

חלופות מימון לרשויות מקומיות ותאגידים עירוניים

ערן היימר, מנכ"ל

יולי, 2017

הצהרה

מצגת זו אינה מהווה הצעה לרכישה או מכירה של ניירות ערך או כל נכס אחר והיא מיועדת למסירת מידע בלבד. המידע הכלול במצגת וכל מידע אחר יימסר במהלך המצגת אינו מהווה בסיס לקבלת החלטות השקעה, ואינו מהווה המלצה ו/או חוות דעת והוא אינו תחליף לשיקול דעת של משקיע פוטנציאלי. המידע המובא במצגת, הינו מידע תמציתי בלבד, אינו מתאר באופן מלא את כל הגורמים המשפיעים על הענף. על כל משקיע לבחון את שלמות ו/או נאותות האינפורמציה המועברת במצגת זו בהתאם למטרותיו וצרכיו האינדיבידואליים, ולערוך בדיקות נאותות השקעה עצמאית בטרם קבלת החלטת השקעה כלשהי. אין במידע הכלול במצגת זו כדי להוות חוות דעת ו/או המלצה לרכישת ניירות ערך כלשהם. יתכן שנפלו במידע טעויות או שאינו שלם או עדכני. החברה אינה אחראית לאי דיוקים, או להעדר עדכון או לטעויות או חוסרים שנפלו ביחס למידע.

אתגרים במימון רשויות מקומיות ותאגידים עירוניים



- רשויות מקומיות רבות חפצות בפיתוח פרויקטים ותשתיות, הנושאים בצדם יתרונות סביבתיים וכלכליים כאחד
- פיתוח שכזה דורש תקציבים משמעותיים
- עם זאת, תקציבן של הרשויות הינו מוגבל ולעיתים אין ביכולתן לממן פעילויות אלו, כגון: תשתיות תחבורה, תשתיות בינוי, מתחמי מסחר ובילוי, מוסדות חינוך ותרבות וכו'

שוק האג"ח המוניציפאלי- המצב כיום



- שוק האג"ח המוניציפאלי בישראל הינו שוק לא מפותח אשר נמצא בתחילת דרכו
- כיום, מעט מאוד רשויות מקומיות נעזרות בכלי זה
- עם זאת, אג"ח מוניציפאלי הינה תופעה נפוצה ברחבי העולם, כאשר תמורת האג"ח משמשת, בין היתר, לפיתוח וקידום הרשויות

דוגמאות מהעולם (1/2)



- בארה"ב: כ- 44,000 מנפיקים שונים (לרבות מדינות, עיריות מחוזות וכו') מימנו פרויקטים ותשתיות בהיקף של 3.7 טריליון דולר, למשל:
 - עיריית סן חוסה (קליפורניה) גייסה 352 מיליון דולר להקמת פארקים, ספריות ומרכזים קהילתיים
 - עיריית מונטגומרי (מרילנד) גייסה 295 מיליון דולר לבניית בתי ספר ותשתיות תחבורה
 - עיריית דנבר גייסה 12 מיליון דולר לשיקום אתרי תרבות

דוגמאות מהעולם (2/2)



- עיריית יוהנסבורג (דר' אפריקה) גייסה 762 מיליון דולר לבנייה ושיפור תשתיות
- עיריית שטוקהולם גייסה 453 מיליון דולר להקמת מתקנים לטיפול באשפה (שריפתו והפיכתו לאנרגיה)
- עיריית פריז גייסה 132 מיליון דולר להקמת מתקני השכרת אופניים
- עיריית סידני גייסה 75 מיליון דולר לבניית מתקנים להפרדת פסולת

מימון "מסורתי"



- כיום, גיוסי האג"ח המניציפאלי נעשים דרך מימון "מסורתי"
- יכולת הגיוס של הרשות נשענת, בין היתר, על כלכלת הרשות, איתנותה הפיננסית ומאפייניה הדמוגרפיים
- בחלק ניכר מהמקרים לא קיימת הלימה מלאה בין מאפייני הפרויקטים (צרכי המימון) לתנאי המימון (מח"מ, ריבית, קובננטים)

מימון שכזה לא בהכרח יוצר אופטימיזציה בקשר עם תנאי ומבנה החוב של הרשות, ועלול לפגוע בדירוגה

חלופות מימון נוספות - "העידן החדש"

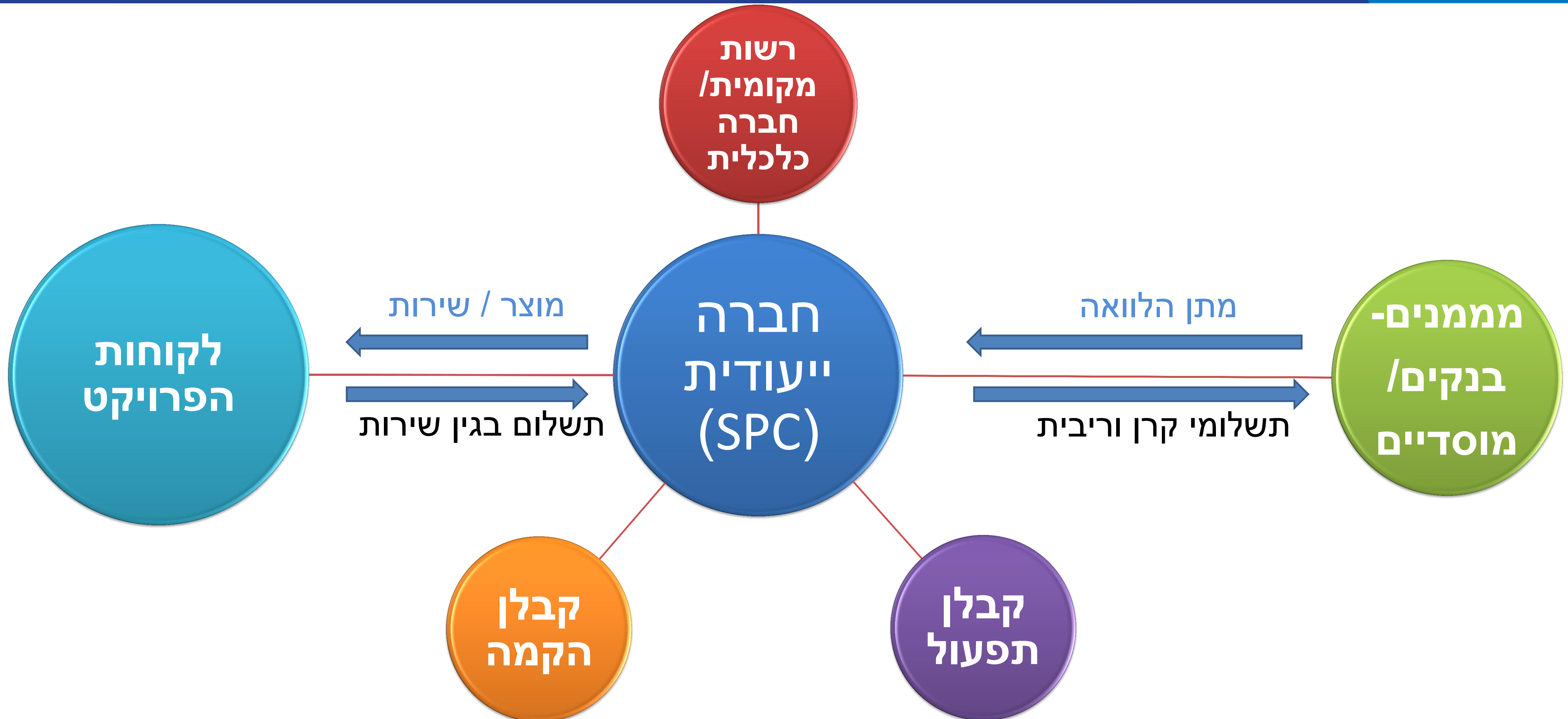


ויש אלטרנטיבות אחרות!

מימון פרויקטים

מימון מובנה

מבנה כללי- מימון פרויקטים



ההזדמנות במימון פרויקטים (1/3)



- פרויקטי תשתיות (הקמה, שדרוג או הרחבה)

- תחבורה עירונית ירוקה

- פינוי, מיון ומחזור אשפה



ההזדמנות במימון פרויקטים (2/3)



- פרויקטי בינוי פרטיים ו/או ציבוריים, לרבות דיור להשכרה ארוכת טווח ולדיור בר-השגה
- הקמה או הרחבה של מתחמי חניות עירוניים
- מתקנים לייצור אנרגיה (כגון מתקני PV)



ההזדמנות במימון פרויקטים (3/3)

- פיתוח אתרי תיירות, תרבות, פנאי ומתחמי בילוי



- הקמת פארקי תעשייה



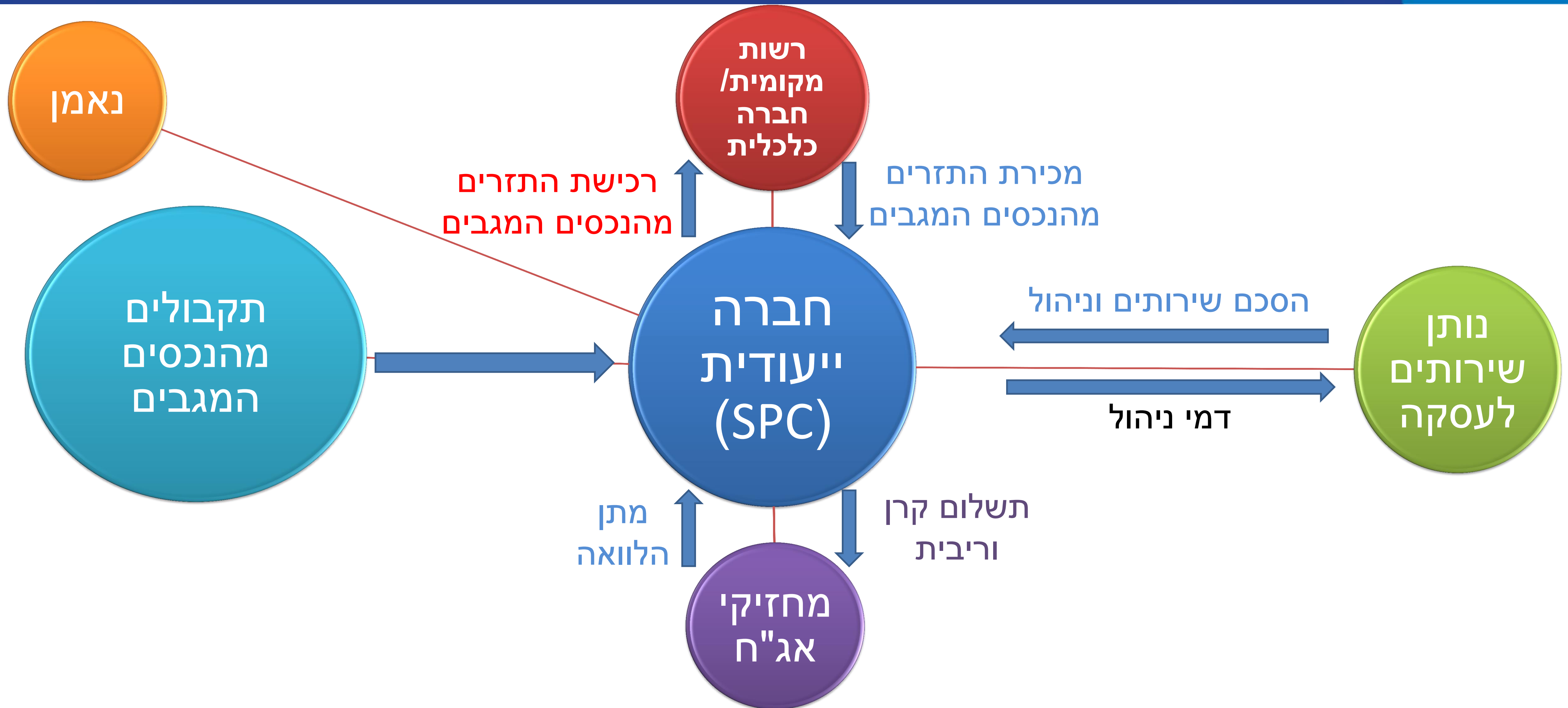
מתודולוגיה לדירוג פרויקטים



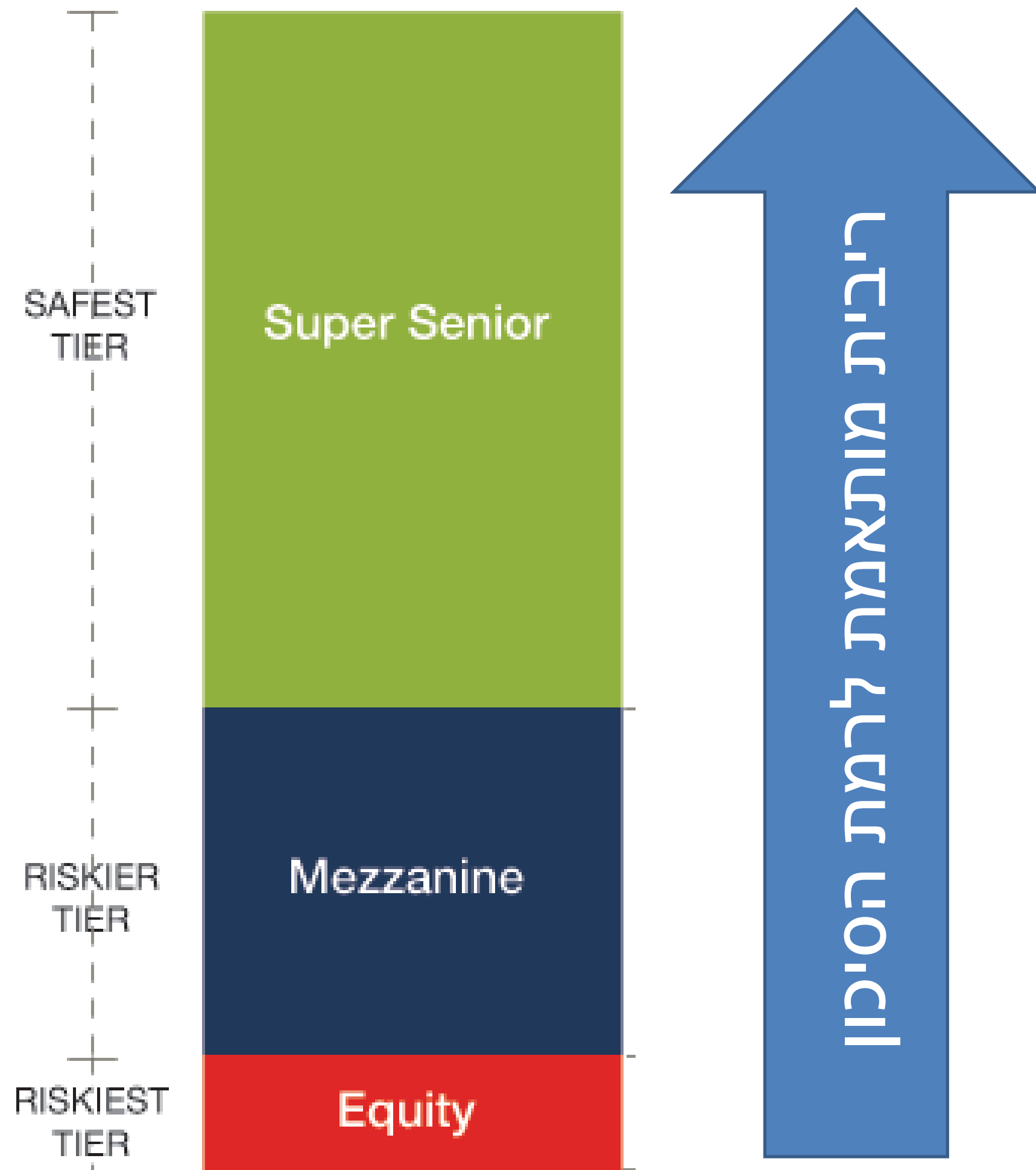
להלן הפרמטרים המרכזיים שנלקחים בחשבון בדירוג פרויקטים:

- תחרותיות
- רציונל הפרויקט
- יכולת חיזוי תזרים המזומנים
- סיכון הטכנולוגיה והתפעול
- מבנה החוב
- יחסי הכיסוי לשירות החוב

מבנה כללי- מימון מובנה



ההזדמנות בעסקאות מימון מובנה



- איגוח תשלומי ארנונה

- איגוח תשלומי חניה

- נכסי נדל"ן מסחריים - CMBS

- איגוח תזרימי מזומנים של תאגידי מים

- איגוח שכירות מדיור

מתודולוגיה לדירוג עסקאות מימון מובנה



להלן הפרמטרים המרכזיים שנלקחים בחשבון בדירוג עסקאות במימון

מובנה:

- מבנה העסקה והיבטים משפטיים
- איכות הנכסים המגבים
- היקף ומספר "שכבות החוב" בעסקה
- יכולת נותן השירותים ויזם העסקאות בעסקה
- קיום מנגנון בקרה ופיקוח (לרבות נאמן)

יתרונות מרכזיים במימון מובנה ופרויקטים



- גיוון מקורות האשראי
- הוזלת מקורות המימון
- חלוקת סיכונים מיטבית
- הלימה בין מאפייני הפרויקט לתנאי ומבנה החוב
- הפחתת התלות בתקציבים ממשלתיים
- עצמאות גבוהה יותר בקבלת החלטות בפרויקטי השקעה

יצירת אופטימציה מימונית באמצעות בניית עסקאות "Tailor Made", תוך הפחתת עלויות המימון וחלוקת סיכונים אופטימאלית

אנשי קשר



ישי טריגר
ראש תחום מימון מובנה, פרויקטים ותשתיות
YishaiT@midroog.co.il



שי מרום
מנהל מסחרי ראשי
shaym@midroog.co.il



ערן היימר
מנכ"ל
Eran.Heimer@midroog.co.il

משרד: 03-6844700
כתובת: רח' הארבעה 17, תל אביב



תודה רבה!