



### ניתוח של הצעת השקעה בנדל"ן מניב:

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

#### א. תיאור כללי של הנכס:

נתונים בסיסיים של הנכס			
\$135,000	מחיר רכישה של הנכס	רחוב פלוואר	מיקום הנכס
\$15,000	עלות רכישה ושיפוץ	בייקרוספילד, קליפורניה	
<b>\$150,000</b>	<b>סה"כ</b>	4	מספר יחידות דיור
\$0	הלוואה	\$695	צפי שכר דירה חודשי מכל יחידה
\$0	החזר הלוואה	\$2,780	סה"כ שכר דירה חודשי
\$37,500	עלות ליחידת דיור	\$33,360	סה"כ שכר דירה שנתי
4.5	עלות ביחס לשכ"ד שנתי		

#### ב. תחזית הכנסות והוצאות מהשכרת הנכס:

תחזית הכנסות והוצאות שנה ראשונה			
הכנסות	הוצאות	הסבר	סעיף
\$33,360			שכר דירה ברוטו
<b>-\$3,336</b>	\$3,336	10%	הפסד צפוי עקב קשיים בהשכרה
<b>\$30,024</b>			<b>עלויות תפעול</b>
	\$600		הנה"ח ומשפטיות
	\$1,300		ביטוח מבנה
	\$2,160	\$45 לחודש לכל יחידת דיור	ניהול הנכס
	\$3,336	10%	אחזקה ותיקונים
	\$480		הדברה
	\$480		גינון
	\$300		פינוי אשפה
	\$1,200		מים וביוב
	\$1,668	5%	הוצאות בלתי צפויות
<b>-\$11,524</b>			<b>סה"כ עלויות תפעול</b>
<b>\$18,500</b>			<b>הכנסה נטו</b>
\$0			ריבית
<b>\$18,500</b>			<b>הכנסה נטו לפני מס</b>
<b>12.3%</b>			<b>תשואת שכר דירה</b>



תחזית הכנסות והוצאות שנה שנייה ואילך			
סעיף	הסבר	הוצאות	הכנסות
שכר דירה ברוטו	8%	\$2,669	\$33,360
הפסד צפוי עקב קשיים בהשכרה			-\$2,669
<b>עלויות תפעול</b>			<b>\$30,691</b>
הנה"ח ומשפטיות		\$600	
ביטוח מבנה		\$1,300	
ניהול הנכס	\$45 לחודש לכל יחידת דיור	\$2,160	
אחזקה ותיקונים	8%	\$2,669	
הדברה		\$480	
גינון		\$480	
פינוי אשפה		\$300	
מים וביוב		\$1,200	
הוצאות בלתי צפויות	5%	\$1,668	
<b>סה"כ עלויות תפעול</b>			<b>-\$10,857</b>
<b>הכנסה נטו</b>			<b>\$19,834</b>
ריבית			\$0
<b>הכנסה נטו לפני מס</b>			<b>\$19,834</b>
<b>תשואת שכר דירה</b>			<b>13.2%</b>

### 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	
<b>-\$75,000</b>	השקעה (50% מהעלות)
\$9,250	שנה 1
\$9,917	שנה 2
\$9,917	שנה 3
\$9,917	שנה 4
\$69,917	שנה 5
<b>0.0%</b>	<b>שעור העלייה במחיר הנכס</b>
\$150,000	מחיר מכירה
\$60,000	חלקם של המשקיעים (40%)
<b>\$33,919</b>	<b>רווח למשקיעים</b>
<b>9.7%</b>	<b>תשואה למשקיעים</b>

**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 שעור השינוי במחיר הנכס. באמצעות ניתוח זה יכולים משקיעים להעריך את מידת הסיכון שכרוכה בהשקעה.

ניתוח רגישות של התשואה והרווח למשקיעים		
ביחס לשעור השינוי במחיר הנכס לאחר 5 שנים		
שינוי במחיר הנכס	תשואה למשקיעים	רווח למשקיעים
-25.0%	5.9%	\$18,919
-20.0%	6.7%	\$21,919
-15.0%	7.5%	\$24,919
-10.0%	8.3%	\$27,919
-5.0%	9.0%	\$30,919
0.0%	9.7%	\$33,919
5.0%	10.4%	\$36,919
10.0%	11.1%	\$39,919
15.0%	11.7%	\$42,919
20.0%	12.4%	\$45,919
25.0%	13.0%	\$48,919