

Bridging Opportunities

From end to end





Thiseio Project



פרטי הפרויקט

€1.1M

מחיר רכישה

הבניין: 344 מ"ר (נטו דירות)
המגרש: 210 מ"ר

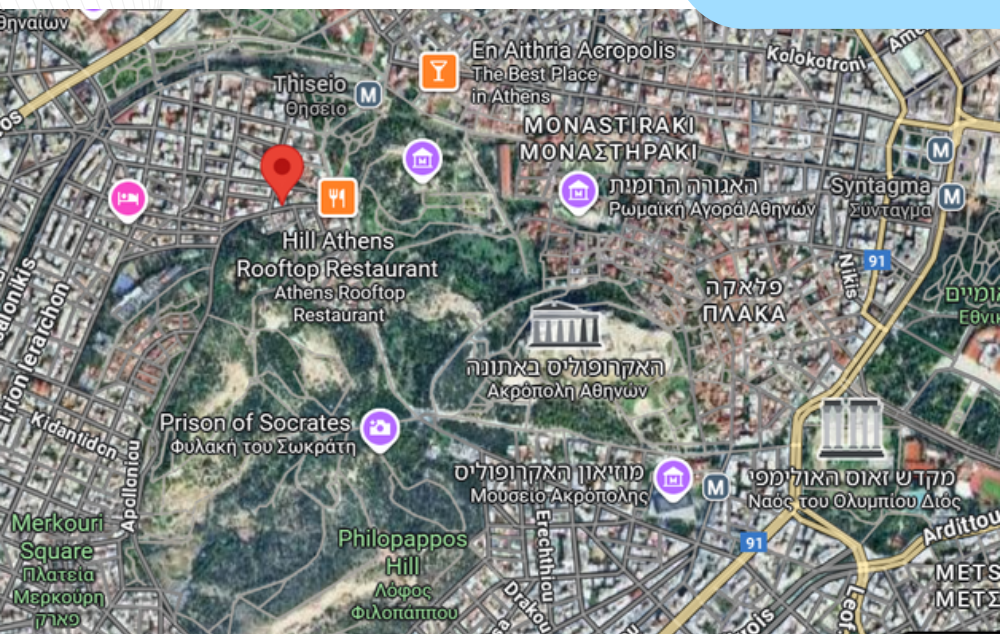
גודל

- קומת קרקע נמוכה: 113 מ"ר + חצר פרטית 35 מ"ר (תפוצל ל-2 דירות)
- קומת קרקע: 103 מ"ר (תפוצל ל-2 דירות)
- קומה ראשונה: 128 מ"ר + 2 מרפסות (תפוצל ל-2 דירות)
- גג (Roof Garden) עם נוף לאקרופוליס – לא כלול במטראז'

**סה"כ 6 דירות,
מחולקות על פני 3 קומות**

שכונת Thiseio רחוב Akamantos

מיקום



מרחקים:

מטרו: 400 מ'

מקדש זאוס: 300 מ'

כיכר ז'קלין: 100 מ'

כנסיית מרינה הקדושה: 100 מ'

מוזיאון המדע והאומנות: 150 מ'

האגורה: 350 מ'

מצפה הכוכבים: 250 מ'

קולנוע פתוח הוותיק בעולם: 350 מ'

נתונים על אזור Thiseio

● מחיר ממוצע לדירה - € 4327 למ"ר

(Spitogatos, Indomio)

● מחיר ממוצע לדירה בבניין חדש -

€ 6350 למ"ר

● בנייה נמוכה, אין בניינים רבי קומות

● פריים לוקיישן – האזור מלא בתיירים,

ברים, מסעדות ובתי קפה – אך אינו

צפוף ונהנה ממרחבים ירוקים ופתוחים

ומקרבה לאתרי התיירות הכי פופולריים

באתונה

על הבניין



Bridge
Ventures

התמונות להמחשה

- הבניין כבר בנוי (שנת בנייה - 1977) -

אין צורך להמתין לאישורי בנייה

ולתחלת בנייה מהיסוד.

- צפי לסיום השיפוץ - 4-6 חודשים

מתחילתו.

- ניתן להוציא אישור להשכרה לטווח קצר

או מלון דירות

במסגרת השיפוץ מתוכננים מספר

מהלכים להשבחת הנכס:

- בניית Roof Garden על הגג עם נוף

לאקרופוליס

- שדרוג החצר של הקומה התחתונה

- פיצול כל קומה ל-2 דירות נפרדות

- שיפוץ פנימי, עיצוב וריהוט ברמה

גבוהה

- שיפוץ ועיצוב חיצוני לבניין

צפי עלויות לפרוייקט

- רכישת הבניין: € 1.1M
- ע"פ שמאות as-is value של Savills, חברה חיצונית מובילה שעובדת עם הבנקים, שווי הבניין כיום € 1.26M
- עלות רכישה למטר: € 3.1K
- עלויות רכישה נלוות (מס רכישה, עו"ד, רו"ח, נוטריון, אדריכל, מהנדס): € 100K
- עלויות מחקר – שמאות, מחקרי הכנסה מהשכרה לטווח קצר: € 5K
- תכנון מס: € 15K
- שיפוץ: € 220K
- ריהוט: € 50K
- ניהול הפרוייקט: € 100K
- בלת"מ: € 60K
- סה"כ עלות מוערכת לפרוייקט: € 1.65M
- סה"כ עלות למטר: € 4.5K

אסטרטגיה

שלב 1

השבחת הבניין והסבתו מבניין מגורים ל-
Serviced Apartments (השכרה לטווח
קצר) - צפי לשיפוע 4-6 חודשים

שלב 2

השכרה לטווח קצר ל-3 שנים – צפי
הכנסה כ-300K € נטו.

שלב 3

מכירת הבניין – צפי מכירה € 2.55M

*מימון הפרוייקט:

500K השקעה עצמית

500K מימון מהבנק

650K ממשקיעים

צפי הכנסה מטווח קצר

סה"כ	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה	
€ 777K	€ 272K	€ 259K	€ 245K	סה"כ הכנסה
€ 78K	€ 27K	€ 26K	€ 25K	עמלת פלטפורמה
€ 70K	€ 24K	€ 23K	€ 22K	עמלת חברת הניהול
€ 76K	€ 27K	€ 25K	€ 24K	עלויות תפעול
€ 16K	€ 6K	€ 5K	€ 5K	בלת"מ
€ 78K	€ 27K	€ 26K	€ 25K	ניהול הפרוייקט
€ 460K	€ 161K	€ 153K	€ 146K	EBITDA
€ 156K	€ 71K	€ 71K	€ 15K	עלויות חוב
€ 0K	€ 0K	€ 0K	€ 0K	מס הכנסה
€ 303K	€ 90K	€ 83K	€ 131K	רווח נקי
-	8%	8%	12%	תשואה נטו

*העברת הכסף למשקיעים תתבצע אחת לרבעון בשוטף +90

צפי מכירה

- מכירה לאחר 3 שנים
- צפי למכירת הפרוייקט : € 2.55M
- צפי מכירה למטר: € 7000K
- רווח צפוי מהמכירה: € 1M
- החזר חוב: € 390K
- סה"כ רווח צפוי מהפרוייקט (ברוטו):
€ 1.3M
- דמי ניהול: € 280K
- רווח נקי לקרן: € 1M
- צפי תשואה על ההשקעה בפרוייקט
(לאחר 3 שנים): 90% נטו

תמונות הדמיה

חצר תחתונה



התמונות להמחשה

תמונות הדמיה

Roof Garden



התמונות להמחשה

תמונות הדמיה



עיצוב פנים

התמונות להמחשה

מחירי כניסה נמוכים:



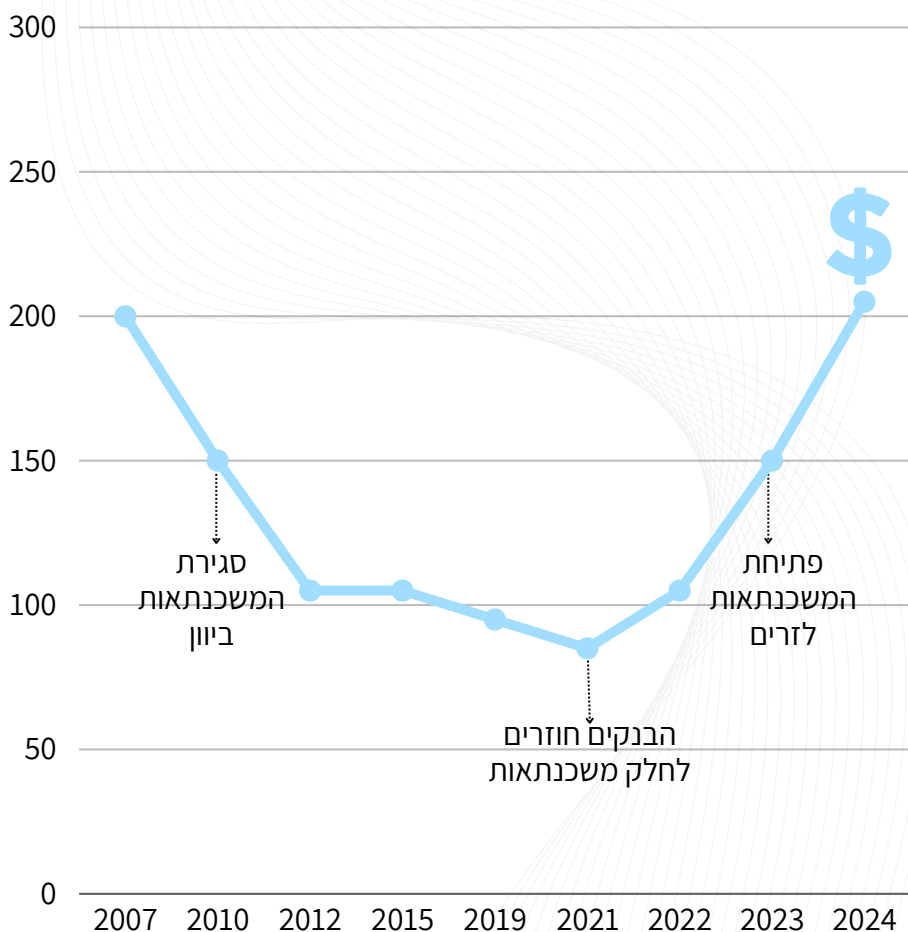
להשקעה בפרויקט
Thiseio

למה אתונה?



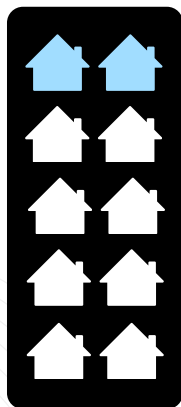
משבר ה-Sub Prime

ב-2008 הוביל להתרסקות מחירי הנדל"ן ביוון. בשנים האחרונות המחירים חזרו לעלות, וצפויים להמשיך לעלות בשנים הקרובות

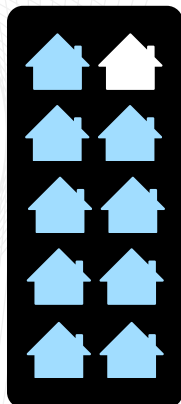


רמות מינוף נמוכות בשוק:

היעדר האפשרות לקחת
משכנתאות הובילה לכך
שכיום רק כ-20%
מהעסקאות בשוק
מתבצעות עם משכנתא



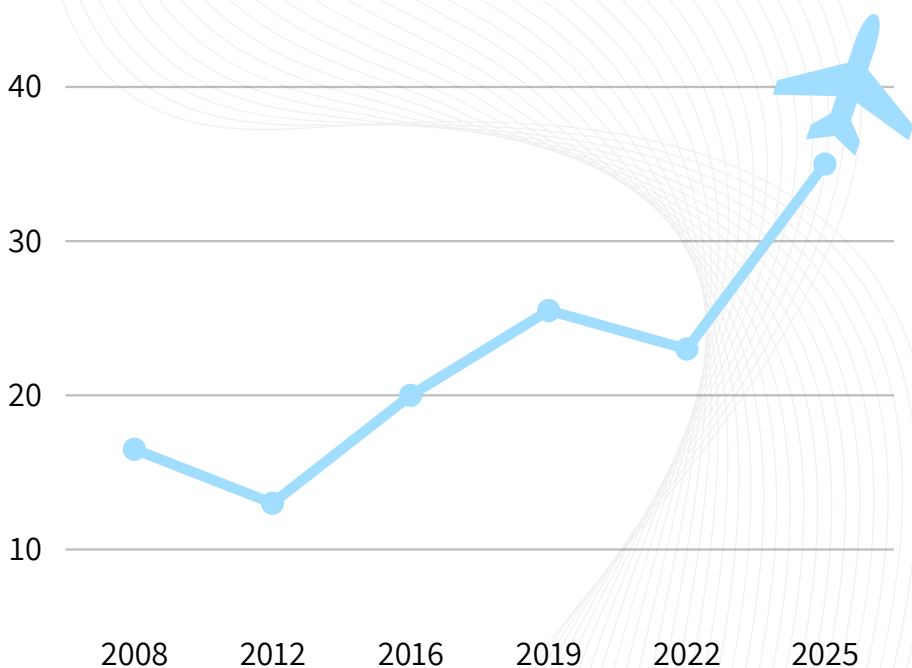
פתיחת המשכנתאות
מחדש, כולל למשקיעים
זרים, צפויה להקפיץ את
שיעור העסקאות הממונפות
לכ-90% ולהביא לזינוק
במחירי הדירות



שיאי התיירות נשברים משנה לשנה:

מספר התיירים הנכנסים עולה
משנה לשנה, ומוביל לביקוש עולה
למיטות ודירות Airbnb

מספר התיירים הנכנסים (במיליונים)



למה אתונה?



הטבות מס



אמנת מס ייחודית בין ישראל ויוון
מספקת פטור מתשלום מס בישראל,
בנוסף לפטור מלא ממס שבח

פיתוח כלכלי ותשתיתי



אתונה נמצאת בתהליך מאסיבי של
התחדשות עירונית, בניית קווי מטרופוליטניים,
חדשים, תשתיות וכד'

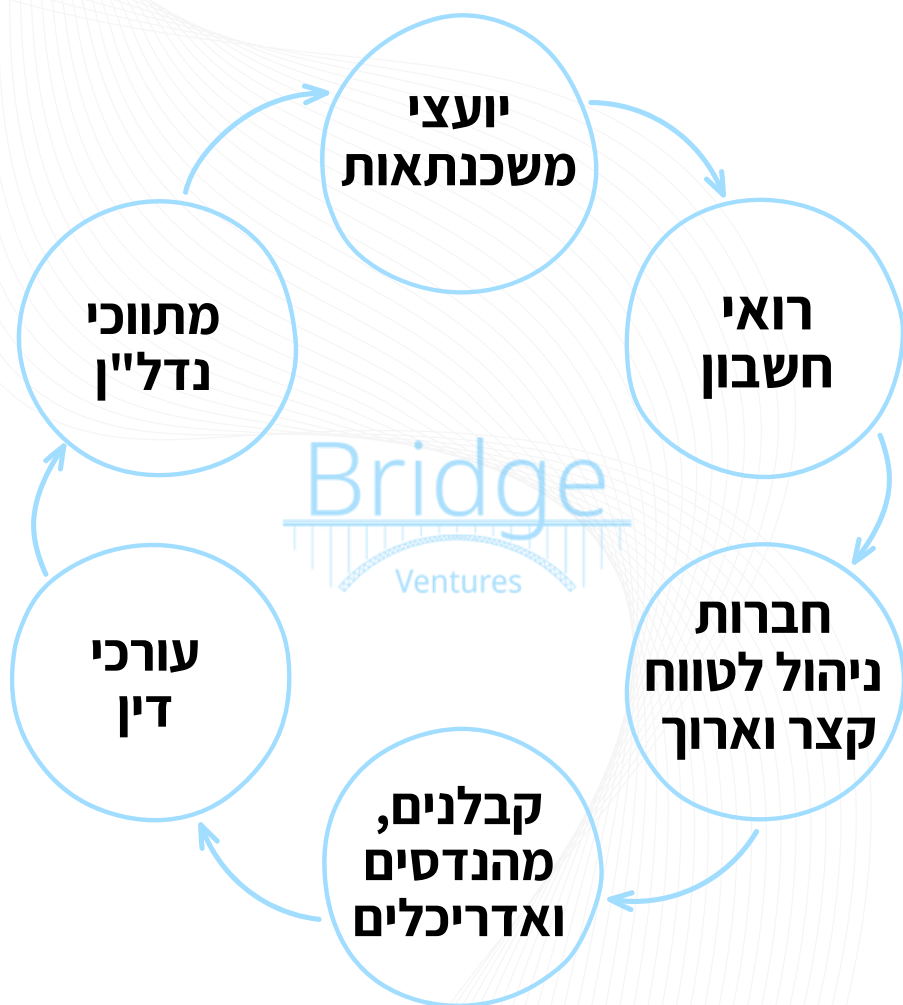
קרבה גיאוגרפית



פחות משעתיים טיסה מישראל

למה איתנו?

אנחנו מכירים לעומק את שוק הנדל"ן
באתונה, מבינים את החוקים וההזדמנויות
בשוק ומטפחים רשת קשרים רחבה שכוללת
אנשי מקצוע טובים ואמינים מכל התחומים:



השירותים שלנו:

אנחנו מנהלים למשקיעים שלנו את ההשקעה מתחילתה ועד סופה בפורמט של One Stop Shop, ונותנים פתרונות לכל מרכיבי ההשקעה:

בחירת הנכס



בדיקת נאותות טכנית ומשפטית



טיפול בבירוקרטיה



ניהול הפן המשפטי



פתרונות מימון ומשכנתא



רואה חשבון וייעוץ מס



שיפוצים והשבחת הנכס



ניהול הנכס לאחר הרכישה



מכירת הנכס



קצת עלינו:

אנחנו עמיר יערי וגל כהן סולל - המייסדים של Bridge Ventures, וגם חברים מהשירות הצבאי בסיירת גולני.

אנחנו משקיעים בנדל"ן באתונה וקונים דירות ובניינים במיקומים אסטרטגיים עם צפי לעליית ערך משמעותית.

דברו איתנו



גל כהן סולל

 054-2401399



עמיר יערי

 054-7657047

info@bridgventures.com



Thank
You