

Уважаемый инвестор!

Возможно, у вас есть проблема:

- Финансовый кризис коснулся и вашего бизнеса и вам нужен срочно свежий капитал для пополнения оборотных средств, покупку нового оборудования, погашения дорогих кредитов русских банков и др.
- Вам нужны деньги на новую машину, ремонт дома и т.д.?

Тогда мы назовем вас, для примера, **Иван Кризисный**.

А может у вас и нет в.у проблемы, вам не нужны дополнительно свободные деньги. Но вы хотите вашу недвижимость, которая стоит пока «мертвым капиталом», т.к. вы ее покупали под себя, заставить работать на вас. Или у вас есть арендный бизнес, не обремененный кредитами и приносящий стабильный доход от аренды не менее 5%.

Тогда мы назовем вас, для примера, **Иван Безкризисный**.

Т.е. у обоих Иванов есть огромный плюс: они имеют недвижимость в Германии, не обремененную кредитами.

Наше решение вашей проблемы!

Вариант А

Оба Ивана имеют недвижимость для собственных нужд, рыночной стоимостью 200.000 Евро, купленную **только** за собственный капитал, т.е. без кредита. Но она не приносит им дохода.

Господин **Иван Безкризисный** заставляет этот „мертвый капитал“ просто работать на себя.

Господин **Иван Кризисный** заставляет этот „мертвый капитал“ работать на себя и часть кредита (20%) берет, например, для пополнения оборотных средств своей компании.

Оба Ивана покупают арендный бизнес, приносящий 7% дохода.

Вариант А с собственным жильем и покупкой квартиры или комм. объекта

	г-н Иван Безкризисный	%	г-н Иван Кризисный	%
имеет объект 1 стоимостью	200.000,00	100,00	200.000,00	100,00
рефинансирует его (кредит 1)	100.000,00	50,00	100.000,00	50,00
использует для собственных нужд	0,00	0,00	20.000,00	20
инвестирует собственный капитал (=кредит 1)	100.000,00	33,33	80.000,00	33,33
берет кредит (кредит 2)	200.000,00	66,67	160.000,00	66,67
покупает арендный бизнес (объект 2) за:	300.000,00	100,00	240.000,00	100,00
Доходы от объекта 2:				
аренда в год=проценты по кредиту и его погашение	21.000,00	7,00	16.800,00	7,00
Кредит 2:				
кредит 2 погашен приблизительно через	12,5 лет		12,5 лет	
Через 12,5 лет начинает погашать кредит 1:				
кредит 1 погашен приблизительно через	5,5 лет		6,5лет	
Все кредиты выплачены окончательно через:	18 лет		19 лет	
При росте цен на недвижимость 3% в год и росте аренды на 3% в год в ногу с инфляцией инвестор имеет приблизительно через	18 лет		19 лет	
объект 1 рыночной стоимостью	340.486,00	170,24	350.701,00	175,35
и				
объект 2 рыночной стоимостью	510.729,00	170,24	420.841,00	175,35
и:				
доход от аренды в год	35.751,03	7,00	29.458,87	7,00
что означает увеличение через:	18 лет		19 лет	
имеющегося состояния на	510.729,00	150,00	420.841,00	120,00
и ежегодного дохода на	35.751,03		29.458,87	
Что он для этого инвестировал?	0,00		0,00	

* С целью упрощения расчета налоговая сторона нигде не учитывается.

Результат:

Благодаря рефинансированию, через 18 лет **Иван Безкризисный** имеет на **510.729 Евро** больше состояние и на **35.751 Евро** больше доход от аренды.

Иван Кризисный имеет через 19 лет на **420.841 Евро** больше состояние и на **29.458 Евро** больше доход от аренды.

Вариант Б

Оба Ивана имеют арендный бизнес, рыночной стоимостью 1.000.000 Евро, купленный **только** за собственный капитал, т.е. без кредита. Он приносит доход 7,5%.

Господин **Иван Безкризисный** берет 70% рефинансирование только для покупки нового арендного бизнеса.

Господин **Иван Кризисный** берет 70% рефинансирование для покупки нового арендного бизнеса и часть кредита (20%) берет, например, для пополнения оборотных средств своей компании.

Оба Ивана покупают второй арендный бизнес, приносящий 8,5% дохода.

Вариант Б с арендным бизнесом и покупкой комм. объекта

	г-н Иван Безкризисный	%	г-н Иван Кризисный	%
имеет объект 1 стоимостью	1.000.000,00	100,00	1.000.000,00	100,00
рефинансирует его (кредит 1)	700.000,00	70,00	700.000,00	70,00
использует для собственных нужд	0,00	0,00	140.000,00	20
инвестирует собственный капитал (=кредит 1)	700.000,00	33,33	560.000,00	33,33
берет кредит (кредит 2)	1.400.000,00	66,67	1.120.000,00	66,67
покупает арендный бизнес (объект 2) за:	2.100.000,00	100,00	1.680.000,00	100,00
Доходы от объекта 1:				
аренда в год=проценты по кредиту 1 и его погашение	75.000,00	7,50	75.000,00	7,50
Кредит 1:				
кредит 1 погашен приблизительно через	12 лет		12 лет	
Доходы от объекта 2:				
аренда в год=проценты по кредиту 2 и его погашение	178.500,00	8,50	142.800,00	8,50
Кредит 2:				
кредит 2 погашен приблизительно через	9,5 лет		9,5 лет	
Все кредиты выплачены окончательно через:	12 лет		12 лет	
При росте цен на недвижимость 3% в год и росте аренды на 3% в год в ногу с инфляцией инвестор имеет приблизительно через	12 лет		12лет	
объект 1 рыночной стоимостью	1.425.760,00	142,58	1.425.760,00	142,58
доход от аренды в год	106.932,00	7,50	106.932,00	7,50
и				
объект 2 рыночной стоимостью	2.994.097,00	142,58	2.395.278,00	142,58
доход от аренды в год	254.498,25	8,50	203.598,63	8,50
что означает увеличение через 12 лет: имеющегося состояния на и ежегодного дохода на	2.994.097,00	210,00	2.395.278,00	168,00
	254.498,25	238,00	203.598,63	190,40
Что он для этого инвестировал?	0,00		0,00	

* С целью упрощения расчета налоговая сторона нигде не учитывается.

Результат:

Благодаря рефинансированию, через 12 лет **Иван Безкризисный** имеет на **2.994.097 Евро** больше состояние и на **254.498 Евро** больше доход от аренды.

Иван Кризисный имеет через 19 лет на **2.395.278 Евро** больше состояние и на **203.598 Евро** больше доход от аренды.

Обращаем ваше внимание на то, что это только наглядный пример, который финансиста ни к чему не обязывает. Все случаи индивидуальны и условия финансирования складываются из множества факторов, касающихся как объекта, так и инвестора.

Мы будем рады сделать для вас индивидуальный расчет, исходя из данных именно вашего объекта и ваших пожеланий.