

מידע למשקיע



הלל 7 – מרכז העיר, ירושלים

| מסלול הוני – מתווה השותפות ברווחים |

קצת עלינו | About Us

כל השקעה של קרתא נבחנת בקפידה ומלווה ע"י מיטב אנשי המקצוע, ביניהם: שמאים, עורכי דין, רואי חשבון, כלכלנים, אדריכלים ומהנדסים, המפקחים ומנהלים את הפרויקט מבחינה עסקית, משפטית, תכנונית וביצועית. רק השקעות שעברו בהצלחה את בדיקות הנאותות המקיפות עוברות לאישור בוועדת ההשקעות של קבוצת קרתא.

קרוב לעין קרוב ללב

קרתא השקעות הינה חטיבת ההשקעות של קבוצת קרתא. החטיבה היזמית של קבוצת קרתא מחזיקה בחברת 'התחדשות', המובילה את תחום ההתחדשות העירונית בירושלים. הקבוצה מתכננת ובונה אלפי יחידות דיור למגורים ומספר מתחמי מסחר ומלונאות בירושלים.



קרתא השקעות מציעה למשפחות להתקדם כלכלית באמצעות נדל"ן, בין השאר ברכישת דירות אטרקטיביות בירושלים, ובהשקעה בפרויקטים וביזמים נבחרים.

קצת עלינו | About Us

דביר דימרי



בעל תואר ראשון בהנדסה תו"נ במרכז האקדמי לב, ובוגר תואר שני במנהל עסקים בהתמחות מימון נדל"ן. דביר מנהל פרויקטים מוסמך (PMP) מארגון PMI ארה"ב. בעשור האחרון ארגן קבוצות משקיעים לפרויקטים בתחום הנדל"ן בארץ ובחו"ל.

עמיחי ניימן



עסק במשך שנים ברכישה, השבחה ומכירה של דירות להשקעה ברחבי הארץ. בעשור האחרון צבר ניסיון רחב בניהול יוזמות בניה בירושלים, ובחיזוק ושימור מבנים ישנים, לצד בנייה חדשה במספר שכונות בעיר. מומחה ברכישת נכסים ישנים והשבחתם ע"י חיזוק ותוספות או הריסה ובנייה מחדש. שותף בכיר בחברת 'התחדשות' היוזמת ומבצעת תמ"א 38 בירושלים ומשמש כמנהל פיתוח עסקי.



מסלולי ההשקעה שלנו

Our investment Options



מסלולי ההשקעה שלנו | Our investment Options

|| מסלול נדל"ן

מסלול דירות //

במסלול זה, המומחים של קרתא מאתרים עבור המשקיעים נכסים ודירות במחירים אטרקטיביים ובעלי פוטנציאל השבחה גבוה. המשקיעים רוכשים דירות במחיר נמוך משמעותית ממחיר השוק, ונהנים מדמי שכירות



תכנית השקעות קבוצתיות //

במסלול זה, מוקמת שותפות מוגבלת בניהול חברת קרתא השקעות. אותה שותפות רוכשת קרקע לבנייה של מתחם מסחרי או מגורים ובסוף התהליך מחלקת את הרווחים בין חברי הקבוצה.



|| מסלול הוני

תשואה קבועה //

במסלול זה, אנו מאתרים פרוייקטים בשלבים מתקדמים, ומשקיעים בהם בתמורה לתשואה קבועה ומוגדרת מראש. בסיום הפרוייקט מקבלים המשקיעים את כספם, בתוספת התשואה המובטחת.



שותפות ברווחים //

בדומה למסלול התשואה הקבועה, אנו מאתרים פרוייקטים איכותיים ומשקיעים בהם בתמורה לאחוזים ניכרים מרווחי הפרוייקט. בסיומו של הפרוייקט, מקבלים המשקיעים את כספם ומתחלקים באופן יחסי ברווחים.

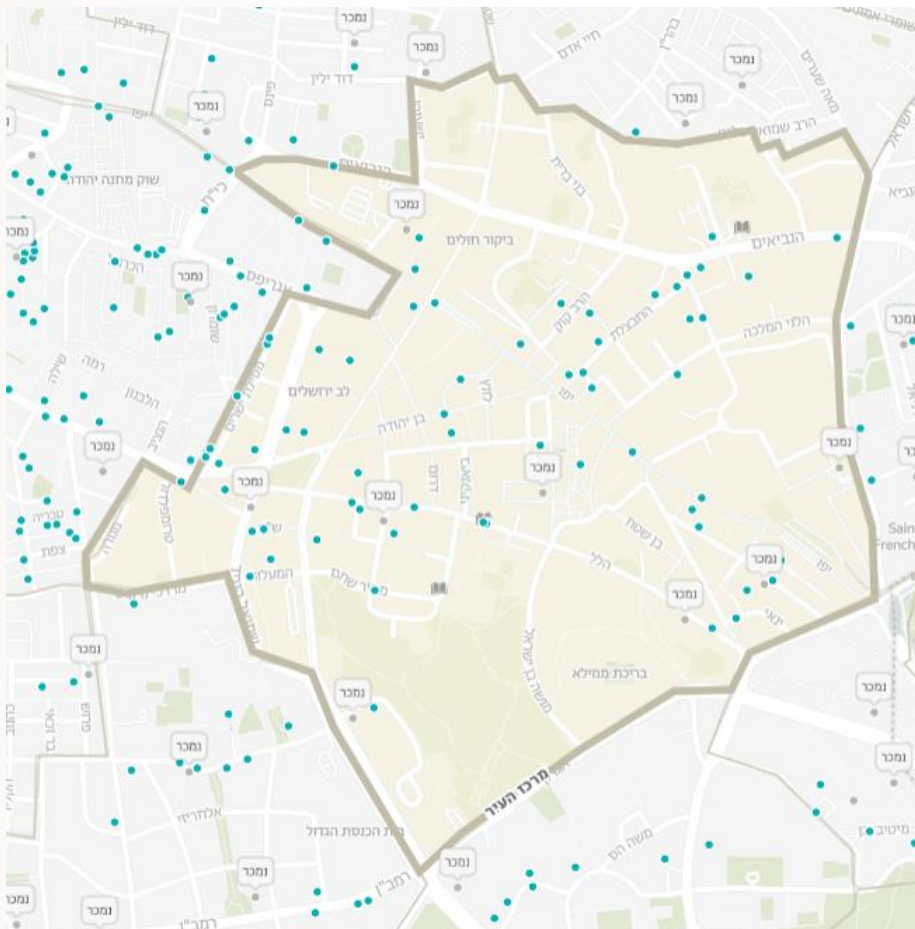




תקציר | Summary

- חברת קרתא השקעות הקימה שותפות מוגבלת שתרכוש מתחם מגורים בן 4 קומות המאכלס 8 דירות ברח' הלל 7 שבמרכז העיר ירושלים.
- הבניין יחודש ויורחב על ידי החטיבה היזמית של קבוצת קרתא.
- במקביל, תקודם תב"ע חדשה.
- המתחם הסופי ימנה בסך הכול 8 קומות שתאכלסנה כ-40 דירות בוטיק יוקרתיות.
- מתחם הלל 7 הידוע כגוש שומה מספר 30049 חלקה 196 הנו בניין בן 4 קומות המונה 8 יחידות דיור בעל שטח עיקרי בנוי של 750.35 מ"ר על גבי מגרש של 449.13 מ"ר.
- מדובר בכ-40 דירות בוטיק יוקרתיות שתיבנינה על פי תכנית אדריכלית מוקפדת, בשטח של כ- 45 מ"ר לדירה, שטח פלדלת. המתחם כולו צפוי להשתרע על פני כ- 1470 מ"ר, שטח עיקרי בנוי.
- חברת קרתא השקעות הלל 7, שותפות מוגבלת מעמידה את ההון העצמי הנדרש כ-10 מיליון שח לתקופה שבין 3-5 שנים לצורך רכישת הנכס.

גודל במ"ר	קומה	תת חלקה מס'
99	קרקע	1
82.15	קרקע	2
116.85	1	3
76	1	4
92.25	2	5
100.35	2	6
83.9	3	7
99.85	3	8



סביבת הנכס | Environment

מרכז העיר הוא הלב הפועם של ירושלים, ומהווה מוקד עסקי - תיירותי - תרבותי בולט ברמה ארצית. רחוב הלל הנו חלק אינטגרלי של מרכז העיר ונמנה על המקומות המרכזיים והמתוירים בבירה. הרחוב מחבר בין רחוב המלך ג'ורג' לרחוב בן סירא ולמתחם ממילא. הוא משתרע לאורך מדרחוב בן יהודה, לב ליבה של ירושלים. חלקו התחתון גובל מצידו האחד בשכונת נחלת שבעה ומצידו השני בגן העצמאות.

סביבת הנכס מתאפיינת במתחמי מגורים, מלונאות, מסחר, משרדים ובילוי רבים, כאשר האזור כולו שוקק חיים ברוב שעות יום והלילה.

אוכלוסיית הדיירים המקומיים מורכבת מעולים חדשים ואזרחים ותיקים עמידים לצד ציבור צעיר יותר של סטודנטים לתארים שונים באוניברסיטה העברית ובמכללות השוכנות בקרבת מקום. באזור תפרוסת רחבה ומגוונת של בתי מלון בדירוגים שונים – ממלונות יוקרה כגון הוולדורף אסטוריה שבמרחק נגיעה מהנכס, ועד לאכסניות נוער.

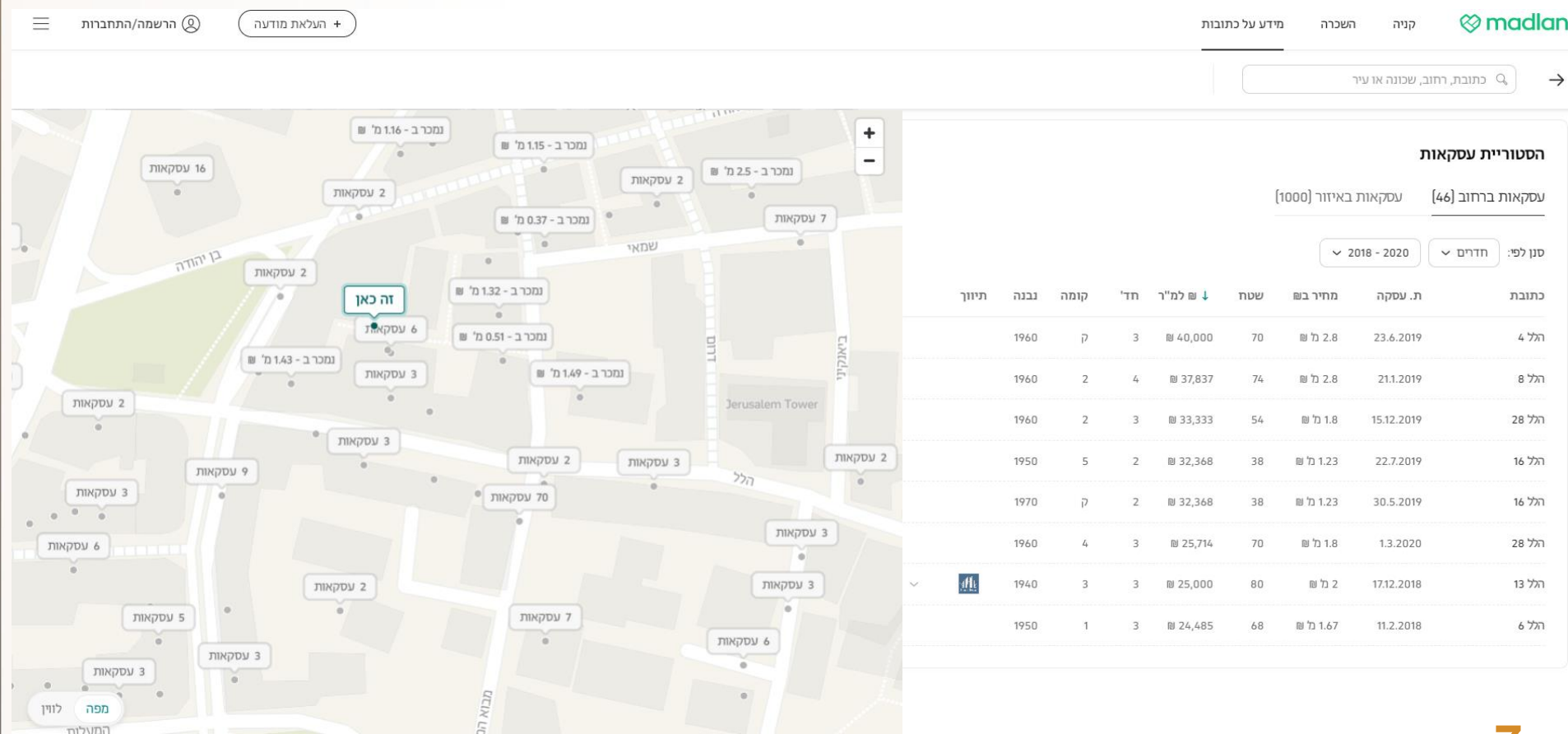
רחוב הלל הנו אחד המקומות המתוירים ביותר בבירה, ככזה הוא כולל מגוון רחב של בתי קפה, מסעדות ומתחמי בילוי נוספים. השירותים בשכונה כוללים קופות חולים, בית מרקחת, בנקים, מאפיות, ספריות, מספרות, דואר ועוד. באזור בתי כנסת ובתי מדרש רבים.

השכונה נמצאת על צירי תנועה מרכזיים באופן שהתנועה אליה וממנה לשאר חלקי העיר קלה ומהירה. השכונה מתאפיינת בשירותי תחבורה ציבורית מעולים, ומחוברת לציר הרכבת הקלה ההולך ומתרחב בימים אלה.

Local Realty Assessment

Local Realty Assessment | דגימת מחירים אזורית

מדדי הנדל"ן האזוריים מעולים ומצביעים על ריבוי עסקאות לצד ביקוש גבוה לדיור יוקרה ומאזן הגירה שכונתי חיובי:



פרטי העסקה | Details

- חברת קרתא השקעות מקימה שותפות מוגבלת שתרכוש במלואו (למעט דירה אחת - תת חלקה 8) בניין מגורים בן 4 קומות המאכלס 8 דירות ברח' הלל 7 שבמרכז העיר ירושלים. הבניין יעבור תהליך תמ"א 38/2 עם חזיתות לשימור במסגרתו ייוספו אליו שתי קומות נוספות. במקביל, תקודם תב"ע חדשה על פיה ייבנו שתי קומות נוספות, מעבר לתוספת שתי הקומות שבמסגרת תהליך התמ"א. המתחם הסופי ימנה בסך הכול 8 קומות שתאכלסנה כ- 40 דירות בוטיק יוקרתיות. החטיבה היזמית של קבוצת קרתא תהיה אמונה על קידום הפרויקט.
- לתת חלקה שמונה (הדירה השמינית שלא נרכשת) יוצמדו כל זכויות הבנייה בפרויקט וייחתם עליה הסכם תמ"א מול בעל הנכס באופן שהשותפות לא תחויב בהיטל השבחה במעמד הרכישה. מיד לכשיתקבל היתר הבנייה לתמ"א 38/2 על פי התב"ע החדשה תממש השותפות את זכויותיה כמעוגן בהסכם אודות תת חלקה 8 מול בעל הבניין.
- כיום, בניין הלל 7 הידוע כגוש שומה מספר 30049 חלקה 196 הנו בניין בן 4 קומות המונה 8 יחידות דיור בעל שטח עיקרי בנוי של 750.35 מ"ר על גבי מגרש של 449.13 מ"ר.
- במסגרת תהליך התמ"א 38/2 עם חזיתות לשימור יעבור הבניין תהליך של הריסה ובנייה מחדש ויוספו אליו שתי קומות בעלות 5 דירות כל אחת. במקביל לביצוע תכנית התמ"א תקודם כאמור תב"ע חדשה על פיה ייוספו עוד שתי קומות נוספות בעלות 5 יח"ד כל אחת. מדובר בדירות בוטיק יוקרתיות נוספות שתיבנינה על פי תכנית אדריכלית מוקפדת, בשטח של כ- 45 מ"ר לדירה, שטח פלדלת. ארבעת הקומות הראשונות תכלולנה גם כן 5 דירות בקומה כך שהמתחם כולו ימנה כ-40 כדירות וישתרע על פני כ- 1850 מ"ר, שטח עיקרי בנוי.
- 38 מתוך 40 הדירות יועמדו למכירה לכל המרבה במחיר.
- תהליך קידום התב"ע החדשה כולל רכיב של שינוי ייעודי קרקע ושימושים מ"בניין בשימוש מעורב למסחר, משרדים, מגורים ומרפאות" (ע"פ התב"ע הנוכחית) לייעוד למגורים בלבד. התקבלה הסכמה עקרונית מהועדה המחוזית לתכנון ולבנייה ירושלים לתב"ע חדשה על פיה יוקם בניין בן 8 קומות כאשר 6 מתוכן ייעודו למגורים. סוגיית ייעודן של שתי הקומות הנוספות (מגורים או שימוש מעורב) נידונה בימים אלה ותוכרע בחודשים הקרובים. החלטתם הסופית של הגורמים הרלוונטיים תקבע את טווח שיעורי הרווחיות החזויים.



סטטוס העסקה | Details

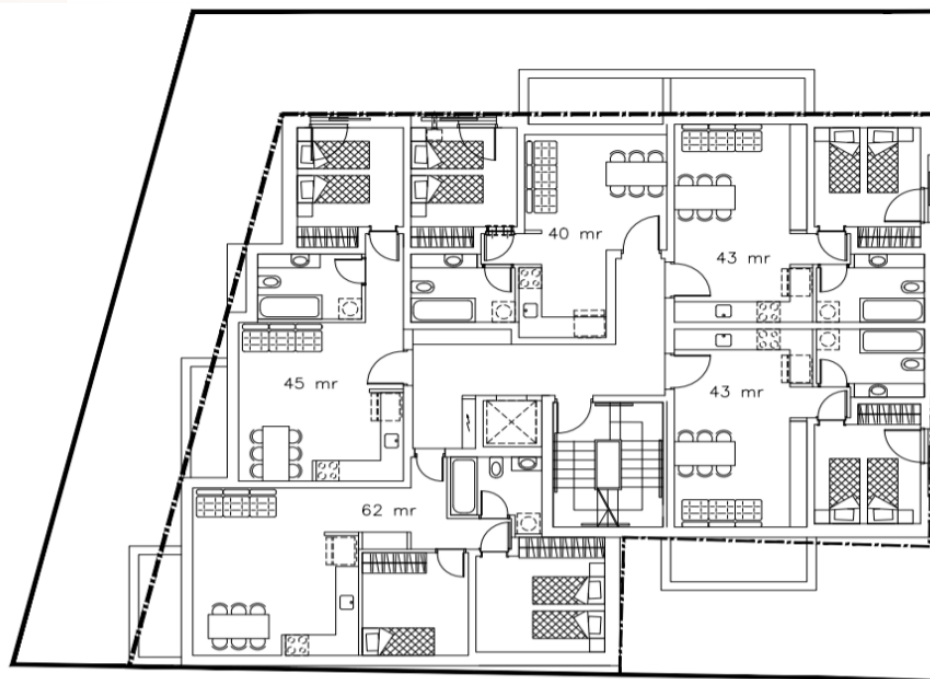
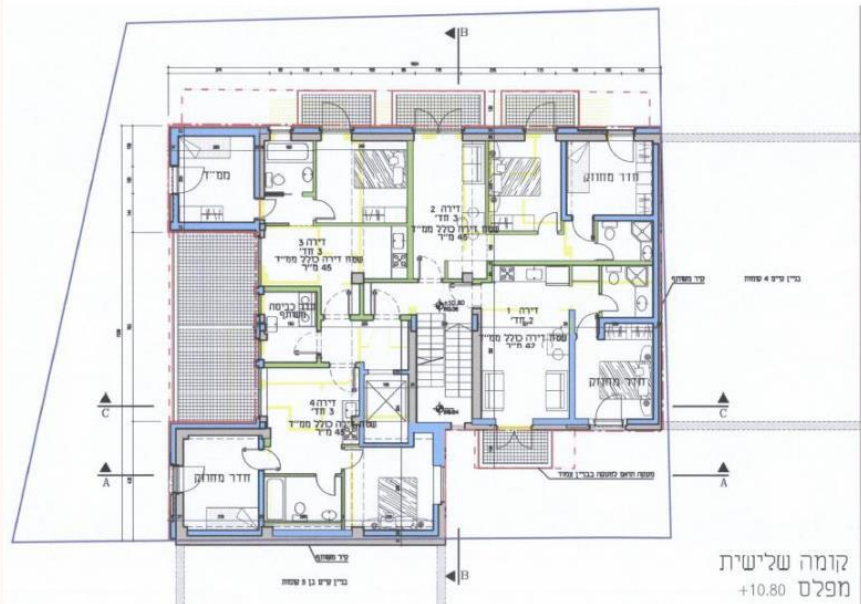
- קיימת תב"ע בתוקף על הנכס לתוספת 3 קומות משרדים ופיצול 16 הדירות הקיימות לדירות קטנות.
- התקבל אישור עקרוני מהועדה המחוזית לתכנון ולבנייה ירושלים המאשר עקרונית הקמת בניין בן 8 קומות המיועדות למגורים.
- תהליך עדכון התב"ע הצפוי יארך כשנה.
- מצב הבניין מעולה, 8 הדירות במצב מצוין וכולן מושכרות בכ- 55,000 ₪ לחודש.



תכנית עסקית

BP

תכנית עסקית | BP



בטוחות:

משכנתא מדרגה שנייה לאחר הבנק המלווה את הפרויקט: על שמה של השותפות תירשם משכנתא מדרגה שנייה על הנכס.

סיכון:

- **זמן!** לעיתים בעולם הבנייה חלים עיכובים בלתי רצויים בהתקדמות פרויקט מסוים.

- חברת קרתא השקעות מקימה חברת שותפות שתאגד עד 35 משקיעים במטרה להעמיד הון עצמי בגובה 10,000,000 ש"ח להשלמת רכישת הנכס.
- החברה תנוהל על ידי נציג מטעם חברת קרתא השקעות בע"מ.
- עו"ד ישי נוימן ילווה את השותפות בכל הנוגע להיבטים המשפטיים של העסקה.
- פירמת רואי החשבון בן דוד, שלוי קופ (BDSK) מלווה את השותפות בכל הקשור לייעוץ המס וחלוקת הרווחים.



Expected schedule

Expected schedule | לוח הזמנים הצפוי

- 45 יום- השלמת רכישה
- 24 חודשים- קידום תב"ע חדשה וקבלת היתר בנייה לתמ"א 38/2 ע"פ התב"ע החדשה
- 24 חודשים- בניית הפרויקט.
- 4 חודשים- טופס 4 ומסירות



סיכום | Summary

חברת קרתא השקעות שמחה להציג בבלעדיות לחברי מועדון המשקיעים שלה השקעה בטוחה, בעלת תשואה נאה בפרויקט יזמי ברחוב הלל שבירושלים. הפרויקט באזור ביקוש גבוה ומציע תשואה נאה ביותר לצד בטוחות מעולות.

לבירורים נוספים, צרו קשר עם מנהל תיקי המשקיעים שלכם.

מוזמנים לצאת אתנו לדרך,

עמיחי ודביר