

נספח 5

הנחיות להכנת תכנית פיננסית ואישור מוסד פיננסי

1. התוכנית העסקית

- 1.1 המציע יצרף להצעתו תכנית עסקית מפורטת המתייחסת לכל תקופת ההתקשרות. המידע המוצג בתוכנית העסקית יהיה תואם למרכיבים אחרים בהצעת המציע, כך שלא יוצרו סתירות כלשהן בין החלקים השונים של ההצעה.
- 1.2 התוכנית העסקית תתייחס לתרחיש הבסיס (Base Case), אשר משקף בצורה הטובה ביותר את ההערכות המציע לרבות כל ההסכמים, הנתונים וההנחות בנוגע לתכנון, הקמה, תפעול ומימון הפרויקט.
- 1.3 במסגרת התוכנית העסקית יתייחס המציע לכל הפחות לנושאים הבאים:
 - 1.3.1 פירוט הוצאות ההקמה ותחזית העלויות וההשקעות בפרויקט המעונות, תוך התייחסות למרכיבים הבאים:
 - 1.3.1.1 תכנון המבנה.
 - 1.3.1.2 עלות ההשקעה בתשתיות לרבות ביוב, חשמל ומים.
 - 1.3.1.3 השקעה בשטחים הציבוריים ופיתוח.
 - 1.3.1.4 הקמת המבנה.
 - 1.3.1.5 השקעה בריהוט וציוד.
 - 1.3.1.6 תחזית העלויות התקופתיות מתום תקופת ההקמה לרבות פירוט סעיפי העלות העיקריים כגון כוח אדם, תחזוקה, גינון, אבטחה, שיפוצים תקופתיים וכיוצא באלו. ניתוח העלויות יכלול פירוט לעלויות משתנות ועלויות קבועות.
 - 1.3.2 מרכיבי ההכנסות לרבות התייחסות להכנסות מהרשאה והכנסות ממתן שירותים נוספים לשוכרים.
 - 1.3.3 תוכניותיו של המציע בכל הקשור בניהול הסיכונים בפרויקט. המציע יתייחס לסיכונים הצפויים על ידו במהלך תקופת ההתקשרות והאמצעים שבכוונתו לנקוט בניהול הסיכונים ובמטרה למזער את הסיכונים. המציע יגבה את המצגים בנוגע לחלוקת הסיכונים במסמכים



החברה הכלכלית
של אוניברסיטת תל אביב בע"מ

ובהסכמים רלוונטיים. במסגרת התייחסות המציע לסיכוני הפרויקט בתקופת ההתקשרות
תובא התייחסות לכל הפחות לגורמים הבאים:

- 1.3.3.1. סיכונים פיננסיים - שינויי מחירים, ריביות, שע"ח, מדדי תשומות.
- 1.3.3.2. סיכוני הקמה - חריגה בעלויות הקמה, עיכובים בלוחות הזמנים בהתאם למועדים הנקובים במכרז ובלוחות הזמנים שהציע הזכיין בהצעתו.
- 1.3.3.3. סיכוני הפעלה ותחזוקה - חריגה בעלויות הפעלה ותחזוקה, תיקון ליקויים ופגמים שנמצאו בתכנון או בהקמת המבנים.
- 1.3.3.4. סיכונים הנובעים מנזקים שנגרמו למבנים ו/או הרכוש ו/או הציוד שבו על ידי השוכרים או כל צד ג' אחר.
- 1.4. הנחות תוכנית המימון של הזכיין התואמת את אסטרטגיית המימון של המציע.
- 1.5. תוכנית לשמירה על רמת השירותים הניתנים לסטודנטים ורמתם הכוללת של המעונות לאורך תקופת ההפעלה.
- 1.6. פירוט החבות הצפויה בבניין במשך תקופת ההתקשרות.
- 1.7. המדיניות החשבונאית שהנחתה את המציע בהכנת התוכנית העסקית.

2. אסטרטגיית המימון

- 2.1. המציע יגיש במסגרת הצעתו תוכנית המפרטת את אסטרטגיית המימון בה ינקוט בתרחיש הבסיס. אסטרטגיית המימון תכלול, בין היתר, את הפרטים הבאים:
 - 2.1.1. היקף מקורות המימון הנדרשים לשם ביצוע תוכניות המציע במשך תקופת ההתקשרות.
 - 2.1.2. מקורות המימון המתוכננים לרבות התייחסות להון עצמי, מימון שיועמד על ידי גופים בנקאיים וגופים פיננסיים שאינם בנקאיים ככל שדבר תואם את תוכניותיו של המציע.
 - 2.1.3. בכל הקשור למימון הפרויקט שמקורו אינו הון מניות או הלוואות בעלים, יפרט המציע בהצעתו את הפרטים הבאים:
 - 2.1.3.1. פרטים אודות הגורם המעמיד את המימון והיקף המימון מאותו הגורם, לרבות קיום מימון מותנה (הלוואות Stand - By) והתנאים להעמדת מימון מותנה.
 - 2.1.3.2. סוג הסדר המימון ותנאיו לרבות שיעורי הריבית ואופן חישובי הריבית.
 - 2.1.3.3. המועדים בהם יועמד המימון. (לוח משיכות)
 - 2.1.3.4. מטבע המימון.



החברה הכלכלית
של אוניברסיטת תל אביב בע"מ

- 2.1.3.5. פירוט תשלומים אחרים המשולמים למעמיד המימון בקשר עם העמדת המימון וכל העלויות הנלוות לרבות עמלות מסוגים שונים לבנקים ולגופים פיננסיים אחרים.
- 2.1.3.6. לוחות תשלומים תוך פירוט מועדי התשלום לרבות תקופות "גרייס" במידה ויינתנו.
- 2.1.3.7. פירוט הבטוחות, הביטחונות והערבויות שיינתנו למעניק המימון.
- 2.1.3.8. פירוט קרנות מיועדות המוחזקות על ידי המציע בהתאם לדרישת הגופים המממנים.
- 2.1.4. ניתוח ההון החוזר הנדרש ואופן מימונו.
- 2.1.5. פירוט מבנה ההון של המציע ומרכיביו, לרבות התייחסות למרכיבים הבאים:
- 2.1.5.1. פירוט השקעת בעלי המניות בין אם בהשקעה בהון מניות, העמדת הלוואות או בכל דרך אחרת.
- 2.1.5.2. סוגי המניות והזכויות האחרות המרכיבות את הון המציע תוך ציון כל גורם המחזיק בזכויות ושיעור החזקתו בהן.
- 2.1.6. המציע יתייחס להעמדת מימון לצרכים בלתי צפויים לרבות צרכי הון חוזר וצרכים אחרים.

3. מודל פיננסי

- 3.1. המציע יצרף להצעתו מודל פיננסי מפורט. המודל הפיננסי יתייחס למשך כל תקופת הפרויקט ויהיה תואם למידע המופיע בתוכנית העסקית ואסטרטגיית המימון כמפורט בסעיפים 1-2 לנספח זה.
- 3.2. המודל הפיננסי יערך בהתאם לכלל חשבונאות מקובלים בישראל.
- 3.3. המודל הפיננסי כלול את כל ההנחות והתחזיות העומדות בבסיס החישובים וכן יפרט את הנתונים עליהם מבוססת ההצעה הכספית לרבות דוחות כספיים פרופורמה.
- 3.4. תוצרי המודל הפיננסי יוכנו לתקופות שאינן עולות על 6 (שישה) חודשים כל אחת החל מיום כניסת הסכם הזיכיון לתוקף ועד לתום תקופת הזיכיון.
- 3.5. המודל הפיננסי יכלול, בין היתר, דוחות כספיים פרופורמה לגבי כל תקופת ההתקשרות. הדוחות הכספיים יכללו מאזן, דו"ח רווח והפסד ודו"ח על תזרימי המזומנים.
- 3.6. המציע יפרט במסגרת המודל הפיננסי את היחסים הפיננסיים שיתקיימו במשך תקופת ההתקשרות כמפורט להלן: (כל היחסים המפורטים יוצגו לכל תקופה המוצגת במודל הפיננסי כאמור בסעיף 3.4 לעיל)
- 3.6.1. ADSCR (Annual Debt Service Cover Ratio) - יחס כיסוי תקופתי. היחס יוצג ללא יתרות מזומנים וקרנות, עם קרנות ועם קרנות ויתרות מזומנים.

3.6.2. LLCR (Loan Life Cover Ratio) - יחס כיסוי תקופתי לאורך חיי ההלוואות. היחס יוצג עם ובלי יתרות מזומנים.

3.6.3. PLCR (Project Life Cover Ratio) – יחס כיסוי תקופתי לאורך תקופת הפרויקט. היחס יוצג עם ובלי יתרות מזומנים.

3.6.4. EQUITY IRR - שיעור התשואה הפנימי על ההון לפני ואחרי מס.

3.6.5. PROJECT IRR - שיעור התשואה הפנימי של הפרויקט לפני ואחרי מס.

3.7. המודל הפיננסי ייערך בגיליונות EXCEL.

3.8. המודל הפיננסי יכלול את המפורט להלן:

3.8.1. דוחות כספיים כמפורט בסעיף 3.5 לעיל.

3.8.2. הנחות ותחזיות עיקריות המבססות את ההצעה הכספית של המציע.

3.8.3. המודל הפיננסי יכלול את דרכי החישוב וכן את הנתונים והנוסחאות ששימשו לחישוב הסכומים המופיעים במסמכי ההצעה.

3.8.4. המודל הפיננסי ייערך באופן שיאפשר לחברה או למי מטעמה לבדוק את נכונות החישובים, סבירותם וכן לבחון ניתוחי רגישות להנחות המרכזיות במודל הפיננסי.

3.8.5. המודל הפיננסי יכלול גיליון המפרט את ההנחות המרכזיות המשפיעות על המודל, לרבות הקישורים הנדרשים כדי לבצע ניתוחי רגישות לפרמטרים המרכזיים. כמו כן, המודל ייערך באופן בו לאחר הזנת הנחות הבסיס החישובים יתבצעו באופן אוטומטי ככל שניתן ללא ביצוע התאמות ידניות.

3.8.6. המודל הפיננסי יכלול ניתוחי רגישות בהתאם לתוכנית העסקית של המציע ולפי מיטב הבנתו. לכל הפחות ייכללו במודל הפיננסי ניתוחי הרגישות הבאים:

3.8.6.1. רגישות תוצרי המודל לשינויים בהכנסות לרבות התייחסות לשינויים במחירי ההרשאה ושיעורי התפוסה.

3.8.6.2. רגישות תוצרי המודל לשינויים בעלויות ההקמה ועלויות התפעול.

3.8.7. מבלי לגרוע מהאמור לעיל המודל הפיננסי ייבנה באופן שיאפשר לחברה או מי מטעמה לבצע ניתוחי רגישות לפרמטרים המרכזיים באופן עצמאי.

3.9. המודל הפיננסי יוגש הן בעותק דיגיטלי ובעותק מודפס. במקרה של סתירה בין העותק הממוחשב לבין העותק המודפס יגבר האמור בעותק המודפס.



- 4.1. המציע יצרף להצעתו מכתב גיבוי מהגופים המעניקים את מקורות המימון שהוצגו במסגרת התוכנית העסקית ואסטרטגיית המימון.
- 4.2. מכתב הגיבוי יחתם על ידי הגורם המממן ויתייחס, לכל הפחות, לגורמים הבאים:
 - 4.2.1. היכרות הגוף המממן את המציע ובעלי המניות במציע ומידת איתנותם הפיננסית.
 - 4.2.2. מידת ההיכרות של הגוף המממן את עיקרי התוכנית העסקית של המציע.
 - 4.2.3. היכרות הגוף המממן את עיקרי הסכם הזיכיון וההזמנה להציע הצעות.
 - 4.2.4. הצהרת המממן על כוונתו להעמיד לרשות המציע מימון לצורך ביצוע הפרויקט.
- 4.3. מכתב הגיבוי עשוי לכלול נושאים נוספים לרבות התנאים המסחריים להענקת המימון ורמת המחויבות להענקת המימון. כמו כן מכתב הגיבוי עשוי להתייחס להסתטיגויות והתניות של הגופים המממנים, אישור ועדות אשראי הגוף המממן וכן נושאים נוספים.
- 4.4. יודגש כי הניקוד שיוענק למציע עבור מכתב הכוונות הנו חלק מהניקוד בגין התוכנית הפיננסית, בכפוף לשיקול דעת החברה.