



המימון החוץ בנקאי: משחקן שולי למרכיב שאי אפשר בלעדיו

יעקב סיסו

שותף מנהל, קרן יסודות



יעקב סיסו
שותף מייסד

יסודות
מעטפת פיננסית ליזם



**המימון החוץ בנקאי
משחקן שולי למרכיב
שאי אפשר בלעדיו**



מאפייני מימון נדל"ן לפני 8 שנים

- שליטה מלאה של הבנקים במימון הענף
- מספר מצומצם של בנקים שהעניקו ליווי פיננסי מלא
- ברוב הבנקים הליווי נוהל ממוקד מרכזי אחד
- מיקוד בלקוחות גדולים ובינונים
- היעדר גמישות עסקית
- מענה מוגבל וחלקי למימון פרויקטים מסוג תמ"א 38
- נגישות נמוכה ללקוחות קטנים ו/או חדשים

הוביל לתחרות נמוכה בענף וקשיחות במחירים ובתנאים

יסודות

מעטפת פיננסית ליזם

שינויים בשוק הבניה למגורים

- מחסור בקרקע פנויה באזורי ביקוש
- התפתחות שוק ההתחדשות העירונית
- קידום פרויקטים פינוי בינוי
- ריבוי עסקאות מסוג תמ"א 38
- כניסת שחקנים חדשים מעולמות השיווק והתכנון לעולם היזמי
- ריבוי עסקאות קטנות ומורכבות

**העדר מענה מספק מהמערכת הבנקאית לתמורות בשוק,
עודד כניסת מממנים חדשים לשוק**

יסודות

מעטפת פיננסית ליזם

כיום

6 בנקים עוסקים
בליווי פיננסי,
רובם מממנים גם
התחדשות עירונית

7 חברות ביטוח

מעורבות במימון פרויקטים, חלקם בליווי
מלא וחלקם בהעמדת ערבויות בשת"פ
עם מממנים שונים
(כלל, הראל, פניקס, מנורה, איילון,
הכשרה ושלמה)

בעבר

7 בנקים עסקו
בליווי פיננסי,
מהם רק 3
ממנו גם התחדשות עירונית

3 חברות ביטוח

הנפיקו ערבויות חוק מכר
בשת"פ עם בנק אחד
(כלל, מנורה, הראל)

מפת התחרות

בנקים וחברות
ביטוח

 **יסודות**

מעטפת פיננסית ליזם

ריבוי שחקנים חוץ בנקאיים מסוגים שונים

ליווי מלא בשת"פ חברות ביטוח
יסודות, מכלול, ארנו קפיטל, לידר טופ קפיטל, רובי קפיטל

מימון קבוצות רכישה ונדל"ן אחר
טריא, אקספו, בונוס, גמא, ברקת

מימון השלמת הון בלבד -
גמלא הראל, מניף פיננסים

מימון הון עצמי בשלב seed (קרן ריאליטי ומשקיעים פרטיים)

מפת התחרות

גורמים חוץ
בנקאיים עיקריים

יסודות

מעטפת פיננסית ליזם



כיום	בעבר	הגברת הנגישות, התחרות ושיכלול דרכי הפעולה הובילו לשינויים בתנאים הליווי
15%-25%	30%-40%	הון עצמי בשלב רכישת קרקע
12%-20%	25%-30%	הון עצמי בשלב פתיחת ליווי
גם בשלב רכישת הקרקע	רק בשלב הליווי	השלמת הון
75%	40%-60%	שיעור השלמת ההון
0.5%-1%	1%-1.5%	ריבית חוב בכיר (פריים)
8%-10%	12%-15%	ריבית חוב נחות
0.5%-0.75%	0.75%-1%	עמלת ליווי מהעלויות
0.15%-0.3%	0.3%-0.4%	עמלת מסגרת / הקצאה
0.65%-0.8%	0.8%-1%	עמלת ערבויות חוק מכר
0.7%-1%	1%-1.25%	עמלת ערבויות לבעלי דירות

* התנאים בפועל נקבעים לרוב בהתאם לטיב הפרויקט חוזק הלקוח וגודל הפרויקט

התמורות
בתנאים
מסחריים
לליווי

יסודות

מעטפת פיננסית ליזם

- קיצור זמני תגובה
- גמישות בהתאמת מבני העסקה ותנאיה לפרויקט הספציפי Tailor made
- מתן הצעה למימון כפוף למצגים ורק לאחר מכן ביצוע בדיקת נאותות (בעבר הצעת המימון ניתנה לאחר בדיקת נאותות)
- מתן הצעה למימון מפורטת בכתב לעומת הצעה כללית בעל פה
- אפשרות למתן שעבוד מדרגה שניה - הוראת בנק ישראל מחייבת בנקים לאשר זאת
- גמישות בדרישות לערבבויות אישיות מהבעלים של החברה הלווה
- גמישות ברישום ביטחונות כתנאי לתחילת ליווי
- גמישות בתנאים למסירת פנקסי שוברים בתחילת פרויקט
- גמישות תפעולית הנובעת מהעדר רגולציה בנקאית מכבידה
- זמינות גבוהה של גורמי המימון

**יתרונות
המממנים
החוץ
בנקאים**

יסודות
מעטפת פיננסית ליזם

נתחי שוק

לפני כניסת הגורמים החוץ בנקאים 95% משוק מימון הנדל"ן למגורים נשלט ע"י הבנקים

כיום 15-20% מהפרויקטים מלווים ע"י גורמים חוץ בנקאים ללא מעורבות הבנקים

התחזית לעתיד: תוך 10 שנים מחצית מהמימון למגורים ינתן ע"י גורמי מימון חוץ בנקאיים

הבנקים יתמקדו בחברות ובפרויקטים הגדולים והגורמים החוץ בנקאיים בחברות ובפרויקטים הקטנים והבינוניים

 **יסודות**

מעטפת פיננסית ליזם

יסודות הוקמה
בסוף 2014 והיא
הגוף החוץ בנקאי
הגדול והמוביל בישראל

איפה?
אנחנו?

**יסודות**
מעטפת פיננסית ליזם

+300
פרויקטים פעילים
בשלב שונים

+150
יזמים
עובדים עם הקרן

ביסודות
34 עובדים
ותיקים ומנוסים

הראשונה מבין הגופים החוץ
בנקאים שהעניקה ליזמים
חבילת מימון שלמה הכוללת:

- מימון חוב בכיר
- ערבויות חוק מכר ואחרות
(בשת"פ עם 4 חב' ביטוח)
- השלמת הון
- חילוץ הון ועודפים

+15K
יחידות דיור
ברחבי הארץ

+100
פרויקטים שהסתיימו
ברחבי הארץ

+5
מיליארד ₪ גיוסו
ב 5 סבבי גיוס מגופים מוסדיים

תנית פטור

מצגת זו הינה מטעם קרן יסודות, וכוללת חומרי פרסום

אין לראות במצגת זו הצעה, וכל בקשת אשראי תבחן על ידי קרן יסודות לגופה, בהתאם לכללי הקרן ולפי שקול דעתה הבלעדי

