



מנופי צמיחה באמצעות מימון ברמת החברה

פולי טטרו
שותף מייסד, טופ קפיטל



TOP CAPITAL

מבית לידר שוקי הון



לידר טופ קפיטל

פתרונות מימון לגדל"ן בעולם החוץ בנקאי



TOP CAPITAL

מבית לידר שוקי הון

נובמבר

2021

מגמת עליה בהשקעות מוסדיים בפעילות נדל"ן

עסקאות מוסדיים בחוב ואקוויטי בשנת 2021

גופים מוסדיים - מקורות בלתי מוגבלים

הגורם לגופים מוסדיים להשקיע בנדל"ן

שותף מוסדי - יתרונות ליזם

מנפיק צמיחה באמצעות מוסדיים

סוגי גיוסים - יתרונות וחסרונות

סיכום

נושאי המצגת



TOP CAPITAL

מבית לידר שוקי הון



מגמת עליה בהשקעות מוסדיים בפעילות נדל"ן



כלל ביטוח

עכשיו באים? כלל ביטוח רוכשת מניות צמח המרמן לאחר זינוק שנתי של 150%

קבוצת הביטוח תרכוש כ-10% ממניות חברת הנדל"ן תמורת 50 מיליון שקל • בעבר סיכמה על השקעה של מאות מיליוני שקלים בפרויקט של צמח המרמן בנבעתים



הפניקס

חברות הביטוח מגדילות את ההימור על יזמיות נדל"ן

הפניקס הודיע כי תרכוש כרבע ממניות "בנייני העיר הלבנה" ותעמיד מימון של מאות מיליוני שקלים להמשיך בהרחבת הפעילות של חברת הנדל"ן החל אביבית • בחודשים האחרונים הייתה זו הראשונה שרכשה 20% מעץ השקד • נמצאת כחברה מתחזקת להשקעה בחברות אדום, גם כלל ביטוח ומנורה מבססים ביצע בשנה האחרונה השקעות ביזמות נדל"ן

הראל השקעות

הראל ממשיכה להסתער על יזמיות הנדל"ן: משקיעה 60 מיליון שקל בחברת עץ השקד

עד פי תחילת העסקה, תרכוש הראל קבוצת הביטוח 20% ממניות עץ השקד וחקים עתה חיים משותף (בניית מקבץ דור המעורים להשקעה)



חברות הביטוח ממשיכות להיכנס לנדל"ן: שותפות למנורה מבטחים עם קבוצת בסט

החברות ישתפו פעולה ביזום ובביצוע פרויקטי נדל"ן, זאת בהמשך למגמה מתחזקת של הדיוק שיתופי הפעולה בין חברות ביטוח המחפשות אפיקי השקעה שיביאו תשואה גבוהה, לבין חברות נדל"ן שמחפשות גורמים בעלי הון למימון הפרויקטים



המיר (מוריס) | בעיר

המוסדיים נוהרים למגורים: הראל במו"מ לרכישת 20% מחברת הנדל"ן אלמוג בכ-140 מיליון שקל

רצף השקעות השקעה של נוספים ממסדים בנכסיהם נדל"ן נמשך • איתן כסארי, יו"ר הראל: "נראה שהמגמה הזו תימשך, ונראה שיש פוטנציאל לרכישת 20% מחברת הנדל"ן אלמוג בכ-140 מיליון שקל • נראה שיש פוטנציאל לרכישת 20% מחברת הנדל"ן אלמוג בכ-140 מיליון שקל • נראה שיש פוטנציאל לרכישת 20% מחברת הנדל"ן אלמוג בכ-140 מיליון שקל"



בכעיר

בנק לאומי נכנס להתחדשות עירונית עם יעקב אנגל

לאומי פרטנס רכשה 20% מחברת ההתחדשות העירונית אנגל אינווסט שבבעלות יעקב אנגל, תמורת 60 מיליון שקל • לפני שבועיים רכשה לאומי פרטנס 7.5% מחברת הנדל"ן ICR תמורת 70 מיליון שקל



TheMarker | שוק הון

כלל ביטוח נהפכה לבעלת עניין בסלע נדל"ן

חברת הביטוח תחזיק קצת יותר מ-5% בקרן הריס • סלע נדל"ן מחזיקה כ-36% בנכסים מניבים בישראל • בשווי של כ-3.4 מיליארד שקל • לפני שבועיים, הועברו ידיו כלל ביטוח ומבטח ונכסיו אופציות ומניות של סלע נדל"ן בסך 80 מיליון שקל בתמורה עסקה עם נכסים ובניין



עסקאות מוסדיים בחוב ואקוויטי בשנת 2021



TOP CAPITAL

מבית לידר שוקי הון

שנה	חברה	משקיע	סוג השקעה
2020	תדהר	הראל	הקמת שותפות יזמות בהשקעה כוללת של עד 10 מיליארד שח, חלק הראל 49%
2021	צמח המרמן	כלל	50 מיליון שח עבור 10% ממניות החברה
2021	אלמוג כ.ד.א.י	הראל	140 מיליון שח עבור 20% ממניות החברה
2021	חנן מור	הראל	הקמת שותפות יזמות בהשקעה של עד 350 מיליון שח (בקרקות), חלק הראל 40%
2021	עץ השקד	הראל	60 מיליון שח עבור 20% ממניות החברה
2021	בנייני העיר הלבנה	הפניקס	25% ממניות החברה והשקעה בחוב בסכום של עד 420 מיליון שח
2021	האחים חג'ג'	מור גמל	השקעת 37 מיליון שח בפרויקט סומייל תמורת 20% מהפרויקט

גופים מוסדיים מקורות בלתי מוגבלים



מהשכר ברוטו 30%
של למעלה מ- 50%
מהמועסקים בישראל
מופנה לחיסכון



הנכסים המנוהלים של
המוסדיים גדלים בכ-
10% בשנה שהם כ- 3
מיליארד ש"ח בחודש



יחס חלוקה בהשקעות
המוסדיים בין ישראל
לחו"ל - 50/50



מהחסכונות 30-40%
שלנו מוזרמים להשקעה
בנדל"ן



ישראל נחשבת לאחת
המדינות החוסכות
בעולם



85%

60%

PRTO
AMZN
TSLA
AVGO
SIRI

37
-0.65

מה גורם לגופים מוסדיים להשקיע בנדל"ן



ענף הנדל"ן
הינו הענף היחיד
המספק בטוחה
כנגד ההשקעה



המוסדיים רואים
בשותפות בחברות
הנדל"ן פוטנציאל
משמעותי בייצור
תשואות גבוהות



ענף הנדל"ן
נחשב לאורך שנים יציב
ובמגמת צמיחה בעיקר
לאור הפערים בין היצע
לביקוש



התשואות הנמוכות
על אג"ח ממשלתיות
והריביות הנמוכות בשוק
גורמים לשינוי
מדיניות השקעה לכיוון
השקעות חוב ואקוויטי



בהשקעות אקוויטי
נהנה המוסדי
מהאפסייד בהשקעה
או בחברת הפעילות



בהשקעות חוב
נהנה המוסדי מתשואה
קבועה ובטוחה



שותף מוסדי יתרונות ליזם



מחייב את החברה למשטר
תאגידי הדוק ומקרב את
החברה
ליכולת הנפקה



מקפיץ את היכולות
הפיננסיות של החברה
לליגה של הגדולים



חברה שגוף מוסדי
השקיע בה מקבלת
"תו תקן" וחזיון
למוניטין



שינוי מבנה ההון וצמצום
החוב של החברה



שיפור ביכולת המיקוח של
החברה מול בנקים במימון
פרויקטים ספציפיים



מיקסום התשואה
על ההון העצמי
של היזם



שיפור משמעותי
לתנאים המסחריים
בעת גיוס חוב

מנופי צמיחה באמצעות מוסדיים



שותפות
בפרויקט



מימון מוסדי
לפרויקט/לחבר



גיוס חוב
Corporate



גיוס הון
Equity



ציבורי

פרטי

ציבורי

פרטי

שותפות בפרויקט

הגוף המוסדי משקיע כשותף בפרויקט
או מספר פרויקטים במקביל



חסרונות ליזם

- היזם מוותר על חלק מהרווח
- תהליך סגירה ארוך מול הגוף המוסדי



יתרונות ליזם

- המוסדי הינו שותף אידאלי שקט ונוח
- יכולת להגיע לפרויקטים גדולים
- חיזוק משמעותי למוניטין היזם
- מאפשר מיקסום התשואה להון העצמי של היזם
- ניתן לשלב מנגנוני רווח (מפל חלוקת רווחים)



יתרונות למוסדי

- שותף מלא
- יכולת סינון לפרויקטים ועסקאות
- נהנה מהאפסייד בעסקה
- יכולת לקבל תשואה מובטחת
- מאפשר מקור רווח נוסף
- גם במתן מימון



מימון מוסדי

הגוף המוסדי מעניק מימון ספציפי
לפרויקט או מספר פרויקטים



חסרונות ליזם

שעבוד עודפים ונדל"ן
לחלק מהמוסדיים אין מענה כולל
כמעטפת מימון מלאה (לדוגמה
ערבויות חוק מכר)



יתרונות ליזם

נהנה ממלוא האפסייד בעסקה
המימון אינו פוגע במסגרות
הבנקאיות של היזם
הצלחה תביא לשכפול
המנגנון בפרויקטים נוספים
ריבית נמוכה יחסית ותנאים
מסחריים אטרקטיביים
זמן סגירה מהיר
היזם נהנה מהכסף המוסדי עם
מגבלות על הפעילות השוטפת



יתרונות

בניית ריבוי גבוהה
יכולת בחירת פרויקטים ספציפיים
נהנה מתזרים קבוע ולוחות
זמנים מוגדרים מראש
השקעה סולידית



גיוס חוב

Corporate – הגוף המוסדי מעניק מימון לחברה ברמת ה

אפשרות לגיוס פרטי או ציבורי



TOP CAPITAL

מבית לידר שוקי הון



חסרונות ליזם

- הפיכה לחברה מדווחת עלות
- של כ- 1.5 מיליון ש"ח בשנה
- במידה ומדובר בגיוס חוב פרטי
- אתה ליד סגירה ארוך יותר
- עלות ראשונית יחסית גבוהה
- בתחילת ההנפקה (חתמים, עורכי דין ועוד)
- במצב דיפולט הליך קשה ומורכב
- מאשר מול בנקים
- ממשל תאגידי – רגישות יתר
- לניגודי עניינים



יתרונות ליזם

- מגדיל את כמות הכסף בקופה
- מאפשר צמיחה מואצת
- ממקסם את התשואה להון העצמי
- מאפשר התמודדות בפרויקטים גדולים יותר
- פותח דלת להתפתחות עתידית ויצירת
- מכשירים מול שוק ההון
- אינו מגביל את היום בבחירת
- פרויקטים והשקעות



יתרונות למוסדי

- המוסדי מאמין ביום ובפורטפוליו הפעילות שלו
- ריבית גבוהה ביחס למימון פרויקטלי
- בד"כ שעבוד עודפים ספציפיים בפרויקטים
- המוסדי מממן פרויקטים בהווה ובעתיד

גיוס הון

היום מגייס הון לחברה באמצעות
הנפקה, אפשרות לגיוס פרטי או
ציבורי


TOP CAPITAL

מבית לידר שוקי הון



חסרונות ליזם

- ⌚ ויתור על חלק מבעלות בחברה
- ⌚ הפיכה לחברה מדווחת עלות של כ- 1.5 מיליון ש"ח בשנה
- ⌚ במידה ומדובר בגיוס הון פרטי תהליך סגירה ארוך
- ⌚ עלות ראשונית יחסית גבוהה בתחילת ההנפקה (חתמים, עורכי דין ועוד)
- ⌚ ממשל תאגידי – רגישות יתר לניגודי עניינים



יתרונות ליזם

- ⌚ מאפשר צמיחה משמעותית לפעילות החברה
- ⌚ מאפשר ליזם לעשות אקזיט מיד לאחר ההנפקה ולאחריה
- ⌚ הון אינו חוב וגם אין תשלומי ריבית שוטפים
- ⌚ מיזוג עם מוסדי נותן תג מחיר / שווי לחברה
- ⌚ פרסום ומוניטין



יתרונות למוסדי

- ⌚ המוסדי שותף בחברה ונהנה מהאפסייד
- ⌚ שותף לכל הפרויקטים של החברה
- ⌚ פוטנציאל למקסום התשואות על ההשקעה

חברת לידר טופ קפיטל הוקמה בשנת 2009
החברה בעלת רישיון מורחב וקבוע למתן שירותי אשראי שמספרו 56447



לידר טופ קפיטל

פתרונות מימון חוץ בנקאי בנדל"ן

שירותי החברה כוללים:



השלמת הון וגיוסי חוב

משלים הון עצמי לצד בנקים
עבור פרויקטים בייזום כנגד
משכנתא מדרגה שניה ושעבוד
עודפי הפרויקט המימון מבוצע
במסגרת מנגנון ליווי בניה סגור
המקובל בבנקים



מימון קבוצות רכישה

פעילות זו מתנהלת במסגרת
קרן.
בין המשקיעים בקרן: ילין
לפידות, הבנק הבינלאומי,
אנליסט ועוד



מעטפת מימון מלאה ליזמים

פוליסות חוק מכר, משלים הון
עצמי ומסגרת אשראי חוב בכיר
בתנאים זהים ותחרותיים למערכת
הבנקאית במסגרת פעילות זו
שותפה החברה יחד עם הפניקס
חברה לביטוח ומור קופות גמל



TOP CAPITAL

מבית לידר שוקי הון

הבינלאומי

ילין לפידות

MORE בית
השקעות

הפניקס

LEADER
CAPITAL MARKETS

שותפים אסטרטגיים:

לידר טופ קפיטל

פתרונות מימון לנדל"ן בעולם החוץ בנקאי



תודה על ההקשבה

