

תקציר השקעה במיזם נדל"ן במנצ'סטר – CARMONA PROJECT

תקציר השקעה:

- **משך הפרויקט:** 16 חודשים על פי לוח זמנים מוגדר בהסכם מול הקבלן המבצע
- **סוג השקעה:** יזמות בנדל"ן
- **סוג פרויקט:** מגורים, בבנין 4 קומות + צמוד קרקע, סה"כ 13 יחידות, קיים היתר בנייה
- **תחילת בניה:** חודש לאחר CLOSING (רכישת המגרש), צפי לספטמבר 2021
- **מיקום:** מנצ'סטר אנגליה חו"ל
- **מיזם משותף:** רכישת המגרש תמומן על ידי המשקיעים, עלויות הבניה ימומנו על ידי בנק מלווה + חלק מרכישת המגרש
- **חלוקת רווחים:** יזם 50%, משקיעים 50%
- **תשואה צפויה על ההשקעה:** **45%** ROI (ראה/י אקסל השקעה)
- **הון נדרש:** £ 1,062,462
- **סוף הגיוס:** 01/08/2021
- **מינימום השקעה למשקיע בודד:** £ 31,872 (פאונד)
- **מקסימום השקעה למשקיע בודד:** £ 106,246 (פאונד)
- **ליווי הפרויקט:** על ידי משרד עורכי דין נאמן מקומי, בעיר מנצ'סטר
- **תכנית עסקית:** הוצאות והכנסות חזויות, רווח צפוי - מצורפים קבצי אקסל ו-PDF מפורטים.
- **דוחות התקדמות שוטפים הפרויקט - אחד לחודש למשקיעים**
- **בטוחות:**

- ✓ היזם משקיע 20% בפרויקט. ליזם יש Track Record עשיר בתחום יזמות נדל"ן.
- ✓ בנק מממן את בניית הפרויקט ושותף גם במימון חלק מרכישת המגרש. ההלוואה נלקחה לתקופה של 24 חודשים למרות שתוכנית הבנייה היא ל-12 חודשים. זה נותן עוד 12 חודשים של זמן נוסף גם לסיים את הבנייה וגם למכור את הדירות בפרויקט.
- ✓ בחוזה הבניה מול הקבלן המבצע יש קנסות בגין איחור סיום הפרויקט המכסה כל עניין שייגרם כתוצאה מהעיכוב. ישנו מנגנון החזקה של 5% על בניית הפרויקט כחלק מרווחי הקבלן. למשל: שווי שלב עבודה מסוים: £ 100,000, תשלום לקבלן: 95,000 £, 5% ישולמו לקבלן המבצע רק לאחר שישלם את כל הפרויקט בזמן שנקבע.
- ✓ המשקיעים רשומים כבעלים על המגרש באמצעות ה-SPV - בטאבו האנגלי. ישנה הגבלה לטובת המשקיעים (A restriction is placed on the title) בטאבו.



מאיר אסייג

נייד: 052-7752143

Meirassayag@gmail.com

תקציר השקעה במיזם נדל"ן במנצ'סטר – CARMONA PROJECT

מיזם משותף

היזם יקים SPV יחד עם עורך דין נאמן (כמקובל באנגליה) שהיא ישות משפטית נפרדת לצורך העברת כספים להשקעה במיזם המשותף הספציפי הזה בלבד. ה-SPV-תירשם כבעלת הקרקע בטאבו באנגליה. SPV היא ישות משפטית שתחזיק במגרש והיא למעשה תתקשר בהסכם מול הבנק המלווה לקבלת ההלוואה (בדומה ל LP-LLC או LP בארה"ב).

המשקיעים יירשמו כבעלים של המגרש באמצעות SPV - כל משקיע לפי חלקו היחסי. רישום הבעלות יוחזק על ידי עורך דין הנאמן עד לסיום הפרויקט.

חלוקת הרווחים הצפויה תתבצע רק לאחר מכירת כל הדירות בפרויקט וכיסוי כל חובות הישות שהוקמה לצורך הפרויקט.

חשבון משותף יפתח על שמם של כל השותפים במיזם, בפיקוחו של עורך דין הנאמן ולשם יעבירו המשקיעים את הכספים לצורך רכישת המגרש. כמו כן, לחשבון זה יועברו כספי התמורה שיתקבלו ממכירת דירות הפרויקט. הדירות צפויות להימכר תוך כדי הבניה, ולהערכת היזם וסוכנות התיווך המקומית בזמן קצר יחסית בשל מיקום הפרויקט, בקהילה היהודית בעיר מנצ'סטר.

על פי התכנית העסקית הרווח הצפוי: **£ 959,820**, וזאת לאחר מכירת הדירות בפרויקט וכיסוי כל העלויות (ראה/י אקסל השקעה).

חלוקת הרווחים תתבצע באופן הבא:

- 50% ליזם
- 50% למשקיעים - לפי חלקם היחסי בהשקעה

היזם כשותף אסטרטגי

היזם יחד עם השותפים במיזם (המשקיעים), ירכשו את המגרש בפיקוח עורך דין הנאמן.

ליזם יש Track Record עשיר בתחום הנדל"ן היזמי. היזם בנה בנין דירות בן 22 יחידות במרכז בעיר ליברפול. כיום היזם בונה 2 פרויקטים בשני אזורים בפרוורי לונדון פרויקטים דומים לפרויקט לעיל מבחינת סוג ההשקעה בשותפות עם משקיעים לצד פרויקטים רבים נוספים שנבנו בהצלחה.

תכנית עסקית

- אקסל השקעה מפורט לגבי העלויות וההכנסות החזויות שממן תיגזר התשואה על ההשקעה.
- דוח שמאות מפורט על המגרש + דוח 0.

העברת הכספים לחשבון עורך דין נאמן

תקציר השקעה במיזם נדל"ן במנצ'סטר – CARMONA PROJECT

המשקיעים יעבירו את כספי ההשקעה ל SPV-שיוקם לצורך הפרויקט, הכספים מיד יועברו מיד לחשבון בפקוח עורך דין הנאמן. עם העברת הכספים, עורך דין הנאמן יוציא מכתב עבור המשקיע על קבלת הכסף ועל הצטרפותו בשותפות להשקעה במיזם.

שחרור כספים לרכישת המגרש

לאחר העברת הכספים יכין עורך דין הנאמן Title Report על ההשקעה שתשלח למשקיעים לעיון, בו ייתן את חוות דעתו המשפטית על העסקה. לאחר אישור המשקיעים ייקבע יום לסגירת העסקה. ביום סגירת העסקה - CLOSING - עורך דין הנאמן יעביר לעורך דינו של מוכר המגרש את הכספים לשם רכישת הקרקע בשם המשקיעים. (בנק מלווה מממן את הבניה)

בנק מממן

בניית הפרויקט תמומן על ידי הלוואת בלון. הקרן + הריבית על ההלוואה ישולמו בסיום הפרויקט. משך הבניה לפי לוחות הזמנים 16 חודשים (פרק זמן זה כולל את מכירת הדירות בפרויקט והחזרת ההלוואה לבנק). כאמור ההלוואה תילקח לתקופה של 24 חודשים.

הבנק המלווה מעביר את הכסף לקבלן המבצע באישור עורך דין הנאמן והיזם באופן הבא:

הכספים משוחררים לקבלן המבצע לאחר שהמפקח + שמאי מטעם היזם היה בשטח בדק ואשר את איכות והתקדמות הפרויקט. בנוסף שמאי מטעם הבנק גם יבדוק ויאשר את איכות והתקדמות העבודה בפרויקט.

התשלום עבור כל שלב בניה בפרויקט ואישורו יועבר לקבלן המבצע רק לאחר ששלב הבניה בוצע לא לפני.

קבלן מבצע

היזם ישכור את שירותיו של קבלן מבצע מנוסה לבנות את הפרויקט. ישנו הסכם עם הקבלן המבצע לגמור את הבניה בסכום ולוח זמנים ספציפי ומוגדר.

הכספים לקבלן המבצע משולמים "אחורה" כלומר, הוא מסיים שלב בפרויקט ומקבל את כסף עבור אותו שלב שסיים ולאחר אישור שמאי מטעם היזם ושמאי מטעם הבנק המלווה.

בהסכם מול הקבלן המבצע יש קנסות בגין עיכובים במסירת הפרויקט שמכסה כל ענין שנגרם לפרויקט כתוצאה מעיכובים. בנוסף עורך דין נאמן יחזיק 5% על עבודות הבניה על חשבון רווחי הקבלן המבצע, שיועברו לו רק לאחר שהשלים את כל הפרויקט בזמן שנקבע.

תקציר השקעה במיזם נדל"ן במנצ'סטר – CARMONA PROJECT

דיווח למשקיעים

אחד לתקופה שתקבע בהמשך (לרוב אחת לחודש) יועבר למשקיעים דיווח על התקדמות הפרויקט.

ביטוח

היזם מבטח את הפרויקט, יש אחריות על עבודות הבניה ועל המבנה ל-10 שנים.

יציאה מההשקעה באמצע

משקיע שיבחר לצאת מההשקעה ולמשוך את כספו לפני סיום הפרויקט יגיש הבקשה על כך לעורך דין נאמן .

משקיע יוכל לצאת מההשקעה בתנאי שהכניס מישהו אחר במקומו .

המשקיע יהיה חייב להציע לחברי השותפות להיכנס במקומו לפני שהוא מציע למשקיע אחר.

מכירת הדירות וסיום העסקה

על מנת לעמוד בלוחות הזמנים שנקבעו (כאמור 16 חודשים), כבר בתחילת בניית הפרויקט, הדירות יוצעו למכירה למקומיים על ידי סוכנות תיווך מקומית בעיר מנצ'סטר.

הכספים שיתקבלו ממכירת הדירות במהלך בניית פרויקט יועברו לחשבון ה SPV-כאמור שיוקם על ידי עורך דין הנאמן (והיזם), שמפקח ומלווה את העסקה עבור המשקיעים והיזם.

לאחר מכן יחולקו הרווחים למשקיעים, כל משקיע לפי אחוז השקעתו בפרויקט + סכום ההשקעה.

למען הסר ספק, רק לאחר סיום הפרויקט, מכירת הדירות וכיסוי כל החובות, יחולקו הרווחים בין היזם למשקיעים כאמור 50% ליזם ו-50% למשקיעים.

CARMONA PROJECT – במנצ'סטר נדל"ן השקעה במיזם נדל"ן

דוגמה להמחשה

הון נדרש: £ 1,062,462

רווח צפוי: £ 959,820

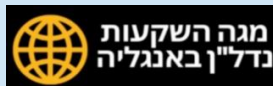
חלוקת רווחים:

היזם 50%	המשקיעים 50%
£ 479,910	£ 479,910

אחוז ההשקעה	סכום ההשקעה	סה"כ רווח למשקיעים 50%	חישוב סכום הרווח לפי חלקו היחסי מההשקעה	בסוף הפרויקט סכום השקעה + רווח למשקיע
3%	£ 31,873	£ 479,910	£ 14,397	£ 46,270
10%	£ 106,246	£ 479,910	£ 47,991	£ 154,237

תשואה חזויה על ההשקעה: ROI 45%

מידע צופה פני עתיד: השקעות בפרויקטים כרוכות בסיכונים, הגורמים העיקריים הינם: סיכוני מאקרו - כלכליים במדינת הנכס, האטה כלכלית, במדינת הנכס, סיכונים שער חליפין ועוד. התשואות החזויות מבוססות על תכנית עסקית ואין ודאות כי יתממשו. וכי תוצאותיה והשגייה בפועל של ההשקעה בעתיד עשויים להיות שונים מהותית מאלו שהוצגו. המצגת אינה מהווה הצעה להשתתפות בהשקעה או הזמנה לקבלת הצעות ונועדה אך ורק למסירת מידע למשקיעים, והאמור בה אינו ייעוץ, המלצה, חוות דעת או הצעה באשר לכדאיות ההשקעה, ואינו מחליף שיקול דעת ובדיקה עצמית של המשקיע. איננו אחראיים על נזקים או הפסדים שיגרמו כתוצאה משימוש במידע, ביו היתר כיוון שנמסר על ידי צדדים שלישיים.



נייד: 052-7752143

משרד: 073-787667

Meirassayag@gmail.com

תקציר השקעה במיזם נדל"ן במנצ'סטר – CARMONA PROJECT

Project Summary - Carmona Gardens, Salford		Exit Summary			
Purchase Price	£800,000	GDV	Speculative	£5,075,000	
SDLT	£29,500	Gross Profit		£1,159,753	
Developer Fee	£32,000	4% Net Profit (less exit fees + tax)		£939,400	
M&E and Design Fees	£120,000	Investment Summary			
Contingencies	£140,000	Exit - Sale		Mid-Range	Upside
Professional Costs	£75,000	Sale of Apartments		£4,467,645	£5,075,000
Surveyors and Consultant	£103,000	1% Gross Sales Proceeds		£4,467,645	£5,075,000
Additional Fees	£50,000	0.8% Sales fees	1.5%	£67,014.68	£76,125.00
Surveys and Valuation	£30,000	Legals	0.3%	£13,403	£15,225
Bank Legals and Costs	£10,000	Less: Exit Fee	1.5%	£43,170	£43,170
Broker Fee	£29,182	Less: S106 Excess		£0	£0
Legal Fees	£15,000	£126 Less: Loan Repayment		£2,918,198	£2,918,198
Arr. Fee	£28,780	Gross Profit		£1,425,860	£2,022,282
Total Acquisition Costs	£1,462,462	Less: Equity Payback		£1,062,462	£1,062,462
Development Costs	£2,066,326	Net Profit		£363,398	£959,820
CIL	£0	Investor Earnings			
Total Development Cost	£2,066,326	Profit Split	50%	£181,699	£479,910
S106	£53,195	Total Investor Returns		£1,244,161	£1,542,372
Sales Fees	£80,418	IRR annualised		11.2%	26.6%
Exit Fee	£43,170	ROI overall		17.10%	45.17%
Add: Interest on Loan	£209,677	Investor ROI Annualised		11.10%	28.21%
Total Project Cost	£3,915,247	Developer Earnings			
Debt Summary		Profit Split		£181,699	£479,910
Purchase LTV	50.00%	Fee		£32,000	£32,000
Purchase Loan	£400,000	Total Developer Earnings		£213,699	£511,910
Development LTC	100%	Earnings on Cost	5.50%		13.18%
Development Loan	£2,119,521	Earnings on GDV	4.78%		10.09%
Cost of Finance (p/a)	7.00%				
Finance Term	18				
Interest total	£209,677				
Broker Fee	£0				
Arr. Fee	£28,780				
Exit Fee	£43,170				
Finance Total	£281,627				
Extra fees facility (CIL, marketing)	£189,000				
Total Gross Loan	£2,918,198				

תכנית עסקית



לפרטים - 052-7752143

Meirassayag@gmail.com