"מגדל אשדר", גני תקוה

אשדר
מקבוצת אשטרום

תהליכים ודגשים במימון פרויקטים יזמיים למגורים ועירוב שימושים

אור אריאלי – סמנכ"ל כספים

אוקטובר 2021

אשדר ואני | כרטיס ביקור

אשדר
נמנית עם החברות המובילות בתחום הייזום למגורים בישראל

חברה בת של
קבוצת אשטרום
מהמובילות בתחומי הבנייה והנדל"ן

בונה, משווקת ומתכננת כ-
13,900 יח"ד

כ- 90 פרוייקטים
בפריסה ארצית

קבוצת אשטרום | בעלת השליטה בחברה

אז מתחילים.....

אשדר
מקבוצת אשטרום

סוגי הפרויקטים הקיימים – יזמות למגורים

- ✓ רכישה במזומן ממדינת ישראל
- ✓ רכישה במזומן בעסקאות מיוחדות – מחיר למשתכן, מחיר מטרה, מחיר מופחת
- ✓ רכישה במזומן מבעלי קרקע פרטיים
- ✓ עסקאות קומבנציה – "בעין", בתמורות, בשירותי בנייה
- ✓ עסקאות התחדשות עירונית – תמ"א ופינוי בינוי
- ✓ עירוב שימושים

השלבים בתהליך לבחירת הגוף הפיננסי שילווה את הפרויקט – רכישה במזומן

אשדר
מקבוצת אשטרום

פרסום מכרז/בקשה להציע הצעות

הכנת תחשיבים כלכליים פנימיים תוך שימוש בחשיבה יזמית

גישוש ציטוטים עם גופים פיננסים מלווים – טרם זכייה או קבלת הפרויקט

בחירת הגוף שילווה את הפרויקט ודגשים להסכם הליווי

עריכת מכרז בין 3-4 גופים פיננסיים באלגוריתם שיוצג

הודעה על זכייה והתארגנות לתשלום מחיר הקרקע במזומן

השלבים בתהליך לבחירת הגוף הפיננסי שילווה את הפרויקט – קומבינציה והתחדשות עירונית

- ✓ לפני חתימת ההסכם עם בעלי הקרקע יש לוודא עם גופים פיננסיים:
- ✓ את יכולתם להמציא בעתיד את הבטוחות השונות והמגוונות הנדרשות בהסכם עם בעלי הקרקע
- ✓ את היכולת להעמיד הלוואות עוד טרם נחתם הסכם הליווי וההסכם המשולש/מרובע
- ✓ את המוכנות להסכים לבקשות מיוחדות וחדשות העולות חדשות לבקרים ע"י עו"ד המייצגים את בעלי הקרקע השונים
- ✓ בדיקה את מוכנות הגוף הפיננסי להסתמך על ייפויי כוח מטעם בעלי הקרקע לחתימה על כל המסמכים כולל פתיחת חשבונות בנק לבע"ק

השלבים לפני פנייה לגופים הפיננסיים - הכנת תחשיבים כלכליים – שלבי עבודה

- ✓ הכנת תוכניות הכוללות תמהיל דירות ותכנון ראשוני של הפרויקט
- ✓ הכנת מחירון לדוגמא – לתמהיל הדירות
- ✓ הכנת תמחור ראשוני הכולל את כל העלויות החזויות
- ✓ נוהל בדיקת התמחור – פנימית בחברה
- ✓ העברת נתונים למוסדות פיננסיים לקבלת ציטוטים

נתונים הנדרשים למוסדות פיננסים לצורך מתן ציטוטים

- ✓ מחיר הקרקע
- ✓ עלויות בנייה ואחרות (ללא עלויות אשראי)
- ✓ סה"כ הכנסות צפויות
- ✓ סה"כ היקף ערבויות לבעלי הקרקע – ככל שיש
- ✓ רווח תפעולי צפוי ללא עלויות אשראי
- ✓ היקף הפרויקט ביח"ד
- ✓ שלביות של הפרויקט ככל שיש
- ✓ לעיתים נדרשים נתונים נוספים כמו דוחות כספיים וכו'

דוגמת נתונים הנדרשים למוסדות פיננסיים

- המידע הנדרש ממוסדות הליווי – דוגמת פרויקט

פרטים / מתחם	מגרש א	מגרש ב	סה"כ הפרוייקט
סה"כ יחד בתב"ע	227	182	409
סה"כ שבס	23	18	41
סה"כ יח"ד לשיווק	**250**	**200**	**450**
סה"כ הכנסות (מיליוני שח)	**450**	**350**	**800**
סה"כ עלויות קרקע ופיתוח לרמ"י (מיליוני שח)	140	120	260
מס רכישה (מיליוני שח) (לפי 6% (*)	8	7	16
סה"כ עלויות אחרות ללא מימון (מיליוני שח)	230	180	410
סה"כ עלויות (מיליוני שח)	**378**	**307**	**686**
סה"כ רווח תפעולי (מיליוני שח)	**72**	**43**	**114**
אחוז רווח תפעולי מעלויות	18.9%	13.9%	16.7%

דוגמת נתונים הנדרשים למוסדות פיננסיים - המשך

בקרקע במזומן - משך הזמן בחודשים לקבלת היתר בנייה	20	
משך הזמן בחודשים לכיסוי הלוואת הקרקע הערכה	29	
תקופת הבנייה בחודשים הכוללת מהיתר בנייה	30	
חלק יחסי של אי ניצול מסגרת	40%	
חלק יחסי של ניצול מסגרת	60%	
תקופת מסירה בחודשים עד רישום ה"א לביטול הערבויות	12	אין פרצלציה
ריבית הפריים	1.6%	
ערבויות ביצוע	10,000,000	קרקע רמ"י
הלוואת בנייה משוערת	34,280,000	5%
משך חיי הלוואת בנייה בחודשים	6	

דוגמא לקבלת הצעות ראשונות ממוסדות פיננסיים

ריבית הלוואת קרקע - בסיס הפריים	0.60%
עמלת ליווי חד פעמית	0.30%
עמלות אי ניצול	0.30%
עמלת מסגרת	0.00%
עמלת ערבויות ביצוע	0.70%
עמלת ערבות חוק מכר	0.65%
עמלת ערבות חוק מכר לאחר מסירה	0.20%
ריבית הלוואת בנייה - בסיס הפריים	0.60%
הון עצמי קרקע	10.00%
הון עצמי בנייה	15.00%

דגשים חשובים לפני הרצת אלגוריתם

- ✓ כדאי לפנות לפחות לשלושה גורמי מימון לפחות
- ✓ גוונו את הגופים – בנקים, חברות ביטוח, מוסדות חוץ בנקאיים
- ✓ וודאו כי לגוף שאליו פונים יש את האישורים הרגולטוריים להמצאת ערבויות חוק מכר
- ✓ שיש לגוף אליו פונים ניסיון קודם בפרויקטים יזמיים למגורים
- ✓ בפרויקטים של התחדשות עירונית – יש לוודא ניסיון של הגוף בסוג כזה של פרויקטים
- ✓ בידקו מי עורכי הדין המלווים את המוסד הפיננסי וקבלו חוו"ד על פרויקטים אחרים שהם היו שותפים בהם וגם שאין ניגוד ענינים עימם
- ✓ והכי חשוב – נסו לקבל חוות דעת ממי שניתן על הצוותים המקצועיים במוסדות השונים שכן חשוב מאד מי הצוות התפעולי המלווה את הפרויקט

נתוני הבסיס הנדרשים לאלגוריתם

היקף הכנסות צפוי - ₪	800,000,000
סה"כ עלויות הפרוייקט ללא עלויות מימון הון עצמי	685,600,000
סה"כ עלויות הקרקע ופיתוח	260,000,000
מס רכישה	15,600,000
סה"כ הלוואת הקרקע	195,000,000
משך הזמן בחודשים לקבלת היתר בנייה	20
משך הזמן בחודשים לכיסוי הלוואת הקרקע הערכה	29
תקופת הבנייה בחודשים הכוללת מהיתר בנייה	30
חלק יחסי של אי ניצול מסגרת	40%
חלק יחסי של ניצול מסגרת	60%
תקופת מסירה בחודשים עד רישום ה"א לביטול הערבויות	12
ריבית הפריים	1.6%
ערבויות ביצוע	10,000,000
הלוואת בנייה משוערת	34,280,000
משך חיי הלוואת בנייה בחודשים	6

האלגוריתם.....ותוצאותיו

השוואת הצעות המחיר מהמוסדות הפיננסיים	מוסד פיננסי א		מוסד פיננסי ב	
ריבית הלוואת קרקע - בסיס הפריים	0.60%	10,367,500	0.75%	11,074,375
עמלת ליווי חד פעמית	0.30%	2,056,800	0.55%	3,770,800
עמלות אי ניצול	0.30%	2,400,000	0.00%	-
עמלת מסגרת	0.00%	-	0.45%	3,085,200
עמלת ערבויות ביצוע	0.70%	175,000	0.80%	200,000
עמלת ערבות חוק מכר	0.65%	7,800,000	0.75%	9,000,000
עמלת ערבות חוק מכר לאחר מסירה	0.20%	1,600,000	0.25%	2,000,000
ריבית הלוואת בנייה - בסיס הפריים	0.60%	377,080	0.75%	402,790
סה"כ עלויות אשראי וערבויות		24,776,380		29,533,165
הון עצמי קרקע	25.00%	80,600,000	10.00%	41,600,000
הון עצמי בנייה	20.00%	82,000,000	15.00%	61,500,000
הון עצמי כולל		162,600,000		103,100,000
תקופה ממוצעת		40		40
רווח תפעולי לאחר מימון זר		89,623,620		84,866,835
תשואה שנתית על ההון		16.57%		24.75%

הסבר לתחשיבים

ריבית הלוואת קרקע - בסיס הפריים	0.60%	10,367,500	סכום ההלוואה על הקרקע X הריבית השנתית X משך הזמן המשוער לכיסוי ההלוואה על הקרקע
עמלת ליווי חד פעמית	0.30%	2,056,800	סה"כ העלויות בפרויקט X אחוז העמלה
עמלות אי ניצול	0.30%	2,400,000	סה"כ ההכנסות הצפויות X אחוז העמלה X תקופת הבנייה מהיתר X אחוז אי ניצול משוער לחלק ל 12 חודשים
עמלת מסגרת	0.00%	-	סה"כ העלויות בפרויקט X אחוז העמלה
עמלת ערבויות ביצוע	0.70%	175,000	סך ערבויות הביצוע X אחוז העמלה X תקופה משוערת לתוקף הערבויות לחלק ל 12 חודשים
עמלת ערבות חוק מכר	0.65%	7,800,000	סה"כ ההכנסות הצפויות X אחוז העמלה X תקופת הבנייה מהיתר X אחוז ניצול משוער לחלק ל 12 חודשים
עמלת ערבות חוק מכר לאחר מסירה	0.20%	1,600,000	סה"כ ההכנסות הצפויות X אחוז העמלה X תקופת מסירה עד לרישום ה"א לחלק ל 12 חודשים
ריבית הלוואת בנייה - בסיס הפריים	0.60%	377,080	סה"כ הלוואת בנייה משוערת X משך חיי הלוואה משוער X אחוז הריבית (כולל פריים) לחלק ל 12 חודשים
סה"כ עלויות אשראי וערבויות		24,776,380	
הון עצמי קרקע	25.00%	80,600,000	אחוז נדרש X עלויות הקרקע והוצאות הפיתוח ללא מס רכישה
הון עצמי בנייה	20.00%	82,000,000	אחוז נדרש X סך העלויות בפרויקט ללא עלויות הקרקע וללא הוצאות הפיתוח
הון עצמי כולל		162,600,000	
תקופה ממוצעת		40	התקופה בה ההון העצמי הושקע בפרויקט לפני שניתן היה למשוך אותו
רווח תפעולי לאחר מימון זר		89,623,620	הרווח התפעולי לאחר כל עלויות המימון ועמלות הערבויות
תשואה שנתית על ההון		16.57%	הרווח התפעולי לחלק לתקופה הממוצעת בשנים לחלק להון העצמי שהושקע

הסבר לתחשיבים – המשך

ריבית הלוואת קרקע - בסיס הפריים	0.60%	195,000,000X(1.6%+0.6%)X29/12	10,367,500
עמלת ליווי חד פעמית	0.30%	685,600,000X0.3%	2,056,800
עמלות אי ניצול	0.30%	800,000,000X0.3%X40%X30/12	2,400,000
עמלת מסגרת	0.00%	685,600,000X0%	-
עמלת ערבויות ביצוע	0.70%	10,000,000X0.7%X30/12	175,000
עמלת ערבות חוק מכר	0.65%	800,000,000X0.65%X60%X30/13	7,800,000
עמלת ערבות חוק מכר לאחר מסירה	0.20%	800,000,000X0.2%X12/12	1,600,000
ריבית הלוואת בנייה - בסיס הפריים	0.60%	685,600,000X5%X(1.6%+0.6%)X6/12	377,080
סה"כ עלויות אשראי וערבויות			24,776,380
הון עצמי קרקע	25.00%	(260,000,000X25%)+15,600,000	80,600,000
הון עצמי בנייה	20.00%	(685,600,000-260,000,000-15,600,000)X20%	82,000,000
הון עצמי כולל			162,600,000
תקופה ממוצעת		20 חודשים להתחלת בנייה + 30 חודשים לבנייה ואפשרות משיכת הון עצמי כ 10 חודשים לפני סיום	39.91
רווח תפעולי לאחר מימון זר		רווח צפוי 114 מיליון בניכוי עלויות של 24.8 מיליון	89,623,620
תשואה שנתית על ההון		(89,623,620X12/40):162,600,000	16.57%

שיקולים לבחירת הגוף הממן

- ✓ עלויות המימון המחושבות הנמוכות ביותר
- ✓ התשואה על ההון הגבוהה ביותר
- ✓ רמת הביזור של הפרויקטים בין הבנקים השונים :
  - ✓ יתרונות רמת ביזור גבוהה
  - ✓ חסרונות רמת ביזור גבוהה
- ✓ שיקולי רמת השירות של המוסד הפיננסי

יישום השיקולים בדוגמאות שלנו

- ✓ עלויות המימון המחושבות הנמוכות ביותר - נבחר את מוסד א – הכי ברור שיש אבל.....
- ✓ התשואה על ההון הגבוהה ביותר – נבחר את מוסד ב – פועל יוצא של זמינות הון עצמי
- ✓ רמת הביזור של הפרויקטים בין הבנקים השונים :
  - ✓ יתרונות רמת ביזור גבוהה – עדיף לעולם לשמור את הביצים במספר סלים.....
  - ✓ חסרונות רמת ביזור גבוהה – מקטין אפשרות של הסתמכות בין פרויקטלית
- ✓ שיקולי רמת השירות של המוסד הפיננסי – חשוב מאד לתפעול השוטף ולרמת הקשב של המוסד לצרכים של הלקוח

אפשרויות מימון נוספות ומבני יזמות שונים

כל הגופים הפיננסיים היום דורשים הון עצמי ולכן יש אפשרויות נוספות העומדות בפני יזם – כל יזם:

- ✓ קבלת מימון מגופים פיננסיים המעמידים הלוואות לצורך ההון העצמי
  - ✓ תשלום ריבית גבוהה מהותית מהריבית הבנקאית
  - ✓ לעיתים קיימת חלוקת רווחים עם הגוף שהעמיד את ההון העצמי
  - ✓ לעיתים קיימת אף חלוקת דירות חלף חלוקת רווחים או ריבית
- ✓ התקשרות עם יזם אחר לביצוע הפרויקט
  - ✓ הזרמת ההון תתבצע ע"י היזם/המשקיע ללא מעורבות
  - ✓ הזרמת הון עצמי אבל עם מעורבות מלאה בכל הפרויקט

לכל פתרון יש את היתרונות והחסרונות וכל מהלך הינו תלוי אופי היזם, זמינות ההון הן העצמי והן הכללי וכמובן היקפי הפעילות

אשדר
מקבוצת אשטרום

אני זמינה לשאלות או הבהרות או כל עזרה אחרת שתתבקש במייל:

or@ashdar.co.il

תודה על ההקשבה ומאחלת לכולנו בריאות טובה וימים שפויים יותר

אור

אשדר בפרדס קרית אונו