



מימון להגדלת פעילות ליזמי נדל"ן

תאריך - 11/05/2020

# רקע על פעילות החברה

גמלא הראל הוקמה בשנת 2006.

החברה עוסקת במתן הלוואות למימון הון עצמי בפרוייקטי נדל"ן (הלוואות "מזנין") בישראל.

החברה מוחזקת בבעלות משותפת של קבוצת הביטוח הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ (20%), וחברת גמלא מילניום השקעות בע"מ (80%), שבבעלות חב' כלמוביל ועו"ד שפיטלני. בעל השליטה בחברה הוא עו"ד אפרים שפיטלני, המשמש גם כיו"ר החברה.

## ניסיון

- רשיון- לחברה רשיון מורחב למתן אשראי מספר (זמני) 320002.
- לחברה ניסיון במימון הלוואות מזנין משנת 2006. החברה מלווה כיום בהלוואות מזנין כ-100 פרויקטים של נדל"ן פעילים למגורים, מסחר ומשרדים.
- לחברה עשרות רבות של לקוחות חוזרים.

## פירוט השירותים

□ הלוואות מזנין- השלמות הון עצמי בפרויקטים יזמיים (מגורים/מסחר/משרדים/לוגיסטיקה), המלווים פיננסית ע"י בנק/חב' ביטוח/קרנות, כאשר הלוואת גמלא הראל משמשת כחלק מההון העצמי, הנדרש מהיזם לצורך קבלת ליווי בנקאי.

□ הלוואות גישור- החברה מעמידה הלוואות גישור לרכישת מגרשים/נכסים, בטרם נכנס לפרויקט בנק מלווה.

# תקופת הלוואות ושיעורי המימון

- **שיעור המימון המקסימלי לפרויקט\*** - החברה מעמידה מימון בשיעור של עד 70% מההון העצמי הנדרש ע"י הבנק/הגורם המלווה.
  - **תקופת המימון** - המימון מועמד לתקופות של עד 48 חודש או מועד סיום הליווי – לפי המוקדם, אך בכל מקרה לא פחות מ-12.
  - **הארכת תקופת המימון** - בהתאם למדיניות החברה, מתאפשרת גמישות להארכת תקופת המימון, במקרה של האטה/עיכובים, ככל שהדחייה אינה מסכנת את פירעון ההלוואה ובהתאם לשיקול הדעת הבלעדי של הנהלת החברה.
- \* הערה** - שיעור המימון כפוף לבחינת חוסן פיננסי של היזם, בדיקת היתכנות כלכלית פרויקט ואישור הבנק/הגורם המלווה ודירקטוריון החברה.

# בטחונות

כבטוחה לאשראי שמעמידה החברה ליזם, נרשמת לטובת החברה משכנתא בדרגה שנייה (נחותה לשעבודי הבנק/הגורם המלווה) על הפרויקט וכל הקשור בו:

- ✓ משכנתא בדרגה שנייה על המקרקעין.
- ✓ שעבוד על חשבון הליווי.
- ✓ שעבוד על הזכות לתקבולים מרוכשי יחידות בפרויקט.
- ✓ שעבוד פוליסת הביטוח.
- ✓ ערבות אישית של בעלי המניות ביזם.

**הערה-** לחברה הסכמי שת"פ עם כל הגופים העוסקים בליווי פרויקטים (הבנקים המסחריים וחברות הביטוח), המאפשרים לה את רישום המשכנתא השנייה, בכל פרויקט בו היא מעמידה מימון.

# מנהלי החברה



**יו"ר דירקטוריון: עו"ד אפרים שפיטלני**

עו"ד שפיטלני הוא בעל ניסיון של כ-35 שנה בתחום יזמות הנדל"ן, לרבות ייזום תבעו"ת והפשרת מגרשים למגורים. במהלך שנת 2000 הקים יחד עם מש' חרל"פ באמצעות חברת כלמוביל את חברת גמלא מילניום השקעות, שעוסקת בייזום נכסים מניבים ובהשקעות בנדל"ן בארץ ובחו"ל.

## מנכ"ל: טל תפוחי



טל תפוחי, כלכלן ושמאי מקרקעין בהשכלתו, בעל ניסיון של כ-25 שנה בתחום הנדל"ן, בניהול ובבחינת פרויקטים יזמיים. בעברו כיהן כמנכ"ל חברת ע.ר.מ רעננה, שיזמה והקימה את פרויקט מגורים בן כ-800 יח"ד בשכונת "לב הפארק" במערב רעננה.





## מנהל כספים: רו"ח יואב ברקת

- רו"ח יואב ברקת משמש כמנהל הכספים של הקבוצה. בעל ותק של כ-25 שנה בניהול כספים, בחברות פרטיות וציבוריות, עם התמחות בתחום הנדל"ן והמימון.