

מונח הנדל"ן



כאבי גדילה? מימון לחברות נדל"ן בצמיחה

אורי פז
מנכ"ל מכלול מימון



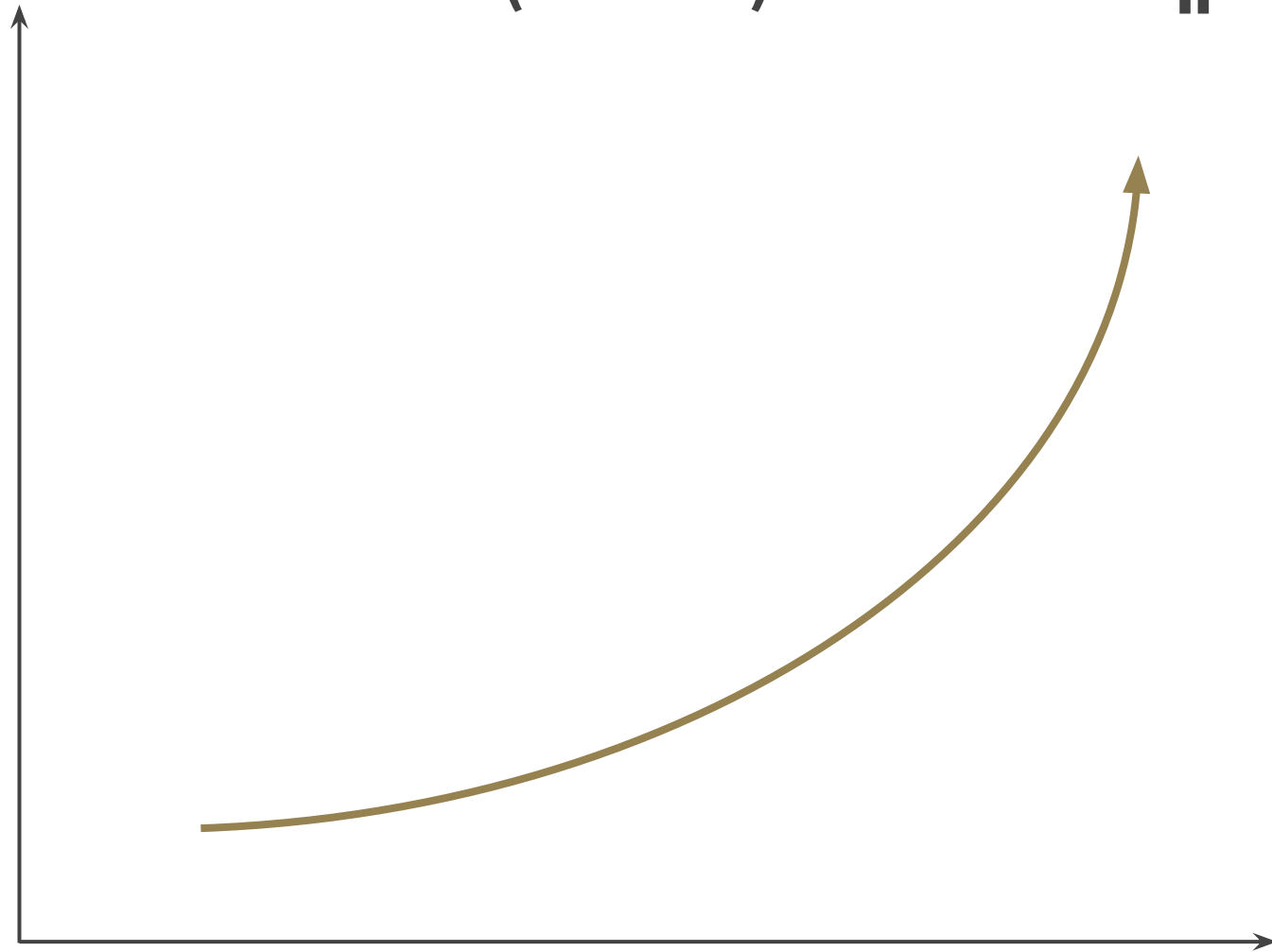
כאבי גדילה?

מימון לחברות נדל"ן בצמיחה

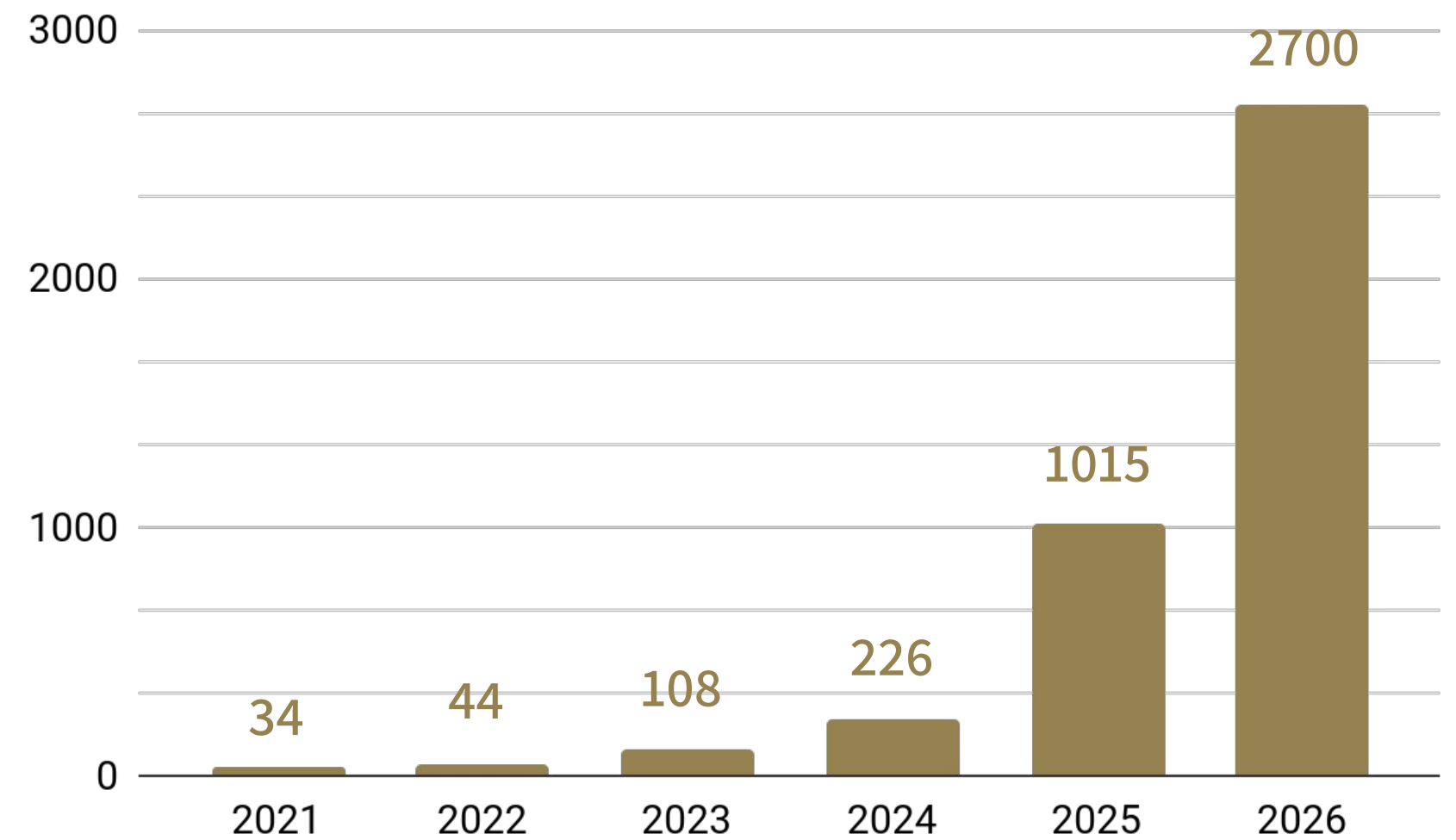
צמיחה מואצת של חברות יזמיות

בתחום ההתחדשות העירונית

היקף מכירות צפוי (אלפי ₪)



התחלות בנייה (יח"ד)



מעגלי הייזום מתארכים ומתייקרים

מעבר לפרויקטים של פינוי בינוי:

- זמן רב יותר
- שינוי תב"ע מצריך השקעות גבוהות יותר עוד לפני קבלת ההיתר

נדרש מימון נוסף לחברת האחזקות של היזם ל- 4 עד 6 שנים של צמיחה מואצת:

- מימון תהליכי רישוי
- מימון הוצאות המטה
- הון עצמי לפרויקטים שיבשילו לקבלת היתר



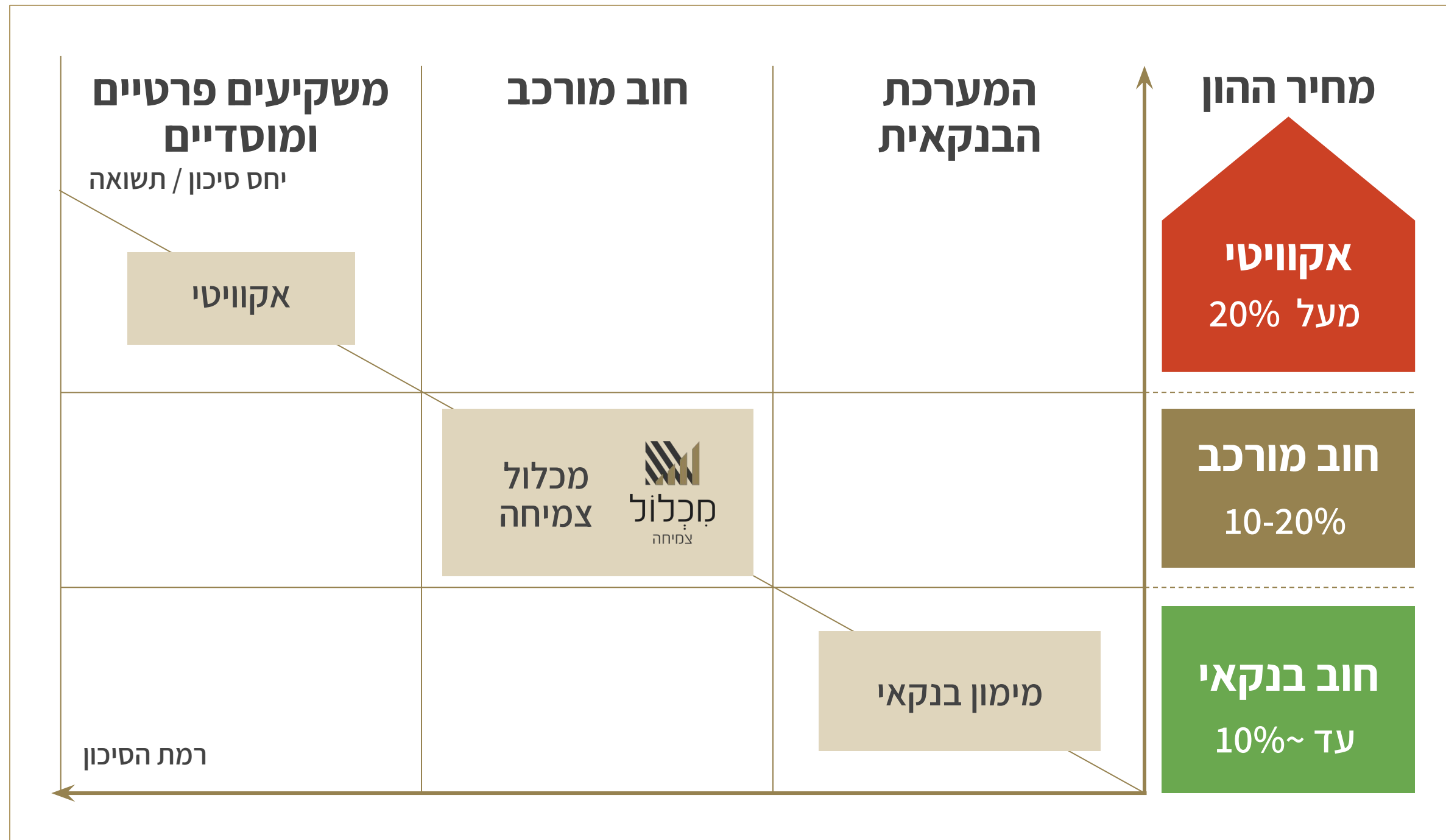
יח"ד חדשות	סוג הפרויקט	שלב הייזום	צפי לקבלת היתר / תחילת בנייה
19	תמ"א 1	התקבל היתר בניה	2021
22	תמ"א 1	פרסום להתנגדויות	2022
85	תמ"א 2	רוב נדרש	2024
15	תמ"א 1	בחתימות	2025
108	פינוי בינוי	מו"מ טיוטת חוזה	2023
550	פינוי בינוי	הוחל בחתימות	2025
2000	פינוי בינוי	הוחל בחתימות	2026
700	פינוי בינוי	הוחל בחתימות	2026
3499			

מה זה חוב מורכב?

חוב מורכב לצמיחה בטווח שבין חוב בנקאי לאקוויטי

יתרונות ללקוח:

- זול יחסית לאקוויטי וללא דילול אחזקות
- מהירות וגמישות במבנה העסקה
- לא מצריך הכנסת שותף
- לא מחייב אקזיט

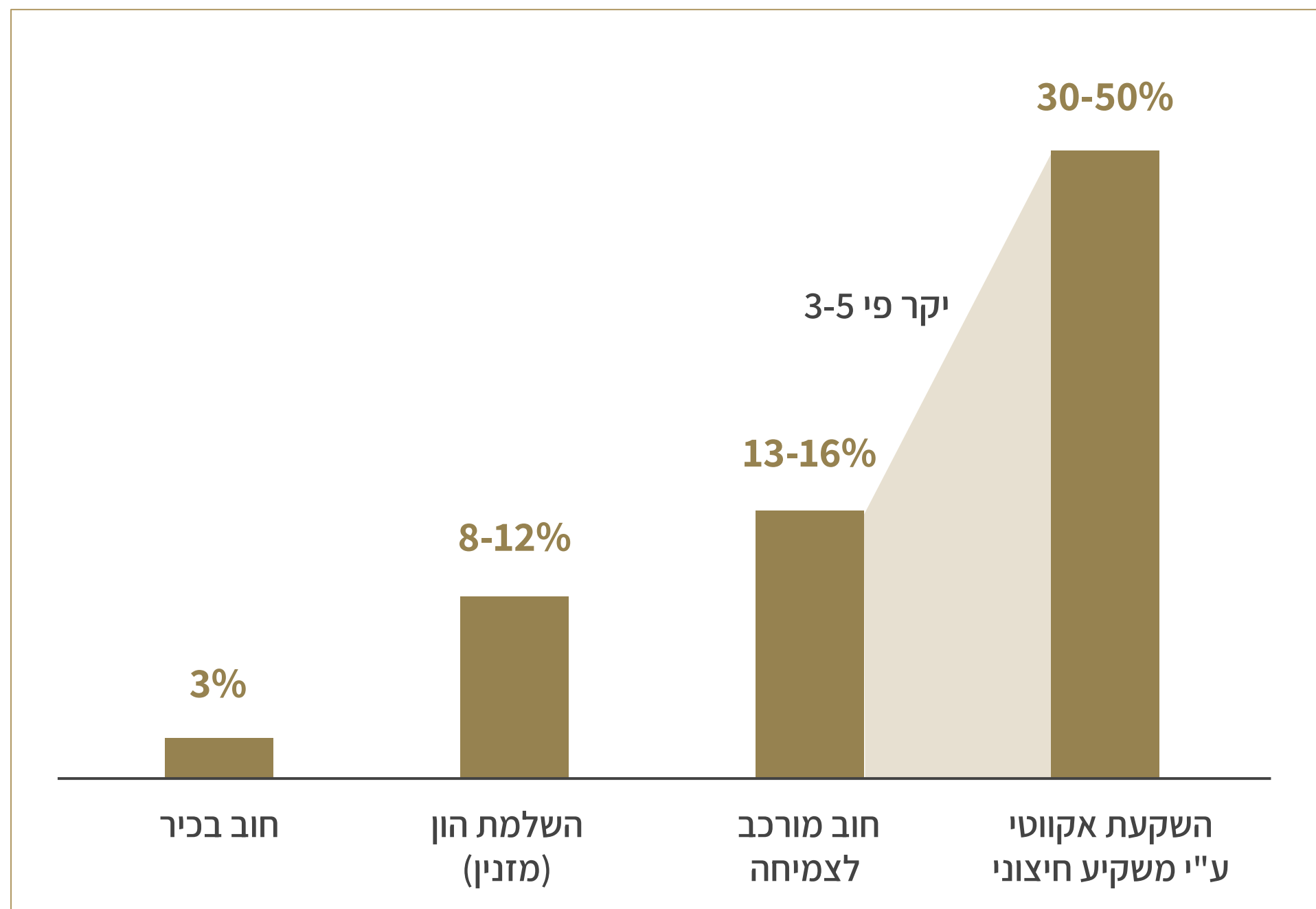


מכלול מימון – מבנה הקבוצה

מימון ליווי בניה למגורים + מימון חברות נדל"ן בצמיחה



חוב לצמיחה זול משמעותית מגיוס אקוויטי



יתרונות ללקוח:

- עד 5-6 שנים
- מסגרת גמישה
- חלק מהריבית בשוטף וחלקה בסוף
- שעבוד שוטף חברת אחזקות
- גמישות, גמישות, גמישות

דוגמה לפער המחירים בין גיוס אקוויטי לחוב מורכב

מקרה בוחן

- ליזם 4 פרויקטים בביצוע
- שווי נכסי (NAV) על הפרויקטים בהליכים הוא 200 מ' ש"ח
- ליזם 12 פרויקטים בהליכי רישוי ברמות שונות
- ליזם דרושים 15 מ' ש"ח ל-5 שנים

אקוויטי

- משקיעים מבקשים הנחה משמעותית
- שווי לעסקה לפי 60 מ' ש"ח
- עבור 15 מ' ש"ח יקבל המשקיע 25% מהמניות ו-40% מהרווחים
- כעבור 5 שנים חלקו של המשקיע 80 מ' ש"ח
- רווח של 65 מ' ש"ח על פני 5 שנים מהווה תשואת IRR של 40%

חוב מורכב

- 14% ריבית תמורת 15 מ' ש"ח חוב
- חלק משולם בשוטף וחלק בתום 5 שנים
- בפועל בממוצע על פני התקופה ינוצל כ-10 מ' ש"ח
- תשלומי הריבית המצטברים הם 7 מ' ש"ח
- סה"כ קרן + ריבית 17 מ' ש"ח לכל התקופה
- עלות הכסף 14%
- אין מעורבות בניהול



תודה רבה.

צרו איתנו קשר:

טל' 03-5178800

office@michlol-fin.co.il

www.michlol-fin.co.il

