

וולת'סטון נדל"ן



עו"ד גיא קרן
מנכ"ל וולת'סטון נדל"ן

ירון פיטורו
מנכ"ל ומנהל השקעות ראשי וולת'סטון החזקות

אילון בן ישי
יו"ר וולת'סטון החזקות

שנת יסוד
2014

תחום עיסוק

מימון פרויקטים בהתחדשות עירונית ומחיר למשתכן



רח' המלאכה 3 תל-אביב, 6721503
בית ויקטוריה קומה 11
טלפון: 077-8066022
פקס: 077-8066023
www.wealthstone.co.il

השכונה הצפון מזרחית בנהריה כוללת 1,540 יח"ד ומשתרעת בשטח של כ-202.8 דונם.

אור יהודה

פרויקט יחיד בסוגו המשלב מסחר ומגורים הכולל 1,200 יח"ד ו-45,000 מ"ר אשר יבנו למטרות מסחר ותעסוקה.

וולת'סטון החזקות, חברת האם, בעלת מנגנוני השקעה פוטנציאלים המאפשרים להשקיע באפיקי השקעה אלטרנטיביים בארץ ובעולם, בהם נדל"ן, פרייבט אקוויטי, קרן גידור ועוד.

המשקיעים נהנים מקדימות בהחזר הקרן והתשואה לפני היזמים והשותף הכללי ומשעבוד זכויות היזמים בפרויקטים לטובת השותפות.

לחברה מנגנוני הגנה ייחודיים בעזרתם המשקיעים נהנים מצמצום החשיפה לסיכון, משקיפות מלאה וביטחון יחסי הניתן היום בשוק ההשקעות האלטרנטיביות, בהן המשקיע הינו שותף מוגבל, ישנה חברת נאמנות המשמשת כנאמן וכמורשה חתימה היחידה בחשבון הבנק, גיוון תיק ההשקעות, פיזור השקעות קדימות תשואה, מס ריבית ושקיפות מלאה.



ההיבט המשפטי, הכלכלי, השמאי, ההנדסי, הביטוחי ועוד. המשקיעים נהנים מרבידים שונים של הגנה בכדי לספק להשקעתם בטחון מרבי ומקדימות התשואה על פני השותף הכללי והיזמים.

קרנות הנדל"ן
קרן טרום היתר

הקרן מתמחה במימון פרויקטים בהתחדשות עירונית, בטרם קבלת היתר בתנאים, דרך שותפויות מוגבלות בהן היא משמשת כשותף הכללי והמנהל. כל שותפות משקיעה במספר פרויקטים שונים בתחום תמ"א 38 ו/או פינוי בינוי לאחר חתימת בעלי הדירות על הסכם מחייב עם החברה היזמית ועד לקבלת היתר בתנאים.

פרויקטים נבחרים:

בן יהודה 59, תל אביב
בר יהודה 24-22, בת ים
בן פינה 10, ירושלים
התבור 33, תל אביב
אנה פרנק 6, רמת גן
משאבים 20, הוד השרון

קרן היתר

הקרן מתמחה במימון פרויקטים בהתחדשות עירונית, לאחר קבלת היתר בתנאים בפרויקטי תמ"א 38 ו/או פינוי בינוי לאחר אישור תב"ע חדשה ו/או לאחר קבלת היתר בתנאים/החלטת וועדה.

פרויקטים נבחרים:

פינוי בינוי שכונת אגרונוק, חולון
רקבת 22, ירושלים
הרי 7-11, רמת גן
מנדלי מוכר ספרים 7, תל אביב

קרן ק"ל 10, חולון

קרן הודמנויות

הקרן מתמחה במימון מיזמי נדל"ן שאינם פרויקטים בתחום התחדשות העירונית, בהם השבחת קרקעות, נדל"ן מסחרי, נדל"ן מניב ועוד.

מחיר למשתכן - מימון פרויקטים בתכנית הדגל של מדינת ישראל

וולת'סטון נדל"ן מחזיקה בבעלות משותפת בחברה בת, וולת'סטון גשם קפיטל, המתמחה במימון פרויקטים בתכנית מחיר למשתכן, באמצעות שותפויות מוגבלות, בהן היא משמשת כשותף הכללי והמנהל, המשקיעות בפרויקטים אלה. השותפים בוולת'סטון גשם קפיטל הינם בעלי וותק מוכח בפקיח על פרויקטי מחיר למשתכן.

החברה מתמחה באיתור ובמימון פרויקטים במתכונת מחיר למשתכן, החל משלב העמדת הערבויות להשתתפות במכרזים, מימון הון העצמי לרכישת הקרקע והביצוע.

וולת'סטון גשם קפיטל הינה הקרן הראשונה והיחידה בישראל העוסקת במימון פרויקטים מחיר למשתכן וקרקעות בבעלות מדינה בשלב העמדת הערבויות למכרזים. בנוסף לצוות המנהל המתמחה במימון נדל"ן, מלווה הקרן ע"י חברות הנדסה, כלכלה ושומאות הממובילות בישראל, כו גם מיטב משרדי עו"ד בישראל.

פרויקטים נבחרים:

משכנות אשקלון
שכונה שעתידיה להיבנות בצפון-מזרח אשקלון, עיר היין, תהיה השכונה הגדולה ביותר בעיר, עם 40,000 תושבים בשטח של 4,200 דונם.
משכנות נהריה

וולת'סטון נדל"ן הינה החברה הגדולה בישראל בתחום מימון הון עצמי וליווי פיננסי של פרויקטים בענף הנדל"ן למגורים בישראל, המתמחה בהשלמת הון עצמי נדרש ליזמים לשם מימון פרויקטים מסוג התחדשות עירונית, תמ"א 38, פינוי-בינוי, מחיר למשתכן ופרויקטים הדורשים הון עצמי ולווי חוב בכיר.

החברה מממנת עשרות פרויקטים בעלי פוטנציאל הרווחיות הגבוה ביותר באזורי יוקש ברחבי הארץ, בהם פרויקטים בגוש דן, חיפה וירושלים.

כאמור, לחברה התמחות גם בתחום המחיר למשתכן, כשותפה בחברה העוסקת בבניית דירות בתכנית המחיר למשתכן ובפרויקטים שונים אשר המדינה מעודדת את בנייתם.

וולת'סטון נדל"ן פועלת באמצעות שותפויות מוגבלות, בהן היא משמשת כשותף הכללי. צוות החברה מלווה ע"י מיטב היועצים המקצועיים בתחום, בהם משרדי השמאים המובילים בישראל ויועצים משפטיים מטעם משרדי עו"ד הטובים בישראל. המשקיעים נהנים מפיזור השקעתם במספר פרויקטים ומסל שלם של הגנות ובטוחות לטובתם, כגון: שעבוד זכויות היזמים, רישום משכנתא במידת האפשר וליווי ופיקוח של משרד רואי חשבון חיצוני. כספם של המשקיעים מופקד בחשבונות הנאמנות של השותפויות המוגבלות בהם חברת הנאמנות הינה מורשה החתימה היחיד.

החברה הינה חברה בת של וולת'סטון החזקות, המהווה בית למנון השקעות אלטרנטיביות, לרבות חברות בנות נוספות בתחום קרנות הגידור, התשתיות והטכנולוגיה, תוך הקמה וניהול שותפויות למימון והשקעה בענפים אטרקטיביים אלו.

וולת'סטון נדל"ן היא גם בעלים ושותפה במספר חברות יזמיות, לרבות בתחום ההתחדשות העירונית ומחיר למשתכן. וולת'סטון מתמחה במימון פרויקטים בהתחדשות עירונית על כל סוגיהם, מעניקה פתרונות מגוונים בנושא השלמת הון העצמי והלוואות מזיני ומלווה חלק מקבוצת בעלי המניות לחברות יזמיות.

לחברה שיתוף פעולה עסקי עם שתי חברות ביטוח בינלאומיות, המתמחות בריסק יזמי, אשר עורכות פוליסות ערבות על ביצוע חלק מן הפרויקטים אותם מממנת וולת'סטון נדל"ן.

החברה, הננית מקשרים עסקיים עם מרבית הבנקים והגופים המוסדיים הגדולים בישראל, המספקים פתרונות חוב בכיר, ליווי פיננסי וערבויות/פוליסות חוק מוכר, יכולות פתרון יצירתיות לטיפול בפרויקטים בעלי אתגרי מימון מורכבים.

יזמים נבחרים אף נהנים מקרן טרום היתר, המממנת פרויקטים עוד לפני קבלת היתר בתנאים מהוועדה המקומית.

לחברה מעל 110 בניינים במימון, עם כ-1,500 דירות חדשות בפרויקטים. החברה מקפידה שהיזמים יעמדו בכל תקני הבטיחות המחמירים ביותר באמצעות מפקחים מטעמה.

מדיניות ההשקעות בקרנות הנדל"ן

בוולת'סטון נדל"ן רואים את ההתחדשות העירונית בישראל כתחום בעל פוטנציאל אטרקטיבי ובמגמת עליה מתמדת. הקרן משקיעה בפרויקטים בהם תנאי סף הרווחיות גבוה יחסית, הנבחנים בוועדת השקעות המורכבת מצוות מימון האחראי על בחינת כל היבטי הפרויקטים, לרבות