

Bulgaria

Updates

January 2011

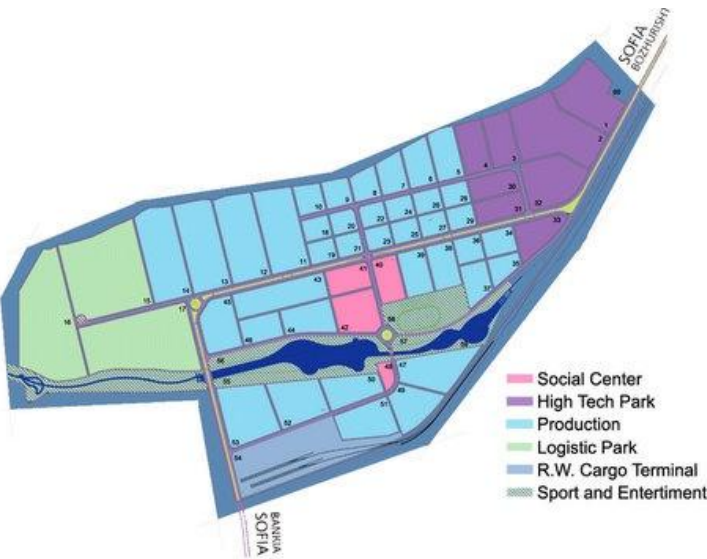


**חברים יקרים, שנה אזרחית חדשה מלאת יוזמות והגשמה לפנינו.
בגליון זה נספר על ההתאוששות מהמשבר וההתעניינות העולמית שבאה בעקבותיה.**

סין מקימה את פארק ההי-טק הראשון בבולגריה

"הפרויקט המשותף לממשלות בולגריה ומחוז Zhejiang הסיני כבר החל" אמר קיריל ניקולוב מנכ"ל החברה הלאומית לאזורי תעשייה. הפארק ייצור מקומות עבודה חדשים וישפיע לטובה על הכלכלה בולגרית.

ניקולוב מציין כי חברות סיניות בינלאומיות מחפשות אלטרנטיבות זולות יותר להרחבת פעילותן, וכי בולגריה מציעה לא מעט יתרונות בהקשר זה. אזור התעשייה יוקם על שטח של כ-2000 דונם ויכלול את פארק ההי-טק, חממה עסקית ומשרד למסחור הטכנולוגיות. הפארק עצמו ישמש כבסיס מו"פ של חברות חוץ, צוותי מחקר ואוניברסיטאות.



ניקולאי ברנקוב, מנכ"ל הפיתוח התעשייתי בחברת SIENIT החזקות, חברת בנייה אשר פיתחה חמישה אזורי תעשייה פרטיים בבולגריה בעשור האחרון, הכיר במאמצי הממשלה הבולגרית למשוך תעשיינים סיניים לבולגריה, מאחר שמחירי כח העבודה ועלויות הייצור בסין החלו לעלות, וכעת הם דומים לאלה הנהוגים בבולגריה.

http://www.novinite.com/view_news.php?id=1224

מיסוי נמוך מושך חברות אירופאיות לבולגריה

מספר גדל והולך של חברות גרמניות ואנגליות עוברות לבולגריה בשל המס הנמוך וגובה הפרשות הסוציאליות הנהוגים במדינה.

השימוש במקלטי מס offshore כמו איי סיישל נזנח לטובת מקומות תחרותיים באיחוד האירופי, כמו בולגריה וקפריסין. בבולגריה מס החברות הוא 10%, מהנמוכים ב-27 מדינות האיחוד האירופי. הסכמי כפל מס ופטורים נוספים שהמדינה מנהיגה, כמו גם תמריצים להשקעה הופכים את בולגריה ליעד אטרקטיבי. יתרונות נוספים הם רמה גבוהה של חינוך מקצועי, עלויות ייצור תחרותיות, נגישות גבוהה לאירופה, רוסיה וטורקיה ושיפור מתמיד בתשתיות.

מתוך ראיון עם אלכסנדר שניצינג, מומחה במיסוי בינלאומי בחברה ETC העולמית. לקריאת [הראיון המלא](#)...



http://www.novinite.com/view_news.php?id=121835



משקיעים סיניים לתחום האנרגיה בבולגריה

משקיעים סיניים מראים רצון עז לקחת חלק בפיתוח של פרויקטים בתחום האנרגיה בבולגריה, כך נמסר ע"י דובר הממשלה.

"המומחים הסיניים מכירים בנסיון הבולגרי העשיר

בתחום האנרגיה הגרעינית ובפוטנציאל הגדול של השוק לפיתוח", כך נמסר בפגישה שהתקיימה בין סגן ראש הממשלה הבולגרי לשר האוצר הסיני ונציגים נוספים מטעם החברה הסינית הלאומית לציוד חשמל.

<http://news.dnevnik.bg/?y=2011&m=1&d=11>

HGS TIP

איך מחשבים תשואה?

ישנם שלושה סוגים עיקריים של השקעות נדל"ן: קניית דירה או משרד להשקעה, קניה ומכירה של נכס ופרויקט יזמי.

חשוב לדעת לחשב את התשואה בצורה מדויקת. פספוס של הוצאה מסוימת יכול להוריד את התשואה לה ציפית.

יש לדעת את כל העלויות הכרוכות בעסקה וכל ההכנסות הצפויות להתקבל ממנה. תשואה מחושבת תמיד על העלויות והמחירים של היום ולא לפי צפי עתידי משום שהמציאות יכולה להשתנות בכל רגע מקצה לקצה.

עורכים רשימה של העלויות כגון עלות המגרש, עלות הנכס, תיווך, דמי ניהול, אגרות, מימון (ריבית על הלוואה), דמי הרשמה, שכ"ט עו"ד, מיסים מקומיים, מס הכנסה במכירה והוצאות חד פעמיות.

כנגד הוצאות יש הכנסות כגון שכירות, מכירת הנכס. שוב, יש לחשב את המחיר היום משום שמחיר המכירה יכול לרדת.

חישוב התשואה של נכס מניב: הכנסות פחות הוצאות לחלק ל-12 חודשים. זוהי התשואה לפני מס הכנסה. יש לדעת מראש את המס בכל מדינת יעד והאם יש אמנת כפל מס, כדי לא לגלות שבסופו של דבר המס שחק את הרווחיות.

מודי'ס משבח את מערכת הבנקאות הבולגרית

בדו"ח מיוחד קובע מודי'ס כי המערכת הבנקאית בבולגריה חזקה ותחרותית. עפ"י הדו"ח, ניהול הסיכונים השתפר והרגולציה והפיקוח טובים ומתפתחים כל הזמן, בהתאם לתקנות ולסטנדרטים של האיחוד.

גם נושא השירות זוכה להערכה ונראה שנוכחות משקיעים בינלאומית תורמת לו. עפ"י מודי'ס כ-82% מהנכסים הם בשליטת משקיעים זרים פרטיים המבטיחים ניהול סיכונים ראוי וגם מקדמים זכינות, שירות ומוצרים חדשים.



המערכת הבנקאית הראתה גמישות ויציבות ורמת הפיקוח של הרגולטור, הבנק הלאומי הבולגרי (BNB), טובה. מודי'ס אישרה את דירוג האשראי של בולגריה Baa3 עם תחזית חיובית בסוף 2010.

<http://news.dnevnik.bg/?y=2011&m=1&d=14>

שוק הנדל"ן במזרח אירופה בדרך להתאוששות מלאה



שוק הנדל"ן המסחרי במזרח אירופה במגמת עלייה, כך עולה מסקר שערכה חברת Colliers העולמית בין משקיעים בתחום הנדל"ן בעולם כולו.

90% ממשותפי הסקר אמרו שהם מתכננים להרחיב השקעותיהם בנדל"ן תוך שנה או לכל הפחות לשמור אותן ברמות הנוכחיות.

דבר זה מצביע על תפנית מהירה בכיוון התאוששות האזור.

גיאווגי קירוב מחברת Colliers אומר כי ניתן לצפות לעסקאות חדשות בבולגריה במהלך החודשים הקרובים.

http://www.novinite.com/view_news.php?id=121983

חברת HGS ממשיכה בגיוס השלב האחרון והסופי בפרויקט MARITZA ESTATE שבעיר פלובדיב. היכנסו לאתר HGS כדי ללמוד על הפרויקט ועל ההזדמנות.

צפי רווח למשקיע מעל כ-200% בכ-3 שנים.

לקביעת מצגת פנו לסמנכ"ל השיווק ברברה פז 050-7235981, 074-7027024

www.HGSgroup.co.il