



השקעת נדל"ן ייחודית בבוקרשט

תשואות אירופה

הצטרפו להשקעה חסרת תקדים
במחיר חד פעמי!
החל מ-100,000 אירו בלבד

תיאור ההשקעה

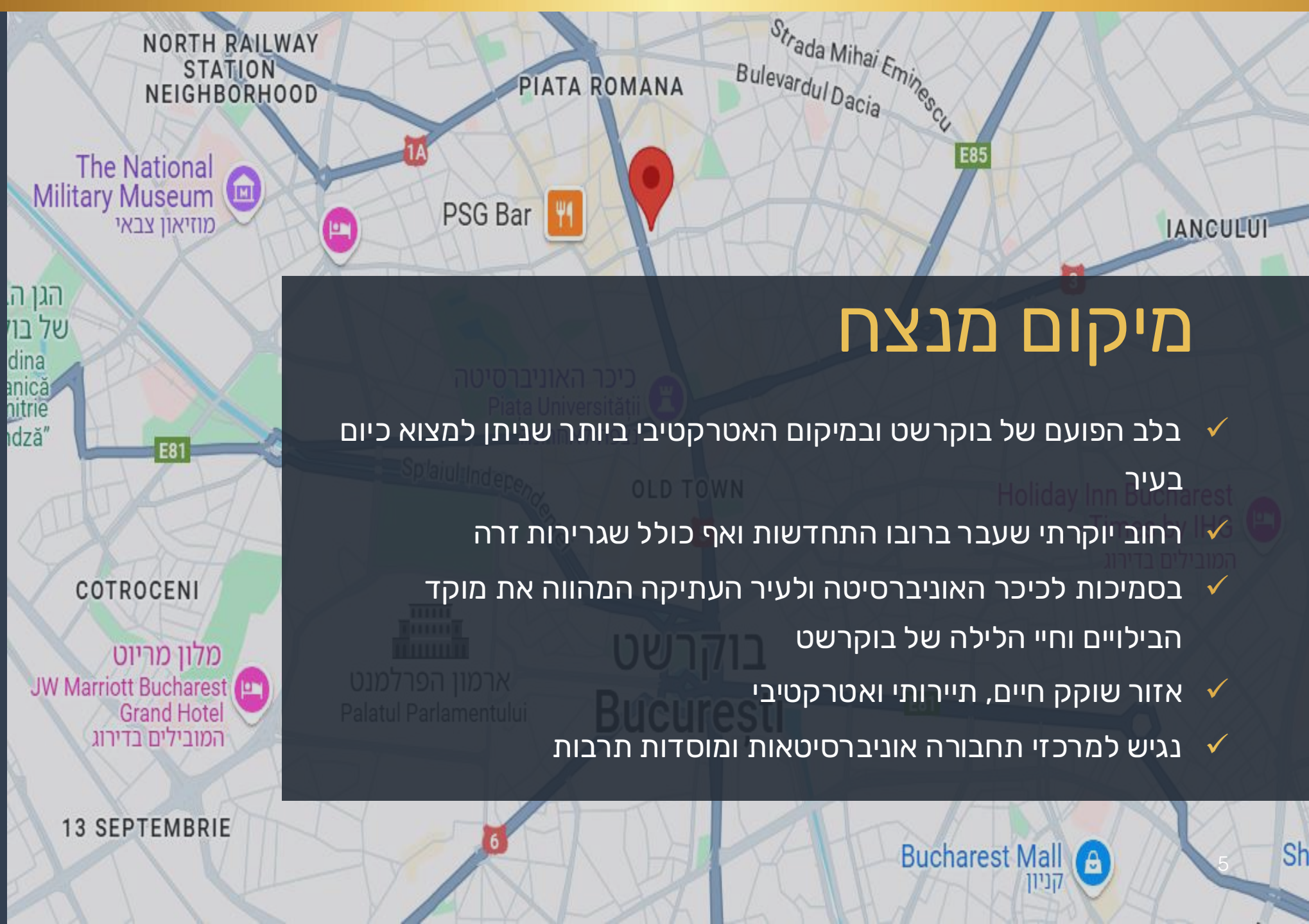
- ✓ רכישת שני בנייני מגורים צמודים בפרויקט לוקיישן בבוקרשט
- ✓ שטח בנוי כולל כ-1423 מ"ר
- ✓ עלות רכישת ושיפוץ הנכסים כ-2.6 מיליון אירו
- ✓ תשואה שנתית מובטחת
- ✓ השתתפות המשקיעים ברווחי הפרויקט
- ✓ פניה למעגל סגור בלבד Friends & Family
- ✓ הפרויקט ממומן מהון עצמי – (מינימום סיכון)
- ✓ השתתפות היזמים בסך השווה ל-25% מעלות הרכישה

תיאור הנכסים

- ✓ 2 בנייני מגורים צמודים הזקוקים לשיפוץ
- ✓ בניין 1: בשטח בנוי של - 580 מ"ר וכולל 4 דירות
- ✓ בניין 2: בשטח בנוי של כ- 843 מ"ר המאפשר חלוקה מלונאית פנימית לצורך השכרת דירות במודל AIRBNB ומתאים לעירוב שימושים
- ✓ המבנים קיימים ומוכנים לשיפוץ מידי
- ✓ במיקום מרכזי ביותר בלב בוקרשט, ברחוב בו שוכנות שגרירויות זרות

פריים
לוקיישן!

תשואות
נכ"ל ממוזגות אירופה



מיקום מנצח

- ✓ בלב הפועם של בוקרשט ובמיקום האטרקטיבי ביותר שניתן למצוא כיום בעיר
- ✓ רחוב יוקרתי שעבר ברובו התחדשות ואף כולל שגרירות זרה
- ✓ בסמיכות לכיכר האוניברסיטה ולעיר העתיקה המהווה את מוקד הבילויים וחיי הלילה של בוקרשט
- ✓ אזור שוקק חיים, תיירותי ואטרקטיבי
- ✓ גיש למרכזי תחבורה אוניברסיטאות ומוסדות תרבות

לוחות זמנים

- ✓ שלב הרכישה: כ-60 ימים
- ✓ שלב תכנון השיפוץ: עד שישה חודשים ממועד השלמת הרכישה
- ✓ שלב השיפוץ: כ-12 חודשים
- ✓ שלב המימוש: כשנה וחצי עד שלוש שנים

מודל ההשקעה

- ✓ תשואה שנתית - כ 8%
- ✓ 50% מרווחי הפרויקט יחולקו למשקיעים מעבר לתשואה השנתית
- ✓ צפי לתשואה כוללת העולה על 30% בהשקעה מגובה נדל"ן
- ✓ תקופת ההשקעה - עד 3 שנים
- ✓ מינימום השקעה - 100,000 אירו

פוטנציאל עליית ערך

✓ מחיר רכישה נמוך בעשרות אחוזים ממחירי השוק באזור

✓ מחירי הנכסים באזור נמצאים בעלייה מתמדת

✓ הערכת תשואה כללית של למעלה מ-30% לאורך חיי ההשקעה

✓ מחירי הנדלן ברומניה בכלל ובבוקרשט בפרט נמצאים בעלייה מתמדת

בשנים האחרונות וזאת לצד עלייה בשכר הממוצע ובאיכות החיים במדינה

✓ שוק נדל"ן אטרקטיבי למשקיע הישראלי – מחירי הדיור עדיין נמוכים

משמעותית מהממוצע באיחוד האירופי

חברת הניהול

- ✓ גיוס משקיעים וליווי מלא מקצה לקצה
- ✓ דיווח רבעוני על מצב ההשקעה
- ✓ ניהול הנכסים לאורך חיי ההשקעה
- ✓ פיקוח שוטף אחר פרויקט השיפוץ
- ✓ איתור רוכשים פוטנציאליים בסיום הפרויקט לטובת מקסום הרווחים
- ✓ עלויות חברת הניהול:
- ✓ דמי ניהול שנתיים בסך 2%
- ✓ 20% דמי הצלחה מרווחי הפרויקט

פרופורמה למשקיעים

2028	2027	2026	2025	רמת המיזם
-	-	-	€ 1,497,691	השקעה
-	-	€ 1,067,250	-	שיפוץ
€ 5,692,000	-	-	-	החזרי הון
-	-	-	-	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
-€ 157,736	-	-	-	דמי ניהול
-€ 10,000	-€ 10,000	-€ 10,000	-	הוצאות
€ 530,206	-	-	-	ריבית מובטחת למשקיע
€ 481,823	-	-	-	דמי הצלחה במימוש
€ 963,647				הצלחת הפרויקט למשקיעים
€ 4,058,794				תזרים מזומנים נטו למשקיעים
2028	2027	2026	רמת משקיע (100,000 אירו)	
		€ 100,000		השקעה
€ 158,241				החזר הון
מכפיל צפוי: 1.58X		IRR צפוי: 16.53%		ריכוז עמלות
				דמי ניהול שנתיים שוטפים
				דמי הצלחה
				20% מעל ריבית מובטחת של 8% לשנה

למה בוקרשט

בוקרשט מהווה את המרכז הכלכלי והתרבותי של רומניה והיא העיר הגדולה והחשובה בה



העיר מונה כ- 1.8 מ' בני אדם והשכר הממוצע בה הוא כ-1,800 אירו המהווים כשני שליש מהשכר הממוצע בישראל, בעוד מחירי הנדלן מהווים פחות משליש מהמחירים בישראל, נתון המציג עיוות במחירי הנדלן הנוכחיים ברומניה אל מול כוח הקנייה המקומי.



בוקרשט צומחת בקצב מהיר בשנים האחרונות ומציגה נתונים כלכליים הממצבים אותה בצמרת הערים הצומחות באירופה מבחינות רבות.



רומניה חברה באיחוד האירופי ובעתיד הנראה לעין צפויה לאמץ את מטבע האירו



יתרונות למשקיע הישראלי

שוק מתפתח לפני קפיצת מחירים ולפני שינוי מטבע לאירו

יזמים ישראלים וצוות עם ניסיון של מעל 20 שנה בתחום הנדל"ן ברומניה



מרחק טיסה קצר מישראל כשעתיים וחצי בלבד



מחירים נמוכים משמעותית משוק הנדל"ן בישראל



מינוי נאמן (עו"ד) משקיעים לכל אורך חיי ההשקעה



בין ישראל ורומניה קיימת אמנה למניעת כפל מס



השקעה בטוחה באירופה – יציבות כלכלית וחברות באיחוד האירופי לרבות כניסה צפויה לגוש האירו



פוטנציאל השבחה גבוה בפרק זמן קצר



השקעה בסיכון נמוך במיקום אולטרה מרכזי בלב בוקרשט



תשואה מובטחת והשתתפות ברווחי הפרויקט



קבוצת תשואות

קבוצת חברות ישראליות מובילות בתחום הנדל"ן והמימון

תשואות אירופה בע"מ - חברת יזמות והשקעות נדל"ן מעבר לים בדגש על בוקרשט, רומניה.



פ.פ תשואות פיננסים בע"מ (תשואות פיננסים) - חברת ייעוץ משכנתאות וגיוס אשראי מגובה נדל"ן המובילה והמוערכת ביותר בישראל.



קרן תשואות בע"מ - חברת מימון מגובה נדל"ן המעמידה אשראי כנגד בטחונות נדל"ן בישראל





פרטי קשר

*8730

office@tsuott.co.il

מגדלי לייף קומה 17

הירקון 5, בני ברק