



# инвестиционное предложение

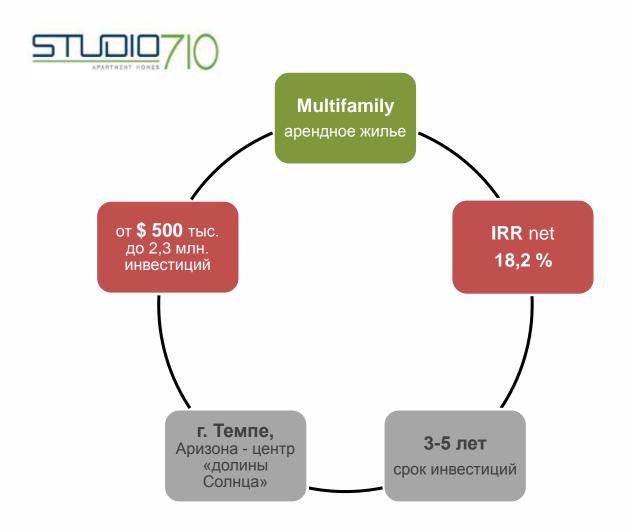
Приобретение доходной недвижимости В США, Аризона, Темпе

(multifamily "Studio 710")



# РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА

# Резюме проекта







# Преимущества проекта

# ПРЕИМУЩЕСТВА ПРОЕКТА

- Недооцененный объект с возможностью повышения доходности за счет непрерывной реновации и смены управляющей команды.
- Стабильный непрерывный поток арендаторов в шаге от 6-ти университетов и колледжей. В том числе сети колледжей округа Марикопа и крупнейшего образовательного и исследовательского Университета штата Аризоны (№ 1 в рейтинге наиболее инновационных университетов США U.S. News & World Report).
- Рядом крупнейшая бизнес-долина Аризоны и известные туристические/спортивные центры.
- Экономически развивающийся регион в топ-20 по рынку multifamily.
- Привлечение 75% объема финансирования кредит под низкую ставку (3,8%) благодаря безупречной репутации наших американских партнеров







**HUDSON CAPITAL** INVESTMENTS



# КРАТКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Параметр	Значение				
Тип Проекта	Реновация доходной недвижимости				
Название Проекта	Studio 710				
Локация Проекта	США, Аризона, Темпе				
Период реновации Проекта	2016 -2019 гг. (5 юнитов в месяц)				
Общий объем Проекта	3,5 га / 239 юнита				
Стоимость/инвестиции объекта, в т.ч.	\$ 19 775 000				
Реновация (за счет доходов объекта)	\$ 1 290 600 (5 400/юнит)				
Ипотека	\$ 14 775 000 (75%)				
Инвестиции партнеров США и Becar	\$ 5 000 000 (25%)				
Предлагаемые инвестиции	<b>от \$ 500 000 – 2 300 000</b> (от 10% до 46%)				
Срок нахождения в Проекте	3-5 лет				
Цена продажи (на 5-й год)	<b>\$ 27 520 595</b> (+40%)				
Чистая прибыль Инвестора (после налогов, вознаграждений и тела инвестиций)	\$519 974 - \$2 391 882				
IRR NAI Инвестора (net)	18,2 %				
ROI NAI Инвестора (net)	204 %				
Cash-on-Cash операционный*, из них	9,4%				
Наличный доход	4-5%				

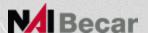
<sup>\*</sup> С суммы распределенных дивидендов будет выплачиваться ежеквартально минимум 4-5% дохода net (после вознаграждений). Остальной доход накапливается до момента продажи проекта.

# Вознаграждения проекта:

- Успех проекта: 25% от превышения 6% hurdle rate
- Управление проектом: 1% от суммы инвестиций
- Вход: 1% от суммы инвестиций

# РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА





# ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

# **ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА**

# Характеристика комплексов:

- Год постройки 1971
- Реновация: частично проведена
- Текущая заполняемость 88%
- Площадь комплекса 26 320 кв.м.
- Площадь земельного участка 3,5 га
- Количество юнитов 239 шт.

# Инфраструктура комплексов:

- 2 бассейна, открытый спорт-корт и фитнес-дорожка
- Бизнес-центр
- Фитнес-центр и йога-центр
- Крытый паркинг
- Площадка для пикника и барбекю
- Ландшафтный дизайн и зона выгула собак
- Шаттл к университету на территории

# Схемы объекта и юнитов



# Студия Eames





# Студия Lautner









# ЛОКАЦИЯ ПРОЕКТА

# ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

- В минутах ходьбы от центра развлечений и шоппинга г. Темпе
- В радиусе 2-9 км крупные университеты (около 83 000 студ./год):
  - Университет Финикса, Университет штата Аризоны шаттл в поселке
  - Western International University, Maricopa County Community College District
  - Southwest Institute of Healing Arts, колледж Rio Salado













- Рядом бизнес-долина Fountainhead Corporate Park с мировыми компаниями **JP Morgan, Oracle, Amazon, Microsoft,** First National Bank of Arizona, Express Scripts, First Solar, State Farm Insurance и GoDaddy.
- г.Темпе центр туризма, спорта и отдыха 50+ парков и спортивных центров: Kiwanis Park, Papago Park, Tempe Sports Complex, дендрарий Desert Botanical Garden, аквапарк Big Surf Waterpark, стадион высшей лиги бейсбола Tempe Diablo Stadium, национальный парк South Mountain. Проводятся крупные мероприятия **Arizona Ironman**.
- Международный аэропорт **Sky Harbor**.
- Доступ к автострадам I-10, USA-60, SR-143, Loops 101 и 202. Легкое метро Феникс-Меса-Темпе

# 



# ФОТОГРАФИИ ПРОЕКТА

# ТЕРРИТОРИЯ ПРОЕКТА











# ВНУТРЕННИЕ ПОМЕЩЕНИЯ ПРОЕКТА

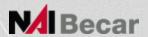
# ФОТОГРАФИИ ПРОЕКТА











# РАЗВИТИЕ ПРОЕКТА

- Спрос на арендные дома усилен успехами администрации города в привлечении бизнеса в регион и миграцией компаний из Долины. Как следствие, рост +72 000 рабочих мест в Аризоне. в 2016 году прогноз роста +2,9%
- Стоимость жилья в Темпе выросла на 9% в 2015 г. В 2017 году планируется рост на 3,9%.

Базовый прогноз развития проекта







43% юнитов нуждаются			Текущие ставки Рыночные ставки проекта аренды					Отклонения	
в ремонте	\			Ставка/			Ставка/	Ставка/S	
B pomonio	\	Тип юнитов	# юнитов	юнит	Ставка/S	Ставка/S	юнит	Clabka/S	ľ
	51%	Studio	49	\$553	\$17,01	\$20,44	665	-\$3,43	
		Studio renovated	47	\$611	\$18,79	\$20,44	698	-\$1,65	
	37%	1-BR/1-BA Jr.	53	\$622	\$14,93	\$19,22	811	-\$4,29	
		1-BR/1-BA Jr. renov.	89	\$689	\$16,53	\$19,22	811	-\$2,68	
	100%	2-BR/2-BA	1	\$860	\$9,26	\$13,19	1007	-\$3,93	
		Всего/Средняя	239	\$631,64	\$16,53	\$19,57	748	-\$3,04	

- \$116
в среднем ставка юнита ниже рыночных

Источники данных: Colliers Int., Witten Advisory



# ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

# Ниже среднего удовлетворенность арендаторов состоянием объекта и текущей УК:



- недостаточность службы охраны и патрулирования территории
- некачественная уборка и обслуживание УК
- плохое кондиционирование помещений
- частые протечки воды в юнитах и затопления

- отсутствует обслуживание 24/7 и экстренный вызов УК
- невежливое обращение персонала УК и игнорирование жалоб
- некачественная реновация помещений
- много непригодной мебели, техники и оконных рам

# **Upsides**

- Смена УК и повышение заполняемости с 88% до 93%
- Реновация объектов (\$ 5400/юнит) и увеличение арендной ставки +\$80/юнит

### Арендные ставки ниже рыночных

#### **STUDIO**

PROPERTY	YEAR BUILT	IOIAL UNIIS	SQUARE FEET	REN I/MON IH	RENI/SF
STUDIO 710	1971	96	33	553	17,01
12FIFTY5	1987	18	46	719	15,70
THE ARBORS	1966	20	29	716	24,31
OMNIA ON McCLINTOCK	1962, 1971	24	38	680	17,85
SCOTTSDALE GATEWAY	1972	56	29	665	23,24
UNIVERSITY POINTE	1963-1965	22	39	765	19,84

Большое количество неудовлетворенных состоянием объекта. Отмечается отличная локация к университетам и паркам.





#### 1 BEDROOM

STUDIO 710	1971	142*	42	622	14,81
12FIFTY5	1987	246	60	825	13,81
THE ARBORS	1966	28	44	805	18,44
CABANA ON MILL	1972	57	59	778	13,19
OMNIA ON McCLINTOCK	1962, 1971	8	57	795	14,03
SCOTTSDALE GATEWAY	1972	104	56	798	14,20
SCOTTSDALE GATEWAY	renovt	77	38	742	19,43
UNIVERSITY POINTE	renovt	40	45	850	18,87



Overall Rating	Licetee	to have	Value for the Honey	the history
*****	2864 508	*****	Levinsking	***
C77 Ratinges	Month Combine	the being	Parking Eventury	*****







# РЫНОК ПРОЕКТА

# Показатели экономики г. Темпе

- Темпе 8-й по величине город Аризоны, 175 тыс. жителей.
- Темпе расположен в центре «долины Солнца» The Phoenix Metropolitan Area
- Город создан по идеологии «Работать-отдыхать- жить»: высокая концентрация крупных технологических фирм, рекреационных зон и образовательных центров.
- Текущие темпы роста опережают средние по США.

+ 11% по сравнению с 2000 г.

Рост в 2015 г. резидентов

28 лет Средний возраст жителя Темпе, что на 22% моложе по Аризоне

87<sub>pas</sub>

Плотность населения Темпе выше, чем в Аризоне



Средний возраст домов в Темпе.

Рост населения

+ 4%
прогнозируется + 3,6%
к 2020 гг.
В среднем по США

# Показатели рынка жилой недвижимости региона

- Рост ставок аренды в Аризоне прогнозируются на уровне +5,2% в 2016-2019 гг.( в ТОП-3 штатов по темпу роста).
- Потребность в арендном жилье Аризоны превышает предложения на **+2,7%** в связи с ростом рабочих мест.
- Построено новых юнитов multifamily +7 000. Темп роста строительства +2,2% в год. (рост рабочих мест +2,9%)

\$**48**k

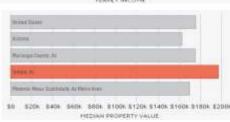
Средний доход в Темпе (на 9% меньше по США). Стоимость жизни на 8% выше среднего



+12%

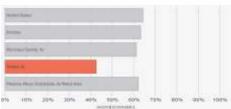


Выше стоимость жилья в Темпе, чем в среднем по США



57%

Арендных домов - на 22% больше, чем в среднем по США и в Аризоне



Источники данных: Colliers Int. bestplaces.net, areavibes.com



# РЫНОК ПРОЕКТА

# Показатели экономики г. Темпе

1,8%

Меньше безработных, чем по США (4,5% против 6,3%) 2%

Рост рабочих мест за последний год,

что выше чем в среднем по США

~ **77**% студентов

Живут вне кампусов университетов (63 910 чел.)

< **20** минут

Требование к удаленности «работадом» в Темпе. На 2,6% меньше, чем в среднем по США

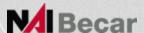


- Темпе является местом штаб-квартир и головных офисов компаний списка Fortune 500: Insight Enterprises. Limelight Networks, LifeLock, First Solar, the Salt River Project, Circle K,Fulton Homes and Mobile Mini
- Количество рабочих мест превышает население Темпе.

Источники данных: bestplaces.net, areavibes.com

#### **Company Name** # Employees **Specialty** Arizona State University 11 185 Education Maricopa Community Colleges 4 611 Education SRP 4 374 **Utility Provider** Safeway Inc. 3 996 Food Distribution Wells Fargo 3 576 **Business Services** Freescale Semiconductor 3 000 Semiconductors (Motorola) Technology Honevwell 3 000 Kyrene School District 2 401 Education Chase Manhattan Corporation 2 377 **Business Services US Airways** 1 898 Corp Headquaters City of Tempe 1 519 Government Insight Direct, Inc. Technology - Information 1 418 **TEAM Security** 1 232 **Business Services** Jabil Circuit Inc. 1 200 Manufacturing - Electronics **Edward Jones Business Services** 1 170 Express Scripts, Inc. 1 170 Healthcare Sundt 1 057 Construction - General Sonora Quest Laboratories LSA 1 027 Healthcare Phoenix Coca-Cola Bottling C. 1 022 Manufacturing State Farm 1 000 **Business Services** Bank of America 964 **Business Services** Medtronic Microelectronics 950 Technology - Medical **Direct Alliance Corporation** 712 **Business Services** Avnet, Inc. Computer Marketing 700 Technology - Marketing Division CLP Resources Inc. 700 **Business Services** 616 **Business Services ABM Janitorial Services** Comtech EF Data Corp 600 **Business Services IKON Office Solutions** 600 **Business Services** 600 Healthcare Tempe St. Luke's Hospital **UPS** 600 **Business Services**

Крупнейшие работодатели г. Темпе и округа



# ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК ПРОЕКТА и ИНВЕСТОРА



РОСТ СТОИМОСТИ проекта:

+40%

ПРЕДЛАГАЕМЫЕ ИНВЕСТИЦИИ:

**\$0,5**- **\$2,3**млн.

ДОЛЯ в проекте:

10%-46%

# вознаграждения:

• за успех: 25% от превышения 6% доходности

• за управление: 1% от суммы инвестиций

• за вход: 1% от суммы инвестиций

Показатели после налогов и расходов\*:

Операционная доходность

IRR 18,2 %

9,4 %

ROI 204 %

Подробнее (\$0,5 млн. сумма инвестиций):

	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	Продажа*	Всего доход
Выручка проекта	\$2 000 064	\$2 121 555	\$2 251 384	\$2 394 555	\$2 551 121	\$27 520 595	\$38 839 273
Чистая прибыль проекта	\$333 402	\$432 752	\$539 622	\$604 799	\$736 318	\$11 552 580	\$14 199 472
Чистая прибыль	-\$476 660	\$38 275	\$48 962	\$55 480	\$68 632	\$785 285	\$519 974
Cash-on-Cash	4,7%	7,7%	9,8%	11,1%	13,7%	57,1%	
Доход (до вычета вознаграждений и							
расходов)	\$33 340	\$43 275	\$53 962	\$60 480	\$73 632	\$1 155 258	\$1 419 947
Наличные 5% (до вознаграждений)	\$30 000	\$30 000	\$30 000	\$30 000	\$30 000		\$150 000
Накопление дивидендов (до вознаграждений)	\$3 340	\$13 275	\$23 962	\$30 480	\$43 632		\$114 689
Расходы Инвестора	-\$10 000	-\$5 000	-\$5 000	-\$5 000	-\$5 000	-\$369 973	-\$399 973
Вознаграждение за успех						-\$186 237	-\$186 237
Вознаграждение за управление	-\$5 000	-\$5 000	-\$5 000	-\$5 000	-\$5 000		-\$25 000
Вознаграждение за вход	-\$5 000						-\$5 000
Налоги (США)						-\$183 736	-\$183 736

<sup>•</sup> При использовании мезонинных займов для налоговой оптимизации

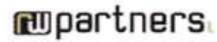
<sup>•</sup> Наличными инвестору выплачиваются 4-5% net, остальные дивиденды распределяются при продаже проекта.



# Партнеры Проекта







HUDSON CAPITAL INVESTMENTS

# Координирование и полное сопровождение проектов в РФ

**NAI Becar** - одна из крупнейших российских компаний рынка недвижимости и инвестиций, представитель в России мировой сети NAI Global.

**NAI Global** — один из самых крупных провайдеров услуг на мировом рынке коммерческой недвижимости и единственная сетевая управляющая компания.

- 400 офисов в 55 странах мира, успешные операции на сумму \$ 45 млрд. ежегодно.
- 25 000 000 кв. км в управлении по всему миру.
- REALTrac™ Online уникальная запатентованная технология, лауреат нескольких премий.
- Запатентованная программа администрирования стратегических операций и система отчетности STARS™

## Управляющая компания

Под управлением \$ 1 млрд, более 15000 объектов недвижимости для институциональных инвесторов, кредитных организаций и частных инвестиционных групп. Представлена в 75 сообществ в 36 городах и 9 государств.

Управляющая компания гарантирует абсолютно легальное ведение бизнеса, уплату всех необходимых налогов и сборов, своевременное обслуживание и ремонт имущества, эффективную работу с арендаторами.

УК обязуется предоставлять регулярные отчеты о своей деятельности и давать рекомендации по минимизации расходов инвестора

# Управление активами

Компания является инвестором и управляющим с текущим портфелем свыше \$300 млн. Под управлением активы по всей Северной Америке Специализируется на оптимизации инвестиционной стратегии, прогнозирование сценариев рынка. Поиск сильных векторов роста в юго-западных, юго-восточных регионах США.

# Приобретение и управление активами

Бюджетирование и ежемесячный мониторинг Проекта



O HAC

**Группа компаний Бекар** — одна из крупнейших российских компаний рынка недвижимости и инвестиций, представитель в России мировой сети NAI Global (400 офисов в 55 странах мира).

Мы имеем фронт-офисы в Москве и Санкт-Петербурге, а также представительства в нескольких городах России. За 23 года работы мы прошли сложный путь становления цивилизованного рынка недвижимости, приобрели огромный опыт в реализации крупномасштабных и сложных проектов. Мы также активно занимаемся собственными инвестиционными проектами в России, Великобритании и США.

# Группа Компаний «БЕКАР» NIBecar

Вкладывая свои средства и средства Клиентов, мы сфокусированы на решении задачи стабильности и надежности.

Попробуйте вкус американских инвестиций – инвестируйте вместе с нами!

Мы будем рады эффективному сотрудничеству.

На все вопросы по Проекту ответит:

**Цюрюпа Ольга**Менеджер по управлению активами
o.tsyuryupa@naibecar.com
Тел. +7 (495) 532 04 32

