

August, 2021

**home365**  
Your rental profit, Guaranteed



**ברוכים הבאים!**

**Aviv Shani**

[www.home365.co](http://www.home365.co)

Director of Operations

[aviv@home365.co](mailto:aviv@home365.co)

+1 (650) 898-3536 

\*אין להתייחס לאמור במצגת זו כהמלצה ו/או התחייבות כלשהי מצד  
חברת Home365



# home365

Your rental profit, Guaranteed



**צחי קווינסקי**

נדל"ן בקלות

## מה על הפרק?

-הסבר קצר על תהליך רכישת נכס בארה"ב;

-ע"פ אילו פרמטרים אובייקטבים אני רוכש נכסים בארה"ב?

-מה תפקידה של חברת הניהול?

-למה צריך חברת ניהול?

-במה שונה Home365 מחברות ניהול אחרות;

-מספר נק' על Home365 וטכנולוגיה.

August, 2021





**צחי קוויטניסקי**

נדל"ן בקלות

## שלבי רכישה של נכס להשקעה בארה"ב

\*בחירת מיקום להשקעה

\*מציאת סוכן, חברת ניהול וחתימה על חוזים (קונה - סוכן)

\*איתור נכס מתאים; קבלת מידע על הנכס ומה צפי העלויות וההכנסות (עסקאות דומות בסביבה)

\*לאחר מציאת הנכס- הכנת הצעה לרכישה (כולל תאריך פקיעת ההצעה)

\*חתימה על ההצעה והעברת דמי רצינות (בד"כ 1% מערך הקנייה)

\*מו"מ (4 מצבים שונים)

\*במקביל, העברת אישור ממוסד פיננסי בדבר הוכחת יכולת מימון העסקה

\*הזמנת בדיקות נאותות והכנת החוזה לסגירה ע"י חברת נאמנות (Title company) - משמעויות;

\*פעולות לקראת "ימי הסגירה" (Closing days)

# home365

Your rental profit, Guaranteed



**צחי קוויטניסקי**

נדל"ן בקלות

ע"פ אילו פרמטרים אובייקטבים אני רוכש נכסים בארה"ב?

#בחירת מיקום להשקעה

4 כללים אובייקטיביים:

1. אוכלוסייה בעיר היעד היא מעל 1 מיליון תושבים;
2. הגירה חיובית;
3. שכירות היא שווי של 1% לפחות מערך הנכס (שווי נכס \$100K = שכירות \$1K);
4. התעשייה/תעסוקה בעיר צריכה להיות מגוונת (אפשר להחמיר ולבחון את אחוז המובטלים באזור).

ממליץ לחפש ב-Google

\*קרדיט-דני בית-אור (Simply Do It)

August, 2021

# home365

Your rental profit, Guaranteed



**צחי קוויטניסקי**

נדל"ן בקלות

מה תפקידה של חברת הניהול (אוזניים, עיניים ו-פה עבור הבעלים)

1. לשרת את ענייניו של הבעלים בהתאם לחוק;
2. להגן על הבעלים (כספיו ונכסיו);
3. לפעול להשכיר את הנכס בהתאם למחיר השוק;
4. לדאוג לשירות מצוין לדייר/ים, לגבות שכירות ולשלם לבעלים בכל חודש בזמן.

August, 2021



**צחי קוטינסקי**  
נדל"ן בקלות

## למה צריך חברת ניהול?

1. לחברת הניהול יש נציג מקומי שנותן מענה לצרכים שלא ניתן לבצע מרחוק;
2. חברת הניהול פועלת בהתאם לחוקים המקומיים, בעוד שבעלים זר לא בהכרח מודע להם;
3. חברת הניהול ממקסמת את הרווח של המשקיע משום שנותנת מענה לדייר/ים בעת הצורך;
4. רוב משקיעי הנדל"ן הם בעלי קריירה עיקרית ולא מעוניינים להפוך למוקד תמיכה לדיירים בעת הצורך;
5. משקיעי נדל"ן מחפשים השקעה פסיבית, כזו שלא תטריד אותם.

# home365

Your rental profit, Guaranteed



**צחי קווינסקי**

נדל"ן בקלות

**במה שונה חברת Home365 מחברות ניהול אחרות?**



August, 2021

אנו חושבים בצורה אחרת-  
כיצד טכנולוגיה יכולה לסייע?



השוני העיקרי הינו שוני בגישה אליה אנו מתייחסים  
לחווית ההשקעה-

From Real Estate "*investing experience*"  
into "*Savings Account*" experience

*Profitable, Predictable, Passive*

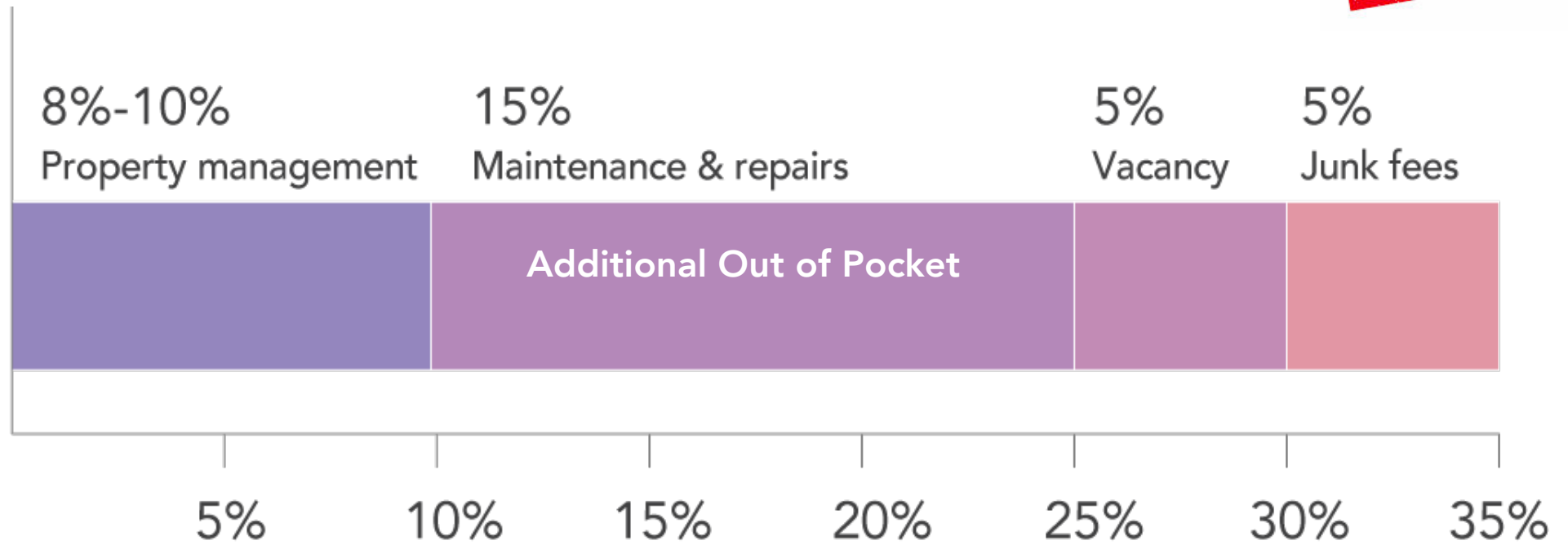
המודל-

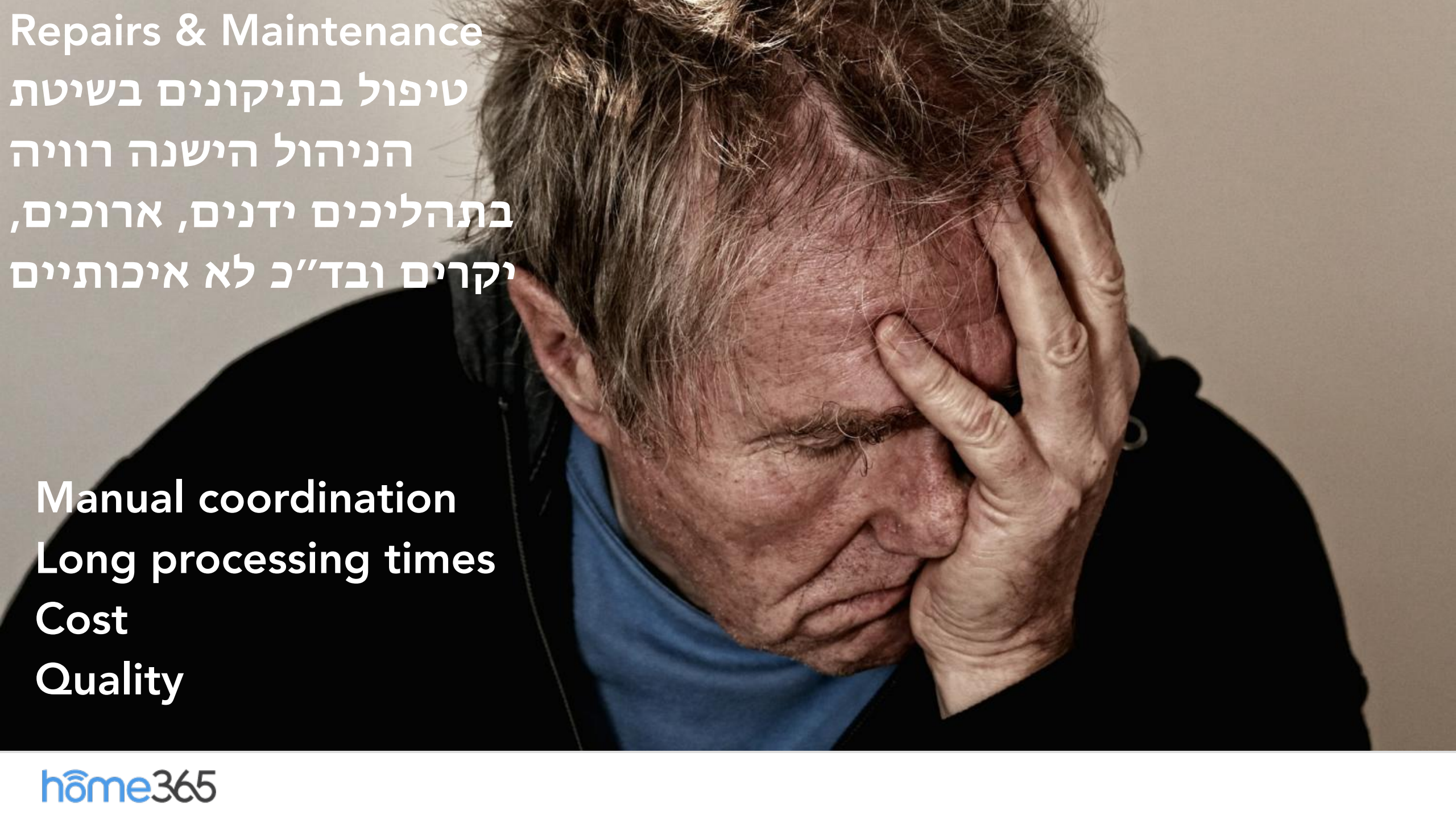
רווחי, צפוי ופסיבי

# Typical Operating Expenses - "ישנה" / השיטה הקלאסית

**HIGH RISK**

**Traditional management**



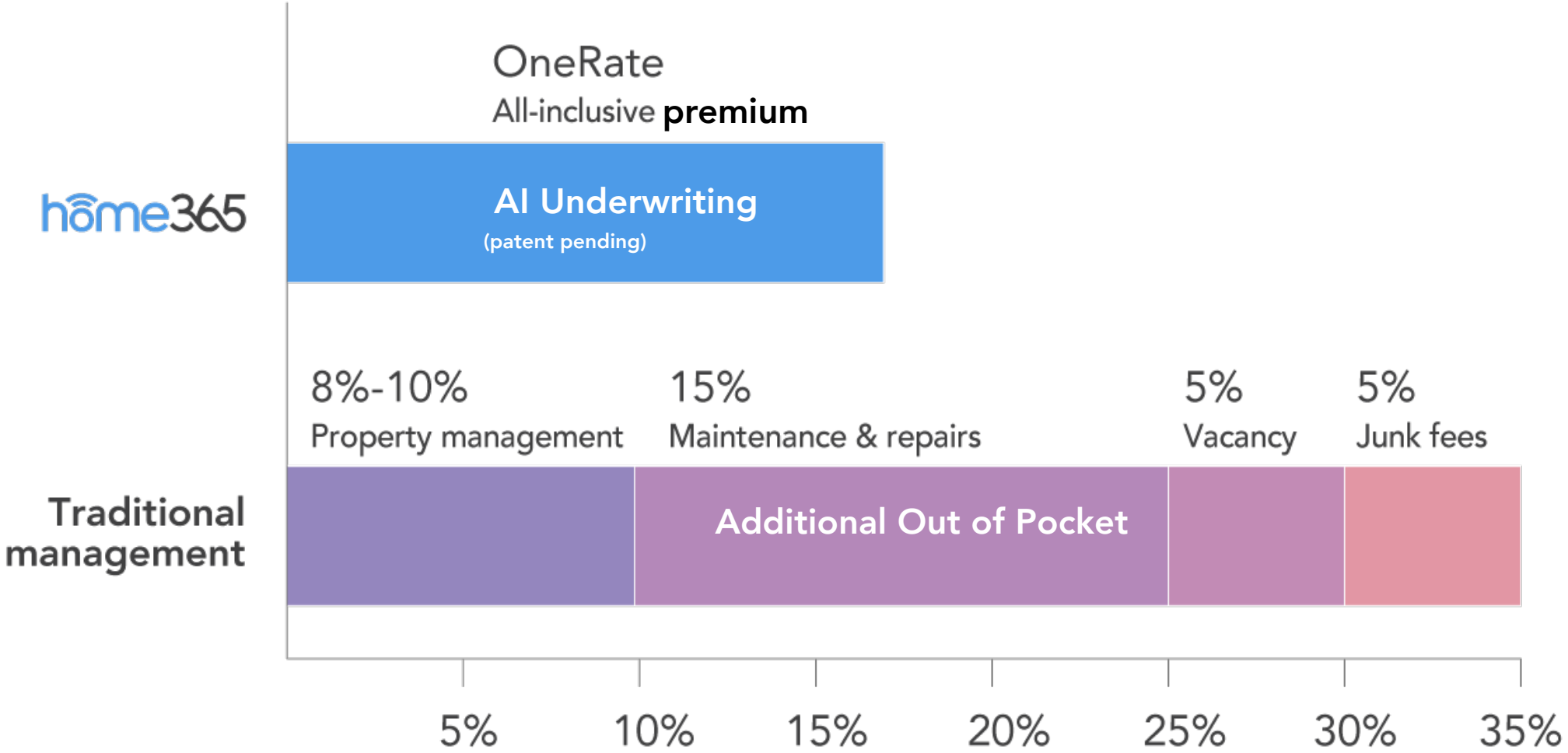


Repairs & Maintenance  
טיפול בתיקונים בשיטת  
הניהול הישנה רוויה  
בתהליכים ידניים, ארוכים,  
יקרים ובד"כ לא איכותיים

Manual coordination  
Long processing times  
Cost  
Quality

האם קיימת דרך לשנות את זה?

# From Management to assured NOI [Net Operating Income]



# OneRate Ultimate Plan

--

המוצר שלנו למעשה פועל ב-3 רבדים במחיר חודשי קבוע  
וללא עמלות "זבל":

1. ניהול הנכס - דיירים, כספים וכו'
2. טיפול וכיסוי בתקלות - כל זמן שהינם "בלאי סביר"
3. הבטחת שכר דירה - יש או אין שוכר, שכר הדירה משולם

\*הנ"ל בהתאם לתנאים המסחריים של החברה שעשויים להשתנות מעת לעת\*

# Data can help predict events

מחיר המוצר משתנה מנכס לנכס ע"פ אלגוריתם חכם וייחודי



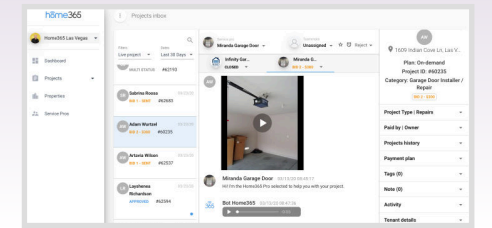
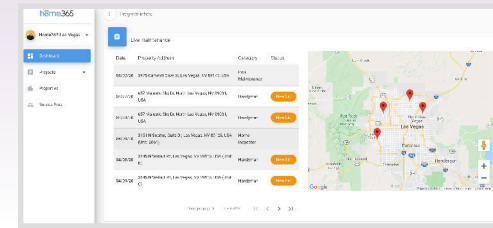
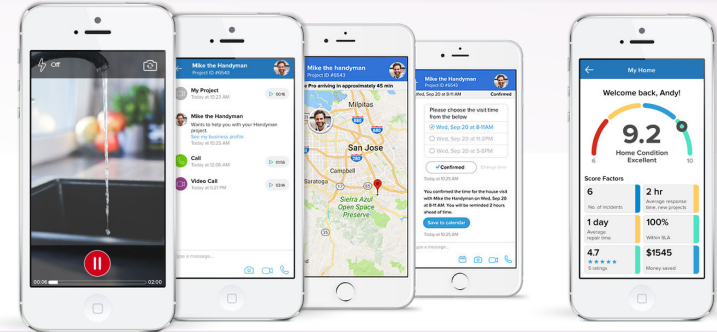
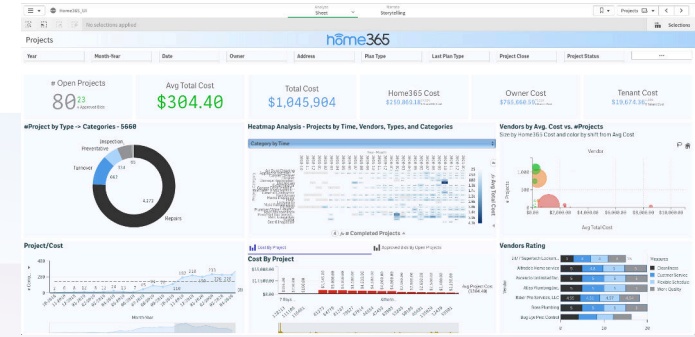


# החברה מפתחת את הטכנולוגיה (תוכנות) בעצמה - Proprietary Technology

**NOI Guarantee**  
InsurTech (ML) Underwriting  
(patent pending)

**Mobile market-network**  
of Service Providers

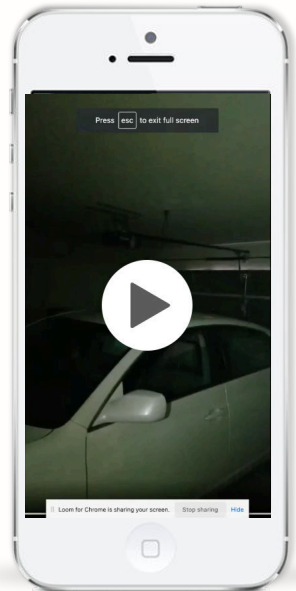
**Events/Claims Management CRM**  
& Transactional Accounting



# Repairs process automation:



Tenant/sensors  
initiates an incident



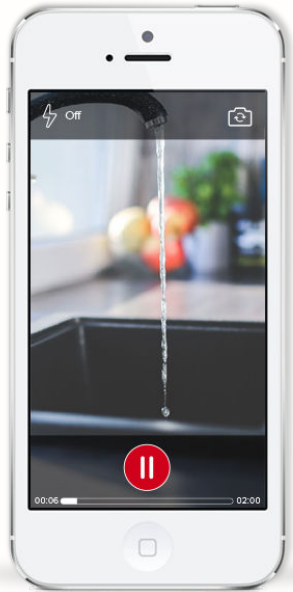
*"In my **garage door is not opening** and closing.  
I need someone to come fix it.  
I had to close it down manually today.  
It's just not working.  
So like I'm **garage door needs to be fixed**. Thank you."*

Project analysis  
video, speech, text

# Repairs process automation:



Tenant/sensors  
initiates an incident



Project analysis  
video, speech, text

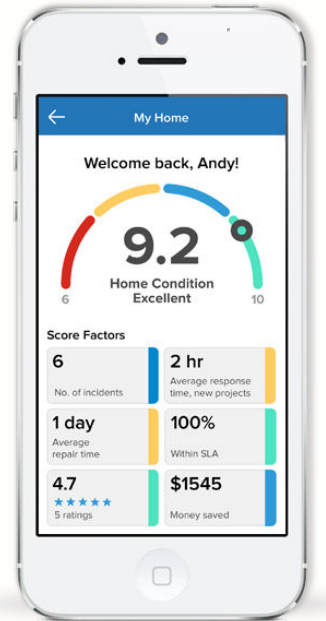
## Machine Learning Classification Predictions:

1. *Garage Door Installer / Repair* : 99.998 %
2. *Exterminator* : 0.002%
3. *Plumber* : 0.000%

...



Pro/Vendor



Pro dynamic  
quality scoring

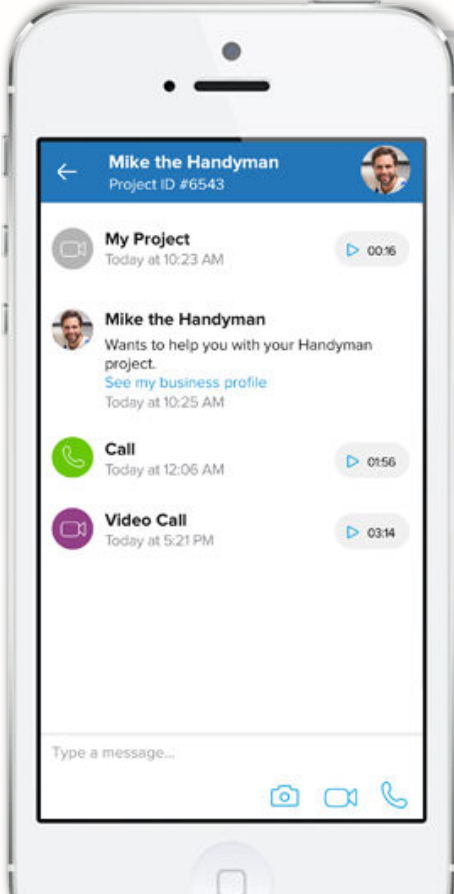
# Repairs process automation:



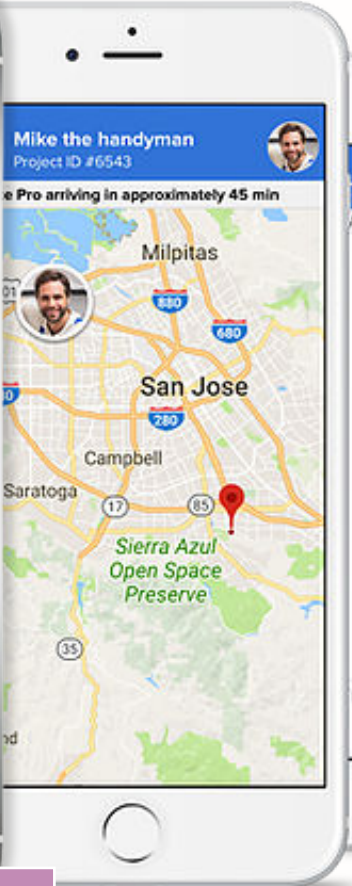
Tenant/sensors initiates an incident



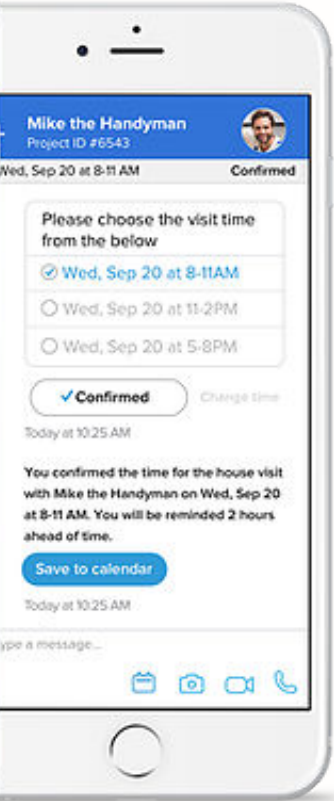
Project analysis  
video, speech, text



Matched with  
the right Pros



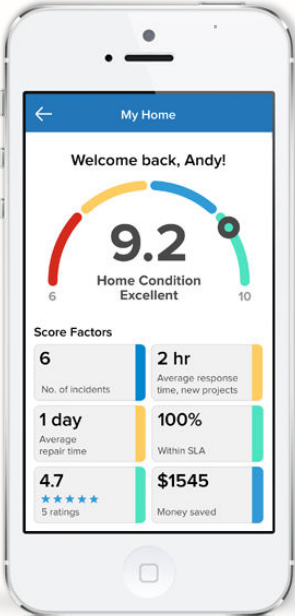
Pro and Tenant communicate,  
schedule and track



Pro dynamic  
quality scoring



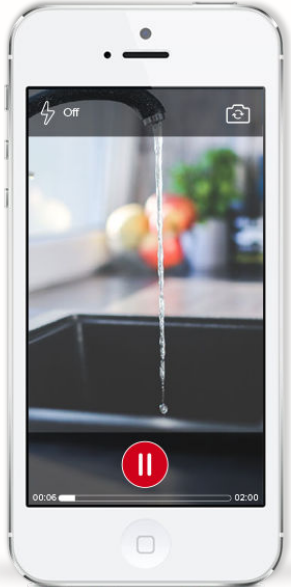
Pro/Vendor



# Repairs process automation:



Tenant/sensors initiates an incident



Project analysis  
video, speech, text



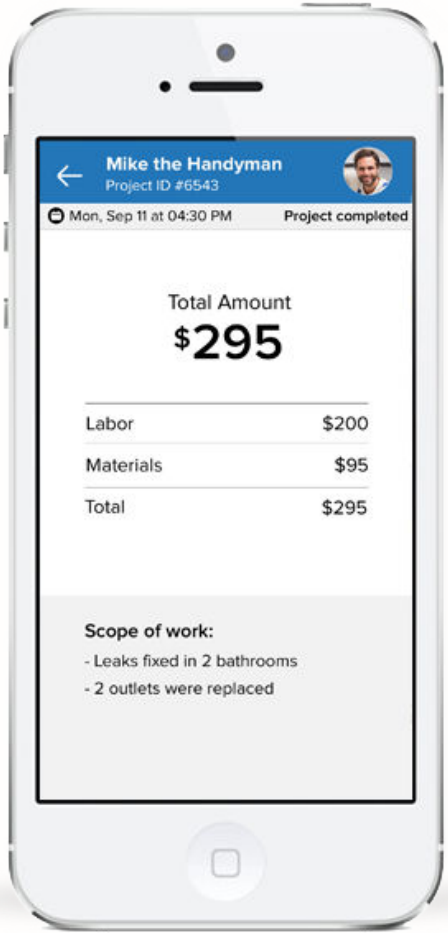
Matched with  
the right Pros



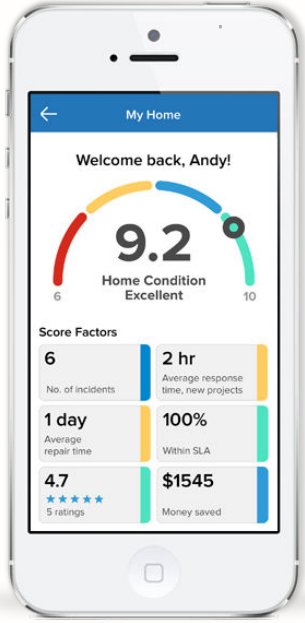
Pro and Tenant communicate,  
schedule and track



Auto Bid Approval



Pro/Vendor

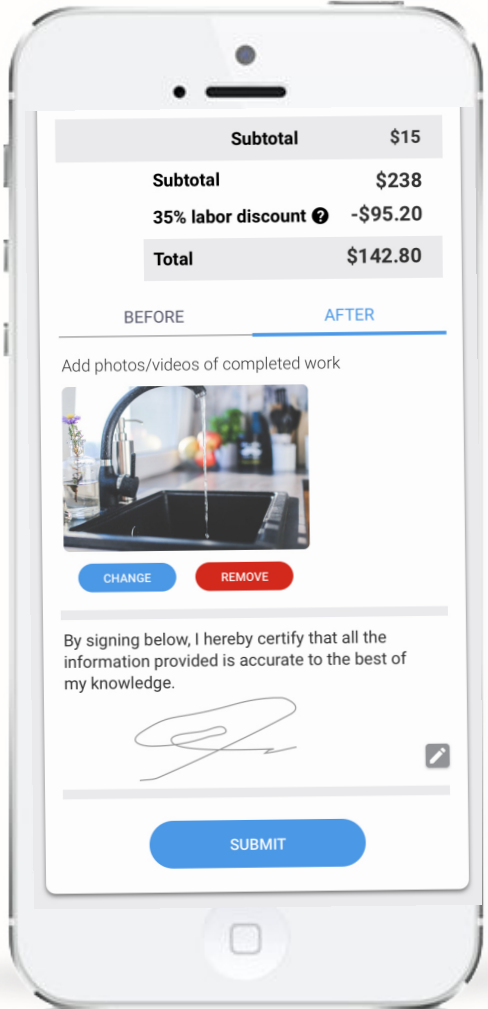
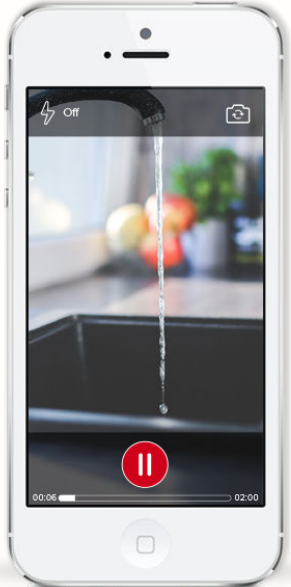


Pro dynamic  
quality scoring

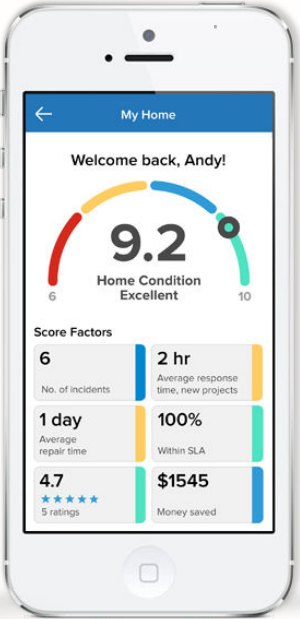
# Repairs process automation:



Tenant/sensors initiates an incident



Pro/Vendor



Project analysis video, speech, text

Matched with the right Pros


Pro and Tenant communicate, schedule and track

Auto Bid Approval Resolution documentation

Work order Completed



# Monitoring center



Home365 Las Vegas

- Dashboard
- Projects
- Properties
- Service Pros

Projects inbox

Filters: Live project | Dates: Last 30 Days

MULTI STATUS #62193

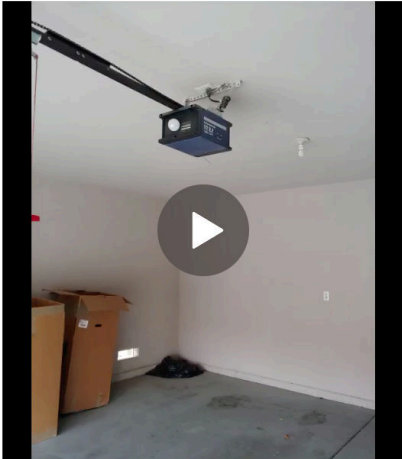
- Sabrina Roosa** 03/23/20  
SR BID 1 - SENT #62683
- Adam Wurtzel** 03/23/20  
AW BID 2 - \$300 #60235
- Artavia Wilson** 03/23/20  
AW BID 1 - SENT #62537
- Layshenea Richardson** 03/23/20  
LR APPROVED #62594
- Ghulam Mujtaba** 03/23/20  
GM APPROVED #62426

Service pro: **Miranda Garage Door**

Teammate: **Unassigned**

Infinity Gar... CLOSED | Miranda G... BID 2 - \$300

AW



Miranda Garage Door 03/13/20 08:45:17  
Hi! I'm the Home365 Pro selected to help you with your project.

365 Bot Home365 03/13/20 08:47:36  
-0:55

Miranda Garage Door 03/13/20 12:22:29

AW

1609 Indian Cove Ln, Las V...

Plan: On-demand  
Project ID: #60235  
Category: Garage Door Installer / Repair  
BID 2 - \$300

Project Type | Repairs

Paid by | Owner

Projects history

Payment plan

Tags (0)

Note (0)

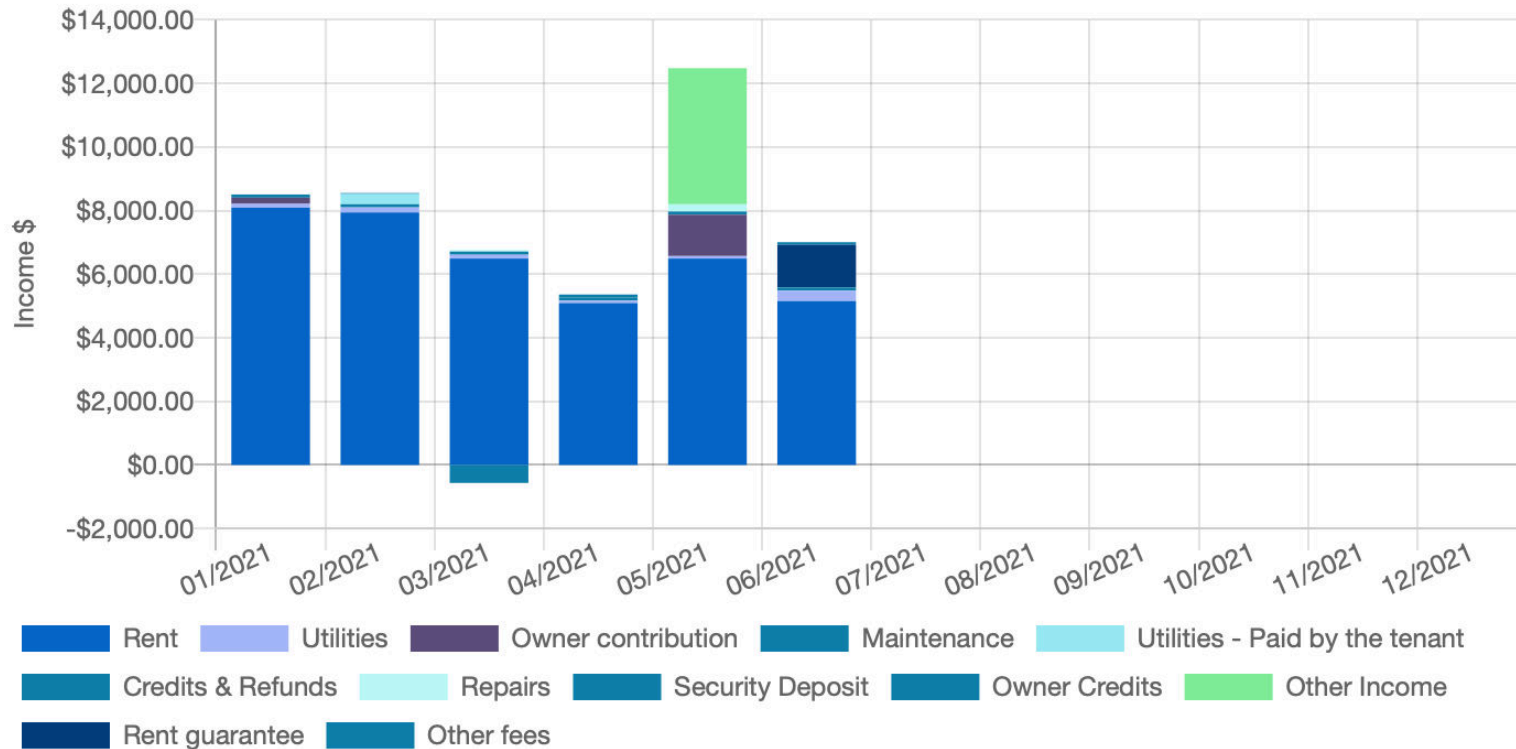
Activity

Tenant details

Owner details

# לבעלים יש גישה מלאה לכל המידע ובכל זמן - Real Time Financial statements

## Income 2021



## Annual View 2021

Income	\$48,639.98
Operation expenses <span>?</span>	\$14,190.88
<b>Net Operating Income</b>	<b>\$34,449.10</b>
Non Operation Expenses <span>?</span>	\$2,956.52
<b>Net Income</b>	<b>\$31,492.58</b>

## Expenses 2021

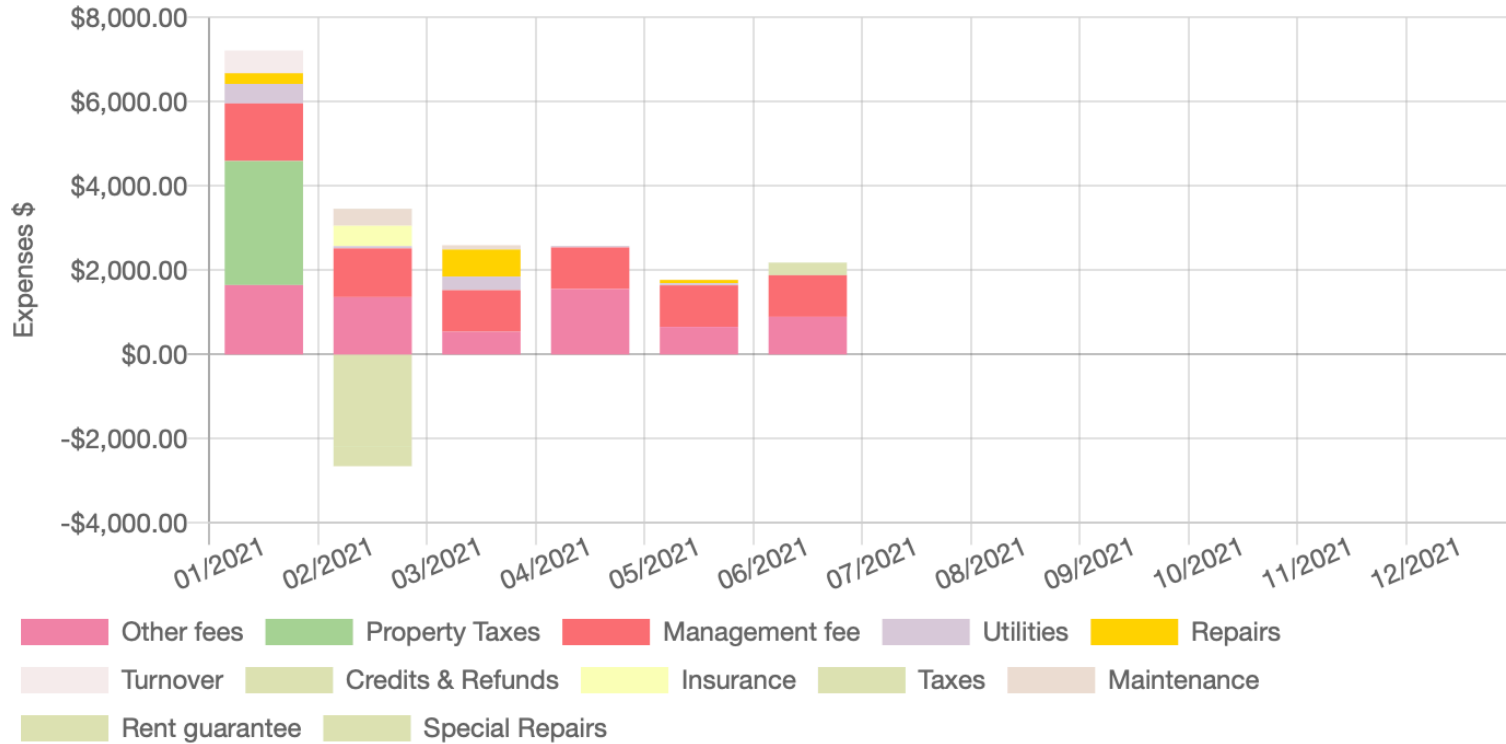
## Current Cash Flow Balance

Current Balance	\$1,200.00
Approved Pending Bills <span>?</span>	-\$1,955.50



# לבעלים יש גישה מלאה לכל המידע ובכל זמן - Real Time Financial statements

## Expenses 2021



**Available Cash Balance** **-\$755.50**

Minimum Available Cash Required \$0.00

**Available For Draw** **-\$755.50**

6/25/21  
Occupancy  
**50%**

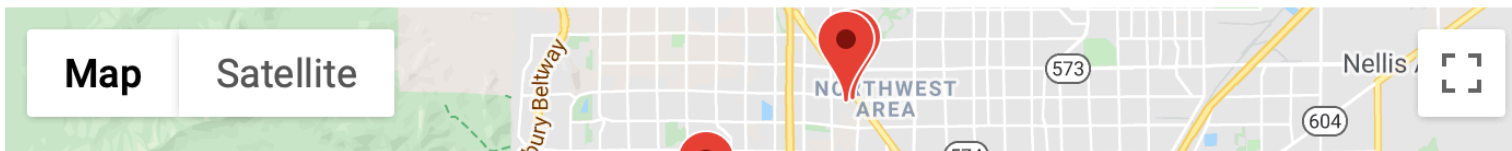
6/25/21  
Properties  
**10**

6/25/21  
Tenant Deposits  
**\$9,050.00**

6/25/21  
Tenant OS Balance  
**\$5,339.00**

6/10/21  
Last Owner Draw  
**\$8,237.55**

-  
Last Contribution  
**\$0.00**





צחי קוויטניסקי  
נדל"ן בקלות

home365

תודה רבה!!!

Aviv Shani, Director of Operations

[aviv@home365.co](mailto:aviv@home365.co)

+1 (650) 898-3536 

\*אין להתייחס לאמור במצגת זו כהמלצה ו/או התחייבות כלשהי מצד

חברת Home365