

DẦU TƯ

Có nhiều loại đầu tư, nhưng thành hành nhất là hai loại đầu tư để sinh lời, và đầu tư để tránh thuế.

Hôm nay tôi xin trình bày với các ai hữu một loại đầu tư bảo đảm và ngắn hạn mà người Nhật và người Đại Hàn đang thực hiện rao riết và rất thành công.

Người đầu tư vì đã dùng địa điểm làm căn nhà, và

Ngân hàng là vì chỉ giải hàng trong vòng 3 năm mà thôi.

Như sau :

10 người đồng đều bỏ ra một số vốn, chung hàng \$ 1,000,000. Xin nói là có thể vốn chỉ \$ 500,000 hay \$ 250,000 và số người đầu tư có thể 4,5,6 hay 15 hay 20 thay vì 10. Trên đây chỉ là một ty dù mà thôi.

Một người quản lý sinh lời xây cát được cử điều hành quy này theo những điều kiện như sau :

Hoạt động A :

1 = Mua 1 cao ốc sinh lời (Income property) trả đủ với giá \$1,000,000.

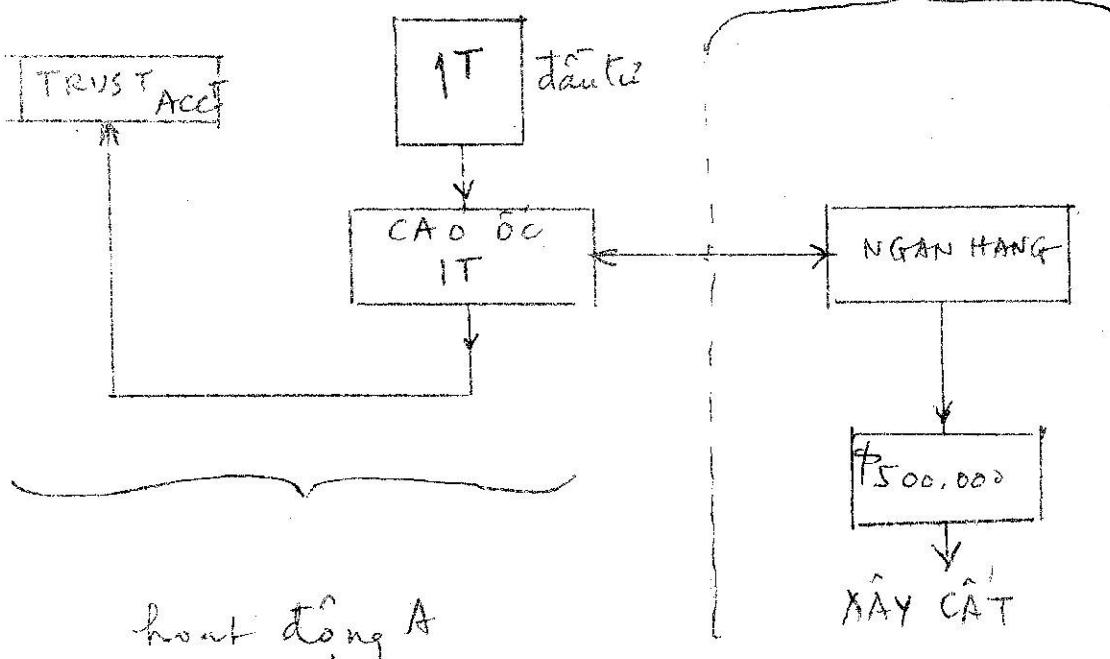
2 = Dùng tiền thu của cao ốc (net income) bỏ vào một quỹ trust account.

Hoạt động B :

1 = Vay của một ngân hàng \$500,000 bằng cách cầm thẻ cao ốc,

2 = dùng \$500,000 này để đầu tư vào xây cát loại nhà dã ban, condo hay townhouse.

Hoạt Động B



Sanh lối :

Hoạt động A sẽ sanh lối nhủ sau :

1 = Kinh nghiệm cho thấy thi một cao ốc sanh lối, nếu khi mua trả đủ không vay của ngân hàng một xu nào, thi số lối sanh ra hàng năm sẽ có thể từ 12 đến 15%, (nếu nhà cũ chung 10 đến 15%).

2 = Trị giá của cao ốc cũng tăng mỗi năm trung bình từ 12 đến 15% có nói đã tăng vọt lên trên 30% là thường.

Như vậy trust fund sẽ có từ 36 đến 45% của 1 triệu, và plus value của cao ốc cũng tăng lên từ 36 đến 45%.

Tổng cộng sanh hoát của phần A sẽ đem lại cho Công ty một số tăng trên assets từ \$800,000 đến \$900,000, sau 3 năm.

Hoạt động B sẽ sanh lối nhủ sau :

Năm 1 : Với \$500,000 vốn.

Có thể vay của Ngân hàng 4 lần vốn để xây cát: \$2000,000.

Mức lối trung bình : 15%, cho 1 dự án: 300,000.

(Mức lối trung bình ở Cali là 20%)

Năm 2 : Vốn mới : \$800,000.00

Có thể vay để xây cát : \$ 3,200.000.00

Mức lối trung bình : 480,000.00

Năm 3 : Vốn mới : \$ 1,280,000.00

Có thể vay để xây cát \$ 5,120,000.00

Mức lối : 768,000.00

Cuối năm thứ 3, vốn và lối là : \$ 2,048,000.00

Trả xong vốn \$ 500,000.00, số lối còn lại là \$ 1,548,000.00

Trên đây là đại cương của một việc đầu tư, còn rất nhiều chi tiết chưa đàm đóng tối, như là :

Ai sẽ là quản lý? và tin ai bầy giờ?

Tiền lối ngân hàng, chưa thấy tính vào?

Làm sao tránh thuế hàng năm?

Liệu có thể hoàn tác một dự án trong một năm không?

Xây cát vung nào lối hòn hết? Loại nhà nào lối hòn hết?

Một Cty như vậy sẽ có thể thâu dúng được bao nhiêu anh em ai hữu?

bó vốn thực tế sẽ bắt đầu từ bao nhiêu?

Rất nhiều câu hỏi sẽ được đặt ra, và chúng tôi đang chờ đợi để giải đáp cho quý ái hữu.

Tóm lại : Sau 3 năm cả hai hoạt động A và B sẽ đem lại một asset là \$ 5,340,000.00 trong đó \$ 2,340,000.00 là tiền lối xó.

trong đó số tiền mặt (cash) lên tới lô \$2000,000.00

Theo như người Nhật và Đại한 đang làm thi hò chia nhau như sau : Các nhà đầu tư thầu : 25% của lô
Quản lý thầu : 25% của lô.

Các nhà đầu tư đã thầu lai vốn, còn chia nhau quang 1 T8 tiền lô. Vì để tránh thuế phân nào họ lai hùn nhau 1T và khỏi sủ một venture mỗi, như đã làm 3 năm trước đây. Có một điều khác là với lần thứ hai này, thì các nhà đầu tư chỉ được chia 70%, quản lý được chia 30%, và quản lý được quyền đầu tư tối đa là 20%.

x
x x

Tác giả bài này được quen biết với một chuyên viên kinh doanh đã giữ số sách cho máy nhóm đầu tư này và vì vậy được biết chi tiết khá tường tận. Hiện những công ty xây cát cơ nhỏ, vốn chung 1T thường là do sủ gop vốn của những nhóm đầu tư như trên.

Người Việt mình rất nhiều người có tiền, nhưng chưa thấy ai đứng ra làm đầu tàu để kêu gọi những anh em khác hợp tác làm ăn như trên. Qua đén Mỹ làm ăn thấy khó, và không đi đúng đường, thiếu vốn, thiếu kinh nghiệm là những lý do để thất bại.

Ny vong rằng, ít năm nữa khi những ai hữu đã có job tốt rồi, để dành được chút tiền, sẽ cùng nhau kinh doanh lập lên một làng Ái Hữu Công Chánh và lập ra một quỹ cho con cái Ái Hữu vay để đi học, đó là một điều mong ước của nhiều ai hữu già từng thô lỗ với tác giả.

N P B Hap

CÁO LỐI

Trong lá thư số 10, Ban phụ trách có quên nhiều địa chỉ của các Ái Hữu mới liên lạc được cũng như mới đổi địa chỉ nhất là của hai anh Đào tự Nam và Trịnh Ngọc Răng. Do đó có nhiều Ái Hữu phải tốn tiền điện thoại và gửi thư đến hỏi. Ban phụ trách thành thật xin lỗi hai anh Nam và Răng cũng như cáo lỗi cùng tất cả các Ái Hữu. Danh sách địa chỉ kỷ này sẽ do anh Ái Văn đặc trách đảm nhận do đó mong rằng không thiếu sót.