

18 ינואר 2016
ח' שבט, תשע"ו

לכבוד

חברי עמותת "אפיקי חריש"

הנדון: ליווי בנקאי בפרויקט "אפיקי חריש"

לפניכם תדריך בנושא תהליך הליווי הבנקאי בפרויקט. לנוחיותכם, התדריך מוצג בשני חלקים :

1. תהליך פתיחת תיק ההלוואה בבנק המלווה.

2. עיקרי הצעת הבנק המלווה שנבחר ע"י ועד העמותה.

שימו לב : חברי עמותת המעוניינים, יוכלו להיפגש עם נציגי חברת אילה א.ג.מ באופן פרטני ולקבל הסברים מפורטים (פרטים נוספים בהמשך).

חלק 1-

תהליך פתיחת תיק ההלוואה

1. הרינו לעדכנכם כי בהתאם להחלטת הוועד המנהל, הוחלט להתקשר בהסכם ליווי עם בנק לאומי לישראל.

2. בפגישה מוקדמת שנערכה עם נציגי הבנק, סוכמו שלבי הבדיקה והטיפול בפתיחת תיקי ההלוואה. כמו כן, נקבע לוי מסודר לשלבים השונים :

- שלב א'- אישור עקרוני של כל אחד ואחד מהחברים ע"י הבנק – לשם כך על כל אחד מהחברים להעביר אלינו לבדיקת הבנק את כל המסמכים הנדרשים, המפורטים בהמשך תדריך זה, **לא יאוחר מיום 15/2/2016**.

- שלב ב'- השלמת הון עצמי – כידוע, עד כה נגבה הון עצמי בשיעור של 35% מאומדן עלות יחידת הדיור והמחסן. הבנק מעניק הטבות בריבית, כפי שניתן לראות בהמשך התדריך, למי שיעמיד הון עצמי של לפחות 40%, ולהערכתנו לא מעט מחברי העמותה יהיו מעוניינים בקבלת הטבה זו- **לשם כך יש להודיע לנו על כוונה זו מראש, ולא יאוחר מיום 29/2/2016, ולהשלים בפועל את ההון העצמי הנוסף לא יאוחר מיום 14/4/2016**. בנוסף, חובה על חברי עמותה בעלי דירה נוספת, "משקיעים" עפ"י הגדרות בנק ישראל להעמיד הון עצמי בשיעור של 50% לפחות, **לא יאוחר מיום 28/4/2016**.

- שלב ג'- פתיחת חשבון לפירעון אשראים בבנק לאומי – מדובר בחשבון, שאינו חשבון עו"ש, הנדרש לשם ביצוע חיובי הריבית כמפורט בהמשך המסמך.

- שלב ד'- פתיחת תיקי ההלוואות באמצעות חתימה של כל אחד ואחד מהחברים על מסמכי ההלוואות בבנק – לאחר שהבנק יאשר את כל חברי העמותה ייקבעו מספר ימים מרוכזים לביצוע החתמות חברי העמותה על מסמכי ההלוואות בסניף הבנק המרכזי בתל אביב. הצפי לכך הינו לחודש יוני או יולי השנה.

להלן פירוט בנוגע לשלוש השלבים שצוינו לעיל:

שלב א' – אישור עקרוני

על מנת להגיש בקשה לקבלת אשראי, עליכם למלא מספר טפסים מקדימים ולהעבירם אלינו :

- טופס פרופיל פיננסי – יש למלא את כל הפרטים כנדרש ולהחזיר **בקובץ WORD** (מצ"ב הקובץ הנדרש).
- טופס הסכמת משתתף למסירת פרטים אישיים – כל בעלי הזכויות חותמים בתחתית העמוד (מצ"ב הקובץ הנדרש).
- טופס תצהיר דירה חליפית/יחידה - בעלי דירה חליפית וכן בעלי דירה יחידה ימלאו את המסמך הרלוונטי בהתאמה, יחתמו על המסמך מול עו"ד ויעבירו אלינו את המסמך המקורי. (מצ"ב הקובץ הנדרש, מסמך נפרד לכל בעל זכויות: בעלי דירה חליפית- ימלאו את טופס דירה חליפית, בעלי דירה יחידה- את טופס דירה יחידה).
- טופס הצהרת לא אמריקאי - חברי עמותה שאינם בעלי אזרחות אמריקאית, יחתמו על המסמך מול עו"ד ויעבירו אלינו את המסמך המקורי (מצ"ב הקובץ הנדרש, מסמך נפרד לכל בעל זכויות).

בנוסף לארבעה טפסים אלה, עליכם להכין את רשימת המסמכים הרשומים מטה הנדרשים לצורך בדיקת הבנק לאישור מסגרת אשראי וגובהה. אנו נדרשים לאסוף את כלל החומרים לפתיחת מסגרות האשראי של חברי העמותה ולהעבירם במרוכז לנציגי בנק לאומי.

נודה להעברה אלינו באמצעות דואר אלקטרוני ככל שמתאפשר, את כל החומרים סרוקים (כולל סריקה של ארבע הטפסים הרשומים מעלה). כאמור את תצהירי דירה יחידה/חליפית ואת טופס הצהרת לא אמריקאי יש להעביר אלינו גם את המסמך המקורי.

להלן רשימת המסמכים הנדרשים לבנק לצורך בדיקתו בנוגע לאישור מסגרת האשראי וגובהה:

- שכירים – 3 תלושי שכר אחרונים.
- צילום ת.ז + ספח מלא (של כל בעלי הזכויות).
- דפי בנק 3 חודשים אחרונים **מכל חשבונות הבנק ע"ש הלווה**. במידה ומוציאים מהאינטרנט נדרש להעביר גם צילום שיק על מנת לוודא שהחשבון אכן בבעלותכם.
- תדפיסי פקדונות/ חסכונות/ ניירות ערך.
- לבעלי הכנסות משכירות – לצרף חווי שכי"ד ונסח טאבו.
- במידה ויש משכנתאות קיימות יש לצרף לוח סילוקין אחרון ולציין את גובה ההחזר החודשי בטופס הבקשה.

- פירוט הלוואות – במידה וקיימות הלוואות, יש לצרף פירוט יתרת הלוואה וגובה החזר חודשי.
- במידה וקיימים נכסים נוספים יש להעביר נסח טאבו (אפשר להעביר מהאינטרנט).
- **עצמאיים או שכירים בעלי שליטה** נדרשים בנוסף לכל המסמכים המצוינים (למעט משכורות):
 - שומת מס לשנת 2014 ושומת 2015 (רלוונטי למי שיש ברשותו שומה זו).
 - אישור מר"ח להכנסה אישית **נטו** מ-1.1.2015 ועד 31.12.2015, ומ-1.1.2016 ועד היום. (טופס אישור רו"ח מצ"ב). **חשוב**: יש לשלוח האישור אך ורק בפורמט של הבנק, ולהקפיד שתוטבע חתימה וחותמת רו"ח על גבי הטופס.

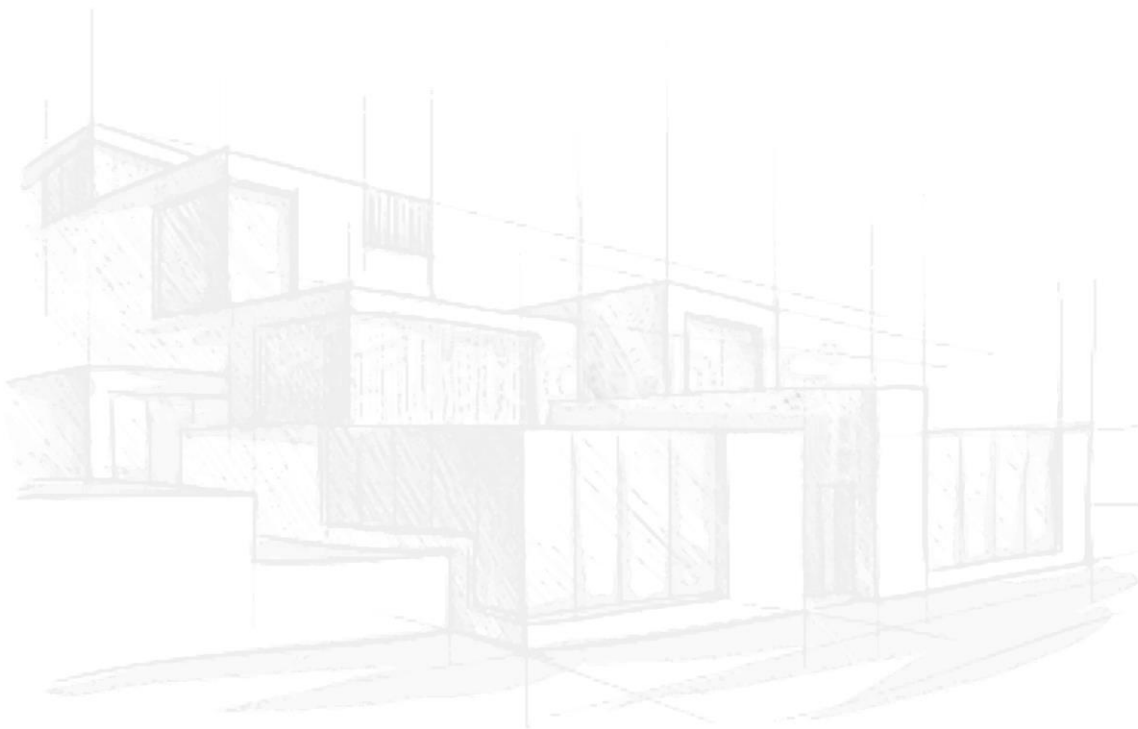
חשוב: יש להעביר אלינו מסמכים אלו, כולל ארבעת הטפסים, **לא יאוחר מתאריך 15/2/2016!**
אנשי קשר אילה א.ג.מ.

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

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

כתובת למשלוח דואר - אילה אגם ייעוץ נדל"ן בע"מ, נחלת יצחק 8, תל אביב.



שלב ב' – השלמת הון עצמי

- ע"פ הצעת הבנק, ניתן לקבל מסגרת אשראי של עד 65% מאומדן עלות יח"ד כולל מחסן (35% הון עצמי).
- במסגרת האישור הפרטני יקבע הבנק לכל אחד מחברי העמותה את גובה האשראי בהתאם למצבו האישי וצרכיו.
- **חשוב:** חבר עמותה המשלים ל-40% הון עצמי ומעלה מאומדן עלות יח"ד כולל מחסן (60% מימון) יוכל בכך לשפר את תנאי ההלוואה (ראו טבלת ריביות בהמשך).
- על חבר עמותה המעוניין לבצע השלמת הון עצמי ל-40%, להודיע על כך לערן גבע מחברת הניהול באמצעות מייל/פקס לא יאוחר מיום 29/2/2016, ולבצע את ההשלמה הנדרשת עד 14/4/2016. יש לקבל אישור מערן שבקשתכם התקבלה ועודכנה (למען הסר הספק), במעמד פתיחת מסגרת האשראי יש לוודא כי מסגרת האשראי שלכם מתאימה לבקשתכם ולהון העצמי שהופקד).
- חברי עמותה אשר מוגדרים כ"משקיעים" עפ"י הגדרות בנק ישראל, יוכלו לקבל 50% מימון לכל היותר ועליהם לבצע השלמת הון עצמי של 50% עד 14/4/2016.

חשוב: דייר אשר חייב להשלים הון עצמי (משקיע, או שהבנק חייב אותו מסיבה כלשהי), או דייר אשר התחייב על דעת עצמו להשלים הון עצמי - לא יוכל לפתוח את תיק האשראי אם לא יפקיד את ההון העצמי הנדרש.

שלב ג' – פתיחת חשבון בלאומי

(רלוונטי לדיירים אשר אין ברשותם חשבון בבנק לאומי)

חברי עמותה אשר אין ברשותם חשבון בבנק לאומי, יידרשו לפתוח חשבון מיוחד לפירעון אשראים. מדובר בחשבון שאינו פעיל, ללא עמלות, ולא ניתן להעביר אליו כספים (אין מדובר בחשבון עו"ש). מטרתו היא ניתוב העברות התשלומים המבוצעים בהוראת קבע מחשבון עו"ש שאינו קשור לבנק לאומי. שימו לב: ניתן לפתוח חשבון פרעון אשראים בכל סניף של בנק לאומי הקרוב לביתכם. לשם כך יפנה הבנק באופן יזום לכל אחד ואחד מכם.

שלב ד' – הגעה לסניף הבנק לחתימה על מסמכי ההלוואה

בתיאום עם הבנק, לאחר אישור הבנק את כל חברי העמותה ולאחר השלמת הון עצמי כנדרש, ייקבעו מועדים מרוכזים לפתיחת תיקי האשראי בסניף הבנק הראשי בתל אביב המרכז את הטיפול בקבוצות רכישה ועמותות (שעות הפעילות של הסניף: ימים א-ה, בעיקר בשעות הבוקר והצהריים). בשלב זה יתבקשו כלל חברי העמותה להגיע לפגישה מתואמת לצורך השלמת התהליך. בפגישה זו יחתום כל חבר באופן אישי על מסמכי התקשרות עם הבנק, כמו כן יפתחו מסגרות אשראי ע"פ המסלולים שייבחרו.

*** לקראת המועד שייקבע יישלח הסבר מפורט על התהליך והחומרים שתדרשו להביא. ***

שיעורי הריביות לתקופת ההלוואה ועמלת פתיחת התיק-

בטבלה שלהלן יפורטו מסלולי ההלוואה בהתאם להצעת בנק לאומי. הטבלה מתייחסת לכל מי שיעמיד הון עצמי בשיעור של 40% לפחות וכבר כוללת בתוכה הטבה של 0.2% בשיעור הריבית, ביחס למי שיעמיד הון עצמי בשיעור נמוך מ- 40% (כמובן שנדרש מינימום של 35% הון עצמי, או יותר- לפי החלטת הבנק).

שימו לב: תמהיל ההלוואה מורכב אך ורק מהמסלולים האלו, אין אפשרות לקבל הלוואה בתמהיל שונה.

מסלולי ההלוואה ועמלת הליווי		
למי שמפקיד 40% הון עצמי ומעלה (הטבה של 0.2% בריבית כלולה במחיר שלהלן)	הרכב ההלוואה	
עוגן בנק ישראל + 1.15% (נכון להיום: מדד פלוס 3.7%)	1/3 מהרכב ההלוואה בריבית קבועה "בוליט" ל- 3 שנים.	1. מסלול ריבית קבועה צמוד למדד המחירים לצרכן
עוגן תשואות אג"ח + 4.7% (נכון להיום: מדד פלוס 4.5%)	1/3 מהרכב ההלוואה בריבית משתנה כל 5 שנים. סך תקופת ההלוואה ל- 25 שנה.	2. מסלול ריבית משתנה, צמוד למדד המחירים לצרכן
1.5%+P (נכון להיום: 3.1% ללא הצמדה)	1/3 מהרכב ההלוואה על בסיס ריבית הפריים (נכון להיום P=1.6%). סך תקופת ההלוואה ל- 25 שנה.	3. מסלול ריבית פריים
כ- 0.987% מאומדן מחיר יחיד כולל מחסן* לחברי עמותה שיעמידו מראש- עד ה- 28/4/2016 את מלוא ההון העצמי תינתן הנחה בעמלה והיא תעמוד על כ- 0.763% מאומדן זה.		עמלת ליווי בנקאי

* העמלה בשיעור של 0.987% מחושבת ע"פ הצעת הבנק, באופן הבא: 1.1% מאומדן עלות יחיד הכוללת מחסן, בתוספת של 5% בלתי צפוי מראש (עפ"י ההסכם עם הבנק, תיפתח לכל יחיד מסגרת רזרבית של 5% מאומדן העלות) ובניכוי 17% מע"מ.
למי שיעמיד את כל ההון העצמי מראש- עד ל- 28/4/2016 – תינתן הנחה בעמלה. העמלה בשיעור 0.763% מחושבת על בסיס 0.85% במקום 1.1% בהתאם לחישוב שצויין לעיל.

נושאים חשובים בהקשר לעיקרי ההצעה :

- **עוגן בנק ישראל –** ריבית ממוצעת להלוואות שניתנו ע"י בנקים למשכנתאות כפי שמתפרסמות ע"י המפקח על הבנקים (עמלת פרעון מוקדם).
 - **עוגן תשואות אג"ח -** ריבית המהווה את שיעור התשואה הנומינלית הממוצע הקלנדרי של תשואות אג"ח ממשלתיות במגזר הלא צמוד, כפי מתפרסם ע"י בנק ישראל.
 - **מימוש הלוואה בפרויקט (גביה רבעונית) -** לאחר כניסת הבנק המלווה ופתיחת כלל תיקי האשראי, יבוצעו גביות רבעוניות בהתאם לתחזית תשלומים משוערת לרבעון. בכל גבייה, משרד רו"ח פריידקס יצור קשר עם כלל חברי העמותה ויברר מה אופן התשלום המועדף עליהם: הון עצמי או מימוש מסגרת אשראי. לאחר איסוף הנתונים מכלל החברים, תועבר רשימת מימוש אשראי לידי הבנק, וההלוואות יבוצעו בפועל. המשמעות היא שחברי העמותה יצטרכו להגיע פיזית לסניף הבנק רק פעם אחת במהלך חיי הפרויקט.
 - **סדר מימוש הלוואה -**
 - א. ניצול מלא של מסלול ריבית קבועה "בוליט".
 - ב. רק לאחר ניצול מלא של מסלול ריבית קבועה, ניתן לנצל את מסלול ריבית משתנה כל 5 שנים.
 - ג. רק לאחר ניצול מלא של מסלול ריבית משתנה כל 5 שנים, ניתן לנצל את מסלול הפריים.
 - **לשם ההבהרה: לא ניתן לנצל במקביל הלוואות משני מסלולים שונים.**
 - **תשלום חודשי להחזר אשראי –** לפי ההסכם עם בנק לאומי, ישנה אפשרות לשלם במשך תקופת הפרויקט (36 חודש) את החזרי הריבית בלבד ללא החזרי קרן (גרייס חלקי). **שימו לב:** מימוש מסגרת האשראי מבוצע בחלקים עפ"י תחזית התשלומים, ומכך נובע כי תשלומי הריבית משולמים רק על הסכום שמומש.
 - **מסלול ריבית קבועה "בוליט" (בלון) -** מדובר בהלוואת בלון ל-3 שנים, בתום ה 3 שנים מוחזר סכום הקרן במלואו (ניתן למחזר כמובן בהתאם לתנאי השוק). **שימו לב -** כל סכום שנוצל מהווה הלוואה חדשה ותקופת הזמן לתום הבוליט היא 3 שנים מיום ניצול האשראי. לדוגמא: נניח דייר מימש סכום ממסלול בוליט ב- 1/2017 ולאחר שלושה חודשים ב- 4/2017 מימש סכום נוסף. הדייר בעצם פתח שתי הלוואות עם תאריך סיום שונה. הבוליט של הראשונה יסתיים ב- 1/2020, הבוליט של השניה יסתיים ב- 4/2020 וכן הלאה.
 - **עמלת פרעון מוקדם -** עמלת פירעון מוקדם ע"פ חוק חלה על לווה, כאשר הוא מבקש לצאת ממסלול של הלוואה בריבית קבועה אליו התחייב, ולשלם בבת אחת (או למחזר) את כל יתרת ההלוואה. כתוצאה ממהלך שכזה, הבנק שהלווה את הכסף יכול להימצא במצב בו הוא מפסיד כסף, שכן בעת חתימת חוזה ההלוואה, חושב הרווח העתידי תוך הסתמכות על תשלומי הריבית העתידיים. בשנה האחרונה חל שינוי באופן חישוב עמלת פרעון מוקדם. אם בעבר אמור היה הבנק לערוך השוואה בין:
 - א. ריבית שבה לקחנו את ההלוואה (ריבית יזמית גבוהה מריבית השוק בשל הנחיות בנק ישראל)
 - ב. הריבית הממוצעת במשק לתקופת ההלוואה שנתרה.
 - הרי שהיום, לאחר השינוי, אמור הבנק לערוך השוואה בין:
 - א. הריבית הממוצעת במשק ביום לקיחת ההלוואה.
 - ב. הריבית הממוצעת במשק לתקופת ההלוואה שנתרה.
- השינוי משפר משמעותית את עלויות עמלת הפרעון המוקדם של חברי העמותה בסיום הפרויקט, אך עדיין לא ניתן להעריך אותו בסכום עד למועד סיום הפרויקט.

לעניין עמלת פרעון במסלולים שסוכמו מול בנק לאומי :

1. עמלת פרעון מוקדם במסלול ריבית קבועה – בתום תקופת הבוליט (3 שנים) ניתן למחזר או לפרוע את ההלוואה ללא עמלת פרעון מוקדם. מי שמעוניין לפרוע את ההלוואה בתקופת ביניים (בטרם הגיע מועד 3 שנים מיום מימוש ההלוואה הנקודתית), ייתכן ויהיה חשוף למצב בו עליו לשלם עמלת פרעון מוקדם (גובה והתכנות עמלת הפרעון תלוי בריבית במשק לעומת הריבית בהלוואה, משך הזמן הנוותר לתחנת היציאה הקרובה, יום הפרעון בחודש ועוד, עפ"י חוק).

2. עמלת פרעון מוקדם במסלול ריבית משתנה כל 5 שנים - ניתן למחזר או לפרוע את ההלוואה בתחנת היציאה בכל 5 שנים. מי שמעוניין לפרוע או למחזר את ההלוואה בתקופת ביניים (בתוך התקופה של 5 השנים), ייתכן ויהיה חשוף למצב בו עליו לשלם עמלת פרעון מוקדם (גובה והתכנות עמלת הפרעון תלוי בריבית במשק לעומת הריבית בהלוואה, משך הזמן הנוותר לתחנת היציאה הקרובה, יום הפרעון בחודש ועוד).

3. עמלת פרעון מוקדם במסלול ריבית פריים - אין עמלת פרעון מוקדם במסלול זה.

• **חובת מימוש אשראי ראשוני בסך 5000 ₪** – לאחר פתיחת התיקים של כלל חברי העמותה, יבוצע מימוש אשראי ראשוני בסך 5000 ₪, על מנת להפעיל את מסגרות האשראי וכדי לשמר את הטבות העוגן שהבנק התחייב עליהן. שימו לב: מימוש האשראי הראשון הוא חובה ומהווה תנאי להעמדת אשראי ע"פ ההסכם עם בנק לאומי.

בהמשך הפרויקט יבוצעו גביות רבעוניות, בהתאם לצרכי הפרויקט.

• **תשלום עמלת ליווי** - תשלום עמלת הליווי יתבצע בהוראת הקבע הראשונה שלאחר מימוש האשראי הראשוני, מחשבון עו"ש שלכם (מחוץ לתקציב הפרויקט). צפי למועד התשלום - ברבעון השלישי של 2016 - כחודשיים לאחר מימוש ראשוני של מסגרות האשראי.

נדגיש בשנית : חברי עמותה המתקשים בהבנת התהליך למול הבנק המממן, יוכלו להיפגש עם נציגי חברת אילה א.ג.ם באופן פרטני. חברים המעוניינים להיפגש במשרדי חברת הניהול בתל אביב, מתבקשים לפנות למזכירות : ללימור או לאסנת בטלפון 03-7705001 ולתאם פגישה. שעות הפעילות : ימים א' עד ה', בין השעות 8:30 – 16:30.

אנו מקווים לשיתוף פעולה מלא מצד כלל חברי העמותה, למען הצלחת ההליך ועל מנת שנוכל לקדם הפרויקט.

