी रियल एस्टेट परामर्श सेवा का विकास और सुदृढ़ीकरण जारी रखती है, जिसका उद्देश्य ग्राहकों और निवेशकों को उनके परिसंपत्ति-पोर्टफ़ोलियो के निर्माण, प्रबंधन और मूल्यवर्धन में know-how, विश्लेषणात्मक साधन और रणनीतिक दृष्टि हस्तांतरित करते हुए सहयोग देना है।

अधिक निवेश, अधिक अधिग्रहण, जो मूल्य और व्यावसायिक सफलता जोड़ेंगे।

हमारा पहला नियम, जैसा कि किसी ने हमें सिखाया, यह है कि पैसा न गँवाया जाए। दूसरा नियम यह है कि पहले नियम को कभी न भूला जाए। यह परिणाम पाने के लिए हम अनुभव के साथ-साथ प्रशिक्षण और सीखने में विश्वास रखते हैं — ऐसी प्रक्रियाएँ जो जन्म के साथ शुरू होती हैं और जीवन भर चलती रहती हैं।

इसीलिए, अकादमिक, क़ानूनी, आर्थिक और तकनीकी अध्ययन के बाद, हम हर दिन अपना बहुत-सा समय शोध में बिताते हैं।



“

**Thanks for
trust us.**

”

