

לחברי קבוצת הרכישה פיק"א 27 שלום רב,

בימים הקרובים תישלח לחלקכם הודעת דרישה להזרמת הון עצמי.

להלן דברי הסבר, נא קראו בעיון רב:

כידוע לכם, הבנק המממן, הבינלאומי למשכנתאות, אישר בעבור רובכם מסגרת אשראי בשיעור 55% מעלות חלקכם בפרויקט. למספר יוצאי דופן אישר הבנק אשראי נמוך יותר בשיעור 50% בלבד.

עם התקדמות הבניה ולקראת התחלת השימוש בכספי הבנק המממן (לא לה מכם המעוניינים להשתמש בכספי הבנק) הופק דו"ח ביצוע מס' 1 המטרה העיקרית של הדו"ח הזה היא להציג לבנק שכל חברי הקבוצה עומדים בהון העצמי המינימלי הנדרש, גם לאחר עדכון תקציב הפרויקט. ולאזן בין חברי הקבוצה שנמצאים ביתרת חוב עבור הבניה לאלה הנמצאים ביתרת זכות עבור חלקם בבניה.

תקציב הפרויקט בין אישור הבנק אותו ועד להיום, השתנה במעט גם בעקבות עליית המע"מ, מדד תשומות הבניה, מחיר חוזה הבניה שנחתם עם הקבלן ועדכון מחיר הקרקע הסופי (שהינו להזכירכם נמוך משמעותית מהמחיר הנקוב בטפסי ה'א' המחייבים משפטית את חברי הקבוצה גם היום אך לפני משורת הדין גבתה החברה המארגנת עד כה סכום הנמוך משמעותית מהסכום עליו התחייבו חברי הקבוצה).

**עם קבלת מכתב הדרישה להזרמת הון עצמי עליכם לפעול בדיוק לפי הוראות המכתב וללא דיחוי** נודה בדיקתכם האישית לסך ההון העצמי שנקוב במכתב כהון עצמי שכבר הוזרם (יצוין: שכר טרחת עורכי דין ומס רכישה ששולם אינם כלולים בדו"חות הכספיים כ"הון עצמי ששולם" ואין לייחס סכומים אלה לטעות בחישוב עורכי הדו"ח הפיננסי) במידה ומצאתם טעות אנא פנו לנציגות קשרי הלקוחות של החברה. טובי או נטע.

#### **בשולי הדברים נבקש לציין חשיבותם:**

**ללא אישור המפקח הפיננסי על הזרמת 45% הון עצמי מינימלי (לחלקכם 50% כאמור) לא יוזרמו כספי המימון ובניית הפרויקט תיעצר כבר בחודש הבא ותגרור הפרת חוזה מול הקבלן המבצע. לצערנו המארגנת וחברת הניהול לא יוכלו לסייע לקבוצה ולשנות את ההשלכות הרבות של עצירת העבודות ויצירת סכסוך קבוצתי שיש בידיכם להימנע ממנו בזה הרגע. אי תשלום יתרת החוב בגין הקרקע יגרור גם הפרה של הסכם השיתוף ע"י חבר הקבוצה שלא ישלם את חובו למארגנת ובכך יגרום לעצירת הפרויקט וגם תביעת המארגנת את תשלום מלוא מחיר הקרקע הנקוב במסמכי ההצטרפות של חבר הקבוצה בסדר דין מקוצר.**

בברכה,

קפיטל גרופ