

"לשכת פרק" - מנהל לשכת פרק ונכס' (מ'ס' "כס") מ"ס

7.71



שם תיק: לשכת חברות וכלכלה - "ישראלוב" (חברה
ישראלית לבתיים ונכסים מיסוד "כלל" בע"מ) -

מזהה פיזי: 6046 / ג-12/12

מזהה פריט: 000p912

כתובת: 2-107-9-6-8 תאריך הדפסה: 10/12/2017

: 24

מאת:

תכנון :

התאריך

תיק מס'

1.7.71

I Pres^s vs
Lib note

How much does it cost

8-6-76-2100 1/200 1/200

to the

የጋራ ልምድ

2001 Pure's 225 lb

25th - 1st / 1st 2.5-2

20% 2/100 2/2 (1

20x (L) (2)

15% 1"60 10/2 13

15x / 15x (4)

10 Y 812/11 (E)

12345

100

[Handwritten signature]

אל:

ד

התאריך

1.7.71

מאת:

תיק מס'

ג' ישיביליג
ג' ישיביליג

הנדון:

צ'יז'יביליג ג' ישיביליג

החלטת הממשלה
ב-1968
החלטת הממשלה
ב-1968
החלטת הממשלה
ב-1968
החלטת הממשלה
ב-1968

(1) ד' ט'
(2) י' ט'

ג' ישיביליג

"טכחות" בנק חשכנתאות לישראל בע"מ

4/71

נספח לישיבת המינהלה מס'

מופיע בסדר היום בסעיף

ה נושא: "ישראלית - חברה ישראלית לבתי נכס (מיסוד כלל)" בע"מכללי

מדובר בהקמת חברה אשר תבטיח בית מונח בישראל ליהודי התכונות שיהיו מעוניינים לעלות לישראל וכן תאפשר למעוניינים לרכוש בונים בארץ למטרות השקעה.

מטרת החברה לארגן רשת מכירות בין-לאומית אשר תעסוק ברוכבי העולם במכירה של דירות, בתים, מבנים מסחריים ונכסי דלא-ניידה אחרים הנמצאים בישראל, כסוכן מכירה של בעלי מניותיה ושל גופים אחרים.

החברה זו תרכז משאבים וכשרונות מכירה שביכולתם יהיה לכסות את השוק הפוטנציאלי ולהגיע לקונים המעוניינים לשכנע לרכוש דירה בישראל. כך תספק חברה זו בקונים בכל שלבי הפעולה עד להעברת הדירה לידם, דבר שהחברות לבניה כיום אינן בגנות לו.

החברה עצמה זו באמצעות חברת בת נפרדת שתווסד למטרה זו תחזיק בנאמנות נכסים שיומכרו לתושבי חוץ שמטעמים שונים אינם מעוניינים להחזיק את הנכסים בשטח וכן תשכיר, תנהל ותחזיק בתים ודירות של תושבי חוץ ותספק שירותי אחזקה וניהול בתים. לשם ביצוע משימותיה תקיים החברה נציגויות במרכזים שונים בקולם, בצורה של סניפים או בדרך של הקמת חברות בת מקומיות אף בצורות אחרות.

מבנה ההון של החברה

ההון הרכוש של החברה יהיה 10 מליון לירות מחולק למליון מניות רגילות בנות 10 ל"י כ"א. כל המניות תהיינה שוות זכויות. ההון הרכוש והנפרע יהיה 2.5 מליון לירות. הבנק ירכוש 20% מהון זה, היינו סך של 500,000 ל"י אשר יושקעו במשך שנתיים. יתר הבעלים הישראלים בחברה יהיו: כלל, אוריס, שכונ עובדיט, סולל בונה, בנק משכנתאות לשכון, רובינשטיין, פילץ, חמשרת הישוב, חברה נכסית ובנין וחברה אפריקה-ישראל.

הקצאת מניות נוספות מחוץ ההון הרכוש של החברה למי שאינו חבר בחברה או הקצאת מניות לחבריה ביחס שונה מהיחס של חלקה בהון המוצא, חברה לפני הקצאה, תעשה רק בהסכמת כל חברי הדירקטוריון.

"טכחות" בנק משכנתאות לישראל בע"מ**נספח לישיבת המינהלה מס'**

מופיע בסדר היום בסעיף

- 2 -

ה נושא:

דירקטוריון החברה יהיה מורכב באופן שלכל בעל מניות תהיה זכות למנות חלק יחסי ממספר חברי הדירקטוריון השווה לחלק ההון שבדורו ביחס לכלל ההון המוצא בחברה. ליו"ר הדירקטוריון יהיה קול נוסף ומכריע בכל השאלות שתתעוררנה בדירקטוריון.

נציג הבנק בחברה יהיו הה"ד, סגנו ו-מ. מן.

היחס בין המשקיעים

על הקמת החברה ייחתם הסכם בין המִשְׁקִיעִים המסדיר את הנקודות הבאות:

- (א) חלקו היחסי של כל משקיע בחברה;
- (ב) חלוקת הרווחים על פי סדר העדיפויות והחלוקה הבאים:
 - (1) 15% על הוושקעה הנומינלית;
 - (2) היתר יחולק לפי המחזור של כ"א מהחברות המשכנות המשתתפות בחברה הממוקמת;
 - (3) ~~ההחלטה~~ לפי תחוזי הבעלות;
- (ג) התחייבות כל משקיע למכור דירות במס"ח רק דרך החברה;
- (ד) עקרון העמדת אמצעים לחברה למכירת דירות מנוימות.

מקור הנכסים למכירה

- (א) תזוילת הערולה החבסס על מלאי דירות בבניה, הקיים בידי השותפים לחברה. כאשר החברה מקבלת אופציה למכירת הנכסים במחיר קבוע.
- (ב) החברה תיזום במידת הצורך פרויקטים חדשים, אשר יותאמו במיוחד למכירה בחו"ל. פתוח היסטור, תכנון ובניה הפרויקטים ימסרו לידי השותפים בדרך שתוסכם בהנהלה. יש להניח כי החברה תוכל לרכוש מהמינהל קרקע, קרקע זו תועמד לבניה על ידי השותפים במסגרת האמורה.
- (ג) החברה ותקשר עם הבונים או המזככים, אשר בידם פרויקט רלבנטי לצורך מכירה בחו"ל, בחוזה מיוחד לפרויקט ספציפי, כאשר החוזה מסדיר את הנושאים הבאים:
 - (1) התחייבות הגונה למחיר קבוע, איכות וזמן מסירה.
 - (2) פקודת החברה בישיב הבניה.
 - (3) מתן אופציה לחברה למכירת דירות במסגרת זמן קבועה.
 - (4) מקדמות החברה בגין האופציה.

"טכחות" בנק משכנתאות לישראל בע"מ**נספח לישיבת המינהלה מס'**

מופיע בסדר היום בסעיף

- 3 -

ה נושא:**שיטת המרירות של החברה**

- (א) החברה תרכז רשימות רוכשים פוטנציאליים בעולם באמצעות חברות המוכרות רשימות כאלה (ארגון הבונדס והמבכית, אל-על וכו').
- (ב) לכל לקוח פוטנציאלי ישלח פרוספקט המתאר את החברה ואת מבחר הפרויקטים והתנאים המוצעים בפרוספקט יהיה ספח לתשובה חוזרת - תשובות הלקוחות יועברו למחלקת הלקוחות במרכז בישראל וכן לסניף או לטוכן המקומי הקרוב למגורי הלקוח.
- (ג) יוקמו סניפים של החברה במקומות הבאים:
 שלב א' - ניו-יורק, בואנוס איירס, ציריך, ה"א.
 שלב ב' - מיאמי, לוס אנג'לס, מכסיקו, מונטריאל, לונדון, ירושלים.
 כל סניף יהווה מרכז מקומי שידאג ליצור מגע עם הלקוחות דרך חברות המקיימות רשתות טוכנים חמורת עמלה.
- (ד) לצורך יצירת תדמית כללית של החברה וזיקה לנושא רכישת בית בישראל תפרסם החברה מודעות בעתונות היהודית המקומית ומספר הודעות בעתונות "המכובדת" (ניו-יורק טיימס וכו'). דגש מיוחד יושם על תיירים.
- (ה) הקשר בין החברה ללקוח יתבסס על חוזה שייחתם ביניהם. המגמה היא ליצור מצב שבו אדם אחד במחלקת הלקוחות יטפל בכל בעיות הלקוח וידאג להסדיר בעבורו את כל האישורים וההתחייבויות הדרושות (הסדרי משכנתא וכו').
- לקונה הפוטנציאלי יוצע מגוון אפשרויות בשני משוורים:
- (א) מבחר תכניות פיזיות כגון: דירות במרכזים עירוניים, בעריפריה עירונית, וילות, שכונות, גופש, בתי פנסיונרים, שכונות וילות עם מרכזי שירותים, דירות - בתי מלון. לגבי כל אחת מהאפשרויות ישנה אפשרות של רכישה לשמוש עצמי או לצורך השכרה.
- (ב) אפשרויות שונות למימון הרכישה:
1. רכישה במו ומן - הרוכש משלם עם חתימת ההסכם את כל הסכום ומקבל הנחה של 3%.

/...

"טכחות" בנק חשכנתאות לישראל בע"מ

נספח לישיבת המינהלה מס'

מופיע בסדר היום בסעיף

ה נושא:

- 4 -

.2

שיטת של ושה תשלומים -

$\frac{1}{3}$ בעת חתימת החוזה + 2% הוצאות חוזה וטכניות
אחרות.

$\frac{1}{3}$ עם סיום שלב מהותי בבניה (גמר גג) אך לא
לפני תום 8 חודשים מהתשלום הראשון.

$\frac{1}{3}$ עם העברת הנכס לבעלותו אך לא לפני תום 16
חדש מהתשלום הראשון.

שיטה זו רלבנטית לגבי מכירת דירות בייזום או בבניה אך אינה מתאימה למכירת
דירות במלאי.

.3

מכירת בתנאי משכנתא -

עם חתימת החוזה משולם הרוכש 25% מערך הנכס
ובנוסף 2% מיתרת חובו. 80% מיתרת חובו תפרע
ב- 10 שנים בריבית של 8.5% ובנוסף לכך פרמיה
לביטוח חיים בסכום החוב. 20% מהיתרה תשולם עם
התשלום האחרון ע"ח החוב. יתרה זו תשא רבית של
8.5% (זוהי הצעת החברה ולא התחייבות הבנק).

.4

חסכון לקראת רכישה -

בחכנית זו אפשרויות צורות חסכון שונות, כאשר
חקופת החסכון היא 10 שנים והחסכון נושא רבית
של 8.5%. אם ירצה הרוכש להפסיק את החסכון
יוכל למשוך כספו אך יזוכה בריבית של 5% בלבד.

נדון

ישיבת מס'

ביום

התחלטה:

הוכן ביום

נספח מס'

"טכחות" בנק משכנתאות לישראל בע"מ

נספח לישיבת המינהלה מס'

מופיע בסדר היום בסעיף

ה נו ש א:

- 5 -

תקציב פעולות החברה, לשנה הראשונה של פעולתה:

הוצאות	אלפי דולר
פרסום והסברה	500
אחזקת סניף ניו-יורק	100
אחזקת סניף אמל"ש	50
אחזקת סניף ארופה	50
אחזקת סניף ת"א	20
ייעוץ משפטי	75
נטיקות	20
משכורות בארץ	120
אחזקת רכב	14
משרד ראשי בתל-אביב	30
רזרבה	150
	1,129
בנכוי מענק לכיסוי הוצאות מכירה ליצוא (35%)(400)	
	729

הכנסות מעמלות ממכירת 350 דירות, לפי 25

אלף דולר ליחידה, שיעור העמלה 3%.

תמריץ 0.5 ל"י לדולר

1,250

1,512

בניכוי תשלום עמלות בחו"ל 7% מערך הדירות

612

900

הערה: החברה תעשה ליצירת קרן של 7.5 מיליון ל"י למתן מקדמות - בדרך של הלוואות בגין אופציה על דירות בשיעור 10% מערך הדירה.

תמציל מאושר בעלי המניות בחברה יפעלו למען קבלת מעמד כזה לחברה.