

פיתוח קרקעות מערב לגין – דף הסבר לאספת חברים – מרץ 2017

כללי:

יגור סיימה את מכסת השטחים המותרים לפיתוח לתעסוקה (כאמור בהחלטת רשות מקרקעי ישראל מס' 1226), החלופות היחידות העומדות לפתחנו כעת הינה הכרה ייחודית בזכות לפיתוח קרקעות נוספות במסלול ומגבלות חוזה החכירה לדורות (החלטת רמ"מ מס' 1054) בו חכירת המשנה מוגבלת לגוף בו חלקו של הקיבוץ/ או מי מטעמו לא יפחת מ 51%. הקיבוץ אינו רשאי להנות "מהחלטות רמ"מ המיטבות" האחרות בהן לא חלה מגבלה לזהות השוכר בקרקע מהוונת (מסלול בו פעלנו עד כה).

קרקע ותכנון:

ליגור חטיבת קרקע פנויה ביעוד לתעשייה, על פי תב"ע בתוקף מס זב/ 6ד – המהווה למעשה את עתודת הקרקע האחרונה לפיתוח לתעסוקה (ללא תכניות מתאר מחוזיות חדשות) במשבצת הקיבוץ.

התוכנית מאפשרת 80% בינוי לשימושים של תעשייה, משרדים, אחסנה ולוגיסטיקה. מוצע להקצות למיזם כ 20 דונם בתא שטח זה בתוספת 5 דונם ביעוד "מבנה משק" כעתודה לאחסנה פתוחה וגיבוי לחניות ודרכי גישה.

עקרי העסקה ומודל הפעלה:

יגור תעמיד את הקרקע לתאגיד משותף בו תחזיק חוצות יגור 51% וטופולסקי יחזיק 49%, טופולסקי יעמיד לתאגיד הון עצמי על פי החלק היחסי כנגד שווי הקרקע שתעמיד יגור, וישלים בהשלמת ההון העצמי הנדרש לחלקו. בנוסף יעמיד טופולסקי הלוואה לחוצות יגור להשלמת חלקה בהון (שתוחזר מתוך חלקה של חוצות בתזרים המזומנים הפנוי לחלוקה בתאגיד המשותף). התאגיד יגייס הלוואה ליתרת ההון הזר בשעבוד ראשון של תזרים החברה והמגרש. התאגיד יפעל מתוך מקורות אלו לנשיאה בכל עלות המיזם, לרבות עלות היוון הקרקע ברשות מקרקעי ישראל, עלות היתרים, מיסוי, רישוי, הקמת תשתיות ומבנים עד רמת אכלוס.

בשלב ראשון, יבנו שני מתחמים, האחד לשימוש לגין או מי מטעמו, ושני לשימוש טופולסקי. הקרקע תהווה על מלוא השטח, יתרת השטח תפותח בשלב שני.

עקרי התוכנית העסקית:

סך ההשקעות המתוכנן לשלב א – 23 מיליון ₪

תשואה להון לתאגיד המשותף - 12%

תשואה להון ליגור (על פי שתי רמות לחישוב שווי הקרקע) – 20-36%

תזרים מזומנים נטו לחוצות יגור : משנה 5 (במקביל לליווי הפיננסי – 600,000 ₪ בשנה, מתום הליווי הפיננסי – 1.5- 2.5 מיליון ₪ בשנה .

הסדרת פעילות קיימת ביגור:

מעבר להקמת החברה המשותפת והקמת המיזם החדש, כוללים ההסכמים, הסדרה למתחם הקיים שבתוך יגור. יערך הסכם מחודש על תא השטח התואם תב"ע (מתחם סינגל הישן בלבד) כמחוסן אחורי בפרופיל שימוש נמוך, פינוי מלא לכל הרצועה המערבית, והסדר זמני מותנה לשטחים מצפון.

סיכום והמלצות:

המיזם מסתמן כאטרקטיבי למינוף קרקע בערכים כלכליים גבוהים, פיתוח מקור הכנסה משמעותי ברמת סיכון נמוכה, שילוב פתרון בר קיימא לבעיות המלוות את הפעילות הקיימת בקיבוץ.