

## פרוטוקול

אסיפה כללית של חברי קבוצת הרכישה במקרקעין הידועים כחלקה 94 בגוש 38075 בבאר שבע (להלן ובהתאמה: "המקרקעין" ו-"הפרויקט") שהתקיימה ביום ב', ה- 23.04.2012 בסינמה סיטי, ראשון לציון.

בישיבה נכחו חברי קבוצת הרכישה, ד.ה. קפיטל גרופ בע"מ באמצעות אלון הרצוג וכן עו"ד ליאור גולדברג וגב' מיטל קירשנבאום ממושרד נשיץ, ברנדס ושות'

### מהלך האסיפה:

1. סקירת הפן המשפטי.
2. סקירת הפן המימוני.
3. בחירת קבלן מבצע.

### סקירת הפן המשפטי

1. עו"ד ליאור גולדברג הסביר לנוכחים כי לפני כחודשיים, הוגשו ע"י משרד עורכי הדין מסמכים לרישום הזכויות הבעלות ע"ש הרוכשים בלשכת רישום המקרקעין. בימים אלו מתבצע בלשכת רישום המקרקעין רישום הזכויות של הרוכשים במקרקעין, ב"מושע", עפ"י חלקם היחסי במקרקעין.
2. בתודשים האחרונים ניהל משרד עורכי הדין, יחד עם נציגי קבוצת ד.ה. קפיטל גרופ בע"מ ובשיתוף עם נציגות הפרויקט, משא ומתן מול הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ (להלן: "הבנק המממן") בעניין הסכם המימון לפרויקט.
3. בתקופה האחרונה פירסמה נציגות הקבוצה, בשיתוף עם משרד הפיקוח על הפרויקט, מכרז קבלנים. בעקבות המכרז הגישו מספר קבלנים את הצעותיהם. משרד עורכי הדין החל בניהול משא ומתן בעניין טיוטת הסכם הקבלן עם בא כוח הקבלן שהציע את ההצעה הטובה ביותר.
4. כמו כן, משרד עורכי הדין טיפול בגביית השלמת ההון העצמי מאת בעלי הזכויות בפרויקט, להשלמה ל- 40% הון עצמי.

### אלון הרצוג, נציג קבוצת ד.ה. קפיטל גרופ בע"מ:

#### סקירת הפן המימוני

5. כאמור ע"י עו"ד ליאור גולדברג, דרישת השלמת ההון העצמי הראשונה (השלמה ל- 40% הון עצמי) נגבתה ע"י משרד עורכי הדין נשיץ ברנדס ושות' שביצע את איסוף הכספים. לצורך גביית השלמת דרישת ההון העצמי השניה (השלמה ל- 50% הון עצמי) שכרה הקבוצה את שירותיה של חברת פז כלכלה והנדסה בע"מ, אשר עוסקת בתחום מזה שנים. חברת פז כלכלה והנדסה בע"מ תטפל בפן התקציבי של הפרויקט ותתנהל מול הבנק המממן.
6. מר ליאב בן-אור מחברת פז כלכלה והנדסה בע"מ, הציג בפני הנוכחים את פורטל החברה שבו יוכלו בעלי הזכויות בפרויקט להשתמש ולהתעדכן.
7. כידוע, בימים אלו מצויה הקבוצה בשלב איסוף מסמכי בעלי הזכויות בפרויקט לצורך העברתם לבנק המממן ובסופו, יוזמנו הרוכשים לבנק המממן לצורך חתימה על מסמכי הליווי. יובהר כי על מנת לקבל את הליווי הבנקאי, נדרש כל אחד מיחיד בעלי הזכויות

בפרויקט להעביר לבנק המלווה את המסמכים הנדרשים ולפתוח מסגרת אשראי, וזאת כתנאי לקבלת הליווי הבנקאי.

8. בשלב זה, למעט 15 בעלי זכויות בפרויקט, כל בעלי הזכויות בפרויקט אושרו ע"י הבנק המממן. אי לכך, צפוי כי בתקופה הקרובה יחל הבנק לזמן את בעלי הזכויות לצורך חתימה על הסכם הליווי ויתר המסמכים הנדרשים לצורך פתיחת מסגרת אשראי. יובהר כי מסגרת האשראי תועמד לקבוצה רק בשלב שבו יחתום אחרון בעלי הזכויות בפרויקט.

### **בחירת קבלן מבצע**

1. מר אלון הרצוג הסביר לנוכחים כי במהלך חודש אוקטובר 2011, נערך באתר הפרויקט סיור קבלנים, אשר בסיומו הופץ חומר מכרז לקבלני הביצוע שהשתתפו בו, לצורך הגשת הצעות מחיר.
2. מתוך כלל הקבלנים שהוזמנו לסיור ו/או הגישו את הצעותיהם במסגרת מכרז הקבלנים, הגישו שלושה קבלנים את הצעות המחיר הנמוכות ביותר:
  - א. יפיים פרידמן ובניו חברה להנדסה ולבנין בע"מ, שהגישו הצעה ע"ס 61,000,000 ₪.
  - ב. טל מ.ב., קבלני בנין בבאר שבע, שהגישו הצעה ע"ס 58,000,000 ₪.
  - ג. אחים אום, שהגישו הצעה ע"ס 52,500,000 ₪.
3. בסופו של דבר, ולאחר דין ודברים עם כל אחד מהקבלנים שהגיש את הצעתו במכרז, פנתה הקבוצה לאחים אום, אשר הגישו את ההצעה הנמוכה ביותר מבין כל ההצעות שהוגשו וניהלה עימם משא ומתן מתקדם עימה על מנת להשיג את המחיר והתנאים הטובים ביותר.
4. המלצת קבוצת קפיטל גרופ הינה בחירה באחים אום, אשר לצד הצעת המחיר האטרקטיבית שהגישה, הינה גם קבלן בעל סיווג בלתי מוגבל וותק של מעל 30 שנות פעילות.
5. לאחר הצבעה שקוימה בין הרוכשים, הוחלט ברוב קולות לבחור באחים אום כקבלן המבצע של הפרויקט.

רשם: גב' מיטל קירשנבאום, מתמחה.