



## כיצד נהפוך את הבית הזה לשלנו? מדריך למימון החלופות השונות-שלבי עבודה

גיליון מס 3...

החזון של שיוך הבית לחברים בקיבוץ, שנראה בתחילה כחלום באספמיה, הולך ורוקם גידים, זאת תוך כדי קבלת החלטות - שינויין, ושוב עדכון, והבאתן לחברים להחלטה בגרסאות שונות, עם בחינת האספקטים השונים, העלויות, ואפשרויות המימון שלהן בחלופות השונות. בגיליון הקודם הצגנו, כאמור, מודל ייחודי למימון נדל"ן למגורים במגזר הקיבוצי. מודל שנבנה לצורך מימון במסגרת חלופת האגודה ורלוונטי גם לחלופה הקניינית. בגיליון זה נציג, בקצרה, את שלבי הביצוע הנדרשים לשם התקדמות בתהליך.

### שלב ראשון – כמה זה עולה?

#### אז: בחינת היקף ההשקעה ברמת החבר והקיבוץ

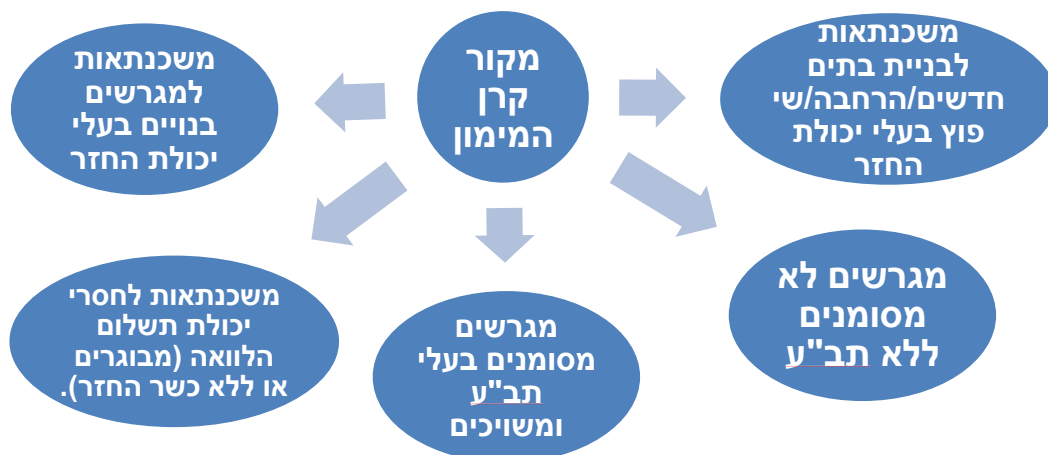
- במסגרת ניתוח יכולת כושר ההחזר של חברי הקיבוץ, יבחן כושר ההחזר בעיני הבנק (בהתאם להתניות הרלוונטיות) ובעיני חברי הקיבוץ (בהתאם למאפיינים האישיים של בית האב).
- ביצוע הניתוח יכלול מיפוי בתי האב בקיבוץ וחלוקתם בהתאם לוותק, מעמד החברים ויכולות פיננסיות לבית אב.
- הערכת היקף ההשקעה הנדרשת על ידי הקיבוץ והחברים.
- הערכת היקף החשיפה הכלכלית של הקיבוץ:
- שלב חיתום ראשוני לקבלת תמונה כללית שישמש לקבלת החלטות ודיון ראשוני בבנק.
- שלב חיתום פרטני שישמש כבסיס להשלמת התהליך בקיבוץ ומול הבנק.

### שלב שני – כמה אנו חזקים?

#### אז: בחינת החשיפה הכלכלית והאיתנות הפיננסית של הקיבוץ

- בחינת היכולות והאיתנות הפיננסיות של הקיבוץ.
- בניית מודל רב שנתי המסתמך בעיקרו על ביצועים עסקיים ותזרים.
- המזומנים הצפוי לקיבוץ ותאגידיו.
- תכנון פיננסי אסטרטגי ארוך טווח לקיבוץ ותאגידיו.
- קביעת מדיניות ניהול החוב של הקיבוץ ותאגידיו לזמן ארוך.
- שמירת רזרבות פיננסיות לסיכונים עסקיים, להשקעות והון חוזר.
- בחינת היציבות הפיננסית של המשק באמצעות מודלים פיננסיים שונים.

## והשלב השלישי – מי עוזר לנו? או: ליווי מול המוסדות הפיננסיים והבנקאיים



- המודל יבחן מתן הלוואות/משכנתאות הן לקבוצה והן לחברים לכלל השימושים האפשריים.
- הבנק יעמיד משכנתאות ללווים הפוטנציאליים וישתמש במידת הצורך בקרן המימון. זאת, כפוף לחיתום ספציפי ובטחונות לכל חלופה.
- הגורם המתפעל לכל סוגי ההלוואות הינו הבנק.

## מודל המימון – מי משתתף? או: מקורות מימון אופציונאליים



- הלוואות לדיור: 50% ערבות על ההלוואה.

## ומה הלאה?

כולנו מחכים להתקדמות עם רמ"י, כשאנו, במשרד עובד גובי, נשמח, כמובן, לעמוד לשירותכם וללוות אתכם בשלבים השונים - עד שניתן יהיה לומר "הגענו ליעד!"

ושוב - חג של שמחה והתחדשות,

אהד עובד, ברוך גובי, דני שויער, נדב עובד וכל צוות המשרד