

בס"ד, ו' חשוון תשפ"ב, 12.10.2021

לכבוד
ניצן אבירן
מנהל אגף כלכלה
הקיבוץ הדתי

ניצן שלום,

הנדון: הצעה להקמת קרן אחזקות נדל"ן מניב משותפות בקיבוצים ומושבים

בהמשך לפגישתנו, אני מבקש להקים **קרן השקעות** שתרכוש ותחזיק מתחמים מסחריים עבור קיבוצים וישובים ותהפוך לעוגן כלכלי התומך בהוצאות הקהילה מבלי לשחוק את הון האגודה וזאת, תחת "המטריה" של הקיבוץ הדתי, שיהיה מעורב בוועדת הביקורת של הקרן ויהיה שותף לקידומה.
הקרן מיועדת לתת לקיבוצים הזדמנות להיות שותפים לאחזקות במרכזים מסחריים מניבים גם אם אין להם שטחים שניתן לנצל למסחר.

להלן עיקרי ההצעה:

מטרה כללית ואפיון נכסים
רכישת ואחזקת שטחי מסחר סולידיים, כנכסים מניבים.
נכסי המטרה שייבחרו הינם ברמת סיכון נמוכה, כגון: חנויות רחוב ומרכזים מסחריים שכונתיים וכיו"ב, שהם עובדים ומניבים מרגע הרכישה.

ייחוד הקרן
אופי הנכסים - הנכסים שיירכשו הינם בהיקפים בינוניים - 15-30 מ' נ.נ.
נכסים אלו אינם מעניינים את חברות הנדל"ן המניב הגדולות (קרנות ריט, ביג, אלקטרה, עזריאלי וכיו"ב) אבל מצד שני, הם גדולים מידי עבור חלק ניכר מהמשקיעים הפרטיים ולכן, פעמים רבות מייצרים הזדמנויות טובות.

אופן ההשקעה – יצירת בעלות משותפת בנכסים עצמם.
אין אלטרנטיבה דומה!

מודל דמי ניהול מופחתים
לא יחולו דמי ניהול בגין ייזום והקמה.
יחולו דמי ניהול מינימליים בגין ניהול שוטף של הנכסים בהיקף צפוי של כ- 8,000-12,000 ש"ח + מע"מ בחודש למתחם, בלבד בהתאם לגודל המתחם.

דמי הניהול כוללים את כל עלויות הניהול, לרבות:
❖ הוצאות גביה וניהול בשטח
❖ חידוש חוזים והשכרת שטחים
❖ הנהלת חשבונות
❖ רו"ח

בס"ד, ו' חשון תשפ"ב, 12.10.2021

- ❖ דאגה לתחזוקה שוטפת ע"י השוכר (לפי הצורך)
- ❖ חלוקת רווחים ראויים לחלוקה אחת לרבעון
- ❖ תגמול וועדת ביקורת
- ❖ ייעוץ וליווי בנושא השבחת הנכסים והעלאת ערך

"שכבת ניהול" אחת. אנו נוגעים בניהול הנכסים עצמם ללא מתווכים.

סכום מינימאלי להשקעה	500,000 ₪.
היקף הגיוס	כ – 25-40% משווי כל עסקה, היתר ימומן באמצעות גוף בנקאי מלווה. כל עסקה תהווה גיוס בפני עצמו ותשמש כקרבן סגורה.
תשואה צפויה	כ – 7% על ההון המושקע לפחות בעת ההשקעה (רווחים ראויים לחלוקה, לאחר כל ההוצאות השוטפות ולפני מס). סילוק ההלוואה לרכישת הנכסים יגיע מהתשואה מהנכסים עצמם, ללא השקעה נוספת.
הוצאות עסקה חד פעמיות	מס רכישה 6%, תיווך, עו"ד, רו"ח וכן, עלויות שיפוצים/השבחה. התשואה למשקיע נמדדת על העלות הכוללת, לרבות ההוצאות הנלוות לצורך רכישת הנכס ולמעט, הוצאות שיפוצים והשבחה, ככל שיחולו.
אופן ההתקשרות וביטחון למשקיעים	כל קיבוץ/יישוב משקיע יהפוך להיות בעלים משותף ומחזיק ישיר במתחם המסחרי, בהתאם לחלקו היחסי. כספי ההשקעה מובטחים בנכסים עצמם.
מתווה פיננסי	רכישת כל מתחם מסחרי תהווה קרבן סגורה ל – 8-15 שנים. בתום התקופה תסולק ההלוואה והנכסים יעברו לבעלות מלאה של המשקיעים. בתום התקופה תיבחן קרבן המשך לאחזקת הנכסים או מימושם ברווח.
מימוש בטרם תת	הקרבן תסייע לקיבוץ שיבקש זאת לאתר משקיע שייכנס בנעליו גם בטרם תום תקופת הקרבן.
מה היישוב / הקיבוץ המשקיע מקבל	❖ יצירת עוגן הכנסה סולידי ובטוח, התומך בהוצאות הקהילה, מבלי לשחוק את הון האגודה. ❖ תשואה גבוהה במיוחד לעומת האלטרנטיבות הקיימות היום בשוק.
	❖ הצמדת ערך הכסף לשוק הנדל"ן המסחרי.

בס"ד, ו' חשוון תשפ"ב, 12.10.2021

- ❖ **תזרים מזומן ותשואה מרגע הרכישה** – הנכסים מאוכלסים בתפוסה גבוהה ומייצרים תשואה מיידית, המשמשת בין היתר, לסילוק ההלוואה והשגת בעלות מלאה בנכסים.
- ❖ **בטוחה נדל"נית לכספים המושקעים** - הקיבוץ המשקיע בעלים משותף ישירות בנכס עצמו, ללא גורם מתווך.
- ❖ **פיזור סיכונים** – זהו אפיק השקעה חשוב, בהיקף השקעה לא גדול יחסית, המהווה נדבך בתיק השקעות של הקיבוץ / הישוב.
- ❖ **הכסף סגור ל – 8-15 שנים.**
- ❖ **קיבוץ/ישוב שיש לו סכומי השקעה פנויים גדולים במיוחד והוא בעל ידע מקצועי בניהול מתחמים מסחריים ומסוגל לבצע רכישות וניהול שוטף בעצמו.**
- ❖ **"קוראים לכסף" רק כנגד רכישת הנכסים עצמם.** לא מחזיקים בכספים ללא יעד ברור.
- ❖ **כספי המשקיעים יופקדו בחשבון נאמנות שיפוקח ע"י רו"ח חיצוני שיפקח הן על רכישת הנכסים והן על תפעולם השוטף והדו"חות למשקיעים.**
- ❖ **מוצע להקים את המיזם תחת "המטריה" של הקיבוץ הדתי.**
- ❖ **נציג/י אגף כלכלה יהיו חברים בוועדת ביקורת של הקרן ויתוגמלו כפי שיוסכם לפי ישיבה זאת, מתוך דמי הניהול (בדומה לוועדות הנהוגות בתאגידי גרנות וכיו"ב).**
- ❖ **דיווחים שוטפים יועברו מידי רבעון למשקיעים.**
- ❖ **בשלב ראשון, קיבוצים ומושבים החברים בקיבוץ הדתי. בשלב הבא, פרסום וחשיפה מול התנועה הקיבוצית ומשקיעים נוספים.**

חסרונות / למי זה לא מתאים

בקרה וביטחון בניהול הפיננסי

בקרה וביטחון למשקיעים בקבלת החלטות בניהול השוטף

קהל היעד

בכבוד רב,



אבי יהב (עו"ד)

מזכיר פנים ניר עציין