

פרוטוקול ישיבת ועד ממונה מס' 8 :

שם האגודה: מפעל מים כפר סבא אגודה חקלאית שיתופית בע"מ (להלן: "האגודה" או "מפעל המים").

תאריך הישיבה: 17.6.2020

מס' חברי הועד הממונה: 3

שמות המשתתפים בישיבה: ד"ר מוטי דלגיו (יו"ר), גבי ליאורה טושינסקי (חברה), רו"ח אורלי גרטי-סרוסי (חברה), מר מעוז ליפשיץ (מ"מ מנכ"ל), רו"ח ישראל רובין (רו"ח מבקר), גבי אסנת סופר (מנהלת לשכת יו"ר ומנכ"ל), עו"ד לני צבעוני יועצת משפטית.

*מר רונן שטרית הצטרף לישיבה בשלב מאוחר יותר.

סדר היום של הישיבה:

1. אישור פרוטוקול מס' 7 של הועד הממונה מיום 4.6.2020 ;
2. אישור דו"ח כספי 2019 ;
3. חלופות מימון לעסקת גזית ;
4. אישור קבלת הלוואות לאגודה (נושא הוסף לבקשת יו"ר הוועד).

החלטות:

סעיף מס' 1: אישור פרוטוקול מס' 7 של הועד הממונה מיום 4.6.2020

החלטה:

לאשר את פרוטוקול הועד הממונה מיום 4.6.2020, בנוסח המצ"ב כנספח 1.

סעיף מס' 2: אישור דו"ח כספי 2019

הדו"ח הכספי של האגודה לשנת 2019 הוצג ע"י רו"ח ישראל רובין, בנוסח המצ"ב כנספח 2.

התקיים דיון האם צריך להכין דו"ח מאוחד של האגודה עם גלי השרון בע"מ. לדעת רו"ח ישראל רובין אין צורך לעשות זאת. תירשם הערה בדו"ח הכספי של האגודה, לפיה אין לפעילות גלי השרון בע"מ השפעה על הדו"ח הכספי.

שינוי באופן הצגת הכנסות מקרן שיקום- מעבר מבסיס מזומן לצבירה.

לחברי הועד הייתה הזדמנות לשאול שאלות בקשר עם הדו"ח הכספי של האגודה לשנת 2019.

רו"ח רובין התבקש ע"י הועד הממונה לבצע תיקונים מינוריים בדו"ח.

החלטה:

בכפוף לביצוע התיקונים הנדרשים ע"י רו"ח רובין, הוחלט להמליץ על אישור המאזן והדו"ח הכספיים של האגודה לשנת 2019 על ידי אסיפת המורשים של האגודה.

הערה: תקציב 2020

תקציב האגודה לשנת 2020 הוגש לחברי הוועד, כשהוא מתוקן עפ"י סעיפי המאזן כפי שהוחלט בישיבה קודמת, בנוסח המצ"ב כנספח 3.

החלטה:

לאשר את הצעת תקציב האגודה לשנת 2020 בנוסח המצ"ב כנספח 3 ולהביאה בפני אסיפת המורשים של האגודה, לאישורה.

יו"ר הוועד הממונה ביקש להוסיף נושא לדיון – "אישור קבלת הלוואות לאגודה" (סעיף 4 לסדר היום)

כתוצאה מהקטנת הפרויקט בעסקת גזית הופחת התקציב הכולל. על פי ישיבת מנהלת אחרונה שהתקיימה ועדכון התקציב הכולל של הפרויקט, האגודה תידרש לשאת בעלות של 35 מלש"ח (לאחר הפחתת התמורה בגין מכר מחצית הזכויות במקרקעין). מומלץ כי חלק מהסכום ימומן מההון העצמי של האגודה והיתר בדרך של הלוואה. לאחר אישור מתווה המימון לפרויקט, יובא הנושא בפני אסיפת המורשים של האגודה.

סעיף מס' 3: חלופות מימון לעסקת גזית

בשלב זה הצטרף מר רונן שטרית, המלווה את האגודה בהליך קבלת מימון לצורך עסקת גזית. רונן ערך בדיקה מול גופים בנקאיים ומוסדיים. היות וגופים המוסדיים דרשו תשואה גבוהה יותר, התמקדה הבדיקה מול הבנקים. נכון למועד זה קיימים 4 בנקים רלבנטיים לעסקת הלוואה.

מר שטרית הציע לגדר את הסיכון כך שתהיה קורלציה להכנסות מהשכירות הצמודה למדד המחירים לצרכן של הפרויקט, באמצעות הצמדת סכום הלוואה למדד. גובה הריבית יהיה שיעור הריבית של ההלוואה פלוס העלייה במדד, האלטרנטיבות של המסלולים ריבית פריים או ריבית קבועה אינן מועדפות לפרויקט זה.

מר שטרית הציע בפני הוועד הממונה את ההצעות שהתקבלו מאת הבנקים ביחס להלוואה בסך של 23 מלש"ח (תקופת החזר, ריבית, עמלת עריכת מסמכים). עפ"י הנתונים נמצא אחד הבנקים עם ההצעה הטובה ביותר והיא המועדפת.

החלטות:

1. הוועד הממונה מאמץ את העיקרון לפיו, מאחר וההלוואה נלקחת לצורך פרויקט אשר ההכנסות ממנו צמודות, גם ההלוואה תהא צמודה.
2. סכום המימון הנדרש כעת הוא 43.2 מלש"ח, כאשר 18 מלש"ח ימומנו באמצעות הלוואה בנקאית והיתרה תמומן מההון העצמי של האגודה.
3. תקופת החזר ההלוואה תעמוד על 15 שנים.
4. הבטוחות אשר יינתנו על ידי האגודה לבנק יהיו שעבוד ההכנסות השוטפות ממים (בשווי מחצית ההלוואה – 9 מלש"ח) ותיק ניירות הערך של האגודה (בשווי המחצית הנותרת – 9 מלש"ח).
5. הוחלט לקבל הלוואה מהבנק שגישה את ההצעה הזולה ביותר, לרבות אם מדובר בבנק אשר אינו עובד עם האגודה בשוטף, ובלבד שהצעתו היא הזולה ביותר.

6. הוטל על רונן שטרית לבצע בדיקה ותמחור נוסף לעסקת הלוואה, על פי התנאים שפורטו לעיל, מול כלל הבנקים הרלבנטיים וכן מול בנקים נוספים ולחזור אל הועד הממונה עם תוצאות הבדיקה.

נרשם ע"י: עו"ד לני צבעוני

חותמת האגודה:

מפעל מים כפר-סבא
אגודה חקלאית שיתופית בע"מ

חתימת יו"ר הועד הממונה:

