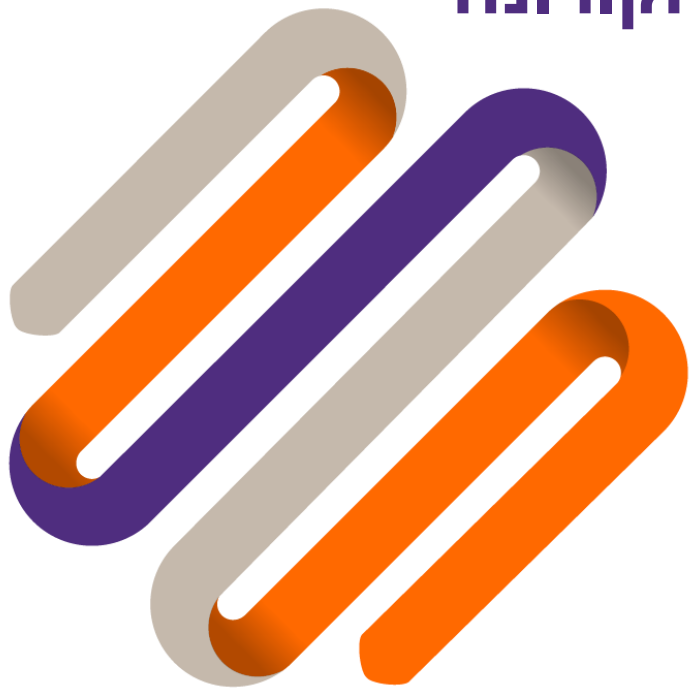


# יישוב סכסוכי נדל"ן ויזמות בעידן הקורונה - היבטים כלכליים וחשבונאיים



## כימות נזקים והתחשבנויות

- מסחרי + לו"ז
- מימון וריביות
- ענפים משיקים

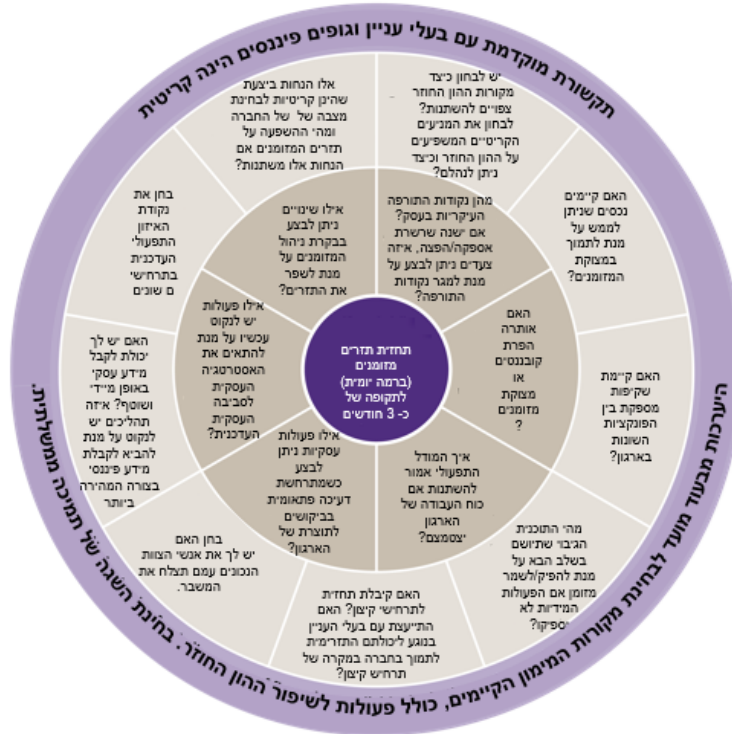
## חוסן פיננסי

- אסטרטגיית יציאה
- תכנון תרחישים
- מימון נדל"ן

# גלגל החוסן הפיננסי

## The Resilience Wheel

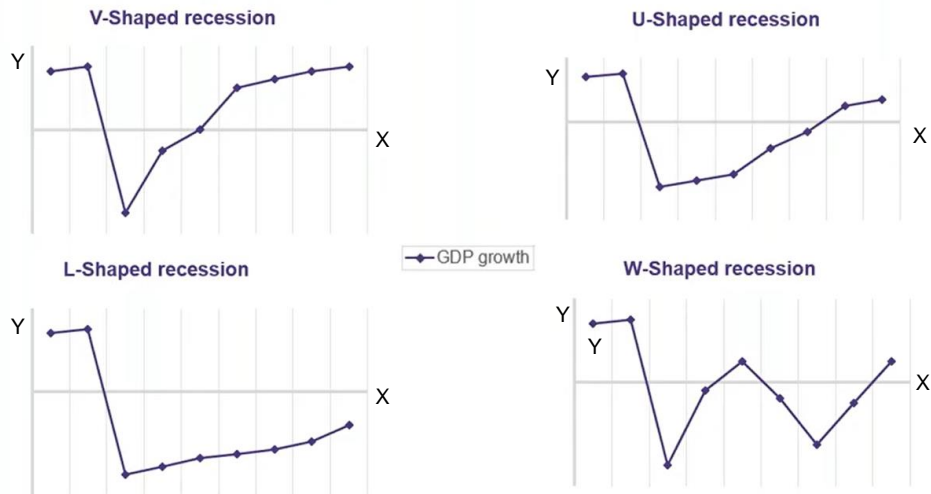
- מיקוד המאמצים העסקיים לשיפור החוסן הפיננסי
- ניהול נכון של תזרים המזומנים לאחר המשבר
- הערכות למשבר בעתיד



**מקרא:**

- תחזית תזרים מזומנים לטווח קצר
- אזורים שמשיעוץ על תזרים מזומנים לטווח קצר
- שקולים רחבים יותר / תחזית לטווח ארוך
- משובת בעלי העניין

# תרחישי יציאה ממשבר הקורונה:



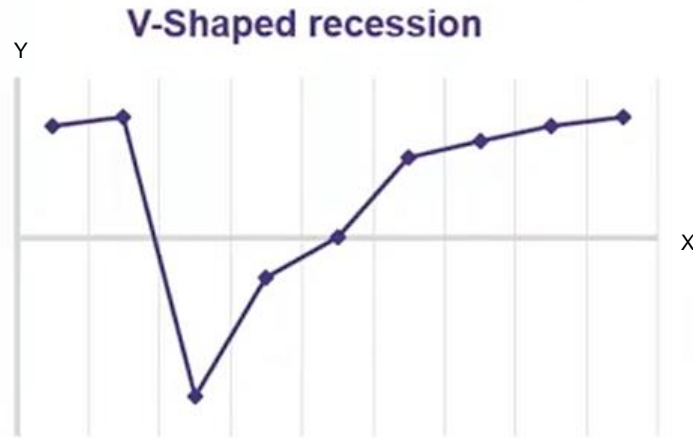
בימים כתיקונם, הנהלות החברות היו מתכננות תחזית תזרימי מזומנים, אשר משקפת את תנאי השוק עבור החברה.

לאור המצב החדש יש צורך לבצע בחינה מעמיקה של תזרים מזומנים בתרחישים שונים.

במקום לתכנן תחזית אחת, ניתן לבחון מספר תרחישים, אשר מביאים בחשבון את חומרת ההשפעות של נגיף הקורונה.

מקרא:  
X - זמן  
Y - תל"ג

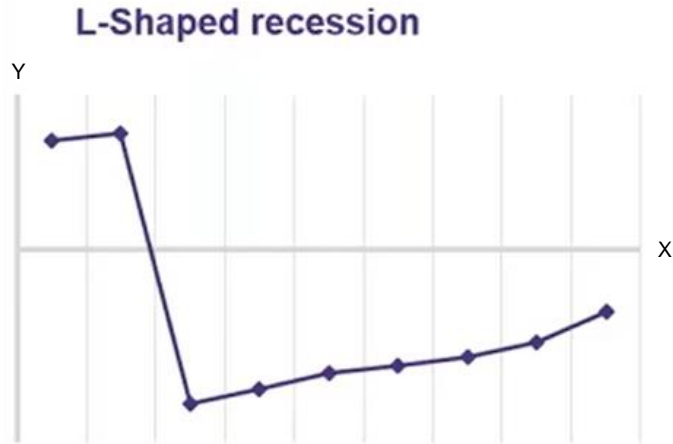
# סוגיות יציאה מהמשבר



**תרחיש ה- V-Shaped** - בתרחיש זה השפעת נגיף הקורונה מביאה לירידה תלולה בביצועי החברה בטווח הזמן המיידני, אך לאחר מכן חלה יציאה מהירה מהמשבר וחזרה לשיעורי צמיחה שאפיינו את החברה טרם המשבר.

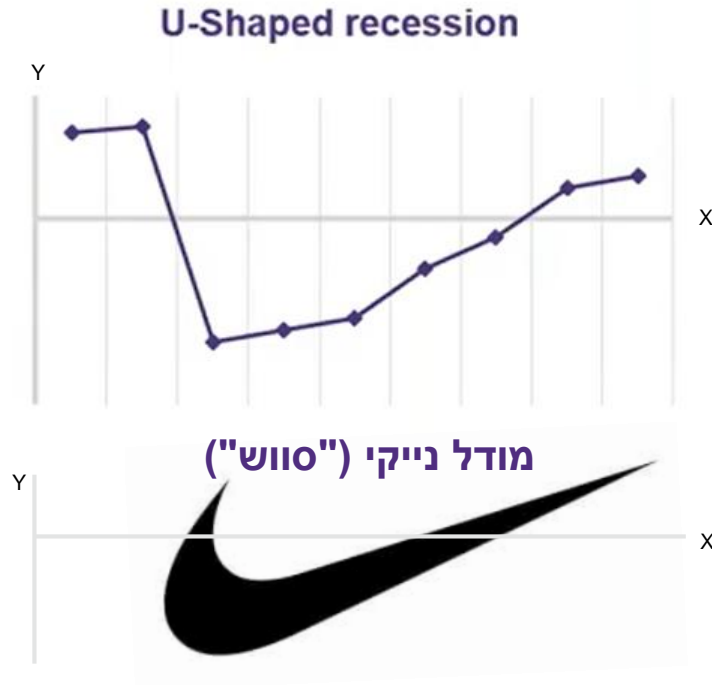
למעשה תרחיש זה הינו **האופטימי** ביותר מבין התרחישים השונים המוצגים.

# סוגיות יציאה מהמשבר



תרחיש ה- L-shaped - זהו התרחיש הפסימי ביותר. בותרחיש זה המשבר מביא למיתון כלכלי עמוק לתקופה ממושכת.

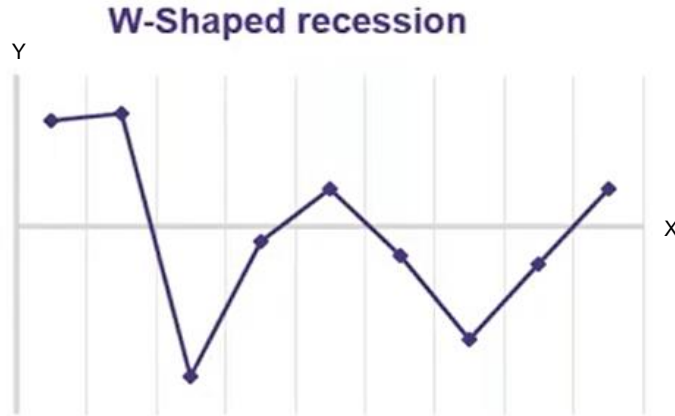
# סוגיות יציאה מהמשבר



תרחיש ה-U-shaped - בתרחיש זה חלה ירידה תלולה בביצועי החברה בטווח הזמן המיידני.

אך לאחר מכן חלה יציאה מתונה מהמשבר המתרחשת על פני פרק זמן ארוך יותר עם שיעורי צמיחה מתונים יחסית (התרחיש המתון).

# סוגיות יציאה מהמשבר



תרחיש ה- **W-shaped** - תרחישי ה- W מתחילים כמו תרחישי ה- V, אך תוך פרק זמן קצר נראים שוב סימני המשבר וחוסר הצלחה לייצב את המצב הכלכלי.



# מימון ונדל"ן במהלך הקורונה – צעדים מעשיים

משבר הקורונה מציב בפני עסקים ומגזרים רבים אתגרים מיוחדים בכל הנוגע למימון נדל"ן. ישנה אי וודאות גדולה בקשר למשך הזמן שיימשכו הוראות שנוצרו בעקבות הנגיף, אולם ישנם מספר צעדים שניתן לנקוט כרגע על מנת להתמודד עם סוגיות במימון נדל"ן או הפרות אפשריות של קובננטים בהסכמים:

- 1. תכנון תרחישים - צפי תקבולים ותשלומים מזומנים לטווח קצר על פני תקופות זמן שונות כדי לקבל תחושה של כיצד יראו תזרים המזומנים העתידי ועמידה בקובננטים בתרחישים שונים.**
- 2. עמידה בדרישות קובננט - מודעות לדרישות הדיווח בגין עמידה באמות המידה הפיננסיות, במיוחד לקראת הפרה צפויה.**
- 3. יצירת קשר ישיר עם המלווים – מומלץ ליצור קשר עם המלווים כדי ליידע אותם על מצבך. ייתכן כי יהיו שיפעלו בצורה סבירה וגמישה כדי לעזור לעסקים שיפנו אליהם מראש. בישראל כ- 150 אלף נוטלי משכנתאות ביקשו דחייה בתשלומים.**
- 4. איתור הון חדש או בחינת אפשרויות זמניות למימון חוב נדל"ן - זו יכולה להיות הזדמנות להשיג כסף חדש מצד ג' או לחילופין יש לבחון את אפשרויות המימון הזמניות העומדות לרשותך.**

# תכנון תרחישים - SENARIO PLANNING

התנהגות  
המזומנים  
בתרחישים  
השונים

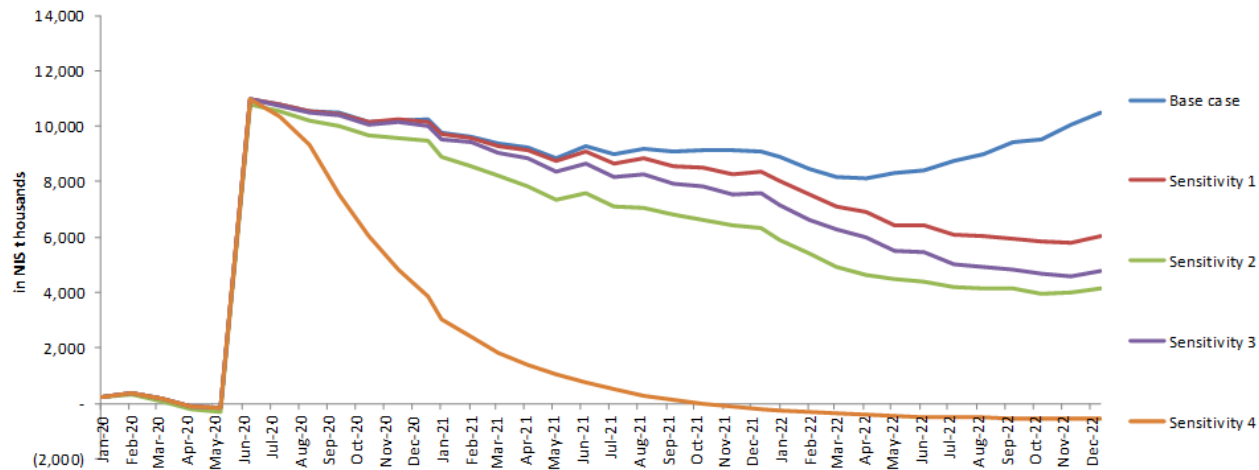
הפעלת ניתוחי  
רגישות במספר  
תרחישים

השוואה טיב  
התחזית לעומת  
תוצאות העבר

בחינת יתרת  
מזומן ברמה  
חודשית

הכנת תחזית לתקופה  
של כשנתיים

תכנון תרחישים - דוגמה ליתרת מזומנים חזויה לכ - 30 חודשים במספר  
תרחישים אפשריים (בדוגמה זאת לאחר הזרמה הונית ב- 6/2020)



# בחינה כלכלית של חוזים ומערכות הסכמים

- מיפוי הסכמים לפי התרומה ונטל ההכבדה שלהם בתקופה זו.
- איתור ובחינת תחנות יציאה מהסכמים אלו לרבות בחינת תשלום דמי ביטול.
- בחינת האפשרות (סיכוי/סיכון) לשיפור תנאים.
- האם המשבר יוכר כ- FORCE MAJOR (כוח עליון)?
- הסדרים פרטניים ענפיים?
- הכנת תשתית משפטית, כלכלית וחשבונאית שתתמוך בבקשה לשיפור/אכיפת תנאים.

גלובוס

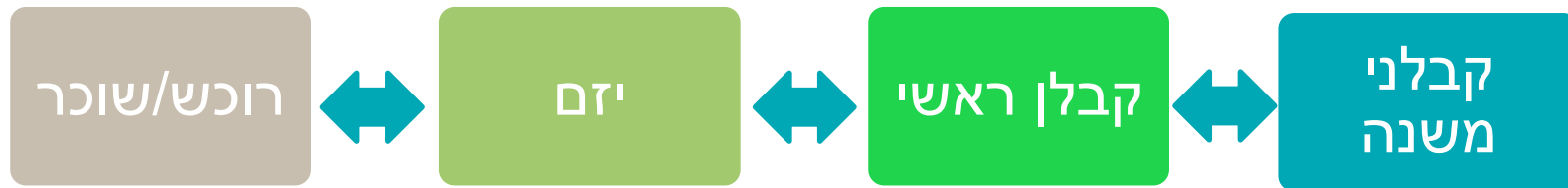
## בצל משבר הקורונה: רנואר נוטשת את קניון TLV

רנואר הפעילה בקניון שתי חנויות בשטחים רחבים - רנואר, וטוונטי פור סבן



שני מודס 02.06.2020

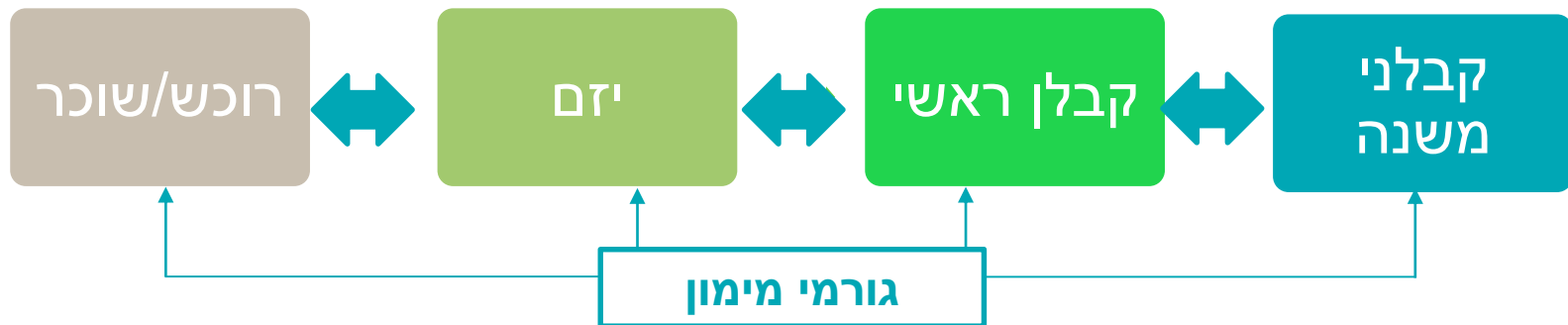
# תחשיבים כלכליים וכימות נזקים בסכסוכים בענף הנדל"ן - יחסים מסחריים + אי עמידה בלו"ז



- עיכוב בקבלת סחורות ושירותים
- חוסר בכוח אדם עקב הקורונה
- תיעוד המצב בשטח

- עיכובים בלוחות זמנים
- התארכות משך ביצוע
- איחורים במסירות בפרויקט

# תחשיבים כלכליים וכימות נזקים בסכסוכים בענף הנדל"ן - גורמי מימון



- בנקים, חברות ביטוח
- גורמי מימון פיננסיים
- שוק ההון
- המדינה - הלוואות, מענקים ופיצויים







# תחשיבים כלכליים וכימות נזקים בסכסוכים בענף הנדל"ן - מימון (מנגנוני ריבית והצמדה)

- ריבית והצמדה חוזית והסכמות מסחריות קודמות
- קביעת שיעור ריבית פיגורים ראויה לאור הנסיבות והתאמות שבוצעו במשק
- הצמדות/שערי חליפין בתקופות תנודתיות (תשומות בפועל)
- התאמת תנאי לוח תקבולים-תשלומים

• ערבויות



# תחשיבים כלכליים וכימות נזקים בענפי נדל"ן שונים, תשתיות, מימון פרויקטים ועסקאות BOT

- עיכובים בלוחות זמנים  V U L W 
- שינוי במחירי קומודיטי (דלק/תעופה) 
- ירידה בהכנסות במגזר מסחר, אנרגיה, תעופה ותיירות 
- השפעות מקזזות (כבישים/רכבות, כוח אדם)  

# הערכות לתרחישים

על מנת להיערך לתרחיש ה- **W-shaped** וליציאה איטית מהמשבר, יש לנקוט במספר צעדים:

- גיוון שווקי היעד
- צמצום הוצאות
- עובדים שיצאו לחל"ת - חזרה הדרגתית
- גיוון מקורות המימון - בנקאי וחוץ בנקאי
- פוטנציאל למיזוגים ורכישות (ערוצי שיווק, אמצעי ייצור ומתחרים)



# כיצד אנחנו יכולים לסייע?

## השירותים שלנו בתחום זה -

- הכנת חוות דעת מומחה לבית משפט ובהליכים משפטיים
- בורריות, גישורים
- סיוע בהכנת תחזיות ותכנון תרחישים ותכניות הבראה
- הערכות שווי ובדיקות נאותות

## בנוסף, שירותים נוספים בתחום הקורונה -

- סיוע לעסקים בכל הקשור לקבלת הלוואות בערבות מדינה
- הגשת בקשות לקבלת מענקי סיוע מהמדינה (פעימה שלישית)
- תמיכה מרשות החדשנות

# הצוות ממשרדנו

**רו"ח מיקי בלומנטל**  
שותף מנהל  
פאהן קנה יועצים בע"מ  
Grant Thornton Israel  
Mickey.Blumenthal@il.gt.com  
+972-3-7106688



**רו"ח שלומי ברטוב**  
שותף, מנכ"ל  
פאהן קנה יועצים בע"מ  
Grant Thornton Israel  
Shlomi.Bartov@il.gt.com  
+972-3-7111690



**רו"ח רומן פלק**  
דירקטור בכיר, ראש תחום שווי הוגן  
פאהן קנה יועצים בע"מ  
Grant Thornton Israel  
Roman.Falk@il.gt.com  
+ 972-3-7111690



**רו"ח שי עברון**  
דירקטור בכיר, ראש תחום פורנסיק  
פאהן קנה יועצים בע"מ  
Grant Thornton Israel  
Shay.Evron@il.gt.com  
+972-3-7111690



**רו"ח מיכאל חלין**  
מנהל בכיר, ראש תחום DD  
פאהן קנה יועצים בע"מ  
Grant Thornton Israel  
Michael.Halin@il.gt.com  
+972-3-7111690



**לילך בושמיץ**  
מנהלת מחלקת תמריצים  
פאהן קנה יועצים בע"מ  
Grant Thornton Israel  
Lilach.Butchmits@il.gt.com  
+972-3-7111690



**Grant Thornton**

An instinct for growth™