



ישראל-ברלין / ISRA-BERLIN

מיסודה של יצחקי-וינברגר יועצים (IWC) בע"מ
ח.פ. 513508879

דרך מנחם בגין 74, בית מעיָא (קומה 3), תל-אביב, ישראל
כתובת למשלוח דואר: תיבת דואר 102, גבעתיים, מיקוד 531002, ישראל
טלפון: 03-5711290 / 054-7335381; פקס: 03-5711294

<http://www.isra-berlin.com>

הזדמנות לרכישת 2 בנייני דירות – יוני 2015



בפתח הדברים, קצת עלינו:

- מיזם ISRA-BERLIN הוקם על ידי עו"ד פז יצחקי-וינברגר, ומצוי בבעלותה המלאה של חברת יצחקי-וינברגר יועצים בע"מ (ח.פ. 513508879)

- **המיזם מתמחה בהשקעה בנכסי נדל"ן איכותיים בשוק הגרמני ובבירת גרמניה, העיר ברלין, בפרט**

- בבעלותנו כבר קיים תיק (Portfolio) של נכסי נדל"ן איכותיים ביותר בברלין, המנוהלים על ידי חברת ניהול מקומית ומקצועית, המושכרים (לרוב בתפוסה מלאה) בתשואה טובה ביותר (המדובר בהשקעה סולידי, בטוחה ואיכותית)

- בנוסף, אנו ב-ISRA-BERLIN עושים מאמצים אדירים בכל זמן נתון על מנת להמשיך ולאתר הזדמנויות יוצאות דופן לרכישת נכסי נדל"ן אטרקטיביים בעיקר בברלין אך בגרמניה בכלל, זאת באמצעות רשת קשרים ענפה שנוצרה לאורך השנים (בפרט קשרים אישיים), באמצעות הפעלת רשת של סוכנים מקומיים הפועלים בשבילנו בגרמניה, וכן באמצעות שיתוף פעולה עם מחלקות פירוקים וכינוסים של בנקים כדוגמת Deutsche Bank ושאר שיתופי פעולה מול כונסים, מפרקים ובעלי תפקיד זרים.

- חשוב לציין שכל עסקה נבחנת כהשקעה לטווח הארוך (לרוב המדובר באחזקה של הנכסים לתקופה של 10 שנים ומעלה), ומבוצעות בפועל רק עסקאות שאנו מעריכים מראש לאחר בחינה מדוקדקת של מספר רב של פרמטרים שהן בעלות סיכויי השבחת ערך מצוינים לטווח הארוך. הפוקוס של המיזם הוא אינו על הכנסה שוטפת מתקבולי שכר הדירה (השוק בגרמניה ממילא נתון לרגולציה כבדה בנושא זה) אלא מבוסס על אסטרטגיה מנצחת שעיקרה ממוקד בשבח מקרקעין ובהשקעה לטווח ארוך תוך תכנון מס.

- ליווי משפטי מלא ניתן על ידי פז יצחקי-וינברגר חברת עורכי דין (www.piwlaw.com, ח.פ. 515004349) ובגרמניה כל העסקאות מלוות על ידי פירמות עורכי דין מובילות, לרוב על ידי הפירמה הגדולה בגרמניה CMS Hasche Sigle (<http://www.cms-hs.com>), וכן על ידי יועצי מס מהשורה הראשונה בגרמניה הפועלים מהעיר אינגלהיים (Ingelheim).

C/M/S
Law. Tax

• לתשומת הלב, ההזדמנויות הרלוונטיות בדרך כלל אינן מוצעות לציבור ולאנשים לא מוכרים, אלא רק באמצעות הזמנה אישית ו/או קשרים אישיים ולחוג משקיעים פרטי, איכותי, אקסקלוסיבי ומהימן.

• לחוג משקיעים מסוים (עמו נתגבשו יחסי אמון) מוצעות אף עסקאות במתווה של שותפות המאפשרות רכש של נכסים יקרים יותר, גדולים יותר ו/או איכותיים יותר ואף מעבירות את נטל הטיפול היומיומי ל-ISRA-BERLIN כשותפה לכל דבר ועניין ובעלים משותף של הנכסים.

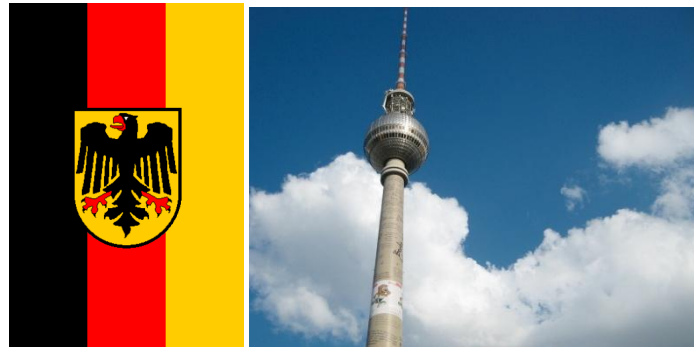
• יחד עם זאת, לעתים מפורסמת הצעה להציע הצעות (למעשה מעין מכרז) המפורסמת בעיתונות הארצית. מצורפת בזאת להלן דוגמא לפרסום שכזה שנעשה בסוף שנת 2013, במסגרתו הועמדו למכירה מספר רב של נכסי נדל"ן שונים לציבור, כולם ממוקמים בברלין בשכונות שונות: שפנדאו (Spandau), שרלוטנבורג (Charlottenburg), טירגרטן (Tiergarten), פרנצלאוואר ברג (Prenzlauer Berg), ליכטנברג (Lichtenberg), מרצאן (Marzahn) וכו'.

הזמנה להציע הצעות לרכישת זכויות בנכסי נדל"ן למגורים בברלין, גרמניה

1. מוזמנות בזה הצעות לרכישת זכויות בעלות בנכסי נדל"ן שונים למגורים בעיר ברלין, בירת גרמניה. המדובר בדירות מגורים להשקעה בגדלים ומיקומים שונים בעיר (בין 26 מ"ר ל-150 מ"ר ליחידת דיור) וכן בבנייני דירות שלמים המכילים דירות מגורים להשקעה. מרבית הנכסים מושכרים ומיעוטם פנויים.
2. הצעות לרכישה ניתן להעביר למשרד הח"מ על גבי טפסי הסכמים (סט טפסים ניתן לרכוש במשרד הח"מ בתל-אביב בעבור סך 500 ₪) ובצירוף ערבות בנקאית בסך 20,000 ₪ לכל דירה עליה מוגשת הצעה (בתוקף עד 28.2.14) או סכום זהה בשיק בנקאי לפקודת הח"מ ולא יאוחר מיום 9.1.2014. לגבי הצעות לרכישת בניין מגורים שלם יידרש צירוף ערבות או שיק בנקאי במכפלה לפי מספר הדירות בבניין.
3. הצעת המציע תפרט את שמו, מענו ומספר זהותו או מספר ההתאגדות שלו, אם המציע הוא תאגיד, ואת סכום ההצעה. לתשומת הלב, סכום המינימום להצעה לכל דירה שהוא הרף התחתון להצעות הועמד ע"ס 470,000 ₪.
4. הזכויות בנכסים יימכרו במצבן (AS-IS) ללא כל אחריות ו/או מצג של הח"מ לטיב ו/או למצב, כאשר באחריות המציע לבדוק בעצמו באופן מלא את מצבן הפיזי, התכנוני והמשפטי של כל נכס ושל הזכויות בו.
5. אין הח"מ מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא והוא יהיה רשאי לערוך התמחרות.
6. הצעות לרכישה יש להעביר לא יאוחר מיום 9.1.2014, וזאת על גבי טפסי ההסכמים שהוכנו ע"י הח"מ.
7. המכירה כפופה לאישור דירקטוריון חברת יצחקי-וינברגר יועצים (איי. דבליו. סי) בע"מ, ח.פ. 513508879.
8. לפרטים נוספים ניתן לפנות לח"מ, עו"ד פז יצחקי-וינברגר זאת באמצעות פקס: 03-5711294 או באמצעות דוא"ל: paz@piwlaw.com

פז יצחקי-וינברגר, עו"ד
דרך מנחם בגין 23, מגדל לוינשטיין (קומה 13), תל-אביב
WWW.PIWLAW.COM

- יצוין כי נכון לשנת 2015, ההון העצמי המינימלי הנדרש לשם ביצוע השקעה הוא בסדר גודל של 100,000 אירו (לרכש של דירה בודדת איכותית להשקעה), כאשר ישנן לא מעט השקעות (למשל רכש בנייני מגורים שלמים ו/או נכסים מסחריים מניבים) בהן נדרש הון עצמי של מיליוני אירו. למי שמעוניין דווקא בדירות קטנות ניתן אף לרכוש דירות באמצעות הון עצמי של כ- 60,000 אירו בלבד.



פירוט ההזדמנות העדכנית – סוף יוני 2015:

כאן אנו ממליצים לפעול מהר, היות ושני הבניינים מאד אטרקטיביים ולכן הנחת היסוד היא שהם "ייחטפו" מהר מאד על ידי קונים מתחרים ולא יהיו זמן רב בשוק – מדובר בנכסים שהפכו לרלוונטיים לרכישה ממש בימים האחרונים.

בניין מס' 1:

שכונה	Wedding, ברלין (מיקום מאד מרכזי וטוב)
כולל	: 7 דירות מגורים וחנות קטנה בשטח 72 מ"ר בקומת קרקע, וכן 12 מקומות חניה ו-4 מוסכי חניה סגורים
שנת בניה	: 1900 (משופץ כמובן כפי שניתן לראות)
חימום מרכזי	: מערכת חדישה - גז
מחיר הנכס	: 1,298,000 אירו
	(מחיר סופי כולל הכל – כולל תשלום למוכר ושקלול תשלום מס רכישה, נוטריון, אגרות מדינה, תיווך וכיו"ב)
תזרים שכירות	: 56,729 אירו לשנה
	(ללא טיוב / שיפור – תשואה עדכנית ותזרים קיים, יש פוטנציאל שדרוג התזרים)
	תשואת שבח מוערכת : 4-5% לשנה עליית מחיר, בנוסף לשכירות הנגבית
מחיר למ"ר	: 1,708 אירו למ"ר בלבד (ממוצע אזורי סביב 2,000 אירו למ"ר)

מימון בנקאי	: ניתן להשיג מימון בנקאי בהיקף של עד 600,000 אירו, אנו נגבה 4,000 אירו עמלה על הבטחת וארגון המימון מקרן פנסיה או בנק גרמני.
עמלתנו	: בעלות ביחידה המסחרית (החנות) או לחלופין תשלום עמלה בסך 80,000 אירו.
תמונת הבניין	:



בניין מס' 2:	
שכונה כולל	: Reinikendorf, ברלין (צפון ברלין)
שנת בניה	: 18 דירות מגורים וכן שתי יחידות מסחריות (בשטח של 388 מ"ר שתיהן יחדיו), וכן 21 מקומות חניה
חימום מרכזי	: 1960 (משופץ כמובן כפי שניתן לראות)
מחיר הנכס	: מערכת חדישה - גז 1,740,000 אירו
תזרים שכירות	: (מחיר סופי כולל הכל – כולל תשלום למוכר ושקלול תשלום מס רכישה, נוטריון, אגרות מדינה, תיווך וכיו"ב) 95,604 אירו לשנה
תשואת שבח מוערכת	: (ללא טיוב / שיפור – תשואה עדכנית ותזרים קיים, יש פוטנציאל שדרוג התזרים)
מחיר למ"ר	: 3.5-4% לשנה עליית מחיר, בנוסף לשכירות הנגבית 1,259 אירו למ"ר בלבד (ממוצע אזורי עומד סביב 1,700-1,800 אירו למ"ר)
מימון בנקאי	: ניתן להשיג מימון בנקאי בהיקף של עד 750,000 אירו, אנו נגבה 5,000 אירו עמלה על הבטחת וארגון המימון מקרן פנסיה או בנק גרמני.

בעלות בשטח המסחרי (2 היחידות) או לחלופין תשלום
עמלה בסך 120,000 אירו.

עמלתנו

תמונת הבניין :



Legal Notice

This information is confidential and may contain proprietary or privileged information.

This information is provided to the recipient, for the purpose of considering and evaluating the opportunity referred to herein.

It is intended for use by sophisticated investors who are able to conduct their own investigations and legal and financial due diligence in connection with it.

The information contained herein is based on assumptions thought by Itzhaki-Weinberger Consultants (IWC) Limited ("IWC") to be reasonable as of the publication date.

The recipients of this information should independently confirm and assess all of the information contained herein, including all projections and in making decisions must rely exclusively on their own independent inquiries and due diligence investigations. IWC declares all such investment opportunities are not suitable for the non-sophisticated investor. Information and opinions presented in this document have been obtained or derived from sources believed by IWC and/or its subsidiaries and/or its affiliates to be reliable, but IWC makes no representation as to their accuracy or completeness.

IWC accepts no liability for any loss arising from the use of the material presented.

This information does not constitute an offer to sell nor a solicitation of an offer to buy or subscribe for any securities or other financial instruments of IWC or any other entity, which shall only be made through relevant subscription and offering documents, nor to constitute any advice or recommendation with respect to such securities or other financial instruments.

© Copyright 2006-2015 - Itzhaki-Weinberger Consultants (IWC) Limited, All Rights Reserved

[Itzhaki-Weinberger Consultants \(IWC\) Limited](#)