



פרוטוקול אספה כללית מס' 8-23

אסיפה שהתקיימה במועדון חברים, בשילוב צפייה באמצעות תוכנת זום.
דפי הסבר וחומר רקע נשלחו לחברים ופורסמו באתר הקיבוץ.

שם האגודה: קיבוץ בית אלפא אגש"ח בע"מ. מכתובת קיבוץ בית אלפא ד.ג. יזרעאל 1080200

תאריך האסיפה: 31.9.2023

מס' חברי האגודה ליום האסיפה: 321.

מס' חברי האגודה שהשתתפו: 29

מס' בתי אב שהתחברו באמצעות תוכנת זום: 5

סדר יום

1. בחירת יו"ר ומזכיר
2. שאילתות
3. עסקת מלונות מטיילים – המשך דיון, אישור הקלפי והעברת המנדט להנהלה הכלכלית להמשך משא ומתן והסכמים מפורטים, ובכפוף להשלמת בדיקת נאותות מקיפה להתכנות המיזם.

דיון והחלטות

סעיף מס' 1: בחירת יו"ר ומזכיר לאספה:

הוחלט פה אחד: לבחור בעידן בהט ליו"ר האסיפה ובאלון חגי למזכיר האסיפה.

סעיף מס' 2: שאילתות: הוגשו שתי שאילתות – תשובה תימסר במידעון.

סעיף מס' 3: עסקת מלונות מטיילים – המשך דיון, אישור הקלפי והעברת המנדט להנהלה הכלכלית להמשך משא ומתן והסכמים מפורטים, ובכפוף להשלמת בדיקת נאותות מקיפה להתכנות המיזם.

תמצית הדיון:

בהמשך לדיונים קודמים, ולאור נושאים שעלו לעת הליך שיתוף ציבור, עליהם ניתנו הסכמות נוספות מצד השותף, להלן עקרי הדגשים לסיכום הדיון:
לא ניכר כי נשמעו השגות משמעותיות לעת הדיון הציבורי, ניכר כי העסקה – לפחות במרכיבה הכלכלי – טובה מאד לבית אלפא.

למעשה המודל, ככל שיתממש באופן סביר, עשוי להגדיל את הכנסות המזומנים של הקיבוץ, ממצב קיים של כמיליון ₪ בשנה – להגדלה דרמטית בהיקף של 2.5-3 מיליון ₪ בשנה, שלמעשה לא העמדנו מזומן נוסף, מעבר למינוף שווי קרקע.

אלון חגי



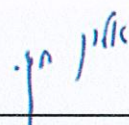
באשר למרכיבי אי וודאות בתוכנית העסקית המוצגת למיזם, סוכם כי תנאי לאישור העסקה והמשך משא ומתן מפורט, תהייה "בדיקת נאותות" (Due diligence) מקיפה, על ידי חברה חיצונית, ובאם לא תמצא התכנות סבירה – יבוטל המיזם.

ניכר כי מרבית החששות של הציבור, הינם לשאלת החזקה החלקית של השותף בקרקע. יודגש כי חזקה כל שהיא, הינה מרכיב בסיס לעסקה וההישגים המסחריים שלצידה (גיוס ליווי פיננסי חיצוני למינוף ההון העצמי), אולם חזקה חלקית זו, הינה מינורית להבנתנו המקצועית, ואינה עילה לפסילת המיזם, לאור הדגשים הבאים, ושיפורים נוספים שהתקבלו להקשר זה:

- הקיבוץ אינו מוכר (למרות התבטאות של חלק מהדוברים – זה אינו נכון, לקיבוץ אין זכות או יכולת למכור קרקע, אלא רק לצרף שותף בתנאים מוגבלים) את הקרקע או את חלקה, אלא מצרף שותף באופן חלקי לצידו.
 - הפעילות הופרדה לתאגיד מקרקעין (אשר רק לו חזקה בקרקע ברשות מקרקעי ישראל) בו צומצמה חלקו של השותף למיעוט בלבד זכות מוגבלת ל 36% אחוז בהון. למען הסר ספק, ניתנה לקיבוץ עוד "מניית זהב" וכן יוגדרו כל הנושאים המהותיים לרוב מיוחס. במילים אחרות: לשותף אין כל יכולת להשפיע על פעילות שיכולה להפריע או להשפיעה על הסביבה.
 - נבנו דלתות יציאה מוצקות (לתאגיד זה) בו הוגדרו זכות הצעה וסירוב לכל תרחיש של יציאת השותף, ואף נוספה לאחרונה "תרופה" קיצונית, בה נאות השותף לתת לנו אופציית "קול", בה נוכל למעשה, בכל תרחיש של שיבוש / מחלוקת מהותית – לקנות את חלקו, בהודאה חד צדדית שלנו, על בסיס מחיר שמאי מוסכם.
- התקיים דיון והושמעו דעות שונות לתמיכה וכנגד העסקה המוצעת.

החלטה

להעביר לקלפי את האישור העקרוני לעסקה על פי המודל המוצע, בכפוף לאישור אספה נוסף שיובא לאישור לאחר השלמת בדיקת ותיקוף הנאותות לתוכנית העסקית, והסכם מפורט. בעד – 11, נגד 15 - העברה לקלפי לא התקבלה.


 חתימת מזכיר האסיפה

קיבוץ בית אלפא
 אגש"ח בע"מ
 570000364

חותמת האגודה


 חתימת יו"ר האסיפה

