

17 אפריל 2019

י"ב ניסן, תשע"ט

לכבוד

חברי קבוצת רכישה אילה 360

הנדון: עדכון סטטוס הנדסי וליווי בנקאי בפרויקט אילה 360

לקראת חג הפסח הקרב ברצוננו לעדכנכם אודות הפרויקט:

פרק א' - סטטוס הנדסי:

שינוי תב"ע שתכליתו תוספת זכויות - אנו שמחים לבשר כי אושר שינוי התב"ע!

פיצול היתר הבנייה לשני שלבים - הוחלט לפצל את ההיתרים לשני שלבים: הראשון - להיתר חפירה ודיפון, והשני - להיתר בנייה סופי. המשמעות הינה הקדמת תחילת עבודות הביצוע בשטח (בשלב הראשון - עבודות חפירה ודיפון כאמור) עוד בטרם קבלת היתר הבנייה הסופי.

היתר חפירה ודיפון ובחירת קבלן לעבודות חפירה ודיפון - שתי פעולות אלו מתבצעות במקביל: האחת - בציר הרישוי - קידום היתר החפירה והדיפון. אנו מקווים כי ההיתר יתקבל עד סוף חודש יוני/תחילת חודש יולי; השנייה - בציר בחירת קבלן לביצוע עבודות החפירה והדיפון - בשבועות האחרונים הופץ מכרז קבלני בנושא והתחיל מהלך מו"מ מול קבלנים רלבנטיים. אנו מקווים שעד קבלת ההיתר ניתן יהיה לחתום על הסכם מול הקבלן שיבחר על ידי נציגות הקבוצה.

היתר בנייה ובחירת קבלן בנייה - במקביל לאמור לעיל מתכנני הפרויקט ממשיכים בשני צירים: האחד - בציר הרישוי - הכנת כל החומרים הנדרשים לצורך קבלת היתר בנייה. אנו מקווים כי היתר הבנייה הסופי למבנים יתקבל בתחילת השנה הבאה; השני - בתכנון המפורט של הפרויקט שתכליתו בין היתר הכנת חומרים למכרז בניית המבנים. אנו צופים כי מכרז קבלני למבנים יצא לקראת חודש אוקטובר השנה, כך שבחירת קבלן הבנייה תסתיים בד בבד עם קבלת היתר הבנייה.

פרק ב' - מימון הפרויקט באמצעות ליווי בנקאי:

לפניכם תדריך לגבי תהליך הליווי הבנקאי בפרויקט.

שימת ליבכם להוראות בעמוד שלוש לגבי מסמכים שעליכם להמציא לצורך חיתום.

כפי שהודענו במידעון הקודם, לאחר תהליך של מו"מ משותף עם נציגות הקבוצה בין מספר בנקים נבחר בנק לאומי כבנק המממן של הפרויקט.

נציין בזאת כי במסגרת תקציב הפרויקט קיים סעיף של הכנסות לקופת הקבוצה מיתרת חניות ומחסנים שטרם נמכרו בסך של כ-1.8 מ"ח. אחת הדרישות של הבנק, כיוון שמדובר בנכסים שטרם נמכרו, הינה חלוקה של כלל עלויות הקמת הפרויקט לחברי הקבוצה לרבות החניות והמחסנים שטרם נמכרו. בהתאם לזאת יעודכן אומדן עלות היחידות בפרויקט כך שיכלול את החלק היחסי ביתרת הנכסים הנ"ל שטרם נמכרו. לאחר חג הפסח יופץ אומדן עלות היחידה העדכני.

נדגיש בזאת כי לאחר שיימכרו בפועל החניות והמחסנים הנוספים_יתווספו הכספים שיכנסו לקופת הקבוצה לרזרבה התקציבית, באופן בו לאחר מכן ניתן יהיה להפחית בדיעבד את אומדן עלויות היחידות..

להלן עקרי התנאים המסחריים שסוכמו עם בנק לאומי :

1. הון עצמי מינימלי – ככלל נדרש 40% מאומדן עלות היחידה העדכני ובכפוף להנחיות ונהלי הבנק. ייתכן שבמהלך בדיקה פרטנית של נתוני הרוכשים ידרוש הבנק תוספת הון עצמי בהתאם לשיקול דעתו.
2. עמלת ליווי בנקאי – 1.25% (בניכוי מע"מ) מאומדן עלות היחידה (כולל עלויות בניית החניות והמחסנים שאינם מכורים). להזכירכם, עמלת הליווי לא הייתה חלק מאומדן עלות היחידה ונדרשת להיות משולמת מהון עצמי מלא. העמלה תשולם לבנק לאומי במעמד החתימה. לקוחות שיפקידו הון עצמי מלא מראש יידרשו לשלם עמלה מופחתת, עם הנחה בשיעור של 0.2%.
3. ריבית – P+2.2% (כיום 3.95% שנתני), כל ההלוואה תינתן בריבית משתנה לא צמודה (פריים) אותה ניתן לפרוע ללא עמלת פירעון מוקדם בסיום הפרויקט. בתקופת ההקמה של הפרויקט ניתן לבחור להחזיר ריבית בלבד.
4. לא תגבה עמלת אי ניצול אשראי – נציין כיום חלק מהבנקים גובים עמלת אי ניצול מסגרות אשראי, בהיקף שנע בין 6 אש"ח ליחידה המנצלת אשראי באופן מלא ל-15 אש"ח ליחידה המשלמת במהלך הבנייה מהון עצמי מלא. כאמור במסגרת הסיכום עם בנק לאומי עמלה זו לא תגבה כלל.

תנאים נוספים :

1. בהתאם להסכם השיתוף ותנאי המימון כלל חברי הקבוצה יידרשו לפתוח מסגרות אשראי או להעמיד את מלוא אומדן עלות היחידה מראש לחשבון הליווי המשוועבד.
2. הנכס יהיה משועבד באופן מלא כל תקופת הבניה לטובת הבנק המממן - לא ניתן לקחת הלוואות על חשבון הנכס מבנק אחר במהלך הפרויקט.
3. מימוש מינימלי של אשראי – הבנק קבע סף מימוש אשראי מינימלי בכל תשלום של כ- 40 אש"ח (הסכום טרם סוכם סופית). כזכור אחת לרבעון יופץ אליכם הוראת תשלום פרטנית בה תוכלו להחליט כיצד לממן את התשלום הנדרש, ממקורות הון עצמי או ממסגרת האשראי שתפתח. מימוש האשראי המינימלי הינו בסכום כאמור.
4. מימוש אשראי ראשוני – כלל היחידות בפרויקט אשר תוקצה להם מסגרת אשראי יידרשו בעת המימוש הראשוני לבצע מימוש אשראי מינימלי של לפחות כ- 40 אש"ח (הסכום טרם סוכם סופית). המימוש הנ"ל נועד לצורך תפעולי של האשראי וחברי קבוצה שלא מעוניינים באשראי כלל יוכלו לסלק את ההלוואה כחודש לאחר מכן.

הסבר אודות תהליך פתיחת תיק ההלוואה

בפגישה שנערכה עם נציגי הבנק, סוכמו שלבי הבדיקה והטיפול בפתיחת תיקי ההלוואה.

- שלב א' - אישור עקרוני של כל אחד ואחד מבעלי הזכויות ע"י הבנק – לשם כך על כל אחד מהחברים להעביר מסמכים שונים, המפורטים בתדריך זה, לבדיקת הבנק. אופן העברת המסמכים לבנק הינה באמצעות העלאת מסמכים סרוקים דרך אתר אינטרנט המיועד לכך, ב"איזור האישי" שלכם ("לינק" לאתר מצורף במייל הנלווה למסמך זה. הסיסמה לאיזור האישי שלכם תישלח לכם אחרי חול המועד פסח). יש להעלות את כל המסמכים הסרוקים הנדרשים על ידי הבנק, **לא יאוחר מיום 26/05/2019**.
- שלב ב' - השלמת הון עצמי ככל שיידרש.
- שלב ג' - פתיחת תיקי ההלוואות באמצעות חתימה של כל אחד ואחד מהחברים על מסמכי ההלוואות בבנק -
לאחר שהבנק יאשר את כל חברי הקבוצה, יקבעו מספר ימים מרוכזים לביצוע החתמות חברי הקבוצה על מסמכי ההלוואות בסניף מונטיפיורי של בנק לאומי בתל-אביב. הודעה מסודרת לגבי מועדי החתמות בבנק תצא אליכם בסמוך למועדי החתמות.

להלן פירוט 3 השלבים הנ"ל:

שלב א' – המצאת מסמכים על ידי חברי הקבוצה לצורך אישור עקרוני של חבר קבוצה

במייל הנלווה להודעה זו מצורף קישור ("לינק") לאתר האינטרנט, בו קיימים כלל המסמכים הנדרשים למילוי לצורך החיתום ע"י הבנק. הנכם מתבקשים לאסוף את החומרים הנדרשים ולמלא/להחתים את הטפסים הנדרשים כל אחד בהתאם לסיווג הפרטני שלו.

הגישה לחומרים הינה רק לעובדי חברת אילה אגמ והם יימחקו לאחר אישור הלקוח.

כל חבר קבוצה יקבל לאחר חג הפסח סיסמה ל"איזור אישי" שלו באתר, לשם יוכל להעלות את כלל החומרים הנדרשים.

הבדיקה שמבצע הבנק תתבצע בהתאם לזהות הבעלים בנכס (חברה/חברה המחזיקה באמצעות חברה אחרת/עוסק). כמו כן אנו נדרשים לצרף אתכם כנהנים לחשבון הליווי המשועבד של הבנק המממן וכן לאשר כל אחד מחברי הקבוצה על ידי הבנק לקבלת אשראי.

ישנה חשיבות רבה בעמידה מדויקת על ההוראות והמסמכים שהבנק דרש. חבר קבוצה שלא ימציא את המסמכים הנדרשים לא יאושר על ידי הבנק.

לבקשת הבנק נא לא להמציא מסמכים באופן חלקי אלא רק כאשר יש בידיכם את מלוא המסמכים הנדרשים.

לתשומת ליבכם - מסמכים הדורשים אישור עו"ד ו/או רו"ח של התאגידיים הינם הכרחיים ולא יתקבלו ללא חתימתם, אולם ניתן כמובן לסרוק אותם ולהעלות אותם באתר האינטרנט.

אנו נדרשים לאסוף את כלל החומרים לפתיחת מסגרות האשראי של חברי הקבוצה ולהעבירם במרוכז לנציגי בנק לאומי.



חשוב : יש להעביר מסמכים אלו, **לא יאוחר מתאריך 26/05/20!** נבקשכם להיערך בהתאם.

אנשי קשר בחברת אילה א.ג.מ.:

מר ערן גבע – erang@ayala-agam.com, טלפון במשרד : 03-7705006, פקס 03-6955771

גברת מיכל נחמני - michaln@ayala-agam.com , טלפון במשרד : 077-6621746

מזכירות המשרד - office@ayala-agam.com טלפון במשרד : 03-7705000/1, פקס 03-6955771

שלב ב' – השלמת הון עצמי ככל שיידרש

חברי קבוצה שהבנק יאשר להם מסגרת אשראי מופחתת בשל איתנותם הפיננסית הפרטנית יידרשו להפקיד את סכום ההון העצמי הנוסף בטרם תקבע להם פגישה בבנק. הודעה פרטנית בדבר הסכום הנדרש להשלמת ההון העצמי של כל אחד תופץ אליכם לאחר בדיקת הבנק ע"י משרד רו"ח פריידקס.

שלב ג' – הגעה לסניף הבנק לחתימה על מסמכי ההלוואה

בתיאום עם הבנק, ולאחר סיכום הסכם הליווי בין עו"ד מטעם הקבוצה למחלקה המשפטית של הבנק, ולאחר אישור הבנק את כל חברי הקבוצה, ייקבעו מועדים מרוכזים לחתימה על תיקי האשראי האישיים בסניף מונטיפיורי בתל-אביב. בשלב זה יתבקשו כלל חברי הקבוצה להגיע לפגישה מתואמת לצורך השלמת התהליך. בפגישה זו יחתום כל חבר באופן אישי על מסמכי התקשרות עם הבנק, כמו כן יפתחו מסגרות אשראי.

***** לקראת המועד שייקבע לחתימה בסניף יישלח הסבר מפורט על התהליך והחומרים שתידרשו להביא לפגישה*****

בברכה,

אילה אגמ ייעוץ נדל"ן

