

ליווי פיננסי יצירתי יעקב סיסו – שותף מנהל

התפתחות שוק האשראי החוץ בנקאי למימון בניה למגורים

- עד פרסום המלצות וועדת בכר (2005), כ - 100% מהאשראי העסקי, ניתן ע"י הבנקים.
- כיום, כ- 50% מסך האשראי העסקי ממומן ע"י המערכת הבנקאית.
- כ - 50% מהאשראי העסקי ניתן ע"י גופים חוץ בנקאיים ובעיקר מוסדיים.
- למרות זאת, קרוב ל 100% מהאשראי למימון בניה למגורים, עדיין מרוכז במערכת הבנקאית.

למה?

- מימון בניה למגורים מורכב ודורש מומחיות ספציפית שאינה מצויה בידי הגופים המוסדיים.
- מימון בניה למגורים דורש הקמת פלטפורמה תפעולית לטיפול ומעקב אחר הפרויקטים.
- היקפי האשראי לפרויקט בודד, נמוכים מהרף המינימלי למימון אצל המוסדיים.
- המוסדיים אינם בנויים למימון תזרימי שוטף התלוי בתקבולים ממכירות והוצאות משתנות.

אלטרנטיבות למימון בניה למגורים

- מימון מהון עצמי בלבד.
- מימון מכספי דיירים באמצעות הערות אזהרה לרוכשים.
- מימון באמצעות קרנות ללא ליווי פיננסי.
- מימון באמצעות ליווי פיננסי.
- מימון באמצעות ליווי פיננסי והשלמת הון.

סוגי התמורה למשלים ההון:

- שותפות באמצעות החזקת מניות בחברת הפרויקט.
- ריבית בסיסית מובטחת והשתתפות ברווחים.
- השתתפות ברווחים בלבד.
- ריבית בלבד.

השלמת הון – נקודות למחשבה

בבחירת הגורם המממן חשוב לבחון את הפרמטרים הבאים:

- הבטוחות שמבקש משלים ההון.
- שיעור השלמת ההון וסכום ההון האבסולוטי הנדרש.
- העלות הכוללת של השלמת ההון.
- התשואה על ההון ליזם.
- מספר הגורמים המעורבים בליווי .
- הבטחת זמינות מקורות המימון לאורך חיי הפרויקט.
- לוח זמנים לסגירה פיננסית לפרויקט כולל מרכיב השלמת ההון.
- מי הכתובת מולה מתנהלים בשוטף?

- קרן יסודות הינה שותפות מוגבלת שהוקמה בשנת 2014 ע"י דוד ברוך, אסתי פרידמן ויעקב סיסו.
- הקרן גייסה הון ממספר ממשקיעים מוסדיים, ובאפשרותה לגייס ממשקיעיה סכומים נוספים לעסקאות משותפות .
- הקרן הינה הגוף החוץ בנקאי הראשון והיחיד בישראל, המעמיד את מכלול שירותי המימון ליזם בתחום הבניה למגורים.
- הקרן מהווה פלטפורמה לייזום, חיתום ותפעול אשראי לפרויקטים בבניה למגורים.
- הקרן מעמידה לרשות היזמים תחת קורת גג אחת ובהסכם משפטי אחד את מכלול השירותים הפיננסיים:
 - אשראי בכיר חלף אשראי בנקאי.
 - השלמת הון עצמי.
 - ערבויות ביצוע ופוליסות חוק מכר לרוכשים – בשת"פ עם חברות ביטוח.
- הקרן מהווה תחליף מלא לליווי הבנקאי ולמימון משלים הון.
- פעילות הקרן מבוצעת בסטנדרטים בנקאיים.

- One Stop Shop - מתן מענה כולל למלא צרכי המימון של הפרויקט.
- זמינות ונגישות לליווי פיננסי ליזם.
- הגדלת המינוף הפיננסי והתשואה על ההון העצמי ליזם.
- הבטחת זמינות המקורות הכספיים – כל המקורות הכספיים בקרן הינם ממוסדיים.
- צמצום מספר הגורמים המעורבים במימון העסקה.
- מחירים תחרותיים בפרוסות המימון השונות.
- זמני תגובה מהירים – אין צורך בתיאום בין מספר גורמים מממנים.
- בניית עסקאות Tailor Made.
- היזם נפגש ומתקשר עם הגורם מקבל ההחלטות ולא עם דרגי ביניים.
- שקיפות בתהליך המימון משלב ההצעה דרך מתן השירותים ועד לסילוק האשראי.

כללי:

- ליווי סגור של פרויקט במתכונת ליווי בנקאי – פתיחת חשבון סגור והנפקת שוברי תשלום לדיירים.
- הקרן מבצעת בעצמה את הליווי הפיננסי לפרויקט ומשלימה הון עצמי ליזם שיבקש לשלמת הון.

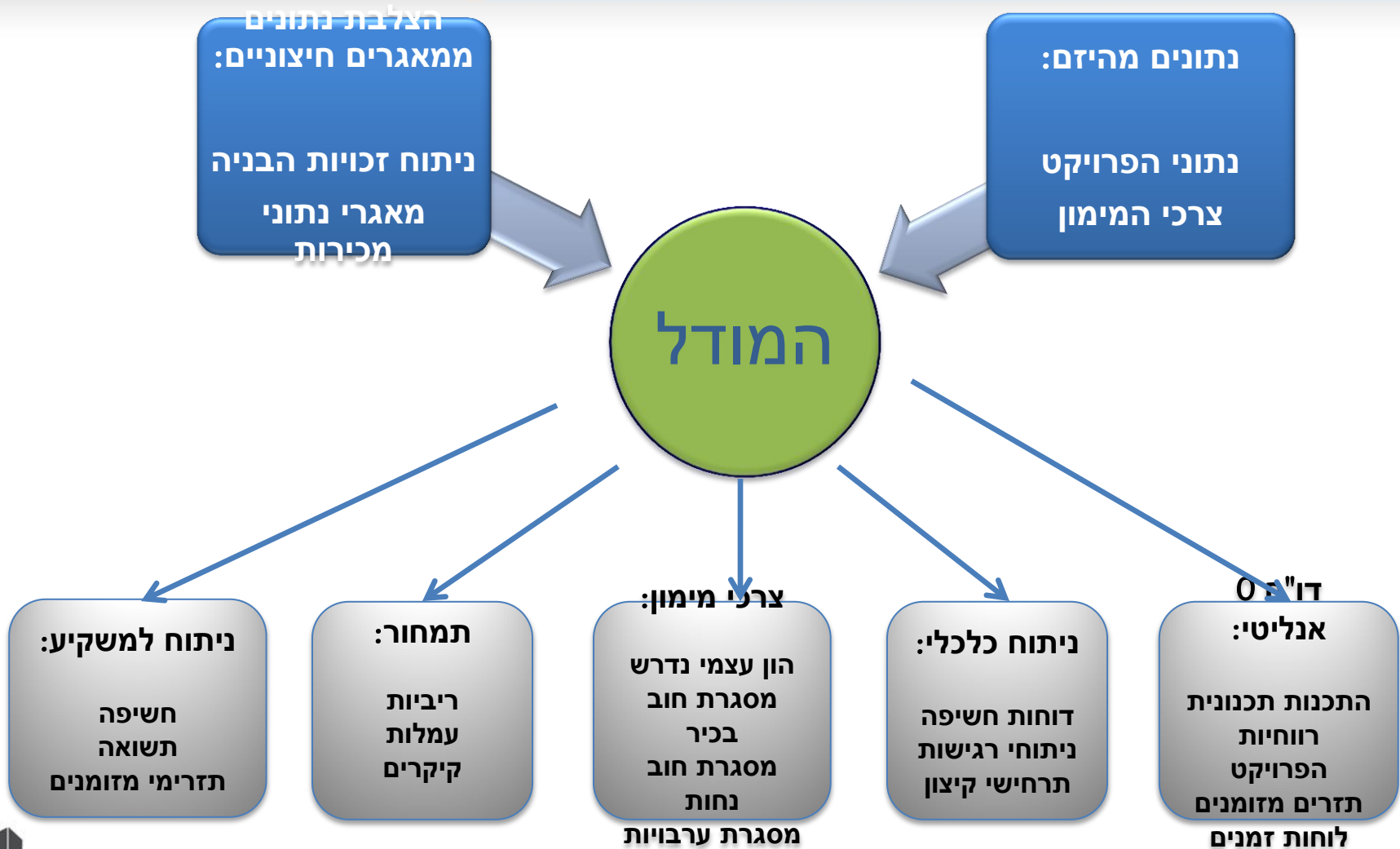
פרויקטי מטרה:

- סוגי פרויקטים: תמ"א 38, פינוי בינוי, עסקאות קומבינציה, מחיר למשתכן וליווי ליזמים בעלי קרקע זמינה לבניה.
- סף מינימום של מכירות מוקדמות, כתנאי למימון.
- סף רווחיות מינימלי של 15% לעלות ע"פ דו"ח אפס.
- פרויקטים בעלי היתר בניה ו/או בשלבי תכנון מתקדמים.
- בפרויקטים מסוג תמ"א 38 נדרש 100% חתימות דיירים (ויחידה רישומית נפרדת בתמ"א 1).
- דרישת הון עצמי מינימלי מהיזם – דיפרנציאלי, בהתאם למדדי סיכון, רווחיות ומכירות מוקדמות.
- השלמת הון עצמי בשיעור של עד 75% מההון הנדרש.



- תאריך הקמת הקרן: 1.12.2014
- הון הקרן: כ- 660 מ' ש.
- כל משקיעי הקרן הינם מוסדיים, בקרן השקיעו 10 מוסדיים.
- בקרן מועסקים 10 עובדים.
- צבר עסקאות עדכני:
- סוגי עסקאות - תמ"א 38 (3), תמ"א 38 (2), פינוי בינוי, לחיר למשתכן, קומבינציה ויזמות רגילה .
- מספר פרויקטים בביצוע – 45.
- מסגרת מאושרת לערבוביות בפרויקטים בביצוע (חוק מכר) - 3 מיליארד ש .
- מספר יח"ד כולל - 2300 .
- עשרות עסקאות נוספות בשלבי התקשרות שונים

המודל האנליטי של יסודות



בניית עסקת מימון - "Tailor Made"

- "Trade Off" בין פרמטרים שונים במימון העסקה בהתאם לטעמי הסיכון של היזם, נתוני העסקה, תנאי השוק ויעדי התשואה והסיכון של הקרן.
- הגמישות במודל המימון באה לידי ביטוי בפרמטרים שונים ובעיקר בפרמטרים הבאים:
 - שעור ההון העצמי הנדרש.
 - שעור השלמת ההון העצמי.
 - שעור המכירות המוקדמות וקצב קבלת תקבולי רוכשים.
 - משך חיי הפרויקט.
 - ריבית על השלמת ההון.
 - ריבית ועמלות בחוב הבכיר.

דוגמא חיה לפרויקט תמ"א 2 – פרמטרים עיקריים

| | |
|--------|---------------------------------|
| 56 | מס' יחידות כולל בפרויקט |
| 36 | מספר דירות למכירה יזם |
| 60,000 | תחזית הכנסות |
| 45,500 | עלויות פרויקט לפני הוצאות מימון |
| 2,500 | עלויות מימון חוב בכיר |
| 48,000 | סה"כ עלויות |
| 20% | שעור מכירה מוקדמת נדרש |
| 25% | שעור הון עצמי נדרש |
| 75% | שעור השתתפות הקרן בהון עצמי |
| 13% | שיעור ריבית על השלמת הון |

חלוקת ההון העצמי והרווח בפרויקט

| מעלות | | סכום | חלוקה בהון עצמי וברווח |
|--------|---------|---------|------------------------------------------------------|
| 25.00% | 100% | 12,000 | דרישת הון עצמי כוללת |
| 6.25% | 25.00% | 3,000 | הון עצמי יזם |
| 18.75% | 75.00% | 9,000 | השלמת הון |
| 25.23% | 100.00% | 12,088 | רווח אחרי מימון חוב בכיר |
| 3.11% | 12.34% | 1,491 | הריבית על השלמת ההון - החלק מהרווח המיועד למשלים הון |
| 22.12% | 87.66% | 10,597 | רווח יזם אחרי תשלום ריבית השלמת הון |
| | | 50.37% | תשואת יזם ללא השלמת הון |
| | | 176.62% | תשואת יזם עם השלמת הון |

השוואה בין תשלום ריבית על ההון העצמי לבין השתתפות ברווחים

1210
8710
h-2,55
0.000

- מסלולים אפשריים לתשלום בגין השלמת הון:
 - ריבית בלבד.
 - השתתפות ברווחים בלבד.
 - שילוב בין ריבית בסיסית בגין השלמת ההון העצמי בתוספת השתתפות ברווחים.
 - בקרן יסודות בחרנו לממן במסלול ריבית בלבד.
 - מודל הקרן מוכיח כי מסלול ריבית בלבד ללא השתתפות ברווחים הינו עדיף מנקודת מבטו של היזם הן בעלות האבסולוטית של השלמת ההון, הן בשיעור עלות זו מתוך רווחי הפרויקט והן מבחינת שיעור התשואה על ההון של היזם.

עלות השלמת הון

| ריבית על השלמת הון | | | | | | שיעור השתתפות ברווח למשלים הון |
|--------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-----------------------------------------|
| 15.0% | 13.0% | 10.0% | 5.0% | 0.0% | 1,491 | |
| 6,918 | 6,790 | 6,604 | 6,314 | 6,044 | 50.0% | |
| 5,884 | 5,730 | 5,508 | 5,159 | 4,835 | 40.0% | |
| 4,850 | 4,670 | 4,411 | 4,004 | 3,627 | 30.0% | |
| 3,816 | 3,611 | 3,314 | 2,849 | 2,418 | 20.0% | |
| 1,748 | 1,491 | 1,120 | 539 | - | 0.0% | |

חלק משלים ההון ברווח אחרי הוצאות מימון חוב בכיר

| ריבית על השלמת הון | | | | | | שיעור השתתפות ברוח למשלים הון |
|--------------------|-------|-------|-------|-------|-------|----------------------------------------|
| 15.0% | 13.0% | 10.0% | 5.0% | 0.0% | 12.3% | |
| 57.2% | 56.2% | 54.6% | 52.2% | 50.0% | 50.0% | |
| 48.7% | 47.4% | 45.6% | 42.7% | 40.0% | 40.0% | |
| 40.1% | 38.6% | 36.5% | 33.1% | 30.0% | 30.0% | |
| 31.6% | 29.9% | 27.4% | 23.6% | 20.0% | 20.0% | |
| 14.5% | 12.3% | 9.3% | 4.5% | 0.0% | 0.0% | |

תשואה על ההון ליזם

| ריבית על השלמת הון | | | | | | שיעור השתתפות ברוח למשלים הון |
|--------------------|--------|--------|--------|--------|--------|----------------------------------------|
| 15.0% | 13.0% | 10.0% | 5.0% | 0.0% | 176.6% | |
| 86.2% | 88.3% | 91.4% | 96.2% | 100.7% | 50.0% | |
| 103.4% | 106.0% | 109.7% | 115.5% | 120.9% | 40.0% | |
| 120.6% | 123.6% | 128.0% | 134.7% | 141.0% | 30.0% | |
| 137.9% | 141.3% | 146.2% | 154.0% | 161.2% | 20.0% | |
| 172.3% | 176.6% | 182.8% | 192.5% | 201.5% | 0.0% | |

עלות השלמת ההון מסך הרווח אחרי מימון חוב בכיר

| שיעור הון עצמי כולל נדרש | | | | | | שעור השלמת הון |
|--------------------------|-------|-------|-------|-------|---------------|-------------------|
| 15.0% | 17.0% | 20.0% | 25.0% | 30.0% | 12.34% | |
| 2.7% | 3.1% | 3.2% | 3.5% | 4.2% | 25.0% | |
| 4.3% | 4.9% | 5.4% | 6.1% | 6.9% | 40.0% | |
| 5.4% | 6.1% | 6.8% | 7.9% | 9.0% | 50.0% | |
| 6.5% | 7.3% | 8.2% | 9.7% | 11.1% | 60.0% | |
| 8.1% | 9.2% | 10.4% | 12.3% | 14.3% | 75.0% | |

שעור תשואת היזם

| שיעור הון עצמי כולל נדרש | | | | | | שעור השלמת הון |
|--------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------------|
| 15.0% | 17.0% | 20.0% | 25.0% | 30.0% | 176.6% | |
| 82.9% | 73.4% | 62.6% | 50.4% | 42.0% | 0.0% | |
| 107.5% | 94.9% | 80.8% | 64.8% | 53.7% | 25.0% | |
| 156.8% | 137.8% | 116.7% | 92.8% | 76.5% | 50.0% | |
| 193.8% | 170.0% | 143.6% | 113.7% | 93.4% | 60.0% | |
| 304.7% | 266.6% | 224.5% | 176.6% | 144.1% | 75.0% | |



תודה