

## השקעות אלטרנטיביות

### הבסיס בכלכלה הוא לבחון כל השקעה אל מול האלטרנטיבה

ניתן לחלק את עולם ההשקעות ל-2 תקופות זמן.

1. עד שנת 2008 – משבר ה"סאב פריים" בארה"ב, שהביא איתו משבר אשראי חמור בכלכלה האמריקאית ומשם גרר אחריו את כל העולם למשבר הפיננסי הגדול ביותר, ויש הטוענים שלא היה כמותו מאז 1929.
2. מאז המשבר ב-2008 ועד היום – הסתגלות לעולם אחר – עולם של משקיע בוגר יותר שידוע להסיק מסקנות.

לאחר משבר 2008 החלו משקיעים רבים להבין שפיזור השקעות בשוק ההון בין מוצרים פיננסיים סחירים בשוק ההון, כגון, תיקי השקעות, פוליסות פיננסיות, גמל והשתלמות ועוד - כל אלו כולל פיזור בין חברות וסקטורים שונים, אינם מייצרים את הפתרון להקטנת הסיכון בתיק ההשקעות שלנו.

משקיעים אלו קמו לעולם חדש, עולם בו הפיקדון בבנק אינו מהווה אלטרנטיבה סולידי, שכן בעולם של ריבית 0 לא ניתן לקבל תשואה בבנק. אז שוק הנדל"ן "הבועט" הוא כביכול אלטרנטיבה לשוק ההון, אך טומן בחובו לא מעט הרפתקאות - הון עצמי גדול שנדרש להשקעה, מיסוי כבד על משקיעים ובעיקר סיכונים שלא תמיד ניתן לצפות – בעיקר השקעה לא סחירה ותלויה במצב שוק.

### **"בגאות כולם שוחים – בשפל ניתן לראות מי שחה ערום" – אחד ממשפטי המפורסמים של וורן באפט**

בשנים האחרונות, לאור הצורך שהוצף על ידי משקיעים למכשירי השקעה שאינם קורלטיביים לשוק ההון, החלו לקום להן חברות המציעות מגוון של השקעות אלטרנטיביות - בתחום נדל"ן, קרנות גידור, קרנות השקעות, הלוואות חברתיות ועוד מוצרים שחרטו על דגלם – חוסר קורלציה כאמור לשוק המניות והאג"ח המסורתית.

לטרנד זה הצטרפו להם גופים מוסדיים, כגון חברות ביטוח ובתי השקעות, שהחלו להשקיע מכספי העמיתים - כספים בנכסי נדל"ן, השקעות אשראי, תשתיות ועוד השקעות שמטרתן לייצר תיק מניב בצמוד לתיק הסחיר, תוך עמידה בכללי השקעה שהגדירה הרגולציה הממונה על שוק ההון.

כל זה עדיין אינו סיפק את המשקיעים שחיפשו כניסה וחשיפה ל"דלת הראשית" בעולם הזה, במקום השקעה באמצעות חברות הביטוח והשקעות, באופן טבעי בשנים האחרונות קרנות פרטיות יצרו אפשרויות השקעה ללקוחות פרטיים המחפשים לפזר את תיק הנכסים שלהם.

להלן חלק מהמוצרים שקמו להם בשנים האחרונות ומציעים אפיק תשואה שאינו פועל בתיאום לשוק ההון.

- עסקאות מזנין / מימון – עסקאות לטווח קצר בינוני, קרנות המספקות מימון לתחום הנדל"ן ונהגות מתשואה צפויה גבוהה תוך קבלת בטחונות ושעבודים לטובת אותן העסקאות.
- קרנות מימון לתחום התחדשות עירונית – עסקת מימון לטווח של עד שנתיים והצי בו המשקיע מספק מימון באמצעות הקרן ליזמים בתחום התמ"א 38 שקיים להם היתר בנייה והם עומדים ביתר הקריטריונים שמעמידה הקרן לבחינת עסקה.
- קרנות גידור – קרנות במסלולי השקעה שונים המפעילים מנגנוני הגנה על תיק הנכסים, שעוזר להקטין תנודתיות בהשקעה במקרה של ירידות בשווקים. קיימות קרנות שפועלות במתאם נמוך מאוד לשוק ההון.
- השקעה במתחמי דיור בארה"ב – מסלול השקעה בעל פוטנציאל תשואה גבוה, המשלב תזרים למשקיע ברמה רבעונית ורווח הון ממכירת הנכס בסיום השקעה – המפתח בהשקעות אלו הוא היזם, הידע והניסיון שלו ביכולת ליישם התוכנית העסקית - מרכיב קריטי ביכולת של הצלחת העסקה.
- השקעות בעולם ה- memory care – השקעות ייחודיות במתחמי דיור מוגן, השקעה המניבה תזרים שוטף גבוה יחד עם רווח הון המתקבל ממכירת הנכס.
- קרנות p2p – הלוואות חברתיות המאפשרות השקעה בסכום המייצר אפשרות לפיזור רחב מאוד של הלוואות תוך לקיחת ביטחונות מרביים – אפיק המייצר תשואה גבוהה למשקיע ביחס לאפיק סולידי בבנק או השקעה באג"ח.