

FRANKLIN st. and E 3rd st. JACKSONVILLE FLORIDA

Franklin & 3rd – Residential building

השקעה בפליפ בניה ומכירה בית Townhouse





הקבוצה היזמית המנהלת CPI

חברת **COMMUNITY PROPERTY INVESTMENT LLC** הינה חברת השקעות בנדל"ן המתמקדת באיתור, יזום וניהול פרויקטים בארה"ב. החברה מנהלת כיום השקעות פיננסיות וריאליות בהיקף הון ללא מימון של למעלה מ 17,500,000 ₪.

CPI מנהלת עשרות פרויקטים של בניה למגורים בארה"ב - ניו יורק ופלורידה. החברה מאפשרת למשקיעיה להשיא תשואות גבוהות בהשקעות אלטרנטיביות בזכות אופן הפעילות המבוסס על:

- ❖ ניתוח שווקים ומעקב שוטף אחר מגמות והתפתחויות מקומיות וגלובאליות בשוק הנדל"ן בארה"ב.
- ❖ הקמת שותפויות ארוכות טווח עם יזמים מקומיים בכל אזור פעילות תוך ניצול המומחיות המקומית ושיתוף אינטרסים ("שחקני אלפא").
- ❖ איתור וזיהוי הזדמנויות השקעה מיוחדות בתנאים משופרים תוך ניצול יתרון הגודל מול היזמים.
- ❖ ניהול סיכונים מוקפד בכל פרויקט תוך כדי נטרול גורמי סיכון ופעילות ממוקדת לאיתור ופתרון אתגרי ניהול שוטפים.
- ❖ פיקוח ובקרה שוטפת על כל פרויקט ודיווחים תקופתיים בשקיפות מלאה עבור המשקיעים.
- ❖ תהליך ארוך ומבוקר של בחינת עסקאות.
- ❖ ליווי אישי למשקיע לאורך כל תקופת ההשקעה.

הסביבה העסקית

הלב - העיר ג'קסונוויל היא העיר הצפונית ביותר של פלורידה המונה מעל למיליון תושבים. בעיר ישנה מגמת הגירה חיובית ומספר התושבים צפוי להכפיל את עצמו בעשר השנים הקרובות. בעיר נמצא הנמל השלישי בגודלו בחוף המזרחי של ארה"ב עם כ-6,000 משרות עבודה ובסיס צבאי עם 50,000 אנשי צבא.

ג'קסונוויל היא העיר הגדולה ביותר בארה"ב מבחינת שטח עם צמיחה כלכלית מהגבוהות בארה"ב. אושרו תקציבי עתק של מיליארדים לפיתוח העיר בתקופת הקורונה.

תרבות - ג'קסונוויל עיר נוחה מבחינה אקלימית, מודרנית, סוגונית. עיר תיירותית תוססת, בעלת חוף ים ונמל, חיי לילה, ספורט ותרבות ענפים.

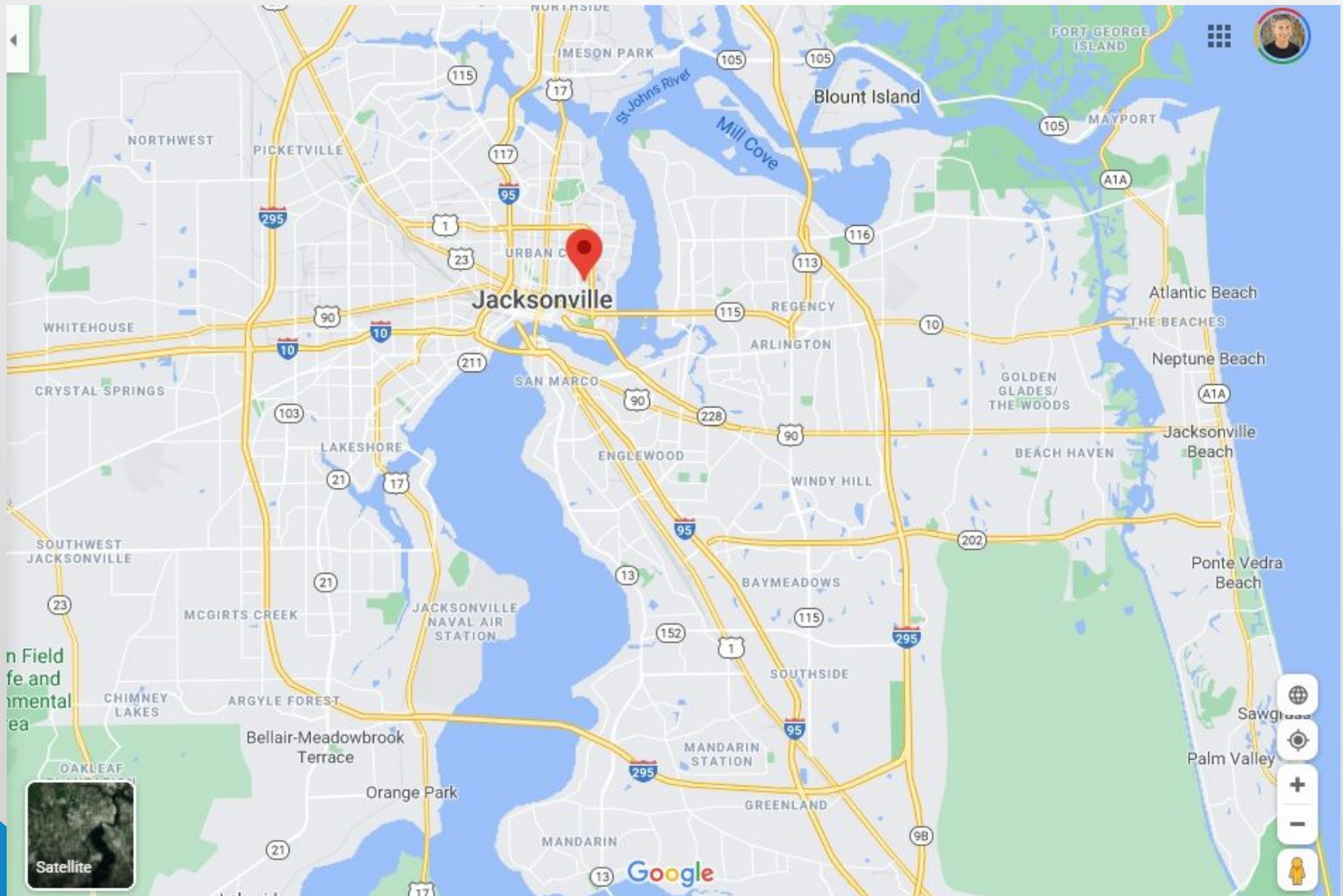
מיקום והגעה - ג'קסונוויל מרושתת באמצעי תחבורה נוחים, ממוקמת כשעתיים נסיעה מאורלנדו ומהפארקים של דיסני, ומרחק של שעה טיסה ממיאמי. שדה תעופה בינלאומי גדול ועוד 2 שדות תעופה מקומיים.

שוק הנדל"ן חזק 2021 - ג'קסונוויל נמצאת בארבע השנים האחרונות בשלישייה

הראשונה כשוק הטוב ביותר לעסקאות פליפים על פי העיתון הכלכלי פורבס.

מיקום הפרויקט Franklin & 3rd

מפת מיקום הפרויקט בעיר ג'קסונוויל Google



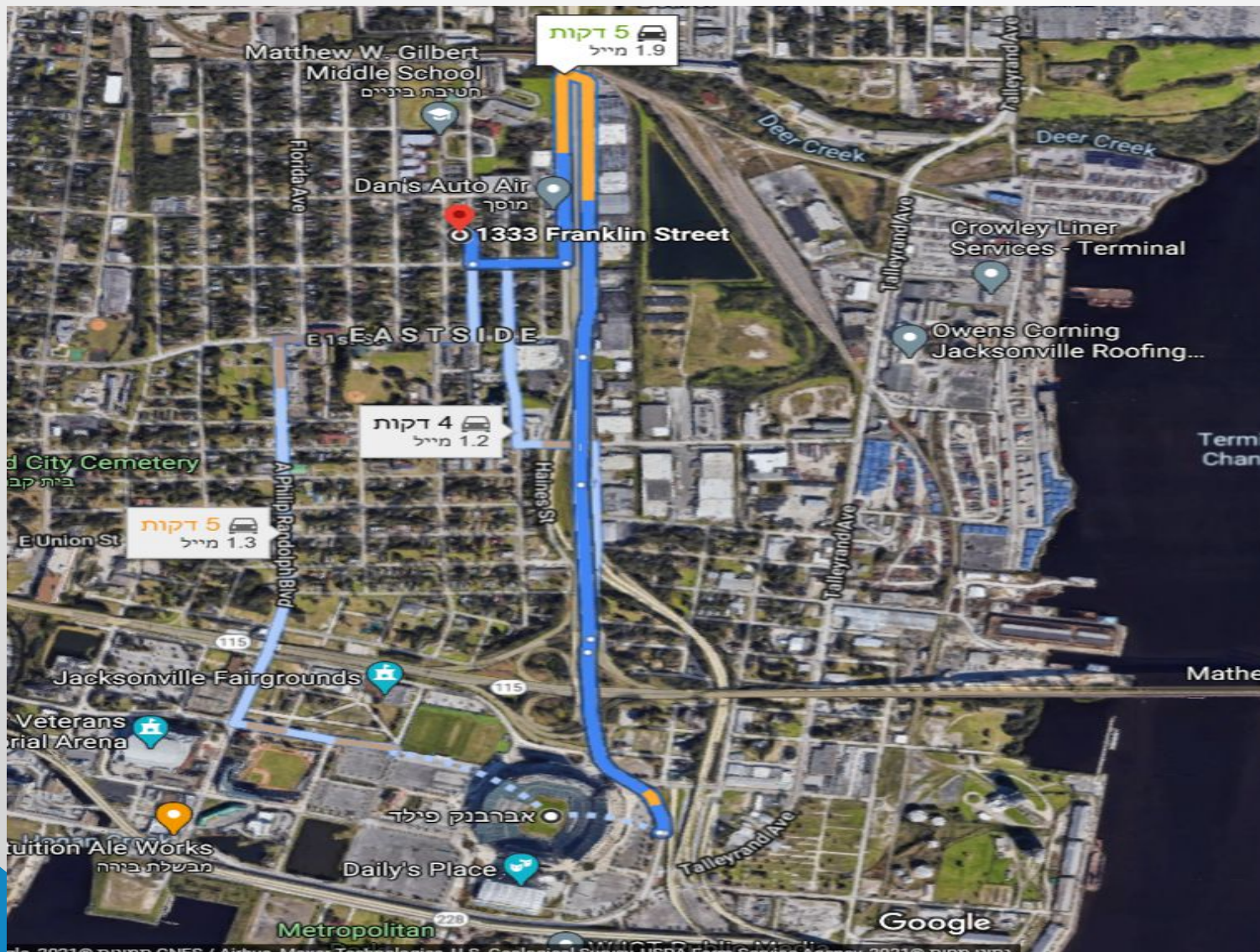
מיקום הפרויקט Franklin & 3rd

הפרויקט נמצא בחלק המזרחי של העיר במרחק נסיעה של 7 דקות מאצטדיון הפוטבול של העיר המשמש כמרכז תרבותי המארח את כל ההופעות הגדולות בעולם התרבות המקומי. המגרש נמצא בחלקה המזרחי של העיר, בצמוד לשכונת ספרינגפילד היוקרתית, ובמרחק 4 דקות נסיעה למרכז קניות ענק הכולל רשתות מובילות כגון HOME DEPOT, WALMART ועוד.



מיקום הפרויקט Franklin & 3rd

קרבה למרכז העיר – 5 דקות נסיעה



על השכונה המתפתחת East Side

איסטסייד, או מזרח ג'קסונוויל, היא שכונת מגורים הממוקמת ישירות ממזרח לדאונטאון וספרינגפילד. שלא כמו האזורים המכונים נורת'סייד, ווסטסייד וסאות'סייד, איסטסייד אינו מהווה חלק גדול ממחוז דובל. איסטסייד מכיל את מתחם הספורט של ג'קסונוויל, כולל מגרש בנק TIAA, אנדרת הזיכרון לוותיקי VyStar, ומגרשי הבייסבול של ג'קסונוויל. הפיתוח המקורי במזרח ג'קסונוויל היה קהילת מגורים קטנה הממוקמת ממזרח לג'קסונוויל לאורך נהר סנט ג'ונס, שגדלה זמן קצר לאחר מלחמת האזרחים. איסטסייד נותרה מרכז מתחמי הירידים והספורט השנתיים של ג'קסונוויל, כמו גם מרכז תעשייה בעיר. בתקופה האחרונה איסטסייד היא מרכז לפרויקטים של התחדשות עירונית במימון העירייה.

מיקום הפרויקט Franklin & 3rd

מגרש מוכן לבנייה של 10 בתים פרטיים מסוג Townhouse ברחוב מאוכלס



דוגמה לפרויקט Townhouse חדש בשכונה

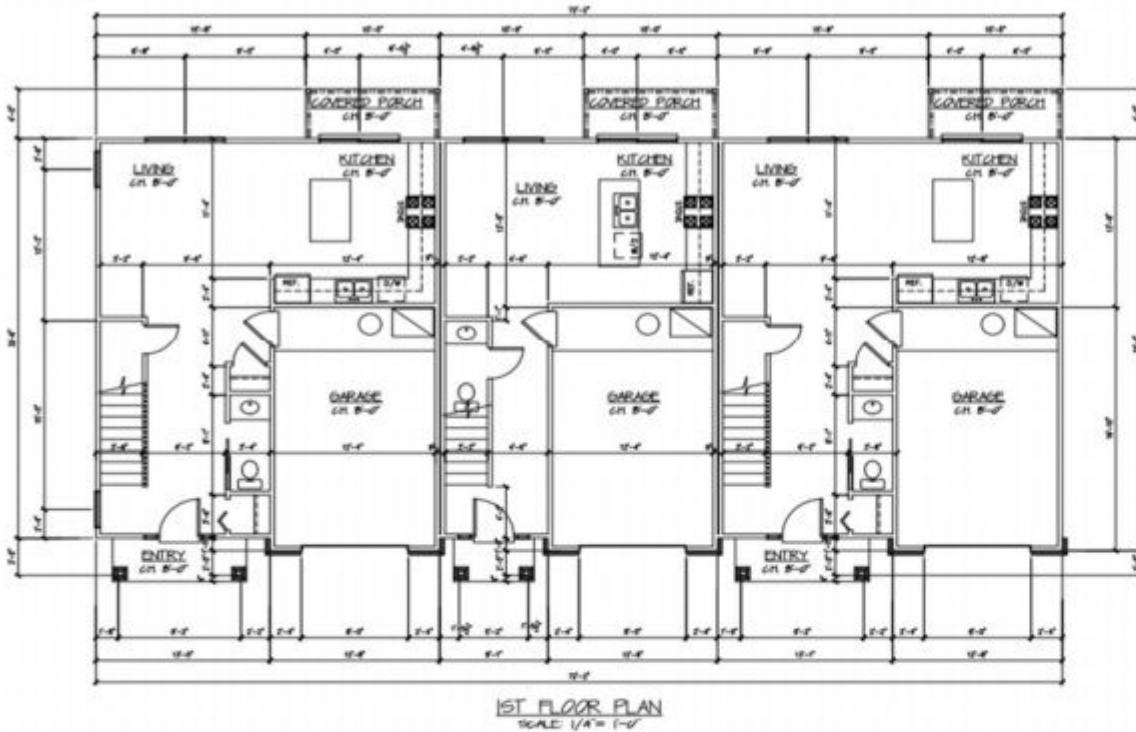


תכנית מאושרת חזית פרויקט Townhouse



FRONT ELEVATION
SCALE: 1/4" = 1'-0"

תכנית מאושרת פרויקט Townhouse קומה 1



1ST FLOOR PLAN
SCALE 1/4" = 1'-0"

SQUARE FOOTAGE LEGEND

UNIT 1	
BT LIVING AREA	193
BD LIVING AREA	250
TOTAL LIVING	443
DRWAE	20
COVERED ENTRY	16
COVERED PORCH	14
TOTAL	503
UNIT 2	
BT LIVING AREA	193
BD LIVING AREA	250
TOTAL LIVING	443
DRWAE	20
COVERED ENTRY	16
COVERED PORCH	14
TOTAL	503
UNIT 3	
BT LIVING AREA	193
BD LIVING AREA	250
TOTAL LIVING	443
DRWAE	20
COVERED ENTRY	16
COVERED PORCH	14
TOTAL	503
TOTAL ALL 3 UNITS	1509

REVISIONS:
REVISION:
PERMIT ISSUE:

THE BUYER / CONTRACTOR MUST VERIFY ALL DIMENSIONS, LOCAL AND STATE CODES TO LOCATE THE EXISTING FOUNDATION. THE ARCHITECT DOES NOT ASSUME LIABILITY FOR ANY ERRORS OR OMISSIONS. ALL CONSTRUCTION SHALL BE IN ACCORDANCE WITH ALL APPLICABLE LOCAL, STATE AND FEDERAL CODES. THIS DRAWING IS AN INSTRUMENT OF SERVICE AND THE PROPERTY OF MLS CUSTOM HOUSE PLANS, LLC. IT IS TO BE USED ONLY FOR THE PROJECT AND INDICATIONS THEREON. ANY REUSE OR MODIFICATION WITHOUT THE EXPRESSED WRITTEN PERMISSION OF THIS COMPANY IS PROHIBITED. ALL RIGHTS OF DESIGN AND INVENTION ARE EXPRESSLY RESERVED.

MLS CUSTOM HOUSE PLANS

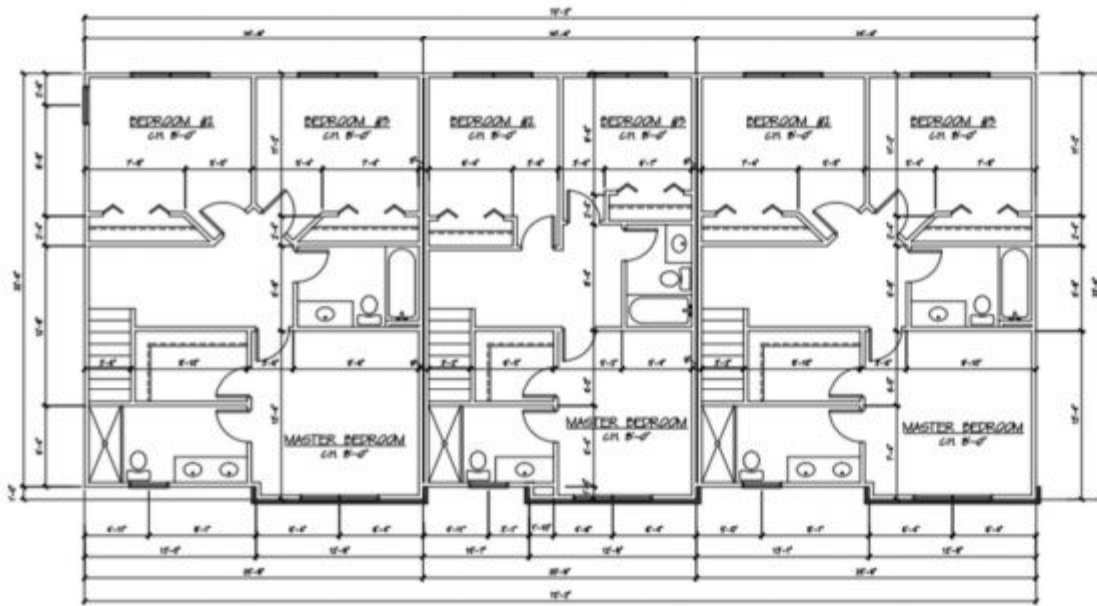
904.533.5637

DRAWN BY: MTH
DATE: 3/7/21
JOB NUMBER: 104321
OFFICE: JACKSONVILLE, FLORIDA

SIGN AND SEAL

1ST FLOOR PLAN
A-1.1

תכנית מאושרת פרויקט Townhouse קומה 2



2ND FLOOR PLAN
SCALE 1/8" = 1'-0"

REVISED:
REVISED:
REVISED:
REVISED:
PERMIT ISSUE:

THE ARCHITECT/CONTRACTOR SHALL VERIFY ALL DIMENSIONS, LEVELS, & DETAILS PRIOR TO CONSTRUCTION. THE ARCHITECT/CONTRACTOR SHALL ASSUME LIABILITY FOR ANY ERRORS, OMISSIONS, OR CONFLICTS IN THE DRAWINGS. THIS DRAWING IS AN INSTRUMENT OF SERVICE AND THE PROPERTY OF MLS CUSTOM HOUSE PLANS LLC. FOR OFFICIAL USE ONLY. ANY USE FOR REPRODUCTION WITHOUT THE EXPRESS WRITTEN PERMISSION OF MLS CUSTOM HOUSE PLANS LLC IS EXPRESSLY FORBIDDEN.



904 522 5627
DRAWN BY: MTH
DATE: 5/1/21
JOB NUMBER: 164321
C.P.3111
1333 FRANKLIN ST.
JACKSONVILLE, FLORIDA

SIGN AND SEAL

2ND FLOOR PLAN

פרטים על בניית הפרויקט Franklin & 3rd

- ❖ קרקע הפרויקט בשטח 1.3 דונם נרכשה ע"י היזם חברת **CPI** והחל שלב עבודות ההכנה לבניה בשטח.
- ❖ הקרקע מופשרת לבניית פרויקט 10 בתים מסוג **Townhouse** ע"י עיריית ג'קסונוויל.
- ❖ בשטח הפרויקט תשתיות קיימות ופועלות של מים, חשמל וביוב.
- ❖ כל יחידה בגודל של כ 120 מ"ר - 3 חדרי שינה, 2 חדרי אמבט, 3 שירותים וחניה פרטית סגורה (גאראג').
- ❖ מחיר שוק ממוצע של בית לאחר בנייה הינו כ **\$160,000**
- ❖ מהלך ההשקעה – בניית בית, מכירה לקראת סיום הבניה ויצירת כ**16.4%** רווח בשנה על ההון העצמי ברמת סיכון נמוכה.

הבטוחות למשקיע בפרויקט Franklin & 3rd

- מקסימום בטחונות ברישום בעלות המשקיע בחברת הנכס.
- כספי המשקיע מועברים לעו"ד נאמן בישראל ונשלחים לעו"ד Title Company בפלורידה הרושם את הבעלות על שם המשקיע.
- העברות כספים מתבצעות ע"י עו"ד נאמן ישראלי לפי התקדמות הבניה.
- דיווחים שוטפים למשקיע ולפחות אחת לרבעון, צילומים של שלבי בנייה ועוד.
- **קרקע הפרויקט כבר נרכשה כולל פיתוח והיתרים.**
- הפרויקט נבנה במזומן ללא מימון כך שאינו בסיכון גם מול הבנקים.
- עסקת בנייה מהירה כ 10 חודשים "עד למפתח" ע"י קבלן ביצוע אמריקאי מוביל, שכבר בנה ומכר בהצלחה פרויקטים דומים באזור.
- **CPI** מנהלת ומפקחת בשטח על הפרויקט בשקיפות מליאה עם צוות מקצועי של החברה עד לאקזיט בסיום המכירה.
- קדימות למשקיע בחלוקת הרווחים עד להחזר ההון העצמי.

מודל ההשקעה בפליפ בניה ומכירה Townhouse

המשקיע מתאגד כ"שותף מוגבל" בחברת LLC חדשה שהוקמה לבית בפלורידה.
חברת CPI תשמש כ"שותף הכללי" ומנהלת הפרויקט עד לאקזיט.

אבני דרך:

- ✓ הקרקע נרכשה 05/02/2021
- ✓ עבודות ההכנה לבניה בשטח החלו.
- ✓ עבודה על תוכניות אדריכליות והיתר בניה – כחודשיים.
- ✓ העברת הכספים לחשבון נאמנות עו"ד ישראלי.
- ✓ רישום בעלות המשקיעים בחברת הבית / הפרויקט.
- ✓ בניית הפרויקט כ 12 חודשים.
- ✓ מכירת היחידות Townhouse – במהלך הבניה ועד כחודשיים מסיום הבניה
- ✓ החזר הון עצמי + רווחים – עד כשנה.

מודל ההשקעה בפליפ בניה ומכירה Townhouse

השקעה דרך שותפות מוגבלת ישראלית ייעודית שתוקם עבור הפרויקט.
נפתח חברת LLC חדשה לטובת הפרויקט.

המשקיעים מתאגדים כ"שותף מוגבל" ב LLC שיוקם לטובת הפרויקט
והמשקיעים ירשמו כבעלי ה LLC ביחד עם **CPI** .

CPI תשמש כ"שותף הכללי".

ה LLC החדש שיוקם לטובת הפרויקט יהיה הבעלים של הקרקע והנכסים
ובכך כל משקיע שרשום ב LLC יהיה הבעלים בפרויקט לפי אחוזי ההשקעה.

אבני דרך:

- ✓ הקרקע נרכשה ב 05/02/2021
- ✓ תחילת עבודה על תוכניות והשבחת היתר – 07/02/2021
- ✓ עבודות הכנה קבלן בשטח החלו – 10/04/2021
- ✓ סיום עבודה על תוכניות אדריכליות – 17/05/2021
- ✓ סיום בנייה – 15/06/2022
- ✓ מימוש הפרויקט וסיום ההשקעה – 15/09/2022

הכנסות, הוצאות ותשואה פרויקט Franklin & 3rd

סה"כ	עקרי השקעה בבניה, מכירה וצפי רווח
\$15,000	תשלומי אגרת בנייה ורישום
\$775,000	צפי מכירות ל 5 יחידות TOWN-HOUSE
\$535,000	עלות בנייה לבית
\$77,000	עלויות מכירה תיווך ומיסים 10% closing costs
\$148,000	סה"כ רווח נטו פרויקט עד כשנה
\$88,800	סה"כ צפי רווח המשקיע
27 % ROI	ROI סה"כ צפי תשואה לפרויקט עד כשנה החזר על ההון העצמי Return on investment

משך הפרויקט כ 14 חודשים

חלוקת רווחים פרויקט Franklin & 3rd

הרווח הצפוי הכולל של בית בפרויקט הינו **\$148,000**
והחלוקה בין היזם **CPI** למשקיעים כדלקמן:
✓ המשקיעים יקבלו 60% מסך הרווח הכולל של הפרויקט
✓ **CPI** תהיה זכאית ל 40% מסך הרווח הכולל של הפרויקט

חישוב הרווחים:

סך רווח כולל - \$148,000

רווח CPI - \$59,200

רווח משקיעים - \$88,800

$$88,800/550,000=0.16$$

ROI צפי תשואה למשקיע

16%

החזר על ההון העצמי Return on investment

בברכה והצלחה



אין באמור לעיל כדי להוות הצעה לציבור או הזמנה להשקעה, הבטחת תשואה או החזר קרן או סכום השקעה או הבטחה להצטרפות להשקעה כלשהי אלא הצגה כללית אפשרית של הפרויקט. בנוסף, האמור לעיל אינו מהווה ייעוץ או המלצה לביצוען של השקעות מכל סוג. הצעה ומכירה של ניירות ערך למשקיעים בישראל, ככל שתעשה, מוגבלת ל-35 משקיעים או למשקיעים הנמנים על סעיף 15א(ב) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), והכל בהתאם ובכפוף להוראות חוק ניירות ערך. מובהר, כי כל השקעה מטבעה כפופה לסיכונים שונים, לרבות כאלו הנוגעים לסביבה הכללית ומצב השווקים, לתנאי המימון העתידיים וסדרי נשיה, לשינויים רגולטוריים וכיו"ב ואף לאובדן מלוא סכום ההשקעה.