

נוכחים:

• חברי הקבוצה: יחידות 102, 103, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404, 501, 502, 503, 504, 601, 602, 603, 604, 701, 702, 703, 704, 801, 802, 803, 804, 901, 902, 903, 904, 1001, 1002, 1003, 1004, 1101, 1102, 1103, 1104, 1201, 1202, 1203, 1204, 1301, 1302, 1303, 1304, 1401, 1402, 1403, 1404, 1501, 1502, 1503, 1504, 1601, 1602, 1603, 1604, 1801, 1802, 1901, 1902.

• מר אלון הרצוג, ד.ה. קפיטל גרופ בע"מ  
מר צחי פרנקל  
מר נסים אדרי

• מר אורי היימן, חברת "אוצר ייעוץ כלכלי"

• עוה"ד גל אורן, עופר וילוז'ני, רנית קסוס, גיל בן משה ויונתן טיסונה (משרד עמית פולק מטלון ושות', היועצים המשפטיים של הקבוצה).

העתק ההודעה על האסיפה שנשלחה לכל חברי הקבוצה, קבוצת קפיטל ועוה"ד, אשר כללה את סדר היום, מצ"ב (להלן: "ההודעה").

על סדר היום: בחירת נציגות לקבוצת הצדדים החתומים על הסכם השיתוף (להלן: "הנציגות").

בחירת הנציגות:

• המועמדים אשר הציגו את מועמדותם לכהונה בנציגות הנם:  
(1) אייל יאור (2) גיתית קוז'נסקי (3) יהודה פאר (4) מיכאל סידס (5) עינת גז

• המועמדים לנציגות תיארו בפני חברי הקבוצה את פועלם, תכונותיהם ותחומי התמחותם, בכלל, ובתחום הבניה והנדל"ן בפרט.

• הליך הבחירה כפי שהוסבר לחברי הקבוצה ע"י עו"ד גיל בן משה (כמפורט בהודעה):

(1) כל חבר בקבוצה יבחר, מתוך רשימת 5 המועמדים, 3 מועמדים, ויסמן אותם על גבי טופס שחולק לחברי הקבוצה ע"י עו"ד גיל בן משה:

(א) 3 מועמדים לכהונה כחברי נציגות, ו-

(ב) 2 מועמדים לכהונה כממלאי מקום (להלן: "ממלאי מקום"), וימסור בחירתו לעו"ד גיל בן משה.

(2) חברי נציגות וממלאי המקום הנבחרים יהיו אלה שזכו במרב הקולות, לפי סדר יורד (בעל מירב הקולות- חבר הנציגות הראשון, בעל מיעוט הקולות- ממלא המקום האחרון).

• חברי הקבוצה סימנו את בחירותיהם על גבי דפים מודפסים, ומסרו אותם לעו"ד גיל בן משה.

• תוצאות הבחירה:

(1) החישוב נעשה עפ"י חלק יחסי בעסקה.

(2) 5 מחברי הקבוצה הציגו את מועמדותם (דויד אדדי בחר שלא להשתתף).

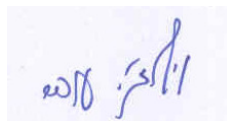
(3) עינת גז לא העבירה קו"ח והציעה את מועמדותה טרם ההצבעה (עבור יחידה 702, ע"ש איתי פרייס).

- (4) אחוזי הצבעה 68% (66/45) מבין כל השותפים בפרויקט (לא נוכחים).  
(5) לחברי הנציגות נבחרו ה"ה הבאים: (1) מיכאל סידס (2) עינת גז (3) גיית קוז'נסקי  
(6) לממלאי מקום נבחרו ה"ה הבאים (בסדר יורד): (1) אייל יאור (2) יהודה פאר.

עניינים נוספים שהועלו ונדונו ע"י חברי הקבוצה:

1. מר אלון הרצוג נשא דברי פתיחה קצרים והעלה את סוגיית הקבלן המבצע, בציינו את חברת דניה סיבוס כחברה אשר מלווה את קבוצת קפיטל, לשביעות רצונה המלאה, וכי החברה כבר הגישה הצעה לבניית הפרויקט בעלויות סבירות מאד.  
הועלתה הצעה מצד אחד מחברי הקבוצה, בדבר אפשרות של קיום מכרז לבחירת הקבלן המבצע, אך מר אלון הרצוג הסביר שתהליך של קיום מכרז בנידון, עלול לדחות את הליכי הבנייה במספר חודשים. עוד ציין מר הרצוג, כי לחברת קפיטל אין כל התחייבות כלפי חברת דניה סיבוס, וכי יש צורך באישור קבוצת הרכישה, לשם כניסה להסכם עם חברת דניה סיבוס. הוחלט להתקדם במגעים עם חברת דניה סיבוס.
2. עו"ד גל אורן עדכן את חברי הקבוצה, בדבר החתימה על הסכמי המכר בקשר עם המקרקעין המהווים את הפרויקט, וכן ערך סקירה בנוגע לדיווחים הנדרשים לשלטונות מיסוי מקרקעין, בדגש על התייחסות והתנהלות שלטונות מיסוי מקרקעין, למיסוי עסקאות הנעשות ע"י קבוצת רכישה.  
עו"ד גל אורן ציין שבעבר, מס הרכישה שנגבה על עסקאות כגון זו שבענייננו, עמד על 5% ממרכיב הקרקע, אולם, מזה זמן מה, שלטונות מיסוי מקרקעין, נוהגים להתייחס לשווי דירה גמורה, כמרכיב ממנו ייגזר מס הרכישה (של דירות מגורים), דבר אשר קיבל משנה תוקף בחוק ההסדרים מיום 1/1/11.  
כיוון שהשווי המיוחס לדירת מגורים גמורה עפ"י דו"ח ה"ס" של הפרויקט, הינו גבוה באופן יחסי, פועלים היועצים המשפטיים לשם קבלת תחשיב מעודכן מאת השמאי שהכין את דו"ח 0, באמצעות היוון של 9%, אשר לוקח בחשבון ומגלם סיכונים הקיימים לאורך כל חי הפרויקט.
3. מר אורי היימן מחברת "אוצר ייעוץ כלכלי" – הסביר על הליך פתיחת מסגרות אשראי בבנק המלווה:  
(1) עם קבלת דו"ח 0, מתבצעת פנייה לבנקים השונים, בנוגע להסכם מימון הפרויקט, אשר עתיד להיחתם ע"י נציגות הקבוצה, זאת עפ"י הסכם השיתוף;  
(2) הוסבר כי כ"א מחברי הקבוצה אשר חתום על הסכם השיתוף, יחתום על קו אשראי בבנק הנבחר, גם אם הוא לא מתכוון לממשו, בגובה נגזרת דו"ח 0. מסגרת האשראי תשוחזר עפ"י התקדמות הבנייה, כולל סכום אשר נועד להבטיח הוצאות חריגות;  
(3) הודעה על שחרור הכספים תימסר באופן מסודר, ע"י הגורם הפיננסי המפקח על הליך זה;  
(4) רוכש שאינו מעוניין במסגרת אשראי בבנק הנבחר, יפקיד את הכספים המיועדים לבנייה, בבנק אשר יבחר ע"י הקבוצה כולה, וכספים אלו ישוחררו עפ"י התקדמות הפרויקט;  
(5) קבוצת "אוצר ייעוץ כלכלי" עוסקת בלוגיסטיקה פיננסית של קבוצת רכישה, תוך מתן פתרונות לבעיות פיננסיות שונות, דבר שמפשט הליכים שונים וחוסך זמן יקר לקבוצה.  
עוד ציין מר היימן, כי עלות המשכנתאות, נכון להיום, נעה בין פריים+1% לבין פריים+2%. כמו כן, הוא ייעץ למחזר את המשכנתא עם סיום הפרויקט, לשם הוזלת עלויותיה.

בזאת תמה האסיפה



עופר וילוז'ני, עו"ד  
עורך הפרוטוקול

2/03/2011