

דירות בשכונת נויקלן

SONNENALLEE 147, NEUKOLLN

BERLIN

• **מיקום מצוי**

הבניין ממוקם בשכונה תוססת RIXDORF KIEZ – ואופנתית ב- NEUKÖLLN, עם נגישות גבוהה לתחבורה ציבורית

• **ביקושים גבוהים**

האיזור נהנה משיעור הביקוש הגבוה ביותר לשכירות בברלין\*

• **שכ"ד עולה**

הבניין ממוקם באזור בעל העליות הגבוהות ביותר בשכ"ד בברלין\*

• **בניין ALTBAU קלאסי**

מגוון גדול של דירות ויחידות מסחריות בגדלים שונים.

• **מחירים אטרקטיביים**

מחירי פתיחה מיוחדים הכוללים מעטפת ניהול ואחזקה מלאה

\* מתוך דוח JLL אוגוסט 2017



Inspiration  
Group

# אודות Inspiration Group

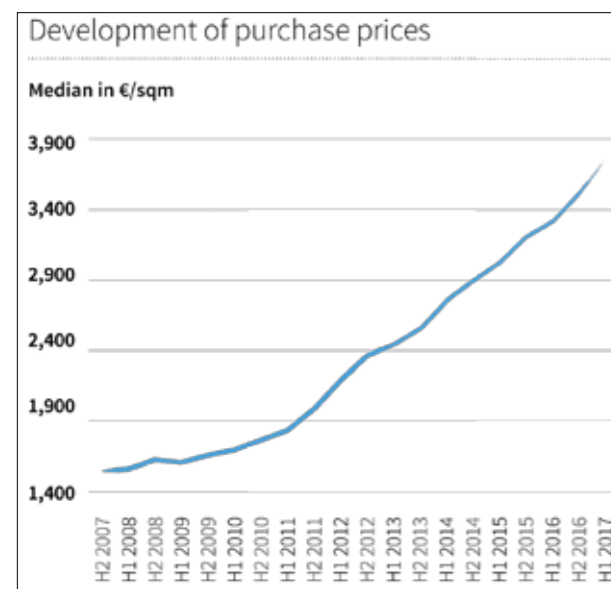
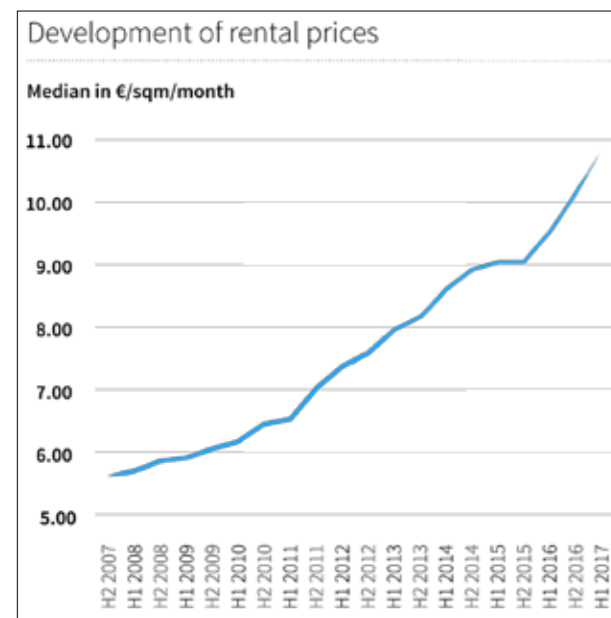
**Inspiration Group** הוקמה בשנת 2009, כבית השקעות המתמחה בשוק הנדל"ן בברלין. החברה מציעה חבילות השקעה אטרקטיביות ומעטפת ניהולית ואחזקה מלאה. לקבוצה 3 משרדים בעולם: בברלין, בתל אביב ובהונג קונג עם צוותים מקצועיים ומנוסים, גרמניים וישראליים. ל- **Inspiration Group** ניסיון מוכח ומוצלח בייזום, שיווק וניהול פרויקטי נדל"ן בברלין, עם מכירות של למעלה מ-1,600 דירות בכ- 50 פרויקטים, תוך הקפדה על שקיפות ואמינות.



# למה גרמניה? למה ברלין?

מעבר הולך וגדל ממגורים בשכירות לרכישת בעלות על יחידות דיור. ממשלת גרמניה מעודדת את ההתפתחות הזו ע"י תקינה וחקיקה, דבר אשר צפוי להגביר אף יותר את התהליך, תוך העלאת רמת הביקושים לדירות באופן משמעותי.

ברלין מספקת בטחון במבנה המשפטי של הכלכלה הגדולה באירופה.



מחירי הנדל"ן בברלין עדיין נמוכים בצורה משמעותית מאשר בערים כגון מינכן, פרנקפורט והמבורג, ובוודאי בהשוואה ללונדון ופריז. מומחי נדל"ן מעריכים שמחירי הנדל"ן בברלין יעלו בצורה משמעותית בשנים הקרובות בשל הביקושים הגבוהים הקיימים בעיר, מצבה הכלכלי האיתן של גרמניה, ועלויות הריבית הנמוכות באופן היסטורי. ממשלת גרמניה פועלת להפיכתה של ברלין לבירתה של אירופה. ההשקעות הממשלתיות בפיתוח פרויקטים ציבוריים ותשתיות גבוהים מבכל עיר אירופאית אחרת. כבר היום ברלין מהווה את יעד התיירות ה- 3 בפופולריות שלו באירופה.

• מחירי הדירות למגורים בברלין עלו בממוצע במהלך השנה האחרונה ב-10.5% והשכירות הממוצעת נעה כיום סביב 9 אירו למ"ר (JLL 2017).

• בברלין נמצא דיור בר השגה ביותר בעולם המערבי והתשואות על הנדל"ן הן מהגבוהות באירופה.

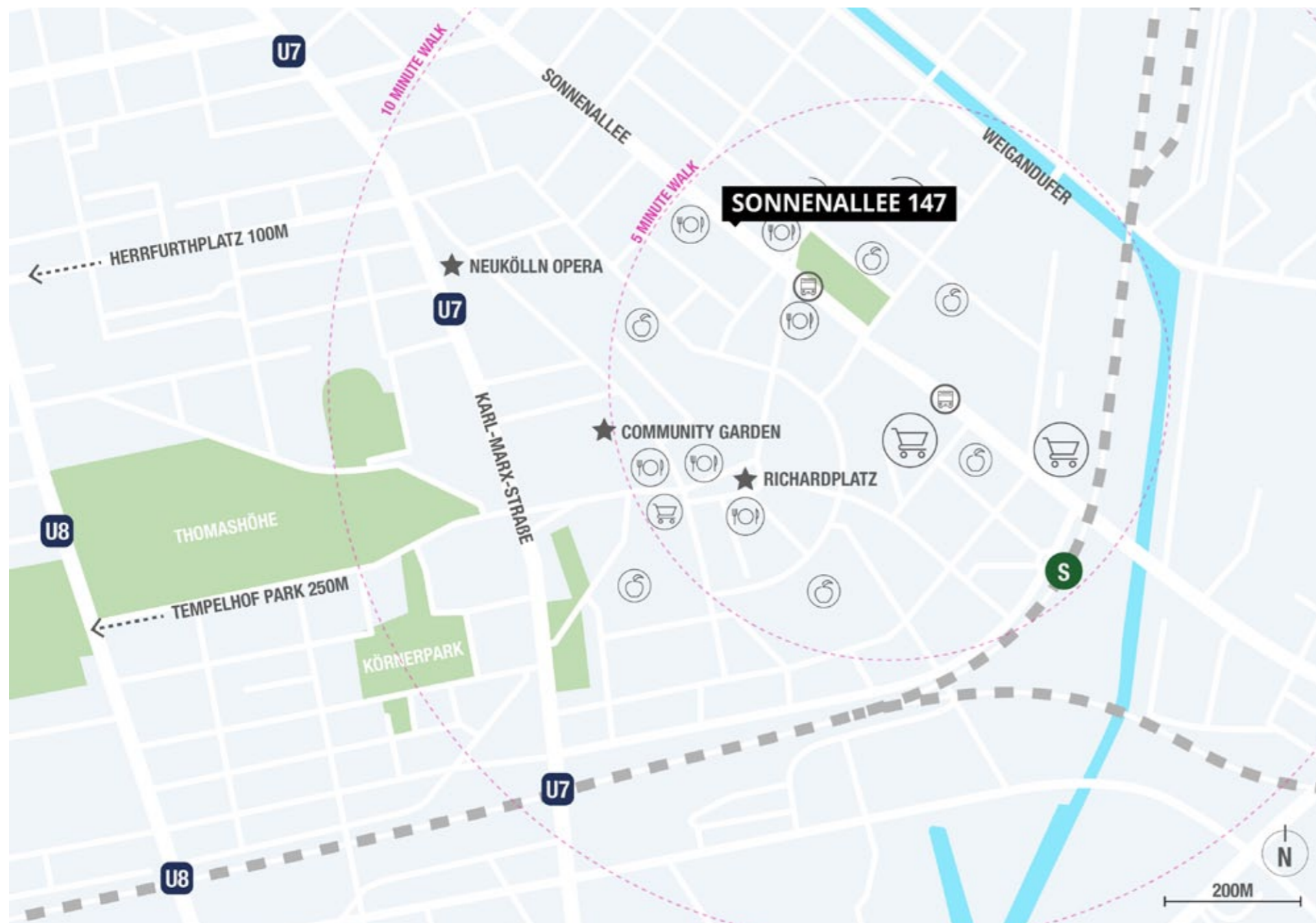
• ישנו ביקוש הולך וגדל לדיור איכותי כתוצאה מגידול באוכלוסייה והגירה שחיובית לעיר של כ- 45,000 תושבים חדשים בשנה.

• הגידול באוכלוסייה ומספר נמוך של התחלות בנייה מתורגם למחסור שנתי של 20,000 יחידות דיור בברלין ולתפוסה כמעט מלאה של דירות להשכרה. "למרות הביקוש הגבוה, מספר אישורי הבנייה לדירות חדשות בעיר בשנת 2017 לא היה כמצופה ויהיה זה בלתי מספיק על מנת לספק את השלמות הבנייה הנחוצה, כדי לענות על פערי הביקוש, העומדים על 20,000 דירות לשנה" (JLL 2017).

• ברלין הפכה למרכז הממשלה וההשכלה של גרמניה ובזירה הכלכלית ברלין ממצבת את עצמה כמרכז לשירותים חדשניים וטכנולוגיה מהדומיננטיים ביבשת. בעיר מתגוררים ולומדים מעל ל- 150,000 סטודנטים מרחבי העולם.

• שינויים בתרבות המגורים בברלין מעידים על

# מיקום

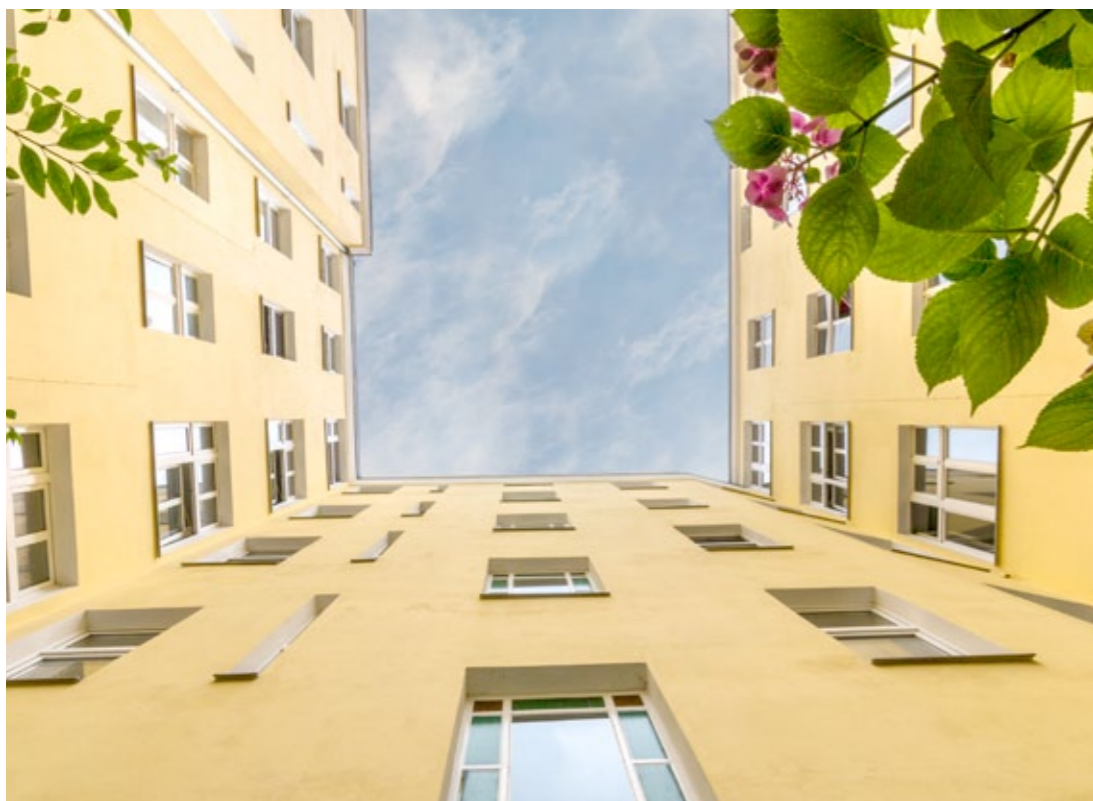


אין אופנתי יותר כיום בברלין, מאשר לחיות בסביבה ססגונית ושוקקת חיים, המשקפת מפגש אותנטי של תרבויות, צבעים וניחוחות ביחד עם תהליך התחדשות מואץ, נגישות וצמיחה. הבניין ממוקם בצפון שכונת Neukölln בקרבת השכונות Kreuzberg ו-Treptow. במרחק הליכה ממרכז של השכונה תמצאו שפע חנויות, גלריות, מסעדות ובתי קפה. נסיעה של כ-15 דקות ברכבת בלבד, תביא אתכם אל לב ברלין, וכ-30 דקות נסיעה ברכב, אל שדה התעופה הבינלאומי Schönefeld.

הבניין ממוקם באזור אידיאלי, נגיש לתחבורה ציבורית, מרכזי בילוי תרבות ופנאי. בפחות מ-10 דקות רכיבה על אופניים לכיוון צפון מזרח, נמצא Treptower Park, מרחב יפה ופתוח לאורך נהר ה-Spree. במרחק רכיבה של כ-15 דקות, ממוקם ה-Tempelhofer Feld המשתרע על כ-3,000 דונם, שטח ששימש בעבר כשדה תעופה של בעלות הברית ממלחמת העולם השנייה ועד לשנת 2008, וכיום ידוע במרחביו הפתוחים ומשמש כפארק ענק לרוכבי אופניים, גולשי רוח, סקייטבורד ועוד. מצפון נמצא איזור מפורסם ושוקק של ברלין Hermannplatz, עם בית הכלבו הגדול והידוע Karstadt.

האזור זוכה לתנופה גדולה בחמש השנים האחרונות ויש אליו נהירה גדולה מכל חלקי העיר עובדה המבטאת ביקושים גבוהים למגורים על ידי משפחות, זוגות צעירים וסטודנטים. קצב עליות השכירות באזור הוא הגבוה ביותר בברלין וברכישת דירה בבניין טמון פוטנציאל עליית ערך משמעותי. הבניין ממוקם באזור המהווה חלק מאזור השימור של העיר, נושא המקיים תנאים שונים למכירת הנכס במשך 7 שנים. עובדה זו מחזקת את היות האזור מבוקש ביותר ע"י קונים ומשקיעים ובנוסף התאפשר לנו להשיג מחיר מצוין לדירות עבור משקיעים המעוניינים בהשקעה ארוכת טווח.





## הבניין

בנכס קיימות סה"כ 39 יחידות, על שטח כולל של 2,588 מ"ר. לכל דירה בבניין הקידמי יש מרפסת. בכל אחד מהבניינים (קידמי, צידי ואחורי) יש 4 קומות וכן קיים תמהיל דירות מגוון. בנייני Altbau מראשית המאה ה-20, זוכים לביקוש גבוה בקרב רוכשים ושוכרים גרמניים ובינ"ל עקב סגנון הבנייה הקלאסי, התקרות הגבוהות, רצפות העץ והאלמנטים העיצוביים האסתטיים המובנים בהם.



# ניהול ההשקעה

**Inspiration Group** מאמינה שהשקעה טובה כוללת שני אלמנטים: רכישה מוצלחת וניהול אקטיבי. אלה מאפשרים להעלות את ערכו של הנכס בפעולות יזומות מבלי להסתמך רק על כוחות השוק.

מחלקת שירות הלקוחות שלנו מהווה חלק חשוב במתן שירות איכותי ומקצועי למשקיעים. במחלקה צוות ישראלי עתיר ניסיון בניהול בניינים שעובד בצמוד לחברת הניהול המנהלת את הבניין.

חברת הניהול ומחלקת שירות הלקוחות מעניקות שירותים שונים:

- שירותי תחזוקה שוטפים של הבניין והדירה, מעקב וגביית תשלומי שכר הדירה, תשלום מיסים לרשויות והעברת כספי השכירות למשקיעים.
- מעקב ופיקוח אחר התנהלות הדיירים השוכרים. העלאת שכירויות בהתאם לתקנות בברלין.
- איתור דיירים איכותיים חדשים במקרה של עזיבת דייר וחתימה על חוזה שכירות כמקובל בשוק הגרמני.
- ניתוח תקופתי של שוק הנדל"ן בברלין והמלצות למכירת הדירה בזמן הנכון, תוך הצגת אסטרטגיות מכירה שונות.
- בחינת אפשרות לפינוי דיירים במסגרת החוק.
- שיפוץ הדירות לפני מכירה או השכרה מחודשת. שיווק ומכירת הדירות.



# הדירות

בבניין 35 דירות למגורים ו-4 יחידות מסחריות. כל הדירות מוצעות במחירים נמוכים משמעותית מן הממוצע האזורי. 12 דירות ויחידה מסחרית אחת מוצעות כפנויות מדייר והשאר כמושכרות. בנוסף, דמי השכירות הממוצעים לדירות נמוכים באופן משמעותי מהשכירות שניתן לקבל על דירה פנויה וקיים פוטנציאל השבחה נוסף של הנכס בכפוף לשיפוץ מתאים.

מלבד הדירות גם היחידות המסחריות מוצעות במחיר נמוך במיוחד וטמון בהן פוטנציאל השבחה גדול בכפוף לשיפוץ מתאים במחיר אטרקטיבי.



# הזדמנות רכישה במודל GbR

ההשקעה ב- Sonnenallee 147 מתבצעת באמצעות קבוצת רוכשים אותה יוצרת **Inspiration Group**. השימוש במודל זה יוצר הזדמנות חד פעמית לרכישת דירה להשקעה בברלין בכ- 15% מתחת למחיר השוק.

- למשקיע חזקה על הדירה הספציפית אותה רכש והכנסה מיידיית של השכירות מרגע רכישת הבניין.
- רישום הדירות בטאבו - לאחר רכישת הבניין מנהלת **Inspiration Group** את הליך הפרצלציה ושיוך הדירות ב Grundbuch - הטאבו הגרמני. משך ההליך כ- 24 חודשים.
- ההוצאות הנילות לעסקה (מס רכישה + נוטריון) כלולות במחירי הדירות.
- שכר הדירה המצויין בטבלת מחירי הדירות הנו שכר דירה חם, הכולל בתוכו את ההוצאות הכלליות לבניין.
- **Inspiration Group** תדאג לשיפור ושימור הבניין.
- **Inspiration Group** מאפשרת קבלת הלוואות נוחות של 40%-50% ממחיר הדירה (כנגד שעבוד הדירה בלבד).



# הסדרי תשלום

ב- **Inspiration Group** יצרנו את מודל הרכישה הבטוח ביותר האפשרי עבור משקיענו. כספי הרכישה מופקדים בחשבונות נאמנות בישראל ובגרמניה טרם רכישת הבניין.

7 ימים לאחר החתימה על הסכם הצטרפות לקבוצת הרוכשים יופקדו 20% מסכום הרכישה באירו לחשבון נאמנות בישראל/גרמניה. לאחר השלמת מכירתן של 80% מהדירות בפרויקט יעביר המשקיע את יתר הכספים עבור הרכישה.

משקיעים אשר יבחרו לקבל מימון בנקאי יעבירו בהעברה השנייה את ההון העצמי הנדרש בהתחשב בהלוואה.



**Inspiration Group  
תל-אביב**

דרך מנחם בגין 7, רמת גן  
בית גיבור ספורט, קומה 23

טלפון: 03-7949800  
פקס: 03-7949801

[www.inspirationgroup.biz](http://www.inspirationgroup.biz)  
[info@inspirationgroup.biz](mailto:info@inspirationgroup.biz)

**Inspiration Group Berlin  
Office:**

Mehringdamm 33, 10961  
Berlin, Germany

Tel: +49 30 698 19 3980  
Tel: 072-2419880/1  
Fax: +49 30 698 19 39811

[info@inspirationgroup.biz](mailto:info@inspirationgroup.biz)  
[www.inspirationgroup.biz](http://www.inspirationgroup.biz)

**Inspiration Group  
Hong-Kong Office:**

20/F, CS Tower, 50 Wing Lok  
Street, Sheung Wan, Hong Kong

Tel: +852 3704 7872  
Fax: +852 3704 7870

[cecilia@inspirationgroup.biz](mailto:cecilia@inspirationgroup.biz)  
[www.inspiration-asia.com](http://www.inspiration-asia.com)

