



ניתוח של הצעת השקעה בנדל"ן מניב:

להלן אנו מציגים ניתוח של הצעת השקעה בנדל"ן מניב באזור דרום קליפורניה. ההצעה הגיעה מחברת גלט בע"מ.

א. תיאור כללי של הנכס:

נתונים בסיסיים של הנכס			
\$130,000	מחיר רכישה של הנכס	רחוב מונטריי	מיקום הנכס
\$15,000	עלות רכישה ושיפוץ	לוס אנג'לס, קליפורניה	
\$145,000	סה"כ	4	מספר יחידות דיור
\$0	הלוואה	\$675	צפי שכר דירה חודשי מכל יחידה
\$0	החזר הלוואה	\$2,700	סה"כ שכר דירה חודשי
\$36,250	עלות ליחידת דיור	\$32,400	סה"כ שכר דירה שנתי
4.5	עלות ביחס לשכ"ד שנתי		





ב. תחזית הכנסות והוצאות מהשכרת הנכס:

תחזית הכנסות והוצאות			
הכנסות	הוצאות	הסבר	סעיף
\$32,400			שכר דירה ברוטו
-\$3,240	\$3,240	10%	הפסד צפוי עקב קשיים בהשכרה
\$29,160			עלויות תפעול
	\$1,200		הנה"ח ומשפטיות
	\$1,300		ביטוח מבנה
	\$2,160	\$45 לחודש לכל יחידת דיור	ניהול הנכס
	\$1,950	1.5%	מס רכישה
	\$3,240	10%	אחזקה ותיקונים
	\$480		הדברה
	\$400		גינון
	\$300		פינוי אשפה
	\$120		חשמל
	\$960		מים וביוב
	\$1,620	5%	הוצאות בלתי צפויות
-\$13,730			סה"כ עלויות תפעול
\$15,430			הכנסה נטו
\$0			ריבית
\$15,430			הכנסה נטו לפני מס
10.6%			תשואת שכר דירה

ג. פרטי ההצעה למשקיעים:

- היזמים מחפשים השקעה בהיקף של 50% מהעלות הכוללת של הנכס (כולל עלויות רכישה ושיפוץ). הסכום המינימלי להשקעה הוא \$10,000.
- היזמים ישקיעו בעצמם 50% מהעלות הכוללת.
- תשואת שכר הדירה המינימלית שיקבלו המשקיעים היא 8%. תשואת שכר הדירה מחושבת כיחס שבין סך תשלומי שכר הדירה השנתיים בניכוי הוצאות התפעול לבין סך ההשקעה. תשואה זו היא לפני מס וחישוב מלא שלה מוצג בסעיף ב' שלעיל.
- במידה ותשואת שכר הדירה בפועל גבוהה יותר מ- 8% העודף יתחלק באופן שווה בין היזמים והמשקיעים.
- למשקיעים יש קדימות על פני היזמים בקבלת התשלומים משכר הדירה, במידה ושכר הדירה יפחת במהלך הזמן, עד תקרה של 8%.
- הנכס מוחזק למשך 5 שנים ואח"כ מוצע למכירה. במידה ומחיר הנכס עולה ביותר מ- 50% ממחיר הרכישה, הנכס מוצע למכירה לפני תום התקופה.
- האחריות לרכישת הנכס, להשכרתו ולטיפול בו במהלך תקופת ההשכרה היא של היזמים.
- היזמים לא גובים דמי ניהול עבור הטיפול ברכישה ובהשכרה של הנכס.
- עם מכירת הנכס מתחלקים התקבולים עפ"י המפתח הבא: 60% ליזמים; 40% למשקיעים.



פירוט מלא של ההצעה למשקיעים מוצג בחוזה לדוגמה שמצורף להלן.

ד. ניתוח של הרווח והתשואה למשקיעים:
הנחת התחשיב: מחיר הנכס לאחר חמש שנים יהיה שווה לערך ההשקעה המקורי.

חישוב תשואה למשקיעים	
\$72,500	השקעה (50% מהעלות)
\$7,715	שנה 1
\$7,715	שנה 2
\$7,715	שנה 3
\$7,715	שנה 4
\$65,715	שנה 5
0.0%	שעור העלייה במחיר הנכס
\$145,000	מחיר מכירה
\$58,000	חלקם של המשקיעים (40%)
\$24,075	רווח למשקיעים
7.2%	תשואה למשקיעים

ה. ניתוח של הסיכונים למשקיעים:
החישוב בסעיף ד' שלעיל ממחיש שהרווח והתשואה למשקיעים תלויים בשיעור השינוי במחיר הנכס בתום חמש שנים. הניתוח שלהלן מציג ניתוח רגישות של הרווח והתשואה למשקיעים בהנחות שונות לגבי שיעור השינוי במחיר הנכס. באמצעות ניתוח זה יכולים משקיעים להעריך את מידת הסיכון שכרוכה בהשקעה.

ניתוח רגישות של התשואה והרווח למשקיעים		
ביחס לשיעור השינוי במחיר הנכס לאחר 5 שנים		
רווח למשקיעים	תשואה למשקיעים	שינוי במחיר הנכס
\$9,575	3.1%	-25.0%
\$12,475	4.0%	-20.0%
\$15,375	4.8%	-15.0%
\$18,275	5.6%	-10.0%
\$21,175	6.4%	-5.0%
\$24,075	7.2%	0.0%
\$26,975	7.9%	5.0%
\$29,875	8.6%	10.0%
\$32,775	9.3%	15.0%
\$35,675	10.0%	20.0%
\$38,575	10.6%	25.0%