

אינטו מגייסת בתשקיף 100 מיליון שקל לקרן נדל"ן - ומציעה ביטוח מהפסדים

הקרן של ערן רוט ודב קוטלר משתפת פעולה עם חברת הביטוח אוורסט, שרכשה באחרונה 3.4% ממנה ■ היא תנסה לגייס מהציבור הון להשקעה בנדל"ן מניב בארה"ב ■ הקרן צופה בכל השקעה תשואה שנתית של 15% ברוטו

שמור 10 1

גיא ארז | התראות במייל
17:06 21.11.2018 | עודכן ב: 18:38



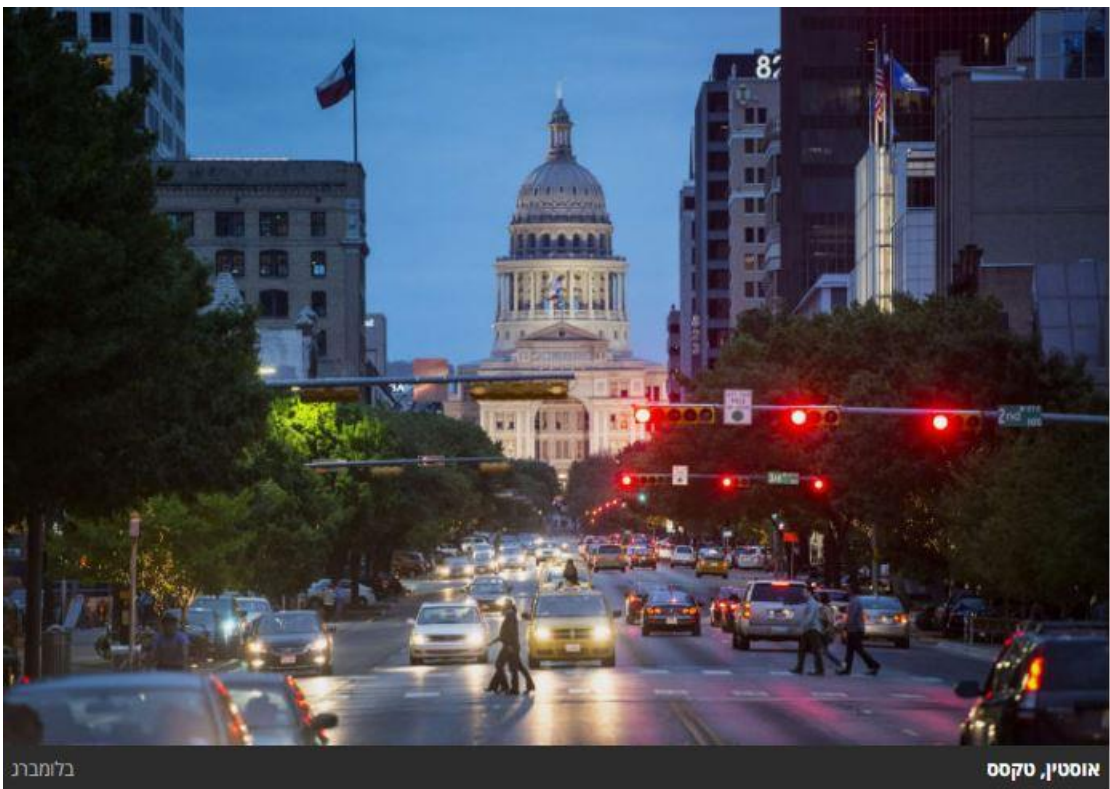
דנה קופל

ערן רוט ודב קוטלר

מוצר השקעה מסקרן מטעם קרן השקעות הנדל"ן אינטו (iintoo), של ערן רוט (41%) ודב קוטלר (9.9%): הקרן פירסמה תשקיף לגיוס של 100 מיליון שקל (כ-27 מיליון דולר) מהציבור לטובת השקעות במיזמי נדל"ן מניבים בארה"ב, עם אפשרות לביטוח המשקיעים מפני הפסדים על השקעתם. חברת הביטוח האמריקאית אוורסט, שרכשה באחרונה 3.4% ממניות אינטו (עם אפשרות להגדלה ל-10%), תבטח את המשקיעים מפני הפסדים אפשריים - בתמורה לכ-4.5% מההשקעה.

בניגוד לגיוסים דומים תחת תשקיף, אינטו, שהוקמה על ידי רוט וקוטלר ב-2015, לא מצביעה על ייעוד כל כספי הגיוס. בשל תקנות הרשות לניירות ערך, הקרן ציינה כי מייעדת שליש מהסכום (כ-9.1 מיליון דולר) לטובת השקעה בשני פרויקטים נפרדים - מולטי פמילי באוסטין, טקסס, הכוללים כ-120 יחידות דיור כל אחד - שמושכרים כיום בתפוסה של 96% - ואותם ירכשו בסוף נובמבר.

שני הפרויקטים נפרדים והם ירכשו תמורת כ-14.5 מיליון דולר בסך הכל. זאת, יחד עם הזים האמריקאי Nitya Capital, שהוקמה ב-2013 וביצעה עם אינטו ארבע השקעות. הגופים ישקיעו בנכסים לצורך שיפוץ והשכרת הנכסים במטרה למכור אותם תוך שלוש שנים ברווח. הזים והמשקיעים הזרים ירכשו כ-25% משני הנכסים, והיתרה תוחזק על ידי משקיעי אינטו. בנוסף, השותפות בנכס תיקח הלוואה של 9.8 מיליון דולר מבנק Key Bank National Association.



רמות המינוף בהשקעות לא יעלו על 70%

את יתרת כספי הגיוס תשקיע אינטו בפרויקטים מניבים אחרים בארה"ב אשר לא הוכרו. לפי התשקיף, שבוצע בעזרת עו"ד שיראל גוטמן-עמירה, אמיר גודארד ואביתר שדה ממשרד אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות', מתחייבת אינטו שלא להשקיע בפרויקט בודד מעל ל-5 מיליון דולר, ולהשקיע לפחות בשלושה פרויקטים בכספי הגיוס הנוכחי. רמות המינוף בהשקעות לא יעלו על 70%.

המינימום למשקיע בשותפות המגייסת שהקימה אינטו, "פינטו אפיק 1", יעמוד על 20 אלף דולר. הקרן צופה, לפי התשקיף, תשואה שנתית ממוצעת של לפחות 15% ברוטו לשנה בכל השקעה (לפני מס, דמי הצלחה והוצאות עסקה). בתשקיף שלה חשפה אינטו כי גייסה עד כה כ-550 מיליון שקל עבור כ-50 השקעות שונות, בנכסים ששוויים הכולל מסתכם בכ-3 מיליארד שקל.

עד כה ביצעה אינטו, בה מחזיקה גם מדריאן קפיטל 9.9% מהמניות, תשעה אקזיטים, ששיקפו למשקיעים תשואה של כ-17% לשנה בממוצע, כשתקופת האחזקה הממוצעת בנכס עד למימוש עמדה על 17 חודשים. בתשקיף צוין כי ארבע השקעות מתוך סך השקעותיה טרם הסתיימו ומצויות בעיכוב של יותר מחצי שנה ביחס לתכנון המקורי, ומשך העיכוב הממוצע בהן הוא כמעט 11 חודשים.

באינטו לא רואים במוצר הביטוחי גימיק, אלא מתודולוגיה עסקית של ממש - ואף הגישו בקשה לרישום פטנט בארה"ב וישראל על אופן השקעה זה. גובה הוצאות התשקיף והפרמיה הביטוחית הוא כ-6% (חד פעמי) מכל משקיע. מאחר שהוצאות תשקיף נעות לרוב סביב 2% מההשקעה, ניתן לקבוע כי עלות הפרמיה בעבור הביטוח עומדת על כ-1.5% לשנה, כלומר כ-4.5% לשלוש שנים. תמחור הפוליסה בוצע על ידי אוורסט, הנסחרת לפי שווי 8.8 מיליארד דולר, לאחר בחינת שוק הנדל"ן האמריקאי ב-30 השנים האחרונות.

מיותר לציין כי בכל השקעה קיים סיכון מובנה, לא כל שכן בשוק הנדל"ן האמריקאי שנהנה מגאות בשנים האחרונות ועשוי לסבול מהמשך עליית הריבית במדינה, ובפרט בהשקעה עם אפשרות לתשואה דו-ספרתית. מנגנון הפעלת הביטוח - החלק המעניין במוצר זה, יפעל באופן הבא: כל סכום שיתקבל מההשקעות המניבות וישקף תשואה עודפת על תשואת הבסיס (כלומר מעבר ל-7% מסכום ההשקעה של אותו משקיע) לא יחולק למשקיעים בסוף כל שנה, אלא יועבר לחשבון שמור.

העובדה כי הקרן תשקיע במספר פרויקטים, אמורה כביכול להבטיח כי אלה "יכסו" זה את זה - ולכן סך ההשקעה במדינות טקסס, קליפורניה או ניו יורק לא יהיה יותר מ-60%. לאחר מכירת הנכסים, אם הסכומים שהוחזרו למשקיעים נמוכים מ-100% מההשקעה (כלומר, הכספים שבחשבון השמור), יופעל החשבון השמור לצורך החזר הפסדים.