

13 דצמבר, 2021  
ט' טבת, תשפ"ב  
סימוכין: 21-105729

לכבוד,

חברי קבוצת הרכישה "פסגות מודיעין"

### הנדון: עדכון לגבי סטטוס כספי ופעימה ראשונה של החזרים כספיים

- בהמשך להודעת משרד רו"ח פריידקס מיום 12.10.2021 ולאיסוף המסמכים הנדרשים מחברי הקבוצה, יתבצעו בימים הקרובים העברות כספים מחשבון הקבוצה לחשבונות של כל אחד ואחד מחברי הקבוצה. במקביל לכך כל חבר קבוצה יקבל בימים הקרובים מכתב פרטני ממשרד רו"ח פריידקס המפרט את חלקו בתשלום (לכל החברים קיים רכיב של החזרים ולחלק מהחברים קיים רכיב נוסף של תשלום יתרה שעמדה לזכותם בחשבון הקבוצה, כגון בשל התחשבות בגין חניות- עניין שיפורט במכתב הפרטני).
- להלן מפורטת תמונת המצב הכספית של הקבוצה, טרם ביצוע החזרים, אשר הוצגה לנציגות הקבוצה לפני מספר חודשים (מאז לא חלו שינויים מהותיים). בשורה התחתונה הצפי הינו לעודף חזוי של 421 אש"ח לכל הפרויקט.
- להלן פירוט, ברמת מקרו, של ההכנסות עד מול ההוצאות נכון ל- 31.7.21 :

**הכנסות מול הוצאות- ליום 31.7.21**

- עד ליום 31.7.21 נגבה מהחברים סכום כולל של כ- **95,175 אש"ח**, המהווים מעל 100% מסך ההכנסות לפי התקציב (כולל יתרות זכות של כ- 273 אש"ח לזכות מספר חברים. לאחר תשלום יתרת הזכות תועמד הגבייה על כ- **94,902 אש"ח**, המהווה 100%).
- עד ליום 31.7.21 שולמו הוצאות בסכום כולל של כ- **94,217 אש"ח**, שהם כ- 99% מעלויות הפרויקט לפי תקציב (כולל רזרבה). להלן התפלגות התשלומים העיקריים:
  - לקרקע ופיתוח- כ- **30,669 אש"ח** (מהווים 100% מהתקציב לסעיף).
  - לבנייה- כ- **49,146 אש"ח** (מהווים 100% מהתקציב לסעיף).
  - לתכנון, פיקוח, אגרות בנייה, הצמדות, בנ"מ ושונות - כ- **6,879 אש"ח** (מהווים כ- 93% מהתקציב לסעיפים אלו).
  - לחברת הניהול (כולל ניהול כספי ושיווק) - כ- **7,523 אש"ח** (מהווים כ- 97% מהתקציב לסעיף).
- מתוך היתרה (לאחר שתשלום יתרת הזכות לאותם חברים), בסך של כ- **685 אש"ח**, יש צפי להוצאות עתידיות בסכום של כ- **264 אש"ח**, כך שהיתרה החזויה בסוף הפרויקט עומדת על כ- **421 אש"ח**.




4. להלן פירוט של הנ"ל ביחס לסעיפי התקציב, לרבות הערכת הוצאות עתידיות של הקבוצה (הפרשים קטנים נובעים מעיגולי סכומים):

**תקציב מול ביצוע - באש"ח**

נושא	תקציב	ביצוע עד כה	ביצוע עתידי משוער	עודף/גירעון
<b>הכנסות מדיירים</b>	<b>94,902</b>	<b>95,175</b>	<b>(273)</b>	-
<b>הוצאות</b>				
קרקע מפותחת	30,635	30,669	-	34
בנייה	49,147	49,146	-	(1)
תכנון, פיקוח, אגרות בנייה, הצמדות ושונות	7,420	6,879	87	(454)
חברת ניהול + ניהול כספי + שיווק	7,700	7,523	177	-
<b>סה"כ הוצאות</b>	<b>94,902</b>	<b>94,217</b>	<b>264</b>	<b>(421)</b>
<b>עודף- הכנסות פחות הוצאות</b>	<b>-</b>	<b>958</b>	<b>(537)</b>	<b>421</b>

5. להלן ניתוח תקציבי של העודף החזוי של 421 אש"ח כאמור לעיל, ברמה של מקורות מול שימושים:

אש"ח	נושא
	מקורות בתקציב:
2,457	סעיף ב"מ על פי דו"ח 1
1,140	ועוד-הכנסות מעדכון אומדן עלות (במקום חביות)
<b>3,597</b>	<b>סה"כ מקורות חזויים בתקציב</b>
	שימושים קיימים וחזויים:
<b>1,606</b>	<b>א. מדדי תשומות הבנייה</b>
	ב. שימושים שאינם מדדי תשומות הבנייה:
477	גנטור ודזל בשל א חיבור השטנה לחשמל
441	נספח שימושים שנחתם עם הקבלן
367	שימוש בב"מ לגירעון נטו בסעיפי התקציב
78	שימוש בב"מ לשדרוג גופי תאורה בלובאים
45	שימוש בב"מ לעתעור על היטל השבחה
35	תוספת בגין תיקון כניסה לחדר אשפה
31	שימוש בב"מ להוצאות מימון
31	עבודות אינסטלציה בשצפ
<b>1,503</b>	<b>סה"כ שימושים שאינם מדדים</b>
	ג. שימושים שנעשו מהתקציב במקום ע"י הדיירים:
32	מדי מים
34	מני חשמל
<b>67</b>	<b>סה"כ שימושים במקום הדיירים</b>
<b>3,176</b>	<b>סה"כ שימושים קיימים וחזויים</b>
<b>421</b>	<b>עודף תקציב חזוי</b>

6. לאור העודפים החזויים בסך של כ- 421 אש"ח כאמור, החליטה נציגות הקבוצה לממן מקופת הקבוצה את הליך רישום הבתים המשותפים והרישום בטאבו (במקום שכל חבר קבוצה ישלם עבור כך בנפרד למשרד עורכי הדין, כפי שתוכנן מראש- סכום מוערך כ- 60 אש"ח, מתוך אותם 421 אש"ח).

7. בנוסף, כפי שעודכן בהודעה הקודמת, החליטה נציגות הקבוצה לבצע פעימה ראשונה של החזרים לחברי הקבוצה בסכום של כ- 180 אש"ח (זאת בנוסף



לתשלום הזיכויים לאותם חברי קבוצה הזכאים לכך, כגון בשל התחשבנות בגין חניות- התחשבנויות אלו הינם בסכום כולל של כ- 70 אש"ח, ובסה"כ תשלום בפעימה זו לחברי הקבוצה בסכום כולל של 250 אש"ח מקופת הקבוצה). הנציגות החליטה שתדון בעתיד בפעימה נוספת של החזרים רק לאחר סיום שנת הבדק הראשונה.

**בברכה,**

**חברת אילה אגם**