

## אסיפה כללית – פרויקט "פארק חדרה" (להלן: "הפרויקט")

### בנייה קבוצתית (שלב א')

פרוטוקול ישיבת אסיפה כללית אשר נערכה ביום 1 בחודש ספטמבר, שנת 2013

**נוכחים:** מניין חוקי בהתאם לדרישת הסכם השיתוף מיום 4.2.2013, אשר כלל את:

כמו כן נכחו ה"ה אלון הרצוג ושני ניסים – קפיטל גרופ בע"מ;  
ה"ה משה אור כהן – אנקור;  
ה"ה גיא ברנובסקי - וקסמן גוברין שטרן ניהול פרויקטים (צפון) בע"מ;  
עו"ד אורית הירשברנד - משרד עוה"ד פישר בכר חן וול אוריון ושות'.

#### על סדר היום:

1. הנחייה, דברי פתיחה והסבר - מר אלון הרצוג, מנכ"ל קפיטל גרופ בע"מ.
2. דברי הסבר מטעם מפקח הפרויקט – מר גיא ברנובסקי.
3. בחירת קבלן.

#### סיכום עקרי הדברים:

##### 1. מפקח הפרויקט

נחתם הסכם למתן שירותי ניהול ופקוח שוטף לפרויקט מבחינה הנדסית עם וקסמן גוברין שטרן ניהול פרויקטים (צפון) בע"מ.

##### 2. בנק מרכנתיל דיסקונט

2.1. נעשתה פניה למספר בנקים במטרה לקבל ליווי. נתקבלה תשובה חיובית מבנק מרכנתיל דיסקונט (להלן: "הבנק"). לפני כשבוע נערכה פגישה עם הבנק. לוי"ז צפוי - התחלת חתימת לווים בעוד חודש וסיום התהליך בעוד כחודשיים.

2.2. כל הרוכשים עברו בדיקה בבנק ואושרו למעט רוכש אחד.

##### 3. מכרז קבלנים

המהנדס עידן שמש, העובד בקפיטל גרופ הוציא מכרזים למספר קבלנים. 6 קבלנים הגישו הצעות כאשר הקבלן ע.ע. אבו ראס - חברה לעבודות בנין ופיתוח בע"מ (להלן: "הקבלן") הגיש את ההצעה הזולה ביותר (כמעט 2 מיליון פחות מהצעות של קבלנים אחרים).

##### 4. קבלן מבצע לפרויקט

4.1. התנהל מו"מ עם הקבלן, במסגרתו, בין היתר, התקבלה הסכמת הקבלן לפיה יחל לבצע את העבודות ויקבל את התשלום הראשון 3 חודשים לאחר המועד המקובל לביצוע תשלומים, קרי כל תשלום (למעט התשלום הסופי) ישולם לקבלן שוטף + 45, ואילו התשלום הראשון

ישולם תוך 4.5-5.5 חודשים (שוטף + 45 + 90), מיד עם קבלת המימון הבנקאי ופתיחת מסגרות האשראי של הלווים.

4.2. מחר, ביום 7/9/2013 תתקיים פגישה עם הקבלן לסגירת נושאים פתוחים.

#### 5. אגרות להוצאת היתר בניה

גובה האגרות שיש לשלם ל- מי חדרה ועיריית חדרה עומד על סך של כ- 1,300,000 ₪. מעוניינים לשלם את האגרות האמורות מחשבון הנאמנות בו הופקדו הכספים להשלמת ההון העצמי של הרוכשים. לאחר התשלום ייקח בערך חודש להוצאת היתר בניה חתום כאשר יתכן וקצת יותר מכך לאור החגים.

#### 6. יועץ פיננסי

דלויט שירותי ייעוץ כלכלי (1986) בע"מ נבחרו לניהול הנושא הפיננסי של הפרויקט ונחתם עימם הסכם יעוץ פיננסי.

#### 7. פרצלציה

בוצעה פרצלציה במקרקעין, כך שנכון להיום החלקה כוללת את 2 הבניינים בלבד.

8. גיא, וקסמן גוברין שטרן עתיד להיחתם הסכם קבלן פאושלי. במסגרת ההסכם ישנם הסדרת ששומרים על הרוכשים כגון תשלומים של שוטף + 45.

#### 9. תקציב

9.1. אלון ומשה הציגו לקבוצה חריגה קיימת של 6,000 ₪ לדירה (במקרה בו מדובר בפרויקט של 48 יחידות), זאת בשל עליה של 1.7% במדד תשומות הבניה ועליית המע"מ מהיום בו נתקבלה הצעת הקבלן. מצ"ב כנספת א' עותק מהמצגת.

9.2. תשלומים ליועצים כלול בדו"ח אפס ומתאים לתקציב שהוכן לפרויקט.

9.3. עבודות פיתוח הדרושות לצורך קבלת טופס 4 מהוות חלק מהעבודות המסורות לקבלן וכלולות בתקציב.

#### 10. התמורה בהסכם הקבלן

הסכם הקבלן יקבע כי התמורה של הקבלן תעמוד על סך של 28,925,000 ₪ כולל מע"מ.

11. לבקשת חברי הקבוצה יועלה לפורטל עותק של הגרמושקה.

12. חברי קבוצה מבקשים לקבל תחשיב של דלויט לכך שהקבוצה עומדת בתקציב שהשמאי קבע במסגרת דו"ח ה- 0, כולל עלויות שהיו ותשלומים אשר שולמו ו/או עם היועצים השונים והתמורה שסוכמה מול הקבלן.

#### הוחלט:

13. התקיים הליך בחירה לקבלן על ידי כלל חברי הקבוצה שנכחו באסיפה הכללית. ההצבעה נוהלה על ידי מר משה אור כהן, באמצעות הרמת יד, כאשר נתבקשו הבוחרים לבחור האם הקבלן מאושר על ידם.

תוצאות ההצבעה לבחירת ע.ע. אבו ראס - חברה לעבודות בנין ופיתוח בע"מ כקבלן מבצע לפרויקט-

1 - נגד ;

2 - נמנעים.

עורכת הפרוטוקול: אורית הירשברנד, עו"ד