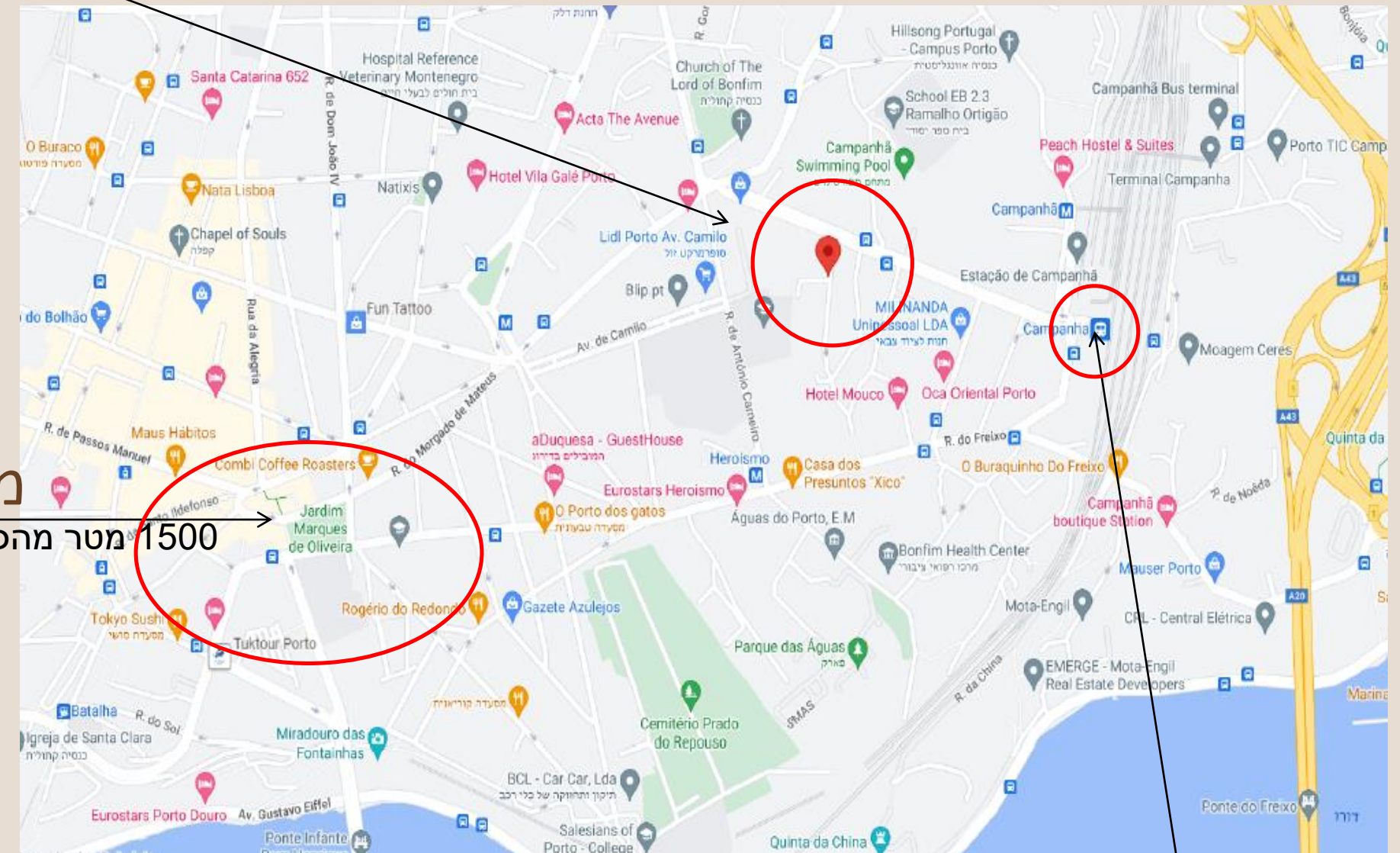
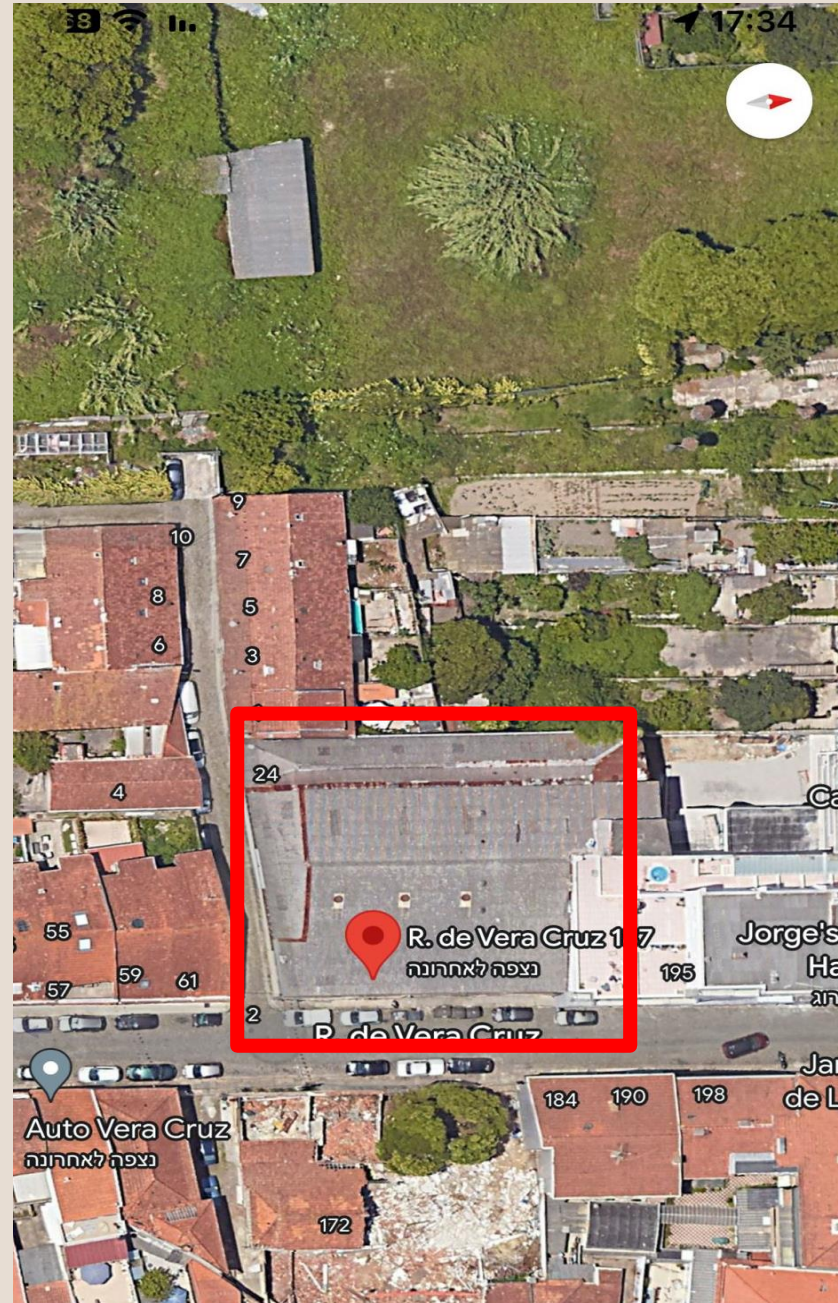

פרויקט ורה קרוז
פורטו
שכונת בונפים



מיקום הפרויקט

מיקום הפרויקט

מבט על



מרכז העיר פורטו

1500 מטר מהפרויקט

500 מטר מהפרויקט

התחנה המרכזית של פורטו

מבט צד



קונספט הפרויקט

חברת PORTUGAL IN מעניקה ללקוחותיה שירות של ONE STOP SHOP משלב חתימת החוזה ועד לקבלת המפתח.

בפרויקט יבנו 24 דירות המיועדות להשכרה לטווח קצר, בינוני או ארוך (לפי החלטת המשקיע).

הפרויקט כולל שטחים משותפים נרחבים ובהם בריכה פרטית לבניין, בר, לובי, חדר כושר ודלפק קבלה. כל הדירות בפרויקט נמכרות עם חניה, הדירות כוללות מכשירי חשמל – מדיח, מקרר, טלוויזיה, כיריים, תנור ומיזוג אוויר. לקונה אופציה לקבל את הדירה מעוצבת ומרוהטת בריהוט Custom Made בתוספת תשלום.

לבניין תיבחר חברת ניהול ואחזקה חיצונית.

מטרת הפרויקט להעניק ללקוח את המוצר עם התשואה הגבוהה ביותר במחיר אטרקטיבי ביותר, במרכז העיר פורטו.



התחלת בניה אוגוסט 2024
מסירה – רבעון אחרון 2026



נתוני הפרויקט

שטח המגרש – 870 מ"ר

שטח חנייה – 600 מ"ר

לכל דירה חנייה פרטית

דירות של - T0, T1, T1+1, T2

הפרויקט ממוקם כ-500 מטר מתחנת

הרכבת המרכזית של פורטו

1,500 מטר ממרכז העיר

בניין בוטיק יוקרתי המיועד כולו להשכרה עבור משקעי חוץ

תשואה המשוערת בפרויקט:

שכירות ארוכת טווח (שנה ומעלה) - 5% - 7%

שכירות לטווח קצר/ בינוני (Air B&B: חודש ומעלה) כ 7%-9% לאחר

הוצאות ניהול.

סטטוס הפרויקט – אישור להיתר אדריכלי, התכנון עובר שדרוג על פי

התב"ע המאושרת.

התחלת בניה צפויה באוגוסט 2024.

בניין פינתי – צד אחת פונה לרחוב ללא מוצא, צד שני לרחוב שקט

הבניין כולל גינה רחבה, בריכת שחייה, חדר כושר ודלפק קבלה

לשימוש הדיירים.

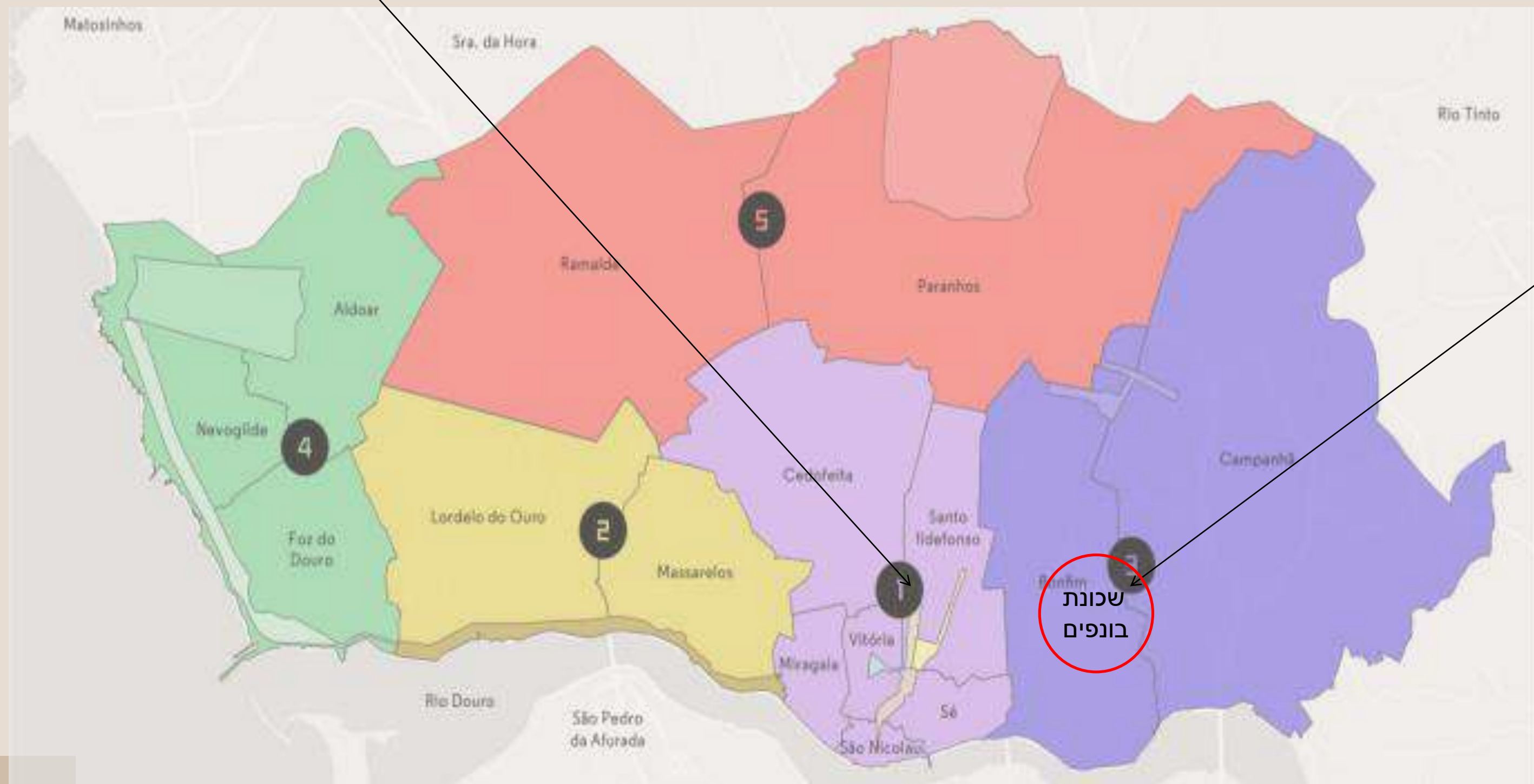
שטח בנוי – 2400 מ"ר

שטח דירות – 1402 מ"ר



העיר פורטו

מרכז העיר



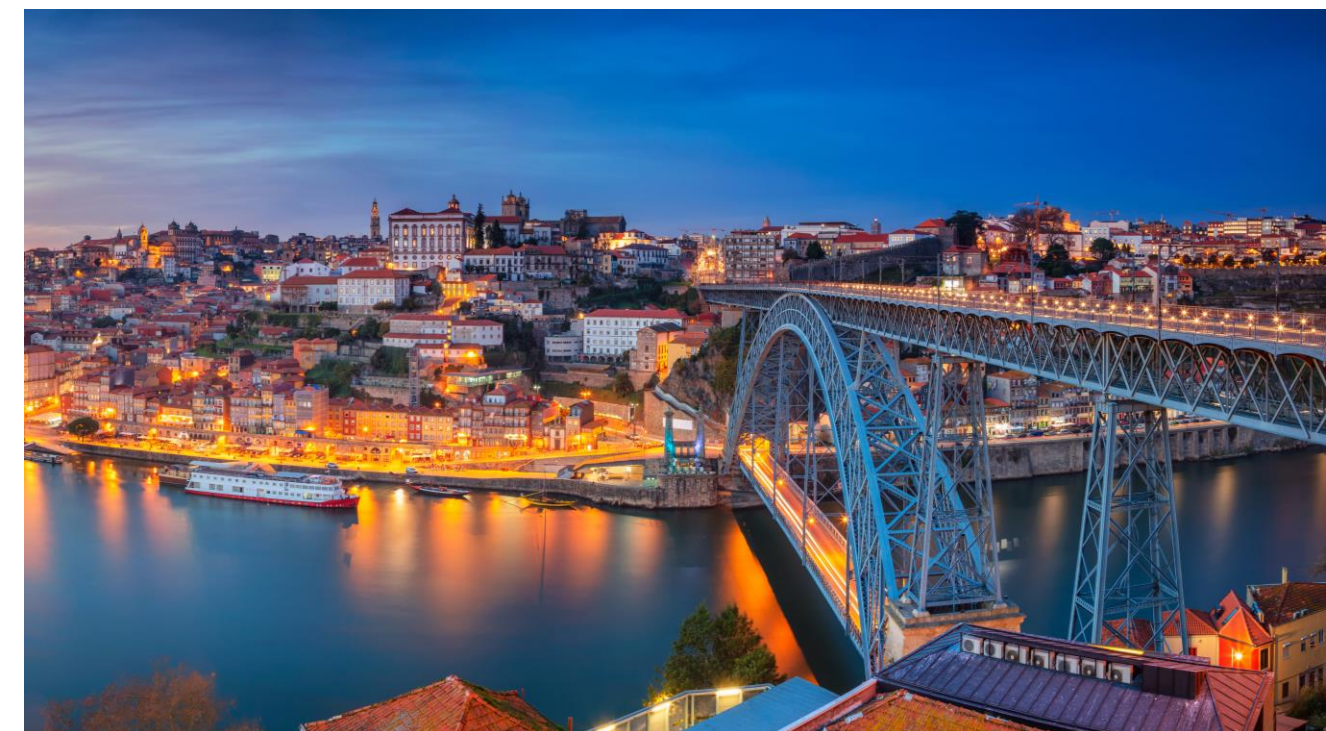
בונפים

שכונת
בונפים



העיר פורטו

לעיר פורטו קסם רב. היא נחשבת לעיר רומנטית, ואחת היפות ביותר באירופה. פורטו מכילה שילובים היסטוריים ומודרניים שהופכים אותה ליעד תיירותי מועדף והשקעה אטרקטיבית מהסיבות הבאות: ←



מדוע להשקיע בפורטו:

תנופת פיתוח ואיכות חיים

פורטו הוגדרה כהשקעה הטובה ביותר באירופה לערים בגודל שלה, בשנת 2022.

בשנת 2022 דורגה פורטו במקום ה-1 על ידי מגזין FDI מקבוצת העיתון הכלכלי המוביל FINANCIAL TIMES, אשר דירג את פורטו כעיר הראשונה במדד ההשקעות לעתיד באירופה.

תיירות

לפורטו מגיעים כ-8 מיליון תיירים בשנה. בשנת 2012 ובשנת 2014 זכתה העיר ליעד התיירותי הטוב ביותר באירופה. בשנת 2022 פורטו נחשבה ל"World's Leading City Destination" בטקס פרסי הנסיעות בעולם.

מחסור במיטות אירוח

לאור העלייה במספר התיירים בפורטו, ישנו מחסור שטרם הושלם בדירות אירוח לטווח קצר



מחסור בדירות להשכרה

בשל הפיתוח המואץ ואיכות החיים הגבוהה, ישנה הגירה חיובית למגורים בפורטו. הדבר יוצר ביקוש עודף לדירות להשכרה לטווח בינוני וארוך אשר בתורו גורם לעליית מחירי השכירות בשנים האחרונות.

מחיר ותשואה

מחירי הדירות בפורטו עודם נמוכים באופן יחסי לערים מקבילות באירופה באופן המשויא תשואה עודפת ביחס לערים המקבילות. בעוד התשואה בשכירות ארוכת טווח בליסבון היא 4%, הרי שבפורטו היא מגיעה ל-5.5% ולטווח בינוני התשואה מגיעה ל-7%-9%.

עליית ערך צפויה

המחיר הממוצע למ"ר במרכז העיר פורטו עומד על 4,000-6,500 אירו, לעומת ליסבון בה המחיר למ"ר עומד על 6,000-10,000 אירו למ"ר (פערים של 50% ויותר). מכאן ניתן ללמוד על הפוטנציאל לעליית ערך בפורטו תוך צמצום הפער מליסבון.



למה להשקיע בבונפים:

מיקום אטרקטיבי - ממוקמת במרכז העיר עם נגישות גבוהה לכל האזורים התיירותיים, וגובלת עם העיר העתיקה של פורטו.

שיקום שכונות - בונפים מוגדרת בעירייה כשכונה לשיקום ועל כן נותנת העירייה תמריצים ליזמים לבנות ולשפץ את השכונה מה שגורם גם לעליית ערך הנדל"ן בשנים האחרונות.

מחיר - המחיר למ"ר בדירות חדשות בשכונה נמוך ביחס לשכונות הסמוכות שבאזורי הביקוש בפורטו בשיעור של 10%-20%. המחיר עומד על ממוצע אקוויבולנטי של כ- € 3,800 - € 5,000 למטר.

שכונת בונפים

בונפים היא שכונה היסטורית, במרכז העיר,

העוברת מתיחת פנים ונחשבת לאחת

ההשקעות הטובות בפורטו אם לא הטובה

ביותר, מהסיבות הבאות: ←

שכונת בונפים

קהל היעד להשכרה – הפרויקטים בשכונה מיעודים הן לקהל יעד מקומי (פורטוגזי) – שכירות ארוכת טווח -שנה ומעלה, והן לאנשי עסקים ותיירים –השכרה יומית–Airbnb / השכרה בינונית-חודש ומעלה.

דירות AL והשכרה לטווח קצר - במסגרת תוכנית לשיקום שכונות ותמריצים הניתנים למשקיעים מאפשרת עיריית פורטו ברחובות מסוימים להקים בניין שכל דירותיו רשומות בטאבו (דירה רגילה ולא דירת תיירות) ובעלות אישור – AL (אישור השכרה לטווח קצר) המאפשרות למשקיע לקבל תשואה (שכירות) גבוהה יותר מאשר לדירה בעלת השכרה לטווח ארוך.

גובה השכירות - בעיר פורטו ישנו מחסור בדירות חדשות המיועדות לשכירות ארוכת טווח. מחירי השכירות גבוהים ביחס להשקעה.

סטודנטים בשכונה - השכונה נמצאת בקרבה לאוניברסיטאות וזאת הסיבה שסטודנטים רבים גרים ומבלים בה מה שהופך אותה לטרנדית ואטרקטיבית.



דירות להשכרה/ מכירה בבונפים

ניתוח השוואתי להשכרה בינונית

| Typology | Area | Elevator | Parking area | Extra Services | Price € | Price per SQM € | Broker/Publisher | Link |
|----------|------|----------|--------------|----------------|---------|-----------------|------------------|---|
| T1 | 40 | X | X | X | 1,499 | 37.48 | Casafari | https://www.casafari.com/estate/sharepage/655227cf20439fc09fc6cfae/308760745 |
| T0 | 45 | X | X | X | 2,500 | 55.56 | Idealista | https://www.idealista.pt/imovel/32655891/ |
| T0 | 45 | X | X | X | 2,500 | 55.56 | Idealista | https://www.idealista.pt/imovel/32989394/ |
| T2 | 55 | X | X | X | 2,160 | 39.27 | Idealista | https://www.idealista.pt/imovel/32989395/ |
| t2 | 64 | X | X | X | 2,500 | 39.06 | Idealista | https://www.idealista.pt/imovel/32514738/ |

השכרה:

ניתוח מחירי השכירות לטווח בינוני (1-6 חודשים) בשכונה וסביבתה:
דמי השכירות המקובלים הם כ-40 אירו למ"ר לדירה ללא מעלית וללא חניה וללא שירותים נוספים כגון: עמדת קבלה וכיו"ב.

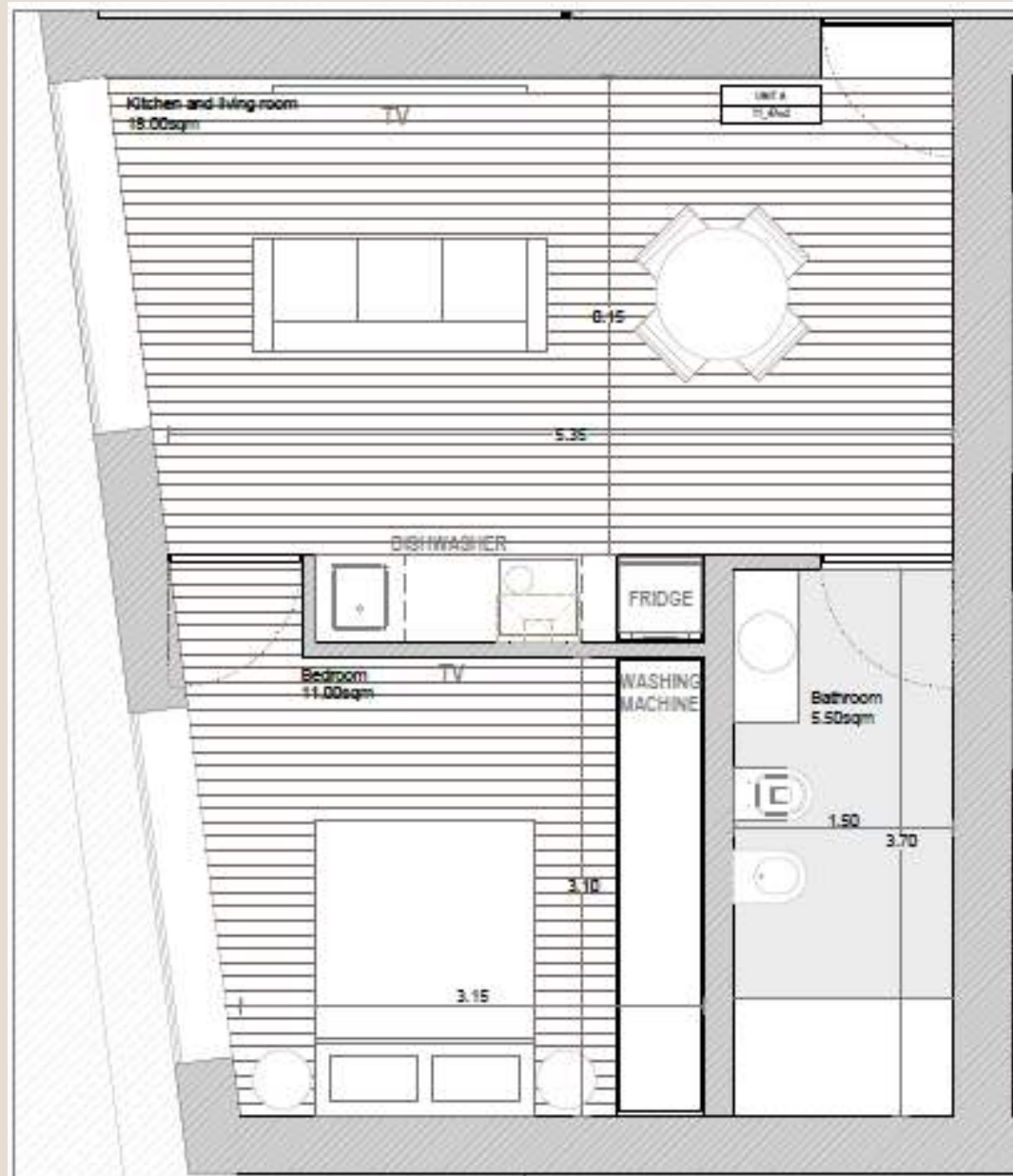
מכירה:

עלות למ"ר ממוצע חדש 3,800 –
5,000 אירו למ"ר



טיפוס A

פינתית + 2 כ"א



תמונה להמחשה: עיצוב צרפתי אקלקטי

דירה עם חדר שינה אחד (1D) בשטח של כ-50 מ"ר וחניה, פינתית עם שני כיווני אוויר.

מחיר - החל מ- 209,300 אירו.

הון עצמי החל מ- 65,000 אירו (לפי משכנתא של 70%).

ניתן להוסיף עיצוב וריהוט יוקרתי לדירה בתוספת תשלום של כ-12000 אירו.

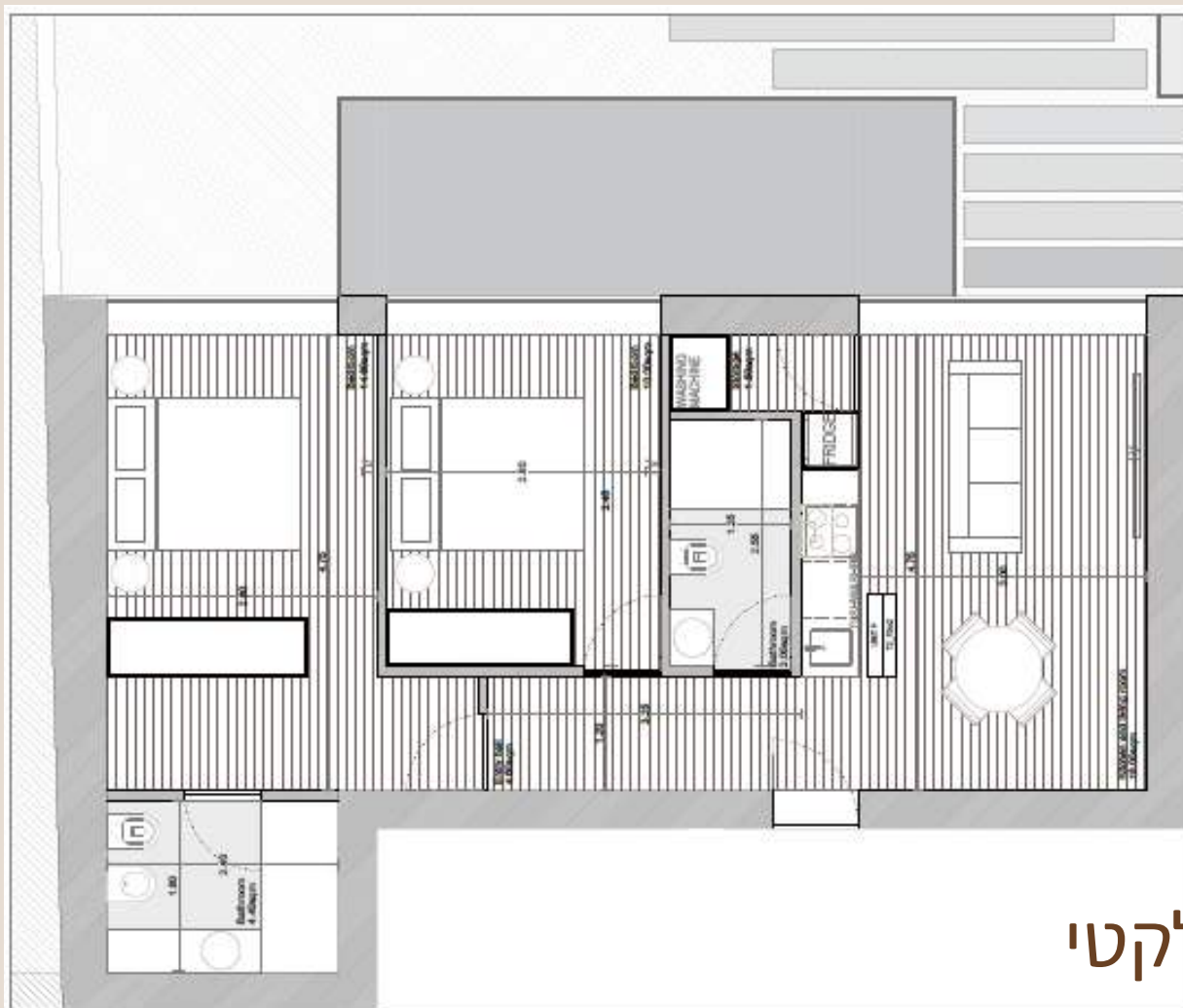
טיפוס F נוף לבריכה

דירה עם שני חדרי שינה (2T)
בשטח של 70-74 מ"ר עם חניה ועם
מרפסת לכיוון הבריכה (צפון).

מחיר - החל מ- 360,500 אירו.

הון עצמי החל מ- 125,000 אירו
(לפי משכנתא של 70%).

ניתן להוסיף עיצוב וריהוט יוקרתי
לדירה בתוספת תשלום של כ-
14000 אירו.



תמונה להמחשה: עיצוב צרפתי אקלקטי



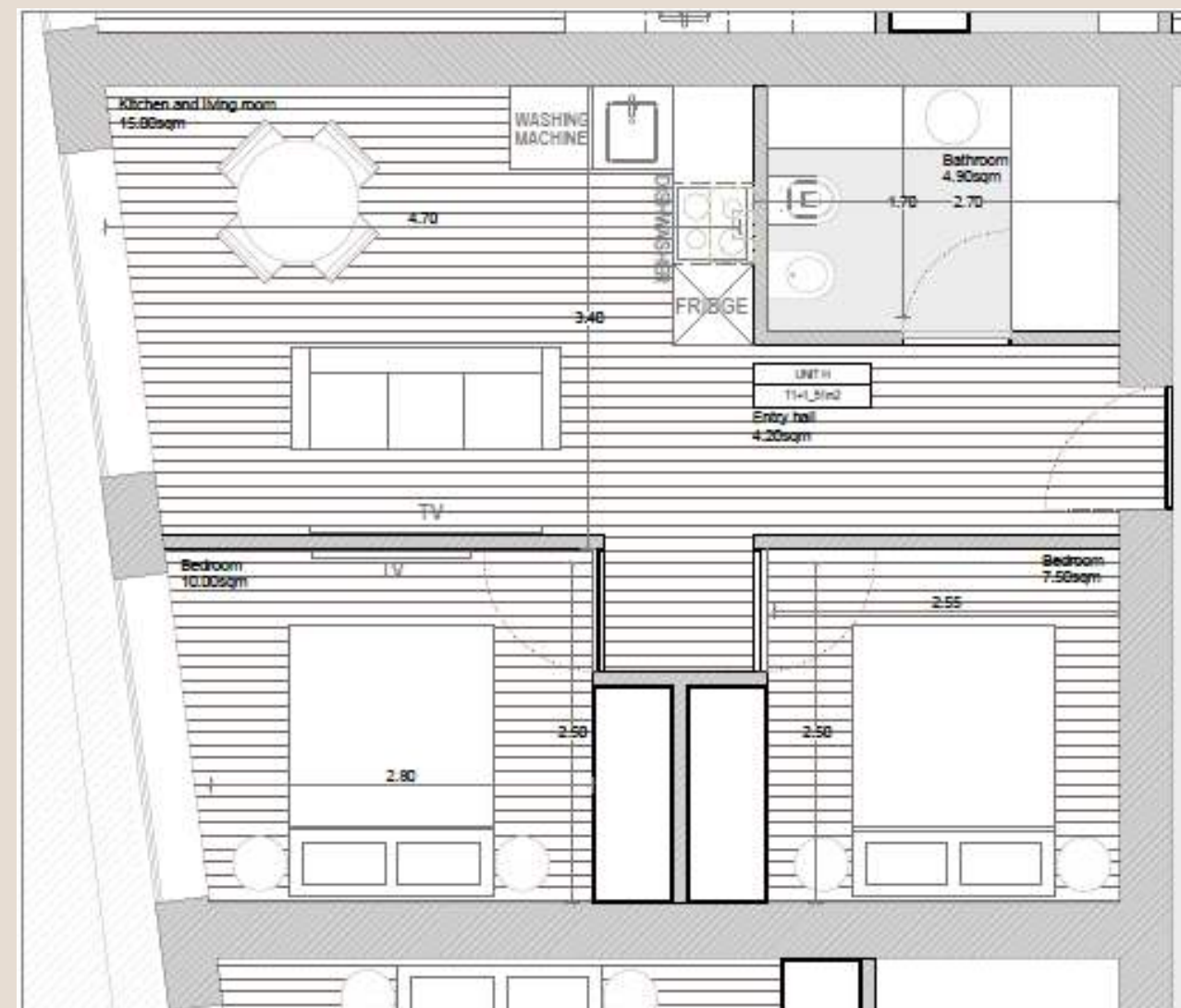


טיפוס H נוף לרחוב

דירה עם שני חדרי שינה (1+1)
בשטח של 51-68 מ"ר פונה לכיוון
הרחוב.

מחיר - החל מ- 240,200 אירו.
הון עצמי החל מ- 85,000 אירו (לפי
משכנתא של 70%).

ניתן להוסיף עיצוב וריהוט יוקרתי
לדירה בתוספת תשלום של כ-14000
אירו.



תמונה להמחשה: עיצוב צרפתי אקלקטי

תהליך הרכישה



1

חתימת חוזה

ייעוץ טלפוני עם נציג החברה
ותיאום פגישה אישית במשרדי
החברה עם נציג מכירות

פגישה אישית לצורך
התאמת הדירה ללקוח.
קבלת תוכנית הדירה

חתימה על הסכם רכישה
(עברית ופורטוגזית)

תשלום ראשון

בשיעור של 30% שמועבר
לחשבון בנק ייעודי לליווי
הפרויקט

2

בניה

רבעון ראשון 2025
העברת בקשות לשינויים בדירה ובמפרט
הטכני סופי

רבעון רביעי 2025
טיפול בקבלת משכנתא
רישום NIF (מספר זיהוי פורטוגלי)
פתיחת חשבון בנק ואיסוף נתונים
ומסמכים לקבלת אישור עקרוני למשכנתא

רבעון שני 2026
השלמת הליכי קבלת המשכנתא

תשלום שני

לפי בחירת הלקוח – תשלום עבור עיצוב
וריהוט הדירה, כ 12,000 אירו (תלוי
בגודל הדירה).
אפשרות לתשלום עבור שירותי סיוע
ברשום בפורטוגל(NIF), פתיחת חשבון
בנק וקבלת במשכנתא, תמורת 2%
מסכום המשכנתא.

3

תתחדשו!

רבעון שלישי 2026
קבלת הדירה כשהיא מרוהטת
ומוכנה להשכרה.
לאחר מסירת הדירה יבחר
ועד בית וחברת ניהול

תשלום שלישי

במעמד העברה בטאבו והרישום הנוטריוני
יימסר צ'ק להשלמת הרכישה
(השלמה למלוא מחיר הדירה),
תשלום מס רכישה ומס בולים, הוצאות
נלוות, פתיחת תיק משכנתא, שמאות וכו'

מסלולי רכישה

| מסלול רכישה קלאסי | מסלול רכישה פיננסי |
|---|---|
| מתי משלמים | 50 אחוז בחתימה 50 אחוז עם מסירת הדירה ורישום הדירה בטאבו |
| 70 אחוז במסירה ורישום הדירה על שם הרוכש (אין תשלומים לפי התקדמות הבניה) | 30 אחוז בחתימה |
| ריביות | ע"ח היזם בתהליך הבניה |
| ביטחונות | בנק מלווה וחשבון בנק ייעודי לפרויקט רישום הערת אזהרה בטאבו (עם רישום בית משותף) |
| מידע נוסף | המשקיע מקבל 5% לשנה על ההון העצמי כהנחה על הדירה (הסכום מצוין בהסכם) |
| התשלום מועבר ישירות לחשבון בנק ייעודי בפורטוגל המיועד לליווי הבנקאי של הפרויקט, בכפוף לתוכנית העסקית שאושרה ע"י הבנק עבור הפרויקט. | בנק מלווה וחשבון בנק ייעודי לפרויקט. הלקוח חותם על "הלוואה" לחברה. חוזה המכר של הדירה מצורף כנספח ומשמש כבטוחה להלוואה. ההלוואה מדווחת לבנק ונרשמת בספרי החברה. |
| דוגמא דירה A 210,000 אירו | התשלום מועבר ישירות לחשבון בנק ייעודי בפורטוגל המיועד לליווי הבנקאי של הפרויקט, בכפוף לתוכנית העסקית שאושרה ע"י הבנק עבור הפרויקט. |
| 30 אחוז = 62,000 מחיר למ"ר = 3,900 אירו | 50 אחוז = 105,000 מחיר למ"ר = 3,600 אירו |
| תשואה לפי משכנתא 70 אחוז = תשואה 10.8% | תשואה לפי משכנתא 50 אחוז = 9.71% |
| אפשרות למשכנתא | 50% מסכום הדירה |
| רווח יזמי משוער על ההון העצמי כעבור 3 שנים | 46% |
| 70% מסכום הדירה | |
| 38% | |
| כל לקוח יבחן ע"י הבנק לצורך קבלת משכנתא עפ"י נתוניו האישיים. אין לפורטוגל אין כל השפעה או אחריות בנושא אישור המשכנתא ותנאיה. התשואה מחושבת לפי משכנתא לשלושים שנה בריבית של 4.5%. רווח יזמי מחושב לפי שווי של 4,500 אירו למ"ר במועד סיום הפרויקט. | |

הדירות בפרויקט

| Fraction No. | Floor | View | Tipology | Area | Balcony | Parking place | Total Area | Total price |
|--------------|-------|----------|----------|------|---------|---------------|------------|-------------|
| A | 0 | St East | T1 | 47 | 0 | 1 | 55 | 209,300 € |
| B | 0 | St East | T1+1 | 56 | 0 | 1 | 64 | 255,600 € |
| C | 0 | St East | T1+1 | 53 | 0 | 1 | 61 | 243,300 € |
| D | 0 | St East | T1+1 | 68 | 0 | 1 | 76 | 298,000 € |
| E | 0 | Pool | T2 | 74 | 18 | 1 | 97 | 386,000 € |
| F | 0 | Pool | T2 | 70 | 11 | 1 | 89 | 360,500 € |
| G | 0 | St South | T1+1 | 63 | 0 | 1 | 68 | 287,450 € |
| H | 0 | St South | T1+1 | 51 | 0 | 1 | 59 | 240,200 € |
| I | 0 | St South | T0 | 37 | 0 | 1 | 45 | 188,800 € |
| J | 1 | St East | T1 | 47 | 0 | 1 | 55 | 216,350 € |
| K | 1 | St East | T1+1 | 56 | 0 | 1 | 64 | 261,200 € |
| L | 1 | St East | T1+1 | 53 | 0 | 1 | 61 | 248,600 € |
| M | 1 | St East | T1+1 | 68 | 0 | 1 | 76 | 304,800 € |
| N | 1 | Pool | T2 | 74 | 18 | 1 | 97 | 393,400 € |
| O | 1 | Pool | T2 | 57 | 13 | 1 | 76 | 302,000 € |
| P | 1 | St South | T1+1 | 63 | 20 | 1 | 95 | 333,200 € |
| Q | 1 | St South | T1+1 | 51 | 0 | 1 | 59 | 245,300 € |
| R | 1 | St South | T1 | 48 | 0 | 1 | 56 | 232,400 € |
| S | 2 | St East | T1 | 47 | 0 | 1 | 55 | 221,050 € |
| T | 2 | St East | T1+1 | 56 | 0 | 1 | 64 | 266,800 € |
| U | 2 | St East | T1+1 | 53 | 0 | 1 | 61 | 253,900 € |
| V | 2 | St East | T1+1 | 68 | 0 | 1 | 76 | 311,600 € |
| W | 2 | Pool | T2 | 74 | 18 | 2 | 97 | 416,800 € |
| X | 2 | St South | T1 | 68 | 180 | 2 | 61 | 528,000 € |

חישוב ההכנסות השוטפות בתוכנית עסקית (שתוגש לכל לקוח בפגישה במשרד) כוללים: כ 25% עלויות ניהול ואחוזי תפוסה משוערים של כ 80% ע"פ הבדיקות שערכנו, ממוצע תשואה שנתית עומד על כ 8%-10%

מחיר ממוצע למ"ר עומד על כ 4,450 אירו כולל חניה, בריכה עם גינה רחבה ובר, חדר כושר, קבלה והכל עם עיצוב בסטנדרט אירופי גבוה.

הנתונים המופיעים הינם הערכה לנובמבר 2023.

מובהר כי חברת פורטוגל אין אינה אחראית לשינוי הריבית, דמי השכירות ושיעורי המימון והריבית.

הדמיות הפרויקט



הדמיות דירת 2D נוף לבריכה



Thank You!

www.portugal-in.co



Lia Israeli Nahmani
Co-partner and
Manager
Office in Israel
24 Hanagar St.
Hod Hasharon

Daliain@gmail.com

052-258-5284

José Pedro Palmeira Franco
Ferreira
Manager

Office in Lisbon
Rua António Pedro 133, 2
Dto, 1000-037, Lisboa

pfranco.portugal.in@gmail.com

+351-9688-64151

