המדריך
לרכישת נכסים בגיאורגיה

SILK TOWERS

BY KENGO KUMA & ASSOCIATES

גיאורגיה
המקום שבו העולם פוגש הזדמנויות

- עיר בירה: טביליסי
- אוכלוסייה: 3.7 מיליון
- שפה רשמית: גיאורגית
- שפה שנייה נפוצה: אנגלית
- אזור זמן: GMT+4
- מטבע: לארי גיאורגי (GEL)
- פטור מוויזה ליותר מ-90 אזרחויות
- שהייה של עד שנה ללא צורך בוויזה
  (כולל מדינות האיחוד האירופי, אנגליה, ארה"ב, קנדה, ישראל, מדינות המפרץ ועוד)
- בעלות זרה מלאה (100%) על נכסי נדל"ן
- השקעה של החל מ-$150,000 ← זכאות לאשרת תושב

שליטה גבוהה בשפה האנגלית בערים המרכזיות. על פי מדד השליטה באנגלית של EF, גיאורגיה מדורגת מעל הממוצע העולמי,
עם אחוזי שליטה גבוהים במיוחד בטביליסי ובבטומי.

ארבע עונות במדינה אחת

- חופי הים השחור (בטומי)
- אתרי סקי (גודאורי, בקוריאני, מסטיה)
- יערות עבותים וריזורטים של וולנס
- "אזורי יין (קאחתי – תרבות יין בת 8,000 שנה)













כל האתרים בבעלות קבוצת סילק ראוד (Silk Road Group)

לייפסטייל בגיאורגיה

תרבות יין בת 8,000 שנה

גיאורגיה מוכרת כמולדת היין, עם מסורת ייצור יין עתיקה
.השזורה עמוקות בתרבות ובחיי החברה המקומיים
תיירות היין ממשיכה לשגשג לצד
.הכרה בינלאומית גוברת ביינות גיאורגיים

מעצמת קזינו אזורית

,גיאורגיה ממצבת את עצמה כיעד קזינו מוביל באזור
המגובה בסביבת גיימינג מוסדרת היטב
.ובתנועה עקבית של תיירות בינלאומית

מועדוני חוף וחיי לילה

סקטור הפנאי והבידור ממשיך להתרחב, עם סצנת חיי לילה
תוססת ומוקדי בילוי המושכים אליהם מבקרים
.מקומיים ובינלאומיים כאחד







כל האחדים בבעלות קבוצת סילק רואד (Silk Road Group)

סצנת קולינריה ובתי קפה משגשגת

הערים המרכזיות ברחבי המדינה חוות צמיחה מואצת
של קונספטים קולינריים עבשוויים, בתי קפה
ומוקדי אירוח, המשקפים ביקוש גובר
והתפתחות אורבנית מתמדת.

מסעדות בינלאומיות

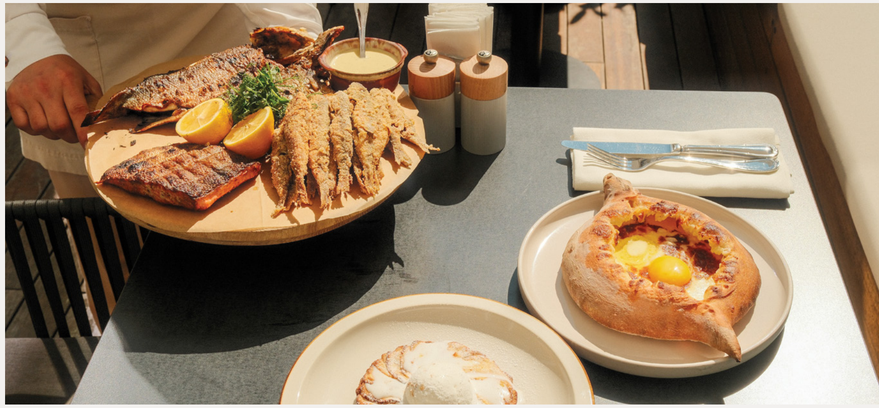
המרכזים העירוניים בגיאורגיה מציעים מבחר הולך וגדל של מסעדות
שף בינלאומיות ומותגים עולמיים מובילים, התורמים לנוף
קולינרי קוסמופוליטי ומגוון.

*כל האתרים בבעלות קבוצת סילק רואד (Silk Road Group)











למה להשקיע ב-גיאורגיה?

Safety

- גיאורגיה מדורגת בין המדינות הבטוחות באירופה, עם מדד ביטחון גבוה על פי נתוני הבנק העולמי.
- רמות נמוכות במיוחד של פשיעה אלימה בהשוואה למדינות האזור.

קלות עשיית עסקים

- גיאורגיה מדורגת בעקביות בצמרת העולמית בקלות עשיית עסקים - מקום 4 בדירוג מוכנות עסקית של הבנק העולמי, ומקום 7 בדירוג קלות עשיית עסקים הקודם".
- רישום חברה יכול להתבצע בתוך יום עסקים אחד בלבד, לצד אפשרויות אקספרס לרישום באותו היום".
- רישום נכס בתוך שעה בלבד.
- שירותים ממשלתיים דיגיטליים במלואם.

רפורמות כלכליות ויציבות

- מקום ראשון ביישום רפורמות כלכליות (הבנק העולמי).
- מדד תפיסת שחיתות נמוך משמעותית ביחס למדינות האזור, על פי ארגון Transparency International.
- מגזר בנקאי יציב וחסון.

מערכת מיסוי אטרקטיבית

- "המודל האסטוני":
  0% מס על רווחים לא מחולקים
  15% מס בלבד בעת חלוקת דיבידנד
- הטבות מס מיוחדות לחברות IT (בין 0% ל-5%)
- ללא מס עושר
- ללא מס ירושה
- ללא הגבלות על משיכת והעברת רווחים לחו"ל



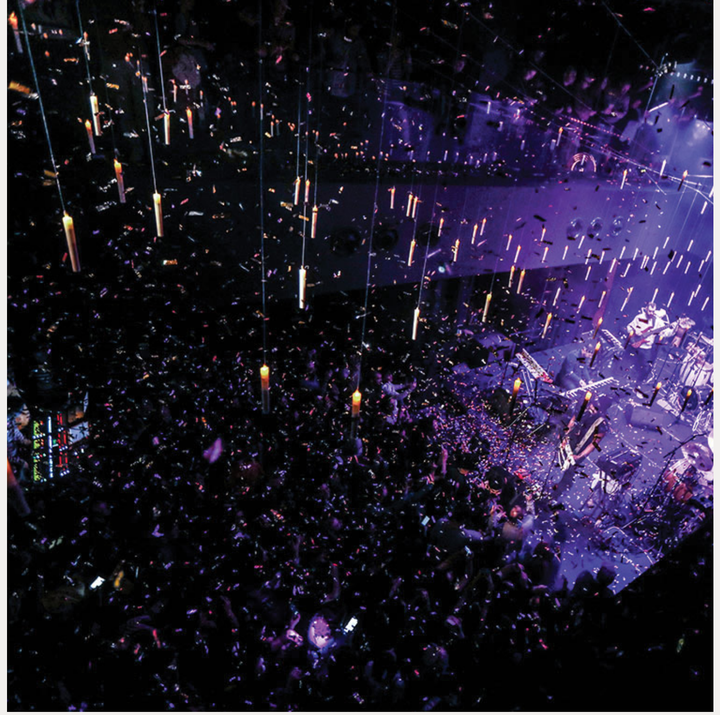
פוטנציאל תשתיות ואנרגיה

- ← למעלה מ-300 נהרות
- ← ניצול של 18% בלבד מהפוטנציאל ההידרואלקטרי
- ← פרויקט הכבל התת-ימי של הים השחור ← הפיכה לצינור מעבר אנרגיה לאיחוד האירופי ושדרוג תשתיות מתמיד

מיקום אסטרטגי

- ← גיאורגיה ממוקמת בצומת הדרכים שבין אירופה לאסיה
- ← (Middle Corridor) "עורק מרכזי בנתיב הסחר "המסדרון האמצעי
- ← הסכמי סחר חופשי עם: האיחוד האירופי, סין, טורקיה ומדינות חבר העמים
- ← גישה לשוק פוטנציאלי של 2.3 מיליארד צרכנים









למה בטומי?

← ה"מיני לאס וגאס" של הים השחור
← יעד בינלאומי לתיירות קזינו
← תעשיית מלונאות בצמיחה אדירה
← פסטיבלים ואירועים בינלאומיים

- פסטיבל הג'אז של הים השחור
- פסטיבל הסרטים הבינלאומי של בטומי (BIAFF)
- פסטיבל המוזיקה של בטומי
- פסטיבל הקיץ של בטומי
- הופעות בינלאומיות של אמנים מהשורה הראשונה

← פיתוח מואץ של רצועת החוף ותרבות המרינה

*כל האתרים בבעלות קבוצת סילק רואד (Silk Road Group)



שוק איתן

תהליך רכישה פשוט

שוק הנדל"ן בבטומי

← Galt & Taggart צמיחת מחירים שנתית של כ-9% על פי

- תמחור בחסר ביחס לפורטוגל, ספרד ויוון
- היצע מוגבל של נכסי פרימיום בקו ראשון לים
- ביקושי שיא לשכירות
- קצב הפיתוח בבטומי מהיר מהממוצע הלאומי

בעלות נדל"ן בגיאורגיה

← אפשרות לבעלות זרה מלאה (100%)
← הליך עסקאות מהיר ויעיל
← רישום מקרקעין שקוף ונגיש
← עלויות רכישה נמוכות
← אפשרות לרכישה מרחוק באמצעות ייפוי כוח
← פתרונות מקיפים לניהול נכסים

אודות קבוצת סילק רואד

מעצבת את עתיד ענף הנדלן עם פרויקטים אייקוניים המשלבים סטנדרטים בינלאומיים חסרי פשרות (Silk Development) מאז 2005, סילק דיבלופמנט
."עם הרוח והאופי הייחודיים של סביבתם

כזרוע של קבוצת סילק רואד, מחברות ההחזקה הגדולות והמגוונות בגיאורגיה, סילק דיבלופמנט נהנית מאקו-סיסטם עוצמתי החולש על פני תעשיות רבות,
.לרבות תקשורת, בנקאות, אנרגיה ותחבורה

השלימה בהצלחה את הנפקת האג"ח הבינלאומית הראשונה שלה — סדרה של 400 מיליון דולר ("Silk Road Group Holding LLC) קבוצת סילק רואד
(J.P. ההנפקה, שהובלה במשותף על ידי ג'יי פי מורגן .Regulation S / Rule 144A אג"ח בכיר ללא בטוחות, תחת ,(5NC2) בשיעור של 7.50% ל-5 שנים
כמנהלי הנפקה, חתמים ויועצי דירוג, מהווה את הנפקת האג"ח הקונצרני הפרטית הגדולה ביותר בהיסטוריה של גיאורגיה, עם המרווח UBS-ו (Morgan
הצר ביותר שהושג אי פעם על ידי מנפיק פרטי גיאורגי, וההנפקה הבינלאומית הראשונה מהמדינה מאז יולי 2024 — מהלך שפתח מחדש את השוק בפני
."לווים מגיאורגיה

,(Silk Road Energy Holding) וסילק רואד אנרג'י הולדינג (Silk Bank) סילק בנק ,(Silknet) פורטפוליו הקבוצה כולל חברות מובילות בגון סילקנט
.המאוחדות תחת חזונה של קבוצת סילק רואד כחלוצה בהובלת הפיתוח הכלכלי והתרבותי של גיאורגיה

סילק דיבלופמנט השלימה שורה של פרויקטים רחבי היקף, אשר משכו לגיאורגיה השקעות עתק של מאות מיליוני דולרים. החברה מתאפיינת בגישת פיתוח
.מודרנית וחדשנית, במחויבות עמוקה לקיימות, ובעמידה בלתי מתפשרת בסטנדרטים הגבוהים ביותר של בטיחות והגנת הסביבה

אנו משתפים פעולה עם משרדי אדריכלים וסטודיו לעיצוב בעלי שם עולמי כדי ליצור חללים החולקים כבוד לנשמת המקום, ומעשירים הן את הלייפסטייל והן
.את הנוף הסביבתי. מונעים מתשוקה למצוינות, אנו מקפידים על הסטנדרטים המחמירים ביותר בבנייה, בטיחות ואחריות סביבתית. עבורנו, כל פרויקט הוא לא
.רק בניין — הוא חוויה מעוררת השראה

Silk Development













היגרנא

SILK ROAD ENERGY

www.silkroadenergy.ge

תואקנב

Silk

www.silkbank.ge

תרושקת

SILKNET

www.silknet.com

הידמ

NATIONAL GEOGRAPHIC საქართველო

www.nationalgeographic.ge

הידמ

euronews. GEORGIA

www.euronewsgeorgia.com

כתובת אחת שמגדירה את העיר כולה

בכל מטרופולין עולמי, נכסי הנדלן היוקרתיים והמבוקשים ביותר
."ממוקמים בסמוך למונומנטים המגדירים אותו

- פריז - מגדל אייפל
- לונדון - הביג בן ונהר התמזה
- דובאי - בורג' חליפה
- ברלין - שער ברנדנבורג
- ברצלונה - סגרדה פמיליה

נכסים במיקומים אלו שומרים על ערכם לאורך זמן מכיוון שהם מהווים חלק בלתי נפרד
מזהותה של העיר — ניצבים תמיד במרכז תשומת הלב, מושכים מבקרים ללא הרף
.ומעוררים ביקוש תמידי

.כאן בטומי נראית במלוא הדרה
.כאן היא נחווית בעוצמה
.כאן מעוגן ערך השקעתי לטווח ארוך



דירות להשקעה



אדריכלות ראשה

(KKAA) 'קנגו קומה ושות

טוקיו / פריז

משרד בעל שם עולמי המגדיר מחדש את האדריכלות המודרנית דרך חיבור לטבע, טקסטורות ועיצוב תלוי-מקום (Place-specific design)

הנדסת חזיתות

AKT II

לונדון

חברת הנדסה עטורת פרסים, הידועה בתכנון חזיתות מורכבות וחדשנות מבנית

אדריכלות נוף

MASU Planning

קופנהגן

משרד בעל הכרה בינלאומית בתכנון מרחבים ירוקים אורבניים השמים את האדם במרכז

יזם

סילק דיבלופמנט

טביליסי

חברה מובילה בייזום נדלן משנה-מציאות מאז 2005, עם רזומה של למעלה מ-1.3 מיליארד דולר בפרויקטי דגל ברחבי גיאורגיה



שלב 1

סיום: דצמבר 2029

- פארק עירוני
- מועדון יאכטות
- מגדל 1
- בניין 4

מגדלי סילק
אזורי המתחם

מגדלי סילק
חוויות
לייפסטייל

מעבר למתקני הפרימיום יוצאי הדופן שיבדלו את מגדלי סילק מכל פרויקט אחר הקיים ביום בשוק – ויבססו את מעמדו כיעד מועדף על תיירים מרחבי העולם – אנו מתכננים מגוון עשיר של שירותים שנועדו לשדרג את חוויית האירוח. אלו כוללים מבחר בריכות שחייה, מגרשי פאדל, מרכזי ספא וכושר מתקדמים, שפע של בתי קפה ומסעדות, מתחם משחקים לילדים, שבילי אופניים ייעודיים ועוד המון.



מגרשי פאדל מקורים וחיצוניים



קזינו



בתי קפה – מסעדות



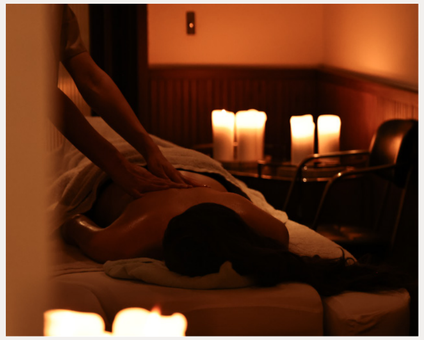
מרכז כושר



מתחמי משחקים



בריכות וספא



.שירותים ללא מאמץ 7/24
תשואה יציבה, ביקוש לאורך כל השנה

מביאה עמה עשורים של ניסיון בניהול (Silk Hospitality) כזרוע המלונאות של קבוצת סילק רואד, סילק הוספיטליטי .מלונאות פרימיום, ומבטיחה את הסטנדרטים הגבוהים ביותר של נוחות ושירות במגדלי סילק

מהרגע שבו הדיירים פוסעים פנימה, הצוות המסור של סילק הוספיטליטי מעניק ליווי אישי ושירותי חמישה כוכבים בכל .היבטי חייהם היומיומיים – החל משירותי קונסיירז' ומשק בית, ועד לתחזוקה שוטפת וניהול הלייפסטייל השלם

מעטפת הניהול המלונאי המלאה הזו עולה בקנה אחד עם שוק התיירות החסון של בטומי, המציג שיעורי תפוסה עקביים של כ-65%-70%, ומגובה בנתיבי תעופה איתנים ופיתוח תשתיות מתמיד. מגזר המלונאות הדינמי של העיר ממוצע של 10%-12%* בחמש השנים הראשונות, לצד (ROI) מציע יסודות השקעה אטרקטיביים, לרבות צפי תשואה .השבחת הון מתמשכת

*POWERED BY CUSHMAN & WAKEFIELD VERITAS

הקוזחתו ינכט תורישתורידה תרבשה לוהינ(וויקינ) תיב קשמ יתוריש הינח24/7 ילאוטריו 'זרייסנוק יתוריש



silkhospitality



פרטי קשר

אתר אינטרנט: www.silktowers.com

מרכז המבקרים: רחוב טנגיז אבולדזה 3, בטומי, גיאורגיה

אימייל: info@silktowers.ge

וואטסאפ: +995 577 000 250

טלפון: 032 2 250 250