



地产投资方案



CCS Inc. 您的地产投资方案

+1-323-405-8909

3575 Cahuenga Blvd W #350, Los Angeles, CA 90068

info@laconstructioncompliance.com

www.laconstructioncompliance.com

加州承包商认证委员会编号 1047699



为什么选择我们

目的

打造能够经受任何市场考验的地产投资项目

目标

获取并开发投资性地产项目，通过获取新开发或增值地产项目，提供高于平均水平的风险调整后回报。

策略

我们成熟的地产投资方法取决于特定投资者的短期和长期目标。我们的投资选择流程始于由我们专业团队提供的详细资产分析。我们采用增值策略和机会策略精心挑选每一处资产。在资产确定后，我们的专业团队还会制定一项策略，以三大制胜要素提高资产质量和适销性：1)低成本；2)管理；3)执行。

低成本

与提供高于平均水平的风险调整后回报的目标相匹配，我们还能够提供低成本施工服务。我们在大幅提高地产开发项目适销性的同时，确保将每一个项目的施工成本控制在最低水平。有效控制项目开发总体成本有助于我们的投资者实现更高的投资回报。

管理

无缝管理增值和/或新开发项目的能力是房地产投资取得成功的关键。我们的专业团队对每项投资进行卓越管理，从而降低项目成本、施工时间和压力。我们提供从施工规划到项目交付的整个流程，并通过质量保证、成本控制和风险管理等措施保护我们的投资。

执行

我们不仅是服务型公司，也是业主和投资者。我们知道，我们的成功取决于我们是否能够帮助客户实现具体、个性化的投资目标。我们诚信，勤奋，着眼规划和长期目标，这给我们创造了竞争优势，使我们具备执行能力，为投资者实现理想回报。



施工

仅仅是施工...

根据我们的经验，为了获得成功的地产投资项目，必须能够识别“适当的”投资机遇，同时懂得如何通过增值和/或新建提升投资价值。透彻了解施工开发对任何地产投资机遇都至关重要。

我们团队拥有非常丰富的开发经验，能够为项目提供提升投资价值所需的施工和设计服务。管理开发流程也是我们服务的一部分，可确保所有投资物业的无缝、快速执行。我们深知，结果至关重要。因此，我们实施主动的施工管理方法，这是我们成功的关键。我们向投资者保证，他们的投资就是我们的第一要务。

波动的地产市场

繁荣市场

繁荣市场能够以最快速度提供投资回报。在当前蓬勃发展的市场中，我们的目标是快速实施投资项目开发，让客户看到投资成果。我们将这种模式称为“快进快出”。

低迷市场

在低迷市场中，蕴重大机会无处不在。与激进的“快进快出”模式截然不同，低迷市场会为我们投资者提供获得被动扩大投资组合的机会。我们认为，在市场危机时期，投资者不应动摇，要坚定对我们的信心。

我们的经验表明，在低迷市场中，投资机会非常丰富，投资者应善加利用。。在这样的市场中，我们看重地产投资项目的位置，这些项目应能够提供稳定的被动收益，同时蕴含增值和/或新开发的机会，能够为投资交易带来丰厚回报。

我们的投资者可获得四(4)年固定收益回报，该回报预先确定并在合同中约定。作为部分服务内容，在市场企稳、投资项目出售之前，我们的专业团队将承担与地产投资项目相关的所有管理责任。



我们的方法

我们在规划为 R1.5 和 R3 的区域发掘地产投资项目。这意味着什么？这意味着我们可以将发掘的物业从独栋住宅重建为多户住宅。这种方法在地产行业称为最高最佳使用。采用这种方法，结合我们保持施工成本最低化的能力，我们可将任何投资项目的利润最大化。此外，由于住宅数量增加，投资项目总面积相应扩大，从而可保证客户实现高于平均水平的投资回报率。

为了助您实现最大投资回报，我们保证提供较高资本化率(CAP Rate)，即投资年回报率。其中，比较关键的是利润的数额以及通过租金收回投资成本所需时间，这是投资的底线。我们将施工成本控制施工在较低水平，获得高于平均水平的资本化率和租金，使每项投资都能取得成功。

投资理据

资产升值

租金上涨和优秀的物业管理可以提升物业的营运净收入，从而推动资产升值。

实物资产

收益型地产是少数具有硬资产重大价值的投资项目之一。物业依附的土地以及建筑物本身都具有价值，其产生的收入对所有未来投资者都有价值。

稳定的收入流

资产通常要以租赁方式保障收益，租赁可提供定期及稳定的收入，由此产生正向现金流。

通过资产收入减少债务

资产的营运净收入(NOI)可减少资产的债务。NOI的计算方式是用毛收入减去债务前的所有支出。NOI为偿还债务提供充足资金，从而减少债务余额，创造权益。

税收优惠

税收优惠有很多种，包括但不限于抵押贷款利息扣除以及加速折旧等，可保护部分已产生并支付给投资者的现金流。在出售资产时，美国国家税务局(IRS)允许投资者适用第 1031 号条款，即允许投资者将待售资产对换成类似资产，并递延所有应税收益。

通过杠杆撬动数倍于投资资产的价值

投资地产时可考虑将资产抵押借债，负债可达原始权益价值的数倍。这样可以让您以更少的资金购买更多的资产，大幅提升资产价值。

以低成本债务获取数倍现金流



借贷机会

通过硬通货贷款，投资者不必买入地产，就可以在地产市场中进行交易。一些硬通货贷款者可能永远不会自己购买资产。对于没有时间和资源发掘地产交易的人来说，这如同重大馈赠，贷款人不需要实际操作地产交易，就可以利用地产市场丰厚回报的机会。

掌控权是硬通货贷款的另一重要优势。硬通货贷款者可以选择合作者和合作条款。购买过地产的人可能都记得申请贷款、等待审批和协商等诸多流程。而硬通货贷款人就可以获得掌控权，这对许多人都是很有吸引力的机遇。

我们的创始人

Danny Yamnitski
总裁兼运营主管

凭借地产和建筑行业二十多年的经验，Yamnitski 先生创立了 CCS Inc.，致力于以更高效、更轻松的方式帮助房东和业主实现地产投资目标。

Yamnitski 先生曾拥有一家年销售额数百万美元的大型建筑公司，因此既是业主，也具有作为承包商的经验。

在创立 CCS Inc. 之前，Yamnitski 先生曾将一家小型装修公司发展成为一家大型建筑公司，专业从事住宅和商业地产项目建设以及建筑项目设计、装修、装饰和扩建等。即使在经济震荡期间，他也实现了巨额利润。

创建并实施材料回收服务项目是 Yamnitski 先生对公司的最大贡献之一，该项目处理每个项目的所有材料。该项目的成功为业主以及 Yamnitski 先生的公司节省了时间和金钱。除了在外包和废物处理环节节省了数百万美元外，该项目也因造福城市以及当地社会而得到认可。

除了在私营部门取得成功外，Yamnitski 先生还曾担任国家政府合同咨询公司的首席顾问兼政府采购副总裁。Yamnitski 先生曾为数百家小型企业以及弱势群体、退伍军人、妇女和少数族裔创办的企业提供服务，为他们提供有关工具，使他们能够按照政府建筑和安全规定、法规完成建筑项目。



Yamnitski 先生的贡献为他赢得了无数奖项，他经常受邀在各项活动中发言。部分成就包括担任小企业管理局和建筑业妇女协会发言人、被《福布斯》杂志评为“值得关注人物”、在小企业管理局杂志政府期刊发表文章等。他还曾受到加州立法者大会以及商会等政府机构的表彰。2012年2月，Yamnitski 先生获得洛杉矶市颁发的表彰证书，由此开始了他支持小企业、推动洛杉矶和加州建筑施工的工作。

勤奋、奉献是 Yamnitski 先生取得成功的基石。他经常说：“要成功完成一个项目，你必须第一个到达项目现场，最后一个离开。你必须持续监控质量，密切关注建筑和安全的规则、法规制度，安全及其发展。”

CCS Inc. 您的地产投资方案

+1-323-405-8909

3575 Cahuenga Blvd W #350, Los Angeles, CA 90068

info@laconstructioncompliance.com

www.laconstructioncompliance.com

加州承包商认证委员会编号 1047699