



כתבת נדל"ן

מנכ"ל: "cash flow מחירי הנדל"ן נסקו, אך הריבית על המשכנתאות בשפל. עם זאת, ישנן דרכים לרכוש נדל"ן וגם להרוויח ממנו"

1 בנובמבר 2015

כנס נדל"ן שהתקיים השבוע ב, cashflow-התמקד בנושא 'התאגדות משקיעים להשקעות נדל"ן גדולות' * ד"ר נחיה פינקלשטיין: השתדלו להצטרף לקרן השקעות בשלב מוקדם * עו"ד יובל ברכה: וודאו שמארגן קבוצת המשקיעים יתחלק בסיכון הכלכלי * עו"ד גיא ברכה טשרניחובסקי: כסף ליזם? רק לאחר קבלת היתר בניה * הנחיות וטיפים חשובים לעולם ההשקעות הנדל"ניות



מנכ"ל אפיקים 38, עו"ד גיא ברכה טשרניחובסקי

בית המשקיעים והמכללה ללימודים פיננסיים, cashflow קיים בראשון האחרון כנס מקיף בנושא התאגדות משקיעים להשקעות נדל"ן גדולות. הכנס, בו נכחו יזמים רבים שמילאו כל פינה באולם, היקנה למוזמניו כלים וידע להתנהלות נכונה מול קרנות ההשקעות השונות ובעלי התפקידים המנהלים אותן. זאת, כתקציר והקדמה לקורס שייפתח בקרוב במכללה, המעניקה כלים יישומיים וברי מימוש לניהול השקעה נדל"נית.

מנכ"ל cashflow רוני פודהורצר, פתח את הכנס בהדגישו שתי עובדות חשובות בתחום: מחירי הנדל"ן הנוסקים בשנים האחרונות ומנגד הריבית על המשכנתאות שצנחה לשפל חסר תקדים. "מה שמותיר אותנו עם ההבנה שמצד אחד כדאי להשקיע בנדל"ן, אך מהצד השני חסר לנו את ההון העצמי", הבהיר פודהורצר. "היות וכך, אחת הדרכים ליצירת הון עצמי והתנהלות נכונה בשוק הנדל"ן בתקופה הנוכחית, היא התאגדות משקיעים. סוג של פתרון למשקיעים, שחשוב לנהלו בעילות ובדרך נכונה. מה שגם יניב רווחים וגם ימנע מאתנו לבצע שגיאות גורליות."

חבירה לקרן השקעות בשלב מוקדם

ראשון המרצים היה ד"ר נחי פינקלשטיין, איש נדל"ן עתיר ניסיון ומרכז תחום הנדל"ן ב-cashflow, שהתמקד ביתרונות התאגדויות המשקיעים. "אני חסיד של התאגדויות", פתח ד"ר פינקלשטיין את דבריו. "מדובר בהזדמנות עסקית טובה למימוש השקעות, שלצידה יתרונות רבים. מטרה של התאגדות כזו היא לאפשר לכל אדם להשקיע כל סכום, בכל מקום, ובהשקעה איכותית המנוהלת ומפוקחת באופן מקצועי וברמה הגבוהה ביותר. זאת בתנאי שבחרנו נכון. וישנן דרכים לגבש בחירה והתנהלות נכונה. לא כל אחד יודע היכן להשקיע, לא תמיד יש לו את הכסף הדרוש להשקעה ולא תמיד יש לו את הידע הנדרש. דרך טובה להתגבר על מכשולים אלו היא התאגדות משקיעים. מדובר למעשה בקבוצות משקיעים של עד 35 איש בכל קבוצה, להשקעה חד פעמית בפרויקט ספציפי. דרך המאפשרת למשקיעים פרטיים להיות שותפים ליזמות נדל"נית בעלת הון עצמי גדול, כשמנגד אין באפשרותם לבצע השקעה שכזו באופן בודד ועצמאי. היתרונות בכך הן רבות, אף מעבר להיבט הכלכלי. יתרונות כגון חבירה לגורמים מקצועיים מהתחום, ניהול סיכונים וגידורם, בקרות על התהליך והיבטים חשובים שונים. יתרון נוסף הוא יכולת הקבוצה לאתר עסקאות טובות, יכולת ניתוח מקצועית תוך היעזרות בבעלי ידע רב בתחום, יכולת ניהול מו"מ של הנציגים ושמירה מוקפדת על אינטרס המשקיע.

"מומלץ מאוד להצטרף לקרן השקעות בשלב מוקדם ככל הניתן, מהסיבה שאז החבירה זולה יותר, מאשר בהצטרפות מאוחרת לעניין אותו פרויקט. כל משקיע הוא שותף בפרויקט, בהתאם לסך השקעתו, כך שהתנאים המוקדמים חשובים כאן מאוד. חשוב לזכור בנוסף שבתקופתנו, אין כמעט אלטרנטיבות אחרות להשקעות כלכליות מניבות רווח, עקב הריביות האפסיות של הבנקים."

לא לחסוך ולא לסמוך

עו"ד יובל ברכה, ממשרד יובל ברכה ושות', מומחה נדל"ן משפטי, האיר את התמונה מהצד המשפטי של התחום, תוך התמקדות בהתנהלות נכונה למקסום הרווח בהתאגדות משקיעים. "ישנם פרויקטים רבים שתקועים היום מצד יזמים", הסביר עו"ד ברכה. "לעומת זאת, אם מתנהלים נכון, מול גורמים מלווים מקצועיים, ההשקעה חייבת להצליח. מה שמחייב את המשקיע לא להתפשר על יעצים מקצועיים בעלי ניסיון, ולא לחסוך בעלותם. יעצים ומלווים כגון שמאי, עו"ד, אדריכל וכל איש מקצוע המתאים לפרויקט שעל הפרק, יאפשרו השקעה מוצלחת עם רווח בצידה.

"חשוב שנדע פרט בסיסי: את הרווח יוצרים בשלב הקניה. עדיף לבחור השקעה נכונה וזולה יחסית, מאשר לרכוש ביוקר ולקוות שתוכלו למכור בערך יקר יותר. כמו כן, חשוב ואף קריטי לבדוק את הנכס בספרי ההנדסה של הרשות המקומית ולדעת להביט על תכנית נדל"נית. לעיתים, גם מה שרשום בטאבו דווקא אינו חוקי ועלול לסכן או להקטין בהמשך את רווחי המשקיעים.

"המלצה נוספת היא לדאוג שמארגן קבוצת המשקיעים יהיה בעל אינטרס כלכלי משותף. לא ליצור מצב שאתה, כמשקיע, תלוי לוקח רק על עצמך את הסיכונים, והמארגן רק את הצד הניהולי. רצוי מאוד שהמארגן יהיה ייטול גם על עצמו את הסיכון הכלכלי. שווה ערך לקברניט מטוס שהנוסעים סומכים עליו היות וגם חייו תלויים בתוצאות הטיסה, לעומת רופא מנתח שבריאותו אינה תלויה בתוצאות הניתוח של הפצינט. אחת הדרכים לכך הן לדאוג שהמארגן יקבל את כספו רק בסוף התהליך או שיהיה שותף במיזם עפ"י אחוזים.

"טיפ חשוב נוסף הוא לבדוק את האבות המייסדים של הקבוצה. להכיר את שותפיך, את הרזומה שלהם ואת יכולותיהם המקצועיות והכלכליות. בנוסף חשוב שתהיה עימם תמימות דעים וחזון כלכלי משותף מול ההשקעה. לא להיות אדיש ולהגיד 'העגלה תנוע מעצמה' או 'יהיה בסדר'. חשוב לשמור על ערנות, לבדוק את התקדמות הפרויקט, לעקוב אחר לוחות הזמנים, לדרוש לראות דוחות רלוונטיים וכיו"ב.

"הדבר האחרון הוא לא לעקוף רשויות ולבצע את כל השלבים כחוק. חבל שפרויקט אולי יצליח, את הרווח שבו יתמוסס."

כסף ליזם? רק לאחר קבלת היתר בניה

עו"ד גיא ברכה טשרניחובסקי, סמנכ"ל פיתוח עסקי ב'קרן אפיקים 38' להשקעות נדל"ן, התמקד בדבריו בתחום התמ"א 38, הנפוץ מאוד בתקופתנו. "אחד הדברים החשובים בתמ"א 38 הוא ביצוע בדיקה לאיזו ישות משפטית מועברים כספי המשקיעים. לוודא שהכסף מועבר לחשבון בנק של השותפות המוגבלת ושהנאמן הינו נאמן על אותו מספר חשבון בדיוק. רצוי בליווי משרד עו"ד גדול, מוכר ובעל מוניטין בתחום.

"דבר חשוב נוסף הוא הגדרת מועד מעבר הכסף מחשבון קרן ההשקעות לחשבון הליווי (חשבון הפרויקט ממנו מועבר הכסף ליזמים). בתוך כך חשוב לוודא בהסכם עם הקרן מתי בדיוק יועברו כספי המשקיעים אל היזם ולדעת מהי רמת הסיכון של כספי ההשקעה. לדעת לטובת מי עובד הכסף שלך. למשל שהכסף יועבר ליזם רק לאחר קבלת היתר בניה ולא לפני כן.

"בהתנהלות מול הבנקים, רצוי מאוד לדרוש רישום שיעבוד שני לפרויקט, למשל לקרן עצמה. מה שייצור מצב בריא למשקיעים, לפיו הבנק יחויב בדין וחשבון לגורם נוסף בתוך התהליך ויהיה עליו לתת הסברים כיצד פעל עם הכסף. הגברת שקיפות לטובת המשקיע. אפשרות נוספת היא מימון מלא של הפרויקט ע"י הקרן, ללא הזדקקות לבנק כלשהו. מה שיהפוך את המשקיעים עצמם לסוג של בנק ולקבל בדרך זו ערבויות ובטוחות כאילו היו בנק. דברים כגון היתרי בניה, זכויות בניה, שעבוד הסכמים, זכויות יזם – הכול משועבד למשקיעים עצמם.

"דבר נוסף הוא בדיקה מי המנהלים של הקרן, מהי מידת ניסיונם בניהול משפטי, כספי ובניה בפועל. מנהלי קרנות רבים מגיעים מהתחום הבנקאי או שוק ההון ולא ממש מבינים בנדל"ן. היות וכך, רצוי שלבעלי הקרן יהיו יכולות משפטיות בהיבט הכלכלי, והבנה רבה גם בהיבט הנדל"ני. זאת, בכדי שיוכלו לפקח באופן הדוק על הפרויקט.

"פרט חשוב נוסף הוא בדיקת מידת השתכרותם של מנהלי הקרן, מתי וכמה. ישנן קרנות שגובות את דמי הניהול לשנתיים מראש ורצוי מאוד לשאוף למצב הפוך, לפיו לא לאפשר גביה מראש אלא רק במועד גבית דמי הניהול בסוף התהליך. כמו כן, חשוב לבדוק האם היזם הינו שותף ברווחי הקרן או נוטל לעצמו סוג של הלוואה. הדבר יחסוך אי הבנות ותסבוכת כלכלית בעתיד."