

דאגה לעתיד

תוחלת החיים עולה

גיל פרישה עולה

כולנו רוצים לייצר הכנסה פאסיבית מנדל"ן או מכל

אפיק אחר



מוטי גרוזמן
מנכ"ל
אקסליון פיתוח

אלי גרוזמן
מנהל מיזמים ראשי
אקסליון פיתוח

קייל רעעה (חזקי)
סמנכ"ל כספים אקסליון
פיתוח

מאיר פריזר
מנהל נכסים ורכש
אקסליון פיתוח

חיים גרוזמן
מנהל נכסים
אקסליון פיתוח

דן צימר
מנהל תפעול ראשי
אקסליון פיתוח



תיק השקעות מוערך
מעל ל EURO 100,000,000


כ 400 משקיעים



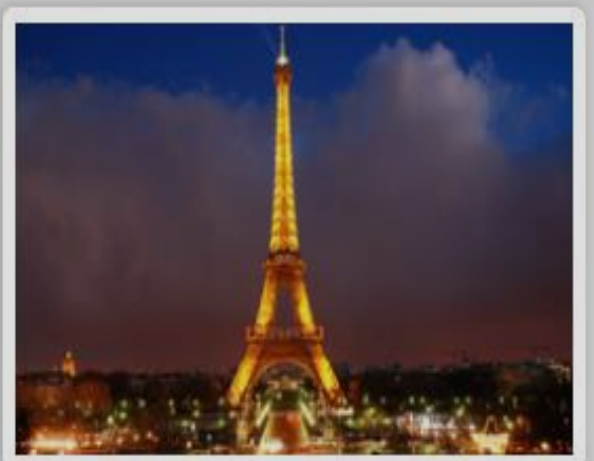
CHARLEROI - BELGIUM



BELGIUM



LEUKERBAD - SWITZERLAND



FRANCE



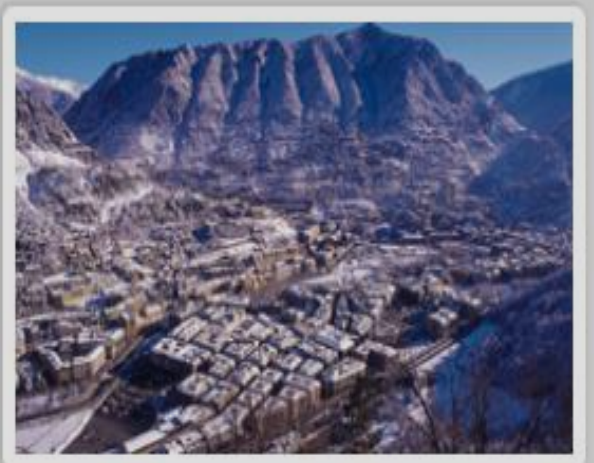
EAST GERMANY



ZELL AM SEE, AUSTRIA



ST MARTIN, AUSTRIA



ANDORRA



Excel Create



תום הרוש

מבינים אנשים. מומחים בנדל"ן





תום הרוש

מבינים אנשים. מומחים בנדל"ן

זרוע השיווק בישראל



אורלי אור
שיווק וניהול קשרי לקוחות



עדיאל אלדר
מנהל מכירות



מורן רפאל
מנהלת משרד
ותיקי לקוחות



תום הרוש
מנכ"ל ובעלים,
מנהל פרויקטים



החזון שלנו

להפוך כמה שיותר אנשים בישראל

לכאלו הנהנים

מהכנסה פאסיבית מנדל"ן

עצמאות כלכלית

מונח חמקמק?

מה המשמעות של המושג הזה?





כדי לעשות כסף צריך

לצאת מאזור הנוחות שלך


לסמוך על הצד השני


ביטחון



הכרת השטח והמודל העסקי



גיוון תיק השקעות

היום החברות הגדולות כמו הפניקס,
הראל , מנורה וכו', משקיעות את הכסף
שלנו, גם בנדל"ן באירופה ובארה"ב

החסרונות בהשקעה בארץ

+ מחיר הנכס
+ מס רכישה
+ עו"ד
+ מתווך
+ שיפוץ
+ תשואה ממוצעת של 3%
+ נכסים ישנים, המשקיע הופך להיות איש תחזוקה של הדיירים

איפה הכסף?

- בקירות
- ניתן לשעבד נכסים קיימים לטובת בנק המשכנתאות ולקבל בגינם הלוואת משכנתא

איפה הכסף?

- בקירות
- בקרנות השתלמות*
- בקרנות הפנסיה*
- לא חייבים לפרוע קרן השתלמות או קרן פנסיה, במרבית המקרים ניתן לקבל הלוואת גישור על חשבון הקרן גם אם היא אינה נזילה.

איפה הכסף?

- בקירות
- בקרנות השתלמות*
- בקרנות הפנסיה*
- בהלוואות המשלימות של הבנקים
- הלוואות ממקומות עבודה
  - הלוואות פתיחת חשבון, הלוואות השלמה מהבנקים או בחלק ממקומות העבודה בתנאים טובים בגובה 70-150,000 ₪ לתקופה של 5-10 שנים

איפה הכסף?

- בקירות
- בקרנות השתלמות*
- בקרנות הפנסיה*
- בהלוואות המשלימות של הבנקים
- הלוואות ממקומות עבודה
- אצל ההורים בבית....
  - משכנתא הפוכה - משכון נכס של ההורים או ללא צורך להחזיר תשלום חודשי (מקדימים את הירושה).

איפה הכסף?

- בקירות
- בקרנות השתלמות*
- בקרנות הפנסיה*
- בהלוואות המשלימות של הבנקים
- הלוואות ממקומות עבודה
- אצל ההורים בבית....

חששות


התעסקות
כך או כך, אולי זה לא יצליח
אין לי ניסיון בזה
אין לי ידע
אין לי השכלה
לא סומך על אף אחד, עדיף לא לנסות
חוסר שליטה בגלל המרחק
שמעתי על השקעות כושלות של מכרים...

מיסוי בחו"ל



מי אני ?

SAAR & SOURY Tax Solutions LTD

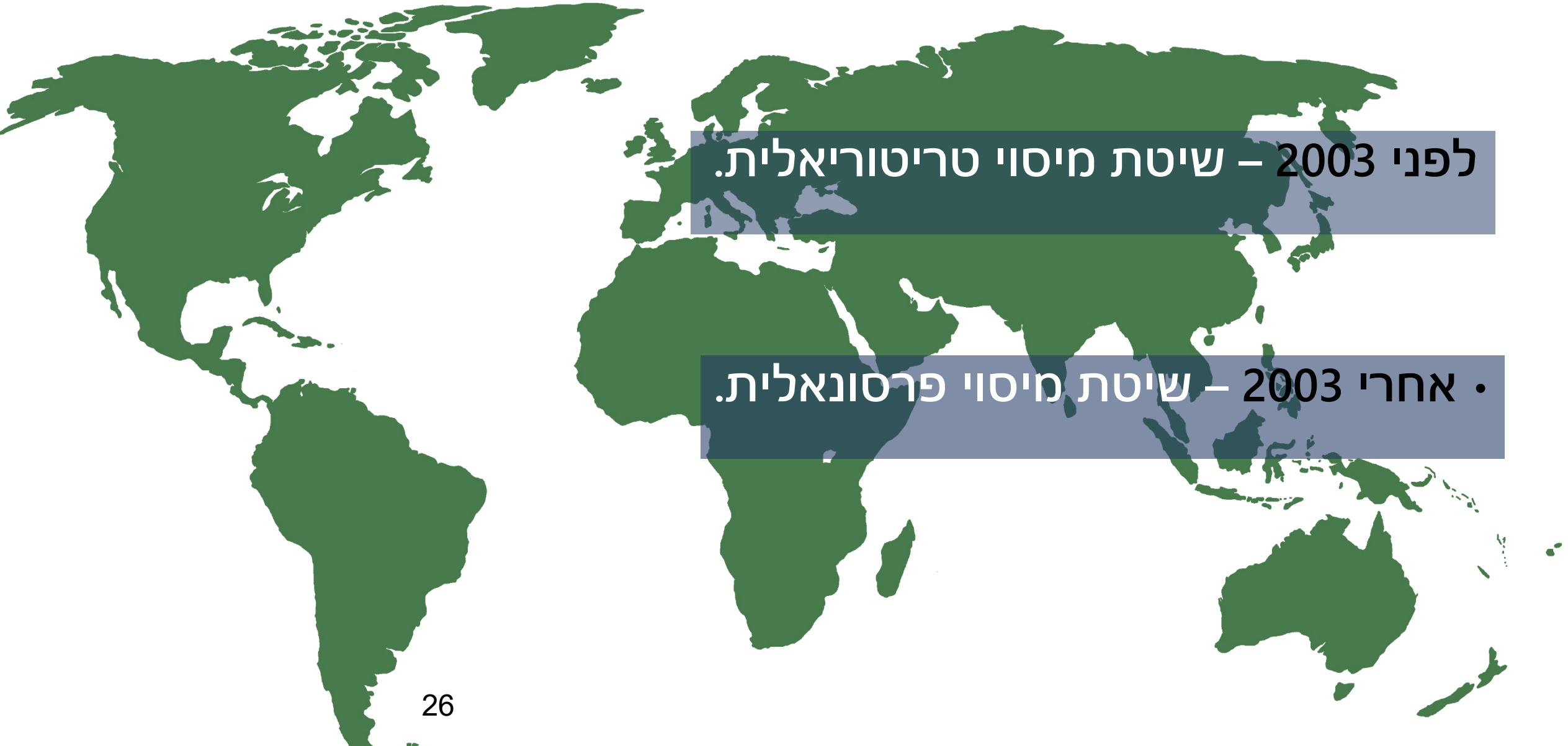
סער את סורי פתרונות מיסוי בע"מ

שירותים מקצועיים לבעלי עסקים ומשקיעים בארץ ובחו"ל

www.saar-soury.com



מיסוי בינלאומי - הקדמה



לפני 2003 – שיטת מיסוי טריטוריאלית.

- אחרי 2003 – שיטת מיסוי פרסונאלית.

מיסוי בינלאומי - חובת דיווח על הכנסות מחו"ל



אחזקה בנכסים בחו"ל שהשווי שלהם עולה על 1,855,000 ₪.

העברת כספים לחו"ל בתוך 12 חודשים סכום של 500אלף ₪.

הפסדים בחו"ל – חובת הגשת דוח על הפסדים מחו"ל לצורך הכרה בהפסד בשנים הבאות.

חישוב מס מההכנסה החייבת בישראל



ישנן שתי אפשרויות לחישוב ההכנסה החייבת בישראל:

<u>אפשרות א' – סעיף 122 א' לפקודה.</u>

ללא זיכוי מס זר או קיזוז הפסדים.

מס 15%.

אין חיוב ביטוח לאומי.

<u>אפשרות ב' – מסלול רווח והפסד.</u>

זיכוי מס זר עם אופציה לקיזוז הפסדים.

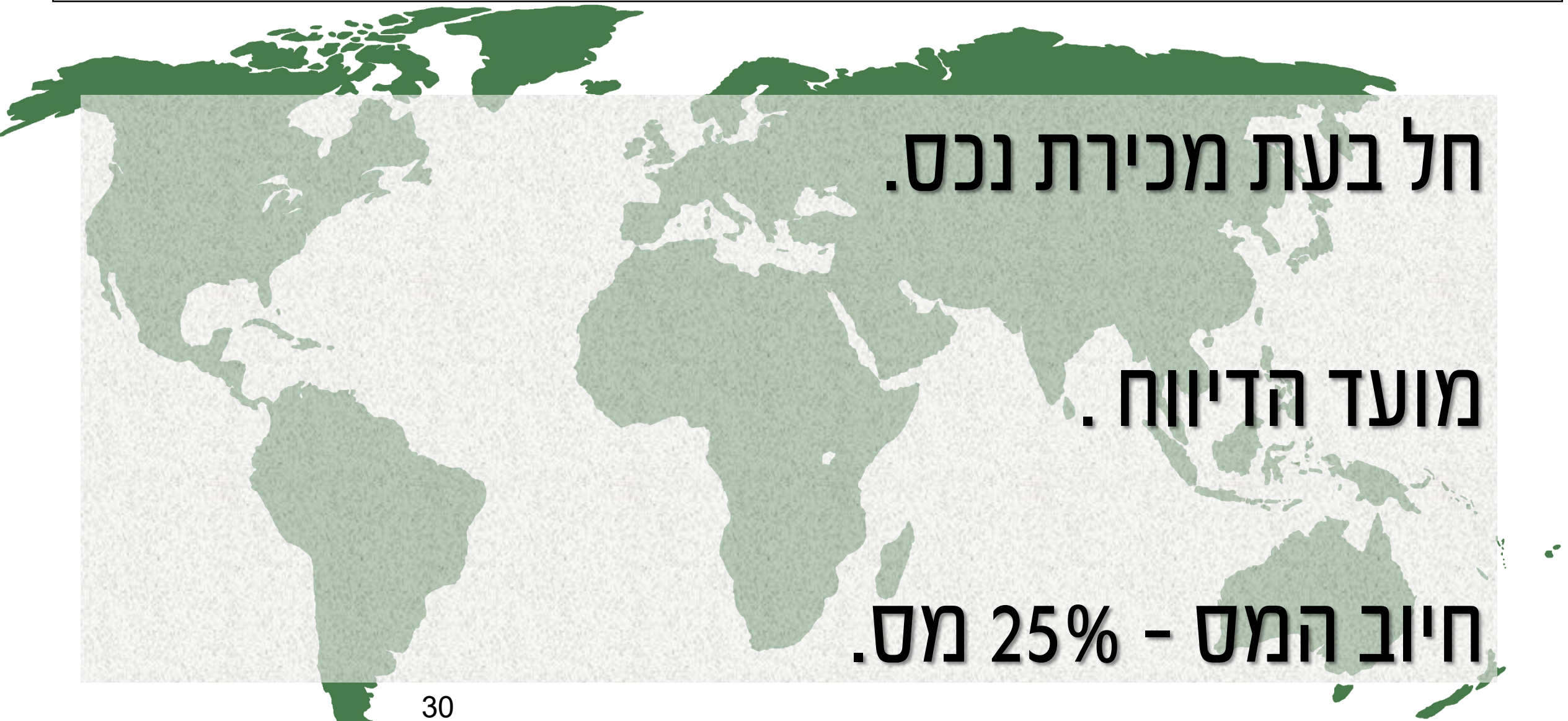
מס שולי.

חיוב ביטוח לאומי כשמדובר בשכירות למגורים וכן נכס עסקי.

נקודות חשובות

- האם יש הבדל מבחינת מיסוי אם מדובר בהכנסה מדירה למגורים או נכס עסקי?
- אין כל מניעה כי לכל נכס יערך חישוב לפי מסלולים שצוינו.
- אין מניעה שבכל שנה ייבחר מסלול אחר בגין אותו נכס.
- יש לערוך התאמות לפי תקנות הפחת החלים בישראל.
- אמנת מס עם שוויץ ואוסטריה.
- אמנת ביטוח לאומי עם שוויץ ואוסטריה.

מתי חל חישוב רווח הון?



חל בעת מכירת נכס.

מועד הדיווח .

חיוב המס - 25% מס.

איפה הבידול שלנו?

1. אין כמו מראה עיניים, סיורי משקיעים על בסיס קבוע לאתרים, כדי להתרשם פיזית מהנכס אותו רוכשים

2. הנכסים עוברים בדיקה משפטית וכשירות מלאה, נרכשים, ע"י אקסליון, משופצים / נבנים , בסטנדרט גבוה מאוד, הדירות מגיעות מאובזרות ומרוהטות.

3. רישום מלא של זכויות הנכס בטאבו, בלשכת הרישום המקומית.

4. בחירת חברות הניהול הטובות ביותר, הדואגות לדיירים, לביטוח, לתיקונים, ולכל דבר "קטן" או גדול"

Excelion Development Group Ltd.

2018

CORPORATE PRESENTATION

EXCELION

איפה הבידול שלנו?

5. התחייבות ל8% תשואה נטו לפחות לשנתיים הראשונות

6. חיבורים ישירים עם בנקים מקומיים, מימון עד 50% בריבית נמוכה מאוד ,מימון של 50% בריבית של כ2% לשנה, ל20 שנה, קבועה)

7. התחייבות למועד אכלוס

8. חברה עם בטחון והמון ידע בתחום היזמות, תיירות

Excelion Development Group Ltd.
2018
CORPORATE PRESENTATION
EXCELION

מודל הכנסה קבועה ובטוחה משכר דירה

1. חברות ניהול מקומיות, חזקות מאוד, עם ניסיון עשיר, מנהלות את הנכסים בצורה מקצועית ושקופה

2. הכסף נכנס ל"פול" - וכל משקיע מקבל את החלק היחסי לפי גודל הנכס שהוא רכש

3. גם אם הנכס שלך יעמוד ריק, **EXCELION** מתחייבים לתשלום של 175 יום במינימום, המקנים לעסקה תשואה מובטחת של לפחות 8% שנתי נטו על הכסף שהשקעת, במהלך השנתיים הראשונות.

4. שכר הדירה השנתי משולם ישירות לחשבון בנק שנפתח עבור המשקיע במדינה בה הוא רכש

Excelion Development Group Ltd.

מודל הכנסה קבועה ובטוחה משכר דירה

5.בניינים מודרניים -צפי לאפס תקלות

6. אנו מעמידים לרשות קהל המשקיעים שלנו, צוות מיומן ומקצועי, הן בישראל והן במדינות בהם אנו משקיעים, כיום יש 4 משרדים פעילים, בשווייץ, באוסטריה, בבלגיה ובישראל.

המערך הזה, מעניק תמיכה מלאה ומענה לכל צרכיו של המשקיע, כגון שירותים משפטיים, ייעוץ חשבונאי, ליווי אדריכלי, ניהול מלא ועוד.
החברה מרכזת כיום את מרבית פעילותה בשווייץ, באוסטריה ובבלגיה, המאופיינת בביקוש גבוהים לשכירות, עקב תיירות רבה באזור, אחוז אבטלה נמוך ,שוק נדל"ן יציב מאוד, מימון בנקאי זול מאוד, ועוד..

HOLLERN
אוסטריה

החל מ 132,000 יורו - 300,000 יורו

הון עצמי מינימלי נדרש

<u>החל מ 66,000 יורו</u>



אוסטריה

מבנה חדש, בנייה החל מהיסודות בסטנדט גבוה

לשירות הנופשים כגון: בריכת שחייה מפוארת, סאונה, חדר סקי ובר
אטרקציות רבות בחורף / בקיץ / לאורך כל השנה לתיירים מכל העולם
ניהול מלא בראש שקט לאורך כל השנה
רכישה אישית ובטוחה , לכל דירה **גוש, חלקה, תת חלקה בטאבו המקומי**

ZELL AM SEE - אוסטריה

קבלת **מינוף מבנק אוסטרי** מקומי בגובה של 50% - 60% ,ריבית צפויה 1.8%-3% ל 15-20 שנה

אפשרות **לפירעון חלקי / מלא** לאורך חיי ההלוואה ללא קנסות

פוטנציאל גבוה **לעליית ערך לאורך השנים**

יתרונות מס בקיזוז הוצאות שוטפות, פחת והוצאות מימון

אפשרות **לנפוש באופן אישי למשקיע ולמשפחתו** מספר שבועות בשנה בעלות נמוכה

מיקום מצוין במרחק נסיעה של 5 דקות / הליכה ברגל לאתר הנופש הידוע

עלות זולה בעשרות אחוזים מפרויקטים מקבילים

כ 1,000,000 תיירים בשנה

מחירי הנדל"ן עלו באלפים האוסטרים ב 41% החל משת 2008

שעה וחצי נסיעה משדה התעופה של זלצבורג

Appartment Number	13	
Type	2 bedrooms	
Floor Area(m2)	44.89	
Total purchase Price	198,795.37 €	
Rate per bed	53.50 €	
Occupancy	60%	
Beds	4	
Estimated gross income	28,890	
Running costs	5,611	
Management costs	8,667	
Total expenses	**14,278**	
Net income/profit	**14,612**	
ROI w/o loan	7.35%	
Leverage	99,398 €	50%
Yearly cost of Mortgage(capital+interest)	6,528	
Net yearly income	8,084	
ROI after return	**8.13%**	
Yearly saving	3,794	
Yearly income(inc. equity)	11,878	
Total ROI with loan	**11.95%**	

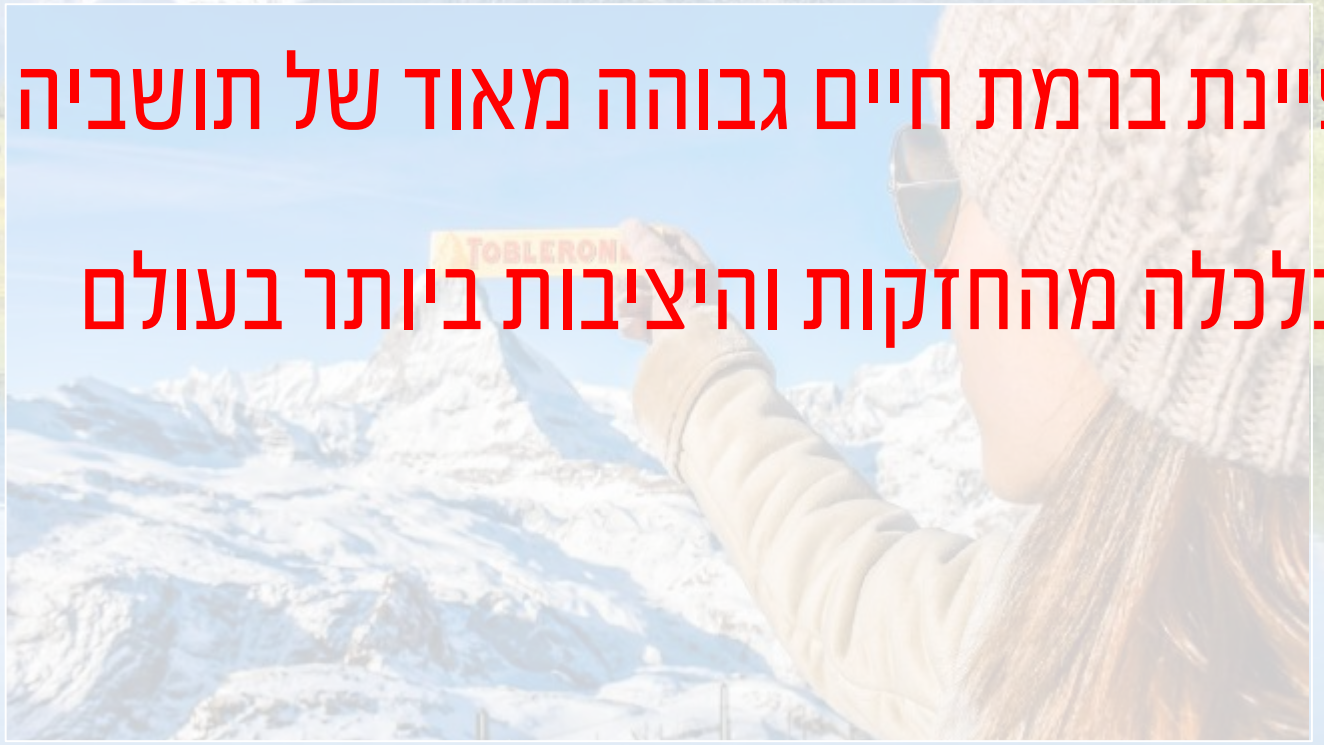
٢١١١٤ש




HUBEL
שווייץ
המדינה עם תוחלת החיים הגבוהה ביותר בעולם
המדינה ה-8 החכמה בעולם לשנת 2015 (ע"פ דירוג ה OECD


שוויץ 1 בעולם באיכות התחבורה הציבורית
שוויץ 2 בעולם באיכות מסילות הרכבת
שוויץ 2 בעולם באיכות מסילות הרכבת

שווייץ



מאופיינת ברמת חיים גבוהה מאוד של תושביה

ובכלכלה מהחזקות והיציבות ביותר בעולם

מחולקת ל26 קנטונים



קנטון ולאיס (VALAIS)

הקנטון ה4 מבחינת כמות הלינות והגעות תיירים בשנה.


לויקרבאד ברשימת האתרים
שהוכתרו כאתרי הספא הטובים
ביותר בשווייץ
65 מעיינות חמים

לויקרבאד - סקירה כללית



ריזורט אקסלוסיבי

47 דירות נופש

21 כבר נמכרו

בלגיה

8 בנייני מגורים - החל מ300,000 אירו

בעיר Charleroi

מעל 200 אלף תושבים

העיר החמישית בגודלה בבלגיה

עם שדה התעופה השני בגודלו בבלגיה

בלגיה

העיר נמצאת במחוז (Wallonia)

שמהווה את מוקד המסחר

המוביל ביותר באירופה בכלל

ובבלגיה בפרט

Excelion Development Group Ltd.

GILLY / Chausse de Ransart 50-52

כתובת:

מס בנין	2
מספר דירות	4
שטח בנוי	261
משכנתא קיימת	148,000 €
מחיר שמאות מוערך	297,000 €
מחיר רכישה	297,000 €
תפוסה	100%
הכנסה ברוטו קיימת	22,800
עלויות תפעול	2,280
דמי ניהול	1,824
סה"כ הוצאות	4,104
הכנסה נטו / רווח	18,696
תשואה נטו למשקיע על הכסף	6.29%

	50%	60%	70%
מינוף	148,500 €	74,250.00	40837
עלות משכנתה שנתית - הון + ריבית	7,548	12168	13980
הכנסה נטו אחרי תשלום משכנתה	11,148	6,528	4,716
ROI after return	7.51%	9%	12%
Yearly income(inc. equity)	14,922	12612	11706
Total ROI with loan	10.05%	17%	29%


כולל טיסות
כולל לינה
כולל העברות ונסיעות
$1250
$1750



ת"א - ז'נבה

טיסה ישירה

נסיעה לעיירה

לויקרבאד

25 לפברואר

אופציה

טיסה ישירה

ז'נבה - מינכן

מינכן - לינה בעיירה

ZELL AM SEE

26 לפברואר

מינכן - ת"א

טיסה ישירה

27 לפברואר

יום חמישי

טיסה ישירה לת"א

משוויץ או מינכן


בואו נדאג לעתיד
שלנו



תודה רבה!

תום הרוש

03-5535538

שלם 3, רמת גן

office@tom-harush.co.il

www.tom-harush.co.il