



**BOGATOV**  
LUXURY REALTY

# Aurora





**BOGATOV**  
LUXURY REALTY

# Инвестиционный проект в коммерческую недвижимость Sunny Isles Beach, Miami, Florida

Цикл проекта: 2015 - 2019



**BOGATOV**  
LUXURY REALTY

# МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ



- ▣ **Sunny Isles Beach** - стоимость объектов жилой недвижимости от \$1 млн до \$40 млн. Проекты: Porsche Tower, Aqualina Mansion, Trump Palace, Regalia, Jade Ocean, Chateau Beach, Armani Casa, Ritz Carlton
- ▣ **Golden Beach** - «Золотая Миля», стоимость объектов жилой недвижимости от \$1 млн до \$30 млн. Частные особняки (350 резиденций)
- ▣ **Bal Harbour** - стоимость объектов жилой недвижимости от \$0.5 млн до \$25 млн. Проекты: St. Regis, Oceana, Ritz Carlton
- ▣ Известный торговый центр Bal Harbour Shops



**BOGATOV**  
LUXURY REALTY

# ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

- Название комплекса - Aurora
- Collins Ave – главная улица города Майами
- Застройщик – Verzasca Group с портфолио более 10 млн sq ft площадей по всему миру
- Архитектор – Luis Revuelta
- 16 этажей
- 61 резиденция общей площадью 102,000 sq ft / 9,476 кв.м
- Коммерческие площади на первом этаже, через дорогу от океана, общей площадью 5,721 sq ft / 532 кв.м
- Окончание строительства (Q1 2018)

# ОПИСАНИЕ ИНВЕСТ ПРОЕКТА

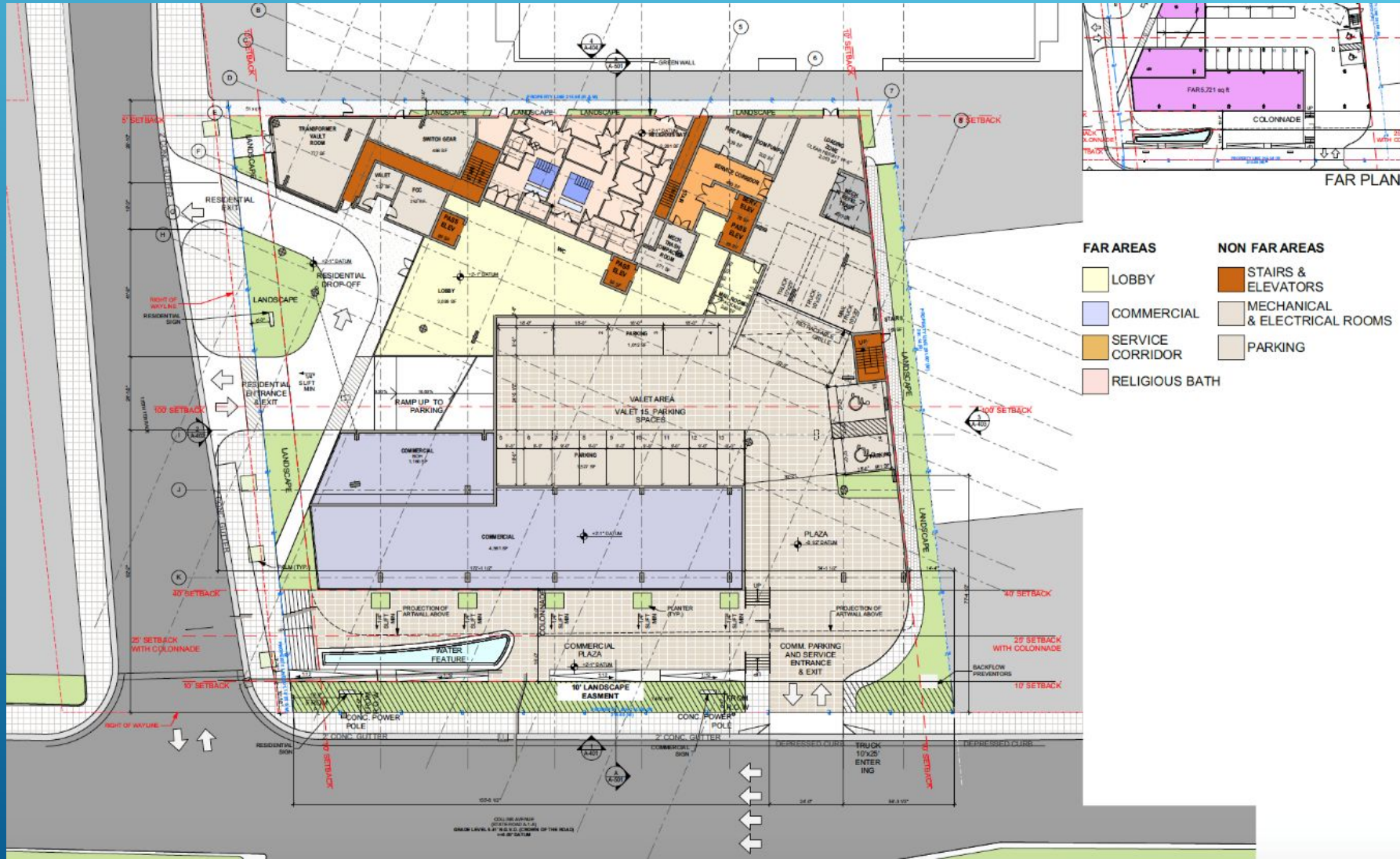


- Площадь 5721 sq ft / 532 кв м
- 31 парковочное место в гараже
- Назначение объекта:  
финансовое учреждение,  
торговые площади, дилер  
центр бренда класса люкс,  
галерея, SPA и тд.
- Высота потолков 12 ft / 3.6 m



**BOGATOV**  
LUXURY REALTY

# АРХИТЕКТУРНЫЙ ПЛАН ПЕРВОГО ЭТАЖА





**BOGATOV**  
LUXURY REALTY

# БИЗНЕС СТРАТЕГИЯ

- Инвестирование на ранней стадии строительства
- Создание управляющей компании Aurora Management
- Сдача в долгосрочную аренду сроком на 10-25 лет
- Ремонт за счет арендатора
- Ввод в эксплуатацию (Q4 2018)
- Выход из сделки путем продажи арендного бизнеса вместе с недвижимостью (Q1 2019)





# СТРУКТУРА СДЕЛКИ

- Инвестиция \$5,198,900 (Q4 2015)
- Предварительный договор долевого участия покупки объекта
- Перечисление средств производится на escrow счет title компании (юридический гарант сделки)
- Создание LLC Aurora Invest с 10% участием LLC Aurora Management
- Заключение договора с девелопером от LLC Aurora Invest
- Оформление прав собственности (Q1 2018)
- Сдача объекта в аренду (ремонт за счет арендатора) - (Q1 2018)
- Окончание ремонта (арендатором) и ввод в эксплуатацию (Q4 2018)
- Продажа – выход из проекта (Q1 2019)





**BOGATOV**  
LUXURY REALTY

# ФИНАНСОВЫЙ ПРОГНОЗ

## Стратегия №1

### «Капитализация объекта недвижимости без cash flow»

- ▣ Покупка объекта недвижимости \$5.2 млн
- ▣ Продажа объекта недвижимости \$7.9 млн (при условии роста цены на недвижимость в Майами 15% в год)
- ▣ Прибыль \$2.7 млн (52%)
- ▣ Цикл - 3 года



**BOGATOV**  
LUXURY REALTY

# ФИНАНСОВЫЙ ПРОГНОЗ

## Стратегия №2

### «Капитализация с учетом cash flow»

- ▣ Ставка аренды на сегодняшний день \$75 per/sq ft
- ▣ Ставка аренды на момент сдачи объекта в эксплуатацию \$90 per/sq ft
- ▣ Стоимость бизнеса (MV – Market Value) через cash flow (GSI – Gross Scheduled Income) с использованием аналитического показателя EBITDA и местного мультипликатора (GRM – Gross Rental Multiplier), расчет:  $MV = GRM \times GSI$
- ▣ Стоимость годовой аренды (GSI)  $5,721 \text{ sq ft} \times \$90 = \$514,890$
- ▣ Стоимость бизнеса (MV)  $\$514,890 \times 17 = \$8,753,130$
- ▣ Прибыль \$3,553,130 (77%)
- ▣ Цикл 4 года

# КОНКУРЕНТНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА

- Диверсификация валютных рисков
- Использование цикла роста недвижимости в Майами
- Отсутствие предложений по покупке коммерческой недвижимости в данном районе
- Строго регулируемое Американское законодательство в отношении Real Estate
- «1031 Exchange Form» (ре-инвестирование с отложенным налогообложением)
- Доступ к эксклюзивным проектам в рамках международной группы инвесторов



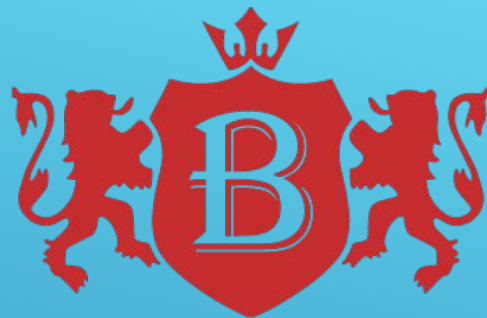
**BOGATOV**  
LUXURY REALTY

# УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТОМ

## Функции компании Aurora Management LLC:

- Подбор инвестиционного проекта
- Презентация объекта
- Сопровождение сделки
- Оформление документов
- Расчет бизнес модели
- Поиск арендатора и сдача объекта в аренду
- Контроль за ремонтом
- Взаимодействие с административными структурами города
- Продажа объекта недвижимости или арендного бизнеса (вместе с недвижимостью)
- Распределение прибыли, пропорционально долевому участию





# BOGATOV

LUXURY REALTY

PRESENTED BY BOGATOV REALTY INC.

Контактное лицо: Валерий Богатов

Тел: +1 (305) 613-3122

Имейл: Val@BogatovRealty.com

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