



Ищем инвестора

Жилой дом у площади Америкис

12 квартир и 2 магазина · 760 м² · жилой дом

Афины, район площади Америкис, Греция · Номер объекта BI-GR-001

Предложение инвестору

Объект	Жилой дом у площади Америкис, Афины: 12 квартир и 2 магазина, ремонт 2006 года.
Статус	Bridges договорился с собственником и забронировал дом за собой. Идет проверка документов и здания.
Ищем	Инвестора на сумму покупки: около 1 431 500 € вместе с расходами на сделку и косметикой.
Предлагаем	Участие в покупке дома через компанию проекта и долю чистого дохода от сдачи всех 12 квартир.
Bridges делает	Проверку, покупку у нотариуса, подготовку квартир, сдачу, обслуживание, налоги и отчеты.
Инвестор получает	Долю в компании, которой принадлежит дом, выплаты из аренды, доступ к документам и регулярные отчеты.
Доходность	86 400-93 600 € аренды в год, 6,6-7,2% к цене покупки, около 4,7-5,1% чистыми к сумме инвестиции.

Характеристики

Тип	Жилой дом с магазинами	Статус	Забронирован, ищем инвестора
Квартиры	12	Магазины	2, первый этаж
Площадь квартир	760 м²	Этажность	первый этаж, 3 этажа и крыша
Капремонт	2006	Инженерия	лифт, газовое отопление
Состояние	готов к сдаче, косметика	Стратегия	сдача под управлением Bridges

Об объекте

Дом в центре Афин у площади Америкис. В 2006 году здание прошло полный ремонт: заменены коммуникации, установлены лифт и газовое отопление. Квартиры готовы к заселению после косметики. Bridges выкупает дом в отдельную компанию проекта и сдает все 12 квартир под своим управлением.

Помещения по этажам

Первый этаж	2 магазина, 2 квартиры 53 и 47 м²
1-3 этажи	по 3 квартиры на этаже: 63, 58 и 89 м²
Крыша	квартира 30 м² и терраса

- Ремонт не нужен, только косметика
- Лифт и газовое отопление
- Магазины первого этажа – дополнительный доход
- Терраса на крыше

Условия инвестиции

Цена покупки	1 300 000 €
Расходы на покупку	около 71 500 € (налог на передачу, нотариус, юристы, 5,5%)
Косметика и мебель	около 60 000 € (5 000 € на квартиру)
Сумма инвестиции	около 1 431 500 €
Собственник дома	компания проекта в Греции
Формат участия	доля в компании проекта или заем компании, по договору
Управление	Bridges: сдача, жильцы, обслуживание, налоги, отчеты
Выплаты инвестору	из чистой аренды, по графику соглашения
Вознаграждение Bridges	за управление и доля в результате, фиксируется в договоре
Выход	продажа дома или выкуп доли

Доходность

Аренда квартиры в месяц	600-650 €
Аренда в год, 12 квартир	86 400-93 600 €
Доходность к цене покупки, брутто	6,6-7,2%
Простой и управление	8% и 15% аренды
Чистый доход в год	около 67 600-73 200 €
Доходность к сумме инвестиции, чистыми	4,7-5,1%

Как проходит сделка

Мы не перепродаем объект. Дом покупает компания проекта, которую создает Bridges. Мы отвечаем за покупку, ремонт, сдачу и отчетность, инвестор финансирует покупку и получает свою долю дохода.

01	Бронь	Bridges договорился с собственником и забронировал дом за собой.
02	Проверка	Юрист проверяет право собственности и обременения, инженер - здание. Отчеты получает инвестор.
03	Компания проекта	Создаем отдельную компанию в Греции. Дом будет записан на нее, а не на Bridges или третьих лиц.
04	Договор с инвестором	Подписываем инвестиционное соглашение: доля, права, распределение дохода, выход.
05	Покупка у нотариуса	Деньги идут со счета компании проекта продавцу через банк, право собственности регистрируется в кадастре.
06	Подготовка и сдача	Косметика, мебель, договоры аренды. Bridges заселяет все 12 квартир.
07	Доход и отчеты	Аренда поступает на счет компании проекта, после расходов инвестор получает выплаты и регулярный отчет.

Bridges отвечает

- Поиск дома, переговоры и цена покупки
- Проверка: юрист, инженер, налоги
- Создание компании проекта и сделка у нотариуса
- Ремонт, мебель, подготовка квартир
- Поиск жильцов, договоры аренды, сбор оплаты
- Обслуживание дома, коммунальные платежи, налоги компании
- Регулярные отчеты инвестору

Инвестор получает

- Долю в компании, которой принадлежит дом
- Свою долю чистого дохода от аренды
- Право согласовывать ключевые решения: бюджет, продажу, цену
- Доступ к документам: кадастр, договоры, счета
- Отчеты: деньги, заселенность, расходы, фото
- Понятный выход: продажа дома или выкуп доли

Как защищены деньги инвестора.

Отдельная компания	Дом принадлежит компании проекта. У нее нет других долгов и других объектов.
Деньги через банк	Оплата покупки идет со счета компании через банк и нотариуса. Наличных и посредников нет.
Право в кадастре	Собственность компании регистрируется в греческом кадастре, выписку получает инвестор.
Решения вместе	Продажа дома, новые долги и крупные расходы - только с согласия инвестора.

Какие договоры подписываются.

Соглашение о конфиденциальности	Перед передачей полного досье объекта.
Инвестиционное соглашение	Сумма, доля в компании проекта, права, порядок выплат и выхода.
Устав и соглашение участников	Как компания принимает решения и что требует согласия инвестора.
Договор купли-продажи	Покупка дома компанией проекта у нотариуса.
Договор управления	Обязанности Bridges по сдаче и обслуживанию дома и вознаграждение за них.

Окончательную структуру договоров согласуют юристы обеих сторон до подписания.

Что проверяется до сделки

Право собственности	Выписка из кадастра, обременения, статус каждой квартиры и магазина.
Разрешения	Соответствие квартир и надстройки на крыше разрешительным документам.
Техника	Состояние инженерии, лифта, кровли и фасада после ремонта 2006 года.
Аренда	Подтверждение ставок аренды по сделкам района и спросу наших клиентов.