

מכרז לדיור להשכרה ארוכת טווח מתחם הגדנ"ע, תל אביב

תנאי סף והיבטים פיננסיים

מר שאול בן שימול

5.11.15



תנאי סף כלליים

- ✓ תאגיד או מיזם משותף או יחיד, העומד בתנאי חוק עסקאות גופים ציבוריים וצירף את האישורים והתצהירים הנדרשים
- ✓ במידה והמציע הינו חברה חדשה - בעלי המניות במציע יעמדו בתנאי הסף
- ✓ את המציע לא ירכיבו יותר משלושה יחידי מציע (במקרה של מיזם משותף) העומדים בתנאי הסף הנדרשים
- ✓ למציע אין חובות אגרה לרשות תאגידיים
- ✓ במידה והמציע הוא חברה – היא איננה מפרת חוק או בהתראה לפני רישום כחברה מפרת חוק
- ✓ המצאת ערבות הצעה בסך 5,000,000 ₪



תנאי סף הנדסיים

המציע, או הקבלן הראשי מטעמו, עומד בתנאים שלהלן:

✓ קבלן רשום בפנקס הקבלנים בענף ראשי בניה – 100, קבוצה ג' –
סיווג 5

✓ בעל ניסיון מוכח בהקמה של פרויקטים בארץ או בחו"ל במהלך
חמש השנים האחרונות, בהיקף מצטבר של 30 א' מ"ר ובמתחם
אחד בשטח של 10 א' מ"ר לפחות, באחד או יותר מהתחומים
הבאים:

✓ בתי אבות

✓ נדל"ן למגורים

✓ נדל"ן מניב

✓ מעונות סטודנטים

✓ בתי מלון



תנאי סף למציעים

תנאי סף הנדסיים – תנאי סף חלופי לניסיון

מציע או חבר במציע המחזיק לפחות 40% מזכויות השליטה במציע, אשר:

✓ יזם ומימן, בין באמצעות הון עצמי או הון זר, לפחות שני פרויקטי נדל"ן למגורים בישראל או בחו"ל

✓ לפחות 150 יחידות דיור בכל פרויקט

✓ הקמת הפרויקטים הושלמה במהלך עשר השנים האחרונות



תנאי סף פיננסיים

✓ תנאי הסף הפיננסיים הנדרשים, הותאמו בהתאם למאפיינים ולמהות הפעילות הכלכלית של מציעים רלוונטיים שונים:

1. מציע "רגיל"

2. מציע שהינו חברת ביטוח

3. מציע שהינו קרן השקעות

4. מציע שהינו "גוף מוסדי אחר"



תנאי סף פיננסיים למציע "רגיל"

תנאי סף למציעים – מציע "רגיל"

תנאי סף פיננסיים – מחזור הכנסות

✓ מחזור ההכנסות השנתי המשוקלל של המציע בשלוש שנות הדיווח האחרונות הינו לכל הפחות 100 מ"ש"ח

✓ במקרה שהמציע הוא מיזם משותף או תאגיד חדש:

✓ מחזור ההכנסות השנתי המשוקלל של כל חבר במציע לא יפחת מ- 1% מדרישת מחזור ההכנסות המשוקלל למציע (1 מ"ש"ח לכל 1% החזקה במציע)

✓ הסכום המצטבר של הממוצע המשוקלל של מחזורי ההכנסות של כל החברים במציע (אשר שיעור החזקתם במציע גבוה מ- 10%) הינו לפחות 100 מ"ש"ח

תנאי סף למציעים – מציע "רגיל"

תנאי סף פיננסיים – מחזור הכנסות

✓ מחזור ההכנסות השנתי המשוקלל לכל חבר במציע יחושב
באופן הבא:

$$\frac{3*TO_t + 2*TO_{t-1} + 1*TO_{t-2}}{6}$$

✓ TO – מחזור הכנסות שנתי

✓ t – שנת הדיווח האחרונה

✓ מחזור ההכנסות השנתי המשוקלל של כל חבר במציע יחושב
פרו-רטה לשיעור החזקתו במציע

✓ עבור חבר במציע שחלקו היחסי נמוך מ- 10%, ישוקלל מחזור
ההכנסות כאפס



תנאי סף למציעים – מציע "רגיל"

תנאי סף פיננסיים – מסלול חלופי למחזור הכנסות

עמידה בשני התנאים המצטברים להלן:

1. הממוצע המשוקלל של מחזורי הכנסותיו של המציע בשלוש שנות הדיווח האחרונות לא יפחת מ- 35 מש"ח

2. מחזור הכנסות חלופי:

✓ **ככל שההון העצמי של המציע גבוה מ- 60 מש"ח, יתווסף לממוצע מחזור ההכנסות שליש מההפרש בין ההון העצמי בפועל לבין 60 מש"ח**

✓ **במידה ולאחר הוספת שליש מסכום ההפרש כאמור, יגיע הממוצע המשוקלל של מחזור הכנסותיו החלופי של המציע ל- 100 מש"ח, ייחשב הדבר כעמידה בתנאי הסף למחזור ההכנסות.**



תנאי סף למציעים – מציע "רגיל"

תנאי סף פיננסיים – מסלול חלופי למחזור הכנסות

דוגמה

מציע בעל הון עצמי של 240 מש"ח, יידרש להציג ממוצע משוקלל של מחזור הכנסות בגובה 40 מש"ח בלבד, שכן שליש מן הפער שבין 240 מש"ח ו- 60 מש"ח (קרי, 60 מש"ח), יתווסף למחזור הכנסותיו הממוצע:

$$ATO = TO + \frac{EQ - 60}{3} = 40 + \frac{240 - 60}{3} = 100$$

ATO ✓ – מחזור הכנסות שנתי חלופי

TO ✓ – מחזור הכנסות שנתי ממוצע

EQ ✓ – הון עצמי

תנאי סף למציעים – מציע "רגיל"

תנאי סף פיננסיים – הון עצמי

✓ ההון העצמי המצטבר (בנטרול זכויות מיעוט) של המציע בשנת הדיווח האחרונה לא יפחת מ- 60 מש"ח

✓ במקרה שהמציע הוא מיזם משותף או תאגיד חדש:

✓ ההון העצמי של כל חבר במציע לא יפחת מ- 1% מדרישת ההון העצמי המשוקלל למציע (600 אש"ח לכל 1% החזקה במציע)

✓ הסכום המצטבר של ההון העצמי של כל החברים במציע (אשר שיעור החזקתם במציע גבוה מ- 10%) הינו לפחות 60 מש"ח



תנאי סף למציעים – מציע "רגיל"

תנאי סף פיננסיים – הון עצמי

- ✓ חישוב ההון העצמי עבור כל חבר במציע יבוצע על פי ההון העצמי בשנת הדיווח הכספי האחרונה בלבד
- ✓ לצורך ההון העצמי המשוקלל של חברי המציע יחושב ההון העצמי של כל חבר במציע פרו-רטה לשיעור החזקתו במציע
- ✓ עבור חבר במציע שחלקו היחסי נמוך מ- 10%, ההון העצמי ישוקלל כאפס



תנאי סף פיננסיים מציע שהינו גוף מוסדי



תנאי סף למציעים

תנאי סף פיננסיים חלופיים – חברות ביטוח

✓ במידה והמבטח הינו המציע – עליו להיות בעל הון עצמי

בגובה 60 מ"ש"ח מעל להון העצמי המינימאלי הנדרש, נכון

לשנת הדיווח האחרונה

✓ במידה והמבטח הינו חבר במציע, עליו להיות בעל הון עצמי

של לפחות 600 אש"ח עבור כל 1% החזקה במציע, מעל להון

העצמי המינימאלי הנדרש



תנאי סף פיננסיים חלופיים – קרן השקעות פרטית

✓ במידה והמציע או חבר במציע הינו קרן השקעות פרטית, עליו להציג היקף התחייבויות משקיעים בגובה של לפחות 500 מש"ח נכון לשנת הדיווח האחרונה, ללא תלות בשיעור החזקתו במציע

✓ כמו כן, על קרן השקעות פרטית להוכיח ביצוע השקעות בעבר, במישרין או באמצעות השותף הכללי, בהיקף של לפחות 250 מש"ח

✓ קרן השקעות פרטית – קרן שמרבית משקיעיה (כלומר, המשקיעים המחזיקים למעלה מ- 50% מהאחזקות בקרן) הינם גורמים מוסדיים ישראליים, ושאיננה רשומה למסחר



תנאי סף למציעים

תנאי סף פיננסיים חלופיים – "גוף מוסדי אחר"

✓ גוף המנהל נכסים בהיקף שלא יפחת מ- 2 מיליארד ₪, נכון לשנת הדיווח האחרונה



תנאי סף פיננסיים מציע המורכב ממספר גופים שונים



תנאי סף למציעים

תנאי סף פיננסיים – מציע המורכב מגופים שונים

- ✓ במקרה של מיזם משותף אשר בין יחידיו קיים גם מבטח ו/או קרן השקעות פרטית ו/או גורם מוסדי אחר:
- ✓ על כל יחיד במציע יחולו תנאי הסף המתאימים לאותו גוף, באופן יחסי בהתאם לשיעור אחזקותיו במציע
- ✓ במקרה זה לא תידרש הוכחת עמידה בתנאי סף מצטבר

תודה רבה!

**כל האמור במצגת זו אינו בא להוות תחליף לנתונים המצויים בחוברת המכרז.
בכל מקרה של סתירה, תגברנה הוראות חוברת המכרז.**