

הגשמה עדכון רבעוני

עדכון משקיעי הגשמה בפרויקט Promenade North Q2 2019

אנו מתכבדים להציג בפניך את עדכון הרבעון השני לשנת 2019
בעניין השקעתך בפרויקט Promenade North,
בשיתוף החברה היזמית Crown Group.

25 בספטמבר 2019

הגשמה | משקיעים בחוכמה
רח' גרניט 11, פתח-תקווה | 4951410
טלפון: 03-5389900
פקס: 03-5389950
www.kerenhagshama.co.il

תמצית עסקה

משך הפרויקט: 63 חודשים מתוך 36
החברה היזמית המקומית: Crown Group

רכישה של מרכז מסחרי במונטגומרי, אלבמה, השכרתו ומכירתו.



תמצית התוכנית העסקית	
מרץ 2014	מועד העברת כספי ההשקעה לפרויקט (קלוזינג)
מרץ 2017	מועד צפוי לסיום ההשקעה (אקזיט)
10,310,378	מחיר מכירה צפוי לנכס (\$)
(412,415)	עלויות מכירה ונלוות (\$)
(5,407,440)	עלויות רכישת הנכס ונלוות (\$)
582,790	הכנסות משכירות בניכוי החזר קרן הלוואה (\$)
5,073,313	רווח צפוי (\$)
2,251,118	סך ההון העצמי שהושקע על ידי משקיעי הגשמה (\$)
236,304	סך ההון העצמי שהושקע על ידי החברה היזמית (\$)

התקדמות הפרויקט

במהלך חודש אפריל 2019 החל השוכר החדש - Conn's (SQF 43,441), בתשלום שכר דירה. לצורך תחילת פעילות Conn's במתחם נדרשה השקעה כספית בהיקף של כ-1.5 מיליון דולר בגין עלויות ביצוע התאמות במושכר ותשלומי עמלות תיווך.

שיעור התפוסה הממוצע בנכס במהלך הרבעון עמד על כ-68%.

סטטוס המימון בפרויקט

בשנים האחרונות בכלל, ובשנתיים האחרונות בפרט, שוק הנדל"ן המסחרי בארה"ב אינו במיטבו, ואף נמצא בתקופה של מיתון. הסיבה העיקרית לכך הינה העלייה בהיקפי המסחר האלקטרוני אשר נגסה בפעילותן של הרשתות הקמעונאיות הלאומיות, הביאה לפגיעה קשה בהן ואף לקריסה של מספר רשתות. ההרעה בתנאי השוק הביאה לעזיבתו של שוכר העוגן הקודם (Gander Mountain) במהלך שנת 2017 והקשתה על איתור שוכר עוגן חלופי.

כתוצאה מהאמור תזרימי המזומנים מהנכס היו שלילים החל מהרבעון השלישי של 2017 ועד וכולל הרבעון הראשון של 2019. במהלך הרבעונים האחרונים הנכס מצוי במצב מתמשך בו תזרימי המזומנים אף אינם מספקים לצורך כיסוי תשלומי הריבית עבור ההלוואה הקיימת. בעקבות תזרימי המזומנים השליליים מהנכס, הלוואת הפרויקט נמצאת במצב של הפרה (Default) והבנק המלווה איים כי יפעל להשתלט על הנכס או לעקל אותו (Foreclosure). בעקבות זאת, החברה היזמית ניהלה משא ומתן עם הבנק המלווה במטרה למצוא פתרון, ולמנוע מצב שבו הבנק המלווה יעקל או ישתלט על הנכס.

נציין כי כחלק ממאמצייה של החברה היזמית לפתרון העניין, הזרימה החברה היזמית סכומים מצטברים של מעל ל-300 אלף דולר לטובת מימון שירות החוב והפעילות השוטפת של הנכס, זאת תוך השקעת מאמצים כבירים לצורך אכלוס הנכס וניהולו בצורה יעילה ככל הניתן.

כפי שדיווחנו בעדכוני המשקיעים הקודמים, בהמשך למשא ומתן עם הבנק המלווה, נחתם בחודש פברואר 2019 הסכם הימנעות (Forbearance) עם הבנק המלווה אשר לפיו הבנק לא ידרוש פירעון מיידי של הלוואת הפרויקט ויאפשר את המשך פעילות הנכס וזאת עד לתחילת חודש יולי 2019. להלן עיקרי ההסכם שנחתם:

1. במידה והחברה היזמית תצליח להשיג מימון לעלות ההתאמות במושכר ועמלות התיווך בסך 1.5 מיליון דולר כאמור לעיל ולפירעון חלקי של ההלוואה, בעת מכירה עתידית של יתרת הנכס תשולם לבנק עמלת יציאה בשיעור של 5% מגובה ההלוואה (החברה היזמית תכננה לעשות זאת באמצעות מכירת השטח המושכר לחברת Conn's (מכירה חלקית של הנכס)).

2. במידה והחברה היזמית לא תצליח לממן את העלויות הנדרשות לתחילת פעילותה של Conn's במתחם, בסך של כ-1.5 מיליון דולר, אזי הבנק יממן עלות זו. במקרה זה, בעת מכירה עתידית של הנכס תשולם לבנק עמלת יציאה בשיעור של 25% מגובה ההלוואה.

בהמשך לאמור לעיל, פעלה החברה היזמית תוך השקעת מאמצים ניכרים למכירת השטח המושכר לחברת Conn's. לצערנו, למרות מאמצי החברה היזמית, הבנק המלווה לא אישר מכירה מיידית של השטח המושכר לחברת Conn's (על אף העובדה שהיו מתעניינים ברכישת השטח), ודרש את מכירת הנכס כולו. כתוצאה מכך שהשטח המושכר לחברת Conn's לא נמכר, לא היו בידי חברת הנכס הכספים לצורך מימון העלות הנדרשת בסך של כ-1.5 מיליון דולר ובהתאם להסכם הבנק מימן עלות זו.

לפיכך, החלופה השנייה היא זאת שיצאה אל הפועל (תשלום עמלת יציאה של 25% לבנק בעת מכירה).

בהמשך לאמור לעיל ולסיום תוקפו של הסכם ההימנעות, הבנק השתלט על הנכס ופועל למכירתו, ובימים אלה מצוי במו"מ מתקדם עם רוכש פוטנציאלי.

לצערנו, במידה ועסקת מכירה זו תצא אל הפועל, צפוי כי לא יוותרו מזומנים מספקים לצורך החזר יתרת השקעת המשקיעים בפרויקט.

יצוין כי עד היום בוצעו החזרים כספיים למשקיעים בגובה של כ-70% מסך השקעתם בפרויקט.

נמשיך ונעדכן בהתפתחויות בעניין ככל שיהיו.

תוצאות כספיות בפרויקט

ההכנסות במהלך הרבעון הסתכמו לסך של כ-254 אלף דולר, לעומת כ-98 אלף דולר ברבעון הקודם ומעל לכ-231 אלף דולר בתוכנית העסקית. העלייה בהכנסות נובעת מתחילת תשלומי השכירות של השוכר החדש Conn's, החל מחודש אפריל 2019.

ההוצאות התפעוליות הסתכמו לסך של כ-65 אלף דולר, ביחס לכ-44 אלף דולר ברבעון הקודם ומעל הצפוי בתוכנית העסקית - כ-31 אלף דולר.

ההחזר הכספי המצטבר שהועבר אליך עד כה עומד על כ-70% מסך השקעתך בפרויקט.

צפי תוכנית עסקית	Q1 2019	Q2 2019	
231,108	98,374	254,468	סה"כ הכנסות
(31,345)	(43,837)	(65,487)	סה"כ הוצאות תפעוליות
199,763	54,537	188,981	רווח תפעולי NOI
(54,490)	(165,904)	(149,366)	הוצאות מימון*
(4,500)	(4,500)	(4,500)	הוצאות נוספות שאינן תפעוליות**
140,773	(115,867)	35,115	תזרים שוטף מהנכס

הנתונים הכספיים בטבלה לעיל ובעדכון זה מתבססים על דוחות כספיים שאינם סקורים/מבוקרים.

*הוצאות המימון גבוהות יותר מהתוכנית העסקית, לאחר שבדצמבר 2015 נלקחה הלוואה חדשה במסגרת מימון מחדש לנכס.

**הוצאות עבור דמי ניהול חברת הנכס.

תמונות נבחרות מהפרויקט



בכל שאלה או בירור ניתן לפנות למחלקת קשרי משקיעים. לפנייה לחץ כאן.

בברכה,
צוות הגשמה

בעדכון יש מידע הכולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים המתייחסים לאירועים ו/או לעניינים עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת הגשמה. מידע זה אינו מהווה עובדה מוכחת והוא כפוף מטבעו לסיכוני אי-התממשות משמעותיים. מידע כאמור הוא בלתי ודאי, בלתי ניתן להערכה מדויקת מראש והתממשותו או אי-התממשותו תושפע, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות הגשמה ו/או הפרויקט וכן מהתפתחויות בסביבה הכלכלית ובגורמים חיצוניים המשפיעים על פעילות הגשמה ו/או הפרויקט, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת הגשמה. לפיכך, יובהר ויודגש, כי תוצאות הפרויקט בפועל בעתיד עלולות להיות שונות באופן מהותי מאלה שהוצגו במידע המוצג בעדכון זה.