

חברי קבוצת הרכישה עין הים שלום,

בעקבות ידיעות רבות שהופצו בין חברי הקבוצה ברצוננו לעדכן בצורה מסודרת לגבי הנושאים הרלוונטיים:

א. בנק- קפיטל גרופ ארגנה עד היום כעשר קבוצות רכישה אשר לכולן ניתן מימון בנקאי על ידי כמעט כל בנק למשכנתאות בישראל (לאומי, בינלאומי, דיסקונט, מזרחי טפחות איגוד). לצערנו הרב, תקנות בנק ישראל החדשות תרמו רבות לריסון הקצאת האשראי של הבנקים למשכנתאות ובמיוחד לפרויקטים הנחשבים כזמניים בדמות קבוצות רכישה. חלק מהבנקים "סגרו את הברז" באופן גורף לליווי קבוצות רכישה ואלו שעדיין מוכנים ללוות בוחנים כל פרויקט לעומק ובחרים ללוות רק את הטובים ביותר. הסיבה לכך אינה קשורה לסיכון או חוסר הסיכון שבקבוצות הרכישה אלא אך ורק משיקולים כלכליים של עלות הכסף לבנק המלווה אשר התייקרה מאוד בעקבות תקנות בנק ישראל אשר בין היתר דורשות הגדלת יחס הלימות ההון בהלוואות למשכנתאות. דוח האפס של הפרויקט נמסר לכל הבנקים למשכנתאות לרבות לאומי, בינלאומי, דיסקונט, מזרחי טפחות, איגוד ובנק ירושלים. כל הבנקים למעט מזרחי טפחות ובנק לאומי דחו את העסקה בשל צמצום היקף הפרויקטים שברצונם ללוות. גם לאומי בשלב הראשון לא אישר את הפרויקט אך לאחר פגישה אישית שלנו עם ראשי הבנק למשכנתאות הם נאותו להעלות את הפרויקט לועדת האשראי וכן גם בנק מזרחי טפחות. בחודש נוב' 2010 התקבלה הצעה מבנק מזרחי לליווי הפרויקט בתנאים אטרקטיביים. חשוב לציין כי במועד זה טרם נכנסו תקנות בנק ישראל המחמירות עם ליווי פרויקטים המייקרות את ההלוואות. תקנות אלו נכנסו לתוקף בחודש מאי 2011. לאחר מימוש האופציה בחודש פברואר 2011, ומיד לאחר בחירת הנציגות הוחלט פה אחד לקדם את הליווי הבנקאי בבנק מזרחי אשר כאמור נתן הצעה הוגנת וטובה. בחודשים האחרונים נאמר לנו מספר פעמים על ידי בנק מזרחי כי עלות ההלוואה תתעדכן בהתאם לשינויים וההכרבות מבנק ישראל אשר לצערנו מתעדכנים חדשות לבקרים, ולכן בשום נקודת זמן לא ניתן היה להבטיח כי הצעה כלשהיא תישאר בתוקף לתקופה של יותר ממספר שבועות. גם אם אין ביכולתנו לאמת נתון זה הבנק טוען כי הרווחיות שלו בעסקה לא עלתה ביחס להצעת הליווי הראשונה שנתן בנובמבר 2010 וכל העלויות הנוספות הרי שהן בגין עלויות שמספו לבנק לצורך מתן האשראי. דעתי האישית היא כי כל ניסיון לפנות לבנק מסחרי אחר יביא בהכרח שתי תוצאות אשר תרענה מאוד עם הקבוצה. האחת משיכת בנק מזרחי טפחות את הסכמתו ללוות את הקבוצה, והשנייה עיכוב של לפחות ארבעה חודשים וזאת במקרה הטוב בו נמצא בנק אחר. הסיבה לכך הינה כיוון שלוקח זמן רב להכין את הניירת המשפטית ולאשר את הלווים מחדש. כמו כן סבורני באופן אישי שגם אם ימצא בנק אחר לא תהייה שום בשורה דרמטית לעניין עלויות ההלוואה ובטח ובטח שאין שום בטחון שבנק אחר לא ידרוש הון עצמי גבוה יותר.

ב. נציגות הקבוצה/מארגני הקבוצה – מר אדרי ניסים הינו עובד ותיק עם קפיטל גרופ כעשר שנים והינו שותף פעיל בעסקה וכן רכש את זכויות דירת הפנטהאוס בפרויקט. לניסים יש אינטרס עליון הן כשותף והן כחבר בקבוצת הרכישה לקדם את הפרויקט על ידי צמצום לוחות הזמנים ככל שניתן וכן שמירה על מסגרת התקציב. לאחרונה התגלעו חילוקי דעות בין נציגות הקבוצה לניסים. קפיטל גרופ תמשיך לעזור ולסייע ככל שניתן לקידום הפרויקט ואנו סבורים כי אין מקום לחילוקי דעות אישיים וכי המטרה הסופית שהיא הקמת הבניין בזמן הקצר ביותר ועמידה במסגרת התקציב הינה החשובה מכל. ניסים אדרי השקיע מאות שעות לקידום הפרויקט לרבות פגישות עם מתכננים, עם גורמים בעירייה, עם החברה הכלכלית לפיתוח חדרה, עם הבנק המלווה וגורמים רבים אחרים וכל זאת רק עבור טובת הפרויקט. אם נציגות הקבוצה מעדיפה שלא להיעזר בשירותיו כמובן שנכבד החלטה זו ונסייע בכל דרך אחרת. לרשות הקבוצה עומדת טובי וכן מהנדס החברה עידן שמש לכל סיוע הקשור בתחום התכנוני.

ג. חברת אוצר – תפקידה של חב' אוצר הינו לאשר את הלקוחות מול הבנק המלווה ולרכז את נושא זה. אין מתפקידה להעמיד בנק מלווה והם עובדים מול הבנק המלווה שנבחר על ידי נציגות הקבוצה. שירותיה של חברת אוצר תורמים רבות לכך שלווים גבוליים מקבלים בסופו

של דבר את אישור הבנק וזאת על ידי שימוש בידע והניסיון שלהם לגבי מציאת פתרונות לאישור הלווים. כיוון שאישור לווים הינו נושא רגיש לחלק ממבקשי האשראי אשר נדרשים לחשוף את הכנסותיהם וכן עניינים משפחתיים כגון גירושין הסכמי ממון וכו' אין זה מן הראוי שחברי הנציגות או קפיטל גרופ יהיו מעורבים בהליך זה ולכן נדרש גורם מקצועי ובלתי תלוי לנושא זה.

ד. לווים שטרם אושרו על ידי הבנק - ישנם קומץ לווים שטרם אושרו על ידי הבנק המלווה ועל מנת לאשרם הם נדרשים להעמיד תוספת הון עצמי ו/או בטוחות נוספות. חברי קבוצה אלו מודעים למצב ונכון להיום ישנם שני חברי קבוצה אשר הביעו את אי יכולתם להיענות לדרישות הבנק באופן ודאי ונאלצים למכור את זכויותיהם בפרויקט. אנו בקפיטל גרופ עושים בימים אלו מאמצי שיווק על מנת למכור את זכויותיהם. ככל יהיו לווים נוספים אשר לא יוכלו להיענות לדרישות הבנק נעשה כל מאמץ על מנת למכור יחידותיהם. חשוב לציין כי מאמצי המכירה הנעשים על ידי קפיטל הינה פעולה של רצון טוב ועל מנת שרוכשים הנאלצים למכור את יחידותיהם לא יפגעו כלכלית. על פי הסכם השיתוף חבר קבוצה אשר אינו עובר את אישור הבנק חייב למכור את זכויותיו בפרויקט וזאת ללא כל הבטחה למחיר כלשהו. ככל ועיכוב בהעברת הזכויות אינו יוצר נזק לכלל חברי הקבוצה אנו בקפיטל גרופ נעשה כל מאמץ לגרום למכירת היחידה במחיר שלא יהווה הפסד לחבר הקבוצה שייאלץ למכור.

ה. רישום משכנתא על ידי הבנק המלווה - הבנק המלווה מתנה את תחילת הליווי בפועל רק אם רישום משכנתא על זכויות הקבוצה בקרקע. לשם כך אנו מתקדמים בשני כיוונים. הראשון – החתמת כלל בעלי הזכויות בחלקה (כ-20) לאישור רישום משכנתא על חלקה של הקבוצה. בשלב זה החתמנו את רוב בעלי הזכויות וכרגע יש 3 סרבנים אשר מולם אנו מתנהלים לצורך שכנועם לחתום. הכיוון היותר מעשי הינו גמר רישום הפרצלציה על החלקה אשר תייחד לחברי הקבוצה חלקה עצמאית ולא תיאלץ אותנו לבקש את אישורם של בעלי הזכויות האחרים בחלקה הנוכחית. הערכת הזמנים היא שהליך זה יסתיים בטווח של עד 3 חודשים. מי שריכז עד היום את התהליך הינו ניסים אדרי. לאור החלטת הנציגות יעברו פרטי הנוגעים בדבר לחברי הנציגות אשר ימשיכו את הטיפול וינסו לזרז את גמר רישום הפרצלציה.

בשולי הדברים נאמר כי הבנק הסכים לבחון פתיחת מסגרות חלקית לאחר השלמת פתיחת מסגרות האשראי על ידי כל הלווים וזאת על מנת לאפשר את התחלת הקמת הפרויקט עד לגמר הרישום הפרצלציה.

אנו עומדים לרשותכם בכל נושא ועושים כמיטב יכולתנו על מנת לקדם את הפרויקט וכך נמשיך לעשות.

בברכה,

אלון הרצוג

