

# ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

РОЖАЙ  
ВАШИХ  
ИНВЕСТИЦИЙ

40 СТРАН  
МИРА

АВСТРАЛИЯ	МАРОККО
АНГЛИЯ	МОНАКО
БЕЛЬГИЯ	ОАЗ ПАНАМА
БОЛГАРИЯ	ПОРТУГАЛИЯ
ВЕНГРИЯ	СЛОВАКИЯ
ГЕРМАНИЯ	СЛОВЕНИЯ
ГРЕЦИЯ	США
ДОМИНИКАНА	ТАЙЛАНД
ЕГИПЕТ	ТУНИС
ИЗРАИЛЬ	ТУРЦИЯ
ИНДИЯ	УКРАИНА
ИСПАНИЯ	ФИНЛЯНДИЯ
ИТАЛИЯ	ФРАНЦИЯ
КАБО ВЕРДЕ	ХОРВАТИЯ
КАНАДА	ЧЕРНОГОРИЯ
КИПР	ЧЕХИЯ
КОСТА-РИКА	ШВЕЙЦАРИЯ
ЛАТВИЯ	ШВЕЦИЯ
МАЛЬТА	ЭСТОНИЯ



**GFPI ВЕСАР**

International Real Estate



САНКТ-ПЕТЕРБУРГ  
Жуковского, д. 20  
7 (812) 495 44 33

ЕКАТЕРИНБУРГ  
+7 (904) 989 37 31

[www.gfpi.ru](http://www.gfpi.ru)

## «Инвестиции в коттеджные поселки Америки»

Спикер:

*Нагиева Валентина*

*Генеральный директор компании «GFPI BECAR»*

Конференция «Элитная недвижимость в России и за рубежом»

**Жилищный Конгресс**

**05.10.2012**

### ПОЧЕМУ СЕЙЧАС?



- Заморозка нового строительства объектов multifamily
- Сложности с кредитованием нового строительства
- Сложности с кредитованием приобретения жилья для частных лиц
- Рост ставок аренды
- Минимальные цены на объекты multifamily
- Рост экономики
- Положительный демографический рост



**Комплекс апартаментов  
Palms at South Shore, Хьюстон (Техас)  
ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

- Наименование объекта: Комплекс апартаментов Palms at South Shore  
Местоположение: Город Лиг-Сити, предместье Хьюстона, штат Техас.  
Объект расположен вдоль с-з линии Enterprise Avenue  
Общее описание: Объект представляет собой 3-4-х этажный комплекс апартаментов постройки 1990 г. – здания из 240 сблокированных юнитов, в т.ч. 168 юнитов с одной спальней и 72 юнита с двумя спальнями.  
Площадь участка: 3,97 га  
Арендопригодная площадь: 17 732,6 кв. м



:  
**ФИНАНСОВЫЕ ДАННЫЕ**



**Стоимость приобретения**

Всего затрат	\$ 16 919 943
Ипотека	75%
Ипотечный платеж	12 689 957
Средства инвестора	4 229 986
Всего	\$ 16 919 943

**Планный доход в год**

Всего доход	\$ 2 459 307
Плановая цена продажи через 5 лет	
Цена	\$ 20 355 742

**Фактический доход инвестора**

	\$ 10 539 462
29,8%	ROI (возврат на инвестиции)



## КРИТЕРИИ ВЫБОРА ОБЪЕКТОВ ДЛЯ ИНВЕСТИРОВАНИЯ

- На текущий момент существует возможность приобретения множества различных объектов формата multifamily во многих штатах США.
- Однако выбор должен делаться по рекомендации профессионалов на основании совокупности факторов, таких как:
  - локация объекта в конкретном городе;
  - конкурентное окружение;
  - динамика численности населения и количества рабочих мест;
  - динамика развития и структура бизнеса в регионе;
  - социальные факторы;
  - правовые аспекты.
- Мы рекомендуем рассматривать южные штаты (Аризона, Техас, Флорида) в связи с высокими темпами экономического развития, положительной демографией, миграцией в эти регионы из северных штатов.



**Продажа: от 106,000 \$**

Экологичные дома нового поколения – ураганоустойчивые, энерго и водосберегающие

**Преимущества Green Домов :**

- Экстремально прочные – выдерживают удары стихии до 320 км/час.
- Построены из монолитного суперизолированного железобетона

Улучшенная звукоизоляция, повышенная пожароустойчивость

Изоляционные полистириновые блоки это сертифицированный "Green"

- Учитывая ежемесячную экономию расходов за электричество, воду, страховку а также, все те "зелёные" материалы, которые входят в базовую цену строительства, наши заказчики не платят дополнительные деньги
- Высокое качество воздуха внутри дома
- Green Дома быстрее и лучше сдаются в аренду.
- Green Дома оцениваются выше и продаются дороже.





- Вы можете как купить Green Дом, так и принять участие в инвестиционных проекта, позволяющих получить Green Card для инвестора и членов его семьи на основании EB5-Visa, позволяющая получить прибыль до 35% годовых.

- Минимальная доля участия инвестора \$250000 = 8.2% от владения компании.

- При достижении 200% возврата на инвестиции, доля владения компанией для инвесторов становится 25%.

- Прогнозируемая расчетная прибыль для инвесторов, владеющих 49% акций ( сумма инвестиций 1500000\$ ) компании будет равна \$ 3127000 за 5 лет.



\* Palm Coast - это первый город на Северо - Востоке Флориды, получивший золотой сертификат зелёного города.



## Ожидаемая доходность от ИНВЕСТИЦИЙ



- Средняя доходность по сегменту multifamily в США составляет 6-8%.
- Целевая доходность на собственный капитал, как правило, составляет 11-13% годовых, что достигается за счет привлечения банковского кредита на приобретение объекта недвижимости (ставки по долгосрочным кредитам находятся в диапазоне 3-5% годовых, объем кредитования – до 70% от стоимости актива)
- Какой средний объем инвестиций?
- Поселок, состоящий из 200-400 юнитов можно приобрести по стоимости \$ 6-15 млн. Мин. порог: \$1 млн
- На какой срок инвестировать лучше всего?
- Мы рекомендуем нашим инвесторам ориентироваться на 3-5 лет с продажей проекта в конце инвестиционного периода

**Генеральный директор компании  
"GFPI BECAR" - Greenfiled Property International & Becar Alliance**

***Нагиева Валентина***

**mailto:val@interestate.ru**

**SKYPE:Valna29**

**tel. +7-921-970-45-18**

**+7-950-008-73-74**

**Наш офис:**

**191023, г.Санкт-Петербург,**

**ул. Садовая,д.12/ул. Итальянская,д.23,эт.3,оф.14**

**Тел. +7 (812) 495 44 33**

**www.GFPI.ru**