

## מידעון מס' 5

22.12.2020

### "AYALA TOWERS" - מתחם צריפין

קבוצת רכישה למשרדים

חברי קבוצה נכבדים שלום רב,

אנו שמחים ומתכבדים לעדכן אתכם במספר נושאים, כמפורט להלן:

#### א. סטטוס הנדסי:

1. לאחר פרסום "הזמנה להגשת הצעות" לביצוע עבודות חפירה ודיפון (בהתאם להיתר הבנייה לעבודות חפירה ודיפון שהתקבל), ולאחר שנוהל מו"מ מול הקבלנים אשר הגישו הצעות, נבחרה לביצוע העבודה, בסופו של יום, חברת "בייס פייל" (להלן: "הקבלן"), שהינה חברה מבצעת מקבוצת אשטרום, לה ניסיון רב בביצוע עבודות דומות.
2. **הקבלן החל אתמול בשעה טובה את ביצוע עבודות החפירה והדיפון וצפוי לסיים אותן בעוד כ- 8 חודשים**, ככל שלא יחולו עיכובים בלתי צפויים.
3. במקביל לביצוע עבודות החפירה והדיפון מקודם התהליך לקבלת היתר בנייה מלא לבניית המרתף והבניינים והתהליך לבחירת קבלן מבצע לעבודות אלו, כאשר המטרה הינה שיהיה רצף עבודה באתר- משמע שמיד לאחר שיסיים קבלן עבודות החפירה והדיפון את עבודתו יוכל להיכנס לעבודה הקבלן השני לצורך בניית המרתף והבניינים.
4. לעניין העובדה שעבודות החפירה והדיפון התחילו כעת נציין, כי אף שכל התנאים המשפטיים והמסחריים סוכמו זה מכבר עם הקבלן ושמבחינת הקבוצה והקבלן ניתן היה להתחיל בעבודות באופן מידי, התעכבה עד אתמול תחילת הביצוע במגרש כתוצאה מעבודות שונות של קבלן הפיתוח מטעם המועצה המקומית באר יעקב (הן בתחום המגרש והן דרכו) ובשל קיומן של מערכות ציבוריות, שהתגלו לאחר ביצוע מדידות עדכניות בתחום המגרש.
5. לפני מספר ימים פינה קבלן הפיתוח מטעם המועצה את המגרש באופן אשר יאפשר לקבלן מטעם הקבוצה "לעלות על הקרקע", כך שכאמור קבלן הביצוע "בייס פייל" התחיל אתמול בשעה טובה את ביצוע העבודה.

#### ב. סטטוס בנק מלווה:

אנו שמחים לעדכן כי בשעה טובה נבחר בנק מזרחי טפחות כבנק המממן של הפרויקט.

במסגרת ההליך לבחירת בנק מלווה השתתפו הבנקים הגדולים בישראל שהביעו נכונות לליהוי הפרויקט.

**להלן עקרי התנאים המסחריים שסוכמו עם בנק מזרחי-טפחות (להלן: "הבנק"):**

1. הון עצמי מינימלי – ככלל, נדרש 35% מאומדן עלות היחידה ובכפוף להנחיות ונהלי הבנק. מדובר כמובן בהון עצמי מינימלי הכפוף לבדיקה פרטנית ע"י הבנק של כל חבר קבוצה במסגרת תהליך החיתום (יתכן שבמהלך בדיקה פרטנית של נתוני חבר קבוצה זה או אחר ידרוש ממנו הבנק תוספת הון עצמי).
2. מסלול הריבית - כל ההלוואה תינתן בריבית משתנה לא צמודה (מסלול פריים) אותה ניתן לפרוע ללא עמלת פירעון מוקדם בסיום הפרויקט.
3. מתן "גרייס" בתקופת הקמת הפרויקט - בתקופת ההקמה של הפרויקט ניתן לבחור להחזיר ריבית בלבד (מקל על החוזרים החודשיים של ההלוואה).
4. שיעור הריבית - הריבית הינה בשיעור שנתי של  $P+2.25\%$  (כיום ריבית הפריים היא 1.6%, משמע ריבית ההלוואה כעת היא 3.85%).
5. עמלת ליווי בנקאי – עמלה בשיעור של 1% מאומדן עלות היחידה. להזכירכם עמלת הליווי, שאינה חלק מאומדן עלות היחידה, תוכננה להיות משולמת על ידכם באמצעות הון עצמי בלבד (בדומה לשכ"ט עו"ד, שאינו חלק מאומדן עלות היחידה ושמשולם מהון עצמי בלבד). **לשמחתנו, בהתאם לסיכום עם נציגי הבנק עמלת הליווי תוכנס לתקציב הפרויקט. המשמעות היא שהבנק ייתן אשראי גם על רכיב זה של העמלה, כך שלא יהיה הכרח לשלם את כולה רק באמצעות הון עצמי, אלא רק חלק יחסי ממנה (לפחות 35% כאמור בסעיף הקודם). העמלה תשולם לבנק עם מימוש האשראי.**
6. אי גביית עמלת אי-ניצול אשראי - בהתאם להסדר עם הבנק לא תגבה עמלת אי ניצול אשראי (נציין כי 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).
7. תדריך להתנעת תהליך החיתום הפרטני- בעוד מספר שבועות נוציא אליכם תדריך מפורט בנוגע לתהליך חיתום האשראי הפרטני של היחידה שלכם והחומרים הנדרשים מכם לשם כך.

**ד. אתר אינטרנט:**

לנוחיותכם, ניתן לצפות בהודעות, מידעונים, תמונות ואנשי קשר באתר האינטרנט של החברה בכתובת [www.ayala-agam.com](http://www.ayala-agam.com).

בעת כניסה לאתר יש לבחור בצד ימין למעלה ב"פרויקטים בשיווק" ולהיכנס לפרויקט "משרדים להשקעה Ayala Towers"

בצד שמאל באמצע יש ללחוץ על "מידע לרוכשים". יש להזין בשדה "סיסמה" את הסיסמה של הפרויקט שהיא: **A4564B** (יש להקליד באותיות גדולות), וללחוץ על "כניסה".

הודעות יופיעו בעתיד תחת כותרת "הודעות", מידעונים (כולל אלו שכבר נשלחו לכם בעבר) מופיעים תחת כותרת "מידעונים להורדה".

**ה. תמונות מהשטח:**













**בברכה,**

**חברת אילה אגם**