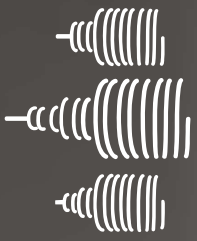




EXEN INVEST

Yatırım, Oturum İzni Vatandaşlık Programı Rehberi





EXEN INVEST

Gayrimenkul
yatırımında
yurtiçi yurtdışı
seçenekleri...



Süreç



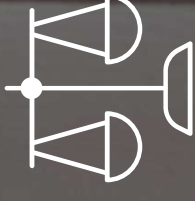
Proje Tanıtımı



Toplantı
Süreci



Satınalma
Süreci



Yasal Süreçler



exeninvest



850 473 73 73

EXEN INVEST

Gayrimenkul'de EXEN INVEST ile tüm dünya sizin

Bugün uluslararası gayrimenkul yatırımı, yalnızca finansal getiri sağlanmasını ötesine geçerek; daha güvenli bir gelecek, yüksek yaşam standartları ve küresel hareket özgürlüğü sunan stratejik bir adım haline geldi. Exen Invest olarak bu kataloğda, hem **yatırım değeri** yüksek projeleri hem de **oturma programlarına** (Golden Visa) uygun seçilmiş fırsatları bir araya getiriyoruz.

Portföylerimizi oluştururken; bölgesel gelişimi potansiyeli, döviz cinsinden değer artışı, kira getirisi, hukuki güvenilirlik ve ülke bazlı ikamet avantajlarını birlikte değerlendiriyoruz. Böylece sermayesini güçlendirmek isteyen yatırımcılara da, kendisi ve ailesi için Avrupa'da yeni bir yaşam alanı kurmayı hedefleyenlere de en verimli alternatifleri sunuyoruz.

Golden Visa programları, yatırımcıya yalnızca bir mülk kazandırmaz; aynı zamanda Avrupa'da serbest dolaşım, uzun süreli ikamet, aile bireylerine geniş haklar ve geleceğe yönelik sürdürülebilir bir güvenlik sunar. Bu kataloğdaki projeler, tüm bu ayrıcalıkları karşılayacak şekilde seçilmiştir.

Exen Invest olarak anaçımız; uluslararası yatırım yolculuğunuzda şeffaflık, güçlü ve güvenilir bir rehberlik sunmak. Her bir proje, hem ekonomik fayda hem de oturma hakkı açısından detaylı analizlerle değerlendirilmiş, sizin için özel olarak hazırlanmıştır.

Yatırımınızı güçlendiren, yaşamınıza yeni bir kapı açan bu yolculukta yanınızda olanaktan memnuniyet duyuyoruz.



Geleceğinizi birlikte şekillendirelim.



EXEN INVEST



Yunanistan

Golden Visa

Oturum İzni Programı

GAYRİMENKUL TÜRÜNE GÖRE DAĞILIM

Yeni Gayrimenkul

- Minimum Yatırım Tutarı:
400.000 € ya da 800.000 €.
- Bölgelere ayrılmış durumda.
- Gayrimenkul en az 120 metrekare olmak zorunda.

Yeni Gayrimenkul

- Ticari Gayrimenkulün Konutu
Dönüştürülmesi
- Minimum Yatırım tutarı: 250.000 €.
- Bölge sınırlaması yok.
- Minimum metrekare şartı yok.

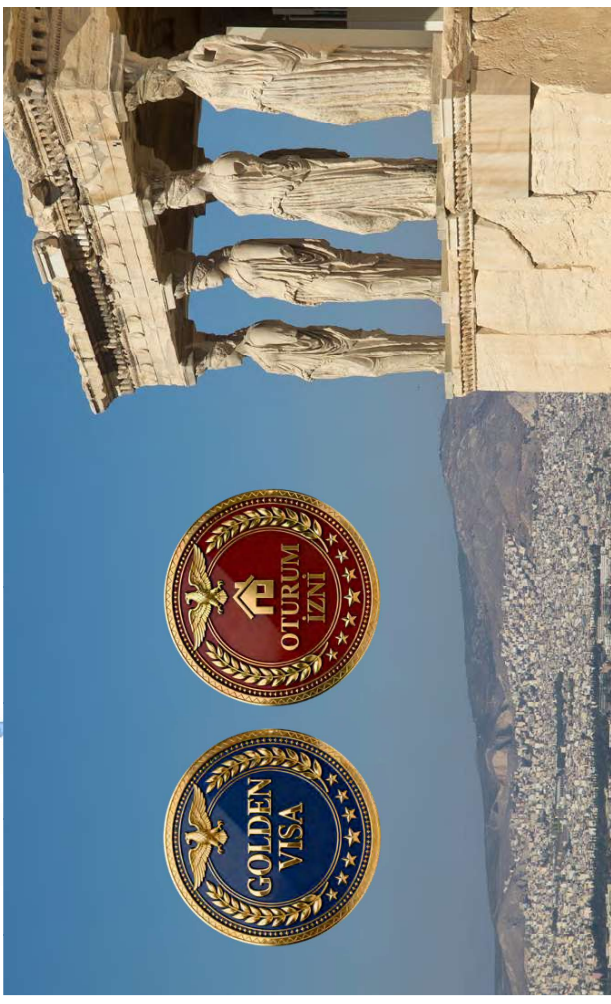
- Yaşama veya ziyaret zorunluluğu olmadan
- 5 Yıl geçerli oturma izni
- Yatırımı koruması halinde ömürboyu yenilenme garantisi
- Eş, çocuklar, ebeveynler ve eşin ebeveynlerini kapsayan tüm aile ile faydalanma imkanı

GOLDEN VISA MASRAF PAKETİ

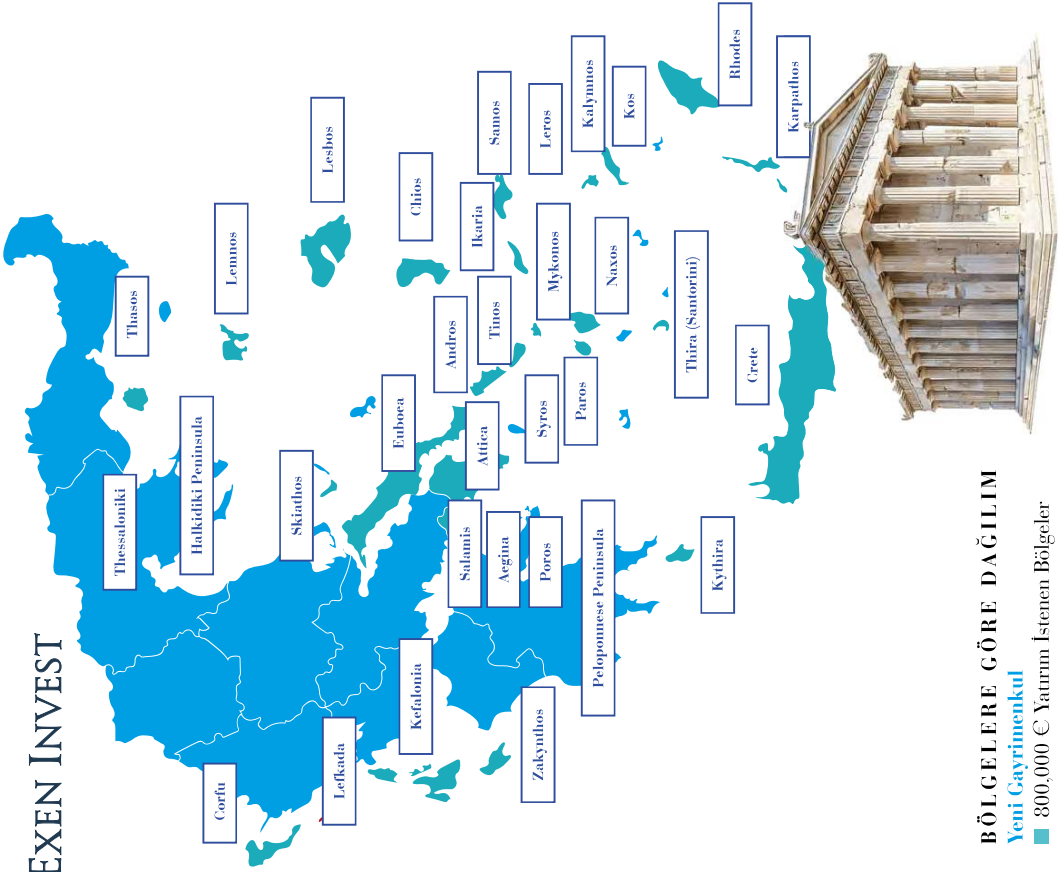
Alınan gayrimenkulün tapu bedelinin %10'u + KDV

- Tüm Avukatlık Hizmetleri ve Noter Ücretleri
- Yunanistan emlak komisyonları
- 3 kişilik bir aile tüm Golden Visa masrafları
- Vergi numarası alınması ve Banka hesabı açılması
- Hizmet bedeli

Tapu sicil ücretleri, sicil hakları, sertifikalar ve damga vergisini içerir. Kayıt ücretleri mülkiyet değerinin yaklaşık % 0,48 ile % 0,68'i civarındadır.



EXEN INVEST



BÖLGELERE GÖRE DAĞILIM

Yeni Gayrimenkul

- 800,000 € Yatırım İstenen Bölgeler
Atina, Selanik, Mikonos, Santorini ve nüfusu 3100'den fazla olan diğer adalardaki gayrimenkul yatırımları için.
- 400,000 € Yatırım İstenen Bölgeler
Ülkenin diğer tüm bölgelerindeki gayrimenkul yatırımları için.
- Ticari Gayrimenkulün Konuta Dönüştürülmesi
€ 250,000 Yatırım.
Bu gayrimenkuller için bir lokasyon şartı yoktur. Ülkenin genelinde bu uygulanabilir.

Konut Olarak Yasal Kullanımı

Kanıtlayan Belgeler

- Yunan belediyesi tarafından düzenlenmiş yapı ruhsatı
- Mühendis raporu (Uygunluk Belgesi)
- Yapı tapuda belirlenen kullanım amacı değişikliği
- Kat bölümme planı (Birden fazla bağımsız birim oluşturulmuşsa).



EXEN INVEST



Portekiz

Golden Visa

Vatandaşlık ve Oturma İzni Programı



Ekim 2023 itibarı ile Vatandaşlık başvurusunda bulunmak için dört seçenek vardır:

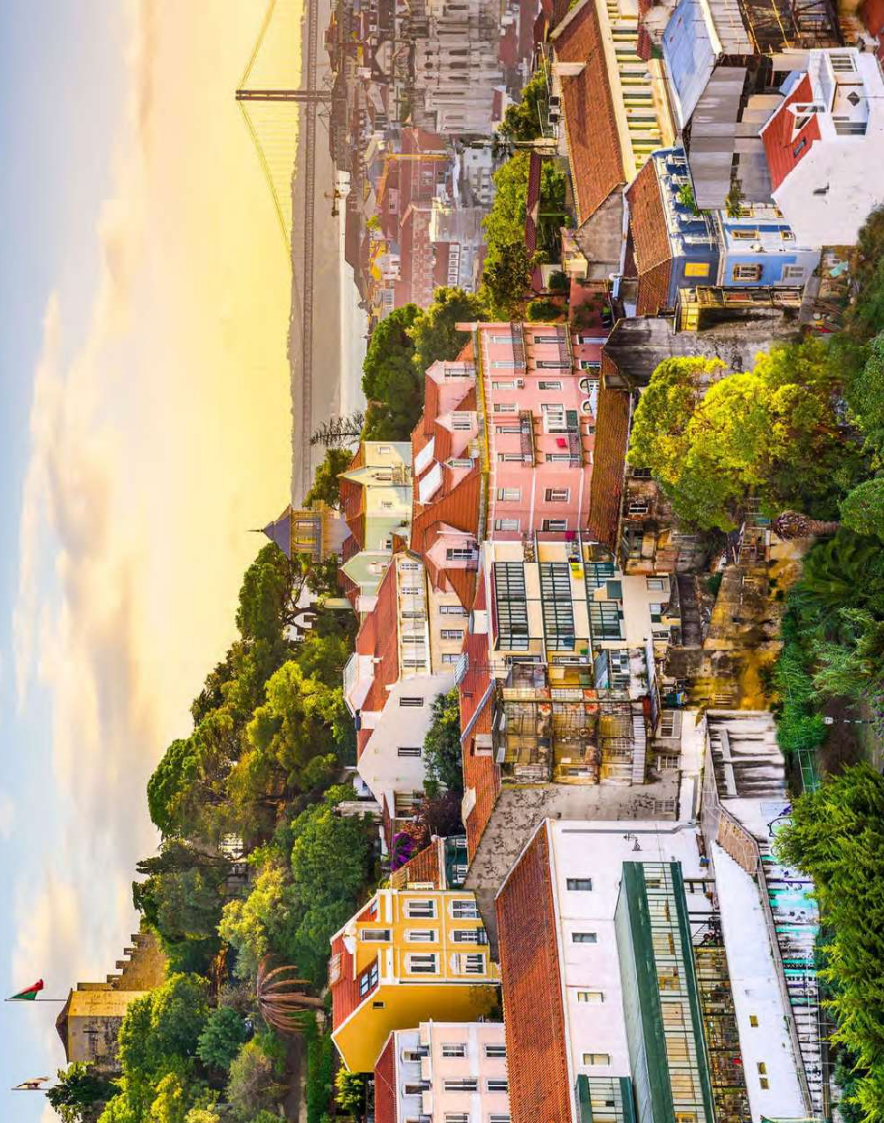
1. 250,000 €'lık kültürel miras projelerine hibe
 2. 500,000 €'lık fon yatırımı
 3. Araştırma faaliyetlerine 500,000 € destek
 4. Tam zamanlı 10 kişiye 5 yıl iş veren olmak
- Her iki yılda bir yenilenme (1 + 2 + 2)
 - Sadece yılda 7 gün Portekiz ziyaret koşulu
 - 5 yıl oturma izni sonrası vatandaşlık başvuru hakkı
 - Vatandaşlık için A2 seviye Portekizce zorunluluğu



GOLDEN VISA VE VATANDAŞLIK MASRAF PAKETİ

Yapılan yatırım tutarının %4 + KDV.
Fon yatırımlarına %1 + KDV

- Portekiz'e yatırım danışmanlığı
- Tüm avukatlık hizmetlerinin koordinasyonu
- Tüm Golden Visa süreçlerinin takibi
- Banka hesabı açılması ve vergi numarası alınması



EXEN INVEST



Dubai

Gayrimenkul Yatırımı Programı



PEKİ NEDEN DUBAI?



Dünyanın
En İşlek
Havalimanı



Nüfusun
%58' i
25 -44 yaş
grubu



Belli bir gelire
kadar %0 Vergi
Avantajı.

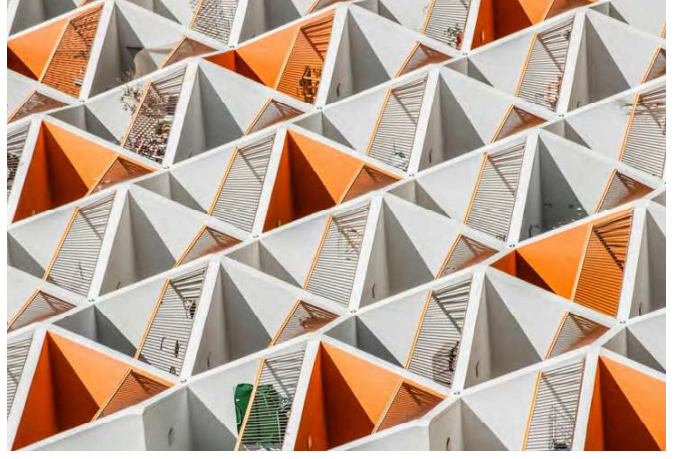


Gayrimenkulde
Yüksek Yatırım
Getirisi



Dünyanın
En Güvenilir
Şehirlerinden Biri





DUBAI'NİN FİNANSAL CAZİBESİ

- Dünyanın En Adil Değerlenen Yatırım Piyasası
- Ultra Yüksek Net Değer Merkezi İşsizlik Sigortası
- Son Teknoloji Alt Yapısı Stabil Ekonomi
- Dünyadan %22 Daha Yüksek Gelir

DUBAI GOLDEN VISA YATIRIM İMKANLARI

Dubai, 2,9+ milyon yabancı çalışmanı ve 190 farklı milliyetten insanı ağırbaşlı olarak kültürel çeşitliliği ve kozmopolit yapısını ekonomik gücüne çeviriyor ediyor.

10

Yıl
Golden
Visa

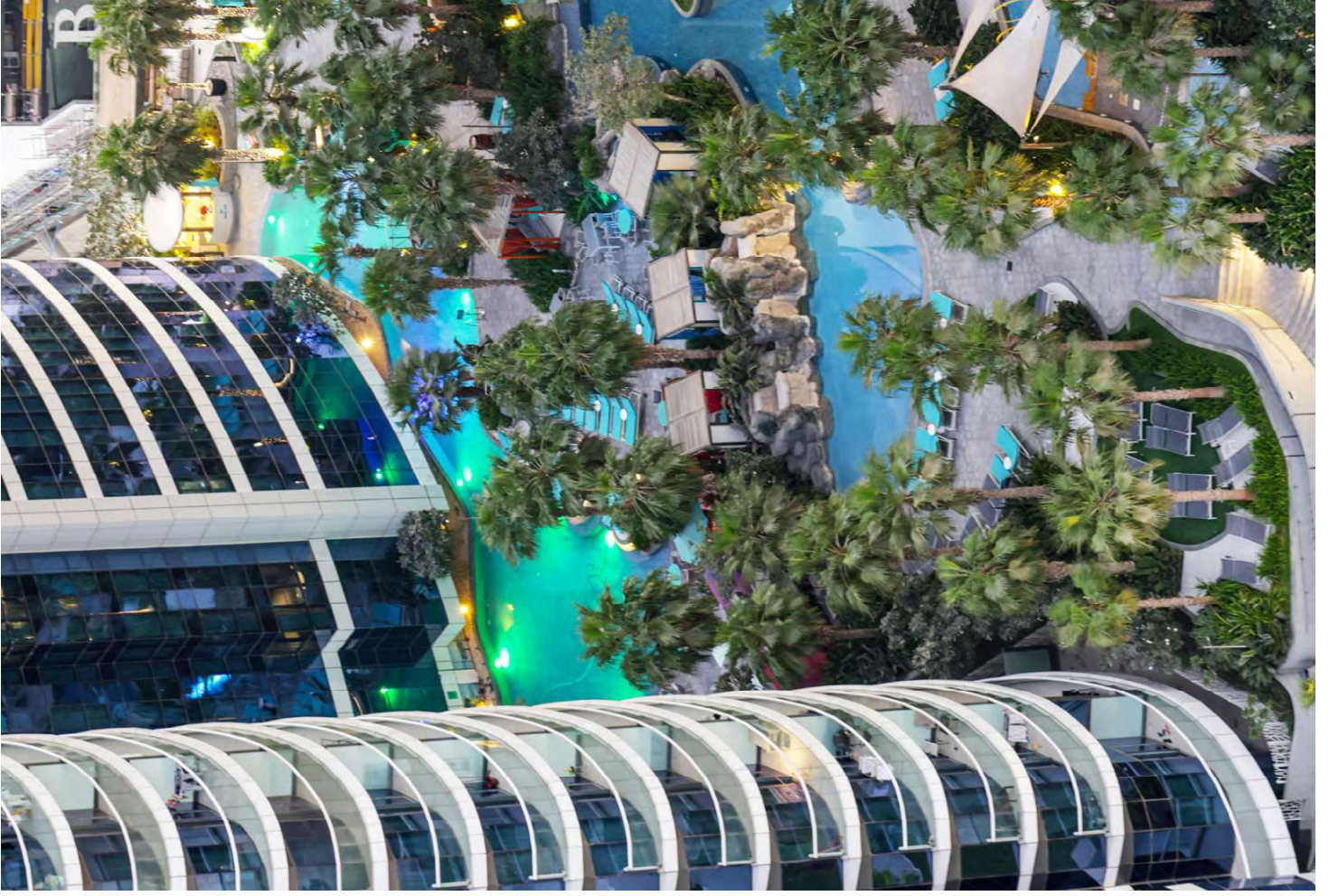
545.000 USD

2

Yıl
Golden
Visa

205.000 USD





DUBA'DE EMLAK YATIRIMI YAPMAK IÇIN ANA

5 SEBEP

- Premium Lokasyonlarda
- Projeler
- Döviz ile Yüksek Kira
- Gelir Avantajı
- Projeden Alımlarda %35 Min. Getiri
- Gelir Vergisi Olmaması
- Avantajı
- Sobha Realty ile Prestijli Yatırımlar



EXEN INVEST



İtalya

AB Serbest Dolaşım Oturma İzni



NEDEN İTALYA?

Roma, Floransa ve Venedik gibi şehirleriyle İtalya, küresel bir kültür başkentidir. Ilman Akdeniz iklimi sayesinde yıl boyunca aktif bir yaşamı sunar.

PROGRAM ÖZETİ

"Dolce Vita Vizesi" veya "İtalyan Yatırımcı Vizesi" olarak bilinen bu program, 500.000 €'luk yatırım yapan bireylere İtalya'da oturma ve çalışma hakkı tanır. Ayrıca Schengen Bölgesinde vizesiz seyahat etme imkânı sağlar.

YATIRIM GEREKLİLİKLERİ

Minimum Yatırım Tutarı: Yatırımcı İtalya'da kurulmuş ve bu ülkede faaliyet gösteren bir şirketten en az 500.000 € tutarında hisse veya pay satın almalıdır. Yatırım tek bir şirkete yapılmalı ve ikâmet izni süresince korunmalıdır.

Maliyetler:

3 kişilik bir aile için hukuki hizmetleri, vergi numarasının alınması, belgelerin hazırlanması ve devlet harçlarını içeren hizmet paketi 15.000 €'dur.

REGÜLASYONLAR VE ÖNEMLİ NOKTALAR

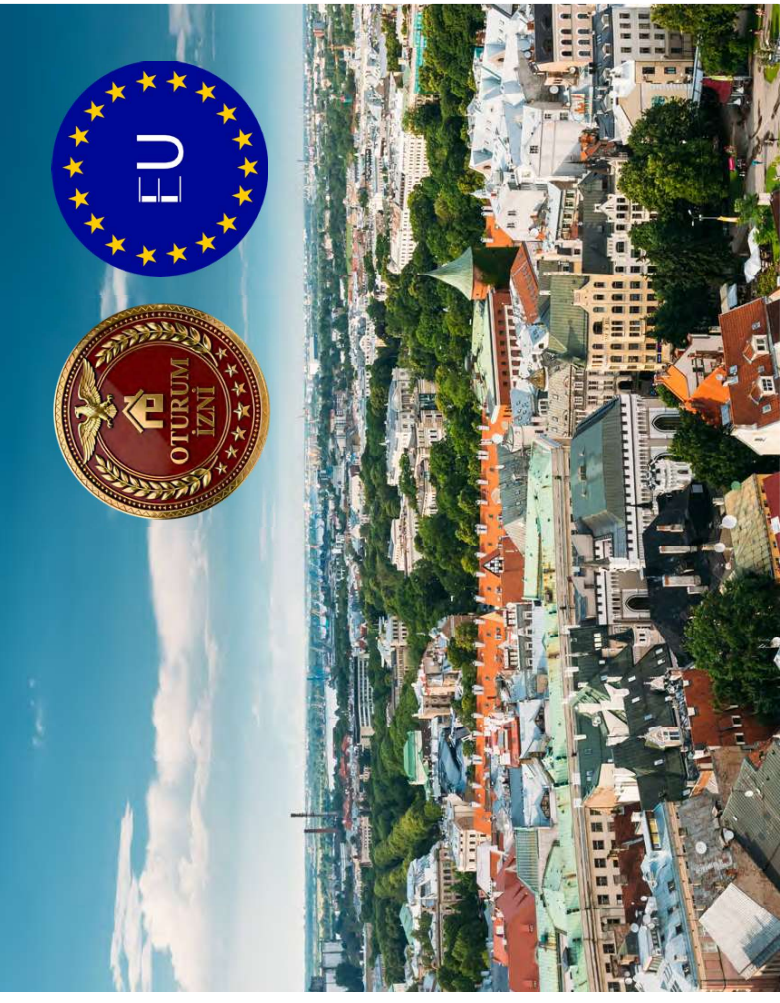
- İlk ikâmet izni 2 yıllıktır ve yatırım sürdürüldüğü sürece her 3 yılda bir yenilenebilir. 5 yıl kesintisiz ikâmetle daimî ikâmet, 10 yıl sonra ise ek şartlarla vatandaşlık hakkı elde edilebilir.
- Yatırımcı bu vizeyle birlikte İtalya'nın yüksek kaliteli sağlık ve eğitim sistemine erişebilir.
- Başvuru sahibinin eşi, eğitim hayatı devam eden çocuklar ve emekli olan ebeveynleri de aynı haklara sahip olabilir.

EXEN INVEST



Letonya

AB Serbest Dolaşım Oturma İzni



NEDEN LETONYA?

Bir Baltık devleti olan Letonya, Kuzey Avrupa'nın cazibedici ülkelerinden biri olup, büyüleyici doğal güzellikleri, kendine özgü mimarisi ve yüzlerce yıllık tarihini yansıtan sembol yapılarıyla öne çıkar.

PROGRAM ÖZETİ

Letonya, yatırımcıların iş fırsatlarından yararlanmasını ve aynı zamanda oturma izni almasını sağlayan bir program sunmaktadır. Özellikle sermaye bisnesi yatırım seçeneği, Avrupa Birliğinde oturma izni almak için ideal bir yoldur.

YATIRIM GEREKLİLİKLERİ

Toplam Maliyet: 89,000 €

Minimum Yatırım Tutarı: Letonya'da aktif ve faaliyette gösteren bir şirkete en az 50.000 € yatırım yapılması gereklidir.

EK DEVLET KATKISI

Bu şirketin yıllık cirosunun 10 milyon € veya üzeri olması ya da en az 50 çalışan bulunması şarttır. Başvuru sırasında 10.000 € devlet ücreti ödenmelidir.

Maliyetler: Hukuki temsil, idari giderler, profesyonel danışmanlık ve devlet harçlarının toplam maliyeti 29.000 €'dur.

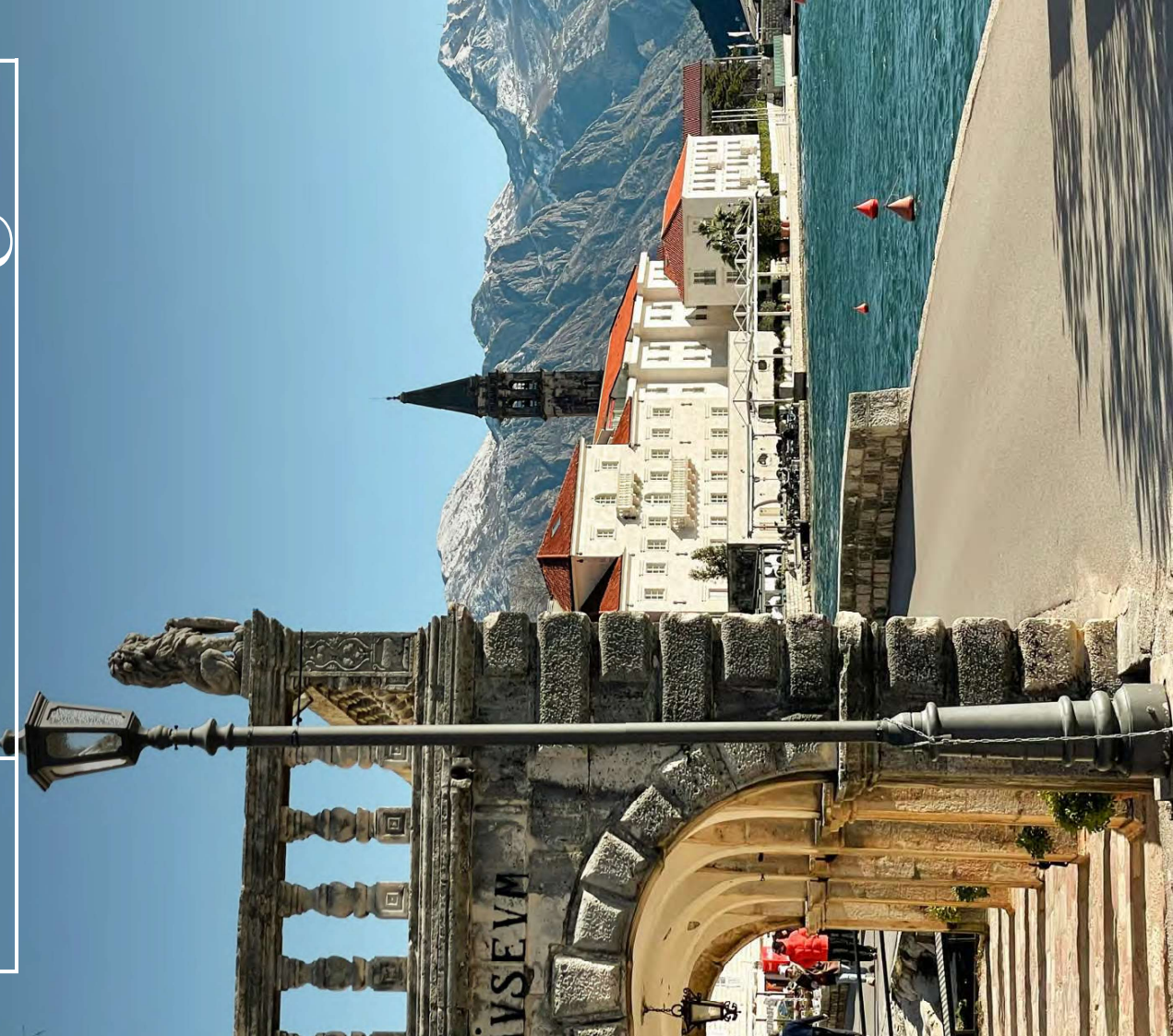
REGÜLASYONLAR VE ÖNEMLİ NOKTALAR

- Yapılan minimum 50.000 € sermaye yatırımını, oturma izni süresince şirkette tutulmalıdır.
- İlk oturma izni 5 yıl süreyle geçerli olacaktır. Oturma kartı her yıl yenilenmektedir. Her yenilene Letonya ziyareti zorunludur.
- Başvuru sahibinin eşi, 18 yaş altı çocukları da oturma izninden yararlanabilir.

EXEN INVEST



Montenegro



NEDEN KARADAĞ?

Yurtdışı Gayrimenkul Yatırımında

Yükselen Merkez

Avrupa'nın en hızlı gelişen ülkelerinden biri olan Karadağ, son yıllarda yabancı yatırımcıların dikkatini çeken güçlü ve güvenli bir pazar hâline geldi. Hem ekonomik istikrarı hem de büyüme potansiyeli ile öne çıkan ülke, gayrimenkul yatırım yapanlara kısa vadede değer artışı, uzun vadede ise sürdürülebilir bir kazanç sunuyor.



4

VERGİ AVANTAJLARI

Karadağ, Avrupa'nın en düşük vergi oranlarından birine sahip.

- Gelir vergisi düşük,
- Kurumlar vergisi avantajlı,
- Yabancı yatırımcıya karşı bürokrasi oldukça sade.

Bu yapı, hem yatırımcı dostu bir ortam yaratıyor hem de gayrimenkulü daha hızlı bir varlık hâline getiriyor.

5

GÜVENLİ, SAKİN VE YAŞAM KALİTESİ YÜKSEK BİR ÜLKE

Karadağ; suç oranlarının düşük olması, huzurlu yaşam tarzı, temiz çevresi ve doğal güzellikleri ile hem oturma almak isteyen ailelere hem de ikinci bir hayat kurmak isteyen profesyonellere hitap ediyor.

6

OTURUM VE VATANDAŞLIK AVANTAJLARI

Karadağ'da gayrimenkul yatırımı yapmak, oturma hakkı elde etmenin en kolay ve en hızlı yollarından biri. Birçok yatırımcı için bu, Avrupa'ya açılan yeni bir kapı niteliğinde.



2

DÖVİZ BAZLI KAZANÇ VE YÜKSEK GETİRİ POTANSİYELİ

Karadağ'da gayrimenkul piyasasında fiyatlar hâlâ Avrupa ortalamasına göre çok daha makul düzeyde.

Buna karşın:

- Turizm geliri sürekli artıyor,
- Kira getirileri euro bazında hesaplanıyor,
- Değer artışı istikrarlı şekilde devam ediyor.
- Bu nedenle Karadağ, erken giriş yapan yatırımcılara güçlü bir kazanç fırsatı sunuyor.

3

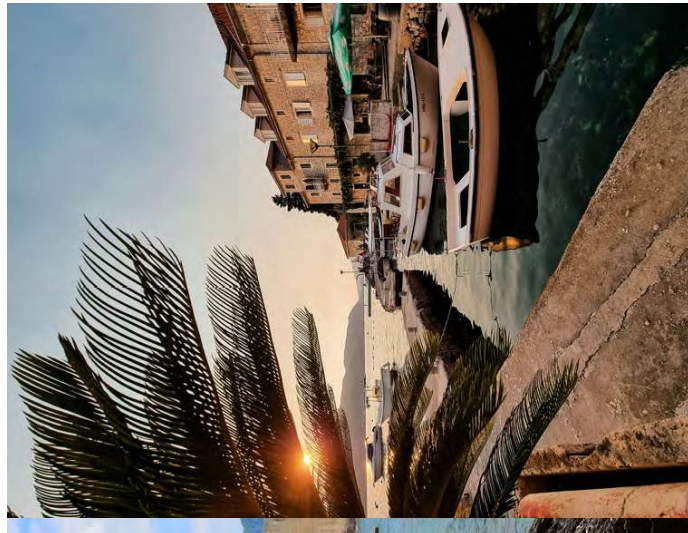
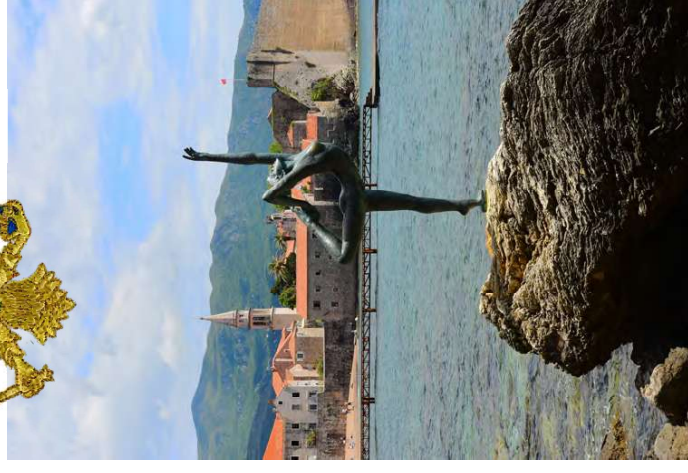
TURİZM ODAKLI BÜYÜME VE GÜÇLÜ KİRALAMA PAZARI

Ülke, sahilleri, doğası ve güvenli şehir yaşamıyla Balkanlar'ın en çok ziyaret edilen destinasyonlarından biri. Turizm sezonu oldukça kısa dönem kiralamaya getirileri ciddi şekilde yükseliyor. Bu da özellikle sahil şeridindeki projeleri yatırımcılar için son derece cazip kılıyor.

1

AVRUPA BİRLİĞİ'NE ADAY ÜLKE OLMASI

Karadağ'ın AB üyelik süreci, gayrimenkul değerlerinin istikrarlı şekilde yükselmesine yol açıyor. Ülke, Schengen ve AB kurallarına uyum sürecini hızla tamamlıyor. Bu da uluslararası yatırımcılar için uzun vadeli güvence anlamına geliyor.

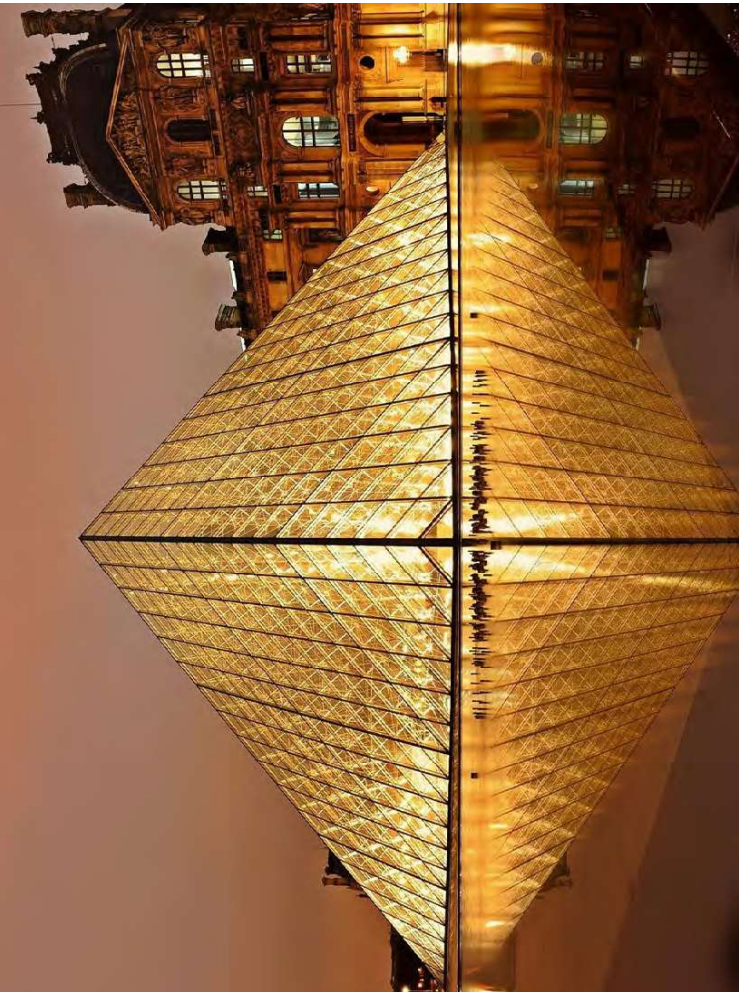


EXEN INVEST



Fransa

Gayrimenkul Yatırımı Programı



NEDEN FRANSA?

1

Güçlü
Ekonomik
Yapı

2

Avrupa'nın
Stratejik
Merkezi

3

Stabilite &
Güven

4

Yüksek Hayat
Kalitesi

5

Yüksek
Eğitim
Kalitesi

6

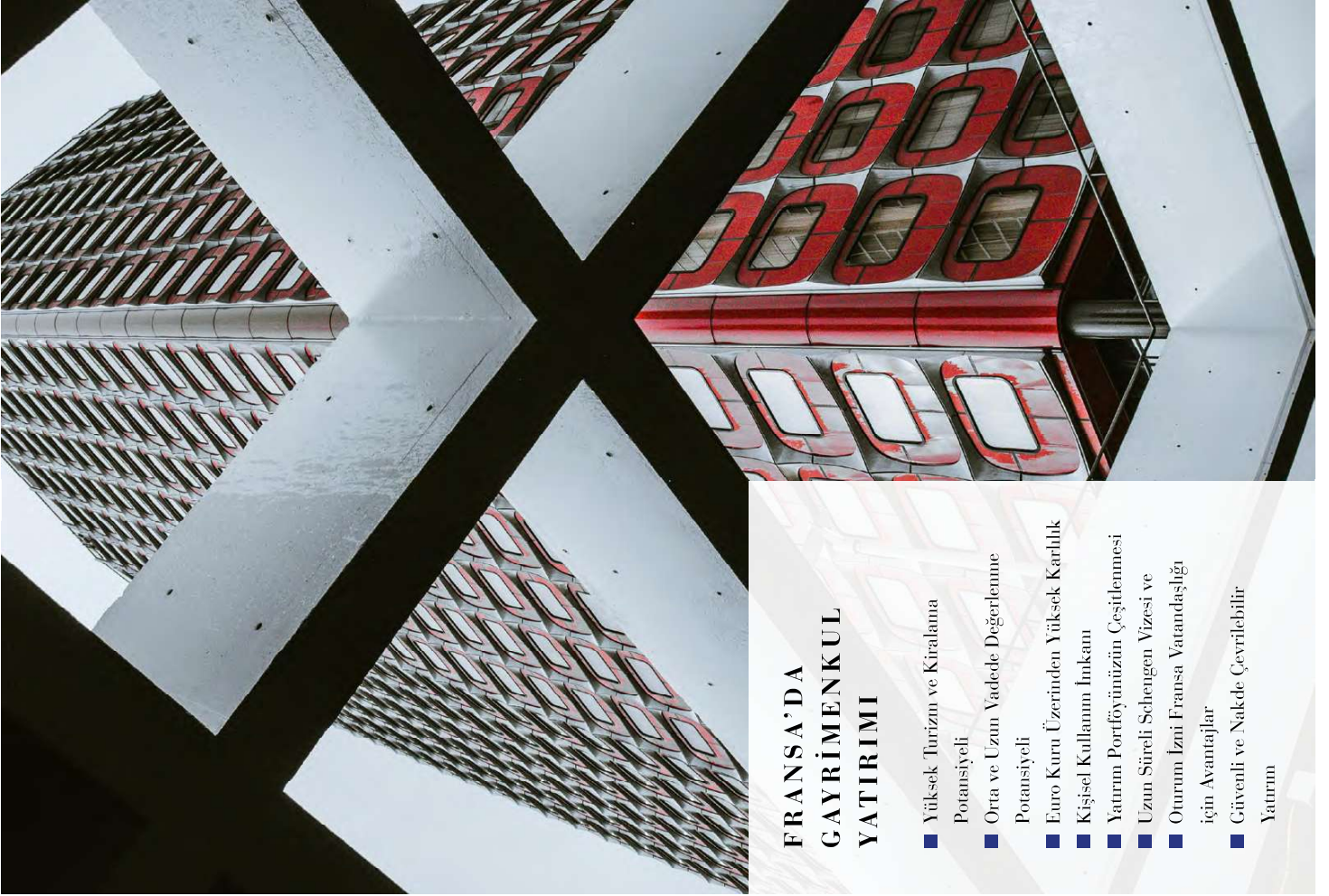
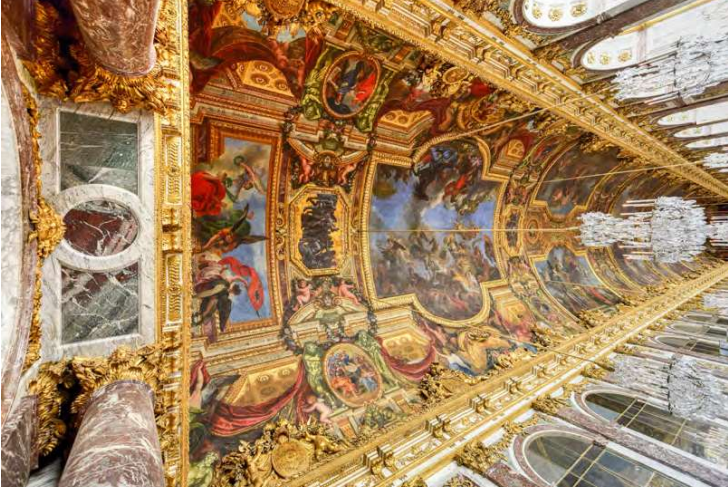
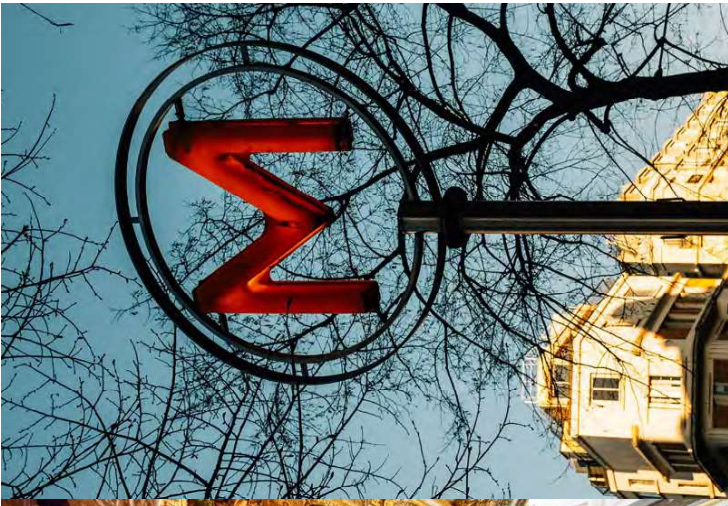
Turizm
Potansiyeli

7

Sanayi
Çeşitliliği

8

Sosyal
İmkanlar



FRANSA'DA GAYRİMENKUL YATIRIMI

- Yüksek Turizm ve Kiralama Potansiyeli
- Orta ve Uzun Vadede Değerlenme Potansiyeli
- Euro Kuru Üzerinden Yüksek Karlılık
- Kişisel Kullanım İmkamı
- Yatırım Portföyünüzün Çeşitlenmesi
- Uzun Süreli Schengen Vizesi ve Oturma İzni Fransa Vatandaşlığı için Avantajlar
- Güvenli ve Nakde Çevrilebilir Yatırım

EXEN INVEST



ABD



■ Amerika, nominal GSYİH bakımından dünyanın en büyük ekonomisidir. Bu güçlü ekonomi, gayrimenkul yatırımları için sağlam bir zemin sunar.

■ New York, Miami, Boston ve California bölgeleriyle öne çıkan ABD gayrimenkul piyasası, Amerikan doları cinsinden sabit bir kira geliri elde etme olanağı sağlar.

■ Amerikan dolarının düşük yıllık enflasyona sahip olması da yatırımcılar açısından ekstra bir avantaj sunar.

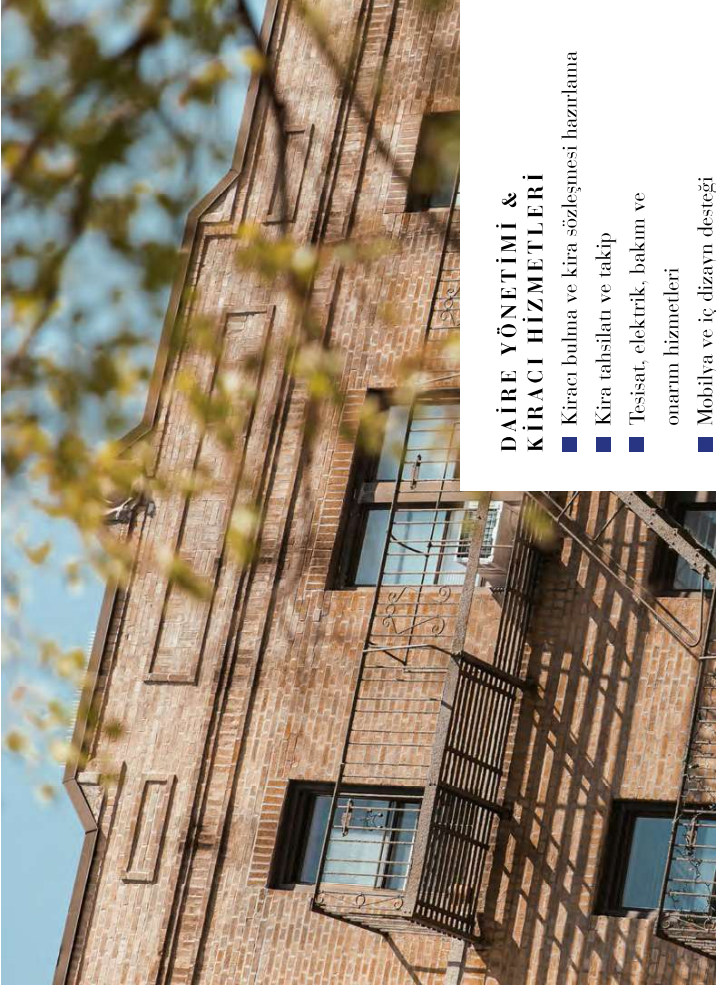
Dünyanın iş ve finans merkezi olan ABD, bu özelliği dolayısıyla devamlı talep gören bir sahtlık ve kiralık emlak piyasasına sahiptir.

■ Ülke eğitim alanında güçlü kurumlara sahip olduğundan dünyanın dört bir yanından öğrencilere ev sahipliği yapmakta, bu da özellikle kiralık konut talebini artırmaktadır.

■ Amerika için yıllık kira getirisi, lokasyonlara göre değişiklik göstermekle beraber yapılan yatırımın %5'i ile %10'u arasındadır.

■ Amerika Birleşik Devletleri'nde gayrimenkul almak için vatandaşlık şartı yoktur, ancak bu yatırım yaşama veya vize-siz dolaşım hakkı kazandırmaz.





DAİRE YÖNETİMİ & KİRAÇI HİZMETLERİ

- Kiracı bulma ve kira sözleşmesi hazırlama
- Kira tahsilatı ve takip
- Tesisat, elektrik, bakım ve onarım hizmetleri
- Mobilya ve iç dizayn desteği (talebe bağlı)

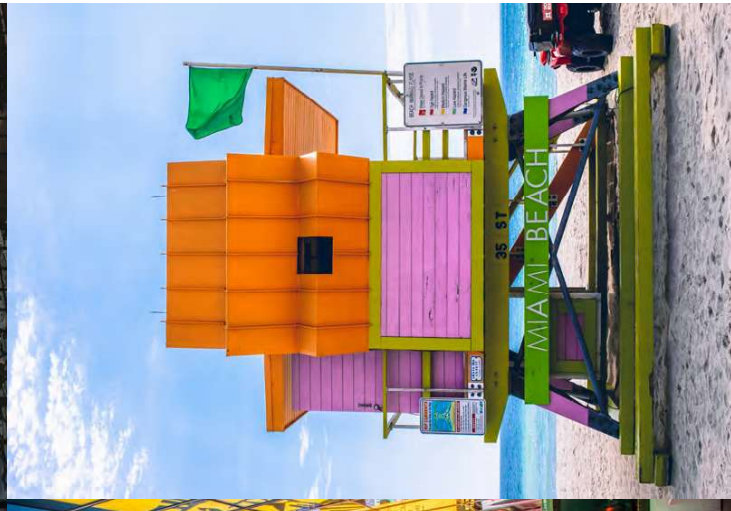
- Kiracı ile iletişim ve sorun çözme
- Düzenli raporlama ve maliyet takibi

AVANTAJLAR

- Meksika ya Göç İmkânı
- Finansman: Mortgage imkânıyla düşük sermaye ile 2 sene de sermayenin %70'sini geri çekme fırsatı
- Dolar Geliri: Düzenli kira getirisi
- Değer Artışı: Uzun vadede gayrimenkulün değer kazanma potansiyeli
- Vergi Avantajları: Mortgage faizi, emlak vergisi ve bakım masrafları düşülebilir

FINANSAL AVANTAJLAR

- Vergi Numarası (ITIN/EIN) ve Vergilendirme
- Kredi Skoru ve Krediye Erişim
- Cash-Out Refinance
- İletide Mortgage Başvuruları



EXEN INVEST



Kuzey Kıbrıs

NEDEN KIBRIS?

KIBRIS'TA SÜREKLİ YÜKSELEN DEĞERLER
Kuzey Kıbrıs'ta fiyatlar, Rum kesimine nazaran 5 kat daha aşağıdadır. Yıllık olarak artış Sterlin bazında %15 civarındadır ve her geçen yıl bu oranlar artmaktadır.

STERLİN SATIŞLARININ KAZANCA ETKİSİ
Dövizin her geçen gün artması ile Kıbrıs'ta mülk ve kira getirisi de yükselmektedir.

KİRA GETİRİSİ
Turizm ve öğrenci sayısının artmasıyla, her geçen gün konut ihtiyacı artmaktadır. Türkiye'de konut geri dönüş süresi ortalama 25'li yıllarda iken Kıbrıs'ta bu oran 10 yıl - 12 yıl arasında değişkenlik göstermektedir.

VERGİ AVANTAJI
Kıbrıs'ta gelir vergisi olarak döviz kiralama %13 Stopaj, TL kiralama %8 ödenir. Gelir vergisi ödenmez.

UYGUN FİYATLAR
Kıbrıs'ta Avrupa ile kıyaslayacak olursak, gayrimenkul fiyatlarının Kıbrıs'ta uygun olduğunu fark edersiniz.

4 MEVSİM BİR ARADA
Kuzey Kıbrıs yaz sıcaklıklarını en çok temmuz ve ağustos aylarında hisseder. Kış ayları ise genellikle ılıktır.

OLANAKLARI
İster tatil yapın, ister mükemmel bir doğa içinde bahçeli bir ev satın alın, tatilinizin veya emekliliğinizin tadını çıkarmak için Kıbrıs'ın en uygun bölgelerinden biridir İskele.



PLAJLARI

İskele Long Beach bölgesi Kıbrıs'ın en güzel ve en uzun larina sahip bölgelerinden biridir.

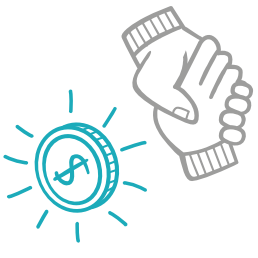
KOLAY ALIM VE YÖNETİM

- En az formalite ile uygun fiyatlı mülk edinme
- TC kimlik ile Türkçe işlem yapma kolaylığı

CAZİP YAŞAM İMKÂNLARI

- Kuzey Kıbrıs'ta 350 günden fazla güneşli gün
- Kristal mavî sulara sahip altın kumdan plajları vardır.
- Offshore şirketler ve yabancı yatırımcılar için vergilendirme cennetidir.
- Yapacağınız minimum yatırımlarla veya çalışma izni ile Kıbrıs'ta süresiz oturma izni alabilirsiniz.
- Golf, Marinalar ve 5 yıldızlı Oteller – Kuzey Kıbrıs'ta eğlence olanakları her geçen gün artmaktadır.
- Sakin (yavaş) ve güvenli şehirler
- Müstakil evlerde ve apartmanlarda rahat yaşama ve iyi komşuluk
- Türkiye'ye kolay ulaşım imkânları

YATIRIMCILAR NEDEN KUZEY KIBRIS'I TERCİH EDİYOR?



Döviz bazında
Artan Yatırım Değeri ve Kısa Amortisman süresi



İnşaat tanınmadığına
Döviz Bazlı Kira Getirisi



İnşaat başlamadan satın alımlarda
Yüksek Kar Oranı

European Environment Agency
Forbes
Live and Invest
OVERSEAS

2021 ve 2024'tün En İyi Sahil Alımları sıralamasında
Kuzey Kıbrıs #1

2022'de En İyi Olmak İçin Dünyanın En İyi Yerleri sıralamasında
Kuzey Kıbrıs #4
Parıldayan Plajlar, Kuzey Kıbrıs
1. Sırada

En İyi Deniz Kenarı Yatırımı

Dünyanın En İyi Emeklilik Yeri

Avrupanın En Temiz Sahili

ERCAN HAVALİMANI

Yolcu Kapasitesi	Terminal Alanı	1. Pist	2. Pist	Uçak Park Yeri
10/12 Milyon	128 Bin 835 m ²	2 Bin 800 m	3 Bin 100 m	30
Körük	Bagaj Alanı	Check-in Kontuar	Pasaport Kontrol Noktası	Otopark Kapasitesi
9	5	60	44	Bin 500 Araç

KUZEY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ

GİRNE
GAZİMAĞUSA
LEFKOŞA
İSKELE

GÜNEY KIBRIS

LEFKOŞA | GİRNE | MAĞUSA | GÜZELYURT | İSKELE

KKTC'Yİ ŞİMDİYE KADAR KİMLER KEŞFETTİ?

- Bir vergi cenneti olması (Yakındoğunun İsviçresi)
- Ülkenin tanınma potansiyeli (veya tanınıyor olması)
- Devlet politikası gereği turizm yatırımlarının artması
- Kısa sürede geri kazandırılan yatırımlar
- Uzun vadeli faizsiz tahsilat imkânları ile alım
- Akdeniz'in mükemmel denizi
- Gayrimenkul fiyatlarının birçok ülkeye göre daha düşük olması
- Döviz bazında alım-satım ve değer artışları

ZAMAN ARALIKLI DEĞİŞEN KONUT FİYATLARI

2017-2024 yılları arasında 1+0, 1+1, 2+1 ve 3+1 apartman dairelerinin ada genelindeki fiyat ortalamasıyla hazırlanan bu istatistikler, Kuzey Kıbrıs'ta konut fiyatlarındaki artışı göstermektedir.

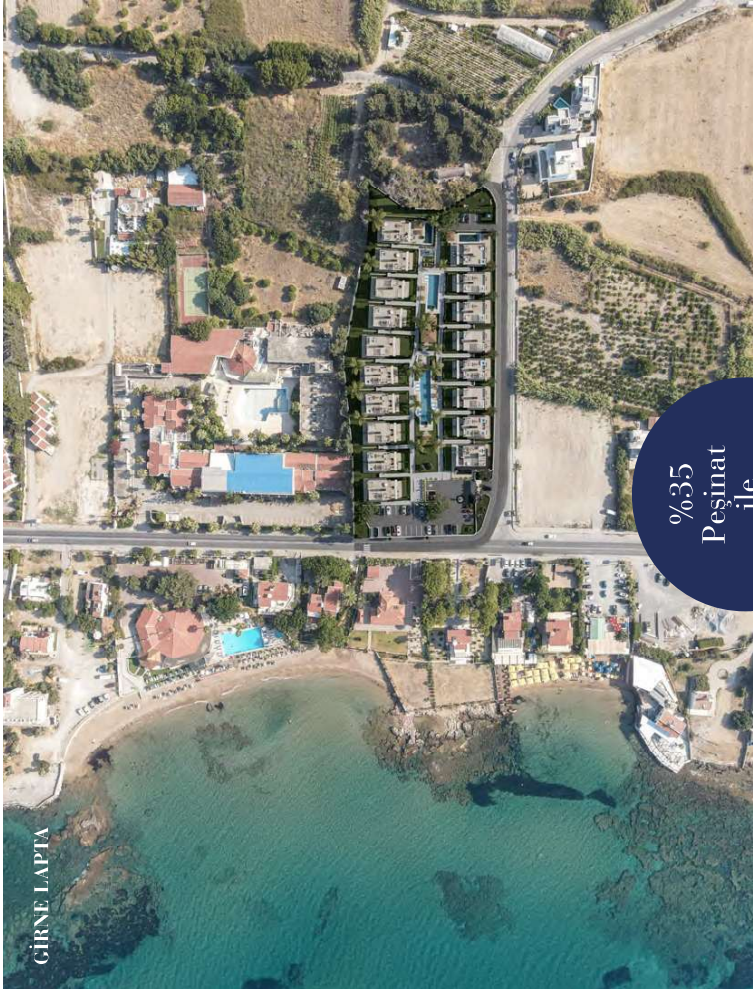
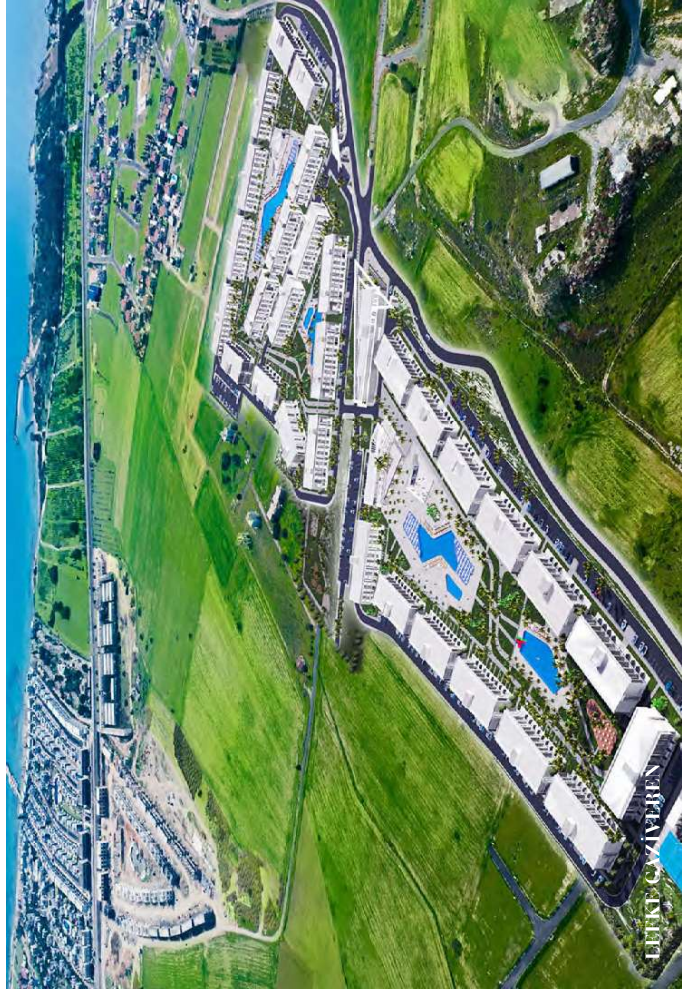
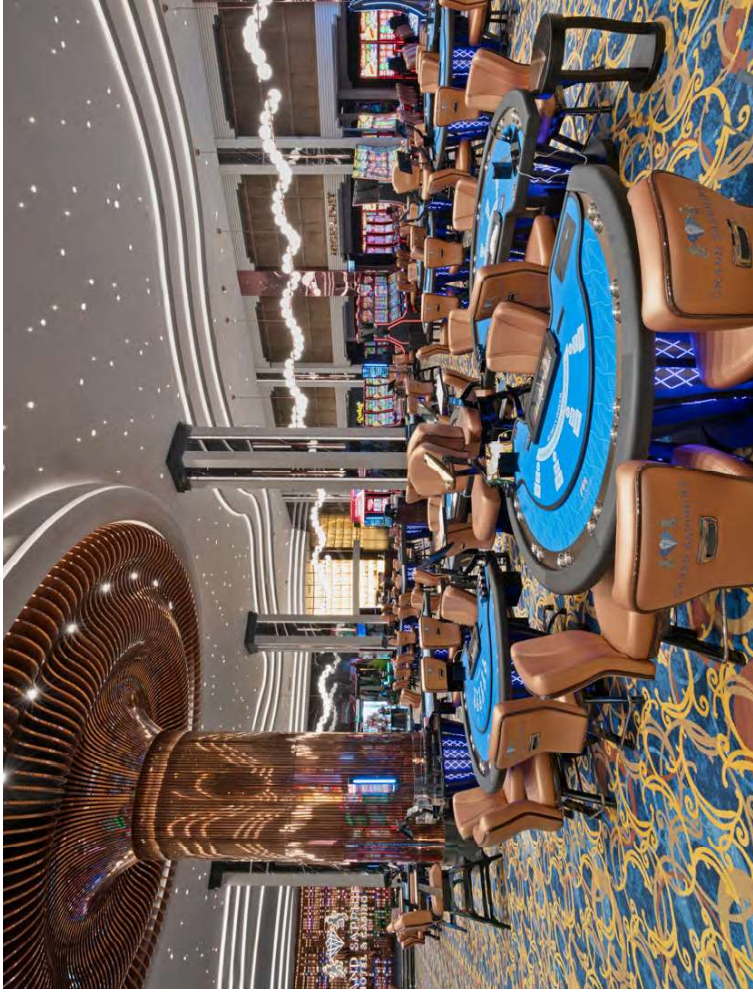


PROJELERDEN ÖRNEKLER

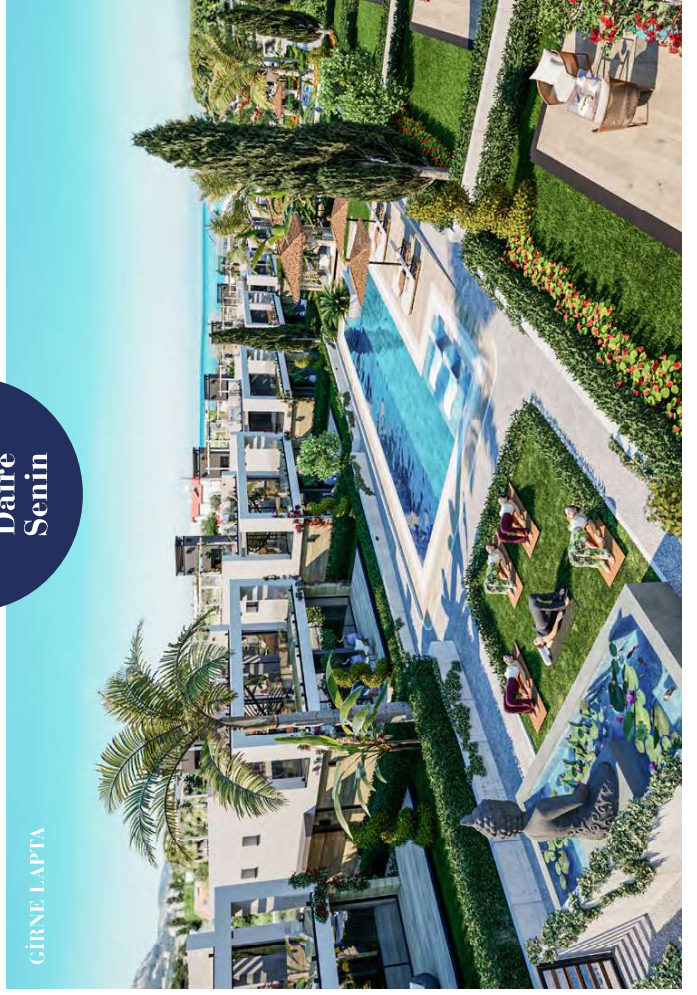


%35 Peşinat
Türk Lirası
Kredi
Sterlin ile
Kazanç





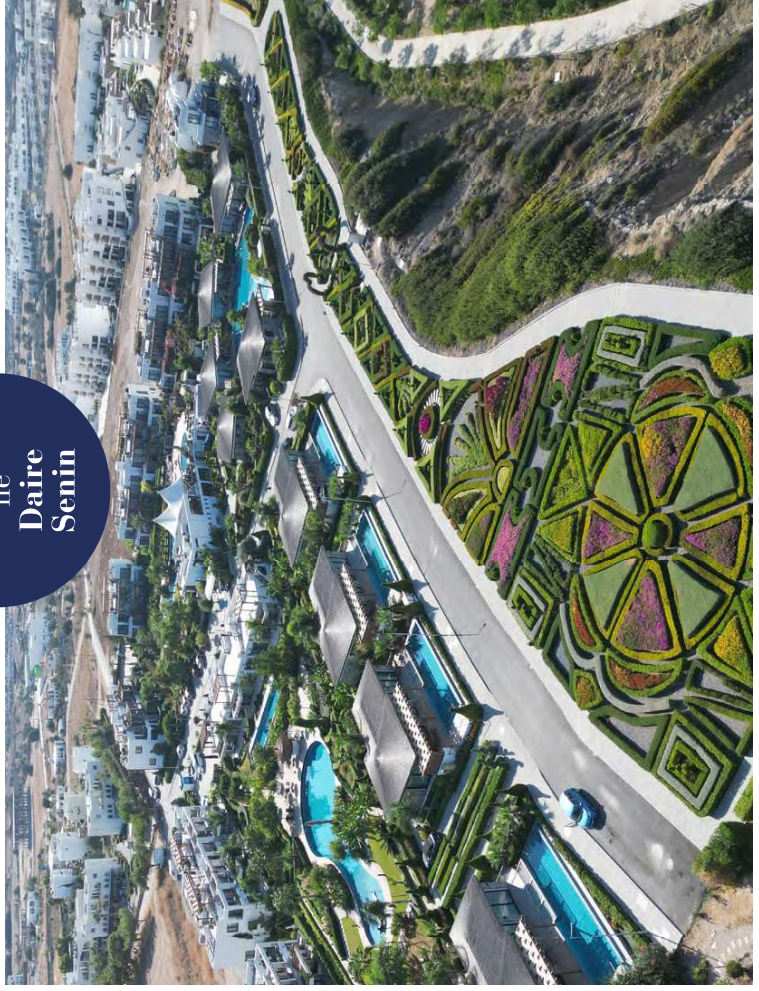
%35
Peşinat
ile
Daire
Senin



GİRNE LAPTA



%35
Peşinat
ile
Daire
Senin



EXEN INVEST

Gayrimenkul
yatırımında
yurtiçi yurtdışı
seçenekleri...

Türkiye | Kuzey Kıbrıs | Amerika | Dubai | Fransa
Yunanistan | Portekiz | İtalya | Letonya | Montenegro



exeninvest



850 473 73 73



Gayrimenkul yatırımında yurtiçi yurtdışı seçenekleri...



exeninvest



850 473 73 73

Adapalas Apt, Merkez Mahallesi,
Barbaros Hayrettin Sokağı
No:2, 34840 Maltepe/İstanbul