

בס"ד, כ"ז חשוון תשע"א  
יום רביעי 03 נובמבר 2010

לכבוד  
קפיטל גרופ בע"מ  
נציגות מגדל הספורט ב"ש

א.ג.

**הנדון: קבוצת רכישה - הקמת בניין מגורים בן 174 יח"ד  
ברח' יצחק אבינו באר שבע  
גוש 38075 חלקה 94 מגרש 957 א עפ"י תב"ע 5 / 02 / 102 / 33 א**

בחמשך לפגישתנו רצ"ב עיקרי הנושאים והצעדים הנדרשים לקידום בחינת אפשרות העמדת אשראי למימון רכישת המקרקעין והקמת המבנים שבנדון.

**(1) כללי/רקע**

מדובר בהתארגנות קבוצת יחידים להקמת בניין בן 174 יח"ד ברח' יצחק אבינו בבאר שבע (להלן: "המבנה/ים") על מקרקעין הידועים כמגרש מס' 38075 עפ"י תב"ע 5 / 02 / 102 / 33 א, בחלקה 94 מגרש 957 א (להלן: "המקרקעין").

**(2) נושאים נדרשים לטיפול/בדיקה/המצאה**

לצורך בחינת אפשרות העמדת אשראי למימון רכישת המקרקעין והקמת המבנים, יש להמציא לבנק את המפורט להלן:

**א. נושאים משפטיים**

על חברי הקבוצה להמציא לבנק לשם בדיקה ואישור מסמכים בדבר זכויותיהם במקרקעין:

1. הסכם רכישת הזכויות במקרקעין.
2. נסח רישום המעיד על זכויותיהם במקרקעין.

יש להמציא לבנק לבדיקתו ואישורו את המסגרת ההסכמית בין חברי הקבוצה לרבות הסכם השיתוף וייפוי הכח.

במערכת הסכמית זו יש לתת תשומת לב לייצוג חברי הקבוצה ע"י נציגות הקבוצה ולסמכויות הנציגות בעניין זה לרבות במערכת היחסים מול הבנק, לצעדים במקרה של חבר קבוצה שאינו עומד בהתחייבויותיו ולמנגנון החלפת חברי קבוצה - במטרה להקטין ככל שניתן עיכובים /או סיכון לעצירת הבניה.

**ב. דו"ח "0" מעודכן**

דו"ח המתייחס לשווי ולעלות רכישת הקרקע (שמאות), לעלויות כוללות לבניה (להלן ביחד: "עלויות ההקמה"), ולשווי בגמר, שנערך ע"י מפקח המקובל על הבנק (להלן: "המפקח") ואשר יופנה אל הבנק.

**ג. קבלו הביצוע**

1. פרטי קבלן הביצוע: רקע, ניסיון בבניה, ודוחות כספיים לשנתיים אחרונות.
2. טיטות הסכם עם הקבלן המבצע (במידה וקיימת).
3. נדרש כי קבלן הביצוע ימציא ערבות בנקאית להבטחת עמידתו בהתחייבויות השונות, בשיעור של 5% - 10% מעלות הבניה הישירה.
4. א. הקבלן ייבחן גם ע"י הבנק בהתאם לקריטריונים הבנקאיים המקובלים קרי: רקע, ניסיון קודם, דוחות פיננסיים, איתנות פיננסית וכו'.
- ב. ייבדק תמחור עלויות הקמת המבנה/ים ע"י המפקח, תוך מתן תשומת לב לתזרים המזומנים (הן של חברי הקבוצה והן של הבנק).
- ד. בהסכם השיתוף יאמר שכל אחד מחברי הקבוצה יתחייב לחתום על הסכם עם החברה למתן שירותי ניהול ואחזקה לבניין שתבחר לאחר ובסמוך לקבלת טופס 4.

**ה. פרטי חברי הקבוצה**

רשימת חברי הקבוצה הכוללת פירוט יחיד וחלקו היחסי של כ"א בעלויות ההקמה.

**(3) עקרונות ההתקשרות**

- א. לצורך ניהול הקמת המבנה/ים, חברי הקבוצה יסמיכו מטעמם מס' נציגים (לעיל ולהלן: "נציגות הקבוצה") אשר ישמשו כמורשי התימה מטעם חברי הקבוצה כלפי הבנק ו/או כלפי צדדים שלישיים כפי שיפורט במסגרת ההסכמית בין חברי הקבוצה.
- ב. מסגרת ההתקשרות של חברי הקבוצה עם הבנק הינה במתכונת של הסכמי הלוואה בין חברי הקבוצה לבין הבנק, כשמנגנון שחרור הכספים מוסדר במסגרת מסמך הוראה בלתי חוזרת הנספח להסכמי הלוואה.
- ג. על כל אחד מחברי הקבוצה להיות מאושר כלוה ע"י הבנק בהתאם לקריטריונים הנהוגים בבנק למתן הלוואות. כעיקרון, כל יחיד נבחן עצמאית ביחס ליחידה שמייוחדת לו המשמשת כבטוחה לבנק ללא ערבות אישית בין היחידים.
- ד. על כל חברי הקבוצה לפתוח תיקי הלוואה בבנק, לחתום על הסכמי הלוואה ועל מסמך ההוראה הבלתי חוזרת, ולהעמיד בטחונות לשביעות רצון הבנק, גם אם לא יצרכו בפועל אשראי ע"ח מסגרת האשראי שתאושר להם (ככל שתאושר).
- ה. נציגות הקבוצה תייצג את חברי הקבוצה מול הבנק ותהיה אחראית למתן הוראות לבנק בדבר אופן ומועד שחרור כספי הלוואות לטובת הבנייה.

**(4) הסדרי מימון ובטחונות**

- א. כל אחד מחברי הקבוצה יפתח תיק הלוואה בבנק וישעבד לטובת הבנק את חלקו היחסי במקרקעין, גם אם יבחר לממן את מלוא חלקו בעלויות ההקמה מהון עצמי.
- ב. שיעור המימון לכל חבר קבוצה (כולל הוצאות מימון):
  1. במסלול ללא דחיית ריבית (גרייס חלקי) - שיעור המימון לא יעלה על 70% מהחלק היחסי שלו בעלויות ההקמה, כך שכל חבר קבוצה יידרש להמציא הון עצמי בשיעור שלא יפחת מ- 30% מעלויות ההקמה.



2. במסלול עם דחיית תשלומי ריבית (גרייס מלא) - שיעור המימון לא יעלה על 57% מהחלק היחסי שלו בעלויות ההקמה, כך שכל חבר קבוצה יידרש להמציא הון עצמי בשיעור שלא יפחת מ- 43% מעלויות ההקמה.

3. שיעור המימון לחברה (כולל הוצאות מימון):  
במסלול ללא דחיית ריבית (גרייס חלקי) או במסלול עם דחיית תשלומי ריבית (גרייס מלא) - שיעור המימון לא יעלה על 55% מהחלק היחסי שלה בעלויות ההקמה (לרבות קרקע), כך שהחברה תצטרך להמציא הון עצמי מינימאלי בשיעור של 45% מהעלויות כולל מע"מ.

הערה: שווי הקרקע נטו, המיוחס לכל אחד מיחיד הקבוצה (שווי הקרקע בניכוי יתרת ההלוואות בבנק) יוכל להוות הון עצמי בתנאי שהשווי נטו לא יפחת משיעור ההון העצמי הנדרש.

בכל מקרה, לא יעלה שיעור המימון לחבר קבוצה על 65% משווי היחידה שיוחדה לו כגמורה, עפ"י נתוני דו"ח "0" של המפקח.

**מסגרת המימון המאושרת לכל יחיד/חבר קבוצה בהסכם ההלוואה בצירוף ההון העצמי שיומצא על ידו אמורה להוות את מלוא עלות ההקמה של יח"ד המיוחדת לו.**

מובהר כי מסגרת המימון המרבית תבחן ביחס לעלויות ההקמה הכוללות של המבנה/ים, בכפוף לבחינה אישית של כל אחד מתברי הקבוצה ע"פ הקריטריונים הבנקאיים המקובלים.

ג. כספי ההלוואות וכספי ההון העצמי יופקדו בחשבון ע"ש חברי הקבוצה או ע"ש חברי הנציגות, שייפתח בבנק מזרחי טפחות בע"מ וינוהל ע"י חברי הנציגות אשר יהיו מורשי החתימה בו.

ד. העמדת הלוואות בתיקי הלוואות חברי הקבוצה תעשה עפ"י הוראות נציגות הקבוצה.

ה. שחרור כספים לבנייה יבוצע עפ"י הוראות נציגות הקבוצה בכפוף לקבלת אישור המפקח ואישור הבנק, ובהתאם להסכמות שתגובשנה לגבי אופן שחרור הכספים, מועדים ודרך מתן הודעות.

ו. יצוין כי יהיה צורך להגיע להסכמה בדבר אופן ומועדי שחרור הכספים לתשלום בגין סיחור האופציה ו/או בגין דמי ארגון ושיווק למארגן הקבוצה.

ז. כדי להבטיח את השלמת הבניה יהיה צורך להגיע להסכמה בעניין מנגנונים שימשו להבטחת רציפות ומקור לביצוע תשלומים של חברי קבוצה שלא יעמוד/יעמדו בהתחייבויותיהם.

## 5) עמלות וריביות

### א. עמלות

1. עמלת ניהול בסך של 3,000 ₪ לכל יחיד בפרוייקט.
  2. דמי פתיחת תיק בסך של 0.25% מסכום ההלוואה.
  3. סה"כ עמלת הניהול ודמי פתיחת התיק לא יעלו על 4,000 ₪ ליחיד.
- עמלת הניהול תשולם ע"י כל חברי הקבוצה במועד "היציאה לדרך" עם מתן האשראי הראשוני ליחיד הקבוצה.

### ב. ריביות

#### לפרטיים:

1. גרייס חלקי 3 שי ראשונות + שפיצר סה"כ ל- 20 שי -  $P + 1.4\%$
2. גרייס מלא 3 שי ראשונות + שפיצר סה"כ ל- 20 שי -  $P + 1.5\%$

הון עצמי בשיעור מעל 40% מהעלויות וחשיפת עד 65%:

3. גרייס חלקי 3 ש"ר ראשונות + שפיצר סה"כ ל-20 ש"ר –  $P + 1.2\%$ .
4. גרייס מלא 3 ש"ר ראשונות + שפיצר סה"כ ל-20 ש"ר –  $P + 1.3\%$ .

לחברה:

5. ריבית לחברה  $P+2.5\%$ .

כמו כן יודגש, כי התנאים המפורטים בכתב זה, כפופים לשינויים בהוראות רגולטוריות, לרבות שינויים ביחס להקצאת הון של הבנק, אשר יש בהם כדי לשנות את מדיניות האשראי של הבנק, בכל הנוגע לביצוע אשראי, תנאי האשראי, שעורי הריבית והעמלות הנגבות על ידי הבנק.

#### 6) סיכום

- א. בכפוף לקבלת כל הנתונים והמסמכים לעיל ובדיקתם ובכפוף לתוצאות הבדיקה, תועבר הבקשה לדיון בוועדת האשראי.
- ב. יודגש כי אין במסמך זה כדי להוות בכל צורה שהיא אישור או התחייבות (לרבות מותנית) מכל מין וסוג שהוא להעמיד לחברי הקבוצה מסגרות אשראי או אשראי בפועל. מובהר ומודגש בזאת כי גם אם ימולאו כל התנאים/הדרישות המצוינים במכתב זה, אין בכך כדי לחייב את הבנק להעמיד לחברי הקבוצה אשראי כלשהו, וכי כל הליך אישור ומתן הלוואה יבוצע (אם בכלל) בהתאם לקריטריונים הנהוגים בבנק למתן הלוואות לדיוור, בהתאם לנוהלי הבנק, להוראות דין, לאישורים השונים הנדרשים ע"י הבנק ומוסדותיו, ולמילוי דרישות הבנק לרבות בעניין בטחונות, נוסח ההסכמים וההתקשרויות וכדומה.
- ג. למניעת ספק מובהר כי האמור במכתב זה אינו נועד להקנות זכויות לצד שלישי כלשהו, לרבות חברי הקבוצה, ואין בו כדי להוות מצג שצד שלישי כלשהו רשאי להסתמך עליו.
- ד. כמו כן מובהר כי ככל שיתתמו מסמכי התקשרות והסכמי הלוואה בין הבנק לחברי הקבוצה, לא יהיה במסמך טרום חוזי זה כדי לפגוע בכל תנאי חוזי או כדי לשמש מקור לפרשנות של כל תנאי חוזי במסמכי ההתקשרות בין חברי הקבוצה לבנק.

**מחלקת קבוצות רכישה תשמח לעמוד לרשותכם בכל עת !**

תוקף מכתב זה הינו עד לתאריך 15/12/2010

בכבוד רב,  
אדלשטיין  
בנק מזרחי טפחות בע"מ  
יעל שלו

העתקים:  
יעל שלו - מנהלת מחלקת קבוצות רכישה  
יובל פריזמנט - מנהל מכירות

(\* שיעור ריבית בסיסי שיעור ממוצע של עלויות גיוס כספים צמודי מודד של הבנקים למשכנתאות מסך כל הפיקדונות שהתקבלו על בסיס נתוני מפקח על הבנקים.  
נתוני בנק ישראל מפורסמים במונחים של קבוצות משך חיים ממוצע של פיקדונות בשקלול של עלויות הגיוס.