

INDIANAPOLIS



רכישה (\$)

145,000	עלות רכישה
1,900	עלויות בדיקה וסגירת עסקה
12,000	עמלת עסקה
20,000	עלויות שיפוץ והשבחה
178,900	סה"כ השקעה



תפעול שוטף

צפי תזרים 3-5 שנים

שנה	2021 (חצי שנה)	2022	2023 והלאה
שכירות חודשית	1,850	2,823	3,164
שכירות שנתית	11,100	33,876	37,968
הוצאות שנתיות (50%)	5,500	16,938	18,984
רווח תפעולי שנתי נטו (NOI)	5,500\$	16,938\$	18,984\$
תשואה שנתית צפויה	6.2%	9.5%	10.6%

נתונים על הנכס

דירתי	דירות	חדרי אמבטיה	חדרי שינה
0	4	1 בכל דירה	1 בכל דירה

מכירה

צפי תשואה במכירה לאחר 3 שנים

Cap Rate	8.5%	8%	7.5%
צפי מחיר מכירה	223,341	237,300	253,120
הכנסה ממכירה (בניקוי 8.5% הוצאות)	204,357	217,130	231,605
רווח מכירה	14.2%	21.4%	29.5%
רווח מכירה נקי (75%)	19,093	28,672	39,529
עמלת מכירה (25%) *	6,364	9,557	13,176
צפי רווח פרוויינקט כולל (3 שנים)	67,282	76,861	87,718
תשואה שנתית ממוצעת	12.5%	14.3%	16.3%

חלוקת רווחים

- ❖ תפעול שוטף – 100% למשקיעים!
- ❖ קדימות למשקיעים עד 7%.
- ❖ מעל 7% ע"פ אחוזי השקעה.
- ❖ מכירה
- ❖ משקיעים – 75% מהרווח.
- ❖ יזם – 25% מהרווח.

מבנה העסקה

- ❖ השקעה בתצורת התאגדות בשותפות בחברה אמריקאית (LLC) הנפתחת אד-הוק לטובת העסקה.
- ❖ בעלות ישירה בנכס בהתאם לאחוזי ההשקעה.
- ❖ 10% השקעה של היזם!
- ❖ חלוקת רווחים עם קדימות ותשואה מועדפת למשקיעים (Preferred).
- ❖ חלוקת רווחים מדי רבעון.
- ❖ משך הפרוייקט 3-5 שנים.