



אפליקציית iintoo | צילום: יח"צ

# דרכים חדשות להשקעה

מי שרוצה להחזיק בנכס להשקעה, יכול לפנות כיום לאפיקים שונים רבים ולהסתפק גם באחוזים מעטים מנכס מניב | נעם גל

כישת נכס להשקעה, בניגוד למה שמקובל לעתים לחשוב, אינה עסקה כה פשוטה וסולידית. יש סכנות לא מעטות וגם הפרוצדורה עצמה עלולה להעיק. אבל, בשנים האחרונות קמו גופים וחברות רבות, אשר מאפשרות לאנשים לבצע השקעה באמצעות קרנות וקבוצות שונות. כך, במידה והנכם שמים את מבטכם במנהלי הקרן, תוכלו להיות שותפים בנכס בלונדון או בארצות הברית, מבלי שתרכשו אותו בפועל ולעתים בהשקעה נמוכה, תוכלו להיות שותפים בשבירי אחוזים בנכסים גדולים. בישראל כבר פועלות כיום מספר קרנות כאלה, חלקן שנים רבות ולא מעט הצטרפו בשנים האחרונות. דוגמה לחברה שפועלת בשוק זה, הינה חברת iintoo, שעל פי מנהליה, מתמחה באיתור יזמים מנוסים ועסקאות נדל"ן ובחינתם באופן מעמיק. iintoo היא רשת חברתית של אנשים שמשקיעים יחד בהזדמנויות השקעה בנדל"ן שעברו סינון של אנשי החברה. הערך המוסף של iintoo, מסבירים בחברה,

מתחיל מתוך ההבנה שהשקעה בנדל"ן עלולה להיות עניין לא פשוט ועם זאת עדיין מהווה אלטרנטיבה ראויה לגיוון תיק ההשקעות. לצד פוטנציאל הרווח הגדול, השקעה כזו טומנת בחובה גם את הצורך לבדוק היטב את פרטי ההשקעה, כאשר חלק מהעסקאות הפוטנציאליות בשוק מתאפיינות בתנודתיות וחוסר שקיפות. מי שרוצה להשקיע בנדל"ן בחו"ל מתמודד עם חסמי ידע ומרחק גדולים המקשים על ביצוע השקעות המניבות תשואה משתלמת. בימים הקרובים, תושק גם אפליקציית iintoo. כיום, מספרים בחברה, מונה קהילת המשקיעים של iintoo כבר למעלה מ-10,000 משקיעים וגויס דרכה סכום של למעלה מ-30 מיליון דולר בהון עצמי ממשקיעים פרטיים להשקעות נדל"ן בחו"ל, בשווי נכסים של כ-150 מיליון דולר. החברה מתמחה בהשקעות נדל"ן, בעיקר בחו"ל, ופועלת בשקיפות מלאה מול חבריה. בחברה מסבירים כי הם מאפשרים לכל אחד להירשם לרשת החברתית של קהילת

המשקיעים, תוך עידוד התייעצות ושיתוף בין המשקיעים ברשת. זו ההזדמנות של משקיעים שרוצים להשקיע סכום יחסית קטן, החל מ-25,000 דולר, להשתתף במשק של הגדולים ולהיחשף לעסקאות שעד כה היו שמורות רק ליודעי דבר, חברות מוסדיות ובעלי הון רב. יו"ר החברה הוא דב קוטלר, ששימש, בין היתר, כמנכ"ל ישראל קרט, מנכ"ל ויזה כאל ומנכ"ל בנק איגוד וערן רוט מייסד ומנכ"ל החברה, לשעבר מנכ"ל של קרן השקעות, אשר נבחר ב-2014 לאחד מ-40 אנשי העסקים הצעירים והמבטיחים ע"י ג'לובס ו-Forbes. השניים מספרים כי החליטו להקים מודל שקוף ובגובה העיניים להשקעות נדל"ן, המטיב עם המשקיע ומאפשר לו לקחת חלק בעסקאות נדל"ן בהיקף משמעותי, תוך קבלת הליווי המקצועי הנדרש עד לסיום ההשקעה. "הגענו למסקנה שלמשקיעים פרטיים קשה לאתר עסקאות נדל"ן כדאיות, ולא פעם, גם כשהם מאתרים אחת כזו הסכום שצריך להשקיע גבוה מכפי יכולתם", מסביר

קוטלר. "החלטנו לבנות פלטפורמה שתנגיש את המידע על עסקאות טובות לכל משקיע ותברור בקפידה את ההזדמנויות המבטיחות ביותר. אנחנו גם מנהלים עבור המשקיעים את התהליך מול היזמים, כולל טיפול בהיבטים הביורוקרטיים, הפיננסיים והמשפטיים. כך, ההשקעה בנדל"ן הופכת לפשוטה יותר." "אנחנו רוצים לתת אופציה של השקעה שהיא סולידית, ועדיין יכולה להיות אטרקטיבית ביחס לחלופות ההשקעה הקיימות בשוק", מסביר רוט. "אנחנו לא מאפשרים ליזם לחרוג מההוצאות שנקבעו בתוכנית העסקית וגם לא לחרוג מהזמן שנקבע. אם הוא חורג, חלוקת הרווחים בפרויקט משתנה לטובת המשקיעים, זה חשוב ומגדר את הסיכון. כך אנו מסייעים למשקיעים להיכנס להשקעה תוך צמצום החשיפה לסיכון, וסבירות גבוהה למקסום הרווחים. בנוסף, משך ההשקעה מוגבל לשנה עד שלוש שנים, וזאת כדי להגן על המשקיעים מתנודות השוק ולצמצם עוד יותר את התנודתיות בתיק ההשקעות."