

## פרוטוקול

אסיפה כללית של חברי קבוצת הרכישה במקרקעין הידועים כחלקה 94 בגוש 38075 בבאר שבע (להלן ובהתאמה: "המקרקעין" ו-"הפרויקט") שהתקיימה ביום ה' 22.9.2011 במכללת מגמות בפתח תקווה.

בישיבה נכחו חברי קבוצת הרכישה, נציגי קבוצת ד.ה. קפיטל גרופ בע"מ (להלן: "החברה"), ברשות אלון הרצוג וכן עו"ד ליאור גולדברג וגב' מיטל קירשנבאום ממשד נשיץ, ברנדס ושות'

### מהלך האסיפה:

1. סקירת הפן התכנוני.
2. סקירת הפן המימוני.
3. בחירת קבלן לביצוע עבודות חפירות ודיפון בקרקע.

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

#### סקירת הפן התכנוני:

1. מר אלון הרצוג הציג את ההתפתחויות התכנוניות שהתרחשו החל מיום רכישת המקרקעין.
2. בין היתר, עודכנו הרוכשים כי לאחר דין ודברים מול הועדה המקומית לתכנון ובניה (להלן: "הועדה"), הוחלט ביום 13.4.2011 לאשר את התכנון המפורט של הפרויקט.
3. לאחר אישור הפרויקט על-ידי הועדה, הוחל בתכנון מפורט למכרז הקבלנים, אשר בתכנון זה הוטמעו, בין היתר, בקשות הרוכשים לגבי פיצול חלק מהיחידות בפרויקט. לעניין זה, נאמר לרוכשים כי כל המעוניין בפיצול דירתו יפנה לגב' יעל לוינסון, מנהלת קשרי הלקוחות מטעם קפיטל-גרופ. לעניין זה חשוב להבהיר כי פיצול היחידה עלול להיות כרוך, בהמשך, בהשלמה של עלות נוספת וזאת ככל שיסוכם מול הקבלן המבצע.
4. לעניין קבלת היתר הבנייה, נאמר לרוכשים כי חשבון האגרות, אשר מהווה דרישה הכרחית לצורך קבלת היתר בנייה, שולם ביום 15.9.2011 לעיריית ב"ש (למעט תאגיד מי - שבע, עימם סוכם על פריסת התשלום ללא עיכוב ההיתר). לפיכך, בימים הקרובים אמור להתקבל היתר הבנייה.

#### סקירת הפן המימוני:

5. בחודש יוני 2011, לאחר שבנק מזרחי – טפחות משך את הצעתו ללוות את הפרויקט, פנתה הקבוצה לבנק לאומי למשכנתאות, לבנק ירושלים ולבנק הבינלאומי לקבלת הצעות ללווי הפרויקט.
6. בחודש אוגוסט 2011, התקבל אישור עקרוני מהבנק הבינלאומי למימון הפרויקט. ההצעה העדכנית הינה לקבלת 50% מימון מסך העלויות, וכן 10% נוספים, לבקשת הלקוח, אשר יינתנו כהלוואה לכל מטרה בתנאים מועדפים. תנאי ההלוואה של 50% המימון זהים בעיקרם להצעה המקורית של בנק מזרחי – טפחות. ההלוואה לכל מטרה (10%) הינה במתכונת שהחזר ההלוואה יעשה בצורת החזר של קרן וריבית מידי חודש.

7. לפיכך, תחל חברת אוצר בשבועות הקרובים לרענן את תיקי הלווים, לצורך פתיחת מסגרות האשראי בבנק הבינלאומי.

**בחירת קבלן לביצוע עבודות חפירות ודיפון בקרקע**

8. מר אלון הרצוג עדכן את הרוכשים כי הקבוצה הפיצה מכרז לחברות שונות, לביצוע עבודות חפירה ודיפון בקרקע, וקיבלה את הצעות המחיר שלהלן:

1. עומר הנדסה – 3,993,250 ₪

2. גילי ויואל עזריה – 4,704,740 ₪

3. טלרן – 4,060,200 ש"ח

4. אריאל גבאי – 4,600,000 ₪

5. צוות קרקע – 4,732,300 ₪

9. לאחר מו"מ שהתנהל מול הקבלנים, הצטמצמו ההצעות לכדי שתי חברות שנתנו את ההצעות האטרקטיביות ביותר:

עומר הנדסה – 3,950,000 ₪

טלרן – 3,478,000 ₪

10. מר אלון הרצוג הציג בפני הרוכשים את היתרונות והחסרונות הכרוכים בבחירה בכל אחת מהחברות שלעיל. המלצת קבוצת קפיטל גרופ הינה בחירה בטלרן, אשר לצד הצעת המחיר האטרקטיבית שהגישה, הינה גם חברה הממוקמת במרכז הנגב, ובכך קרובה למקרקעין.

11. לאחר הצבעה שקוימה בין הרוכשים, הוחלט ברוב קולות לבחור בטלרן כקבלן לביצוע עבודות חפירות ודיפון בקרקע.

12. נאמר לקבוצה כי בתקופת החגים, ייערך הקבלן לגדר את האתר ובסוף אוקטובר – יחל בביצוע עבודות החפירה והדיפון במקרקעין.

רשם: גב' מיטל קירשנבאום