



בית גיבור ספורט, רח' מנחם בגין 7 רמת גן, מיקוד 52521 טל' 03-6129001 פקס' 03-6129002 www.capital-gp.com

18/07/11

חברי קבוצת רכישה מגדל הספורט ב"ש שלום,

להלן עדכון סטאטוס פרויקט:

- 1. היתר בנייה -** בשעה טובה ולאחר שצוות התכנון השלים את כל הדרישות של העירייה קבלנו לידינו חשבון אגרות (מצ"ב). מיד עם תשלום החשבון יתקבל היתר הבנייה בפועל לפרויקט וניתן יהיה להתחיל את הבנייה באופן מיידי.
- 2. בנק -** כידוע לכם, באופן מצער ובלתי צפוי בנק מזרחי נסוג מסיבות השמורות לו מליווי קבוצת הרכישה. החלטה זו של הבנק נבעה משינוי מדיניות פנימית וכן מתקנות חדשות של בנק ישראל הנוגעות לליווי של קבוצות רכישה ותמהיל המשכנתאות אותו רשאי הבנק להעניק. למותר לציין שהחלטת הבנק התקבלה בתדהמה גם אצלנו אך גם אצל הגורמים הפנימיים בבנק שעמלו במשך חודשים ארוכים באישור הלוואה והעסקה וכל עבודתם ירדה לטמיון. מיד עם הודעת הנסיגה של בנק מזרחי פנינו למס' בנקים אחרים לבחינת העסקה וקבלת הצעה לליווי. מכיוון שמדובר בעסקה רבת משתתפים והיקף כספי גבוה תהליך בדיקת העסקה ואישורה בוועדות האשראי בבנקים אינו מיידי ועורך מספר שבועות. נכון לעכשיו, העסקה נמצאת בתהליך אישור סופי בבנק ירושלים ובבנק הבינלאומי. אנו מאמינים כי ליווי בנקאי יושג באופן וודאי והינו עניין של מס' שבועות.
- 3. הון עצמי -** על פי תקנות בנק ישראל אחוז המימון הניתן בימים אלו ברוב קבוצות הרכישה הינו 60% (40% הון עצמי) וזאת בשל יחס הלימות הון הנדרש הבנק להמציא כנגד הלוואות לקבוצות רכישה. תקנות אלו נכנסו בתחילת השנה. עוד נוסף, כי גם בנק המזרחי היה מבקש תוספת הון עצמי על אף שהצעתו המקורית שניתנה ב- 2010 עמדה על דרישה של 30% הון עצמי.
- 4. חניית בבניין -** כזכור לכולם בזמן שיווק הפרויקט טרם היה ידוע באופן וודאי תקן החנייה והאם לכל דירה תהיה חנייה פרטית או שניתן יהיה להסתפק בבניית מקום חנייה אחד לכל שתי דירות. בעת שיווק הפרויקט תמחרנו את הקמת הפרויקט לפי תקן של חנייה אחת לכל

שתי דירות כאשר הבאנו לידיעה שדרישה של חנייה אחת לכל דירה תדרוש תוספת עלויות עבור בניית חניון גדול יותר.

כחלק מתהליך הוצאת היתר הבנייה בחנה העירייה את נושא התנועה בסביבת הפרויקט והמסקנה החד משמעית הייתה כי בעתיד הקרוב בסמוך לאחר גמר הקמת הפרויקט צפויה בעיית חנייה חמורה באזור וזאת בעיקר בשל התוכנית להקים מגדלי מגורים ומשרדים במקום רחבת החנייה הנמצאת היום מזרחית למרכז הנגב. אי לכך, הבקשה להיתר הוגשה עם 174 מקומות חנייה כך שלכל דירה תוצמד חנייה בטאבו. אין לנו ספק כי חרף העלות הנוספת הכרוכה בהקמת החניון התת קרקעי, השווי העתידי יחזיר עצמו כפליים.

5. **צפי לתחילת בנייה** – לקראת סוף החודש צפוי מנהל הפרויקט להפיץ את מכרז הקבלנים להקמת הפרויקט. מכיוון שעם תשלום חשבון האגרות ניתן למעשה להתחיל את עבודות הבנייה באופן מיידי אנו מוצאים לנכון לבחון אפשרות של פיצול המכרז לשני חלקים. בשלב ראשון, הפצת מכרז לחפירה ודיפון ובמקביל, הפצת מכרז קבלנים לביצוע עבודות הקמת הפרויקט. מכיוון שעבודות החפירה והדיפון צפויות להמשך כ- 3-4 חודשים, יהיה נכון יותר להתחיל אותן בהקדם האפשרי וכך בשאיפה למצוא עצמנו בעוד כ- 4 חודשים עם קבלן מבצע ומסגרות אשראי פתוחות בבנק המלווה זאת לאחר שהסתיים שלב החפירה והדיפון.

6. **עלויות צפויות** – חשבון האגרות שהתקבל מסתכם לכ- 5.2 מיליון ₪, עלות משוערת לעבודות החפירה והדיפון נע בין 3-5 מיליון ₪ (כולל מע"מ).
על פי דרישות הבנקים בכל מקרה תידרש תוספת הון עצמי של כ- 45,000-60,000 ש"ח לכל דירה הנובעת הן מהתייקרות עלויות ההקמה בגין החניון שגדל והן עבור תוספת הון עצמי של 10% (40% הון עצמי במקום 30%). תוספת ההון העצמי צפויה להסתכם בכלל הפרויקט לכ- 10 מיליון ₪ וביכולתה לממן את עלויות היתר הבנייה ועבודות הדיפון והחפירה.
בימים הקרובים, אנו נשלח לכל חבר קבוצה את הסכום המדויק אותו הוא נדרש להעביר כתוספת להון העצמי. את הסכום, יתבקשו חברי הקבוצה להעביר לחשבון הנציגות של הקבוצה.
את תהליך השלמת ההון העצמי ילווה משרד רואי חשבון שימונה על ידי הנציגות וזאת על מנת לפקח על תנועות החשבון באופן שוטף ויומיומי.
כאמור, בימים הקרובים נעביר לכל אחד ואחד דרישה פרטנית לתוספת הון עצמי ככל שהכספים יוזרמו לחשבון הנציגות בהקדם האפשרי כך ניתן יהיה לשלם את היתר הבנייה ולהתחיל בביצוע עבודות החפירה והדיפון.

בברכה ,

קפיטל גרופ