



Запуск нового направления / Real Estate Capital - новый тип счетов
Стратегия Flipping / Варианты инвестиций в недвижимость / Примеры готовых домов
Посмотрим видео с объекта / Текущие варианты для инвестиций / Средние сроки и доходы
Новости компании Regolith / Вопрос-ответ

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ АМЕРИКИ

Доход 20-40% в год

www.regolith.pro

Bloomberg LEI



REAL ESTATE CAPITAL



Денис Подшиваленко
Руководитель направления

📍 Лос-Анджелес, Калифорния, США

📷 @regolith.pro

📧 @regolithpro

✉ info@regolith.pro

📞 8 800 600-43-77

Real Estate Capital – сервис по поиску и реновации недооцененной недвижимости нового поколения. Это интернет-платформа для самостоятельных и коллективных инвестиций в недвижимость, которая помогает инвесторам с доходом от 10К в год находить и приобретать ветхую жилую недвижимость ниже рынка на 20% при помощи рекомендаций искусственного интеллекта и под руководством профессиональных флипперов, что дает инвесторам возможность после ремонта увеличить стоимость приобретаемого дома на 20% за 6 месяцев

2019

Дата
основания

7

Численность
сотрудников

20+

Реализовано
объектов

\$25M

Приобретено
недвижимости

\$35M

Продано
недвижимости

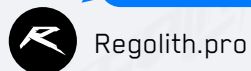
5 мес.

Средний срок
проекта

+40%

Средняя доходность
за 12 мес.

Flipping – очень крутая тема, позволяющая получить доходность 2-3 раза выше чем классические инвестиции в недвижимость. Сохраняя при этом низкие риски по сравнению с рынком акций 🔥



20%

Ожидаемый апсайд
(2022г.)

2кв 2022

Планируемый
вход

\$10.000

Минимальный лот
для участия

Направления деятельности/инвестиций

1

Выкуп с аукционов ветхой недвижимости, реновация (flipping) и увеличение жилой площади за 2 месяца, продажа через 4-6 месяцев с прибылью 20%.

Средний бюджет 0,5\$-1,5M\$

2

Оптовый выкуп у банков банкротной недвижимости и сдача ее в аренду страховым компаниям по ставкам выше рынка. Получение в течение 3-5 лет стабильного рентного (дивидендного) дохода, последующая продажа с премией к рынку.

Средний бюджет от 3M\$

3

Уникальный алгоритм поиска и комбинирования земельных участков для строительства за 9-12 месяцев многоквартирных таунхаузов (malty family) вместо односемейных домов (single family) с доходностью более 40% годовых.

Средний бюджет от 5M\$

Ситуация на рынке жилой недвижимости США

Калифорния- Лос-Анджелес и Сан-Франциско, Флорида-Майами, Техас-Даллас, Невада- Лас-Вегас

700к-1300к

Средняя цена
односемейного дома

7 дней

Средний срок экспозиции
объекта на рынке (DOM)

10

Среднее кол-во предложений
от покупателей

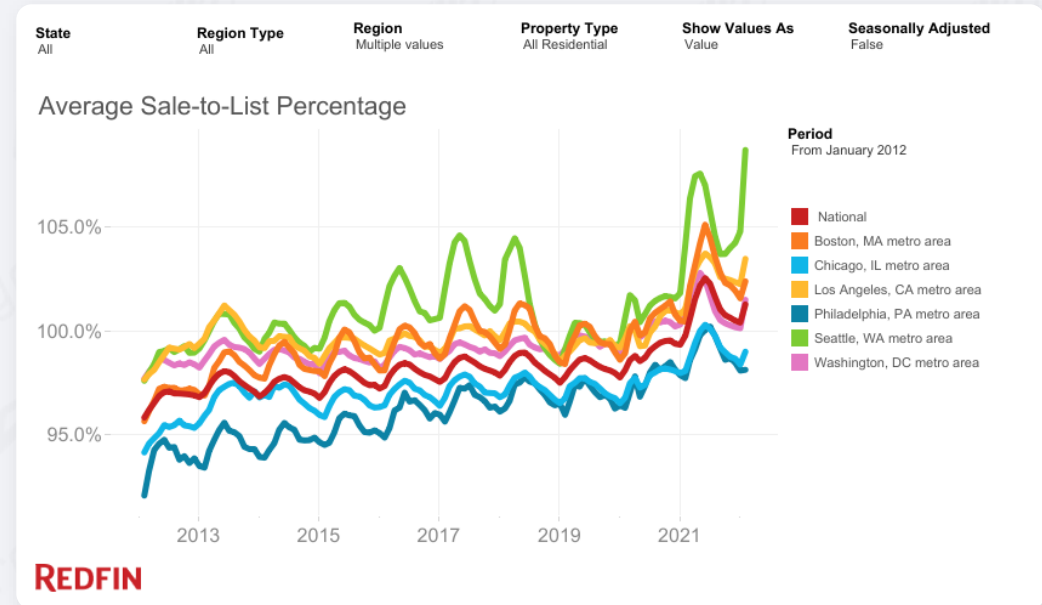
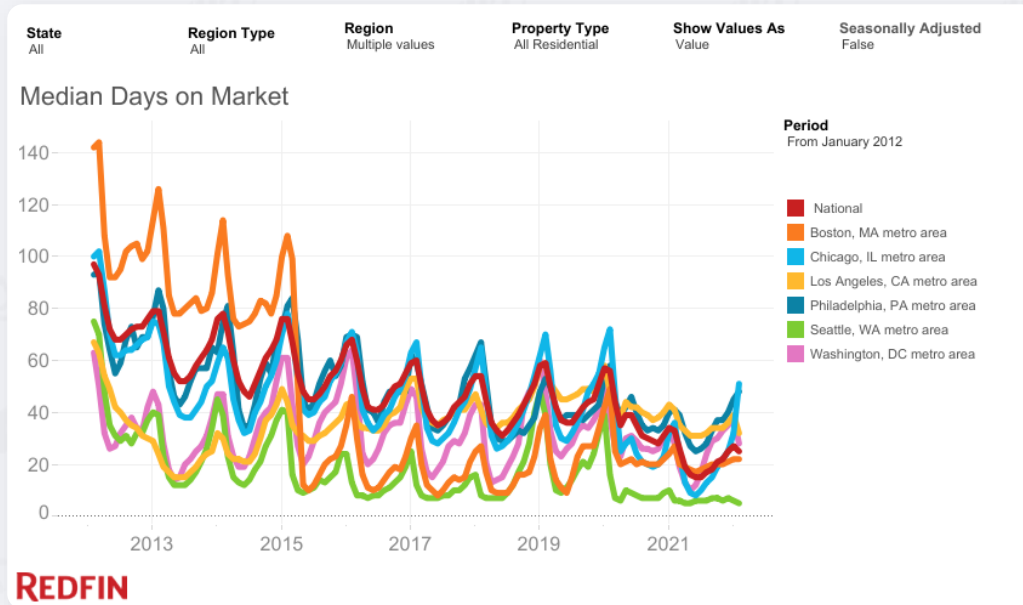
3% в год

Средняя ставка
ипотечного кредит



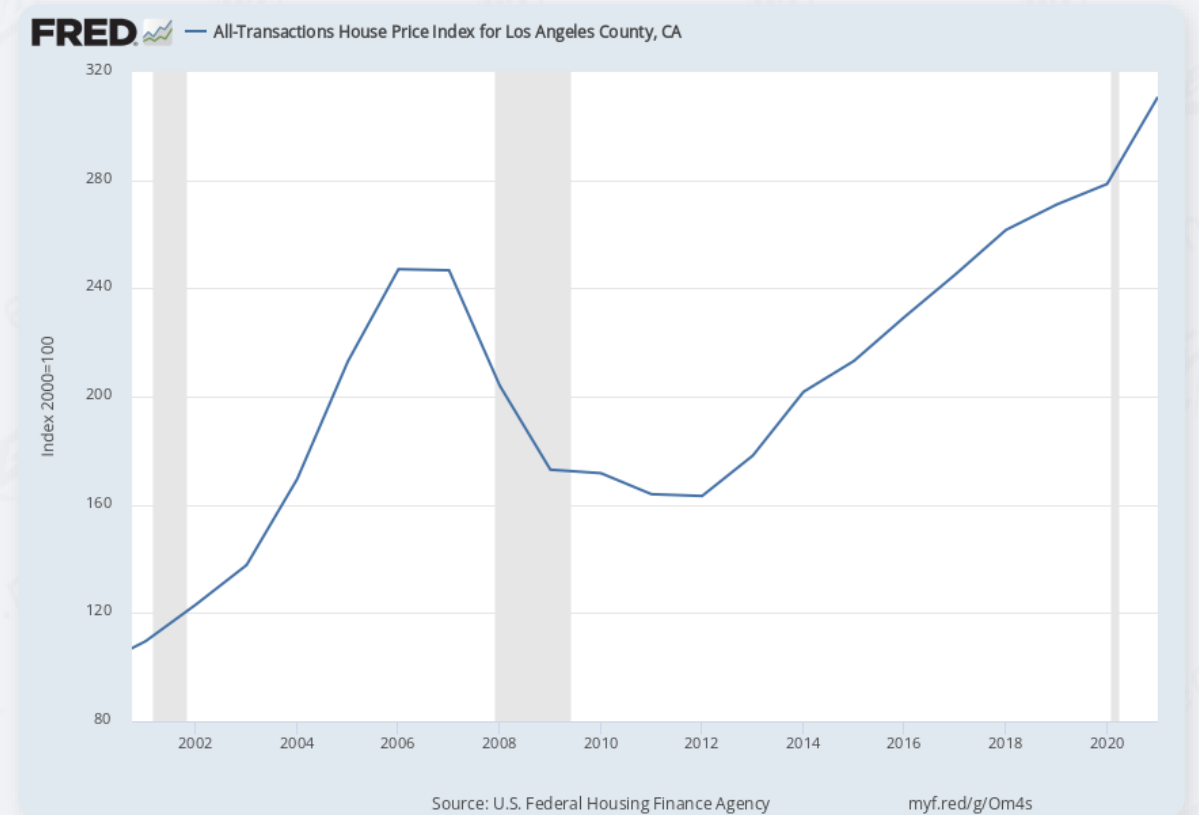
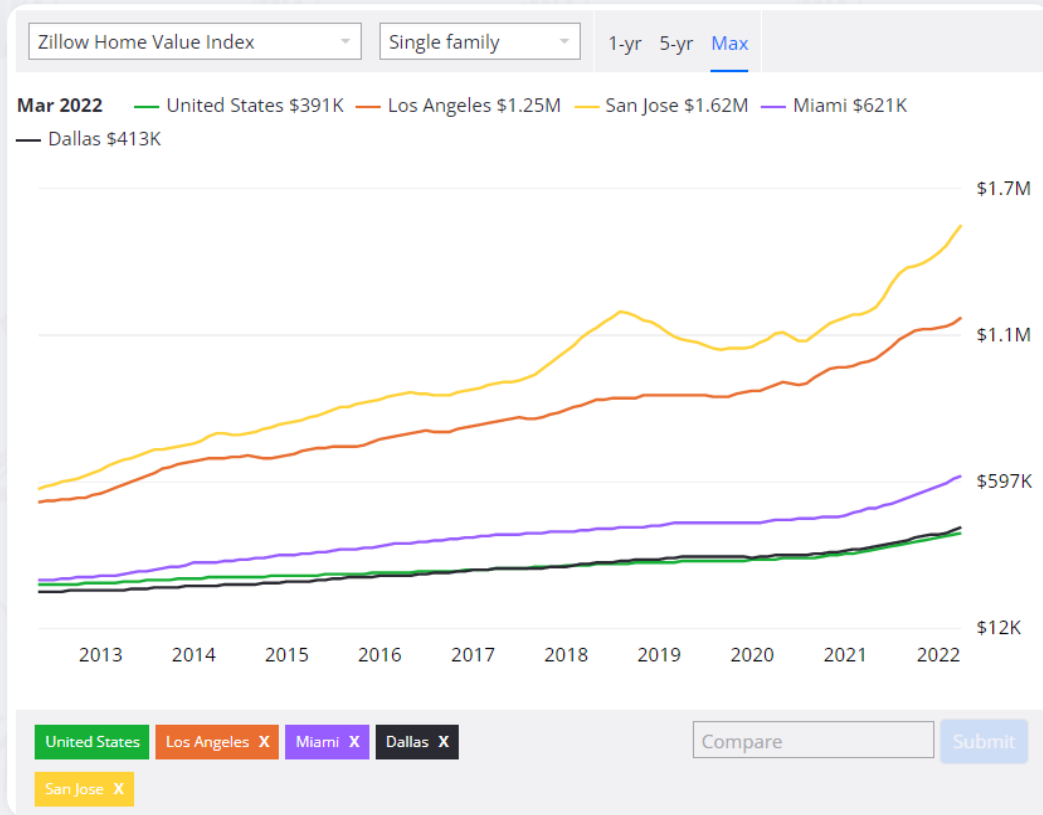
Рынок жилой недвижимости США в графиках

<https://www.redfin.com/news/data-center/>

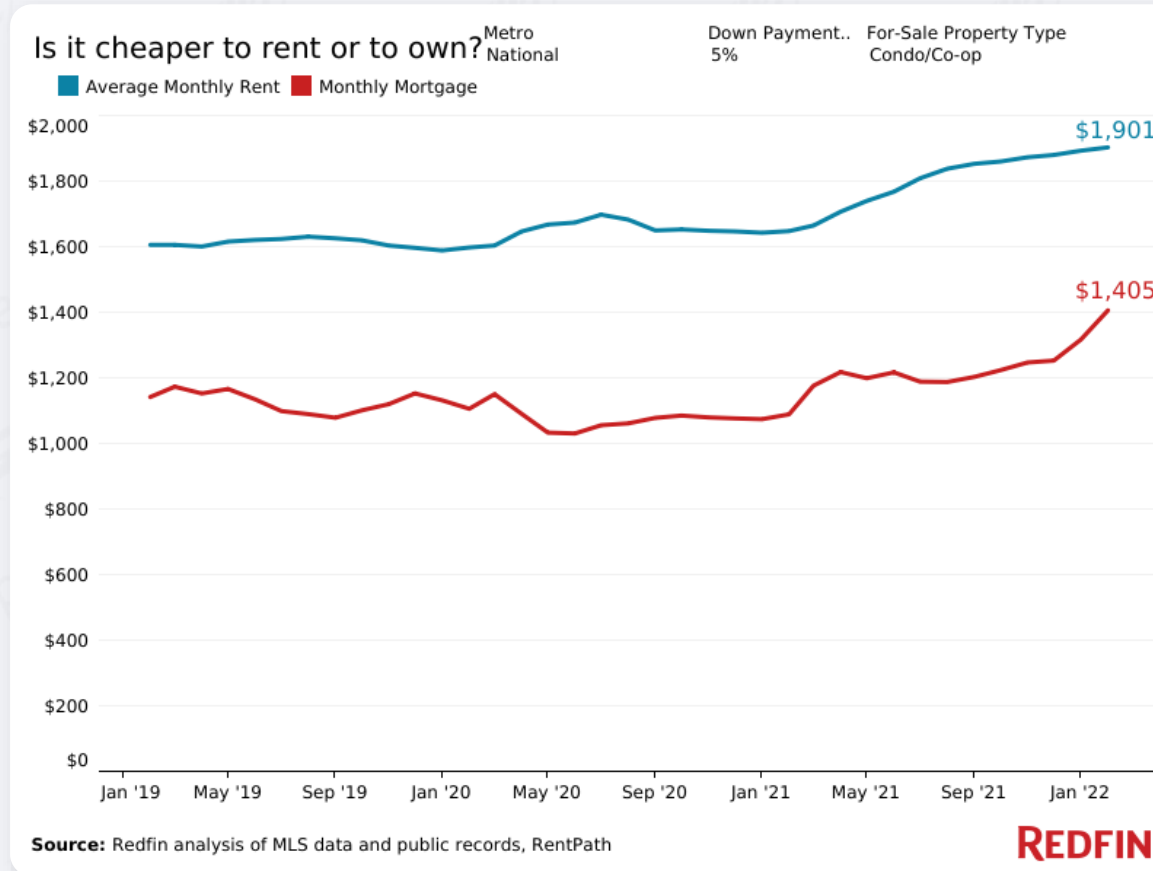


Рынок на подъёме

<https://www.zillow.com/home-values/>



Купить или арендовать?



Что такое REIT?

REIT (Real Estate Investment Trusts) – фонды недвижимости, которые покупают или строят недвижимость, сдают ее в аренду или продают, а также покупают ипотечные ценные бумаги у банков. Полученный доход распределяется между акционерами фонда путем выплаты дивидендов. Купить акции большинства фондов недвижимости может любой желающий.

- Кроме того, в США фонды недвижимости имеют налоговые льготы – распределенный между акционерами доход не облагается корпоративным налогом.
- Для российских инвесторов налогообложение с прироста капитала и дивидендов фондов аналогично налогообложению с дохода американских компаний.

Получить статус REIT может организация, если соблюдает следующие условия:

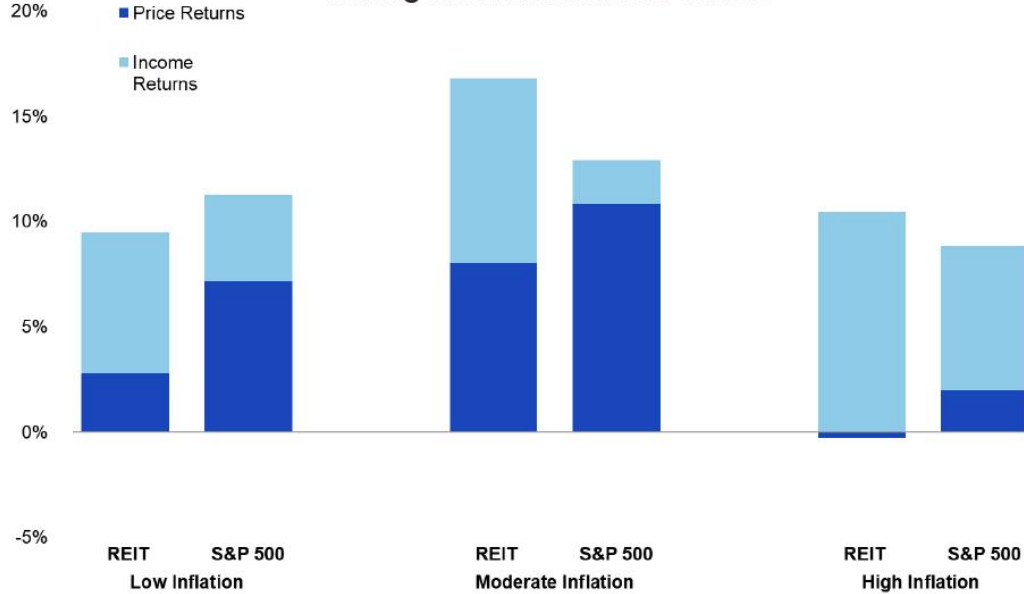
1. Форма организации – налогооблагаемая, то есть благотворительный фонд не может быть REIT.
2. Фонд должен иметь не менее 100 акционеров, а 5 или менее акционеров не могут владеть 50% и более акций.
3. Операции с недвижимостью должны приносить не менее 75% годового дохода – это плата за аренду, продажа, проценты по закладным. Дивиденды и проценты по банковским вкладам должны составлять не более 20% дохода, а остальные типы доходов – не более 5%.
4. Не менее 75% активов фонда должны быть в недвижимости или закладных бумагах.
5. Не менее 90% дохода должно распределяться в виде дивидендов. Нераспределенный доход облагается корпоративным налогом.



Доходность REIT

<https://ipropertymanagement.com/research/real-estate-roi>

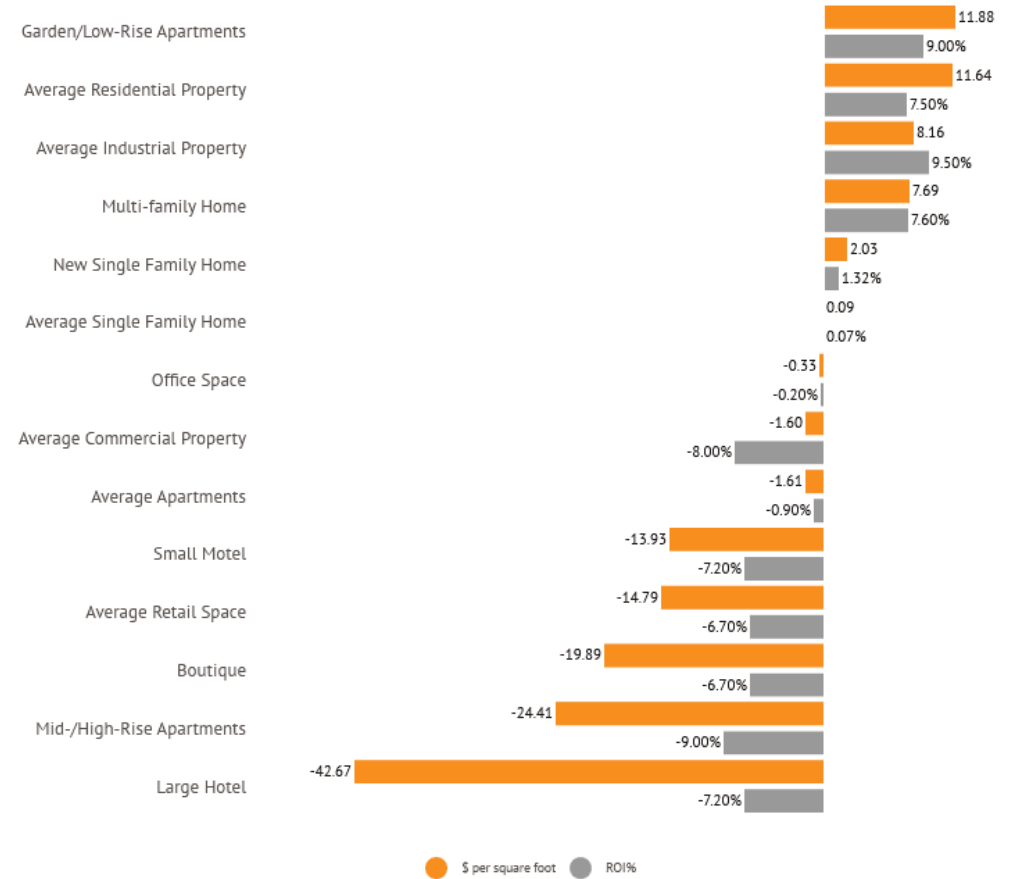
**Chart 2.2:
REIT Returns Compared to S&P 500 Returns
During Different Inflation Periods**



Note: Low inflation includes the years where inflation was 2.5% or lower, moderate inflation is between 2.5% and 6.9% (one standard deviation over the average), and high inflation is for years with inflation of 6.9% and higher.
Source: Nareit analysis of prices for the FTSE Nareit All Equity REIT Index and S&P 500 Index; 1972-2020; inflation measured for all items, all urban consumers.



AVERAGE REAL ESTATE INVESTMENT PROPERTY 1-YEAR RETURNS



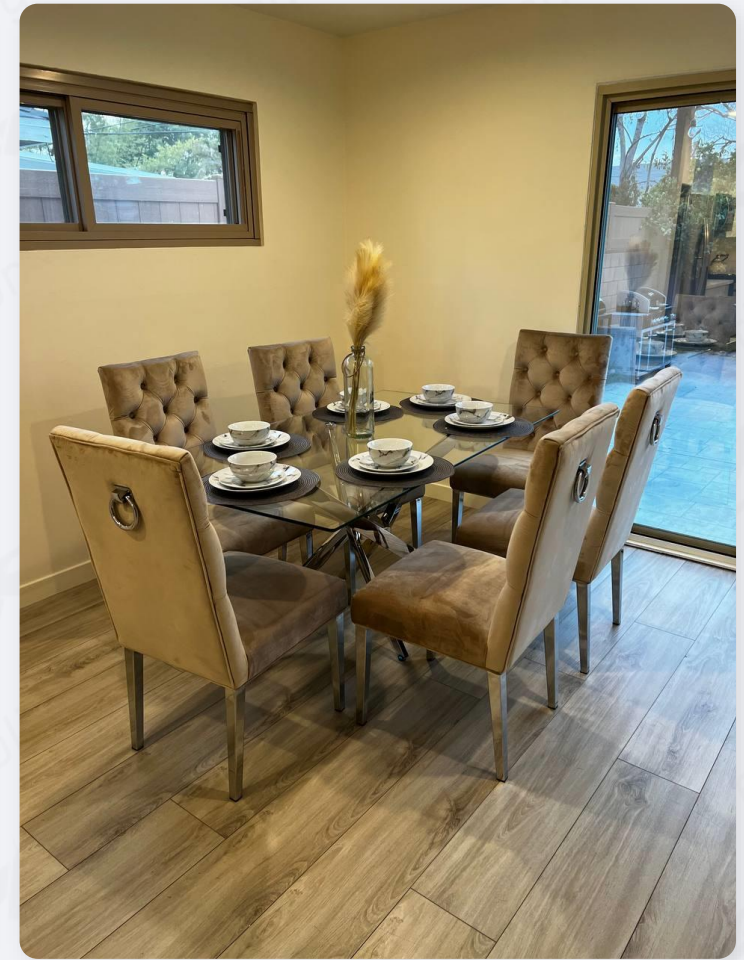
Особенности американского рынка

1. Высокая ликвидность – сроки продажи до 1 месяца
2. Прозрачность и история всех сделок
3. Низкие кредитные ставки
4. Возможность рефинансирования до 80%
5. Кредитное плечо до 80-90%
6. Увеличение площади до 50 кв.м. без согласований
7. Коллективные инвестиции через Trust

**Примеры
реализованных
объектов**



Процесс и результат флиппинга



10819 Shoshone Ave, Granada Hills, CA 91344

https://www.zillow.com/homes/10423-Ruffner-Ave-Granada-Hills,-CA-91344_rb/20148289_zpid/

10423 Ruffner Ave, Granada Hills

Buy Rent Sell

10423 Ruffner Ave

Zillow Save Share More Help

3 bd | 2 ba | 2 483 sqft

10423 Ruffner Ave, Granada Hills, CA 91344

● Sold: **\$740,000** | Sold on 01/07/21 | Zestimate®: **\$902,700**

Est. refi payment: \$3,856/mo **Refinance your loan**

Home value Owner tools Home details **Neighborhood details**

Walk Score® 70 (Very Walkable)

Street View

Nearby homes

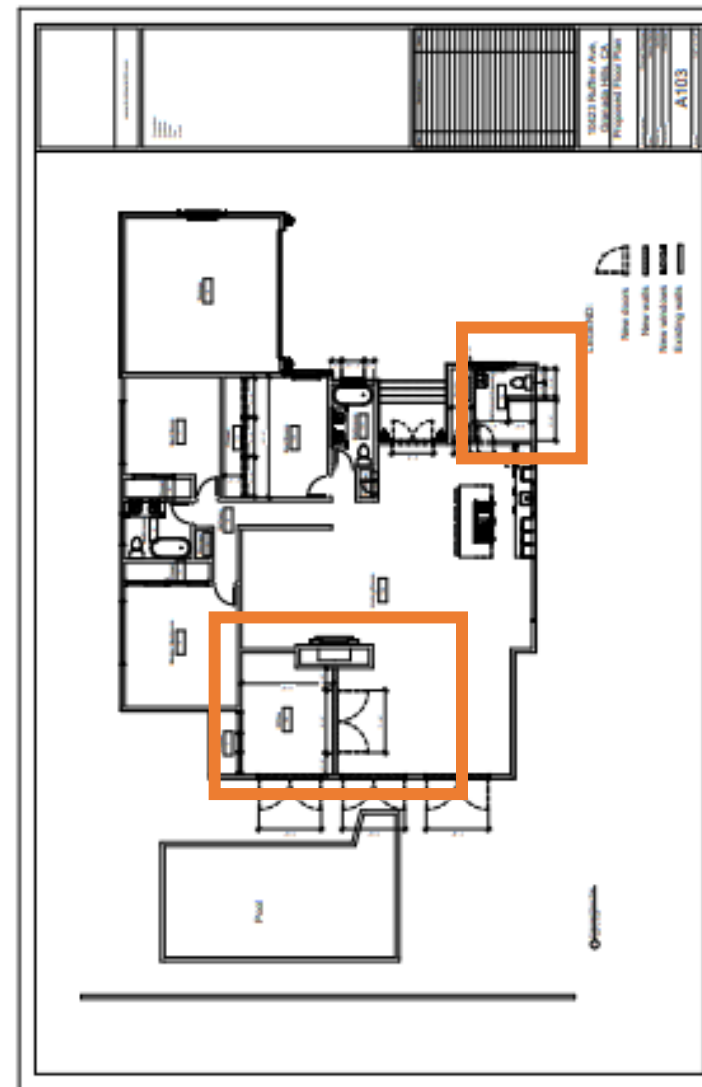
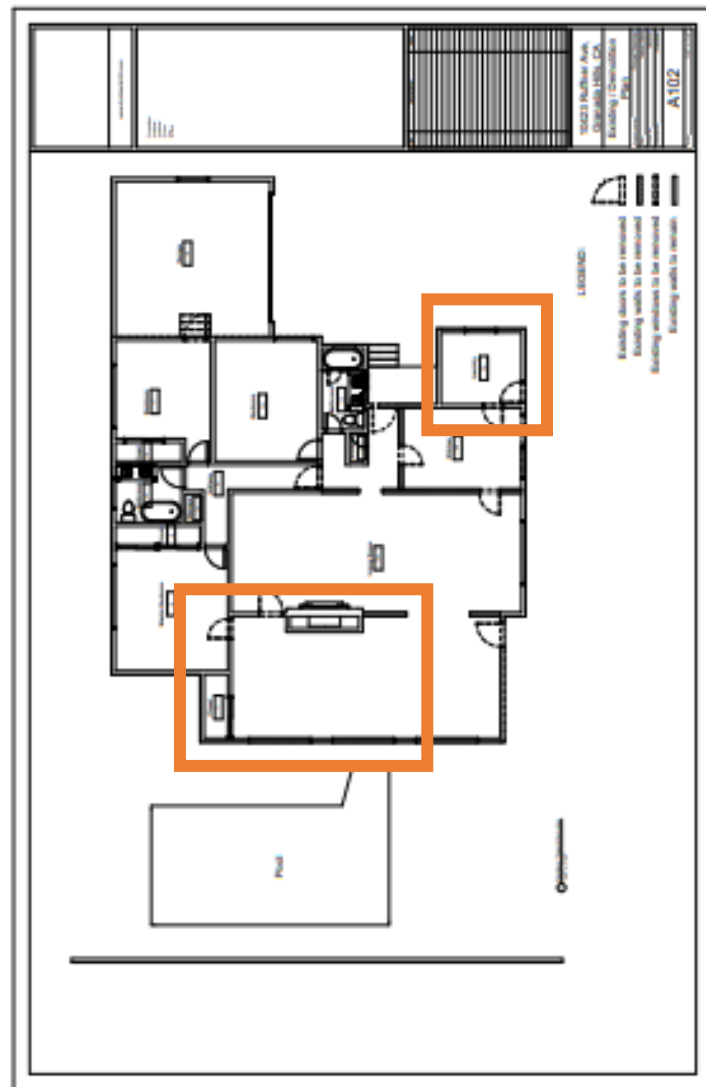
\$955K	\$1M	\$870K	\$954K	\$800K	\$1M	
\$940K	\$925K	\$936K	\$916K	\$740K	\$921K	\$946K
			\$973K	\$740K	\$925K	\$917K
			\$964K	\$1M	\$782K	\$840K
			\$983K	\$1M	\$984K	

Было:

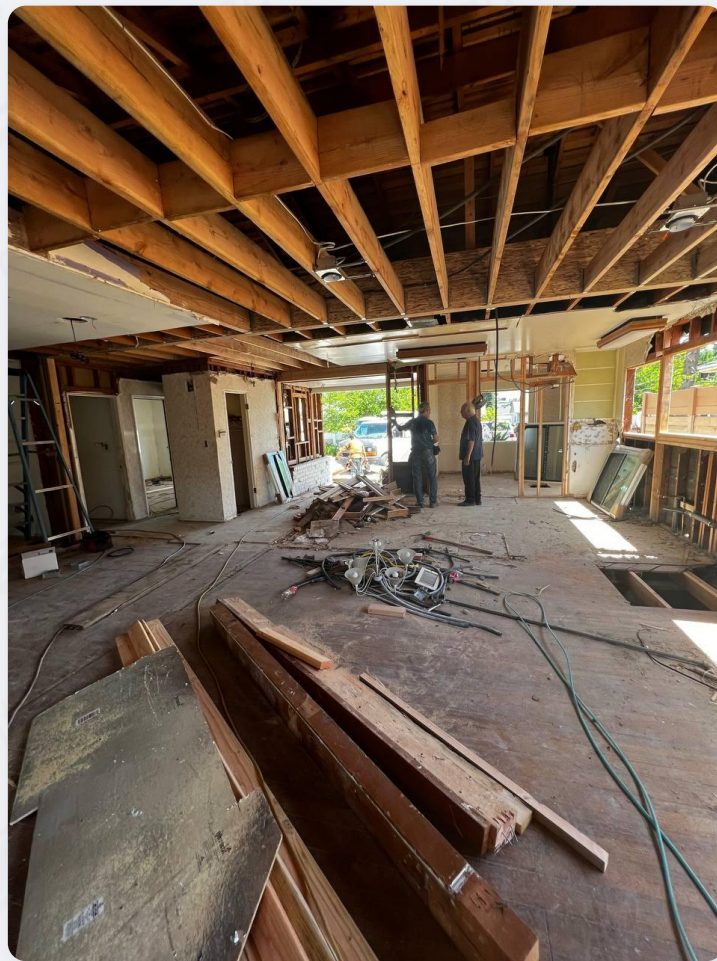
3 комнаты, 2 туалета

Будет:

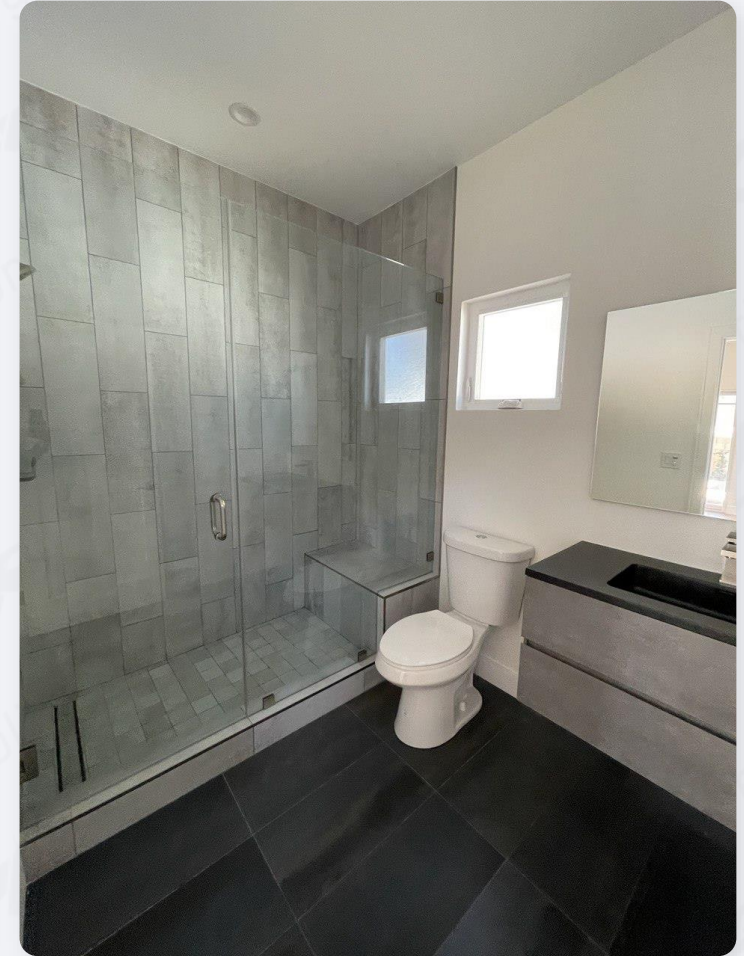
4 комнаты, 3 туалета



До ремонта



После ремонта



Объекты для инвестиций



Односемейный дом на севере Лос-Анжелеса

Объект

\$800k

Цена покупки
на аукционе

\$220k

Затраты на ремонт и
расширение площади

2 мес

Срок
ремонта

\$1.250k

Цена продажи
через 4 месяца

\$230k

Прибыль до
налогов

+22.5%

Доходность за
6 месяцев

Объекты для инвестиций



Посмотреть объект на карте и историю всех сделок с ним можно по ссылке:

https://www.zillow.com/homedetails/10819-Shoshone-Ave-Granada-Hills-CA-91344/20160018_zpid/?utm_campaign=iosappmessage&utm_medium=referral&utm_source=txtshare

- Цена покупки: **770k**
- Большой земельный участок: **8,249sqft**. Можно расширить из 1,568 sqft до 2,048 (когда добавляешь менее 500sqft по закону не платишь school board tax 10%)
- Мы добавим 480sqft этому дому. В деньгах выходит **+\$250,000 + amortization value**.
- Затраты на ремонт: **\$210k**
- Сумма инвестиций: $\$770,000 + \$210,000 = \mathbf{\$980,000}$
- Цена продажи: **≈ \$1,150,000 - \$ 1,200,000**
- Прибыль до налогов: **170-220k**
- Срок проекта: **3-4 месяца**
- Доходность за 6 месяцев: **+20.4%**

Объекты для инвестиций



Посмотреть объект на карте и историю всех сделок с ним можно по ссылке:

https://www.zillow.com/homes/266-Montclair-Rd-Los-Gatos,-CA-95032_rb/19666158_zpid/

Односемейный дом в Кремниевой Долине

Объект

- Цена покупки: **3,3м**
- Затраты на ремонт и расширение площади : **\$500k - \$700k**
- Срок ремонта: **3-4 месяца**
- Цена продажи через 6 месяцев: **≈ \$4,3М - 4,7М**
- Прибыль до налогов: **500-700k**
- Доходность за 6 месяцев: **+17.5%**

Условия участия в Real Estate Capital

Комиссия с прибыли – 20%

Success Fee

Мин. сумма участия – 10.000\$

Minimum lot



Налоговые ставки

SHORT-TERM CAPITAL GAINS TAX RATE SINGLE FILERS (TAXABLE INCOME)		SHORT-TERM CAPITAL GAINS TAX RATE MARRIED FILING JOINTLY (TAXABLE INCOME)	
10%	\$0 TO \$9,875	10%	\$0 TO \$19,750
12%	\$9,876 TO \$40,125	12%	\$19,751 TO \$80,250
22%	\$40,126 TO \$85,525	22%	\$80,251 TO \$171,050
24%	\$85,526 TO \$163,300	24%	\$171,051 TO \$326,600
32%	\$163,301 TO \$207,350	32%	\$326,601 TO \$414,700
35%	\$207,351 TO \$518,400	35%	\$414,701 TO \$622,050
37%	OVER \$518,400	37%	OVER \$622,050



regolith.pro

8 (800) 600-43-77

Бесплатный звонок по России

Пн - пт 10:00 - 20:00 МСК

Сб 12:00 - 18:00 МСК



Написать в Telegram



Написать в WhatsApp



Написать на почту

ПОДПИСЫВАЙТЕСЬ

