

להיות בעלים של נכס
מניב בארה"ב מבלי
"להתעסק" עם ניהול
הנכס



סקירת שוק

שנת 2008 שינתה את

כללי המשחק

בעקבות משבר ה-"סאב פריים" של 2008, מאות אלפי אמריקאים אשר בתייהם נלקחו היו צריכים להתחיל "מחדש". לאורך השנים הם חזרו ל-"מסלול" וקנו בית מגורים – אך התנהלותם הפיננסית נשארה בעיניה.

אותם אמריקאים אשר התנהלותם לקויה, מטבע הדברים דירוג האשראי שלהם נמוך מהממוצע, לכן הם נוטים לקחת הלוואות לחי היום יום.

בשל דירוג האשראי הנמוך - אין באפשרותם לנטול הלוואות **מגוף ממוסד כמו בנק**.

הלוואה מגוף פיננסי, מחברת כרטיסי אשראי ו/או מחברות אשראי מהיר מצטייר עבורם כפתרון הזמין והמהיר ביותר.

כאן אנחנו נכנסים לתמונה .



מודל ההשקעה

השקעה ברכישת נכס בבעלות מלאה
במודל **יהודי-אמריקאי** מוכח בן 8 שנים של
אחת החברות הכי גדולות בארה"ב

מודל ההשקעה

עד התקופה האחרונה - מודל ההשקעה היה שמור רק לאזרחים אמריקאים.

אך בעקבות היכולת לרכוש נכסים תחת חברת אל בשנים האחרונות, מס רכישה 0% ושיתוף המידע –

מודל ההשקעה זמין עכשיו גם

למשקיעים ישראלים !



הפתרון לאזרח האמריקאי

מתן פתרון מימון תוך 30 יום ללא הצורך לגשת לבנק.

אין צורך לאזרח בשיפור דירוג האשראי כתנאי לקבלת המימון.

אין צורך לאזרח להחזיק שיקים או הוראות קבע מחשבון בנק.

המימון ניתן רק לבעלי נכס בבעלותם המלאה הנקיים מחוב או משכנתא.

המימון הוא על חשבון הנכס ואחוז המימון משווי הנכס לא יעבור את ה-50%.

האזרח משלם את התשלום החודשי בדרך הבטוחה בעולם היום – כרטיס האשראי שלו.



ההשקעה למשקיע הישראלי

המשקיע מקבל בעלות **בנכס כערוכה** לסך ההשקעה שלו.

המשקיע מחזיק בבעלות בנכס עם **שווי ממוצע** של פי 3 מסך השקעתו.

המשקיע נותן מימון לאזרח אמריקאי אשר כבר **מתגורר בנכס** ולא לדייר צד ג'.

אין צורך למשקיע להתנהל מול חברת ניהול /או להחליף חברת ניהול.

אין צורך לחפש דיירים כל פעם מחדש / כשדייר יוצא מהנכס.

המשקיע מקבל דייר שהוא **הבעלים המקורי** עם חוזה חתום שה- "בעלים" משלם את כל הוצאות הנכס – חוזה NNN.

ההשקעה היא קצרת טווח – בין 12 ל-24 חודשים.



**במה שונה מודל ההשקעה הזו
מהשקעות אחרות?**

ההבדלים...

נכס במודל הייחודי	נכס רגיל להשקעה בארה"ב
אתה משקיע בנכס ששווה בממוצע פי 3 מסך ההשקעה שלך.	אתה קונה נכס במזומן ששוויו לא תמיד ברור.
אתה משכיר את הבית למי שרואה את עצמו כ-"בעל הנכס", בחוזה שכל ההוצאות הם על חשבונך.	אתה מאתר דייר אקראי שיכול לצאת מהנכס בכל רגע נתון, ללא שום מחויבות לנכס שלך.
אתה לא צריך להתעסק מול חברת ניהול. ה-"בעלים" הוא הדייר שלך.	אתה אחראי על לעבוד עם חברת ניהול שאתה יכול לסמוך עליה.
הדייר אשר לא משלם שכירות/החזר חודשי יוצא מהנכס בהליך מזורז והנכס עובר עליך.	דייר שלא משלם שכירות יכול "להיתקע" בנכס מבלי לצאת. הליך אשר יכול להיגרר גם עד 6 חודשים.
כל ההוצאות השוטפות של הנכס עם על הדייר.	כל ההוצאות השוטפות של הנכס עם על חשבונך.
מתבצע חוזה מכר עם העברת בעלות	מתבצע חוזה מכר עם העברת בעלות
שווי ברור מיום הרכישה ותחנת מימוש ב-12 חודשים הראשונים ועד 24 חודשים.	טווח זמן למכירה תלוי במצב שוק/מחיר שוק ושווי הנכס.

הסיכונים

בכל השקעה יש סיכונים

אבל בהשקעה זו הם נמוכים משמעותית.

הסיכונים בהשקעה הם:

1. השקעה יכולה להתארך מעבר ל-24 חודשים ועד מקסימום 36 חודשים.
2. אי גביית תשלום "מהשוכר" תגרום למימוש הנכס.
3. פינוי דייר מהנכס יכול לקחת שבועות עד חודשים בודדים.

* השקעה בנדל"ן היא מוצר פיננסי המכיל בתוכו סיכון ככלל.



סיכונים אפשריים

והפתרונות שלהם

הסיכונים והפתרונות

הסיכון	הפתרון
דייר קיים יפסיק לשלם את השכירות החודשית	1. יש לנו חברת גבייה הבודקת על בסיס חודשי את צורת תשלום הדייר. 2. דייר יודע וחתום בחוזה כי הוא יפונה מהנכס במידה ולא ישלם
דייר לא יוכל לפרוע את ההלוואה במועד הנקוב של 12 חודשים	הדייר יכול להאריך את תקופת ההלוואה שלו ל-12 חודשים נוספים תמורת עמלת הארכה.
דייר לא יכול לפרוע את ההלוואה שלו במועד של 24 חודשים	אני בודקים עם הדייר בחצי השנה האחרונה לפני הפירעון את יכולת הפירעון ועובדים איתו על מכירת הנכס בצורה נאותה ובהבנה.
דייר לא יכול לפרוע את ההלוואה.	פתרון 1 – מכירת הנכס למשקיע קצה הנמצא במאגרים שלנו תמורת סך ההלוואה פלוס העמלות. (זו הסיבה שבגללה אנו מאשרים רק אחוז מימון קטן מאוד מתוך השווי)
דייר לא יכול לפרוע את ההלוואה.	חברת המשכנתאות שלנו עוזרת ללקוח במהלך חיי ההלוואה לקחת הלוואת רכישה חדשה עם דירוג אשראי סביר תמורת ריבית נמוכה מהריבית שלנו.
דייר לא יכול לפרוע את ההלוואה.	למכור למשקיע "לנד קונטרקט" שיקנה את הנכס as-is . נפוץ מאוד בארה"ב ורווחי מאוד למשקיע.
דייר לא יכול לפרוע את ההלוואה	מכירה למשקיע חיצוני אשר יהיה שותף עם "בעל הנכס" ויישא את ההלוואה בעצמו תמורת אותו חוזה שכירות.

איך אני אדע אם מודל ההשקעה מתאים לי?

ההשקעה הזו מתאימה לך אם.....



1. יש לך הון נזיל של \$ 75,000 ומעלה
2. אתה מחפש השקעה עם רמת סיכון נמוכה.
3. מחפש השקעה עם **בטוחות חזקות** מהממוצע.
4. ניסית כבר השקעות אחרות בעבר **ולא היית מרוצה/ התאכזבת** בעבר מהשקעה בחו"ל.
5. נמאס לך לחפש אחרי "**ההשקעה הכי טובה**".
6. רוצה **להשקיע בביטחון** אבל עדיין להנות מתשואה גבוהה.
7. מחפש נזילות גבוהה יותר.

הבטוחות



1. בעלות ישירה בשותפות רשומה המחזיקה באופן ישיר ועצמאי בנכסים עצמם.
2. אתה הבעלים - אנחנו מנהלים את השותפות עבורך ואיתך יחד.
3. בטוחה הכי חזקה שיש בשוק היום - מדובר על נכסים בבעלות המלאה שלך שנרכשו במחיר של **50%** או יותר משווי השוק שלהם.
4. אין הוצאות בשוטף – הדייר משלם את כל הוצאות השוטפות של הנכס.
5. השכרה לדייר עם האינטרס הכי גבוה לשמור על הנכס – בעיניים של ה-”שוכר” – הנכס עדיין שלו.
6. קדימות רווחים לכל משקיע לפני המנהל.



אוקי, אז איך יוצאים לדרך ?



אנו מתאגדים **יחד כקבוצה** הקונה מקבץ נכסים העומדים בקריטריונים המחמירים כמו:

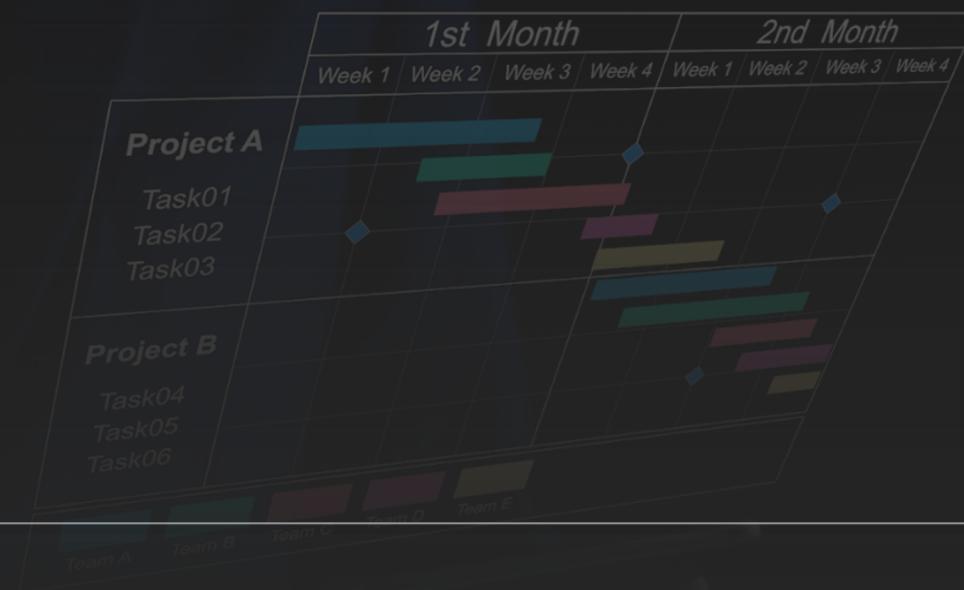
1. נכסים אשר אין עליהם שום שעבוד או משכנתא קודמת
2. רק בעלי נכסים אשר יש להם אשראי פעיל של אחד הבנקים או של חברת אשראי.
3. לקוחות אשר הם מועמדים פוטנציאליים להיכנס לתוכנית הבראת דירוג האשראי שלנו.

* כל משקיע שמצטרף חותם על הסכם השקעה ייעודי עם סך השקעתו. הסכם זה נכתב על ידי משרד עוה"ד הנאמן המייצג את כלל קבוצת ההשקעה.

* ההון להשקעה/הלואה עובר **לחשבון הנאמנות הייעודי** לכל קבוצת השקעה **ולא לידי המנהלים**.



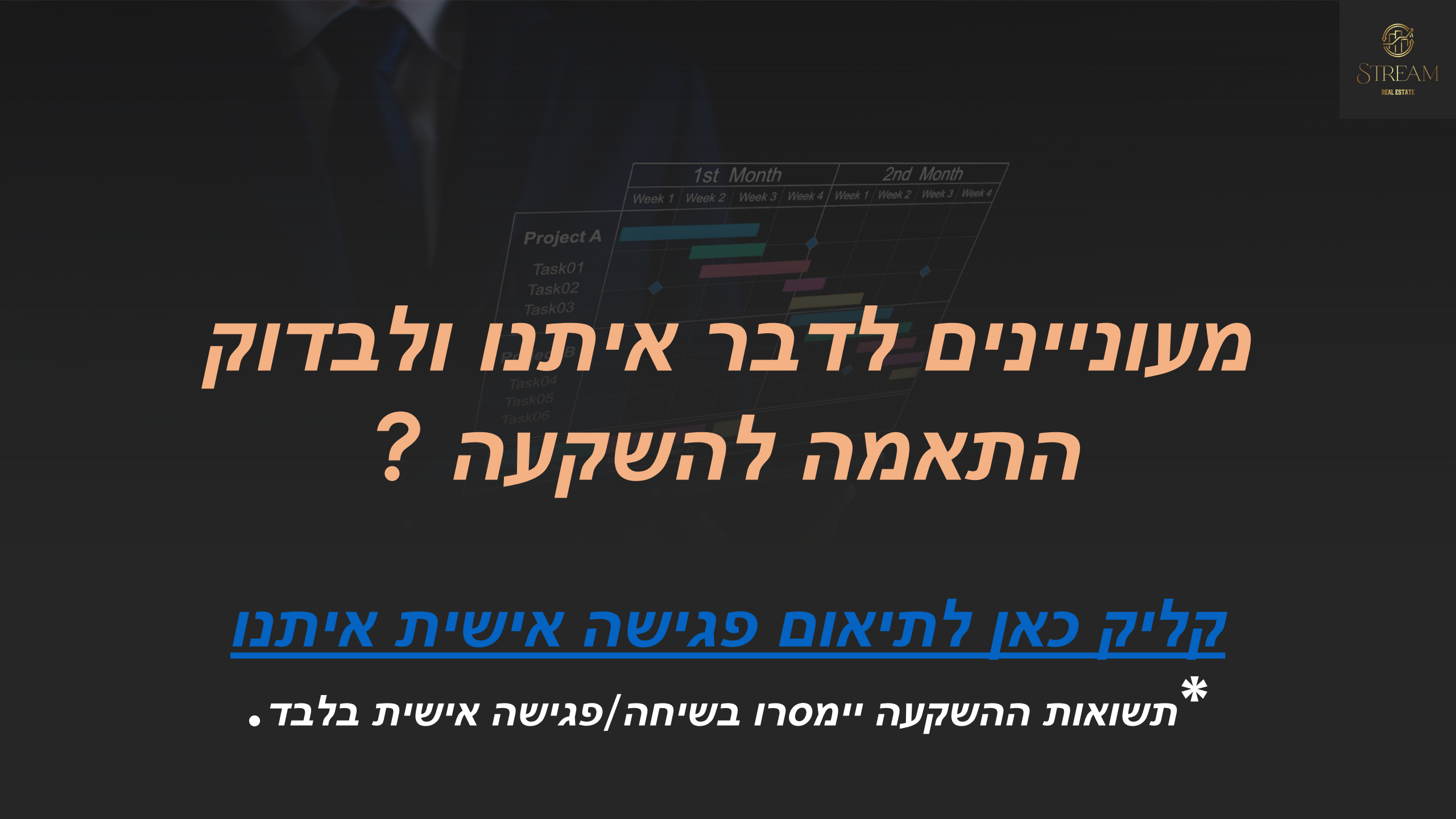
1. ניתן להצטרף להשקעה גם עם
הון מינימלי.
2. אין מגבלה או תלות של
משקיע אחד בשני.
3. מודל ההשקעה הוא מבין
הבטוחים שיש בעולם כיום.



זמני ההשקעה



*מסגרת זמני ההשקעה לעיל הינה דוגמא לצורך המחשה בלבד. אין לראות בה התניה לזמני השקעה בפועל.



מעוניינים לדבר איתנו ולבדוק התאמה להשקעה ?

קליק כאן לתיאום פגישה אישית איתנו

*תשואות ההשקעה יימסרו בשיחה/פגישה אישית בלבד.



STREAM

REAL ESTATE

מוטי – 052-469-5917

שרון – 054-732-0182

האתר שלנו : <http://stream-rei.com/>