

דוגמת השקעה בבניין משרדים

3755 Sixes Rd , Canton , GA 30114



הבהרה

כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד – ויכול להיות שגוי או חסר בצורה מהותית.

המסמכים היחידים התקפים לצורך התקשרות בין הצדדים הינם המסמכים המשפטיים הספציפיים.

הנתונים אשר בידי ATL בשלב זה הינם נתונים ראשוניים בלבד – לפני בדיקת נאותות מלאה.

בשום מקרה אין לראות במסמך זה תחליף כלשהוא לשירותי ייעוץ משפטי ו\או חשבונאי ו\או כלכלי מקצועי שעל המשקיע לרכוש באופן עצמאי.

מסמך זה אינו מהווה הצעה לרכישת נייר ערך.

דוגמת השקעה בבניין משרדים

3755 Sixes Rd , Canton , GA 30114







מהות הרכישה



אחת הקרנות של ATL רכשה בניין משרדים במטרופולין אטלנטה – בעיירה CANTON ובאזור המאופיין בהרכב סוציו אקונומי אטרקטיבי ביותר.
סך ההשקעה המוערכת מהווה כ- 50% בלבד מה – Replacement cost .
הבניין ממוקם על ציר ראשי , בסמיכות מיידית לדרך ראשית המציעה גישה מעולה לנכס , ובקרבה למרכזי מסחר , ושירותים כמו כן לשכונות ברמה סוציו אקונומית אטרקטיבית.
רוב הערך המוסף הינו בהשכרת הבניין – אשר תעלה ערכו באופן משמעותי.

הנכס נמכר בכ- \$3,125,000 בשנת 2004 וב- \$5,050,000 - בשנת 2008 - עם הלוואה של 2.7 מיליון דולר.

הנכס מוערך כיום ע"י שמאי המחוז בכ- \$1,400,000.
מחיר הרכישה הבסיסי שלנו הינו כ- 1.10 מיליון דולר (כולל עמלות ברוקרים , עו"ד וכ"ד)

סה"כ שטח בניין : כ- 21,815 SQFT

שנת בנייה : 2003.

אחוז תפוסה נוכחי: כ- 27%.

אופי דיירים קיימים : רופאים ופיננסים

מתווה פעולה :

שלב א' : רכישת הבניין ב 100% הון עצמי .

שלב ב' : השלמת השכרת הבניין - תוך שאיפה ליצירת תזרים עתידי אופטימלי.

שלב ג' : לפי אופי השוק העתידי - יישקלו 3 אופציות :

אופציה א' : נטילת מימון בשיעור של עד כ- 70% מערך השערוך העתידי – אשר יאפשר החזרת רוב או אף כל ההון העצמי , במטרה "לשבת" על הנכס עד לתקופת גאות בשוק , תוך צמצום הסיכון עקב הקטנת חשיפת ההון העצמי.

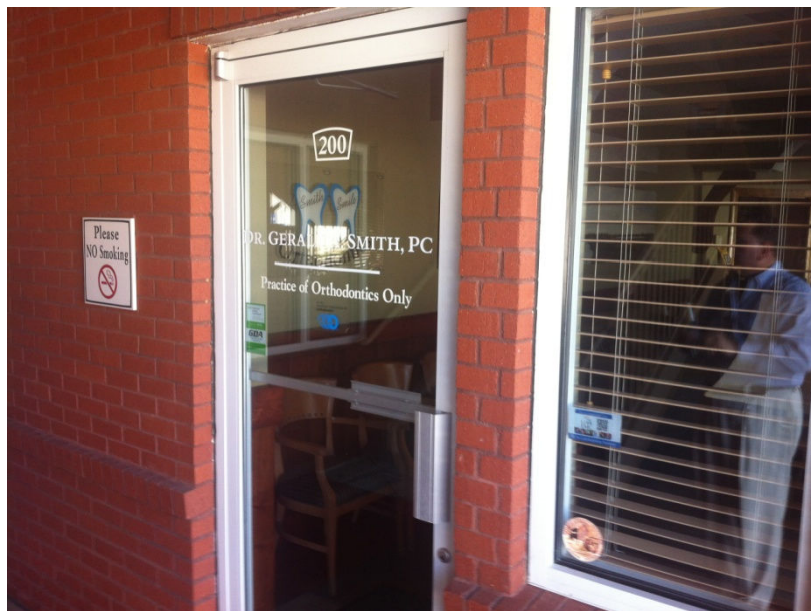
אופציה ב' : מכירה לאחר השלמת ההשכרה.

אופציה ג' : החזקה בנכס ללא נטילת מינוף – תוך חלוקת רווחים רבעונית והמתנה לגאות בשוק





פארק המשרדים





מרכז מסחרי עם Publix כעוגן ממש ממול הנכס





סניפי CVS ו- Wells Fargo צמודים לנכס



מגרש גולף ושכונות יוקרה כ- 200 מטרים מהבניין

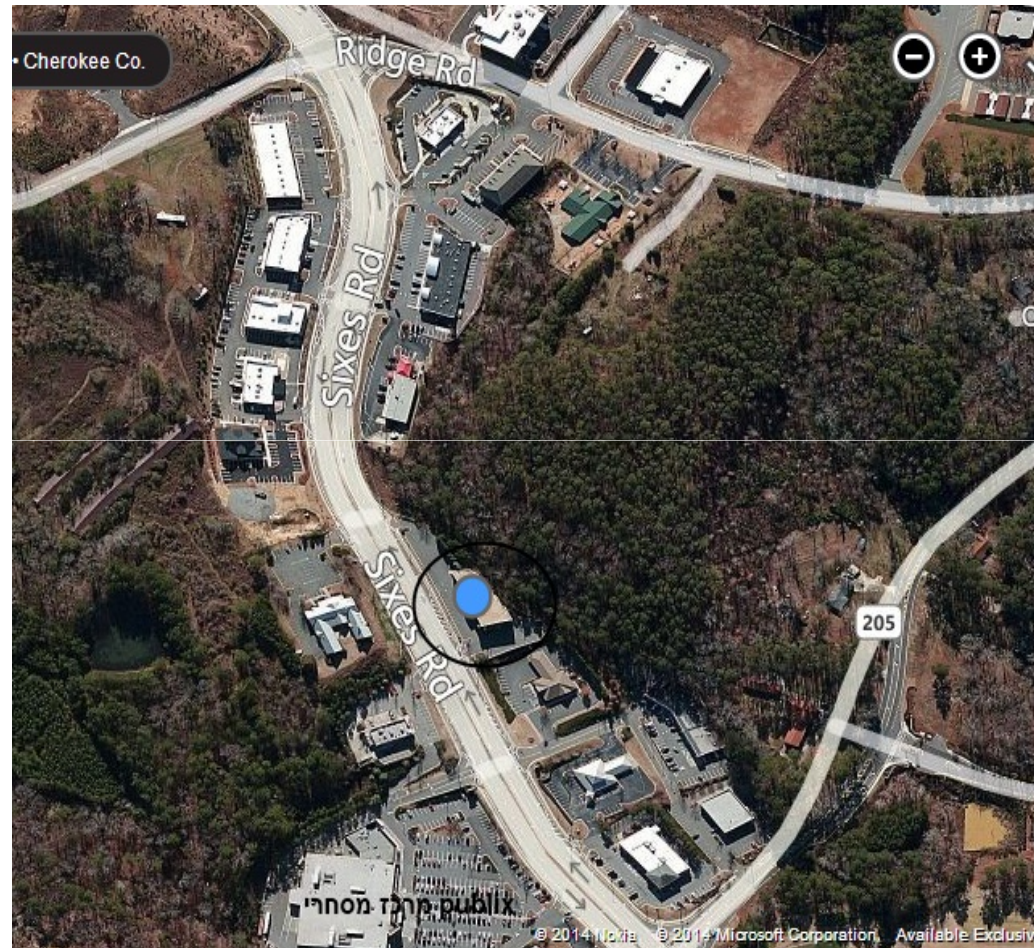




**האזור ברמה סוציו -
אקונומית גבוהה :
בתים ובריכת השחייה
בשכונת הגולף הצמודה
לנכס**

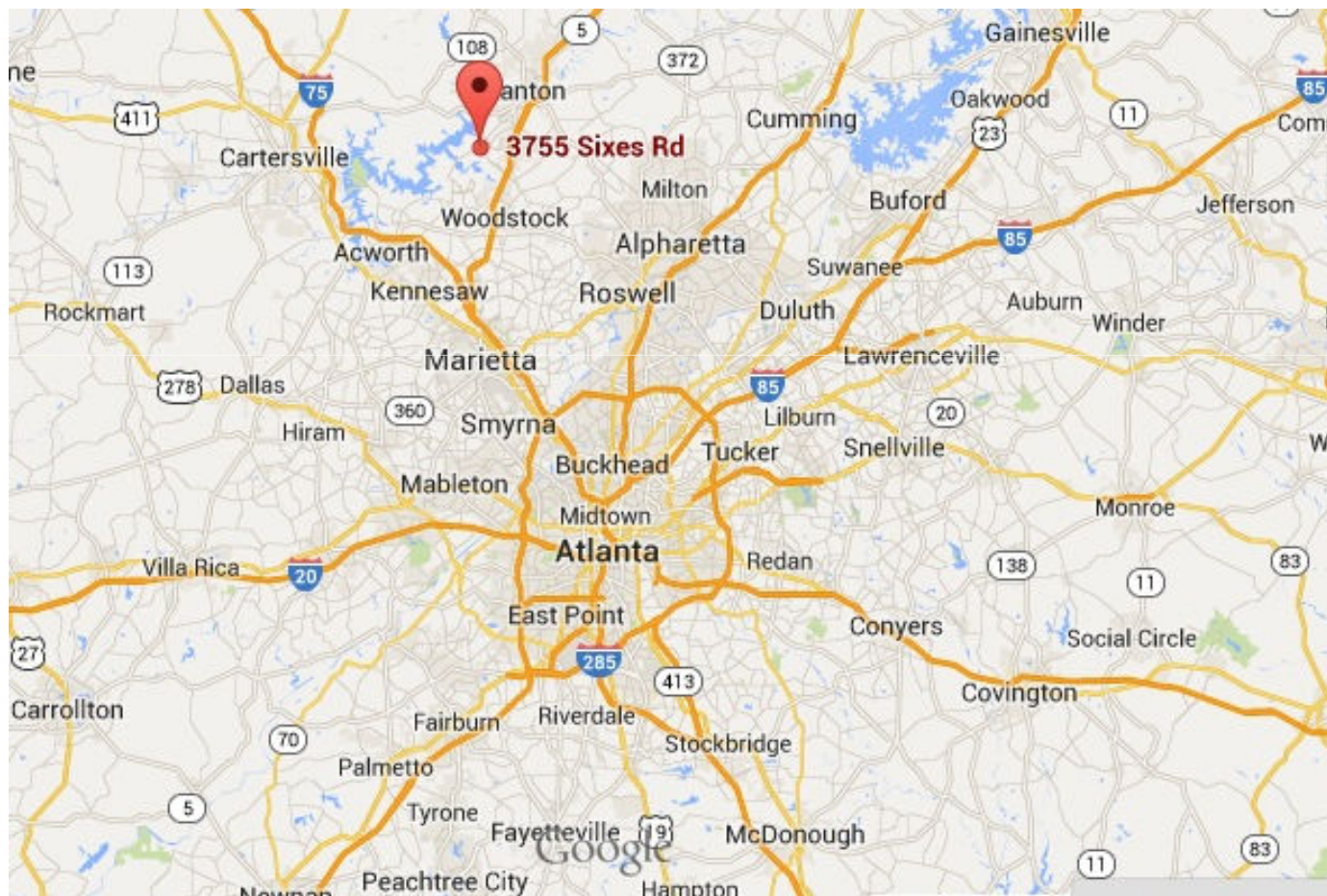


מבט עליון





המיקום במטרופולין אטלנטה



מרוויחים רק אם המשקיע מרוויח

צביקה לוי – 0504389331
zvikaatl@gmail.com

