

פרוייקט טיבולי

Porto Gardens



Portugal IN

Real Estate development



למה להשקיע עם Portugal IN ?

חברת Portugal IN היא חברה יזמית מנוסה עם ניסיון של מעל חמש שנים בפורטוגל ו-9 פרויקטים בשלבים שונים נכון להיום עם 100% הצלחה במסירת הדירות



רכישה ישירות מהיזם בלי פערי תיווך או אותיות קטנות בפרויקטים שלנו תקבלו ליווי מלא מהחתימה על החוזה עד למסירת הדירה וגם אחרי המסירה ב-ח-י-נ-ם



הקבלן מתחייב לאחריות למשך 5 שנים מתום הבניה. החברה מחייבת את הקבלנים להפקיד ערבות בנקאית החל מתחילת הבניה ועד לתום 5 שנים מהשלמת הבניה וזאת לטובת הרוכשים, מהטעמים הבאים:



1. התחייבות לעמידה בלוחות זמנים למסירת הדירות לרוכשים

2. בקרת איכות הבניה במהלך הפרויקט ובמסירה

3. החברה משאירה חלק מהערבות הבנקאית של הקבלן למשך תקופה של 5 שנים על מנת לוודא את אחריות הקבלן עבור בדק בית וראש שקט לבעלי הדירות

שירות ודלת פתוחה - לחברה משרדים בישראל ובפורטוגל, כולל צוות מקצועי דובר עברית, אנגלית ופורטוגזית. הצוותים נותנים מענה כולל, המקנה ראש שקט וביטחון שמישהו מלווה אותך לאורך כל הדרך ועד שלב המסירה וגם אחרי המסירה (לעומת חברות שמלוות רק את שלב הרכישה)



המשרד בישראל

בהנהלת מייסדי החברה



עו"ד מושיק כהן – מנכ"ל שותף

מושיק כהן, נשוי ואב לארבעה. בעל תואר ראשון במשפטים וכלכלה מאוניברסיטת בר אילן ובעל תואר שני בהצטיינות במנהל עסקים במגמת שמאות מקרקעין מאוניברסיטת חיפה.

מושיק עבד כעו"ד בתחום הנדל"ן במשך 10 שנים, כמחצית מהן שימש כעו"ד שותף במשרד י. נטוביץ ושות', משרד עו"ד בתחום הנדל"ן.

מושיק עוסק ביזמות נדל"ן בישראל משנת 2006 ובפורטוגל משנת 2018. **גר בישראל ועובד בישראל ופורטוגל.**



ליה ישראלי - נחמני - מנכ"ל שותף

נשואה ואם לשלושה. בוגרת האוניברסיטה העברית בירושלים, בעלת תואר ראשון במדעי המדינה, אשת עסקים ב-28 השנים האחרונות.

בעברה, עבדה כעוזרת פרלמנטרית ודוברת מספר חברי כנסת וכן של ראש הממשלה בנימין נתניהו בתחילת דרכו.

בנוסף יסדה את משרד הפרסום מידן-ישראל, אחד מעשרים משרדי הפרסום המובילים בישראל.

ליה עוסקת בנדל"ן בארץ ובחו"ל ב-15 השנים האחרונות. כיום היא מתרכזת בייזום נדל"ן בפורטוגל ובישראל. **גרה בישראל ועובדת בישראל ופורטוגל.**



המשרד בליסבון



רן מעוז - אדריכל ומנהל מחלקת ליווי לקוחות

רן בעל תואר באדריכלות, למד בסן פרנסיסקו ושנקר. מנהל את מחלקת ליווי לקוחות ב PORTUGAL-IN לרכישת דירה יד שניה ובמידת הצורך נותן ייעוץ תכנוני לקראת שיפוץ לפי צורכי הלקוח. מתגורר ועובד בליסבון



יובל נחמני - מנהל שיווק ישראל ושווקים בינלאומיים

יובל, סיים את לימודיו בהצטיינות, בצבא שירת שירות קרבי בגולני, סטודנט לתואר ראשון במנהל עסקים ושמאות מקרקעין. **גר ועובד בישראל ופורטוגל**



מיכל אפשטיין - פיקוח הנדסי

מיכל יוצאת יחידת 8200 ובוגרת אוניברסיטת בן גוריון שבנגב. בעלת תואר ראשון בהנדסת בניין במגמת ניהול הבנייה. לאחר סיום התואר מיכל עבדה כמפקחת בחברת וקסמן גוברין גבע במגה פרויקט של היזם קנדה-ישראל במהלך 4 שנים. **גרה ועובדת בליסבון**



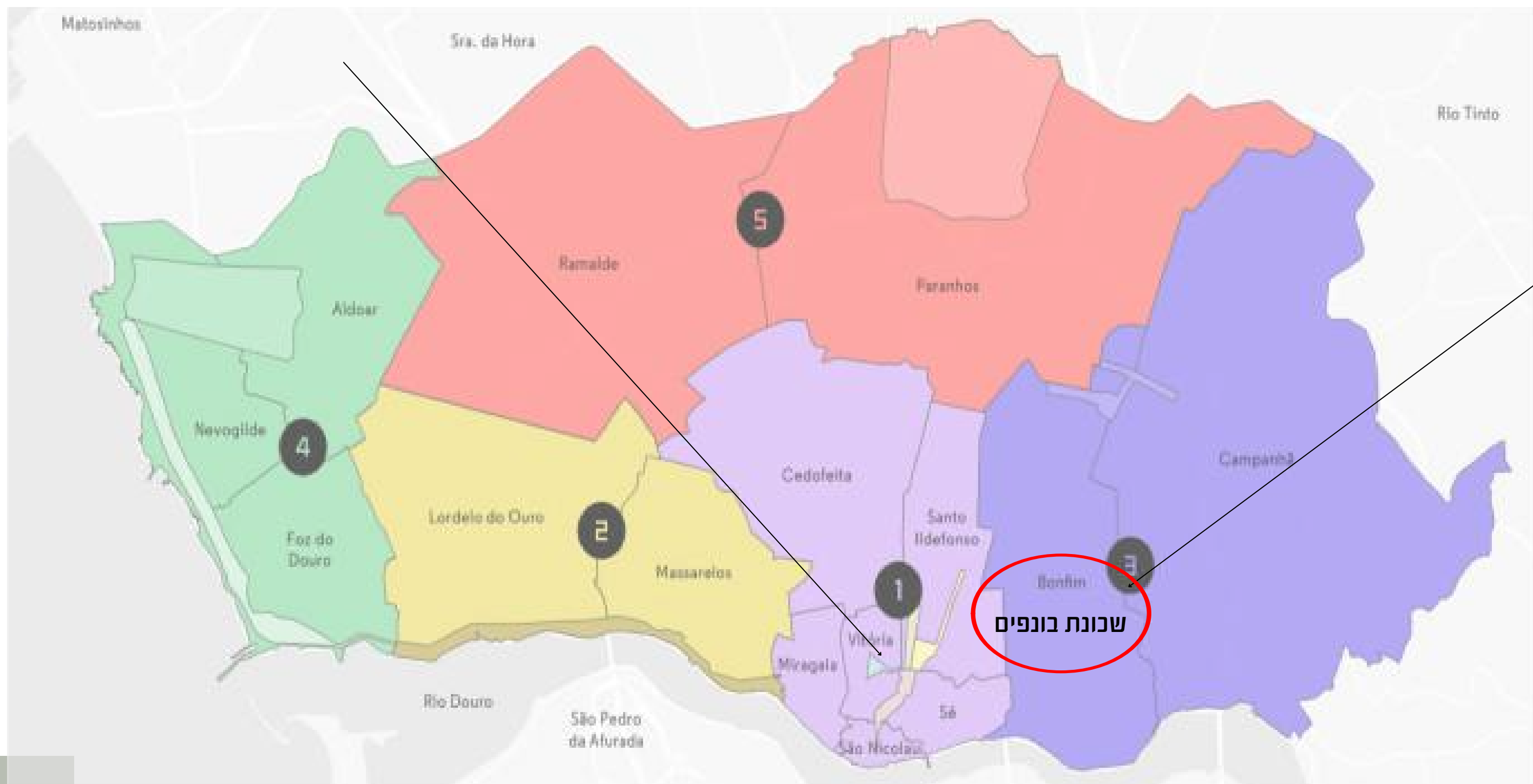
פדרו פרנקו - עו"ד החברה ומנהל המשרד בליסבון

פדרו סיים את לימודיו באוניברסיטת קוימברה, בעל תואר שני במשפטים, התמחות בתאגידים ועסקים מאוניברסיטת ליסבון. **גר ועובד בליסבון**



העיר פורטו

מרכז העיר



בונפים

שכונת בונפים



למה להשקיע בפורטו?

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:

1. 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. עד שנת 2022 הצליחה לקפוץ למקום 1.

2. העירייה והממשלה מקדמות הרבה מאוד תוכניות מתאר ארציות ועירוניות שייגרמו לעליית מחירים בעיר בטווח הרחוק מתוכננת רכבת מהירה בין פורטו לליסבון ובין פורטו למדריד, דבר שיעלה את האטרקטיביות של העיר. הממשלה מעודדת מאוד במעגל הראשון של מרכז העיר הרבה מאוד תוכניות של התחדשות עירונית ואפילו נותנת הטבות מס ליזמים בשל חוסר משמעותי בהיצע של דירות חדשות

3. תיירות

לפורטו מגיעים כ-8 מיליון תיירים בשנה. בשנת 2012 ובשנת 2014 זכתה העיר ליעד התיירותי הטוב ביותר באירופה.

4. מחסור במיטות אירוח

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



שכונת בונפים

בונפים היא שכונה היסטורית, במרכז העיר, העוברת מתיחת פנים ונחשבת לאחת ההשקעות הטובות בפורטו אם לא הטובה ביותר, מהסיבות הבאות:



סטודנטים בשכונה

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

גובה השכירות

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

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

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) המאפשרת למשקיע לקבל תשואה (שכירות) גבוהה יותר מאשר דירה להשכרה לטווח ארוך.

מחיר - המחיר למ"ר בשכונה נמוך ביחס לשכונות הסמוכות שבאזורי הביקוש בפורטו בשיעור של 10%-20%. ובעקבות התמריצים של הממשלה ליזמים ועידוד התחדשות עירונית בשכונה המחירים בשכונה עולים בקצב גבוה יותר



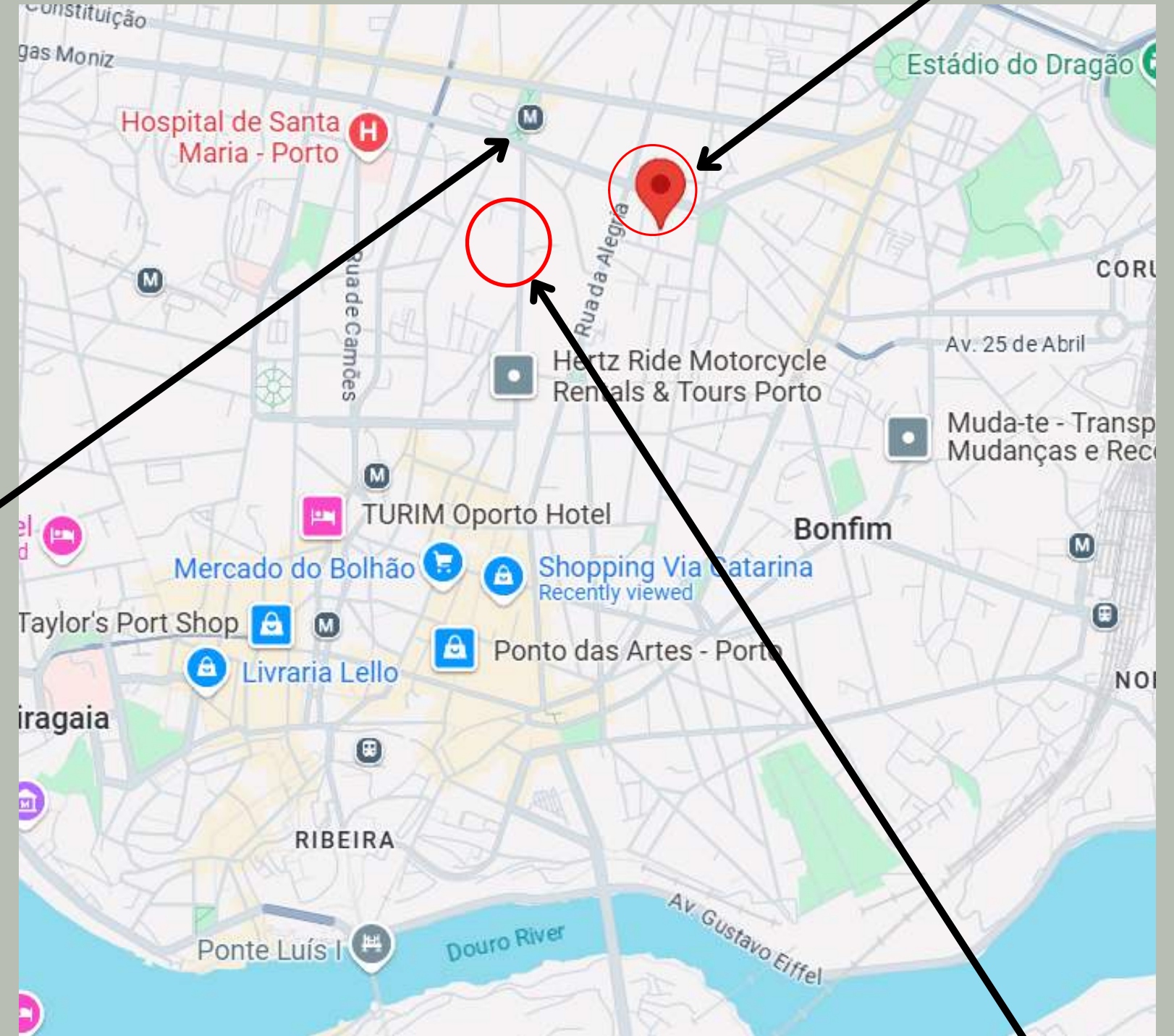
מיקום הפרויקט

מיקום הפרויקט מבט על

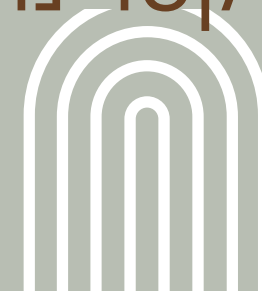


Tivoli Campo de Paiva 62 ,Bonfim, Porto

תחנת מטרו
6 דקות הליכה ברגל



מרכז הקניות סנטה קטרינה
10 דקות הליכה ברגל



קונספט הפרויקט

פרויקט טיבולי הינו פרויקט יוצא דופן ומרהיב במרכז העיר פורטו בשכונת בונפים. מדובר על קרקע בשטח של 2,800 מטר, עם נביעת מים הזורמת לכל אורכה. הפרויקט יכלול פסיליטיס ברמה הכי גבוה שיש, כגון מתחם ספא עם: סאונה, חדר כושר, בריכת שחייה פנימית, ג'קוזי וקבלה. וכל זה בשביל שהדירות יניבו את השכירות הגבוה ביותר. המשקיע יוכל להחליט האם להשכיר את הדירה שלו לטווח קצר, בינוני או ארוך נכון לרגע זה הפרויקט זכאי להירשם לקבל רשיון AL (השכרה לטווח קצר - Airbnb).

בפרויקט יבנו 38 דירות בגדלים שונים, המיועדות להשכרה לטווח קצר, בינוני או ארוך (לפי החלטת המשקיע).

שטח הקרקע - 2,800 מ"ר, דבר היוצר גינה עצומה באמצע העיר, בנוסף בשטח זורמת נביעת מים, אשר תרוצף בחלוקי נחל ותיצור בריכה טבעית בגינה מרהיבה.

כל הדירות בפרויקט נמכרות עם חניה או מחסן
צפי התחלת בניה - אמצע 2025
צפי מסירה - תחילת שנת 2028



בניין בוטיק יוקרתי המיועד כולו להשכרה עבור משקעי חוץ

תשואה המשוערת בפרויקט

שכירות ארוכת טווח (שנה ומעלה) - כ-5%

שכירות לטווח קצר/ בינוני (Airbnb: חודש ומטה) כ-7%-9%

לאחר הוצאות ניהול

סטטוס הפרויקט - תב"ע מאושרת ל 38 דירות, התכניות

מוגשות לקבלת היתר בניה

התחלת בניה צפויה יוני 2025

בניין על שטח ייחודי של 2,800 מ"ר עם 2 כניסות

הבניין כולל גינה רחבה, דלפק קבלה, סאונה, נחל, עצי פרי, חדר

כושר, גקוזי ובריכת שחייה לשימוש האורחים.

נתוני

הפרויקט

שטח המגרש - 2,800 מ"ר

שטח חנייה - 780 מ"ר

לכל דירה חנייה פרטית/מחסן

דירות של - T0, T1, T1+1, T2, T3

הפרויקט ממוקם בטבעת

הראשונה של מרכז העיר



הדמיות הפרויקט





הדמיה לדירה T0

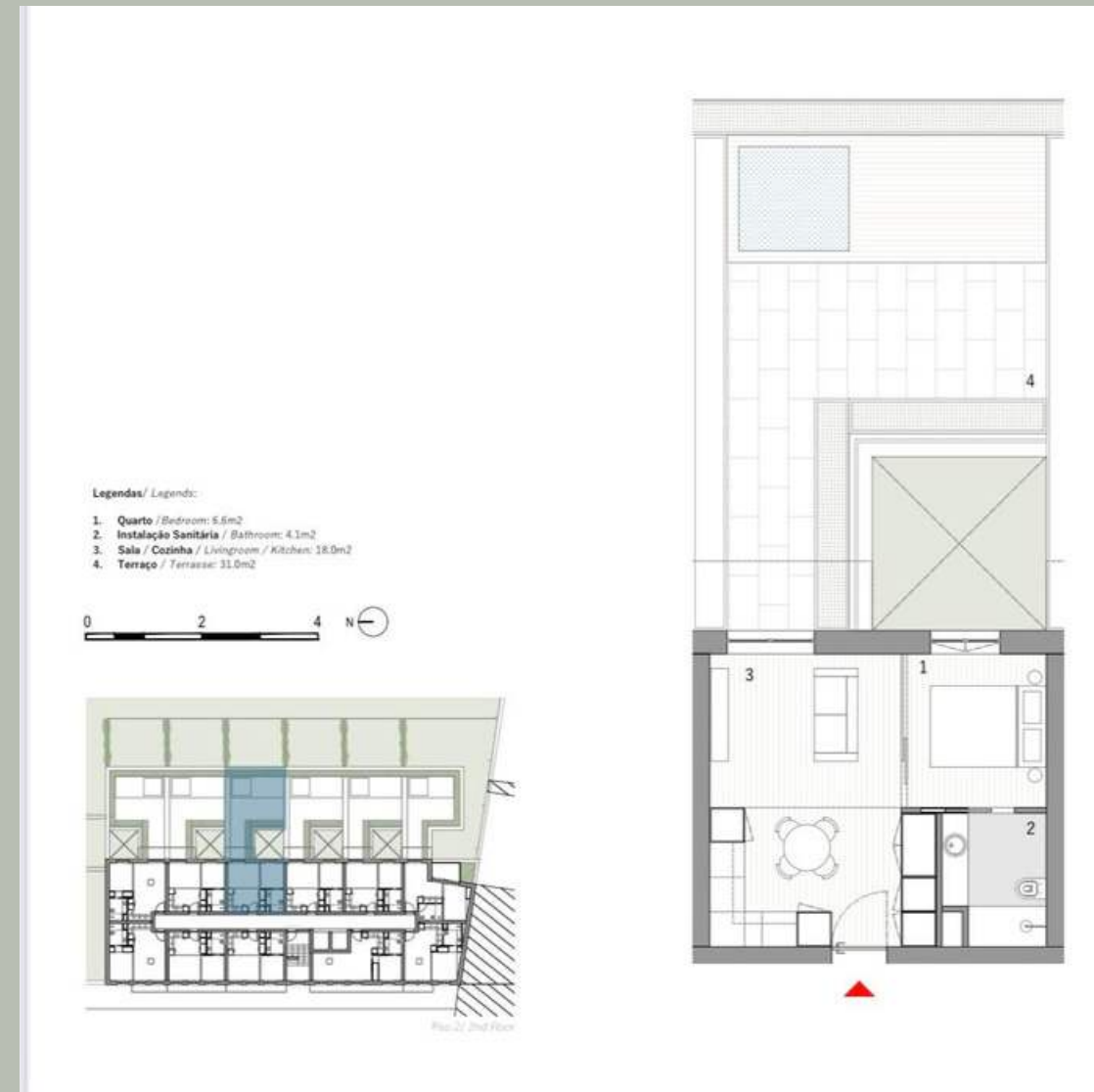


דירה לדוגמא

2F - דירה T1

דירה עם חדר שינה אחד (T0+1)
בשטח של כ-35.1 מ"ר + 42 מ"ר
מרפסת. דירה פונה למזרח

מחיר - החל מ- 211,000 אירו.
הון עצמי 30% הון עצמי, לא צמוד
למדד, אין תשלומים נוספים עד
למסירת הדירה



דירה לדוגמא T2

דירה 10C

דירת גן עם שני חדרי שינה (T2) בשטח של כ-83.9 מ"ר + 30.5 מ"ר גינה ופטיו בשטח של 9 מ"ר. הדירה פונה למזרח לכיוון הנחל וכוללת חניה.

מחיר - החל מ- 398,000 אירו.
הון עצמי 30% הון עצמי, לא צמוד למדד, אין תשלומים נוספים עד למסירת הדירה



תהליך הרכישה



חתימת חוזה

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

פגישה אישית לצורך התאמת הדירה ללקוח. קבלת תוכנית הדירה

תשלום ראשון
בשיעור של 30% שמועבר לחשבון בנק ייעודי של הפרויקט

חתימה על הסכם רכישה CPCV
רישום העסקה בטאבו הפורטוגזי



בניה

העברת בקשות לשינויים בדירה ובמפרט הטכני סופי
הקבלן מעניק ערבות בנקאית בסך 10% מהיקף הבניה, ע"פ דרישתנו, עבור עמידה בלוחות הזמנים ואיכות הבניה
הקבלן מתחייב ל 5 שנות אחריות מתום הבניה עבור תיקונים במבנה

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

השלמת הליכי קבלת המשכנתא

תשלום שני
עבור עיצוב, ריהוט ואבזור הדירה, כ 10,000-20,000 אירו (תלוי בגודל הדירה).



תתחדשו!

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, הוצאות נלוות לפתיחת חשבון בנק, שמאות וכו'

דירות מהיזם ישירות ללקוח, תהליך הליווי ורכישת הנכס - חינם שווי ההטבה 5,500 אירו+ מע"מ



מחירון

Unit No.	Floor	Orientation	View	Tipologia	Area	Balcony	Patio	Garden	Storage	Parking place	Common Area	Total Area	Total price	Pre-sell Disco	Pre-sell Price
-1A	-1	North-East	Garden +L side	T3	97.7	0	9	30	0	2	24.3	181	€471,540	4%	€452,678
-1B	-1	East	Garden	T2	83.9	0	9	30	0	1	20.9	153.8	€398,580	4%	€382,637
-1C	-1	East	Garden	T2	83.9	0	9	30	0	1	20.9	153.8	€398,580	4%	€382,637
-1D	-1	East	Garden	T2	83.9	0	9	30	0	1	20.9	153.8	€398,580	4%	€382,637
-1E	-1	East	Garden	T2	83.9	0	9	30	0	1	20.9	153.8	€398,580	4%	€382,637
-1F	-1	South-East	Garden + R side	T3	104.1	0	0	74	0	2	25.6	223.7	€514,400	4%	€493,824
1A	1+(-1)	West	Road	T0 +1 Dup	64	0	0	0	0	1	15.9	89.9	€283,800	2%	€278,124
1B	1+(-1)	West	Road	T0 +1 Dup	64	0	0	0	0	1	15.9	89.9	€283,800	2%	€278,124
1C	1+(-1)	North-West	Road + L side	T0 +1 Dup	75.9	0	0	0	0	1	18.6	104.5	€318,600	4%	€305,856
1D	1	North-East	Garden + L side	T0	40.3	42	0	0	0	1	9.9	102.2	€237,840	2%	€233,083
1E	1	East	Garden	T0	35.1	42	0	0	7	1	8.7	102.8	€216,025	2%	€211,705
1F	1	East	Garden	T0	35.1	42	0	0	6	1	8.7	101.8	€215,325	2%	€211,019
1G	1	East	Garden	T0	35.1	42	0	0	6	1	8.7	101.8	€215,325	2%	€211,019
1H	1	East	Garden	T0	35.1	42	0	0	6	1	8.7	101.8	€215,325	2%	€211,019
1I	1	South-East	Garden + R side	T0	36.3	46	0	0	8	1	8.9	109.2	€221,275	2%	€216,850
1J	1	South-West	Road + R side	T1	59.2	0	0	0	0	0	14.6	73.8	€278,825	2%	€273,249
2A	2	West	Road	T0	35.1	3	0	0	6	0	8.7	52.8	€178,935	2%	€175,356
2B	2	West	Road	T0	35.1	3	0	0	6	0	8.7	52.8	€178,935	2%	€175,356
2C	2	North-West	Road + L side	T1	40.3	3	0	0	0	0	9.9	53.2	€197,940	2%	€193,981
2D	2	North-East	Garden + L side	T1	40.3	4	0	0	0	0	9.9	54.2	€201,455	2%	€197,426
2E	2	East	Garden	T0	35.1	4	0	0	6	0	8.7	53.8	€182,190	2%	€178,546
2F	2	East	Garden	T0	35.1	4	0	0	6	0	8.7	53.8	€182,190	2%	€178,546
2G	2	East	Garden	T0	35.1	4	0	0	6	0	8.7	53.8	€182,190	2%	€178,546
2H	2	East	Garden	T0	35.1	4	0	0	6	0	8.7	53.8	€182,190	2%	€178,546
2I	2	South-East	Garden + R side	T0	36.3	9	0	0	0	0	8.9	54.2	€188,670	2%	€184,897
2J	2	South-West	Road + R side	T1	40.8	2	0	0	0	0	10.2	53	€193,120	2%	€189,258
2K	2	West	Road	T1	47.1	3	0	0	0	1	11.7	71.8	€247,935	2%	€242,976
3A	3+4	West	Road	T2 Dup	80.7	18	0	0	0	1	20.1	128.8	€390,315	4%	€374,702
3B	3+4	West	Road	T2 Dup	79.8	15	0	0	0	1	19.9	124.7	€383,610	4%	€368,266
3C	3+4	North-West	Road + L side	T1 Dup	64.1	9	0	0	0	1	15.9	99	€314,250	4%	€301,680
3D	3	North-East	Garden + L side	T1	40.3	4	0	0	4	0	9.9	58.2	€208,285	2%	€204,119
3E	3	East	Garden	T0	35.1	4	0	0	9	0	8.7	56.8	€186,900	2%	€183,162
3F	3	East	Garden	T0	35.1	4	0	0	9	0	8.7	56.8	€186,900	2%	€183,162
3G	3	East	Garden	T0	35.1	4	0	0	9	0	8.7	56.8	€186,900	2%	€183,162
3H	3+4	East	Garden	T2 Dup	78.7	19	0	0	0	1	19.6	127.3	€376,480	4%	€361,421
3I	3	South-East	Garden + R side	T0	36.4	9	0	0	8	0	8.9	62.3	€197,600	2%	€193,648
3J	3+4	South-West	Road + R side	T1 Dup	60.5	2	0	0	0	1	15.1	87.6	€273,850	2%	€268,373
3K	3+4	West	Road	T2 Dup	83.1	18	0	0	0	1	20.6	131.7	€400,995	4%	€384,955

תודה רבה!

www.portugal-in.co

יובל נחמני
מנהל שיווק

המשרד בישראל
הנגר 24 הוד השרון

מייל: yuval.nahmane@gmail.com

+972-55-9934266

רן מעוז
אדריכל ומנהל מחלקת ליווי לקוחות

המשרד בליסבון
רחוב ברנרנדו לימה 48

מייל: ran@portugal-in.co

+972-52-8203031

