

גיוס אשראי בתקופה של אי ודאות

גלית וינדר טפר
מנהלת ליווי פרויקטים וערבוביות, הפניקס



 **הפניקס**
ביטוח, השקעות ופיננסים



גיוס אשראי בתקופה של אי וודאות

גלית וינדר טפר
מנהלת ליווי פרויקטים וערבבויות,
הפניקס השקעות בע"מ



על מה נדבר?

01 מימון פרויקטים יזמיים – מה השתנה?

02 המגבלות של המערכת הבנקאית

03 הגידול בעלויות המימון וההנפקה

04 פתרונות אפשריים



גיוס כספים בשוק ההון מה השתנה?



איך חברות יזמיות גייסו כספים
בשוק ההון עד היום?



איזה אתגרים נוצרו
בתקופה האחרונה?



השפעות שוק ההון

הדינמיקה בשוק ההון
והשפעה על גיוס הכספים



איך השינויים
משפיעים על
חברות יזמיות?



הגדלת שיעורי
הריבית ככל שרמת
הסיכון עולה



מריבית אפסית
לריבית עולה



עלויות המימון

לדוגמא: קרקע בעלות 100 מיליון ₪



מימון בכיר + חוץ בנקאי	מימון בכיר + אג"ח	המצב עד 2022	
75% מימון	75% מימון	90% מימון	מימון בנקאי
פריים + 1%-1.5%	פריים + 1%-1.5%	פריים + 0.5%-1%	
עלות: 11.5-13.5 מ' ₪	עלות: 11.5-13.5 מ' ₪	עלות: 5.7-7 מ' ₪	
חוץ בנקאי: 15% מימון	אג"ח: 15% מימון	-	מימון נוסף
ריבית: 11%	ריבית: 6%	-	
עלות: 5 מ' ₪	עלות: 2.7 מ' ₪	-	
16.5-18.5 מ' ₪	14-16 מ' ₪	5.7-7 מ' ₪	סה"כ

המשמעות:

« התייקרות עלויות המימון של הפרויקט ב- 9-11 מיליון ₪

« עלויות מימון שיכולות להגיע לעשרות מיליוני ₪ בשנה

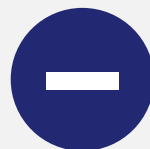


האתגרים התזרימיים



גידול בהוצאות

- + התייקרות עלויות הריבית
- + התייקרות עלויות הבנייה



קיטון בהכנסות

- ריסון מחירי הנדל"ן
- הצמדה חלקית של חוזי המכירה למדד

השורה התחתונה:

קושי אפשרי לעמוד בהתחייבויות



מה אפשר לעשות?



ניהול סיכונים
דרך הגדלת
נזילות



בנית 3 תרחישים
אופטימי, ריאלי,
ופסימי



” אופטימיות היא האמונה
שלא משנה מה,
אתם תמצאו את הדרך
לנצח ”

M.M.A

עכשיו רק נותר למצוא
את הדרך הכי נכונה עבורכם...

