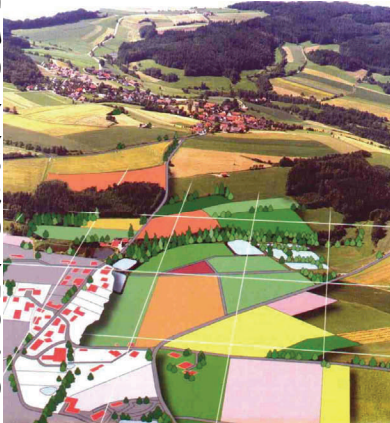


חשיבה בלתי שגרתית

משולחנו של יעקב דרייפוס, מנכ"ל GPI

בעתיד הקרוב, אני מקווה שתהיה לי תמונה ברורה יותר ודרך פעולה מותווית היטב. אם נחליט להתקדם באפיק זה, אני בטוח כי נוכל להציע חלקות קרקע גדולות דיין בערים מרכזיות שניתן יהיה בעתיד לפתח אותן, במחירים נמוכים, עד כדי \$10,000-15,000.

אנו גם רוכשים נכסים מעוקלים בערים שונות בפלורידה. הייחוד כאן הוא סגנונם של הבתים, שהינם בדרך כלל חדשים יותר עם אביזרים מודרניים יותר. המחירים בפלורידה גבוהים יחסית לשיקגו, ועל אף שההכנסה הנוכחית אינה כל כך מושכת, סקרי שוק מראים כי ערכים של מכירה מחדש – פירושו של דבר ההזדמנות שלך להרוויח – עשויים להגיע לסכום הגבוה ב- 25-40% יותר מכל הוצאות הרכישה תוך שישה חודשים בלבד!



קרקע בלתי מפותחת תדרוש לעיתים קרובות פחות עבודה. במקום לרכוש בית ישן ולשפץ אותו למכירה חוזרת, אתה

פשוט קונה קרקע זולה וממתין עד שהאוכלוסייה הגדלה תגיע לפתחך. במקומות כגון שיקגו, בהם האוכלוסייה גדלה במהירות, תוכל להרוויח מהשקעתך פשוט באמצעות המתנה לצמיחתה של העיר מעבר לגבולותיה הנוכחיים.

במהלך החודשים האחרונים התמקדנו בעיקר בהשקעה בעיקולים של בנקים בגלל ההזדמנות חסרת התקדים שנכסים אלה מציגים לקניית בתים בעלויות נמוכות ביותר. על אף שאפיק זה ממשיך להיות הזדמנות רצינית להשקעה, אנו עכשיו בודקים אף את הרווח הפוטנציאלי הטמון בהשקעות בקרקע בלתי מפותחת בשיקגו. על אף שהשקעה בקרקע בלתי מפותחת אינה מעניקה תזרים מזומנים, תחושתנו היא כי אפיק זה עשוי להוות השקעה בטוחה, עבור המעוניין בהשקעה ארוכת טווח. הרווח הכללי על השקעה בקרקע בלתי מפותחת עשוי להיות יוצא מן הכלל, במיוחד כאשר מזהים קרקע המוצעת למכירה בערים מרכזיות בארה"ב במיקום מרכזי, בעלות נמוכה. בנוסף, רכישתה של

בתוך הגיליון:

- בדיקת חזיתות
- חדשות טובות על האפשרות לרכוש דיור במחירים
- דוחות פרוקייטים של GPI מן הרבעון השני של
- הנכסים המעוקלים בשיקגו מוכיחים את עצמם

צידה לדרך:

"אם אדם מתחיל בוודאיות הוא בוודאי יסיים בספקות; אך אם הוא יסתפק בהתחלה של ספקות הוא בוודאי יסיים בוודאיות".
– פרנסיס בייקון.

הצד הטוב של שוק הדיור: האפשרות הכלכלית לרכוש בתים

מלעשות זאת. אך לפחות על פי מדד אחד, מחירי הבתים כבר אינם נראים גבוהים על פי סטנדרטים היסטוריים. עובדה זו יכולה לעורר דרישה, אם לא מיידית, אזי לפחות כאשר נראה כי הכלכלה תתייצב.

Mac, הסוכנויות הנשלטות על ידי הממשלה הממנות היום את רוב הלואות הבתים החדשים.

בנוסף, היתה בניית יתר רבה באזורים רבים, ועל אף שהבנייה צנחה, מלאי הבתים שלא נמכרו נשאר גבוה בצורה עקשנית.

רמות אבטלה עולות עשויות למנוע כאלה שיכלו לקנות בתים

בתים בארה"ב ניתנים עכשיו לרכישה יותר מאשר אי פעם בארבעים השנים האחרונות, בהשוואה להכנסה האישית.

הלחצים עדיין דוחפים את מחירי הבתים כלפי מטה, כולל קושי בהשגת משכנתאות עבור קונים פוטנציאליים אשר אינם עומדים בסטנדרטים שנקבעו על ידי Fannie Mae and Freddie

אלבמה (Bel Air-Mobile)

הרווחים של רבעון זה היו 1.3%.

עד סוף שנת הביטוח הזו, אנו מצפים למצוא אלטרנטיבה לעלויות הביטוח הגבוהות יחסית, אשר תאפשר לנו להעלות את החלוקה למשקיעים בתחילת הרבעון השני של 2010.

באופן כללי, הפרוייקט ממשיך לרוץ בצורה חלקה, ללא דאגות או בעיות משמעותיות.

במחצית הראשונה של 2009, ההוצאות הממשיות הינן \$5,000 מתחת לתחזיות המקוריות של התקציב שלה. חיסכון זה היה גדול אף יותר, אילולא הוצאות בלתי צפויות לתיקון מערכות החימום האינסטלציה, המים החמים והחשמל.



הדייר הממשלתי של GPI במובייל, אלבמה

אלבמה (Huntsville)



הם עסוקים. מספר דיירים אחרו בתשלום שכר הדירה שלהם ביוני, וכתוצאה מכך, החלוקה של רבעון זה תהיה 1.2%, אך אנו צופים כי הם ישיגו את הפיגור במהלך חודש יולי, כך שנוכל להוסיף חלוקה נוספת למשקיעים שלנו ברבעון הבא.

אנו משווקים באגרסיביות את ארבעת המקומות הריקים שנותרו לנו בפרוייקט זה ואנו רואים מקום לאופטימיות כי אנו מקבלים מספר לא מבוטל של שיחות בהן מובע עניין בפרוייקט.

המקום הפיזי שופר עם תוכנית הייפוי אשר כללה שתילת פרחים.

בסך הכל, התנועה במרכז הקניות נותרת חזקה והדיירים מדווחים כי

“עלינו להכין את הקרקע ליצירתיות. ואם הכנה זו תאפשר מאוחר יותר הצלחה במובן הכלכלי, הצלחה במונחים של אירו וסנטים, בשום אופן לא יפחת האושר שלי.”

ברלין

(Spandau-A)



זינקנו קדימה בהשגת המטרה שלנו של "חלוקה" - המרת הדירות ליחידות קונדומיניום לאחר הזרמה

כל הדירות שופצו וכולן מושכרות. דייר אחד ותיק אשר שילם שכר דירה מתחת למחירי השוק, עזב, ועם תיקונים יחסית קלים, אנו מאמינים כי נוכל להשכיר אותה במחיר גבוה יותר באופן משמעותי.

כעת מתנהל משא ומתן עם דייר פוטנציאלי על שטח קמעונאי שהצלחנו לפתוח לאחר שפתרנו בעיה משפטית. לאחר שהמלווה סיקר את התקדמותנו בפרוייקט, הוא הביע עניין במימון מחדש של הבניין.

ההעדפה שלנו נותרת להיכנס לדיינים על מימון מחדש לאחר שמילאנו את המקום הריק שהוזכר לעיל.

של כספים נוספים ממשקיע חדש. שכרנו את שירותיו של ארכיטקט אשר ימסור תוכניות מעשיות עבור יחידות הקונדומיניום לרשויות העירוניות הרלוונטיות. כל הדירות בבניין מושכרות ואנו שוקלים אלטרנטיבות שונות כדי לנצל את המקום היחיד שנותר ריק.

(Oraniendamm-B)



אוהיו

קליבלנד / וניוורק – Log Pond

בניהול שלנו, הסכים המלווה שלנו לשחרר כספים מחשבון ההשלשה שלנו על מנת ש Aaron Rents תוכל לבנות החוצה כפי שביקשה. Country Dollar ערך מכירת חיסול ומשלם את החובות שלהם מתוך המכירות. יש רק מקום ריק אחד נוסף, ועל אף שתשלומי שכר הדירה הינם נמוכים יותר ממה שקיוונו; כמעט 100% תפוסה הוא מקום טוב באווירה כלכלית שהינה עדיין בלתי יציבה. ערעור מוצלח על הערכת מסי הרכוש שלנו וכן מילוי המקום האחרון הריק אמורים לאפשר לנו להתחיל לשלם למשקיעים ברבעון השני של 2010.



הפרוייקט. שכרנו את שירותיו של AJ&C Garfunkel, אשר מנהל כעת 32 נכסים מסחריים ב-11 מדינות כדי לשאת ולתת מחדש על החוזה הזה ולמקסם את רווחיהם של המשקיעים שלנו. אנו מצפים כי התנאים יסוכמו סופית בחודש אוגוסט. באופן כללי, הפרוייקט אשר שילם כ-3.5% ברבעון זה, מבצע מעל הציפיות שלנו, במיוחד הודות לעלויות הנמוכות של התיקונים וכן לדייר אשר פיצה אותנו עבור 20,000\$ על תיקוני הגג אשתדק.

ניוורק – Log Pond

החדשות הטובות מאתר זה הוא כי הצלחנו להכניס חברה ארצית נודעת – Aaron Rents במקום הדייר הגדול ביותר שלנו, Country Dollar. הדייר החדש יתחיל לשלם שכר דירה בספטמבר. כאות אמון

קליבלנד Shoreview



אחד מן הדיירים המרכזיים שלנו, אשר שוכר 100,000 רגל מרובע, הביע עניין להאריך את החוזה שלו בשלוש שנים. אנו רואים זאת כדבר חיובי, במיוחד בתנאי השוק הנוכחיים, שבהם התוכנית ארוכת הטווח שלנו, להפוך את האתר ליחידות קונדומיניום, לא תהיה רווחית. דייר זה אף שוקל לרכוש דייר נוסף בפרוייקט, כך שהחזקות משתרות את האינטרס הכללי של

הוסטון אנרגיה

”יצירתיות פירושה לדקור את השגרתי על מנת לגלות את הפלא.”

העסקים הקטנים של ארה"ב מדווחת כי מספר העצמאים בטקסס עלה ב-2% בשנה החולפת, על אף ירידה ארצית של 2%. בנוסף, מספרם של העסקים הקטנים, יעד השיווק העיקרי שלנו לשוכרים, גדל ב-1.4%. ישנם סימנים כי התנאים העסקיים נותרו יציבים ומוכנים לרווח מן השיפור הכלכלי המצופה במחצית השנייה של 2009.



מאז המשבר הכלכלי הגדול. מנהלת

על אף ששיעורי התפוסה ירדו ל-85% ברבעון האחרון משום שמספר דיירים עזבו כאשר הסתיימו החוזים שלנו, הצלחנו להחליף רבים מהם תוך תקופה קצרה. בכך העלינו את שיעור התפוסה חזרה לרמה של 90%, והחזרנו 2.5% לרבעון. באופן כללי, טקסס ממשיכה להאיר בתוככי התנאים הכלכליים השחורים ביותר

הוסטון River Bend Station

השטח המשרדי ושטח המחסנים הינם מלאים ואנו נפגשים עם דיירים אשר רוצים להרחיב וכן עם קבלנים ומהנדסים על מנת לדון באפשרות ובעלויות של הוספת שלב נוסף לפרוייקט זה.

כל המקומות הריקים נתפסו במהירות על ידי דיירים אשר הסכימו לחוזים משולשים, שהינם בעלי יתרונות עבורנו, ובשיעורים גבוהים יותר.



הנכס ממשיך לפעול היטב והרווח למשקיעים ברבעון זה היה 2.5%.

התפוסה ממשיכה להיות כ-97%, ושיעור זה הוא מצויין באווירה כלכלית כלשהי.

נפגשנו עם מספר ברוקרים מקומיים כדי לדון באסטרטגיות להשכרת שני מקומות קמעונאיים ריקים.

אודותינו

GPI Global Property Investments היא קבוצה בינלאומית של משקיעים בנכסים ומתווכים המבצעים סינדיקציה של השקעות בנכסי דלא נידי ברחבה העולם עבור קלינטורה בינלאומית.

הצוות המגוון של מומחי ההשקעות של GPI בונה תיקים של נכסים מסחריים ונכסים למגורים אשר מציעים תזרים הכנסה גבוה ואמין ו/או מכילים מרכיבים מזוהים בעלי ערך מוסף אשר יש בהם הבטחה לעליית ערכם בעתיד.

GPI מקושרת לקבוצת Europeak שבסיבה בלונדון ויש לה משרד בירושלים, ורד הסלע, אשר מספק שירותי ייעוץ ותמיכה שיווקית לגבי GPI.

בוטיקות ומודל העסקים של GPI

"דיברנו רבות על המספר היוצא מן הכלל של בעלי המקצוע המובטלים בתחום הנדל"ן ועל המגמה המתמשכת ואף גוברת של פיטורין כתוצאה מצמצומים ו"פשיטת רגל".

אך, מגמת הנגד הצומחת היא של פלטפורמות בוטיק, הנבנות על ידי שניים, שלושה או ארבעה מנהלים ובעלי מקצוע, המנצלים את ההרסות שנוצרו על ידי שוק זה, כדי למלא את הפער בייעוץ אשר התפנה על ידי מוסדות ההשקעה הבנקאיים הגדולים.

ייתכן כי הופעתן של בוטיקות אלה עשויה להיות יותר מאשר רק פקק. פלטפורמות אשר ישרדו את התקופה הזו עשויות לצמוח בסופו של דבר לעסקים חיוניים שהינם זריזים דיים כדי לנצל הזדמנויות המתפתחות ושינויים מבניים המעצבים מחדש את המגרש העתידי."

— טוני לופינטו מ- Equinox Partners, חברת חקר המתמחה בתעשיית הנדל"ן.

המרפא 1, ירושלים, ישראל 91450
office@gpiinvest.com
 טל: 02-077-300-7480
 פקס: 02-077-300-7460

London
 214 Stamford Hill London N16 6RA
 +44-208-442-8877

New York
 228 Park Ave South
 Suite 24605
 New York, NY 10003

www.gpiinvest.com

גילוי הערך של היום



התקדמות בשיקגו!

- ההערכות עדיין מגיעות ל- 50% יותר מעלויות אלה, והדרישה לשכירות היא גבוהה מאוד – עם מאגר של שישה דיירים פוטנציאליים עבור כל מקום פנוי. כמעט כל בית מושכר תוך שבועיים מיום הוצאתו לשוק ברווחים ממוצעים של 11-17%.



ההכנסה השנתית יתקרב ל- 18% 11471Wentworth Ave

- פוטנציאל עתידי כולל את ההזדמנות לממן מחדש, או למכור שוב במחירים גבוהים יותר, כאשר ההתאוששות הכלכלית תתמשש. לעיין ברשימה של הנכסים הזמינים, תתקשרו ל- משרדינו 077-300-7480.

הגורמים החיוביים לטובתה של השקעה זו נותרו בלתי משתנים.

- הכלכלה החיובית של ההשקעה לא השתנתה. ניתן עדיין לרכוש בתים חד משפחתיים מעוקלים בהשקעה כוללת בטווח שבין \$60,000-70,000.

- סביר כי הבתים האחרונים שרכשנו בתוכנית "השקעות בנכסים מעוקלים בשיקגו" יוכיחו עצמם כהזדמנויות אטרקטיביות במיוחד. רכשנו בית בן שלושה חדרי שינה ב- 65433 Mozart Street. אנו צופים כי סך העלויות כולל שיפוצים, לא יעלו על \$63,000, כאשר בתים דומים באזור נמכרים ב- \$100,000-160,000, אפילו בשוק הדיור העמום הנוכחי. כמו כן רכשנו בית בן שלושה חדרי שינה ב- 11471 Wentworth Avenue בעלות כוללת של פחות מ- \$40,000 ואנו צופים כי ההכנסה השנתית מנכס זה יתקרב ל- 18%.