

הזדמנות הרכישה הנוכחית ב- INSPIRATION GROUP

SONNENALLEE 186

BERLIN

• **מיקום מצוין**

הבניין ממוקם בשכונת NEUKÖLLN (נוי-קולן) בקרבת RICHARDPLATZ, נגיש לתחבורה ציבורית, מתחם קניות ופארקים

• **ביקושים גבוהים**

האיזור נהנה משיעור הביקוש הגבוה ביותר לשכירות בברלין*

• **שכ"ד עולה**

הבניין ממוקם באזור בעל העלויות הגבוהות ביותר בשכ"ד בברלין*

• **בניין קלאסי**

בניין ALTBAU עם אלמנטים קלאסיים הכולל 21 דירות

• **מחירים אטרקטיביים**

דירות במחירים נמוכים באופן משמעותי ממחירי השוק!

* מתוך דוח JLL מרץ 2017



Inspiration
Group

אודות אינספירישן



למה גרמניה? למה ברלין?

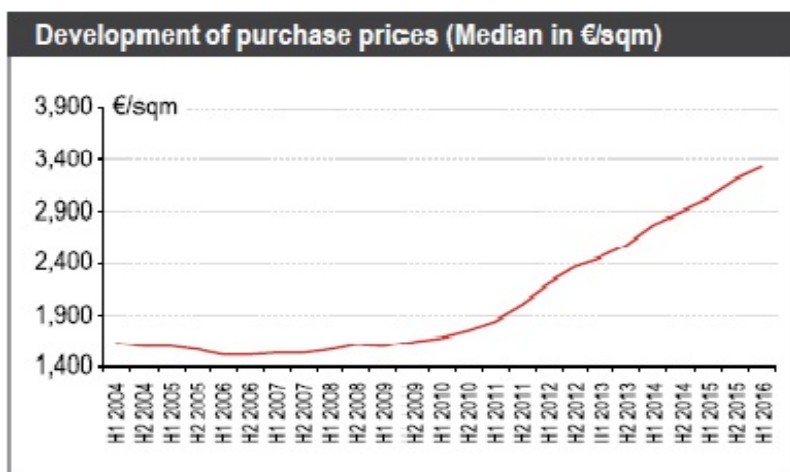
ביבשת. בעיר מתגוררים ולומדים קרוב ל-150,000 סטודנטים מרחבי העולם.

• שינויים בתרבות המגורים בברלין מעידים על 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.

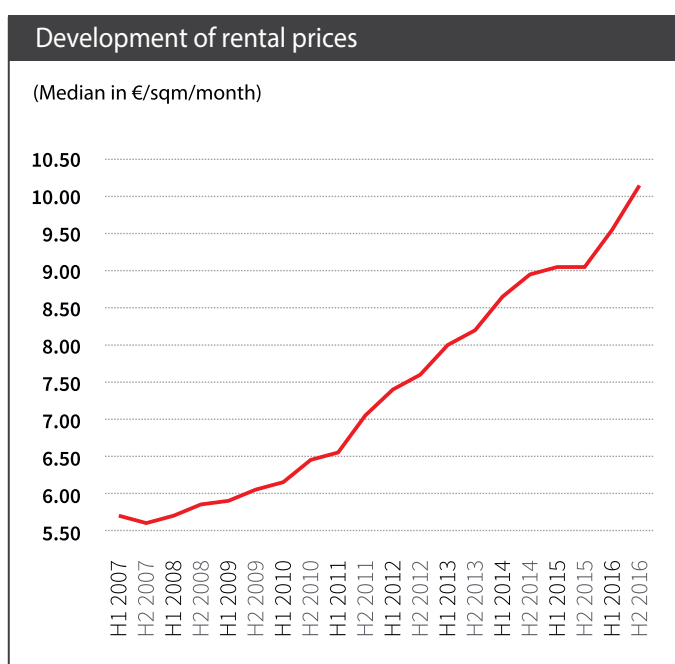
מחירי הנדל"ן בברלין עדיין נמוכים בצורה משמעותית מאשר בערים כגון מינכן, פרנקפורט והמבורג, ובודאי בהשוואה ללונדון ופריז. מומחי נדל"ן מעריכים שמחירי הנדל"ן בברלין יעלו בצורה משמעותית בשנים הקרובות בשל הביקושים הגבוהים הקיימים בעיר, מצבה הכלכלי האיתן של גרמניה, ועלויות הריבית הנמוכות באופן היסטורי.

ממשלת גרמניה פועלת להפיכתה של ברלין לבירתה של אירופה. ההשקעות הממשלתיות בפיתוח פרויקטים ציבוריים ותשתיות גבוהים מבכל עיר אירופאית אחרת. שדה התעופה הבינ"ל החדש של העיר, מהגדולים בעולם, צפוי להיפתח באביב 2017, כאשר 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 והתשוואות על הנדל"ן הן מהגבוהות באירופה.



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

• הגידול באוכלוסיה ומספר נמוך של התחלות בנייה מתרגם למחסור שנתי של 15,000 יחידות דיור בברלין, ולתפוסה כמעט מלאה של דירות להשכרה. "למרות הביקוש הגבוה, מספר אישורי הבנייה לדירות חדשות בעיר בשנת 2015 לא היה כמצופה ויהיה זה בלתי מספיק על מנת לספק את השלמות הבנייה הנחוצות, 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

מיקום



הבניין ממוקם בצפון שכונת Neukölln, בקרבת השכונות Kreuzberg ו-Treptow. האזור זוכה לתנופה גדולה בחמש השנים האחרונות, ויש אליו הגירה גדולה מכל חלקי העיר. בשנים האחרונות נפתחו ברחובות הסמוכים לבניין בתי-קפה ומסעדות אופנתיות, ברים וגלריות לאומנות. קצב עליות השכירות באזור הוא הגבוה ביותר בברלין ובכישת דירה בבניין טמון פוטנציאל עליית ערך משמעותי. הבניין ממוקם באזור המהווה חלק מאזור השימור של העיר. באזור זה ישנם תנאים שונים למכירת הנכס במשך 7 שנים. עובדה זו מחזקת את היות האזור מבוקש ביותר ע"י קונים ומשקיעים ובנוסף סייעה לנו להשיג מחיר מצוין לדירות עבור משקיעים המעוניינים בהשקעה ארוכת טווח.







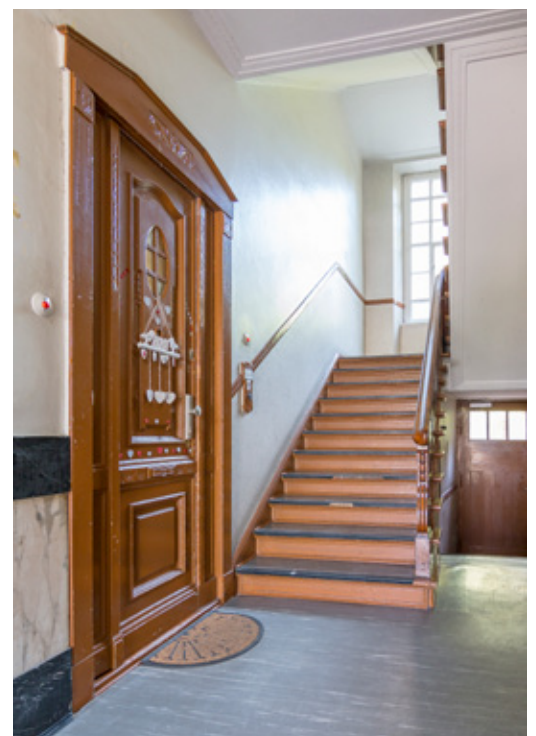
הבניין

הבניין נבנה בסגנון Altbau בשנת 1910 ומכיל 21 יחידות, מתוכן שתי יחידות מסחריות. כל היחידות מצוידות במערכת חימום גז דירתי המספקת חימום ואספקת מים חמים. בנייני Altbau מראשית המאה ה-20 זוכים לביקוש גבוה בקרב רוכשים ושוכרים גרמנים ובינ"ל עקב סגנון הבנייה הקלאסי, התקורות הגבוהות, רצפות העץ והאלמנטים העיצוביים האסתטיים הקיימים בהם. לבניין נוף פתוח וירוק למרחקים.



הדירות

בבנין 19 דירות למגורים ושתי יחידות מסחריות. כל הדירות מוצעות במחירים נמוכים משמעותית מן הממוצע האזורי. דירה אחת מוצעת כפנויה מדייר והשאר כמושכרות. בנוסף לכך דמי השכירות הממוצעים לדירות נמוכים באופן משמעותי מהשכירות שניתן לקבל על דירה פנויה ובכך מאפשרות השבחה נוספת של הנכס. מלבד הדירות גם היחידות המסחריות מוצעות במחיר נמוך במיוחד וטמון בהן פוטנציאל השבחה גדול בכפוף לשיפוץ מתאים.





ניהול ההשקעה

- 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.

אינספירישן גרופ מאמינה שהשקעה טובה כוללת 2 גורמים: 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 יותר 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.

הזדמנות רכישה במודל GbR

- ההוצאות הנלוות לעסקה (מס רכישה + נוטריון) כלולות במחירי הדירות.
- שכר הדירה המצויין בטבלת מחירי הדירות הנושך דירה חם, הכולל בתוכו את ההוצאות הכלליות לבניין.
- אינספיריישן גרופ תדאג לשיפור ושימור הבניין
- אינספיריישן מאפשרת קבלת הלוואות נוחות של 40%-50% ממחיר הדירה (כנגד שעבוד הדירה בלבד).
- רישום הדירות בטאבו - לאחר רכישת הבניין מנהלת אינספיריישן את הליך הפרצלציה ושיוך הדירות ב Grundbuch - הטאבו הגרמני. משך ההליך כ 24 חודשים.





הסדרי תשלום

לחשבון נאמנות בישראל/גרמניה. לאחר השלמת מכירתן של 80% מהדירות בפרוייקט יעביר המשקיע את יתר הכספים עבור הרכישה.

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

באינספירישן 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



אינספיריישן גרופ תל-אביב

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

טלפון: 03-7949800
פקס: 03-7949801

www.inspirationgroup.biz
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
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
www.inspiration-asia.com