

## פרוטוקול

מאסיפה כללית שהתקיימה בתאריך 11.12.2017 של בעלי הזכויות בקבוצת הרכישה בפרויקט "456" פתח תקווה חלקה 194 בגוש 6367 בפתח תקווה

### נוכחים:

בעלי הזכויות ששמותיהם מפורטים ברשימה המצ"ב - **קיים קוורום חוקי**  
עוה"ד הדר טל ויועד פרץ ממשרד ש. פרידמן ושות'  
האדריכלים דגן מושלי וגוסטבו ממשרד האדריכלים  
רו"ח ערן שלזינגר מחברת אגוז הנפקות ופיננסים בע"מ  
רו"ח ליאור סטינוס ממשרד פריידקס ושות'

### נסקר

1. דווח לאסיפה הכללית על איחוד הנציגויות לכדי נציגות מאוחדת של הפרויקט, בראייה של ביצוע פרויקט מאוחד על שלושת המגרשים יחד, זאת מהטעמים הבאים: א) ייעול משמעותי של תכנון המבנים ושל ביצועם וכיוצא מכך חסכון כספי ניכר לעומת בנייה נפרדת. ב) הדבר נדרש על ידי גופי המימון כתנאי להעמדת מימון לפרויקט.
2. דווח על המהלך שבוצע להחלפת אדריכלי הפרויקט. משרד האדריכלים מושלי אלדר החליף את האדריכל אודי רזיאל.
3. חבר הנציגות מר בני קרן הציג סקירה תכנונית, כספית ואת העומד על הפרק לביצוע בזמן הקרוב. בכלל זה הוסבר כי הליך התכנון נמצא על סף קבלת היתר לחפירה ולדיפון, צפי לתחילת עבודות בניה בפרויקט – תחילת שנת 2018. לאחר קיום מכרז נבחר קבלן לביצוע עבודות חפירה ודיפון (הקבלן גבאי) בשלב זה מוחלפות טיוטות של הסכם לביצוע העבודות בין עורכי דין של הקבוצה ממשרד ש. פרידמן לבין עורכי הדין של הקבלן. בכפוף לאישור המתווה המימוני, ימוצה המו"מ עם הגורם המממן והכוונה היא להתחיל את פעולות החיתום תוך זמן קצר.
- ניתנה סקירה מפורטת בנושא השגת המימון לפרויקט. הוסבר כי לאחר מאמצים רבים ביותר שכללו פנייה לכל גורמי המימון הרלבנטיים במשק, הצליחה נציגות הקבוצה לקבל את הסכמתו העקרונית של הגוף המוסדי "ילין לפידות" להעמיד מימון לפרויקט.
4. נציגי אדריכלי הפרויקט ומשרד הפיקוח ההנדסי של הפרויקט (טופ הנדסה) סקרו וציינו כי על פי תכנית העבודה, בקשה להיתר בניה מלא תוגש לוועדה המקומית בחודש הקרוב.
5. הודע לאסיפה כי במסגרת הליכי התכנון תתבקש תוספת של קומת חניון נוספת (קומת חניון שלישית).
6. על פי תכנית העבודה הכוונה לצאת למכרז קבלני לביצוע מלא של הבניינים וזאת עד לתום הרבעון הראשון של שנת 2018. יצוין כי בהתאם להסכם השיתוף, תובא ההתקשרות עם הקבלן המבצע לאישור האסיפה הכללית.
7. הוסבר כי בימים אלו עורכת הנציגות מיון לצורך בחירה של מנהלי פרויקטים, ובכוונתה להתקשר עם מנהל פרויקט וזאת בסכומים נמוכים משמעותית מהאמון הכספי של הפרויקט.
8. רו"ח ליאור סטינוס נתן סקירה בנוגע לנושאי ההתנהלות הכספית, הנה"ח, מיסוי מע"מ.
9. רו"ח ערן שלזינגר מאגוז הנפקות ופיננסים המשמש כגורם התפעולי של "ילין לפידות" בכל הנוגע לביצוע המימון והליווי הפיננסי לפרויקט, סקר את עיקרי הסדר המימון לפרויקט:
  - א. הריבית הינה ריבית שנתית נקובה בשיעור של 7.9% אשר תחושב באופן חודשי וצמודה למדד. תיגבה אך ורק על ניצול מסגרת האשראי בפועל. כך, בעל זכויות בפרויקט שאינו נזקק למימון ולא ינצל את מסגרת האשראי (כלומר לא ייטול כספי הלוואה מהגוף המממן), לא יהיה חייב בתשלום ריבית.

ב. על כל אחד מחברי הקבוצה לעבור חיתום מימוני - גם חבר קבוצה שאינו מתכוון לנצל בפועל את מסגרת האשראי. יודגש בהקשר זה כי בהתאם להסכם השיתוף, מסגרת האשראי מועמדת לכלל הפרויקט בין היתר כביטוח הדדי להבטיח את סיום הפרויקט, באופן המונע תלות של ביכולת כספית פרטנית של חבר קבוצה ברגע נתון.

ג. עמלת המעטפת המימונית הינה בשיעור של 1% משווי הפרויקט בצרוף מע"מ אשר משולמת לחברת "אגוז" בצרוף 0.5% (שאינו חייב במע"מ) המשולם לילין לפידות. עמלה זו משולמת (ובהתאם להסכם השיתוף) על ידי כל חברי הקבוצה, ללא יוצא מן הכלל (כל חבר לפי חלקו היחסי בפרויקט) ללא קשר לסכומי האשראי שבכוונתו לצרוך בפועל. עמלה זו כוללת: את עצם העמדת מסגרת האשראי לפרויקט, את התשלום "לאגוז" עבור ביצוע כל פעולות החיתום כאשר מחצית מסכום העמלה של "אגוז" מוקפאת ומועמדת כבטחון לטובת הגוף המממן (ילין לפידות) וזאת עד סוף הפרויקט, ואת התשלום "לאגוז" עבור ליווי הפרויקט בפן המימוני עד להשלמתו; תפקיד הכולל בין היתר, פיקוח ובקרה על ביצוע התשלומים לקבלן.

ד. על הפרויקט כל שלושת הבניינים להתנהל ולהתבצע כמקשה אחת - כפרויקט אחד מאוחד וכקבוצה אחת, ללא הפרדה למגרשים שונים.

ה. שיעור המימון המכסימלי הוא 60% מעלות הפרויקט (כולל שווי הקרקע).

ו. על כל חבר קבוצה שהוא חברה בע"מ יהיה להמציא ערבות אישית של בעלי החברה. כמו כן, במקרה וחברה רשמה שש"כ (שעבוד שוטף כללי) לטובת גורם מממן אחר כגון בנק וכיו"ב יהיה עליה להנחיתו (להכפיפו) לשעבוד שיינתן לטובת הגורם המממן. הדרכות והסברים מפורטים בעניין זה, יינתנו באופן פרטני על ידי חברת אגוז כחלק מהליכי החיתום ובמסגרת השירות הניתן לקבוצה.

ז. תקופת המימון היא ל- 36 חודשים או עד לתום 6 חודשים מקבלת טופס 4, לפי המוקדם.

#### הועמד להצבעה

לאשר את התקשרות הקבוצה עם "ילין לפידות" ועם אגוז הנפקות ופיננסית בע"מ לצורך העמדת הליווי הפיננסי לפרויקט, הכל בהתאם למתווה שהוצג.

**ההצעה התקבלה פה אחד למעט התנגדות של חבר הקבוצה מר מיכאל אייזק**

#### הוחלט

א. לאשר את התקשרות הקבוצה עם "ילין לפידות" ועם אגוז הנפקות ופיננסית בע"מ לצורך העמדת הליווי הפיננסי לפרויקט, בהתאם למתווה שהוצג לקבוצה.

ב. להסמיך את נציגות הקבוצה לסיים את המו"מ ולהתקשר עם ילין לפידות ואגוז הנפקות ופיננסים בע"מ, בהתאם למתווה שהוצג לקבוצה.

רשם: עו"ד הדר טל, משרד ש. פרידמן ושות'