



Oved, Gubi & Co.
Financial Consultants Ltd.

עובד גובי ושות'

יעוץ פיננסי כלכלי בע"מ

רחוב דוכיפת 5, כפר סבא 44246

טלפון: 09-7674835 פקס: 09-7677357

office2@ovedgubi.com

רחוב דרך מנחם בגין 65, תל אביב 67138

טלפון: 03-5629920 פקס: 03-5629924

tlv@ovedgubi.com



בחינת חלופות רכישת זכויות מגורים מנקודת מבט הקיבוץ וחבריו

27 נובמבר, 2016

מטרה



- ההחלטה לגבי שיוך זכויות המגורים הינה מורכבת חברתית, תקנונית, משפטית, מיסויית וכלכלית-פיננסית.
- בחינת היכולת הכלכלית והפיננסית ברמת הקיבוץ והחבר הינה חשובה על מנת לא להגיע לרמות סיכון גבוהות ביותר.
- אנו מציעים בחינה של הנושא בהיבט הכלכלי והפיננסי ויכולת המימון. שלב זה חייב להתבצע במקביל לתהליכים אחרים, על מנת לוודא ישימות המהלכים וקביעת מהלכים אפשריים.
- אנו מסייעים בביצוע השוואת הצרכים הפיננסיים בחלופת האגודה והחלופות הקנייניות, כולל השלבים השונים (ההינפים האפשריים – בתי המגורים תחילה והמגרשים בשלבים הבאים).

מטרה



- הבחינה היא ברמת הקיבוץ ותאגידיו מחד ומאידך ברמת החבר-
כפי שיוצג בהמשך.
- אנו נוכל לסייע בהמשך לליווי הקיבוץ וחבריו מול המוסדות
הפיננסיים בנקאיים ואחרים, על מנת להגיע לתוצאה מיטבית.



אסטרטגיה פיננסית בהתייחס להיבטי רכישת זכויות המגורים



אסטרטגיה פיננסית בהתייחס להיבטי רכישת זכויות המגורים

מטרה



- בניית מודל רב שנתי הכולל תחזית רווח והפסד, תזרים, מאזן ומודל לבחינת סיכונים.
- יצירת כלים לתכנון אסטרטגיה פיננסית ארוכת טווח לקיבוץ ותאגידיו, הן להשקעות ריאליות והן להשקעות פיננסיות ולהשקעות בשיוך זכויות המגורים.
- יצירת תהליך סדור לבחינת פוטנציאל עסקי לצד סיכונים, תוך שימוש בכלים פיננסיים מתקדמים מתחום ניהול הסיכונים.
- בחינת מודלים להקצאת מקורות ושימושים תוך בחינת פוטנציאל וסיכון.

ניהול סיכונים

- ניהול הסיכונים מורכב מבחינת הסיכונים בעבר, וניהול סיכונים עתידי אשר מאפשר לבחון את היכולות הפיננסיות והאיתנות של הקיבוץ.
- מודל ניהול הסיכונים מתבסס על שני כלים עיקריים:
- דו"ח אובליגו חיצוני – השוואת נכסים לצרכי ביטחון מול התחייבויות. מודל זה בוחן את יכולת גיוס האשראי מבנקים או קבלת התחייבויות אחרות, תוך מתן חשיבות למגמה רב שנתית.
- **בניתוח זה יש להתייחס גם להתחייבויות חיצוניות פנימיות וערבבויות, שינבעו משיוך זכויות המגורים.**
- מודל אורות ירוקים הינו מודל לבחינת סיכונים, המדרג את הקיבוץ על פי עשרה יחסים פיננסיים, ומדרג את רמת הסיכון על פי נתוני המשק במגמה רב שנתית.

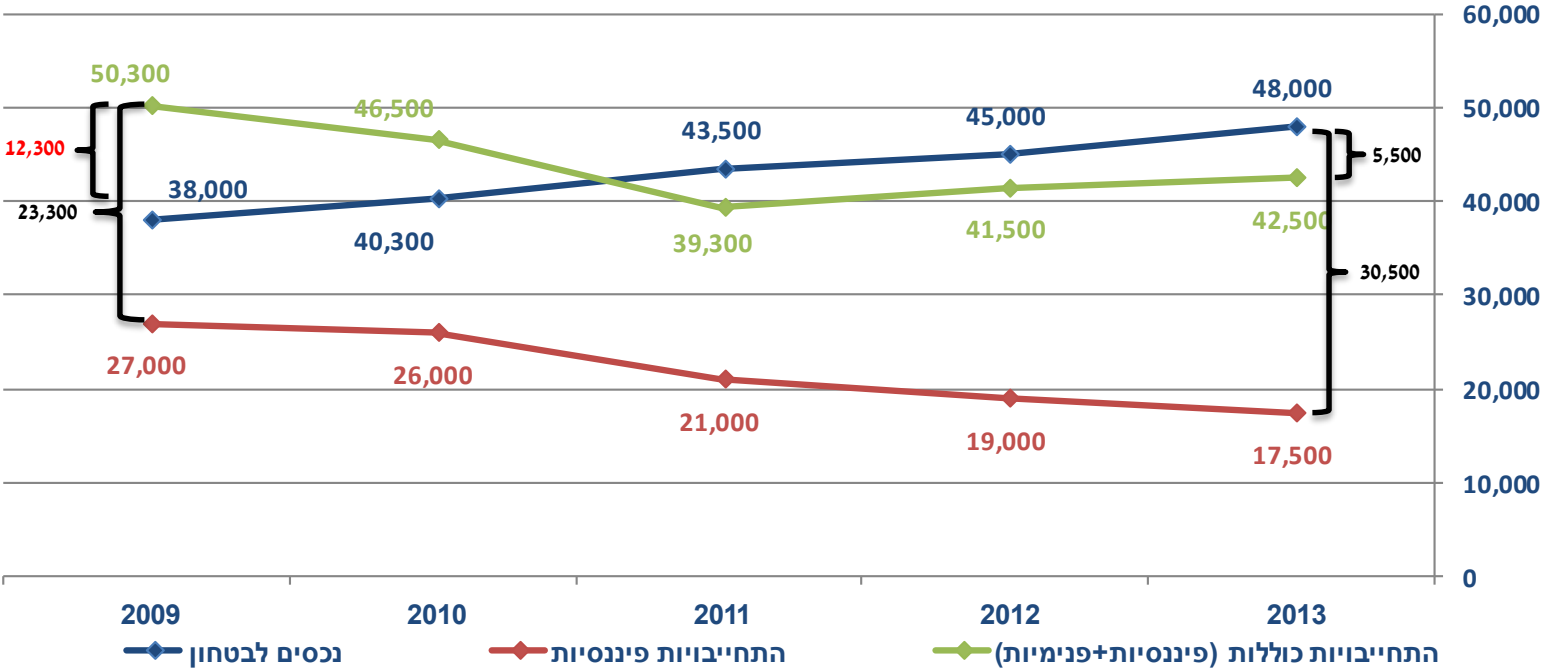


Oved, Gubi & Co.
Financial Consultants Ltd.

אסטרטגיה פיננסית בהתייחס להיבטי רכישת זכויות המגורים

מודל ביטחונות – קיבוץ לדוגמא

אובליגו כולל (פיננסי + רכוש והון חוזר)



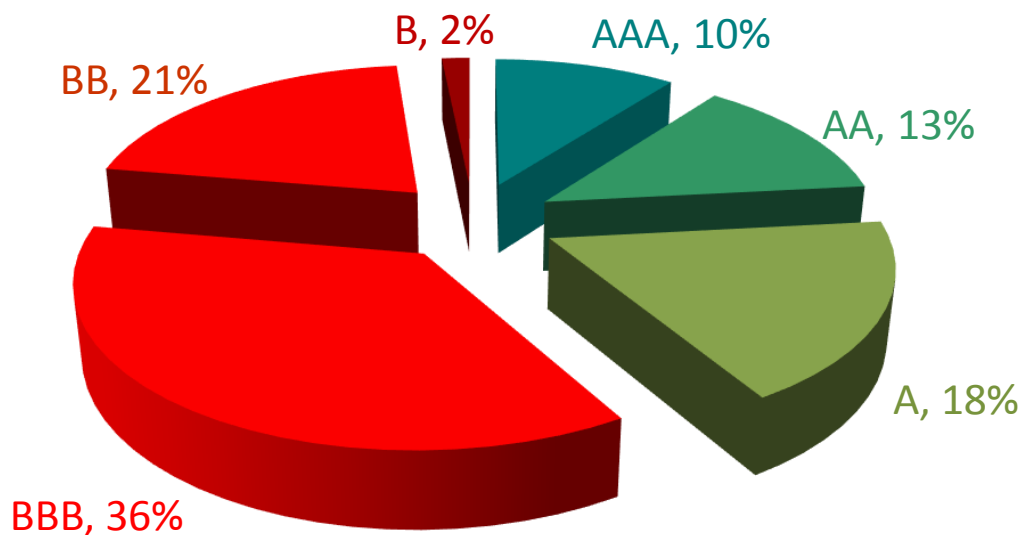
המספרים מוצגים באלפי ₪

* יש חשיבות לבדוק את האובליגו ברמות נזילות שונות.

מודל דירוג – אורות ירוקים

- קיימת חשיבות גדולה לקיבוצים לבחון החלטות בהתאם לרמת הסיכון של הקיבוץ והנכונות להעלות או להוריד את רמת הסיכון.
- מודל אורות ירוקים מאפשר לבחון את רמות הסיכון של הקיבוץ בהתאם להחלטות. המודל בוחן 10 פרמטרים פיננסיים ועל בסיס משקולות שונות בין היחסים, מדרג את הקיבוץ בדומה לדרוג אג"ח בהתאם לציונים הבאים:
 - רמת סיכון נמוכה מאוד (רמה AAA)
 - רמת סיכון נמוכה (רמה AA)
 - רמת סיכון נמוכה בינונית (רמה A)
 - רמת סיכון בינונית (רמה BBB)
 - רמת סיכון בינונית גבוהה (רמה BB)
 - רמת סיכון גבוהה ובהשגחה מיוחדת (רמה B)
 - רמת סיכון גבוהה מאוד ובהשגחה מיוחדת (D) – סכנה לפשיטת רגל

התפלגות הקיבוצים בדירוג, באחוזים



אחוז הקיבוצים בדירוג	דירוג
10%	AAA
13%	AA
18%	A
36%	BBB
21%	BB
2%	B

- ניתוח סטטיסטי של מעל 40% מאוכלוסיית הקיבוצים.
- כל קיבוץ צריך לבחון את מצבו לאור שלל צרכיו, ובין השאר בנושא שיוך המגורים.



ניתוח כושר החזר ומימון החלופות ברמת החבר – בית אב



ניתוח כושר החזר

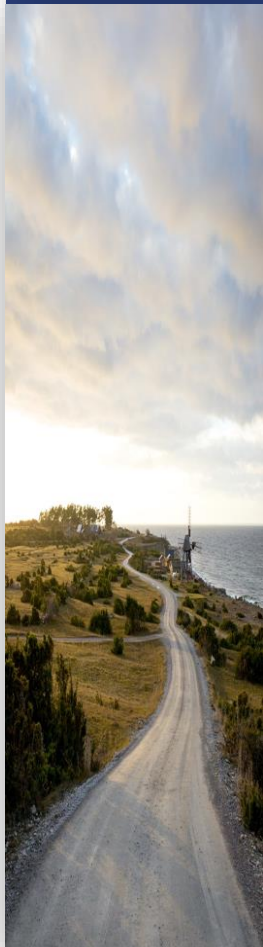
- במסגרת ניתוח יכולת כושר ההחזר של חברי הקיבוץ, ייבחן כושר ההחזר בעיני הבנק (בהתאם להתניות הרלוונטיות) ובעיני חברי הקיבוץ (בהתאם למאפיינים האישיים של בית האב).
- ביצוע הניתוח יכלול מיפוי בתי האב בקיבוץ וחלוקתם בהתאם לוותק, מעמד החברים ויכולות פיננסיות לבית אב.
- הערכת היקף ההשקעה הנדרשת עבור החלופות השונות, ובחינת היכולות והאיתנות הפיננסיות של הקיבוץ בהתאם למימוש אחת מהחלופות ובשלבי ביצועה.



חלופות רכישת זכויות המגורים



חלופת האגודה – החלטה 1488



- אגודה רשאית לרכוש את זכויות המגורים במשבצת לצורך מגורי חברה.
- רכישת זכויות המגורים תתבצע בהינף אחד או עד שלושה שלבים:
 - אגודה תהיה רשאית לרכוש את כלל זכויות המגורים בישוב בעסקה אחת (בהינף אחד).
 - רכישת הזכויות למגורים:
 - הזכויות הנרכשות בשלב ראשון לא יפחתו מהיקף הבניה הקיים בפועל או מהיקף הבניה הבסיסי למגורים בחלקת המגורים.
 - רכישת יתרת הזכויות תותר בשלב אחד או בשני שלבים נוספים.
- במקרה של רכישת הזכויות בשלושה שלבים, בשלב השני יהיה ניתן לרכוש רק יחידות דיור מתוכננות. תותר רכישה של יח"ד שאינן מתוכננות, אם רכישה זו משלימה את יתרת זכויות המגורים של הישוב.
- משמעות חלופת האגודה הינה שהקיבוץ נרשם כחוכר הראשי וחבר הקיבוץ נרשם כחוכר משני.

החלופה הקניינית – החלטה 1456

■ דמי חכירה

- תשלום דמי חכירה לרשות בשיעור של 3.75% מערך הקרקע של חלקת המגורים בישוב החקלאי, בהתייחס להיקף הבניה הבסיסי למגורים כשהוא מותאם ליחידות דיור בהיקף בינוי של 120-160 מ"ר.

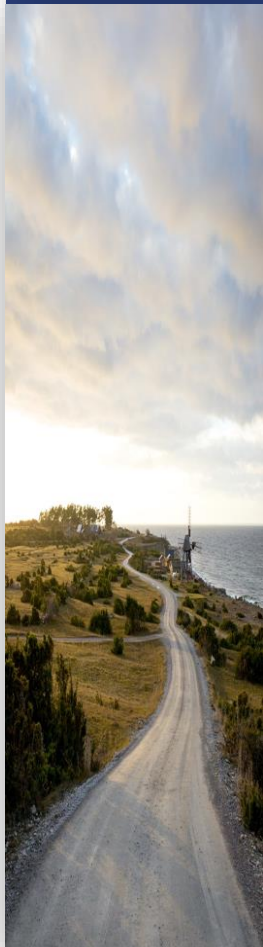
- בהתאם לחלופה הקניינית חברי הקיבוץ יירשמו כחוכרים.

■ עסקה ללא שומה

- ותיקים זכאים לשיוך יחידת דיור בהיקף בינוי של 120-160 מ"ר כולל, באמצעות חתימת חוזה חכירה ישיר עם הרשות, ללא תשלום נוסף מעבר לדמי החכירה אשר שולמו על ידי היישוב החקלאי בעסקת חלקת המגורים בשיעור 3.75%.



החלופה הקניינית – החלטה 1456



- ותיק, אשר לו משויכת יחידת דיור בשטח העולה על 120-160 מ"ר, או משפחה אשר, כאמור, מבקשת להגדיל/לממש את זכויות הבניה במגרש מעבר להיקף הבניה של 160/120 מ"ר, תחויב במועד עסקת השיוך ו/או במועד הגדלת/מימוש הזכויות הנוספות, בתשלום בשיעור של 33% מערך זכויות אלה למועד השיוך או מועד הגדלת/מימוש הזכויות הנוספות.
- במועד העברת הזכויות וכתנאי להעברה, על החוכר לשלם לרשות דמי חכירה מהוונים על פי שומה חדשה שתערך למועד העברת הזכויות כמפורט להלן:
 - 29.25% משווי המגרש בהיקף בינוי של 120-160 מ"ר כולל, לפי העניין.
 - 33% משווי יתרת זכויות הבניה שטרם נרכשו (הקיימות תכנונית והעתידיות).

החלופה הקניינית – החלטה 1456

■ עסקה ללא שומה

- החוכר רשאי לדחות את התשלום בשיעור 29.25% למועד עתידי שיבחר, אך לא יאוחר ממועד העברת הזכויות במגרש. חיוב זה יישא הפרשי הצמדה וריבית עד למועד התשלום בפועל.
- במועד העברת הזכויות ישלם החוכר תשלום חוב בשיעור 29.25% כקבוע בחוזה החכירה וכן תשלום בשיעור 33% משווי יתרת זכויות המגורים ליחידת דיור אחת (קיימות תכנונית ועתידיות) שטרם נרכשו.





עובד גובי ושות'
ייעוץ פיננסי כלכלי בע"מ



ייעוץ פיננסי כלכלי

- הערכות שווי של גופים פיננסיים וחברות לצורכי השקעה, מיזוג ודיווח.
- ליווי משקיעים וחברות באיתור הזדמנויות עסקיות.
- תמיכה וליווי לחברות בתהליכי קבלת החלטות השקעה ומיזוג בארץ ובחו"ל.
- ביצוע תוכניות עסקיות ובדיקות כדאיות.
- בדיקות נאותות כלכליות פיננסיות של חברות בתחומים שונים.
- ליווי חברות ביטוח בקניית תיקי משכנתאות מבנקים בהיקף של כ- 5 מיליארד ש"ח בשנה האחרונה.
- הקמה, שיפור ותמיכה במערכות המידע הפיננסיות בחברות. תפעול והטמעת כלי פיקוח ובקרה שוטפים.

אסטרטגיה וליווי עסקי

ניהול סיכונים פיננסיים

- זיהוי וניהול סיכוני שוק של בנקים, חברות ביטוח וחברות בשוק ההון, בחינת השפעות של שינויים בשוק ההון, שערי ריבית ומט"ח על הגוף הנבדק, תוך בחינת אסטרטגיות חיסוי (hedging) קיימות וחלופיות.
- זיהוי וניהול סיכוני שוק בחברות לא פיננסיות, תוך זיהוי גורמי הסיכון הרלוונטיים ובחינת אסטרטגיות פיננסיות.
- ניהול סיכוני אשראי לבנקים, לחברות ביטוח ולחברות אחרות.
- פיתוח מודל ממוחשב לניהול סיכונים כולל בגישת VAR ו-ALM
- המודלים נמצאים בשימוש בבנקים, חב' ביטוח, חברות בשוק ההון וקופות גמל. לדוגמה: מגדל - חברה לביטוח, פסגות, מיטב ד"ש ואחרים. המערכת נמצאת בכ- 40% מהמוסדות הפיננסיים בישראל.



ממגוון לקוחותינו בתחום הייעוץ הפיננסי והאסטרטגי

Oved, Gubi & Co.
Financial Consultants Ltd.





ממגוון לקוחותינו בתחום הייעוץ הפיננסי והאסטרטגי

Oved, Gubi & Co.
Financial Consultants Ltd.





Oved, Gubi & Co.
Financial Consultants Ltd.

לקוחות מוסדיים





Oved, Gubi & Co.
Financial Consultants Ltd.

עובד גובי ושות'

יעוץ פיננסי כלכלי בע"מ

רחוב דוכיפת 5, כפר סבא 44246

טלפון: 09-7674835 פקס: 09-7677357

office2@ovedgubi.com

רחוב דרך מנחם בגין 65, תל אביב 67138

טלפון: 03-5629920 פקס: 03-5629924

tlv@ovedgubi.com

www.ovedgubi.co.il

www.risk-management.co.il



תודה רבה!