



# השקעות מעבר לים





# לכל אחד יש חלום

להגיע להישגים משמעותיים, לחיות ללא גבולות, לפתח חיים עצמאיים ומתגמלים. עם המוטו הזה אנחנו פועלים כבר למעלה מ-18 שנה, כמכללה המובילה והוותיקה ביותר בשוק ההון, נדל"ן, ייעוץ משכנתאות, יזמות ושמאות מקרקעין. סך הכל, כך התחלנו אנחנו. מאותו מקום בדיוק.

**רועי ראובן ויניב ארביב,**  
מייסדים ומנהלים מכללת פסגות.

## אודות הקורס

עשרות אלפי ישראלים השקיעו בשנים האחרונות בנדל"ן בחו"ל. ארצות הברית מובילה את הרשימה אולם קיימות הזדמנויות מעולות גם באירופה.

משקיעים רבים רואים בהשקעה בנדל"ן בחו"ל פוטנציאל רב לשיפור רמת החיים באמצעות הגדלת הונם ובניית הפנסיה שלהם.

רמת התשואה כיום בנדל"ן המקומי נמוכה משמעותית ביחס לזו שניתן לקבל בהשקעה נכונה ונבונה בחו"ל. ההזדמנויות קיימות, אך גם הסיכונים. רוב הטעויות נעשות מחוסר ידע. רכישת ידע פרקטי תצמצם את הסיכונים למינימום ותוביל לאפשרויות השקעה מעולות מעבר לים.

אחת השאלות הראשונות אותן משקיע חייב לשאול את עצמו היא: "איך אני אמור להשקיע בנכס שנמצא 10,000 ק"מ ממני?". התשובה היא מזעור הסיכונים עליהם אני יכול לשלוט, למינימום. קורס השקעות נדל"ן בחו"ל של מכללת פסגות הינו קורס ייחודי המועבר על ידי 2 מרצים בכירים בחטיבת הנדל"ן של מכללת פסגות:

יאיר טל, יזם נדל"ן בישראל, ארה"ב ובספרד - בעלים ומנכ"ל משותף של חברת יזמות הנדל"ן URBANIPro. ארגז הכלים שייבנה יחד עם הסטודנטים במהלך הקורס, יעניק לכם את כל המידע הפרקטי הנדרש לטובת ביצוע השקעה יעילה בחו"ל לרבות: בניית אסטרטגיית השקעה, בחינת אזור מקיפה, בדיקת שווי ותשואה חזויה (אין להסתמך בכלל על מצגות של משווקים כאן בארץ!), כוח הכסף המזומן, בחינת עסקה מהקצה אל הקצה, מבנה משפטי, היבטי מיסוי ועוד הרבה מאוד ידע פרקטי. לא פחות חשוב - איתור הזדמנויות השקעה מתחת לשווי השוק! כל אחד יכול!

## מטרת הקורס



הימנעות מטעויות קריטיות.



פתיחת דלת לביצוע השקעות יעילות.



הכשרת משקיעים בשוק הנדל"ן בחו"ל.



בניית נטוורקינג ושיתופי פעולה בין המשקיעים השונים.



ניהול עסקה החל מלפני שלב הרכישה, דרך ניהולה ועד לשלב המימוש.



# מבנה הקורס

הקורס מורכב מ-5 מפגשים שבועיים בני 3 שעות כל אחד 15 שעות סה"כ.

## 1 מבוא לנדל"ן מעבר לים

נתחיל את הקורס בשאלה: למה בכלל להרחיק מעבר לים? נלמד למה כל כך כדאי להשקיע מעבר לים, נעבור על הליך 3 השלבים לבחירת וניתוח מדינה להשקעה (אירופה וארה"ב) ונלמד כיצד לתכנן ולנהל נכון את סיור הנכסים. נזהה סוגי הנכסים והשקעות עיקריות, ונעמוד על יתרון הכסף המזומן. נלמד כיצד לנהל נכס נדל"ן במרחק של 12 שעות טיסה. כמו כן, נלמד את מאפייני משבר הסאב פריים בארה"ב, וניתן סקירה עדכנית לשוק הנדל"ן האמריקאי.

## 2 ארה"ב - כלים לבחירת אזור השקעה וניתוח מספרי

ניתוח נתונים דמוגרפיים לבחירת אזור (תעסוקה, אבטלה, רמת פשיעה, רמת חינוך וכו'), נבחין בין שכונות "יציבות" לכאלו העוברות שינוי דמוגרפי. נלמד את המאפיינים של נכסים המוצעים למכירה, ונסקור את סך ההוצאות הכרוכות ברכישת נכס.

## 3 ארה"ב - תהליך הרכישה מקצה לקצה

נלמד את השלבים אותם יש לעבור ברכישה נכונה, הסכם הרכישה והפרטים החשובים בו, בדיקות הנכס לפני רכישה (בדיקות Inspection 1 Title הנדסי), תהליך ה Closing ומסמכי הרכישה. כמו כן - נלמד את מגוון שיטות ההתאגדות ברכישת נכס בארה"ב (פרטי, חברת יחיד, שותפות וכו').

## 4 ארה"ב - ניתוח עסקאות

נלמד את סך ההוצאות הכרוכות בהחזקת נכס בארה"ב, כיצד באמת יש לחשב תשואה בנכסים מניבים בארה"ב, כיצד בוחרים חברת ניהול וכיצד מתנהלים איתה בצורה נכונה. נסקור גם מודלים ייחודיים במימון עסקאות בארה"ב, ונבצע סקירה לתשלומי המיסים הצפויים בהחזקת נכס. נעבור על מספר Case studies של עסקאות מוצלחות וגם פחות מוצלחות.



## 5 השקעות נדל"ן באירופה (יוון)

נעמוד על ההבדלים בין שוק הנדל"ן בישראל לבין השוק ביוון, ננתח את אתונה כיעד מרכזי, נלמד את הליך הרכישה ביוון, ננתח מספר עסקאות ונבין כיצד השקעה סולידיית בסכום כניסה נמוך ובתכנון נכון - יכולה להביא לעצמאות כלכלית.

## 6 השקעות קבוצתיות בחו"ל

שיעור מרתק, בו נלמד על עסקאות קבוצתיות: למי מתאים ולמי פחות, שיטות התאגדות, מדדי רווחיות, מודלים לחלוקת רווח בין יזם למשקיעים, הפרמטרים לפיהם נבחן יזם בעסקת השבחה, הגנות ובטוחות בעסקאות קבוצתיות. ננתח את הרגישות בעסקאות השבחה ואת הצעות ההשקעה של הסטודנטים בקורס. Case studies: ננתח מספר עסקאות אמיתיות לצרכי לימוד.

\* תיאור תכני הקורס עלול להשתנות.

המכללה שומרת לעצמה את הזכות לעדכן את התכנים בכל עת ולפי שיקול דעתה.

\*\* מלוא הזכויות במידע ו/או בנתונים המצויים כאן שייכים למכללת פסגות.

המכללה אינה בעלת רישיון מכוח חוק הייעוץ, ואינה עוסקת במתן שירותי ייעוץ השקעות כהגדרתם בחוק הסדרת העיסוק בייעוץ השקעות, שיווק השקעות וניהול תיקי השקעות,

תשנ"ה-1995, למעט עיסוקים הפטורים מרישיון בהתאם לקבוע בחוק הייעוץ הנ"ל.

התכנים המועברים בקורס עלולים לכלול נתונים כלליים כגון אירועים בשוק ההון שקרו בעבר.

אין באמור משום ייעוץ, שידול לפעילות השקעה, מסחר,

ואין בו כדי להוות תחליף לייעוץ השקעות המתחשב בנתונים ובצרכים המיוחדים של תלמיד מסוים.

אין באמור משום מצג ו/או הבטחה ו/או התחייבות ו/או הצעה מחייבת מצד המכללה. ט.ל.ח.

כל הזכויות שמורות למכללת פסגות 2022.



# לחלוס. ללמוד. להצליח.

עקבו אחרינו בפלטפורמות השונות:



@psgotcollege



מכללת פסגות



מכללת פסגות



סניף ראשי: רח' המדע 8, פארק המדע, רחובות  
סניף רמת גן | סניף כפר סבא | סניף ירושלים | סניף באר שבע | סניף חיפה

טל: 1-700-550-515 ווטסאפ: 052-6531655 פקס: 08-9406909

WWW.PSAGOT.ORG