



## 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 5310002, ישראל  
טלפון: 03-5711290; פקס: 03-5711294

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



ינואר 2015

## הצעה משולבת עם הבנק השוויצרי הפרטי לומברד אודייה (Lombard Odier) למשקיעים 10 מיליון אירו ומעלה

**LOMBARD ODIER**  
LOMBARD ODIER DARIER HEIMTSCH

### פירוט עיקרי ההצעה:

- המשקיע מזרים 10 מיליון אירו לחשבון שייפתח עבורו בבנק לומברד אודייה בשוויץ, המשקיע יהפוך ללקוח של הבנק הפרטי וייהנה מכל השירותים של הבנק ללקוחות (שרובם נמנים על עשירי העולם – הבנק מנהל מעל ל-180 מיליארד פרנק שוויצרי בנכסים, מדובר במעל לטריליון ש"ח מנוהלים) וסכום זה ינוהל באופן מיטבי ושמרני להשאת תשואה בעבור הלקוח ע"י הבנק. הלקוח יוצג אישית לבכירי הבנק וימונה לו צוות נציגים בכירים שיטפלו בו אישית. לבנק כוונה לפתוח נציגות בישראל (בתל-אביב) במהלך שנת 2015.
- הבנק יעניק מיידית למשקיע לאחר הזרמת הסכום הלוואה בסך 5 מיליון אירו כאשר תיק ההשקעה של הלקוח בבנק הוא הבטוחה היחידה להלוואה זו, בריבית נמוכה ביותר ואפילו אפסית (1.5% שנתית או אף שיעור נמוך יותר), לתקופה של שנה אחת, כאשר ניתן לחדש את האשראי מדי שנה לשנה נוספת. אי-חידוש האשראי יוביל לפירעון האשראי מתיק ההשקעה בתום השנה.

- מיזם ISRA-BERLIN ירכוש בעבור המשקיע נכסי נדל"ן למגורים בברלין באמצעות אותם 5 מיליון אירו, הנכסים יירכשו באמצעות חברת יצחקי-וינברגר יועצים בע"מ (ח.פ. 513508879), כאשר המשקיע יקבל 90% מהבעלות בנכסים שיירכשו (הקצאת מניות – 90% מסוג המניות הספציפי), כאשר הנכסים נרכשים ב-25% מתחת למחיר השוק, כלומר יש רווח מיידית למשקיע של כ-12.5% על הרכיב של 5 מיליון אירו (ועלות של 1.5% אשראי בלבד), זאת מעבר לרווח בטווח הארוך מעליית ערך הנכס, הכנסה משכירויות (שהיא לבדה בשיעור צפוי של 3-5% בקלות) וכו'.
- המשקיע יכול לבחור מדי שנה אם לגלגל את האשראי לשנה הבאה או לפרוע אותו, אם בחרים בפירעון הרי שהמשקיע הפך ללקוח של בנק לומברד אודייה באמצעות כרטיס כניסה נמוך מאד לבנק של 5 מיליון אירו, גיוון את השקעותיו והוריד סיכון – זו הצעה ייחודית, ובמקביל המשקיע עשה ועושה רווח נאה מכניסה לשוק הנדל"ן הגרמני.

## קצת על מיזם ISRA-BERLIN:

- 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 סולידית, 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.

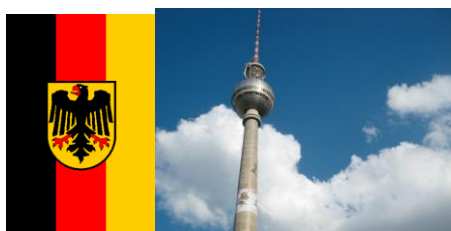
- חשוב לציין שכל עסקה נבחנת כהשקעה לטווח הארוך (לרוב המדובר באחזקה של הנכסים לתקופה של 10 שנים ומעלה), ומבוצעות בפועל רק עסקאות שאנו מעריכים מראש לאחר בחינה מדוקדקת של מספר רב של פרמטרים שהן בעלות סיכויי השבחת ערך מצוינים לטווח הארוך. הפוקוס של המיזם הוא אינו על הכנסה שוטפת מתקבולי שכר הדירה (השוק בגרמניה 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](http://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).



- 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.
- ההצעה המשותפת עם בנק לומברד אודייה היא בדיוק כזו ולמיזם אינטרס של 10% בנכסים שנרכשים וזהו גם הרווח של המיזם – אך כאמור מדובר בהשקעה לגורמים רציניים בלבד המסוגלים להשקיע ולגוון את תיק ההשקעות שלהם בהיקף של 10 מיליון אירו ומעלה.



#### **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.