

הרווחיות הגבוהה בתמ"א 38 קורצת לבכירים בענף הנדל"ן ושוק ההון

מוטי בן ששון, מייסד חברת Faropoint, שגייסה 150 מיליון שקל להשקעות נדל"ן בארה"ב, מקים יחד עם גנדי גורביץ', מנכ"ל אלמוגים לשעבר, ועו"ד גיא ברכה, קרן להשקעות בתמ"א 38, בהיקף של 100 מיליון שקל. להערכתם, התשואה השנתית למשקיע תהיה 8.5%-12.5%

ערן ארון

הרווחיות הגבוהה של פרויקטים להשקעה נדל"ן (תמ"א 38), שמגיעה לעתים ליותר מ-20%, הביאה בשנים האחרונות למעורבות גוברת בתי חוב של פעילים משוק ההון והפיננסים ולהגירה של בכירים מענף הנדל"ן. כך, למשל, בתי חילת 2013 הקים ירון פיטארו, לשעבר סמנכ"ל ההשקעות של בית ההשקעות פריזמה, ועו"ד מני בן מאור (קבוצת דייברגון) קרן השקעות בתמ"א 38, שהי תכונה לגייס כ-400-500 מיליון שקל מגופים מוסדיים להשקעה בתמ"א 38.



פרויקט של תמ"א 38 ברעננה צילום: עופר וקנין

קרנות השקעה בתמ"א 38

הקרן	היוזמים	גיוס שבוע/מתוכנן
אפיקים 38	מוטי בן ששון, גנדי גורביץ' וגיא ברכה	100 מיליון שקל
דיברגון	מני בן מאור	עד 800 מיליון שקל
וולת'סטון נדל"ן	ירון פיטארו	150 מיליון שקל
קרן הגשמה	אבי כץ, חנן שמש ושותפים נוספים	70 מיליון שקל
קרנות 38	רון גאון, חיים בן צבי, בועז זור ויוסי אנגלנדר	45 מיליון שקל
יסודות	דוד ברוך ויעקב סיסו	250 מיליון שקל
קפיטל 38	רוני זוהר, אילן אברהמי ואסף אופנהיים	135 מיליון שקל

עלות פרויקט: 10-13 מיליון שקל

תמ"א 38 היא תוכנית ארצית לחיזוק בנייני מגורים מפני רעיי דות ארמה ומתקפות טילים. התוכנית, שמיושמת בעיקר במרכז הערים הגדולות, מעניקה ליוזמים זכויות בנייה להיקף של עד 2.5 קומות בתמורה לשיפוץ כללי של הבניין לצד חיזוקו. עלותו של כל פרויקט נאמדת ב-10-13 מיליון שקל, כשהיום נדרש להון עצמי של כ-25%-30%. ואולם, מרבית היוזמים מעדיפים שלא להשקיע בפרויקט, אלא נעזרים בקרנות השקעה למי מן ההון העצמי או חלקו.

תקופת ההשקעה המינימלית בקרן צפויה להיות כ-18 חודשים, אך היא ניתנת להארכה באמצעות השקעה חוזרת בפרויקטים נוספים. ששון הסביר כי ההשקעה בפרויקטים של תמ"א 38 תיעשה בקפידה בידי מנהליה. "איננו מש-

עד כה ביצעה הקרן של דייברגון השקעות בסכום של 60 מיליון שקל, ויש לה 16 פרויקטים שנמצאים בביצוע. הקרן אף נמצאת בימים אלה במו"מ עם גוף מוסדי גדול להשקעה של מאות מיליוני שקלים, כך שבשנים האחרונות היקף ההשקעות הכולל עשוי לגדול ל-300-800 מיליון שקל. לפני כשנה עזב פיטארו את השותפות והקים קרן מתחרה - וולת'סטון נדל"ן - שגייסה עד כה יותר מ-150 מיליון שקל.

בשבועות האחרונים שלושה מנהלים נוספים מענף הנדל"ן החליטו להגר לתחום התמ"א ולהקים קרן השקעות נוספת. שלושת המנהלים הם מוטי בן ששון, מייסדי Faropoint להשקעות נדל"ן אמריקאי, רונן גנדי גורביץ', לשעבר מנכ"ל חברת הנדל"ן אלמוגים, ועו"ד גיא ברכה, יוצא משרד עו"ד שטיינמץ, הרינג, גורמן ושות'. השלושה מקימים בימים אלה את קרן אפיקים 38, שתגייס בשלב הראשון כ-100 מיליון שקל ממשקיעים פרטיים ותלווה יוזמים בפרויקטים.

"עמדנו בצומת דרכים. התלבטנו אם להיות בעצמנו יוזמים לפרויקטים של תמ"א 38, או לפעול דווקא בתחום המימוני. בסוף החלטנו שהכיוון שלנו מתאימים יותר להקמת קרן", מספר בן ששון. לפי התוכנית, אפיקים 38 תפעל בשני אופנים: השלמה של הון עצמי ליוזמים בפרויקטים תמורת ריבית של 11%-13%, ומימון מלא של הפרויקט כתחליף למימון בנקאי (חוב בכיר) בריבית של כ-10%.

בארה"ב. פארופינט, שגייסה 150 מיליון שקל בעיקר ממשקיעים פרטיים, מתמחה בהשקעות נדל"ן מסחרי ופרטי בדרום מזרח ארה"ב. לפי מייסדיה, מי שהשקיע בחברה השיג תשואה רו-ספרטית שנתית על ההון בשנות פעילותה.

קרן של כוכבי שוק ההון

בנוסף לאפיקים 38 או לקרן של דייברגון, באחרונה החלה לפעול גם קרן יסודות, שהשיגה עד כה התחייבות השקעה של יותר מ-200 מיליון שקל. הקרן הוקמה בידי כמה "כוכבים" משוק ההון, ובהם דוד ברוך, מנכ"ל בית ההשקעות אקסלנס לשעבר, אסי תי פרידמן, מנכ"לית כלל מימון לשעבר, ויעקב סיסו, ממלא מקום מנכ"ל אזורים לשעבר. הקרן, שנותנת ליוזמי פיננסי מלא לפרויקטים והלוואות ליוזמים להשקיע למת הון עצמי, מעורבת בשלבים שונים של 26 פרויקטים.

בעבר גם אתי לנגרמן, לשעבר מנכ"לית בנק דיסקונט למשכנתאות, וגילי דקל, לשעבר מנכ"ל אפריקה מגורים ולשעבר מנכ"ל חברת הנדל"ן יורופורט, ניסו להקים קרן תמ"א 38 בהיקף של כ-200-300 מיליון שקל. ואולם, הקמת הקרן לא יצאה לפועל, כנראה עקב קושי לגייס היקף משמעותי של כספים ממשקיעים מוסדיים.

בנוסף לשמות המוכרים, בשוק פועלות כמה קרנות קטנות יותר. אחת מהן היא קרן הגשמה, שהוקמה בידי אבי כץ ועו"ד חנן שמש. הקרן השקיעה עד כה 71 מיליון שקל בשבעה פרויקטים, שאחד מהם הושלם. לפי נתוני הקרן, הפרויקט הראשון הניב למשקיעים תשואה נטו של 18% בשנה.

קרן נוספת שפעילה בשוק היא קפיטל 38, שהוקמה בידי רוני זוהר, אילן אברהמי ואסף אופנהיים. הקרן השקיעה עד כה 60 מיליון שקל כהון עצמי בפרויקטים, ובכוונתה להשקיע 75 מיליון שקל נוספים. גם קרנות 38, שנוסדה ב-2013 בידי רונן גאון, חיים בן צבי, בועז זור ויוסי אנגלנדר, ביצעה עד כה השקעות בסכום של 45 מיליון שקל. הקרן מתמקדת בפרויקטים קטנים (ללא מימון בנקאי) ומעורבת בשבעה פרויקטים הנמצאים בהליכי מימון או שמימון הושלם.



גנדי גורביץ'

שואה אכן צפויה להגיע לרמות האלו. "למשקיעים יש כמה בטווחות: ערבות אישית של החברה היומית, ערבות מדרגה שנייה לפרויקט, והתחייבות של הבנק להעביר לקרן את יתרות הכספים", הסביר בן ששון.

קרן ההשקעות בתמ"א היא המיום השני של בן ששון, שהקים בתחילת 2012 עם אריר לויטס ואורן שבתאי את חברת ההשקעות נדל"ן פארופינט (Faropoint)



מוטי בן ששון

קיעים בכל פרויקט. ההלוואה תינתן רק לאחר שבתנו את הנתונים וראינו שהרווחיות בפרויקט עולה על 20%, ורק לאחר קבלת היתר הבנייה, בשלב תשלום האגרות", אמר בן ששון.

יומי הקרן מעריכים שהתשואה השנתית למשקיע בקרן תהיה 8.5%-12.5% (תשואה על ההון). בן ששון הרגיש שהתשואה אינה מובטחת, אבל הפיזור הרב וסוג הפרויקטים מביאים לכך שהת-

מנכ"לית לומניס תקבל מענק של מיליון דולר

התהליך המזורז של הבראת לומניס, הנפקתה בנאסד"ק ומכירתה לקרן XIO הפינית תמורת 510 מיליון דולר צפוי לזכות את המנכ"לית ציפי עוזר. ערמון במענק של מיליון דולר.

תשלום המענק הוא חלק ממענקים ושיפור בתנאי השכר שהצטרף לומניס מבקשת מבעלי מניותיה לאשר באסיפה שתכנס ב-3 באוגוסט. לומניס מסבירה שהמענק ניתן מתוך הכרה והערכה לתרומתה ומאמצייה של עוזר ערמון להשגת מטרות החברה.

המענק לעוזר ערמון הוא חלק ממענק של 3 מיליון דולר שתשלם לומניס לבכירים בחברה. עוזר ערמון תקבל גם מצנח זנב כרי מות הגדלת תקופת ההודעה מראש על פיטוריה ל-12



ציפי עוזר ערמון

חודשים, אם החברה אכן תרכש על ידי הקרן הפינית. עוזר ערמון תהיה חייבת לספק שירותי ניהול לחברה במשך שלושה חודשים בלבד בתקופה זו, ואולם לומניס רשאית לוותר על שירותיה מבלי לפגוע בזכויותיה.

עוד מציעה לומניס להעלות רטרואקטיבית לינואר 2015 את שכרה של עוזר ערמון ל-130 אלף שקל בחודש. מענק המטרה של עוזר ערמון ימשיך להיות 6 משכורות חודשיות בהתאם להשגת יעדים אסטרטגיים, יעדי הכנסות ורווח תפעולי תזרימי (EBITDA). עוזר ערמון תזכה גם להאצת תקופת ההבשלה של 695 אלף אופציות למניות ששוויין בעת המכירה ל-XIO הוא 9.7 מיליון דולר. הזימון לאסיפה מגלה גם שלומניס תחויב בתשלום דמי ביטול של 18.5 מיליון דולר ל-XIO, ותשלום דמי ביטול של 25 מיליון דולר אם תבטל את העסקה לטובת הצעה גבוהה יותר שתקבל - לאחר אישור בעלי המניות לעסקה הנוכחית. יורם גביזון