

**טמפו תעשיות בירה בע"מ**  
**("טמפו" או "החברה")**  
**טלפון: 09-8630530 פקס: 09-8630750**

**דוח מיידית בהתאם לתקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), התשס"א – 2001**  
**ובהתאם לחוק החברות, התשנ"ט – 1999, ובדבר כינוס אסיפה כללית מיוחדת**

**תמצית העסקה ותנאיה העיקריים**

ביצועו של שינוי מבני בחברה, הכולל שלושה מהלכים עיקריים, אשר יבוצעו סימולטאנית: (i) רכישה עצמית על ידי החברה של כל מניות Heineken International B.V (להלן: "היינקן") וכל מניותיהם של משה ובלהה פודהורצר וחברה בשליטתם – פודהורצר החזקות (1993) בע"מ (להלן: "קבוצת פודהורצר"), המהוות במועד פרסומו של דוח זה כ-53.18% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בחברה (בניטרול מניות רדומות המוחזקות על ידי החברה). בתמורה למניות הנרכשות כאמור תשלם החברה להיינקן ולקבוצת פודהורצר סך כולל של כ-32.2 מיליון דולר; (ii) פיצול אנכי פטור ממס של החברה בהתאם להוראות סעיף 105 א (2) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], במסגרתו יועברו לחברה בת שתיוסד על ידי החברה לצורך הפיצול, כל הנכסים וההתחייבויות של החברה הקשורים בפעילותה העסקית של החברה, למעט מפעל הפלסטיק של החברה בירוחם ולמעט נכסי נדל"ן של החברה, אשר אינם משמשים את החברה בפעילותה העסקית בתחום המשקאות; ביצוע השקעה על ידי היינקן בחברה הבת כנגד הקצאת מניות. סך ההשקעה של היינקן בחברה הבת יהיה כ-27.7 מיליון דולר, ובניכוי הסכום שישולם להיינקן בגין מניותיה בחברה תעמוד השקעתה (נטו) על סך של 14.5 מיליון דולר. ביצוע השינוי המבני כרוך בחלוקה, אשר אינה מקיימת את מבחן הרווח, בסך השווה ל-4.5 מיליון דולר - הפרש שבין הסכום שישולם על ידי החברה בתמורה למניות היינקן ומניות קבוצת פודהורצר שתרכוש כאמור לבין הסכום שישולם על ידי היינקן בתמורה למניות שתוקצינה לה על ידי החברה הבת.

במסגרת השינוי המבני תתקשרנה החברה ו/או החברה הבת בסדרה של הסכמים, בהתאם לפירוט להלן, אשר מהווים עסקה אחת, ואשר כל אחד מהם כפוף לאישורם ולכניסתם לתוקף של ההסכמים האחרים: הסכם לרכישת מניות היינקן בחברה; הסכם בעלי מניות בין החברה והיינקן בקשר לאחזקותיהם בחברה הבת; הסכם הקצאת מניות להיינקן בחברה הבת; הסכם פיצול בין החברה והחברה הבת – העברה של נכסים והתחייבויות מהחברה לחברה הבת; הסכם זיכיון בין תאגיד מקבוצת היינקן, כהגדרתה להלן, והחברה הבת בקשר להענקה לחברה הבת של זיכיון לייצור, שיווק, מכירה והפצה של מוצרי בירה היינקן על ידי החברה הבת; הסכם אספקה בין החברה והחברה הבת בקשר לאספקה של מוצרי פלסטיק אשר תייצר החברה עבור החברה הבת במפעלה שבירוחם. כמו כן יחתם הסכם בין היינקן לקבוצת בר ובורנשטיין, כהגדרתה להלן – בעלת השליטה בחברה, בקשר להתחייבויות שתיטול על עצמה קבוצת בר ובורנשטיין בקשר לאחזקה של מניותיה בחברה.

**שם בעל השליטה שיש לו ענין אישי**

ז'ק בר ורינה בר והחברות בשליטתם – ר.ז.ק השקעות בע"מ והשקעות משפחת בר בע"מ, לאה בורנשטיין והחברות בשליטתה – לאה בורנשטיין בע"מ ולאה בורנשטיין אחזקות (1996) בע"מ, אמיר בורנשטיין והחברות בשליטתו – אמיר בורנשטיין בע"מ ואמיר בורנשטיין אחזקות (1996) בע"מ (להלן: "קבוצת בר ובורנשטיין"). היינקן.

**מהות הענין האישי של בעל השליטה**

קבוצת בר ובורנשטיין היא צד למזכר ההבנות אשר על יסודו מתבצע השינוי המבני, ולהסכם האחזקות בחברה, במסגרתו, כאמור, נטלה על עצמה קבוצת בר ובורנשטיין התחייבויות שונות בקשר לשימור אחזקותיה בחברה; קבוצת בר ובורנשטיין היא צד להסכם פודהורצר, אשר יבוצע בפועל במסגרת השינוי המבני, כמפורט להלן. כמו כן קיימים יחסי משפחה בין יחידים קבוצת בר ובורנשטיין לבין יחידים קבוצת פודהורצר: גב' רינה בר, רעייתו של מר ז'ק בר הינה אחותה של גב' בלהה פודהורצר, רעייתו של מר משה פודהורצר. מר אמיר בורנשטיין הינו אחיינו של הגב' רינה בר והגב' בלהה פודהורצר, ואמו, גב' לאה בורנשטיין, הינה גיסתן; להיינקן ענין אישי בשינוי המבני מעצם היותה צד למזכר ההבנות, לשינוי המבני ולמרבית הסכמי השינוי המבני. בהתבסס על הודעות בעלי עניין שקיבלה החברה, נחשבים קבוצת בר ובורנשטיין והיינקן במועד פרסום דו"ח זה מחזיקים במשותף בכ-62.42% מהונה של החברה ומזכויות ההצבעה בה במועד דו"ח זה מכח הסכמים בקשר להחזקותיהם בחברה, אשר יפקעו בד בבד עם כניסתם לתוקף של

הסכמי השינוי המבני ועם ביצועו של השינוי המבני. הואיל והיינקן נחשבת בעלת עניין אישי בעסקה מהטעמים המפורטים להלן, נחשבת קבוצת בר ובורנשטיין בעלת עניין אישי בעסקה אף מכח כך;

### **שמות הדירקטורים בעלי עניין אישי ומהות עניינם זה**

הדירקטורים ז'ק בר, רינה בר, לאה בורנשטיין ואמיר בורנשטיין, הינם בעלי עניין אישי בהתקשרויות נושא דוח זה מן הטעמים שפורטו לעיל. למען הזהירות, הודיעו הדירקטורים אנדי תומאס ופיטר הארט על קיומו של ספק עניין אישי בשינוי המבני נוכח היותם עובדי היינקן.

### **מקום ומועד כינוס האסיפה הכללית המיוחדת**

האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה המכונסת על פי דוח זה, תתקיים ביום 19.5.2005 בשעה 10:00, במשרדה הרשום של החברה ברחוב גיבורי ישראל 2, איזור התעשייה קריית נורדאו, נתניה.

### **ההחלטה העומדת על סדר היום**

על סדר יומה של האסיפה הכללית תעמוד ההחלטה לאשר, כמיקשה אחת, ביצועו של השינוי המבני בחברה (כהגדרתו בסעיף 1 לדו"ח), לרבות התקשרויות החברה ו/או החברה הבת בהסכמי השינוי המבני (כהגדרתם בסעיף 1 לדו"ח) ולרבות ביצוע חלוקה שאינה עומדת במבחן הרווח בהתאם להוראות סעיף 303 לחוק החברות, התשנ"ט – 1999 (להלן: "חוק החברות").

### **הרב הנדרש**

הרוב שיידרש באסיפה הכללית של החברה על מנת לאשר את ההחלטה המפורטת לעיל, הינו רוב רגיל מכלל קולות בעלי המניות הנוכחים באסיפת החברה, הרשאים להצביע והצביעו בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים, ובלבד שיתקיים אחד מאלה: (1) במניין קולות הרוב ייכללו לפחות שליש מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי עניין אישי באישור ההחלטה, המשתתפים בהצבעה. במניין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יבאו בחשבון קולות הנמנעים; (2) סך קולות המתנגדים לא יעלה על שיעור של אחוז אחד מכלל זכויות ההצבעה בחברה.

### **הודעה על עניין אישי**

לפי סעיף 276 לחוק החברות, בעל מניה המשתתף בהצבעה, יודיע לחברה לפני ההצבעה באסיפה או, אם ההצבעה היא באמצעות כתב הצבעה – על גבי כתב ההצבעה, אם יש לו עניין אישי באישור ההחלטה שעל סדר היום, אם לאו. לא הודיע בעל מניה כאמור, לא יצביע וקולו לא ימנה.

### **המועד הקובע, מנין חוקי ואסיפה נדחית**

המועד הקובע לעניין זכאות בעל מניות להשתתף ולהצביע באסיפה הכללית המיוחדת האמורה לעיל, כאמור בסעיף 182 לחוק החברות, התשנ"ט - 1999 הינו סוף יום המסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ שיחול ביום 9.5.2005 (להלן: "המועד הקובע"). אם לא יתקיים מסחר במועד הקובע, אזי היום הקובע יהיה יום המסחר האחרון שקדם למועד זה. מנין חוקי יתהווה בשעה שיהיו נוכחים בעצמם או על ידי שלוח, שני בעלי מניות לפחות המחזיקים או מייצגים לפחות 50% מזכויות ההצבעה בחברה. אם כעבור חצי שעה מהמועד שנקבע לאסיפה לא ימצא מנין חוקי, תידחה האסיפה הכללית מאליה בשבוע ימים לאותה השעה ולאותו מקום, ובאסיפה הנדחית ידונו בענין לשמו נקראה האסיפה הראשונה. לא נמצא מנין חוקי באסיפה שנדחתה כאמור, יהוו הנוכחים בעצמם או על ידי בא כוחם מנין חוקי.

### **עיון בדוח המייד**

עותק של דוח מייד זה עומד לעיון במשרדה הרשום של החברה בימים א'-ה' בין השעות 09:00 – 16:00, בתאום מראש, וזאת עד למועד כינוס האסיפה הכללית המיוחדת.

## פרק א' - מבוא

1. ניתן בזה דיווח מיידי בהתאם לתקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), התשס"א-2001 (להלן: "תקנות בעל שליטה") ובהתאם לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"), בנוגע לביצוע שינוי מבני בחברה (להלן: "השינוי המבני"), הכולל, בין היתר, פיצול של החברה והתקשרות בהסכמים שונים אשר יתוארו להלן (להלן: "הסכמי השינוי המבני"). כמו כן כרוך השינוי המבני בביצוע של חלוקה, אשר אינה עומדת במבחן הרווח בהתאם להוראות סעיף 303 לחוק החברות, הכל כמפורט בדוח זה להלן.
2. כמו כן, ניתנת בזאת הודעה בדבר כינוס אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניות טמפו, שעל סדר יומה ההחלטה לאשר את ביצועו של השינוי המבני בחברה, לרבות את ההתקשרות בהסכמי השינוי המבני, ככל שהחברה ו/או חברה בת אשר תיוסד לצורך וכחלק מביצוע השינוי המבני (להלן: "החברה הבת") הינן צד להם, ולרבות ביצוע חלוקה שאינה עומדת במבחן הרווח בהתאם להוראות סעיף 303 לחוק החברות.
3. כינוסה של האסיפה הכללית יבוצע בהתאם לצו לכינוס אסיפות, שניתן על ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו ביום 18.4.2005 בתיק פש"ר 24300-04/05, בהתאם להוראות סעיף 350 לחוק החברות, במסגרת בקשה לאישור ביצועו של השינוי המבני, אשר הוגשה על ידי החברה.

## פרק ב' – הגדרות

4. בדוח זה תהיה למונחים המפורטים להלן המשמעות המפורטת לצידם, אלא אם נאמר במפורש אחרת, או שפירוש אחר מתחייב מהקשר הדברים:
  - 4.1. **דולר – דולר ארה"ב.**
  - 4.2. **הון מונפק – הון מונפק ונפרע.**
  - 4.3. **היינקן – Heineken International B.V, תאגיד הולנדי.**
  - 4.4. **הסכם פודהורצר – הסכם בין קבוצת בר ובורנשטיין לקבוצת פודהורצר מיום 28.12.2003.**
  - 4.5. **חוק ניירות ערך – חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.**
  - 4.6. **מזכר ההבנות – מזכר הבנות מיום 31.12.2004 בין קבוצת בר ובורנשטיין להיינקן.**
  - 4.7. **מניות החברה – מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה.**

- 4.8. **מפעל ירוחם** – מפעל החברה בירוחם, לייצור מוצרי פוליאיתילן לתעשיית המשקאות.
- 4.9. **פקודת מס הכנסה** - פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], תשכ"א – 1961.
- 4.10. **קבוצת בר ובורנשטיין** – ז'ק בר ורינה בר והחברות בשליטתם – ר.ז.ק השקעות בע"מ והשקעות משפחת בר בע"מ, לאה בורנשטיין והחברות בשליטתה – לאה בורנשטיין בע"מ ולאה בורנשטיין אחזקות (1996) בע"מ, אמיר בורנשטיין והחברות בשליטתו – אמיר בורנשטיין בע"מ ואמיר בורנשטיין אחזקות (1996) בע"מ.
- 4.11. **קבוצת היינקן** – Heineken N.V, תאגיד הולנדי, וכל גורם אשר שולט, נשלט או תחת שליטה משותפת של Heineken N.V, לרבות היינקן, כהגדרתה בסעיף 4.3 לעיל.
- 4.12. **קבוצת פודהורצר** – משה פודהורצר, בלהה פודהורצר והחברה בשליטתם – פודהורצר החזקות (1993) בע"מ.

## **פרק ג' - תיאור עיקרי העיסקה**

### **רקע** .5

- 5.1. השינוי המבני כולל שלוש פעולות עיקריות, אשר יבוצעו סימולטנית: (i) רכישה עצמית על ידי החברה של מניות פודהורצר ומניות היינקן, כהגדרתן בסעיף 6.1.1 להלן; (ii) ביצוע פיצול אנכי פטור ממס לפני סעיף 105 א (2) לפקודת מס הכנסה, והעברה לחברה הבת נכסים והתחייבויות של החברה, בהתאם לפירוט להלן; ו-(iii) ביצוע השקעה של היינקן בחברה הבת כנגד הקצאת מניות. ביצוע השינוי המבני בכללותו מותנה, בין היתר, בהשלמה של כל אותן הפעולות. אי ביצועה של איזה מהפעולות יגרום לאי ביצוע השינוי המבני בכללותו.
- 5.2. בהתבסס על הודעות בעלי עניין שקיבלה החברה, נחשבים קבוצת בר ובורנשטיין והיינקן מחזיקים במשותף (כהגדרת המונח "החזקת ניירות ערך או רכישתם ביחד עם אחרים" בחוק ניירות ערך) בכ - 62.42% מהונה המונפק של החברה במועד דוח זה, וזאת מכח הסכמים בין קבוצת בר ובורנשטיין לבין היינקן. קבוצת בר ובורנשטיין מחזיקה במועד דוח זה ב- 6,736,241 מניות החברה, המהוות כ-40.57% מהונה המונפק של החברה. היינקן מחזיקה במועד דוח זה ב-3,627,194 מניות החברה, המהוות כ-21.85% מהון מניותיה המונפק של החברה<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> לצורך חישוב שיעור האחזקות בדוח זה לעיל ולהלן לא נלקחו בחשבון 3,811,257 מניות רדומות, המוחזקות על ידי החברה עצמה. חברה בת של החברה מחזיקה ב-220,229 מניות של החברה עוד טרם כניסת חוק החברות לתוקף, ולפיכך הן מקנות לחברה בת זו זכויות הצבעה בטמפו ונלקחו בחשבון לצורך חישוב שיעור האחזקות במסגרת דו"ח זה.

- 5.3. ביום 31 בדצמבר 2004 נחתם מזכר ההבנות כהגדרתו בסעיף 4.6 לעיל, במסגרתו נקבעו בין הצדדים למזכר ההבנות העקרונות וההסכמות המשמשים בסיס לשינוי המבני.<sup>2</sup>
- 5.4. ביום 8.4.2005 אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה את ביצוע השינוי המבני, לרבות התקשרויות החברה והחברה הבת, לפי המקרה והעניין, בהסכמי השינוי המבני שעיקריהם מפורטים להלן, ולרבות רכישה של מניות פודהורצר ושל מניות היינקן, כמפורט בסעיף 6.1.1 להלן. כמו כן אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביצועה של חלוקה, אשר אינה מקיימת את מבחן הרווח, בהתאם להוראות סעיף 303 לחוק החברות, והכל בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות ולהתקיימם של תנאים מתלים נוספים, כמפורט להלן.
- 5.5. הסכמי השינוי המבני יכנסו לתוקף בעת ובעונה אחת כמיקשה אחת במועד השלמה (Closing) משותף של עסקת השינוי המבני (להלן: "**מועד ההשלמה**"). להלן רשימת הסכמי השינוי המבני:
- 5.5.1. הסכם בין החברה להיינקן בקשר לרכישה של מניות היינקן על ידי החברה.
- 5.5.2. הסכם בין קבוצת בר ובורנשטיין להיינקן בקשר לאחזקותיה של קבוצת בר ובורנשטיין בחברה.
- 5.5.3. הסכם פיצול בין החברה והחברה הבת – העברת נכסים והתחייבויות מהחברה לחברה הבת.
- 5.5.4. הסכם בין החברה הבת להיינקן בקשר להשקעה של היינקן בחברה הבת כנגד הקצאת מניות בחברה הבת.
- 5.5.5. הסכם בעלי מניות בין החברה להיינקן בקשר לאחזקותיהם בחברה הבת.
- 5.5.6. הסכם בין החברה הבת לתאגיד מקבוצת היינקן בקשר להענקת זיכיון לחברה הבת לייצור, שיווק, מכירה והפצה של בירה "היינקן" על ידי החברה הבת.
- 5.5.7. הסכם בין החברה לחברה הבת בקשר לאספקה של מוצרי פלסטיק על ידי החברה לחברה הבת.

---

<sup>2</sup> לפרטים בדבר תנאי מזכר ההבנות ראו דיווח מיידי, הנושא תאריך ושפורסם על ידי החברה ביום 31.12.2004.

6. חלק א' - רכישת אחזקות היינקן ופודהורצר בחברה

6.1. כללי

6.1.1. במסגרת השינוי המבני, תבצע החברה רכישה עצמית של מניותיה, באופן שהחברה תרכוש את כל אחזקותיה של היינקן בחברה, היינו 3,627,194 מניות, המהוות כ-21.85% מההון ומזכויות ההצבעה בחברה (להלן: "מניות היינקן") ואת כל מניות החברה שבבעלות קבוצת פודהורצר – היינו, 5,202,093 מניות, המהוות במועד זה כ-31.33% מההון ומזכויות ההצבעה בחברה (להלן: "מניות פודהורצר").

6.1.2. רכישת מניות היינקן ורכישת מניות קבוצת פודהורצר תיקרא להלן: "הרכישה העצמית". הרכישה העצמית מהווה "חלוקה", אשר אינה מקיימת את מבחן הרווח. לפרטים ראו סעיף 6.4 להלן.

6.1.3. להלן פירוט האחזקות בחברה במועד דו"ח זה ומיד לאחר השלמת הרכישה העצמית:

לאחר הרכישה העצמית		אחזקות נוכחיות		
שיעור אחזקות	מספר מניות	שיעור אחזקות	מספר מניות	בעל מניות
52.52%	4,082,974	24.59%	4,082,974	ז'ק ורינה בר (וחברות בשליטתם)
17.06%	1,326,635	7.99%	1,326,635	לאה בורנשטיין וחברות בשליטתה
17.06%	1,326,632	7.99%	1,326,632	אמיר בורנשטיין וחברות בשליטתו
_____	_____	21.85%	3,627,194	Heineken International Ltd.
<b>86.65%</b>	<b>6,736,241</b>	<b>62.42%</b>	<b>10,363,435</b>	<b>סה"כ בעלי שליטה</b>
_____	_____	31.33%	5,202,093	משה ובלהה פודהורצר וחברה בשליטתם
2.83%	220,229	1.33%	220,229	טמפו השקעות (1981) בע"מ
10.52%	817,525	4.91%	817,525	ציבור
_____	12,640,544	_____	3,811,257	החברה (מניות רדומות)

6.1.5. לאחר השלמת הרכישה העצמית תהיה קבוצת בר ובורנשטיין בעלת השליטה בחברה מכח אחזקה בכ- 86.65% מן ההון המונפק ומזכויות ההצבעה בחברה (ובחישוב ביחד עם החזקותיה של טמפו השקעות (1981) בע"מ - 89.48%). שיעור אחזקות הציבור יעלה כתוצאה מעצם ביצועה של הרכישה העצמית, וניטרול המניות המוחזקות על ידי החברה לצורך חישוב שיעור האחזקות, לשיעור של 10.52% מן ההון המונפק.

## 6.2. הסכם רכישת מניות היינקן

על פי הסכם שבין החברה לבין היינקן, אשר הינו חלק מהסכמי השינוי המבני (להלן: "הסכם רכישת מניות היינקן"), תרכוש החברה את מניות היינקן, כהגדרתן בסעיף 6.1.1 לעיל, בתמורה לסך כולל של 13,234 אלפי דולר.

## 6.3. רכישת מניות פודהורצר

6.3.1. סימולטנית עם ביצוע הרכישה של מניות היינקן, בהתאם להסכם רכישת מניות היינקן, תרכוש החברה גם את מניות פודהורצר, כהגדרתן בסעיף 6.1.1 לעיל, בתמורה לסך כולל של כ-19 מליון דולר. רכישת מניות פודהורצר ורכישת מניות היינקן תבוצע בהתאם למחיר למנייה, אשר משקף לחברה שווי של כ-74.5 מליון דולר<sup>3</sup>

6.3.2. רכישת מניות פודהורצר נובעת מהסכם פודהורצר, שעניינו, בין היתר, מתן אופציות לקבוצת בר ובורנשטיין לרכוש בשלבים את אחזקותיה של קבוצת פודהורצר במניות החברה. הסכם פודהורצר נחתם לאחר שנתגלעו סכסוכים בין קבוצת בר ובורנשטיין לקבוצת פודהורצר, לרבות הליכים משפטיים שיזמה קבוצת פודהורצר נגד קבוצת בר ובורנשטיין ונגד החברה<sup>4</sup>.

6.3.3. על פי הוראותיו של הסכם פודהורצר ניתנה לקבוצת בר ובורנשטיין זכות להמחות את האופציות לרכישה של מניות פודהורצר לחברה או לנעבר מורשה אחר,

<sup>3</sup> לגבי אישור דירקטוריון החברה לביצוע רכישה של מניות בהתאם לשווי חברה אשר נקבע במסגרת הסכם פודהורצר, ראו דוח מיידי נושא תאריך ושפורסם על ידי החברה ביום 3.3.2004. בהסכם פודהורצר נקבע מחירן של מניות פודהורצר בהנחה שרכישתן תבוצע בשתי מנות בעתיד. כמו כן קובע ההסכם מנגנון היוון בשיעור הלייבור על דולרים בתוספת 1.5% לשנה במקרה של רכישה של מניות פודהורצר במועד מוקדם מן המועדים שנקבעו כאמור. הסכום שישולם לקבוצת פודהורצר חושב על בסיס הנחה של ביצוע תשלום ביום 1.5.2005. אם יבוצע התשלום במועד מאוחר מן המועד האמור, אזי תשתנה התמורה שתשולם לקבוצת פודהורצר, בהתאם. בנוסף, נתון סכום התמורה בגין מניות פודהורצר לשינוי בהתאם לשינויים בשער הלייבור ובשער הדולר ואילו סכום התמורה בגין מניות היינקן נתון לשינוי בהתאם לשינוי בשער הדולר, במועד התשלום בפועל.

<sup>4</sup> לפרטים בדבר הסכם פודהורצר ראו דוח מיידי, הנושא תאריך ושפורסם על ידי החברה ביום 29.12.2003.

כהגדרת מונח זה בהסכם פודהורצר. ביום 29.12.2003 הודיעה קבוצת בר ובורנשטיין לחברה, כי בהתאם לזכותה האמורה על פי ההסכם היא מעניקה לחברה ללא תמורה את הזכות לממש את האופציות האמורות.<sup>5</sup>

6.3.4. ביום 30.3.2004 הושלם השלב הראשון בביצועו של הסכם פודהורצר, באמצעות רכישה עצמית של מניות החברה, שבוצעה במסגרת הצעת רכש שפרסמה החברה ביום 16.3.2004 (להלן: "**הצעת הרכש**"). הצעת הרכש אושרה ביום 15.3.2004 על ידי האסיפה הכללית של החברה, בישיבה שזומנה בהתאם לתקנות ניגוד עניינים.<sup>6</sup> במסגרת הצעת הרכש רכשה החברה 3,711,036 מניות, אשר היוו באותה עת 18.18% מהון המניות המונפק של החברה, מתוכן 3,483,345 מניות נרכשו מקבוצת פודהורצר, והיתרה בכמות כוללת של 267,691 מניות נרכשה מן הציבור.<sup>7</sup>

6.3.5. על פי הוראותיו של הסכם פודהורצר, ההחלטה על ביצוע שינוי מבני בחברה מקימה לקבוצת פודהורצר זכות למכור לקבוצת בר ובורנשטיין את מלוא אחזקותיה בחברה במועד מימושה של הזכות האמורה (להלן: "**הזכות למכירה כפוייה**"). על פי הודעה שמסרה קבוצת בר ובורנשטיין לחברה, נחתמה ביום 30.3.2005 תוספת להסכם פודהורצר (להלן: "**התוספת להסכם פודהורצר**"). על פי התוספת להסכם פודהורצר הסכימו הצדדים להסכם פודהורצר, כי אם לא יתקיימו התנאים המתלים לשינוי המבני עד ליום 30.9.2005, והשינוי המבני לא יבוצע בפועל עד למועד האמור, אזי במקרה כזה לא תקום לקבוצת פודהורצר הזכות למכירה כפוייה.

6.3.6. כאמור לעיל, במסגרת החלק הראשון של השינוי המבני תרכוש החברה את מניות פודהורצר, כהגדרתן בסעיף 6.1.1 לעיל, המהוות את יתרת אחזקות קבוצת פודהורצר במניות החברה במועד דוח זה. במסגרת זו יושלם ביצועו של הסכם פודהורצר.

## 6.4. חלוקה שאינה מקיימת את מבחן הרווח

6.4.1. רכישת מניות היינקן ומניות פודהורצר על ידי החברה כנגד תמורה כוללת בסך של כ-32.2 מליון דולר (להלן: "**תמורת הרכישה העצמית**"), כמפורט לעיל, מהווה "חלוקה" כהגדרתה בסעיף 301 לחוק החברות. יצוין, כי כמתואר בהרחבה בסעיף 8.1 להלן, בד בבד עם ביצוע החלוקה בסך כולל כאמור לעיל, תבוצע על ידי היינקן

<sup>5</sup> לפרטים ראו דוח מיידי, הנושא תאריך ושפורסם על ידי החברה ביום 29.12.2003.

<sup>6</sup> לפרטים בדבר הצעת הרכש ראו דיווח מיידי, הנושא תאריך ושפורסם על ידי החברה ביום 16.3.2004.

<sup>7</sup> לתוצאותיה של הצעת הרכש ראו דוח מיידי, הנושא תאריך ושפורסם על ידי החברה ביום 30.3.2004.

השקעה בחברה הבת בסך כולל של כ-27.7 מיליון דולר (להלן: "השקעת היינקן"); השקעת היינקן תשמש את החברה והחברה הבת לצורך תשלום חלקה העיקרי של תמורת הרכישה העצמית. ההפרש בין תמורת הרכישה העצמית לבין השקעת היינקן, כהגדרתם של מונחים אלו בסעיף זה לעיל, מסתכם בכ-4.5 מיליון דולר. לפיכך, בתום המהלכים המתוארים לעיל, אשר יבוצעו, כאמור, סימולטנית, הפחתת ההון בפועל, כפי שתבטא בדוחותיה הכספיים של החברה מיד לאחר ביצוע השינוי המבני, תסתכם בסך השווה לכ-4.5 מיליון דולר.<sup>8</sup>

6.4.2. להלן פירוט בדבר השינויים ברכיבי ההון העצמי של טמפו במסגרת השינוי המבני (באלפי ש"ח):<sup>9</sup>

החברה הבת - לאחר החלוקה וביצוע ההסדר *	החברה - לאחר החלוקה וביצוע ההסדר *	ליום 31.12.04 טרם ביצוע החלוקה	הרכב ההון העצמי
1,000	71,735,000	71,735,000	הון מניות
148,169,000	24,379,000	97,130,000	פרמיה על מניות
_____	_____	12,527,000	קרנות הון
_____	_____	-6,342,000	עודפים
_____	_____	2,359,000	מניות המוחזקות על ידי חברה בת
<b>148,170,000</b>	<b>93,755</b>	<b>172,691,000</b>	<b>סך ההון העצמי</b>

<sup>8</sup> בהנחה שהשינוי המבני יבוצע על בסיס דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2004. הנתונים המופיעים בטבלה מבוססים על דוחותיה הכספיים המבוקרים של החברה ליום 31.12.2004, ואינם מביאים בחשבון שינויים שנובעים מפעילותה העסקית של החברה בתקופה שלאחר המועד האמור. חישוב ההשפעה של השינוי המבני על ההון העצמי של החברה בוצע על בסיס הנחת שער דולר של 4.371 ש"ח לדולר, ועל פי נוסח ההיוון כמפורט בהערת שוליים (3) לעיל. במקרה של שינוי באיזה מן הפרמטרים, הלייבור, שער הדולר (הן לגבי התמורה בגין מניות פודהורצר והן לגבי התמורה בגין מניות היינקן) ו/או מועד התשלום (על בסיסו יבוצע היוון תמורת מניות פודהורצר), ישתנה הסכום האמור בהתאם.

6.4.3. לשם מימון החלוקה בכוונת החברה ליטול מימון בנקאי מבנק ישראלי בסך כולל של כ-4.5 מיליון דולרבתנאים הבאים : הלוואה ל-6 שנים, בריבית שלא תעלה על לייבור + 1.5%.

## 7. חלק ב' - פיצול אנכי

### 7.1. הסכם הפיצול

7.1.1. החלק השני של השינוי המבני הינו פיצול של החברה בהתאם להסכם פיצול בין החברה לבין החברה הבת (להלן: "הסכם הפיצול"), אשר הינו אחד מהסכמי השינוי המבני. על פי הוראותיו של הסכם הפיצול תבצע טמפו פיצול אנכי, פטור ממס בהתאם להוראות סעיף 105א(2) לפקודת מס הכנסה, באופן שכל הנכסים וההתחייבויות הקשורים בפעילותה העיסוקית של החברה, לרבות זכויות במקרקעין עליהם בנוי מפעלה של החברה בנתניה, זכויות החברה מכח הסכמי הפצה בלעדיים עם יצרני משקאות מחו"ל, זכויותיה של החברה בחברות בנות, עובדי החברה (למעט עובדי מפעל ירוחם) וכיו"ב (להלן: "הפעילות המועברת"), יועברו לחברה הבת (להלן: "הפיצול"). מפעל ירוחם ונכסי הנדל"ן האחרים של החברה – נכסי מקרקעין בחולון, מגדל העמק, נתניה (חלק מנכס של החברה) ותל-אביב, יוותרו בחזקתה של החברה<sup>10</sup>.

7.1.2. מאזן פרופורמה של החברה ושל החברה הבת ליום 31.12.2004 מצורף כנספח "א" לדו"ח זה.

7.1.3. העברת הנכסים וההתחייבויות תעשה ללא מצגים מטעם החברה (As Is), כנגד הקצאת מלוא הונה המונפק של החברה הבת לטמפו.

7.1.4. הפיצול יבוצע על פי צו של בית משפט, במסגרת הסדר לשינוי המבני, בהתאם להוראות סעיפים 350 ו-351 לחוק החברות.

7.1.5. בהסכם הפיצול נקבע כי כל ההליכים המשפטיים שהחברה צד להם עד למועד השלמת הפיצול, והנוגעים לפעילות המועברת וכן כל ההליכים המשפטיים שיוגשו נגד החברה ו/או החברה הבת לאחר מועד השלמת הפיצול, והנוגעים לפעילות המועברת, יועברו לחברה הבת, בין אם עילת התביעה נוצרה לפני מועד השלמת הפיצול ובין אם לאחוריו. החברה תישאר צד לכל הליך משפטי שייפתח כנגד החברה לאחר מועד השלמת הפיצול הנוגע לנדל"ן, אשר ישאר בחזקתה או

<sup>10</sup> לפירוט נכסי הנדל"ן ושוויים המוערך, ראו חוות הדעת השמאית – נספח ב' לדוח זה.

לפעילות מפעל החברה בירוחם, בין אם עילת התביעה צמחה לפני מועד השלמת הפיצול ובין אם לאחוריו. אם לא ניתן יהיה להעביר הליך משפטי, ינוהל אותו ההליך על ידי הצד שאליו אמור היה ההליך לעבור, וצד זה אף יישא בהוצאות הכרוכות בהליך וישא באחריות לביצוע וקיום של תוצאות ההליך.

7.1.6. במועד השלמת הפיצול יחדלו עובדי החברה (למעט עובדי מפעל ירוחם) (להלן: "העובדים") להיות עובדי החברה ויעברו להיות עובדי החברה הבת. במעבר העובדים לחברה הבת יישמר רצף של מלוא זכויותיהם של העובדים באופן שיראו את מועד תחילת העסקתם בטמפו כמועד תחילת העסקתם בחברה הבת. החברה תעביר לחברה הבת את כל הזכויות הקיימות במועד השלמת הפיצול בקשר לעובדים בקרנות ובקופות השונות, אליהן ביצעה החברה הפרשות עד למועד ההשלמה של הפיצול. החל ממועד זה ואילך תחוב החברה הבת בכל חובות מעביד כלפי העובדים.

7.1.7. בהסכם הפיצול נקבע, כי נכס נדל"ן בשטח של כ-17.5 דונם שחוכרת החברה בנתניה (להלן: "הנכס בנתניה"), והצמוד לנכס נדל"ן נוסף בן 50 דונם לערך, עליו בנוי מפעלה של החברה ואשר עובר כאמור במלואו לחברה הבת במסגרת השינוי המבני, יפוצל באופן שהזכויות בחלק מן הנכס האמור בשטח של כ-10 דונם (להלן: "הנכס של החברה בנתניה") יוותרו אצל החברה, והזכויות ביתרת הנכס, בשטח של כ-7.5 דונם, תועברנה לחברה הבת. לחברה הבת תהא זכות לשכור שטח משרדים שיבנה על ידי החברה במתחם הנכס של החברה בנתניה בשטח של עד 2000 מ"ר בכפוף להוראות שנקבעו בהסכם הפיצול, בין היתר בקשר ללוחות הזמנים למתן הודעה לחברה מטעם החברה הבת על הכוונה לממש את הזכות האמורה. הסכם השכירות של המשרדים, ככל שיחתם בין החברה לבין החברה הבת, יהיה בתנאים מסחריים מקובלים. דמי השכירות יקבעו על ידי שמאי מוסכם.

7.1.8. במועד ההשלמה יתקשרו החברה והחברה הבת בהסכם שכירות מכוחו תשכור החברה הבת מהחברה את נכס המקרקעין במגדל העמק, המשמש את החברה כסניף ההפצה הצפוני שלה. הסכם השכירות על פי סעיף משנה זה יהיה בתנאים מסחריים מקובלים. דמי השכירות יקבעו על ידי שמאי מוסכם.

## 7.2. אישור מס הכנסה

ביום 28.3.2005 קיבלה החברה אישור של נציבות מס הכנסה (להלן: "הרולינג"), לפיו השינוי המבני עומד בתנאים המפורטים בסעיף 105 ג לפקודת מס הכנסה. עוד קובע הרולינג, כי אם לא יעמוד השינוי המבני בתנאי סעיף 105 לפקודה ובתנאי הרולינג, יפקע

האישור שניתן במסגרת הרולינג למפרע, ולפיכך יחול, בין היתר, חיוב במס בולים, כשהוא נושא הפרשי הצמדה וריבית כמחוייב בחוק ממועד הפיצול. בין תנאי האישור במסגרת הרולינג נקבעו התנאים המפורטים להלן:

7.2.1. לא הועברו במסגרת הפיצול תשלומים במזומן או תמורה נוספת כלשהי בין בעלי הזכויות בחברה.

7.2.2. מייד לאחר הפיצול ובמשך שנתיים ממועד הפיצול ימשיכו להחזיק בעלי הזכויות במישרין ו/או בעקיפין בחברה ערב הפיצול, באחזקותיהם, ערב הפיצול, ויחולו על הזכויות כאמור הוראות סעיף 105 ג (8) לפקודה. לעניין זה לא ייחשב בעל זכויות מי שאינו נכלל בקבוצת בר ובורנשטיין.

7.2.3. שווי הנכסים הנותרים בחברה לא יפחת מ-10% משווי הנכסים של החברה הבת. לעניין זה לא יכללו במניין הנכסים הזכויות שמחזיקה החברה בחברה הבת.

7.2.4. הרולינג ניתן על סמך המצגים שהוצגו בפני נציבות המס, ויבוטל למפרע אם יתברר כי הפרטים שנמסרו במסגרת הבקשה אינם נכונים או שאינם מלאים באופן מהותי או שיתברר כי פרטים מהותיים שפורטו אינם נכונים.

### 7.3. כתב השיפוי

החברה, החברה הבת וקבוצת בר ובורנשטיין יתחייבו זו כלפי זו, לקיים את תנאיו של הרולינג ולהימנע מהפרה של הוראותיו. במקרה שהפרה של תנאי הרולינג על ידי מי מן הצדדים האמורים תגרום לתשלום מס או לנזק אחר למי מן הצדדים האחרים, אזי ישפה הצד המפר את הצד האחר בגין הנזקים וההוצאות שנגרמו לו כאמור. היינקן התחייבה להצטרף כצד להסדר השיפוי המתואר, ככל שיקבע על ידי רשויות המס, כי יש לראותה כבעלת זכויות בחברה כמשמעותה ברולינג.

## 8. חלק ג' - הקצאת מניות להיינקן בחברה הבת

### 8.1. הסכם ההקצאה

8.1.1. בחלק השלישי, בהתאם להסכם שבין החברה הבת והיינקן בעניין הקצאת מניות להיינקן בחברה הבת (להלן: "**הסכם ההקצאה**"), שהינו אחד מהסכמי השינוי המבני, סימולטנית עם רכישת מניות היינקן וביצוע הפיצול, תקצה החברה הבת להיינקן מניות בחברה הבת, אשר תהווה 40% מן ההון המונפק של החברה הבת, וזאת בתמורה להשקעת היינקן, כהגדרתה בסעיף 6.4.1 לעיל.

8.1.2. השקעת היינקן משקפת לחברה הבת שווי של כ- 69,500 אלפי דולר. יתרת הון המניות המונפק של החברה הבת - 60%, תוחזק בידי החברה. מצ"ב לדיווח זה חוות הדעת של גב' פנינה אבן חן – שמאית מקרקעין לגבי שוויים של נכסי המקרקעין שבבעלותה של החברה, ואשר לא יועברו לחברה הבת במסגרת השינוי המבני. חוות הדעת האמורה שימשה את דירקטוריון החברה לאישור ביצוע ההסדר בהתאם למחירים ולשוויים שנקבעו במזכר ההבנות כהגדרתו בסעיף 4.6 לעיל.

8.1.3. השקעת היינקן, בסך כולל של כ-27.7 מליון דולר, תשמש את החברה והחברה הבת לצורך תשלום בגין מניות היינקן בסך של כ-13.2 מליון דולר, ויתרת סכום השקעת היינקן בחברה הבת בסך של כ-14.5 מליון דולר, המהווה השקעה נטו בחברה הבת (בניטרול הסכום שישולם להיינקן בגין מניות היינקן כאמור לעיל), תשמש לתשלום חלק מן התמורה בגין רכישת מניות פודהורצר (שסך התמורה בגינה הינו כ-19 מליון דולר).

8.1.4. על פי הסכם ההקצאה, החברה הבת תהנה מגישה לידע וליכולות של היינקן בתחום הייצור והשיווק.

## 8.2. הסכם בעלי מניות בחברה הבת

8.2.1. החברה והיינקן יתקשרו בהסכם בעלי מניות בנוגע לאחזקותיהם במניות החברה הבת, שהינו חלק מהסכמי השינוי המבני (לעיל ולהלן: "הסכם בעלי המניות"). הסכמות אלה יבואו לידי ביטוי גם בתקנון החברה הבת. בהסכם בעלי המניות נקבעו הגבלות על העברת מניות בחברה הבת, ביניהן – איסור מכירה של כמות חלקית של אחזקותיו של מי מן הצדדים, הגבלות על שעבוד מניות החברה הבת, זכות סירוב ראשון בכל מקרה של מכירת מניות החברה הבת על ידי מי מהצדדים לצד שלישי, וזכות, אשר תמומש באופן סביר, למנוע מכירה של מניות בחברה הבת לצדדים שלישיים שזהותם אינה מקובלת על הצד האחר.

8.2.2. כמו כן, נקבע בהסכם בעלי המניות כי הקצאת מניות נוספות בחברה הבת תהיה כפופה להסכמות של החברה ושל היינקן. כמו כן, במקרה של הקצאה (למעט בהנפקות לציבור), יהיו החברה והיינקן זכאיות להשתתף בהקצאה על מנת שלכל הפחות תשמורנה על שיעור אחזקותיהן היחסיות בחברה הבת, בתנאי ההקצאה (Preemptive Rights), כאשר ניתנה לכל צד אפשרות להגדיל אחזקותיו בחברה הבת במקרה שהצד האחר אינו מעוניין להשתתף בהקצאה כאמור.

8.2.3. בדירקטוריון החברה הבת יכהנו חמישה דירקטורים אשר ימונו על ידי החברה והיינקן באופן יחסי לאחזקותיהם בחברה הבת.

8.2.4. קבלת החלטות על ידי דירקטוריון החברה הבת ו/או חברות בנות של החברה הבת, לפי המקרה והעניין, בשורה של נושאים כפופה לכך, שבמסגרת רב הקולות הרגיל בדירקטוריון, שאישר החלטה בנושאים אלו, ייכלל קולו של דירקטור אחד לפחות, אשר מונה על ידי היינקן (להלן: "רב מיוחד"). בין הנושאים האמורים: פירוק החברה הבת, מיזוגה או כל הליך שיביא לחיסולה של החברה הבת, שינוי מדיניות חלוקת דיבידנד בחברה הבת, רכישה או פדיון עצמיים של החברה הבת של הונה; הקצאת מניות נוספות, מינוי נושאי משרה בכירה ושינוי מהותי בפעילותה של החברה הבת. אישור החלטות לגבי אותה שורה של נושאים על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה הבת ו/או החברות הבנות שלה, על פי העניין, יהיה כפוף להצבעה של היינקן בעד ההחלטה המוצעת.

8.2.5. במקרה בו לא יהיו עוד לחברה הבת זכויות לייצור של בירה היינקן בישראל ו/או זכויות הפצה של בירה היינקן בישראל, והיינקן עדיין תהיה בעלת מניות מיעוט בחברה הבת, יצומצמו באופן משמעותי הנושאים הדורשים רב מיוחד או את אישור היינקן, באסיפה הכללית, על פי העניין.

8.2.6. בנוסף הוסכם, כי לכל צד תהא זכות וטו לגבי עסקאות שבין החברה הבת ובין הצד האחר, בנוסף לזכויות הקבועות בדין בעניין זה.

8.2.7. כמו כן קובע הסכם בעלי המניות מדיניות חלוקת דיבידנדים בחברה הבת, לפיה יחולקו מדי שנה 50% מרווחיה של החברה הבת באותה שנה כדיבידנדים.

8.2.8. בנוסף מקנה הסכם בעלי המניות אופציה להיינקן לרכוש את מלוא אחזקותיה של החברה בחברה הבת במקרה המפורט בסעיף 8.3.4 להלן.

### 8.3. התחייבויות קבוצת בר ובורנשטיין בקשר לשליטה בחברה

8.3.1. קבוצת בר ובורנשטיין והיינקן יתקשרו ביניהם בהסכם, שהינו חלק מהסכמי השינוי המבני, ושעניינו העיקרי - מגבלות על ביצוע עסקאות על ידי קבוצת בר ובורנשטיין במניותיהם בחברה, וזאת לאור החשיבות שרואה היינקן בזהותו של בעל השליטה בחברה (להלן: "הסכם האחזקות בחברה").

8.3.2. על פי הסכם האחזקות בחברה, במשך חמש שנים (להלן: "התקופה הראשונית") החל ממועד ההשלמה, לא יעבירו חברי קבוצת בר ובורנשטיין את זכויותיהם

באמצעי השליטה בחברה באופן שלאחר העברה כאמור תפחתנה אחזקותיה של קבוצת בר ובורנשטיין מ-67% של אמצעי השליטה בחברה. בשום מקרה לא תבוצע העברת זכויות לגורם אשר נחשב עויין להיינקן (להלן: "גורם עויין"). במקרה שאותו גורם הינו גורם פעיל בתעשיית המשקאות, היינקן תקבע על פי שיקול דעתה אם יש להחשיבו כגורם עויין. במקרים אחרים, תידרש היינקן לבסס סיבה על מנת שיראו באותו צד שלישי גורם עויין. מכירה למשקיע מוסדי וכן מכירה לציבור לא תחשבנה כמכירה לגורם עויין.

8.3.3. בתום התקופה הראשונית, יוכלו חברי קבוצת בר ובורנשטיין להעביר את זכויותיהם באמצעי השליטה בתאגיד, ובלבד שיתקיים אחד המצבים המתוארים להלן:

8.3.3.1. קבוצת בר ובורנשטיין תמשיך להחזיק לאחר העברה כאמור ב-51% או יותר מאמצעי השליטה בחברה; או

8.3.3.2. העברת הזכויות, ככל שבעקבותיה יקטן שיעור אחזקותיה של קבוצת בר ובורנשטיין באמצעי השליטה בחברה מ-51%, תהא כפופה לאישורה של היינקן, לרבות לגבי זהותם של בעלי המניות האחרים בחברה ושיעור אחזקותיהם. היינקן לא תסרב ליתן אישור כאמור אלא מטעמים סבירים.

8.3.4. בנוסף נקבע בהסכם האחזקות בחברה, כי במקרה בו תבוצע העברה של זכויות בחברה, שכתוצאה ממנה יפחת שיעור אחזקותיה של קבוצת בר ובורנשטיין באמצעי השליטה בחברה מ-51%, אזי להיינקן תקום אופציה מסוג CALL לרכוש את כל זכויותיה של החברה בחברה הבת במחיר אשר יוסכם בין היינקן לבין החברה, ובהעדר הסכמה כאמור – במחיר אשר יקבע על ידי בנק השקעות בינלאומי, הפעיל בישראל.

8.3.5. הצדדים הסכימו, כי עם התקיימות התנאים המתלים המפורטים להלן, ביצוע השינוי המבני וכניסתם לתוקף של הסכמי השינוי המבני, יתבטלו ההסכמים הקודמים שחתמו קבוצת בר ובורנשטיין והיינקן כבעלי מניות בחברה.

## 9. ייצור מקומי של בירה היינקן בישראל

9.1. בד בבד עם ביצוע ההשקעה של היינקן בחברה הבת, תתקשר החברה הבת עם חברה מקבוצת היינקן בהסכם, שהינו חלק מהסכמי השינוי המבני, ושעניינו זכיון לייצור במפעל החברה הבת בנתניה, שיווק, מכירה והפצה של בירה לאגר, הנמכרת תחת שם המותג

"היינקן" (להלן: "הסכם הזכיון"). הזכיון על פי ההסכם מוענק לחברה על בסיס בלעדי לתקופה של 20 שנים (להלן: "תקופת הזכיון"), ומתחדש לתקופות נוספות של חמש שנים כל אחת (להלן: "תקופות ההארכה"), בכפוף לזכותו של כל צד להביא להתקשרות לידי גמר בהודעה לצד האחר 12 חודשים עובר לתום תקופת הזכיון או איזו מתקופות ההארכה.

9.2. בתמורה לקבלת הזכיון הבלעדי כאמור תשלם החברה הבת להיינקן תמלוגים שנתיים בגין מכירות של בירה היינקן, בשיעורים שבין 6% - 9% ממחיר המכירה (נטו) של החברה הבת ללקוחותיה, בהתאם לסוג המיכל בו נמכרת הבירה.

9.3. במהלך תקופת הזכיון היינקן לא תיבא למדינת ישראל בירה היינקן למעט לשם מכירה בחנויות פטורות ממכס (Duty Free). ההסכם קובע מנגנון לשיתוף פעולה בין הצדדים במקרים בהם לא תוכל החברה הבת, מסיבות שונות, לספק את הביקוש בישראל לבירה היינקן.

9.4. היינקן תספק לחברה הבת ייעוץ טכני בקשר לייצור בירה היינקן, לרבות מיפרטים טכניים, סטנדרטים לייצור בירה היינקן, נוסחאות ומתכונים, ייעוץ ברכישת חומרי גלם ואימון כח אדם מתאים (להלן: "השירותים הטכניים"), הכל בהתאם לתקציב שנתי שיוסכם מדי שנה בין היינקן והחברה הבת. יצוין, כי במהלך השנים 2000 – 2004 רכשה החברה מהיינקן שירותים טכניים שונים בתמורה לתשלום ממוצע (על בסיס שנתי) של כ-660 אלפי ₪ (להלן: "התשלום הממוצע"). בנוסף תהא החברה הבת זכאית לרכוש מהיינקן שירותים נוספים בקשר לבירה היינקן (לרבות מחקרי שוק וכיו"ב), וזאת בתמורה לתעריפים המקובלים בהיינקן, אשר יכללו, בין היתר, את ההוצאות הישירות אשר תוציא היינקן בקשר לאספקה של השירותים כאמור.

9.5. החברה הבת תייצר את בירה היינקן משמרים שתרכוש מהיינקן בלבד, במחירים ובתנאים זהים לאלו של חברות אחרות השייכות לקבוצת היינקן, לרבות חברות בנות בבעלות מלאה. החברה הבת לא תהיה רשאית להשתמש בשמרי היינקן לשם ייצור בירה אחרת.

9.6. תוכניות השיווק של בירה היינקן יסוכמו מדי שנה בין הצדדים. במסגרת זו תיקבע מדיניות המחירים על ידי החברה הבת ותאושר על ידי היינקן. יצוין, כי במהלך השנים 2003 – 2004 הסתכמו הוצאות השיווק של החברה בקשר למותג האמור בסך השווה ל-10% - 12% מהיקף המכירות השנתי של המותג.

9.7. ההסכם קובע שורה של מנגנוני פיקוח ובקרה שיעמדו לרשותה של היינקן לצורך וידוא שאיכות הבירה שתיוצר על ידי החברה הבת תחת שם המותג "היינקן", תעמוד בסטנדרטים המוכתבים על ידי היינקן.

9.8. כל עוד תהא ההתקשרות בין הצדדים בתוקף, החברה הבת לא תייצר או תייבא בירה לאגר, תחת מותג שאינו ישראלי למעט היינקן ולא תייצר ו/או תפיץ בישראל מוצרי בירה תחת מותגים בינלאומיים, המתחרים במוצרים המוצעים במסגרת המגוון המוצע על ידי איזו מן החברות של קבוצת היינקן, אלא במקרה בו היינקן לא היתה מעוניינת לייצר או למכור מוצרים תחליפיים כאמור בישראל בתנאים המקובלים על החברה הבת. מנגד היינקן לא תעניק זכויות הפצה של מוצריה לצדדים שלישיים, אלא במקרים בהם החברה הבת לא תהיה מעוניינת להפיץ מוצרים כאמור בתנאים המקובלים על היינקן.

9.9. במועד התקיימם של התנאים המתלים וכניסתם לתוקף של הסכמי השינוי המבני יתבטלו הסכמים קודמים בין החברה לבין היינקן בקשר לשיווק והפצה בלעדית של בירה היינקן בישראל ובקשר לאספקה של שירותים טכניים על ידי חברה מקבוצת היינקן לחברה.

9.10. החברה הבת תתקין במפעלה בנתניה ציוד הדרוש, בהתאם למפרטים של היינקן, לייצור בירה היינקן.<sup>11</sup>

## 10. הסכם האספקה

10.1. כמפורט לעיל, מפעל ירוחם, אשר בו מיוצרים preforms ופקקים לייצור בקבוקי משקה מפלסטיק (להלן: "מוצרי הפוליאתילן") ישאר בבעלותה של החברה, ולא יועבר במסגרת השינוי המבני לחברה הבת.

10.2. לפיכך, כחלק ממערכת הסכמי השינוי המבני נכלל הסכם בין החברה לחברה הבת בעניין אספקה של מוצרי הפוליאתילן על ידי החברה לחברה הבת, הדרושים לחברה הבת לצורך ייצור של בקבוקי משקה מתוצרתה (להלן: "הסכם האספקה").

10.3. הסכם האספקה יהיה בתוקף במשך תקופה של 48 חודשים, ויהא ניתן להארכה על ידי החברה לתקופה נוספת של 12 חודשים, על בסיס תנאי הצעת התקשרות שתקבל החברה הבת מטעם צד שלישי.

10.4. החברה הבת תרכוש במהלך תקופת הסכם האספקה את מוצרי הפוליאתילן מהחברה בלבד, אלא אם החברה לא תוכל לספק לחברה את המוצרים האמורים בכמויות ובהתאם למפרטים המוסכמים.

10.5. החברה הבת תשלם לחברה את עלות חומר הגלם המשמש לייצור מוצרי הפוליאתילן, אשר תרכוש מהחברה, וזאת במועד התשלום בגין חומר הגלם לספקי חומרי הגלם על ידי

11 לגבי תוכנית ההשקעות של החברה במפעלה בנתניה, בין היתר לצורך הערכות לייצור בירה היינקן, ראו סעיף 27.2 לפרק א' לדוח התקופתי (המתקן), אשר אושר ביום 28.3.2005 ופורסם על ידי החברה ביום 30.3.2005.

החברה. בנוסף תשלם החברה הבת לחברה תמורה בגין ייצור של מוצרי הפוליאיתילן בסכום קבוע, כמפורט בהסכם האספקה.

#### 11. תנאים מתלים לביצוע השינוי המבני

בהתאם להוראות הסכמי השינוי המבני, כפופים סגירת העסקאות המתוארות לעיל, כניסתם לתוקף של הסכמי השינוי המבני וביצועו בפועל של השינוי המבני בהתקיימות התנאים המתלים המפורטים להלן:

11.1. קבלת אישור בית המשפט לביצוע חלוקה, אשר אינה מקיימת את מבחן הרווח כמפורט בסעיף 6.4 לעיל, בהתאם להוראות סעיף 303 לחוק החברות וצו פיצול – מכוחו יבוצע השינוי המבני בהתאם לסעיפים 350 ו-351 לחוק החברות.

11.2. אישור הסכמי השינוי המבני וביצוע החלוקה כאמור לעיל על ידי ועדת הביקורת, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ובחברה הבת כעסקה בין החברה לבין בעלי השליטה בה, בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות. ביום 8.4.2005 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את ביצוע השינוי המבני.

11.3. אישור הסכמי השינוי המבני על ידי הדירקטוריון של היינקן.

11.4. קבלת אישורו של הממונה על ההגבלים העסקיים לרכישת מניות היינקן ומניות פודהורצר על ידי החברה ולהקצאה של המניות בחברה הבת להיינקן, וכן להסדר הכובל הקבוע בהסכם הזיכיון.

11.5. קבלת אישורים של הספקים המהותיים של החברה, בהתאם לפירוט להלן, לשינוי המבני:

- (i) PepsiCo, Inc.
- (ii) Bacardi International Limited and Tradall S.A.
- (iii) Acqua Minerale San Benedetto

11.6. חתימה וכניסתם לתוקף של כל הסכמי השינוי המבני בהתאם לפירוט שבסעיף 5.5 לעיל.

#### פרק ד' – פרטים נוספים בדבר השינוי המבני

#### 12. שם בעלי השליטה שיש להם ענין אישי בהתקשרות ומהות עניינם האישי

12.1. לקבוצת בר ובורנשטיין עניין אישי בשינוי המבני בכללותו, מהטעמים הבאים:

12.1.1. קבוצת בר ובורנשטיין היא צד למזכר ההבנות אשר על יסודו מתבצע השינוי המבני, ולהסכם האחזקות בחברה, במסגרתו, כאמור, נטלה על עצמה קבוצת בר ובורנשטיין התחייבויות שונות בקשר לשימור אחזקותיה בחברה;

12.1.2. בהתבסס על הודעות בעלי עניין שקיבלה החברה, נחשבים קבוצת בר ובורנשטיין והיינקן במועד פרסום דו"ח זה מחזיקים במשותף בכ- 62.42% מהונה של החברה ומזכויות ההצבעה בה במועד דו"ח זה מכח הסכמים בקשר להחזקותיהם בחברה, אשר יפקעו בד בבד עם כניסתם לתוקף של הסכמי השינוי המבני ועם ביצועו של השינוי המבני. הואיל והיינקן נחשבת בעלת עניין אישי בעסקה מהטעמים המפורטים להלן, נחשבת קבוצת בר ובורנשטיין בעלת עניין אישי בעסקה גם מכוח ההחזקה המשותפת כאמור;

12.1.3. קבוצת בר ובורנשטיין היא צד להסכם פודהורצר אשר יבוצע בפועל במסגרת השינוי המבני, כמפורט בסעיף 6.3 לעיל. כמו כן קיימים יחסי משפחה בין יחידי קבוצת בר ובורנשטיין לבין יחידי קבוצת פודהורצר: גב' רינה בר, רעייתו של מר ז'ק בר הינה אחותה של גב' בלהה פודהורצר, רעייתו של מר משה פודהורצר. מר אמיר בורנשטיין הינו אחיינו של הגב' רינה בר והגב' בלהה פודהורצר, ואמו, גב' לאה בורנשטיין, הינה גיסתן;

12.2. להיינקן עניין אישי בשינוי המבני מעצם היותה צד למזכר ההבנות, לשינוי המבני ולמרבית הסכמי השינוי המבני.

### 13. תיאור הפעילות המועברת

לפרטים נוספים בדבר תיאור פעילות החברה בכללה ופעילות החברה המועברת לחברה הבת במסגרת השינוי המבני, ראו דוח תקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2004 שפורסם ביום 30.3.2005. כמו כן, מצ"ב **כנספח "א"** לדו"ח זה דו"ח כספי פרפורמה של החברה והחברה הבת ליום 31.12.2004, על בסיסו מבוצע השינוי המבני.

### 14. הדרך בה נקבעה התמורה

שווי החברה לצורך ביצוע הרכישה העצמית נקבע בהתאם להחלטת הדירקטוריון עובר לביצוע הצעת הרכש שביצעה החברה ביום 30.3.2004.<sup>12</sup> שווי החברה הבת לצורך השקעת היינקן, נקבע במשא ומתן בין קבוצת בר ובורנשטיין לבין היינקן, ואושר על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון, בין היתר על בסיס: (i) הערכת השווי השמאית – **נספח ב** לדוח זה, אשר הוזמנה על ידי דירקטוריון

<sup>12</sup> ראו הערת שוליים 3 לעיל.

החברה, לאחר ששימשה, בעקבות הזמנה שלה על ידי היינקן, את הצדדים במסגרת הדיונים לגבי שוויים של נכסי הנדל"ן של החברה, ולגבי צורך קביעת הפער שבין השוויים של החברה והחברה הבת; ו-(ii) דוח כספי פרופורמה של החברה והחברה הבת, אשר בוצע על ידי החברה, והמצורף כנספח "א" לדו"ח זה.

#### 15. נימוקי ועדת הביקורת והדירקטוריון

15.1. ביצוע השינוי המבני נועד לחזק את מערכת היחסים שבין החברה הבת והיינקן. במסגרת ההסדר המתואר היינקן תבצע השקעה בחברה הבת (השקעה נטו של 14.5 מיליון דולר ארה"ב, בעקבותיה יגדל שיעור אחזקותיה של היינקן בחברה הבת ל-40%), ותגדיל את מעורבותה ואת האינטרס הכלכלי שלה בחברה הבת. בנוסף החברה הבת תקבל מהיינקן הסכם זיכיון ארוך טווח (20 שנה, עם אפשרות לחידוש תקופת ההתקשרות לתקופות נוספות בנות 5 שנים כ"א) לייצור, שיווק, מכירה והפצה בישראל של בירה היינקן. כמו כן כפי שפורט בסעיף 8.1.4 לעיל, החברה הבת תהנה מגישה לידע וליכולות של קבוצת היינקן בתחום הייצור והשיווק.

15.2. ביצוע השינוי המבני באופן המתואר לעיל יאפשר לחברה ולבעלי השליטה בה לרכוש את יתרת המניות שבבעלותה של קבוצת פודהורצר ולהשלים את ביצועו של הסכם פודהורצר. אגב כך, יגיעו לסיום סופי הסכסוכים ארוכי השנים עם קבוצת פודהורצר.

15.3. השינוי המבני מבוסס על ערכים הוגנים לחברה ולחברה הבת, ואמור לתרום לעלייה בשווייה של החברה.

15.4. החלוקה והפחתת ההון הנובעת ממנה אינן יוצרות חשש סביר שהחלוקה תמנע מהחברה את היכולת לעמוד בחביותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן, וזאת בהתאם לאישור רואי החשבון של החברה, המצורף לדוח זה כנספח ג, ואשר שימש את החברה כבסיס לבקשה לאישור חלוקה, אשר הוגשה לבית המשפט בהתאם להוראות סעיף 303 לחוק החברות.

#### 16. שמות הדירקטורים שהשתתפו בדיונים בוועדת הביקורת ובדירקטוריון

16.1. בישיבת ועדת הביקורת של החברה שהתקיימה ביום 30.3.2005 השתתפו ה"ה גדעון להב ומשה עמית – דח"צים.

16.2. בישיבת דירקטוריון החברה שהתקיימה ביום 8.4.2005 השתתפו ה"ה ז'ק בר, רינה בר, לאה בורנשטיין, אמיר בורנשטיין, גדעון להב, משה עמית, אנדי תומאס ופיטר הארט.

17. **שמות הדירקטורים שהינם בעלי ענין אישי ומהות עניינם האישי**

הדירקטורים ז'ק בר, רינה בר, לאה בורנשטיין ואמיר בורנשטיין, הינם בעלי ענין אישי בהתקשרויות נושא דוח זה מן הטעמים שפורטו בסעיף 12.1 לעיל. למען הזהירות, הודיעו אנדי תומאס ופיטר הארט על קיומו של ספק ענין אישי בשינוי המבני נוכח היותם עובדי היינקן. להיינקן ענין אישי בהתקשרויות נושא דוח זה מן הטעמים שפורטו בסעיף 12.2 לעיל.

18. **מקום כינוס האסיפה הכללית ומועדה**

ניתנת בזאת הודעה על כינוס אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של טמפו שתתקיים ביום 19.5.2005, בשעה 10:00, במשרדה הרשום של החברה, ברחוב גיבורי ישראל 2, איזור התעשייה קריית נורדאו, נתניה.

19. **על סדר היום**

על סדר יומה של האסיפה תעמוד ההחלטה לאשר, כמיקשה אחת, ביצועו של השינוי המבני בחברה, לרבות התקשרויות החברה ו/או החברה הבת בהסדרים המפורטים להלן: (1) התקשרות החברה עם היינקן בהסכם רכישת מניות היינקן; (2) רכישת מניות פודהורצר בתמורה לסך הכולל שפורט בסעיף 6.3.1 לעיל; (3) התקשרות החברה והחברה הבת בהסכם הפיצול; (4) התקשרות החברה הבת עם היינקן בהסכם ההקצאה; (5) התקשרות החברה והיינקן בהסכם בעלי המניות; (6) התקשרות החברה הבת והיינקן בהסכם הזכיון; (7) התקשרות החברה והחברה הבת בהסכם האספקה; וכמו כן ביצוע חלוקה שאינה עומדת במבחן הרווח בהתאם להוראות סעיף 303 לחוק החברות.

20. **הרוב הנדרש**

הרוב שיידרש באסיפה הכללית של החברה על מנת לאשר את ההחלטות שעל סדר היום, הינו רוב רגיל מכלל קולות בעלי המניות הנוכחים באסיפת החברה, הרשאים להצביע והצביעו בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים, ובלבד שיתקיים אחד מאלה: (1) במנין קולות הרוב באסיפה יכללו לפחות שליש מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי ענין אישי באישור ההחלטה, המשתתפים בהצבעה. במנין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים; (2) סך קולות המתנגדים בכל אחת מההחלטות מקרב בעלי המניות האמורים בפסקה (1) לעיל לא יעלה על שיעור של אחוז אחד מכלל זכויות ההצבעה בחברה.

**המועד הקובע, מניין חוקי ואסיפה נדחית**

המועד הקובע לענין זכאות בעל מניות להשתתף ולהצביע באסיפה הכללית המיוחדת האמורה לעיל, כאמור בסעיף 182 לחוק החברות, התשנ"ט - 1999 הינו סוף יום המסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ שיחול ביום 9.5.2005 (להלן: "המועד הקובע"). אם לא יתקיים מסחר במועד הקובע, אזי היום הקובע יהיה יום המסחר האחרון שקדם למועד זה.

כל בעל מניות של החברה במועד הקובע, בין אם המניות רשומות על שמו ובין אם הוא מחזיק בהן באמצעות חבר בורסה, רשאי להשתתף באסיפה האמורה בעצמו או באמצעות שלוח להצבעה. בהתאם לתקנות החברות (הוכחת בעלות במניה לצורך הצבעה באסיפה כללית), התש"ס - 2000, בעל מניות של החברה המחזיק בהן באמצעות חבר בורסה יוכל להשתתף באסיפה האמורה בעצמו או באמצעות שלוח להצבעה רק אם ימסר לחברה, לפני האסיפה, אישור בדבר בעלותו במניות החברה במועד הקובע (שיש לקבלו מאותו חבר בורסה). מסמך הממנה שלוח להצבעה (להלן: "כתב המינוי") וכן יפוי כח שמכוחו נחתם כתב המינוי (אם ישנו), יש להפקיד במשרדה הרשום של החברה, ברחוב גיבורי ישראל 2, איזור התעשייה קריית נורדאו, נתניה, לפחות 48 שעות לפני מועד ההצבעה.

מנין חוקי יתהווה בשעה שיהיו נוכחים בעצמם או על ידי שלוח, 2 בעלי מניות לפחות המחזיקים או מייצגים לפחות 50% מזכויות ההצבעה בחברה. אם כעבור חצי שעה מהמועד שנקבע לאסיפה לא ימצא מנין חוקי, תידחה האסיפה הכללית מאליה בשבוע ימים לאותה השעה ולאותו מקום, ובאסיפה הנדחית ידונו בעניין לשמו נקראה האסיפה הראשונה. לא נמצא מנין חוקי באסיפה שנדחתה כאמור, יהוו הנוכחים בעצמם או על ידי בא כוחם מנין חוקי.

**הודעה על ענין אישי**

לפי סעיף 276 לחוק החברות, בעל מניה המשתתף בהצבעה, יודיע לחברה לפני ההצבעה באסיפה או, אם ההצבעה היא באמצעות כתב הצבעה – על גבי כתב ההצבעה, אם יש לו עניין אישי באישור ההחלטה שעל סדר היום, אם לאו. לא הודיע בעל מניה כאמור, לא יצביע וקולו לא ימנה.

בהתאם לתקנות בעל שליטה, בתוך 21 יום ממועד הגשת דוח זה רשאית רשות ניירות ערך או עובד שהסמיכה לכך (להלן: "הרשות") להורות לחברה לתת, בתוך מועד שהרשות תקבע, הסבר, פירוט, ידיעות ומסמכים בנוגע להתקשרויות נשוא דוח זה, וכן להורות לחברה על תיקון דוח זה באופן ובמועד שתקבע. ניתנה הוראה לתיקון דוח זה, רשאית הרשות להורות על דחיית מועד האסיפה הכללית למועד שיחול לא לפני עבור 3 ימי עסקים ולא יאוחר מ- 21 ימים ממועד פרסום התיקון לדוח זה.

נדרשה החברה לתקן דוח זה כאמור לעיל, תגיש החברה את התיקון בדרך הקבועה בתקנות בעל שליטה, תשלח אותו לכל בעלי מניותיה שאליהם נשלח דוח זה, וכן תפרסם מודעה שבו יפורטו מועד האסיפה הכללית, העובדה כי בוצע תיקון לדוח מיידית זה בהוראת הרשות ועיקרי התיקון, והכל זולת אם הורתה הרשות אחרת.

ניתנה הוראה בדבר דחיית מועד האסיפה הכללית, תודיע החברה בדוח מיידית על ההוראה.

24. עיון במסמכים ופרטים על נציגיה של החברה

עותק של דיווח זה עומד לעיון במשרדי החברה כאמור לעיל, בימים א'-ה' בין השעות 09:00 - 16:00, בתיאום מראש, וזאת עד למועד כינוס האסיפה הכללית המיוחדת.

נציגי החברה לענין טיפול בדו"ח המיידית הינם:

עו"ד גיל סגל, היועץ המשפטי של החברה;

עו"ד איה יופה ועו"ד שרית לויתן ממשרד עו"ד גרוס, קלינהנדלר, חודק, הלוי, גרינברג ושות'.

בכבוד רב,

טמפו תעשיות בירה בע"מ

## רשימת נספחים

נספח "א" - דו"ח כספי פרופורמה

נספח "ב" - הערכת שווי מקרקעין

נספח "ג" - אישור רואי חשבון.

**נספח א' – דוחות פרופורמה**

**פיצול מאזני עפ"י דוחות כספיים מבוקרים ליום 31.12.04**

<b>באלפי ש"ח</b>		<b>פרוט</b>	
<b>חברת בת</b>	<b>חברת אם</b>		
204,676	7,827	1	רכוש שוטף
35,063	19,352	2	חברות בת ומסונפות
194,013	20,839	3	רכוש קבוע
7,544	--		רכוש אחר
<b>441,296</b>	<b>48,018</b>		
259,857	18,017	4	התחייבויות שוטפות
26,991	1,517	5	הלוואות זמן ארוך
7,990	2,250	6	מיסים נדחים ואחר
146,458	26,234		הון
<b>441,296</b>	<b>48,018</b>		סה"כ עפ"י דוח

**תמצית יתרות ההון והלוואה לאחר הרכישה העצמית**

<b>באלפי ש"ח</b>		
146,458	26,234	הון
119,365	21,381	ייחוס הלוואות רכישה
27,093	4,853	
121,077	--	הון לאחר יחוס הזרמה ע"י היינקן
148,170	4,853	הון
--	88,902	60% מחברה מתפצלת
<b>148,170</b>	<b>93,755</b>	הון מדווח

**דוח רווח והפסד פרופורמה (לא מבוקר)**

<b>חברת אם</b>	
<b>באלפי ש"ח</b>	
33,290	הכנסות ממכירות
30,700	עלות המכירות
2,590	<b>רווח גולמי</b>
900	הוצאות הנהלה וכלליות
1,690	<b>רווח הפעלה</b>
1,380	הכנסות משכר דירה בניכוי פחת
3,070	<b>רווח לפני הוצאות מימון</b>
340	הוצאות מימון
2,730	<b>רווח לפני מיסים על הכנסה</b>
810	מיסים על הכנסה
<b>1,920</b>	<b>רווח נקי לשנה</b>

נספח א' - המשך

פרטים - חברת האם

פרוט 1 - רכוש שוטף

2004  
אלפי ש"ח

לקוחות

870  
77

חובות פתוחים במטבע ישראלי  
המחאות לגביה

947

(100)

בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים

847

סה"כ לקוחות

חייבים ויתרות חובה

30  
30

עובדים  
הוצאות מראש

60

1,243  
96  
215

מיסים נדחים בגין הפסד מועבר  
מיסים נדחים בגין הפרשה לחופשה  
מיסים נדחים בגין הפרשה לפיצויים

1,554

סה"כ מיסים נדחים

1,614

סה"כ חייבים ויתרות חובה

מלאי

2,761  
2,605

חומרי גלם ועזר  
תוצרת גמורה

5,366

סה"כ מלאי

7,827

פרוט 2- חברות בת ומסונפות

2004  
אלפי ש"ח

2,151  
2,001  
15,200

טמפו מפעלי קרור  
תעשיות בירה א"י  
טמפו השקעות

19,352

נספח א' - המשך

**פרוט 3- רכוש קבוע**

<u>סך הכל</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>מבנים</u> <u>ניידים</u> <u>ומכולות</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>מכונות וציוד</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>קרקע</u> <u>ומבנים</u> <u>אלפי ש"ח</u>	
81,823 (60,984)	302 (100)	40,709 (35,686)	40,812 (25,198)	עלות פחת נצבר
<u>20,839</u>	<u>202</u>	<u>5,023</u>	<u>15,614</u>	עלות מופחתת

**פרוט 4- התחייבויות שוטפות**

**2004**  
**אלפי ש"ח**

1,097
311
15,200
1,361
48
<u>18,017</u>

ספקים ונותני שירותים  
התחייבויות לעובדים  
שטר הון לחברת הבת  
חברת בת וחברה מסונפת  
זכאים שונים

**פרוט 5- הלוואות זמן ארוך**

ההלוואות שיוחסו לחברת האם סווגו בשלב זה כהלוואות לזמן ארוך.  
בעת חלוקת ההלוואות הספציפיות יתכן וייוחס חלק לזמן הקצר.

**פרוט 6 - מיסים נדחים ואחר**

**2004**  
**אלפי ש"ח**

633
1,617
<u>2,250</u>

התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו  
מיסים נדחים בגין רכוש קבוע

לכבוד

טמפו תעשיות בירה בע"מ

אזור תעשייה חדש – קרית נורדאו

ת.ד. 127

נתניה 42101

29/3/05

5877.05

א.נ.,

**חוות - דעת מומחה**

הנדון: **מקרקעי טמפו בתל – אביב**

(1) חנויות ברח' סלמה

(2) משרדים בבית התעשייה

התבקשתי על ידי חב' טמפו תעשיות בירה בע"מ (להלן – טמפו) להעריך את שוויים של המקרקעין שבנדון, ממוכר לקונה מרצון כריק, פנוי וחפשי מכל חוב, מחזיק ושעבוד, ונכון לתאריך חוות הדעת ולהלן ממצאי הבדיקה.

אני נותנת חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט ומצהירה בזה כי ידוע לי היטב לענין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי כדין עדות בשבועה בבית המשפט.

שם המומחה - פנינה אבן חן  
מען - רחוב רעות 16, הוד השרון

#### ואלה פרטי השכלתי ונסיוני המקצועי

- בשנים 1960 – 1957 - עובדת המחלקה הטכנית במועצת רמת השרון.
- בשנים 1965 – 1960 - טכנאית בנין – חישוב כמויות, בדיקת מפרטים וחוזים קבלניים.
- בשנים 1988 - 1966 - מזכירת הועדה המקומית לתכנון ולבניה "המרכז".
- בשנים 1980 - 1979 - מזכירת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה – מחוז המרכז – רמלה (בחפיפה לתפקיד בועדה המחוזית, באישור מנכ"ל משרד הפנים).
- מתאריך 1.8.1983 - עוסקת בשמאות מקרקעין כמתמחה.
- מתאריך 1.8.1986 - שמאית מקרקעין מוסמכת בהתאם לחוק שמאי מקרקעין תשכ"ב – 1962. תעודת רישום מספר 199 משנת 1986.
- מתאריך 1.10.1986 - חברה בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.
- מתאריך 31.5.1989 - כלולה ברשימת חוקרים שפורסמה ע"י שר הפנים – לשמיעת התנגדויות לתכניות.
- מתאריך 21.9.1989 - רכזת הבחינה בנושא "יסודות תכנון ערים" במועצת שמאי המקרקעין, במשרד המשפטים.
- מתאריך 1.2.1990 - שותפה במשרד אבן חן – פריאל, שמאות מקרקעין ובנין ערים.
- מ – 10.1998 - קורס גישור הכולל השלמה בתחומי תכנון ובניה מטעם מוסד נאמן והמרכז לחקר העיר והאזור בטכניון.
- מ – 3.1999 - יו"ר בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין בישראל.
- מ- 22.9.2003 - חברה באקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל A.A.I

**(1) פרטי הנכסים**

- 1.1) 3 חנויות ומחסן ברח' סלמה 50 ומחסן בתל-אביב.  
גוש - 7052.  
חלקה - 66 (חלק). רצ"ב צילום החלקה ממפת הגוש – **נספח א'**.  
תתי חלקות לחנויות - (5) ; (7) ; (8)  
שטח החנות - 30.55 מ"ר ; 80.27 מ"ר ; 82.79 מ"ר.  
תת חלקה למחסן - (11) בשטח 169.82 מ"ר.  
כתובת - רח' בן עטר 19, פינת רח' סלמה 50 תל-אביב.

1.2) חמישה חדרי משרד בבית התעשייה + 1 מקום חניה.

- גוש - 7003.  
חלקה - 10 (חלק).  
שטח המשרדים - 119 מ"ר.  
כתובת - רח' המרד 27-29 בתל-אביב.

- (2) **התאריך הקובע** - מועד חוות הדעת. יצוין כי הביקור בנכס נערך טרם בצוע חוות הדעת שבסימוכין, ולא חלו שינויים במחירי מקרקעין דומים עד מועד חוות דעת זו.

- (3) **תאריך הביקור בנכס ובוועדה - המקומית** - ביום 30 לנובמבר 2004, ע"י פנינה אבן – חן ואברהם שמש – מתמחה.

(4) **הזכויות בנכסים :-**

- 4.1) חלקה 66 בגוש 7052.  
הנכס מהווה בית משותף. לטמפו זכויות בעלות ב – 4 תתי חלקות מ – 16 תתי חלקות רשומות.

רצ"ב רכוז הזכויות לפי תתי חלקות – מצ"ב – **נספח ב'**.

- מצב תכנית הנכסים הנדונים כפי שהיא רשומה בפנקס בתים משותפים – **נספח ג'**.  
הנכסים הנדונים - 3 חנויות – תת חלקה 5 (פינתית).  
תת חלקות 7 ו – 8 (בחזית לרח' בן עטר).  
1 מחסן (עורפי) – תת חלקה 11.

**(4.2)** חלקה 10 (חלק) בגוש 7007 – בית התעשייה.  
הנכס הנדון מהווה 5 חדרי משרד בבית התעשייה ובנוסף מקום חניה אחד.

רצ"ב הסכם שנחתם ביום 26 ליולי 1973 (**נספח ד'**) לענין הקמת הבנין, וחלוקת הזכויות לאחר תום הבניה.

## **(5) תאור הנכסים והסביבה**

**(5.1)** נשוא חוות הדעת מהוות 3 חנויות ומחסן (עורפי) החנויות הפונות בחזיתן לרח' בן-עטר 19 בגוש 7052 חלקה 66 (חלק).

בתת חלקה 5 - חנות בשטח 30.55 מ"ר.

בתת חלקה 7 - חנות בשטח 80.27 מ"ר.

בתת חלקה 8 - חנות בשטח 82.79 מ.

בתת חלקה 11 - מחסן בשטח 169.82 מ"ר.

החנויות מושכרות, למרכז הישראלי לנהיגה בטיחותית בע"מ וליצחק גולדשטיין (ראה תמונות).

בסביבה בתי מלאכה, חנויות, משרדים ומגורים – בבנינים ותיקים.

**(5.2)** בבית התעשייה יש לחברה זכויות ל- 5 חדרי משרד. (כל אחד כ- 23 מ"ר)  
המושכרים בשתי קבוצות –

3 חדרים – לרשות לעסקים קטנים ובינוניים בישראל.

2 חדרים – לאמריליו חב' לביטוח בע"מ.

שטח כולל של המשרדים – 119 מ"ר.

למשרדים מצורפת זכות למקום חניה אחד.

בית התעשיינים מהווה חלק מקומפלקס בנינים שנבנו באזור מנשיה – בית גיבור, מלון דן פנורמה ואחרים. המשרדים מושכרים בשכירות חופשית.

**(6) עקרונות, גורמים, נתונים ושיקולים לאומדן השווי**

**6.1 החנויות**

אומדן שווי החנויות מושגת על דמי שכירות המשתלמים בגינם ועל עיסקאות של חנויות דומות בסביבה.

אומדן השווי לאחר התאמה לנכסים הנדונים - 900 \$/מ"ר.

=====

החנויות: 193.61 מ"ר X 900 \$/מ"ר = \$ 174,249  
ובמעוגל = \$ 174,250  
המחסן: כ - 170 מ"ר X 500 \$/מ"ר = \$ 85,000  
**בסה"כ שווי מקרקעין \$ 259,250**

**6.2 המשרדים**

אומדן שווי המשרדים מושגת על דמי השכירות המשתלמים בגינם ועל עיסקאות (מעטות מאד) שנעשו בסביבה הנדונה.

אומדן השווי - לאחר התאמה לנכסים הנדונים - 700 \$/מ"ר.

=====

המשרדים: 119 מ"ר X 700 \$/מ"ר = \$ 83,300  
החניה: 1 מקום חניה = \$ 20,000  
**בסה"כ שווי המשרדים \$ 103,300**

**7) שומה**

בשים לב למקרקעי טמפו בתל-אביב, מצבם, שטחם ואפשרויות ניצולם כאמור וכמפורט לעיל,

על רקע מחירי נכסים דומים ורלבנטיים בסביבה,

הגעתי למסקנה כי שווים של –

החנאות והמחסן -	\$ 259,250.
המשרדים -	<u>\$ 103,300.</u>
<b>בסה"כ שווי נכסי טמפו-</b>	<b><u>\$ 362,550.</u></b>

=====

(במילים: שלש מאות ששים ושנים אלף חמש מאות וחמישים דולר)

הכל כריק, פנוי וחופשי מכל חוב, מחזיק ושיעבוד ונכון לתאריך חוות הדעת.

**אני מסכימה שחות הדעת תפורסם בדו"ח שתפרסם החברה לצבור, ואני מצהירה כי אין לי כל ענין אישי בנכס הנדון וכי ערכתי חוות דעת זו לפי מיטב ידיעותי ונסיוני האישי.**

ובאתי על החתום,

**פנינה אבן – חן ,  
שמאית מקרקעין**

ל כ ב ו ד

טמפו תעשיות בירה בע"מ

אזור תעשייה חדש – קרית נורדאו

ת.ד. 127

בנתניה 42101

29/3/05

5878.05

,א.ג.,

**חווה - דעת מומחה**

הנדון: חלק מקרקעי חב' טמפו בנתניה

מגרש בשטח של כ – 10 דונם

התבקשתי על ידי חב' טמפו תעשיות בירה בע"מ (להלן – טמפו) להעריך את שוויים של המקרקעין שבנדון, ממוכר לקונה מרצון, כריק, פנוי וחפשי מכל חוב, מחזיק ושעבוד, ונכון לתאריך חוות הדעת ולהלן ממצאי הבדיקה.

אני נותנת חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט ומצהירה בזה כי ידוע לי היטב לענין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי כדין עדות בשבועה בבית המשפט.

שם המומחה - פנינה אבן חן  
מען - רחוב רעות 16, הוד השרון

ואלה פרטי השכלתי ונסיוני המקצועי

בשנים	1957 – 1960	-	עובדת המחלקה הטכנית במועצת רמת השרון.
בשנים	1960 – 1965	-	טכנאית בנין – חישוב כמויות, בדיקת מפרטים וחוזים קבלניים.
בשנים	1966- 1988	-	מזכירת הועדה המקומית לתכנון ולבניה "המרכז".
בשנים	1979- 1980	-	מזכירת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה – מחוז המרכז – רמלה (בחפיפה לתפקיד בועדה המחוזית, באישור מנכ"ל משרד הפנים).
מתאריך	1.8.1983	-	עוסקת בשמאות מקרקעין כמתמחה.
מתאריך	1.8.1986	-	שמאית מקרקעין מוסמכת בהתאם לחוק שמאי מקרקעין תשכ"ב – 1962.
			תעודת רישום מספר 199 משנת 1986.
מתאריך	1.10.1986	-	חברה בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.
מתאריך	31.5.1989	-	כלולה ברשימת חוקרים שפורסמה ע"י שר הפנים – לשמיעת התנגדויות לתכניות.
מתאריך	21.9.1989	-	רכזת הבחינה בנושא "יסודות תכנון ערים" במועצת שמאי מקרקעין, במשרד המשפטים.
מתאריך	1.2.1990	-	שותפה במשרד אבן חן – פריאל, שמאות מקרקעין ובנין ערים.
מ –	10.1998	-	קורס גישור הכולל השלמה בתחומי תכנון ובניה מטעם מוסד נאמן והמרכז לחקר העיר והאזור בטכניון.
מ –	3.1999	-	יו"ר בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין בישראל.
מ-	22.9.2003	-	חברה באקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל ( A.A.I ISRAEL).

**(1) מטרת חוות הדעת**

התבקשתי על ידכם להעריך את שווי זכויות טמפו בשטח של כ- 10 דונם (פנויים) מתוך מגרש בשטח 17,546 מ"ר שהוחכר לחב' טמפו, באזור תעשייה קרית נורדאו בנתניה.

**(2) השטח הנדון**

גוש	-	7962.
חלקה	-	36 (חלק).
מגרש	-	17,546 מ"ר (חלק).
השטח הנדון	-	כ- 10 דונם מהמגרש. רצ"ב תרשים השטח הנדון – <b>נספח א'</b> .
מיקום	-	רח' גיבורי ישראל, אזור התעשייה קרית נורדאו, נתניה.

**(3) תאריך הביקור בנכס**

**ובועדה - המקומית** - 24 לנובמבר 2004, ע"י פנינה אבן – חן.  
יצוין כי אין שינוי במחירי המקרקעין באזור הנדון ממועד הבקור ועד מועד חוות הדעת.

**(4) הזכויות בקרקע**

**4.1 חוזה הפיתוח**

בהתאם לחוזה פיתוח מהוון שנחתם ביום 1 לינואר 1995 בין מינהל מקרקעי ישראל לבין טמפו תעשיות בירה בע"מ הוחכר מגרש בשטח 17,546 מ"ר, חלק מחלקה 36 בגוש 7962 באזור התעשייה החדש קרית נורדאו בנתניה. המגרש מהווה המשך והשלמה למפעל טמפו בחלקות גובלות מדרום – חלקות 45 ו- 46 בגוש 7962.

המגרש היה בעבר חלק מגוש (לא מוסדר) 7947 חלקה 12 (חלק) במגרשים –  
53 א' לפי תכנית נת/6/368.  
53 א' לפי תכנית נת/6/368 ג'.  
53 א' לפי תכנית תרש"צ 3/14/22.

מטרת ההקצאה	-	מפעל תעשייתי.
תקופת הפיתוח	-	מיום אשור העיסקה 22.11.1994 ועד 1.12.1997.
קיבולת הבניה	-	40% בקומה X 3 קומות = 120% מסתכם ב- 21,055 מ"ר מבונים.
התמורה	-	8,993,252.40 ₪ + מע"מ,

דמי שימוש שנתיים מהוונים.

הערך היסודי של המגרש - 9,882,694.55 ₪ + מע"מ.

בחוזה הפיתוח נקבע כי היה ותעמוד טמפו בתנאי הסכם הפיתוח – יחתם עמה חוזה חכירה לתקופה של 49 שנים.

#### 4.2) חוזה חכירה מהוון, נחתם

בהתאם לחוזה פיתוח מהוון שנחתם ביום 1 לינואר 1995 בין מינהל מקרקעי ישראל וחב' טמפו תעשיות בירה בע"מ, לגבי המגרש הנדון. לתקופה של 49 שנים מיום 22.11.1994 ועד 21.11.2043. קיבולת הבניה – ללא שינוי מחוזה הפיתוח – 21,055 מ"ר מבונה. דמי חכירה שנתיים – שולמו מראש. בנוסף ישולמו ע"י החוכר לעיריה אגרת מים וביוב.

היעוד – תעשייה ומלאכה.

#### **(5) תאור הנכס והסביבה**

נשוא חוות הדעת מהווה חלק ממגרש (מגודר) שמהווה כיום חלק ממקרקעי מפעל טמפו באזור התעשייה החדש, קרית נורדאו בדרום נתניה.

המגרש שהינו פינתי, מידותיו כ- 70 מ' בחזית המזרחית הפונה לרח' גיבורי ישראל וכ- 143 מ' בחזית הצפונית הפונה לרח' היצירה. המגרש מגודר ומשמש כמגרש חניה למפעל טמפו.

אזור התעשייה קרית נורדאו הינו אזור תעשייה מתפתח ובשנים האחרונות הפכו השימושים המסחריים באזור הנדון כשימושים עיקריים וביניהם – חנות ואולמות תצוגה של חב' איקאה, חנות מעדנים של טיב טעם וחנויות רבות אחרות.

האזור מפותח, שדר' גיבורי ישראל סלול במלוא רוחבו, שני מסלולים עם אי תנועה להפרדה ביניהם, שני נתיבים בכל מסלול ופניה מרומזרת מרח' גיבורי ישראל לרח' היצירה – ממנו יש כניסה למפעל טמפו (הכניסה הצפונית). כניסה נוספת יש למפעל (כניסה ראשית) מרח' גיבורי ישראל.

בהמשך רח' גיבורי ישראל מבני מסחר מעורבים עם מבני תעשייה. הצד המערבי של המתחם פונה לכביש ארצי מס' 2 (כביש החוף) וביניהם מפרידה רצועת שטח ציבורי פתוח.

## 6) הרקע התכנוני

לפי תכניות מאושרות נת/6/368 ונת/6/368 א' מותר לבנות באזור התעשייה הנדון 40% בשלוש קומות עד 12 מ' גובה או 30% ב-4 קומות עד 15 מ' גובה, בסה"כ 120% בניה משטח המגרש.

עפ"י החלטת הועדה המקומית מאשרים לבנינים להם רמפה המובילה לקומות – תוספת של 60% מהשטח העיקרי כשטחי שרות. לבנינים בהם אין רמפות – תוספת 30% מהשטח העיקרי כשטחי שרות.

## 7) היתרי הבניה – בכל המגרש – בקטע שאיננו כלול בחוות הדעת

7.1) היתר מס' 40036 מיום 9.2.1999

- להריסת מבנה מאושר,
  - להגדלת ביתן שומר ב- 5.47 מ"ר.
  - תוספת קומה ב' בשטח 200 מ"ר.
  - גדר, פיתוח.
- היתר זה בא לאשר תוספת ל-
- מבנה ראשי - 2,067.68 מ"ר קומת קרקע.
- 191.60 מ"ר קומה א'.
- 16.33 מ"ר קומה ג'.
- בסה"כ שטח עיקרי 2,815.51 מ"ר
- ושטחי שרות –
- מקלט - 20.74 מ"ר.
- אחסנה - 191.60 מ"ר.
- 25.48 מ"ר וחדרי מדרגות
- בסה"כ ש.שרות 237.82 מ"ר.

7.2) היתר מס' 90065 מיום 8.3.2004

להקמת סככת חניה בשטח 1,067.20 מ"ר.

- בסה"כ שטחים מבונים במגרש הנדון –
- מחסן חומרי גלם ומשרד שיווק - 2,821.06 מ"ר.
- סככת חניה - 1,067.20 מ"ר.
- שטחי שרות - 237.82 מ"ר.
- בסה"כ - 4,126.08 מ"ר.

יצוין כי ההיתרים ניתנו לגבי בניה ביתרת המגרש שלא כלולה בחוות הדעת.  
חוות הדעת מתייחסת ל – 10 דונם ריקים ופנויים, למעט שימוש למגרש חניה למפעל  
טמפו.

## **8) עקרונות, גורמים, שיקולים ותחשיבים בחוות הדעת**

8.1) נשוא חוות הדעת מהווה חלק ממגרש – כ- 10 דונם מתוך כ- 17.5 דונם – המהווה כיום  
חלק ממקרקעי החברה טמפו באזור התעשייה הדרומי (החדש) בנתניה.  
למגרש מיקום אטרקטיבי – בקרבה רבה לכניסה הראשית לאזור התעשייה, באזור שבו  
השימושים המסחריים עולים על שימושי התעשייה והביקוש למגרשים גדולים מושפע  
פחות מהמיתון השורר בשנים האחרונות בשוק המקרקעין. (ראה מגרש איקאה ומגרש  
טיב טעם).

למיקום השפעה על הפוטנציאל התכנוני לשימושים מסחריים (בכפוף לתשלום נוסף  
למינהל מקרקעי ישראל והיטל השבחה לועדה המקומית).

שווי המגרש יבוצע "בשיטת השוואה" ויושתת על מחירי מקרקעין דומים ורלבנטיים,  
בסביבה, מכרזי ממ"י והתאמתם לשטח הנדון.

אומדן השווי יבטא מגרש ריק ופנוי.

### **8.2) נתונים לאומדן השווי**

- מחיר מבוקש עבור מגרש של 11 דונם ברחוב המלאכה - \$ 340,000.
- מחיר מבוקש עבור מגרש בשטח של 13 דונם בחלקו הצפוני  
של רחוב גיבורי ישראל, קרקע מינהל,  
בסכום של - \$ 350,000.

### **8.3) תחשיבים לאומדן השווי**

בנוסף לנתונים שהובאו על ידי לאומדן השווי, התחשבתי גם בהחלטת השמאי  
הממשלתי לשוויים של מקרקעי טמפו הגובלים – \$ 143/מ"ר.

להתאמת המגרש הנדון לשומת השמאי הממשלתי הבאתי בחשבון כי מדובר בשטח לא מפותח (יידרשו אגרות פיתוח כתנאי למתן היתר בניה). תינתן על ידי תוספת של כ- 35% בגין פוטנציאל מסחרי (לאחר הפחתת 31% דמי היתר למינהל מקרקעי ישראל והיטל השבחה צפוי של 33%). תוספת של 15% לגודל ותוספת 5% בגין נגישות נוחה.

על רקע האמור והמפורט לעיל – שווי המגרש הנדון – \$235/מ"ר.

## שומה (9)

בשים לב לנתוני המגרש הנדון, מצבו, מידותיו ואפשרויות ניצולו, הכל כאמור וכמפורט לעיל,

על רקע מחירי נכסים דומים ורלבנטיים והתאמתם לנכס הנדון,

הגעתי למסקנה כי אומדן השווי יושתת על \$235/מ"ר,

ולשטח של 10 דונם - **\$ 2,350,000** (שני מיליון שלוש מאות וחמישים אלף דולר).

הכל כריק, פנוי וחפשי מכל מחזיק, חוב ושיעבוד לתאריך חוות הדעת.

**אני מסכימה שחוות הדעת הנדונה תצורף לדו"ח שתפרסם החברה לצבור, ומצהירה כי אין לי כל ענין אישי בנכס הנדון וכי ערכתי חוות דעת זו לפי מיטב נסיוני וידעוטי המקצועיות.**

ובאתי על החתום,

**פנינה אבן – חן ,  
שמאית מקרקעין**

ל כ ב ו ד  
טמפו תעשיות בירה בע"מ  
אזור תעשייה חדש – קרית נורדאו  
ת.ד. 127  
נתניה 42101

29/3/05

5880.05

א.נ.,

**ח ו ת - ד ע ת**

הנדון: מקרקעי טמפו תעשיות בירה בחולון:

(1) חלקה 2 בגוש 6784.

(2) חלקה 3 בגוש 6784.

(3) חלקה 12 בגוש 6784

## תוכן - העניינים

מס'	נושא	עמוד
(1)	מטרת חוות הדעת.....	4
(2)	הנכסים הנדונים	
	(2.1) חלקה 2 בגוש 6784.....	4
	(2.2) חלקה 3 בגוש 6784.....	5
	(2.3) חלקה 12 בגוש 6784.....	6
(3)	תאריך הביקור במקום ובוועדה המקומית.....	6
(4)	תאור הנכסים והסביבה.....	7
	(4.1) תאור החלקות.....	7
	(4.2) השטח המבונה בחלקות הנדונות	
	(4.2.1) בחלקות (2) ו-(3) בגוש 6784.....	8
	(4.2.2) בחלקה (12) בגוש 6784.....	9
(5)	הרקע התכנוני – תכניות מאושרות	
	(5.1) חלקות 2 ו-3 בגוש 6784	
	(5.1.1) תכנית ח/1.....	10
	(5.1.2) תכנית ח/37.....	10
	(5.1.3) תכנית ח/4/1 א'.....	10
	(5.1.4) תכנית ח/4/1.....	11
	(5.1.5) תכנית ח/15/1.....	11
	(5.2) חלקה 12 בגוש 6784	
	(5.2.1) תכנית ח/1.....	12
	(5.2.2) תכנית ח/37.....	12
	(5.2.3) תכנית ח/201.....	12
	(5.2.4) תכנית ח/4/1 א'.....	12
	(5.2.5) תכנית ח/4/1.....	12
	(5.2.6) תכנית ח/15/1.....	12
	(5.3) היתרי הבניה.....	13
(6)	תכניות מופקדות/בהכנה	
	(6.1) לחלקות 2 ו-3 בגוש 6784	

14	.....תכנית בהכנה ח/499	(6.1.1)		
15	.....תכנית בהפקדה ח/456	(6.1.2)		
15	.....חלקה 12 בגוש 6784	(6.2)		
	טבלה מסכמת של זכויות הבניה המאושרות והניתנות לניצול			<b>(7)</b>
16	.....חלקות 2 + 3	(7.1)		
17	.....עקרונות לאומדן השווי			<b>(8)</b>
18	.....נתונים לאומדן השווי			<b>(9)</b>
19	.....גורמים ושיקולים בחוות הדעת			<b>(10)</b>
	תחשיבים לאומדן השווי			<b>(11)</b>
21	.....שווי חלקה 12 בגוש 6784	(11.1)		
21	.....שווי חלקה 3 בגוש 6784	(11.2)		
21	.....שווי חלקה 2 בגוש 6784	(11.3)		
22	.....שומה			<b>(12)</b>

**(1) מטרת חוות הדעת**

אומדן שווי מקרקעי החברה בחולון, ממוכר לקונה מרצון, למטרת פיצול החברה, באופן שהפעילות העסקית תועבר לחברת בת והנדל"ן יישאר בבעלות החברה.

**(2) הנכסים הנדונים -**

- |          |   |  |       |
|----------|---|--|-------|
| גוש      | - | 6784.  | (2.1) |
| חלקה     | - | 2. רצ"ב נסח מיום 21.11.04 – <b>נספח א/1</b> .    |       |
| שטח רשום | - | 4,862 מ"ר.                                       |       |
| כתובת    | - | רח' המלאכה פינת רח' המרכבה – אזור התעשייה חולון. |       |

**הזכויות בקרקע-**

בהתאם להסכם מכר שנחתם ביום 18.5.1955, בין רשות הפיתוח ובין "טמפו – חברה למשקאות קלים בע"מ" (להלן – טמפו). נמכר מגרש (מס' 1 בגוש ארעי 6007) בשטח 4,000 מ"ר. בחוזה התחייבה רשות הפיתוח להעביר את המגרש לבעלות (מלאה) של טמפו.

**מטרת הרכישה**

הקמת מפעל לייצור משקאות קלים, מיצים וקרור.  
התמורה – שולמה בשלמות.  
טמפו התחייבה לקבל את הסכמת רשות הפיתוח למתן היתרי בניה ולמכירת המגרש. כפי שנראה מהנסח – נספח א/1 לעיל – החלקה שבינתיים עברה הליך הסדר ורשומה כחלקה 2 בגוש 6784, עדיין רשומה ע"ש מדינת ישראל.  
על החלקה רשומות שתי הערות אזהרה (מ- 12.8.92 ומ- 26.5.96) בדבר אתר עתיקות המצוי בחלקה.

- |          |   |   |       |
|----------|---|---|-------|
| גוש      | - | 6784.   | (2.2) |
| חלקה     | - | 3. רצ"ב נסח מיום 21.11.04 – <b>נספח א/2</b> . |       |
| שטח רשום | - | 4,161 מ"ר.                                    |       |
| כתובת    | - | רח' המרכבה (2), אזור התעשייה חולון.           |       |

### הזכויות בקרקע-

בהתאם להסכם שנחתם בין רשות הפיתוח וחב' טמפו ביום 6.11.1957 נרכש מגרש מס' 2 (בתכנית תג"פ/284) בשטח של כ- 4,744 מ"ר למטרת הרחבת המפעל הקיים על המגרש הגובל במגרש הנדון.

המגרש יירשם לאחר הסדר בבעלות של טמפו. התמורה שולמה בעד הרכישה. בהתאם להסכם מיום 17.5.99 רשומה טמפו מפעלי קרוור בע"מ כבעלת זכויות החכירה בקרקע.

כפי שנמסר לי – מחזיקה טמפו 25% מהון מניות בחברה הנכס הושכר למפעל אלקטרוניקה.

כפי שנראה מהנסח – נספח א/2 לעיל, המגרש שבינתיים עבר הסדר ורשום כחלקה 3 בגוש 6784, רשום ע"ש מדינת ישראל. על החלקה רשומות הערות אזהרה בדבר קיום אתר עתיקות בחלקה.

גוש(2.3)	-	6784.
חלקה	-	12. רצ"ב נסח מיום 21.11.04 – <b>נספח א/3</b> .
שטח רשום	-	9,628 מ"ר.
כתובת	-	רח' המרכבה (8), אזור התעשייה חולון.

### הזכויות בקרקע-

הסכם חכירה מהוון נחתם בין מינהל מקרקעי ישראל וטמפו ביום 22.6.1992 לתקופה של 49 שנים.

תחילת החכירה ביום – 11.7.1971 ועד – 5.7.2020 עם אופציה להארכה ל- 49 שנים נוספות תמורת תשלום.

מטרת החכירה - מפעל לייצור משקאות קלים.  
קיבולת הבניה - 40% לקומה X 2 קומות ובסה"כ 80%. כ- 7,702 מ"ר מבונה.  
דמי החכירה - שולמו לכל תקופת החכירה.  
בנסח החלקה – נספח א/3 לעיל – רשומה הערת אזהרה לפ ס' 126 לחוק המקרקעין – לטובת טמפו.

כמו כן, רשומות שתי הערות אזהרה בדבר קיום אתר עתיקות בחלקה.

### (3) תאריך הביקור בנכס

ובוועדה - המקומית - ביום 24.11.03 ו- 25.11.04, ע"י פנינה אבן חן והמתמחה אברהם שמש. ביום 23.3.05 ע"י פנינה אבן חן.

#### 4 תאור הנכסים והסביבה

נשוא חוות הדעת הן שלוש חלקות מבונות, המצויות בגוש 6784 - באזור התעשייה בחולון. על שתי החלקות הצמודות (חלקה 2 וחלקה 3) בנויים מבנים המהווים את מפעלי חב' טמפו. המפעל כיום לא פעיל. המבנים הושכרו לחב' אלקטרוניקה. על חלקה 12 מצויים מבנים ארעיים של חב' שיגור - אביב - יעל דרומה.

שתי חלקות (חלקה 2 וחלקה 3, שתיהן בגוש 6784) סמוכות וצמודות זו לזו ומצויות בפינת הרחובות המלאכה והמרכבה באזור התעשייה. חלקה 12 מצויה גם היא בסמוך, אך בינה ובין חלקות (2) ו-(3) מפרידות 3 חלקות. ((9), (10) ו-(11).

צילום שלוש החלקות ממפת גוש 6784 מצ"ב - **נספח ב'**.

#### 4.1 תאור החלקות

חלקה 2 - שהיא בשטח רשום של 4,862 מ"ר, פונה בחזיתה הצפונית, באורך של כ- 100 מ' לרח' המרכבה (2) ובחזיתה המערבית, באורך של כ- 43 מ' - לרח' המלאכה (1).

חלקה 3 - שהיא בשטח רשום של 4,161 מ"ר צמודה לחלקה (2) הנ"ל לכל אורך גבולה הדרומי. החלקה פונה בחזיתה המערבית באורך של כ- 48 מ', לרח' המלאכה (3).

על חלקות 2 ו-3 קיימים מבני מפעל טמפו.

חלקה 12 - שהיא בשטח רשום של 9,628 מ"ר, פונה בחזיתה הצפונית, באורך של כ- 22 מ' לרח' המרכבה (8). לחלקה צורה של שני מלבנים מוארכים, המחוברים ביניהם במעבר ברוחב של כ- 10 מ'. על חלקה 12 סככות ומבנים המושכרים לחב' אביב - יעל דרומה.

4.2 השטח המבונה בחלקות (היתרי הבניה מפורטים בסעיף 5.3 בהמשך חוות הדעת).

4.2.1 השטח הבנוי בחלקות 2 ו-3

בהתאם להיתר בניה מס' 996 מיום 27/7/1984.

מטרת ההיתר – תכנית שינויים לתכנית מאושרת למפעל לייצור בירה.

בסה"כ בנוי –

בקומת מרתף - 239 מ"ר.

בקומת קרקע - 4,255 מ"ר. (לאחר שבוטלו 181.2 מ"ר מההיתר

המקורי) – (48% בניה).

בקומה א' - 2,997 מ"ר (33.8% בניה).

בקומה ב' - 334 מ"ר (3.8% בניה).

בסה"כ בנוי

שטח עיקרי - 7,586 מ"ר.

שטחי שרות - 239 מ"ר במרתף.

(כולל את שטחי כל הבנינים במגרש – בנין בירה, בנין אנרגיה ובנין מילוי).

על החלקות (ביחד) מצויים מבנים תעשייתיים, מבנה מינהלה, משרדים, סככות ומחסנים. שתי החלקות ביחד מהוות את מפעלי טמפו בחולון. הכניסה לחצר המפעל, החצר ומערכות התשתית (חשמל, ביוב וכו') הינן משותפות.

**ראה תמונות מצ"ב.**

החלקות מגודרות בגדר בניה בגובה 2 מ'.

השטח מפותח במלואו, לרבות סלילת אספלט בכל שטח החצר שסביב המבנים.

בנוסף לפיתוח הכללי של אזור התעשייה לחלקות פיתוח מיוחד הכולל –

- 16 קווי טלפון חוץ.

- קו טלקס.

- חבור כוח חשמל 900 אמפר.

- זכויות מים ניכרות.

- חיבור לביוב עירוני.

המבנים במצב פיסי תקין התואם את גילם. (ראה פרוט הקמת המבנים לפי שנים בפרק הרקע התכנוני – היתרי הבניה). המפעל כיום לא פעיל. במבנים ניתן לעשות מיגוון שימושים תעשייתיים. המבנים מושכרים למוצרי אלקטרוניקה.

4.2.2) בחלקה 12 – בנין וסככות ארעיות, המשמשים את חב'

הנסיעות אביב – יעל דרומה. **ראה תמונות מצ"ב.**

להארכת תוקף השימוש במבנים/בסככות למטרה הנ"ל – הוגשה לוועדה המקומית בקשה להארכת/דחיית הדרישה להריסתם – ל- 10 שנים, למעט השטח המיועד להפקעה להרחבת רח' המרכבה, בחזית הצפונית של החלקה.

השטח הבנוי (מתוך בקשה לדחיית הריסת סככות ומבנים ל- 10 שנים).

בקומת הקרקע -

$$1,726.05 \text{ מ"ר} + 737.9 \text{ מ"ר מוצע} = \underline{2,463.95 \text{ מ"ר}} \quad (25.59\% \text{ בניה})$$

9,628 מ"ר מגרש

הפירוט כדלקמן:-

מחסנים בשטח - 1,791.54 מ"ר (כולל דחיית הריסה למחסן נלקח שטח

של 222.52 מ"ר).

סככות בשטח - 1,006.03 מ"ר.

גגונים בשטח - 107.67 מ"ר.

שרותים בשטח - 32.15 מ"ר.

עמדת שומר בשטח - 13.82 מ"ר.

משרד בשטח - 122.6 מ"ר.

בסה"כ שטח בנוי - 1,960.11 מ"ר.

בסה"כ סככות וגגונים - 1,113.7 מ"ר.

3,073.81 מ"ר.

לחברה הסכמה של השוכרים להרוס ולפנות המבנים מיידית – אם יידרשו לכך.

## **(5) הרקע התכנוני – תכניות מאושרות**

בפרק זה יש הפרדה בין הרקע התכנוני.

- לחלקה 2 ו- 3 יש רקע תכנוני זהה.

- לחלקה 12, המצויה בריחוק מה מחלקות (2) ו- (3) החלקה עצמאית במיקומה ולכן

תפורט בנפרד

### **(5.1) חלקות (2) ו- (3) בגוש 6784.**

(5.1.1) תכנית ח/1 (י.פ. 596 מיום 23/4/58)

יעוד החלקות בהתאם לתשריט – אזור תעשייה.

הוראות הבניה

שטח מגרש מינימלי - 1,000 "ר.

אחוזי הבניה - 50%.

5.1.2 (ח/37 (י.פ. 1595 מיום 22/1/1970)

התכנית חלה על חלקות 2 ו-3 בשלמות (נקראות בתכנית חלקות 112 ו-113).  
יעוד החלקות – אזור תעשייה משנה (ישנה חלוקה לסוגי תעשייה אינו ברור  
מהתשריט איזה סוג).

הוראות הבניה

שטח מגרש מינימלי - 2,000 מ"ר.  
40% בניה ב- 2 קומות (מקסימום 9 מ' גובה).  
קווי בנין - קדמי - 10 מ'.  
צדי - 4 מ'.  
אחורי - 6 מ'.

5.1.3 (תכנית ח/4 א' (י.פ. 3330 מיום 21/5/1981)

מטרת התכנית – לתקן את שטח הבניה מ- 50% ל- 100%.  
הגובה המקסימלי – לא יותר מ- 3 קומות בגובה 12 מ' בתנאי ששטח הבניה  
בקומה לא יעלה על 50% משטח המגרש.

5.1.4 (תכנית ח/4 (י.פ. 2829 מיום 24/6/1982)

מטרת התכנית –

- (1 בניית מרתפים באזורי תעשייה בגבולות קווי הבנין. שטח המרתף לא  
יעלה על שטח הבניה המותר בקומה אחת. המרתף ישמש למחסן.
- (2 בניית יציעים – 40% משטח הבניה בקומת הקרקע.

5.1.5 (תכנית ח/15 (י.פ. 4644 מיום 17/5/98).

מטרות התכנית –

- (1 לאפשר הקמת מרתפים בכל יעודי הקרקע עד לקו בנין 0.
- (2 לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה בקומת המרתפים.
- (3 לקבוע שימושים מותרים במרתפים.

הוראות הבניה

סך כל השטח המירבי בקומת המרתף לא יעלה על 90% משטח המגרש.  
יותר (2) קומות מרתף בתעשייה. עד 50% משטח קומת מרתף עליונה יותר  
לשטחי אחסנה.

תותר הקמת קומת מרתף עד לגבול המגרש (קו בנין 0).

## **5.2 חלקה 12 בגוש 6784**

5.2.1 תכנית ח/1 (י.פ. 596 מיום 23/4/58), כמפורט בסעיף 5.1.1 לעיל.

5.2.2 ח/37 (י.פ. 1595 מיום 22/1/1970) כמפורט בסעיף

5.1.2 לעיל.

5.2.3 תכנית ח/201 (י.פ. 1907 מיום 29/3/1973)

תכנית שינוי לתכנית תג"פ/539 – שלא הוזכרה בין התכניות).

מטרת התכנית – לשנות אחוזי בניה מותרים באזור תעשייה מ- 40% ל- 50%.

5.2.4 תכנית ח/4 א' (י.פ. 3330 מיום 21/5/1981) כמפורט

בסעיף 5.1.3 לעיל.

5.2.5 תכנית ח/4 (י.פ. 2829 מיום 24/6/1982) כמפורט

בסעיף 5.1.4 לעיל.

5.2.6 תכנית ח/15 (י.פ. 4644 מיום 17/5/98) כמפורט בסעיף

5.1.5 לעיל.

## **5.3 היתרי הבניה**

בחלקות (2) ו-(3) בגוש 6784 ניתנו בעבר היתרי הבניה כדלקמן:-

- (1) היתר בניה מס' 4435 ניתן ביום 6.3.1959 להקמת בית קרור.
- (2) היתר בניה מס' 6162 ניתן ביום 25.8.1960 לחב' בר-קר להקמת עסק – מחסני קרור.
- (3) היתר בניה מס' 5568 ניתן ביום 4.11.1960 להוספת מחסן וחדר עבודה לבנין קיים.
- (4) היתר בניה מס' 8292 ניתן ביום 15.1.1964 להוספת סככה, תוספות ושינויים במפעל קיים.
- (5) היתר בניה מס' 8440 ניתן ביום 15.1.1964 להוספת מבנה ושינויים פנימיים במפעל קיים.
- (6) היתר בניה מס' 9091 ניתן ביום 3.11.1965 לתוספת בניה למפעל קיים.
- (7) היתר בניה מס' 9377 מום 4.11.1965 לתוספת מוסך למפעל קיים.

- (8) היתר בניה מס' 195 מיום 5.7.1966 לתוספת בניה למפעל קיים.
- (9) היתר בניה מס' 345 מיום 13.11.1967 לתוספת בניה למפעל קיים.
- (10) היתר בניה מס' 969 מיום 27.7.1984 תכנית שינויים לתכנית מאושרת למפעל לייצור בירה.
- (11) בין חלקה 12 וחלקות 2 ו- 3 אושרה לפי היתר מס' 227 מיום 14.11.1982 הקמת מינהרה תת קרקעית לקונביאר.

## **6) תכניות מופקדות/בהכנה**

תכניות אלה משקפות מגמות תכנוניות של עיריית חולון, התכניות הוכנו בשיתוף עם טמפו.

### **6.1) לחלקות (2) ו-(3) בגוש 6784**

6.1.1) תכנית בהכנה ח/499 (ס' 77 ו-78 לחוק התו"ב פורסם בי.פ. 5234

מיום 6/11/03

מייעדת את החלקות לאזור עסקים (1) עם חזית מסחרית.

זכויות הבניה (למגרשים מעל 3 דונם)

שטח עיקרי על קרקעי 230% ב- 25 מ' גובה, 6 קומות לא כולל יציעים.

בחלקות הנ"ל בגלל היותן מגרש פינתי - תותר עוד תוספת של 2 קומות ללא תוספת זכויות בניה.

התכליות :-

מתוך סך השטחים העיקריים תותר הקמת -

- עד 12% שטחי מסחר.

- עד 6% שטחי משרדים.

- לא פחות מ- 82% שטחי תעשייה.

שטחי שירות

- לתעשייה - 40% מהשטח העיקרי (העל קרקעי).

- למשרדים - 40% מהשטח העיקרי (העל קרקעי).

- למסחר - 50% מהשטח העיקרי (העל קרקעי).

תכנית מקסימלית

על פני הקרקע - לא תעלה על 50% משטח החלקה.

מתחת לפני הקרקע - לא תעלה על 85% משטח החלקה למרתפים.

תותר העברת שטחים עיקריים מעל הקרקע אל מתחת לפני הקרקע

ובלבד שלא ישתנו סך השטחים לבניה.

קווי בנין

- חזית - 5 מ'.
- צידי - 3 מ' (לבניה עד 4 קומות) ו- 5 מ' (לבניה 5-8 קומות).
- אחורי - 5 מ'.

6.1.2) תכנית ח/456 (מופקדת בי.פ. 4944 מיום 3/12/00).

מיום ההפקדה אין המשך טיפול בתכנית

- התכנית מסווגת את החלקות –
- חלקה 2 – אזור תעשייה משולב.
- חלקה 3 – אזור תעשייה משולב.
- בחלקה הדרומי של החלקה שטח פרטי פתוח (עם זיקת הנאה) בשטח של 1,620 מ"ר.
- (ראה צילום תשריט התב"ע המופקדת – **נספח ג'**).

**הוראות הבניה באזור תעשייה משולב –**

**- מגרש 22 (חלקה מס' 2)**

- שטח נטו – 4,532 מ"ר (יופקעו 330 מ"ר לדרך מחזית החלקה)
- שטח עיקרי לבניה – 9,064 מ"ר (200%).
- שטחי שרות
- מעל הקרקע - 4,532 מ"ר (100%).
- מתחת לקרקע - 13,596 מ"ר (300%) = 3 קומות.
- מס' קומות – 10.

**- מגרש 32 (חלקה מס' 3)**

- שטח נטו – 3,871 מ"ר (יופקעו 290 מ"ר לדרך מחזית החלקה)
- שטח עיקרי לבניה – 7,742 מ"ר (200%).
- שטחי שרות
- מעל הקרקע - 3,871 מ"ר (100%).
- מתחת לקרקע - 11,613 מ"ר (300%) = 3 קומות.
- מס' קומות – 10.

התכליות המותרות – (בשני המגרשים) מסחר, משרדים ותעשיות עתירות ידע.

**6.2) לחלקה 12 בגוש 6784 – ראה פרוט בסעיף 6.1.1 לעיל.**

**(7) טבלה מסכמת של זכויות הבניה המאושרות שמומשו ברובן והניתנות עוד לניצול.**

הזכויות המפורטות להלן מותנות בכך שהחלקות נשארות בבעלות אחת.

**7.1 חלקות 2 + 3**

היעוד	-	אזור תעשייה.
תכניות מאושרות-	ח/1, ח/37, ח/4/1 א', ח/4/1, ח/15/1.	
שטח המגרש	-	9,023 מ"ר. הזכויות למפעל בבעלות אחת.
שטח עיקרי	-	קומת קרקע- $9,023 \times 50\%$ מ"ר = 4,512 מ"ר. יציע 40% מקומת הקרקע = 1,805 מ"ר.
		קומה א' – $9,023 \times 50\%$ מ"ר = 4,512 מ"ר.
		קומה ב' – $9,023 \times 50\%$ מ"ר = 4,512 מ"ר.
מגבלות	-	מפעל בבעלות אחת. 12 מ' גובה מירבי.
שטחי שירות	-	מרתף עליון – $9,023 \times 50\% \times 90\%$ מ"ר = 4,061 מ"ר. (מחצית לאחסנה ומחצית לחניה).
		אחסנה $9,023 \times 50\% \times 90\%$ מ"ר = 4,061 מ"ר.
		מרתף תחתון – לחניה $9,023 \times 90\%$ מ"ר = 8,121 מ"ר.
בשטח המבונה	-	<u>קומת קרקע</u> - בנוי 4,255 מ"ר. ניתן לבנות עוד 257 מ"ר.
		<u>קומת יציע</u> - בנוי 334 מ"ר. לא ניתן לבנות עוד יציע בהעדר גובה תקני.
		<u>קומה א'</u> - בנוי 2,997 מ"ר. ניתן לבנות עוד 1,515 מ"ר.
		<u>מרתף</u> בנוי 239 מ"ר ולא ניתן לבנות יותר. (בעיות חפירה מתחת למבנה קיים).
<u>בנוי עתידי</u>	-	בגלל <u>גובה המפעל הקיים</u> - לא ניתן לנצל זכויות בניה בקומה ב' (מגבלת 12 מ' גובה מירבי) אלא בכפוף לפרסום הקלה ותשלום (בדיקת ישימות)
		היטל השבחה, <u>בנוסף</u> לתשלום על היטל השבחה, המוטל בעקבות תכניות מאושרות.

**הערה**

- כל הבניה העתידית תותנה בתשלום היטל השבחה שהועדה המקומית תידרוש :-
- לגבי הגדלת אחוזי בניה (עיקרי) – (שאושרו ב- 1982 צמוד מאז ועד למימוש).
- (מרתפים אושרו ב- 1998 התשלום צמוד מאז ועד למימוש).

**(8) עקרונות לאומדן השווי**

8.1) נשוא חוות הדעת מהוות שלש חלקות קרקע –

שתיים סמוכות, צמודות ומבונות ברובן. השלישית, תחושב כריקה ופנויה, בהנחה שניתן להרוס ולפנות המבנים/סככות קיימות.

**8.2) הזכויות בקרקע :**

- לחלקה (3) - לטמפו זכות להרשם בבעלות מלאה.
- לחלקה (12) - זכויות חכירה מהוונות עד 2020 ואפציה להארכת תקופת החכירה ב – 49 שנים נוספות.
- לנכסים הנדונים רשומה הערת אזהרה בדבר קיום אתר עתיקות בשטח.

**8.3) אומדן השווי יבוצע בשיטת השוואה.**

**8.4) לא הובא בחשבון אומדן היטל השבחה שיידרש בעת מימוש הזכויות.**

- 8.5) באומדן השווי יובא בחשבון כי מדובר במקרקעין בבעלות אחת (טמפו) ולכן זכויות הבניה המאושרות הן המירביות שקיימות באזור התעשייה בחולון (150%).**

**9) נתונים לאומדן השווי**

**פירוט עיסקאות השוואה**

- עיסקה בשלבי ביצוע למגרש בשטח 4 דונם ברחוב פרופסור שור בחולון.  
מחיר צפוי לביצוע העיסקה - \$ 370,000 / לדונם.
- מוצע למכירה מגרש בשטח של 40 דונם ברחוב המרכבה בחולון.  
המחיר המבוקש - \$ 320,000 / לדונם.
- מוצע למכירה מגרש + מבנה. שטח המגרש 10 דונם ברחוב המלאכה בחולון.  
המחיר המבוקש - \$ 350,000 / לדונם.
- מוצע למכירה מגרש בשטח של 5.5 דונם באזור התעשייה בחולון.  
המחיר המבוקש - \$ 350,000 / לדונם.
- מוצע למכירה מגרש בשטח של 2.2 דונם ברחוב הכישור 16 בחולון.  
המחיר המבוקש - \$ 363,636 / לדונם.
- מוצע למכירה מגרש בשטח של 6 דונם ברחוב הכישור בחולון.  
המחיר המבוקש - \$ 333,159 / לדונם.

- מוצע למכירה מגרש בשטח של 7 דונם ברחוב האורגים בחולון.  
המחיר המבוקש - \$ 400,000/לדונם.
- מוצע למכירה מגרש ומבנה. שטח המגרש 3 דונם ברחוב המלאכה בחולון.  
המחיר המבוקש - \$ 400,000/לדונם.

### 10) גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן שווי המקרקעין הבאתי בחשבון בין יתר הגורמים והשיקולים :-  
מיקום : הנכסים בחלקות 2 ו- 3 מצויים באזור התעשייה חולון בפינת הרחובות המלאכה והמרכבה – במיקום מרכזי ביותר באזור זה.  
 יתרון המיקום והפינתיות באים לידי ביטוי בשווי המקרקעין. חלקה 12 פונה בחזיתה לרח' המרכבה.

יעוד: אזור התעשייה עם פוטנציאל תכנוני לשינוי יעוד לאזור עסקים עם חזית מחרית.  
שטח החלקות : חלקה 2 - 4,862 מ"ר, יח' 3 - 4161 מ"ר. חלקה 12 - 9628 מ"ר.  
הזכויות : חלקה 2 - לטמפו זכויות ל - 25% מהמקרקעין.  
 חלקה 3 - לטמפו זכות להרשם בבעלות מלאה.  
 חלקה 12 - זכויות חכירה מהוונות עד 2020 ואופציה להארכה נוספת של 49 שנים.

בינוי : חלקות 2 ו- 3 מבונות ברובן, כאשר במבנים אלה נוצלו רוב אחוזי הבניה המאושרות לחלקות.  
 בחלקה 12 המבנים/סככות ארעיים מיועדים להריסה ולפינוים.

### השטח המבונה בחלקות 2 ו- 3 :-

חלקה 3	חלקה 2			מיפ"ס
	בנין שומר	בנין אנרגיה	בנין בירה	
-	-	239	-	מרתף
2618	18	506	1113	קומת קרקע
-	-	-	41	גלריה
1783	-	291	923	קומה א'
43	-	-	-	קומה ב'
<b>4444</b>	<b>18</b>	<b>1036</b>	<b>2077</b>	<b>בסה"כ</b>

אומדן שווי השטח המבונה יבטא את מצב הפיסי של המבנים והתאמה לגילם – על רקע ותק זה לא יובא בחשבון באומדן השווי – רווח היזם.

הערה:

השטח הבנוי בחלקה 3 בקומת הקרקע גדול מהשטח המותר בהתאם לזכויות הבניה לחלקה. ניתן להניח כי השטח נלקח מזכויות הבניה בחלקה 2 מאחר והיתר הבניה ניתן לשתי החלקות גם יחד.

המבנים הקיימים הינם ותיקים שמצבם הפיסי משקף את גילם. אומדן השווי (לקרקע) יבוצע בשיטת ההשוואה .

לשווי הקרקע תינתן תוספת של עלות הבניה למבנים הקיימים, בהתאמה לגילם הפיסי.

- בגין הגיל הותיק לא יתווסף לאומדן השווי רווח יזם.

- בעלויות הבניה הובא בחשבון \$350/מ"ר.

- על רקע העסקאות והתאמתם למקרקעין הנדונים, הגורמים השקולים המפורטים לעיל, הגעתי למסקנה כי שווי הקרקע לחלקות 2 ו- 3 נע סביב \$370,000/ד' ולחלקה 12 \$350,000/ד'.

**(11) תחשיבים לאומדן השווי**

11.1 חלקה מס' 2

\$ 1,798,940	=	הקרקע : 4682 מ"ר X \$370,000/ד'
<u>\$ 1,095,850</u>	=	הבנוי : 3131 מ"ר X \$350/מ"ר
<b>\$ 2,894,970</b>		בסה"כ בחלקה מס' 2
		<b>\$ 2,895,000</b> ובמעוגל
		=====

11.2 חלקה מס' 3

\$ 1,539,570	=	הקרקע : 4161 מ"ר X \$370,000/ד'
<u>\$ 1,555,400</u>	=	הבנוי : 4444 מ"ר X \$350/מ"ר
<b>\$ 3,094,970</b>		
.\$ 773,742		חלק טמפו בחלקה 25%
		<b>\$ 775,000</b> ובמעוגל

=====

### 11.3) חלקה מס' 12

$$\begin{aligned} & \text{הקרקע : } 9628 \text{ מ"ר} \times \$350,000 / \text{ד} = \$ 3,369,800 \\ & \text{הפחתות בגין} - \text{צורה אי רגולרית של מגרש} \\ & \text{- קרקע ממ"י} = \underline{\$ 674,800} \\ & \underline{\$ 2,695,000} \end{aligned}$$

סה"כ שווי מקרקעי טמפו: **\$ 6,365,000**

=====

### 12) שומה

בשים לב לנתוני שלוש החלקות הנדונות, צורתן, מצבן הפיסי, מידותיהן והאפשרויות הסטטוטוריות/תכנוניות לניצולן,

על רקע מחירי מקרקעין דומים ורלבנטיים בסביבה,

הגענו למסקנה כי שווי זכויות טמפו בחלקות הנדונות, כולן בגוש 6784 בחולון –

חלקה 12	-	\$ 2,695,000
חלקה 2	-	\$ 2,895,000
חלקה 3	-	<u>\$ 775,000</u>
בסה"כ שווי	-	<b>\$ 6,365,000</b>

(במילים : שישה מיליון שלוש מאות שישים וחמש אלף דולר)

הכל כריק, פנוי וחפשי מכל חוב, מחזיק ושעבוד ונכון לתאריך חוות הדעת.

באומדן השווי לא הובאו בחשבון –

- היטל השבחה – אם קיים חוב, מס שבח אם יידרש,
  - פוטנציאל תכנוני בעקבות מגמות עירית חולון לשינוי יעוד כל האזור למרכז עסקים עירוני.
- אני מסכימה שחוות הדעת תפורסם בדו"ח שתפרסם החברה לצבור, ואני מצהירה כי אין לי כל ענין אישי בנכס הנדון וכי ערכתי חוות דעת זו לפי מיטב ידיעותי ונסיוני האישי.

ובאתי על החתום,

פנינה אבן – חן ,

שמאית מקרקעין

ל כ ב ו ד

טמפו תעשיות בירה בע"מ

אזור תעשייה חדש – קרית נורדאו

ת.ד. 127

נתניה 42101

29/3/05

5879.05

א.נ.,

חוות דעת מומחה  
הנדון: **מקרקעי חב' טמפו תעשיות בירה בע"מ**  
**במגדל העמק – עמק יזרעאל**

התבקשתי על ידי חב' טמפו תעשיות בירה בע"מ (להלן – החברה) להעריך את שוויים של המקרקעין שבנדון, ממוכר לקונה מרצון, כריק, פנוי וחפשי מכל חוב, מחזיק ושעבוד, ונכון לתאריך חוות הדעת ולהלן ממצאי הבדיקה.

אני נותנת חוות דעתי זו במקום עדות בבית המשפט ומצהירה בזה כי ידוע לי היטב לענין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי כדין עדות בשבועה בבית המשפט.

שם המומחה - פנינה אבן חן  
מען - רחוב רעות 16, הוד השרון

ואלה פרטי השכלתי ונסיוני המקצועי

בשנים 1960 – 1957	-	עובדת המחלקה הטכנית במועצת רמת השרון.
בשנים 1965 – 1960	-	טכנאית בנין – חישוב כמויות, בדיקת מיפרטים וחוזים קבלניים.
בשנים 1988 – 1966	-	מזכירת הועדה המקומית לתכנון ולבניה "המרכז".
בשנים 1980 – 1979	-	מזכירת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה – מחוז המרכז – רמלה (בחפיפה לתפקיד בועדה המחוזית, באישור מנכ"ל משרד הפנים).
מתאריך 1.8.1983	-	עוסקת בשמאות מקרקעין כמתמחה.
מתאריך 1.8.1986	-	שמאית מקרקעין מוסמכת בהתאם לחוק שמאי מקרקעין תשכ"ב – 1962. תעודת רישום מספר 199 משנת 1986.
מתאריך 1.10.1986	-	חברה בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.
מתאריך 31.5.1989	-	כלולה ברשימת חוקרים שפורסמה ע"י שר הפנים – לשמיעת התנגדויות לתכניות.
מתאריך 21.9.1989	-	רכזת הבחינה בנושא "יסודות תכנון ערים" במועצת שמאי המקרקעין, במשרד המשפטים.
מתאריך 1.2.1990	-	שותפה במשרד אבן חן – פריאל, שמאות מקרקעין ובנין ערים.
מ – 10.1998	-	קורס גישור הכולל השלמה בתחומי תכנון ובניה מטעם מוסד נאמן והמרכז לחקר העיר והאזור בטכניון.
מ – 3.1999	-	יו"ר בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין בישראל.
מתאריך 22.9.2003	-	חברה באקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל ( A.A.I ISRAEL).

**(1) מיקום הנכסים :**

**(1.1)** מפעל טמפו (קיים) - גוש 17340 חלקות 2 (בשלמות) 1 (חלק) (להלן – המפעל במגדל העמק).

**(1.2)** קרקע (ריקה) - גוש 17198 חלקי חלקה 11. גוש 17414 חלקי חלקות 60 ו – 42.

(להלן – קרקע לתעשייה – אזור תעשייה שגיא 2000).

## (2) תאריך הביקור בנכסים

בבועדה המקומית מגדל העמק - 21 לנובמבר 2004 ע"י פנינה אבן- חן, ושרון אבן- חן.  
יצוין כי אין שינוי מהותי – במחירי המקרקעין באזור  
הנדון - ממועד הבקור ועד תאריך חוות הדעת.

## (3) הזכויות בקרקע

### (3.1) המפעל במגדל העמק

#### (3.1.1) הסכם חכירה עם רשות הפתוח

ביום 26.6.1960 נחתם חוזה חכירה בין מינהל מקרקעי ישראל (המחכיר) מפעלי  
בירה הגליל (גלי-לאה אסטבלישמנט ודוז) (החוכר), להחכרת מגרש בשטח 30,700  
מ"ר במגדל העמק.

#### מטרת החכירה:

הקמת בית חרושת לייצור בירה.

#### תקופת החכירה:

מיום 26.6.1960 ועד 25.6.2059 (התקופה הראשונה). עם אופציה להחכרה לתקופה  
נוספת, בהתחשב שדמי החכירה בעד התקופה הראשונה שולמו מראש.

#### דמי החכירה:

דמי החכירה לכל תקופת החכירה הראשונה נקבעו ל – 6140 ל"י  
ושולמו - 400 ל"י ב – 23.12.1959.  
היתרה - 1570 ל"י ב – 3.8.1960.

#### (3.1.2) הסכם מכר

נחתם ביום 17.12.1963 בין רשות הפתוח (המוכר) ובין מפעלי בירה הגליל (1961)  
בע"מ (הרוכש).

המגרש : שטחו 28,000 מ"ר בגוש 17439 (לא מסודר).

מטרת הרכישה: הרחבת מפעל קיים.

הזכויות שנרכשו: בעלות מלאה שתרשם ע"ש הרוכש אחרי הסדר הקרקע.

התמורה: 14,000 ל"י – שולם במלואו ביום 18.11.1963.

(3.1.3)

**הסכם מס' 7/68 - חילופין**

ביום 9.4.1968 נחתם הסכם בין מינהל מקרקעי ישראל ובין מפעלי בירה הגליל בע"מ. (להלן – הסכם החילופין).

הסכם החילופין נערך לגבי חלק מקרקע שנרכשה ע"י מפעלי בירה בהסכם המכירה מיום 7.12.1963 – (סעיף 3.1.2 לעיל).

השטח הנמסר – 11,000 מ"ר לפי תרשים שצילומו מצב – **נספח א'**. שטח זה מסומן בתרשים – שטח ב.  
השטח שמפעלי בירה קבלה בתמורה לשטח הנמסר – 8,782 מ"ר.  
מסומן **בנספח א'** – שטח א.

החילופין אושרו ע"י ממ"י ביום 24.9.1967.

(3.1.4)

**לסיכום סעיפים 3.11, 3.12, ו- 3.13 :-**

זכויות טמפו עפ"י חוזה החכירה, חוזה המכר והסכם החילופין הם :-

חוזה החכירה -	<u>30,700 מ"ר</u>
הסכם המכר -	28,000 מ"ר
הופחת בהסכם החילופין -	<u>11,000 מ"ר</u>
יתרה	17,000 מ"ר
תוספת בהסכם החילופין -	<u>8,782 מ"ר</u>
סה"כ מגרש לרישום בעלות	<u>25,782 מ"ר</u>
בסה"כ	<u>56,482 מ"ר</u>

השטח, שבסופו של יום יירשמו בו זכויות טמפו, מסומן א ב ו ג במפת הקצאות המינהל שצילומה מצ"ב. מסומן – **נספח א'/1**.  
התשריט בקנ"מ 1:2500 (כמו **נספח א'** לעיל).

**רישום/הסדר הקרקע (3.1.5)**

בשטח הנדון קיים – אחרי הסדר - גוש חדש – 17340.

אין התאמה בין השטח שהוחקר לטמפו + השטח שנמכר לטמפו (לאחר הסכם החילופין) ובין השטח הרשום בפנקסי המקרקעין. לכן מומלץ להוציא מודד למדידה מעודכנת של השטחים הנדונים.

רצ"ב צילום ממפת גוש 17340 – **(נספח ב')**.

רצ"ב נסחי החלקות הכוללות את שטח מפעל טמפו הקיים והחלקות סביבו – **(נספחים ג')**

- חלקה 2 (המפעל הקיים) 31,960 מ"ר - רשום ע"ש רשות הפיתוח.
- חלקה 3 (בחזית המערבית) 1,295 מ"ר - רשום ע"ש רשות הפיתוח.
- חלקה 1 (מצפון למפעל) 13,271 מ"ר.
- חלקה 5 (מדורם למפעל) 40,558 מ"ר רשומה ע"ש רשות הפיתוח עם הערת אזהרה לטובת חב' החשמל.
- חלקה 6 (ממזרח לתעלת ניקוז) 7,437 מ"ר – ע"ש רשות הפתוח.

### **3.1.6 מגרשי טמפו בת.ב.ע.**

בתב"ע ג/2596 (תכנית מפורטת מאושרת משנת 1978) שהוכנה ואושרה ע"י חב' מבני תעשייה לאזור התעשייה (252 ד') מסומנים מגרשיים 49 א' ו- 49 ב' בגוש (ארעי) 17439. רצ"ב תשריט – **נספח א/2** – מתכנית ג/2596 ובו מסומנים מגרשים 49 א' ו- 49 ב'.

#### **מסקנה :**

מאחר ואין התאמה בין החלקות הרשומות בגוש 17340 – לבין המגרשים עפ"י חוזה החכירה, חוזה המכר וחוזה החילופין, מומלץ להכין מדידה מעודכנת.

בחוות הדעת אתייחס לשני המגרשים – עפ"י המסומן בתכנית ג/2596, ללא קשר לחלקות הרשומות בגוש שהוסדר 17340. שטח שני המגרשים תואם את החוזים – 56,482 מ"ר.

### **3.2 מגרש ב"שגיא 2000"**

עירית מגדל העמק והמועצה האזורית עמק יזרעאל חתמו הסכם שיתוף, לפיתוח והקמה של אזור תעשייה משותף שנקרא "שגיא 2000".

#### **חוזה החכירה הראשון :-**

מגרש שהוחקר בעבר לטמפו, למטרת הקמת מתקנים "לסילוק מי שופכין של מפעל בירה" - כלול באזור תעשייה "שגיא 2000".

לגבי מגרש זה הוכנה תכנית כוללנית (שהוכנה לכל אזור התעשייה שגיא 2000)  
מס' ג/9996.

תכנית ג/9996 אושרה ב- 6.12.99 . חב' טמפו הכינה – כשינוי לתכנית ג/9996 –  
תכנית מפורטת נקודתית – ג/11424.  
תכנית ג/11442 אושרה בשנת 2001 (2.8.01).

חוזת החכירה המהוון :

חב' טמפו חתמה חוזת חכירה מהוון לשטח זה ביום 12.1.1997. (להלן – חוזת מהוון).  
תקופת החכירה – מ – 15.1.1960 עד 15.1.2009.  
מטרת החכירה - "מתקנים לסילוק מי שופכין של מפעל בירה". אין מגבלה בחוזת  
המהוון לאחוזי הבניה או הניצול.  
השטח המוחכר - 77,155 מ"ר.

**דמי חכירה מהוונים** – דמי החכירה שולמו מראש (בחוזת החכירה הראשון) לכל  
תקופת החכירה.

מכיוון שהשטח המקורי שהוחכר ושולמו בגינו דמי חכירה  
ראשוניים – היה 70,000 מ"ר ובעת הסדר הפרצלציה נוספו  
7,157 מ"ר – שולמה בגינם בחוזת המהוון תוספת של  
35,676.31 ₪. (ללא מע"מ) נכון ליום 8.2.97.

### **הפרשי השווי**

בחוזת החכירה המהוון אין אזכור לשינוי יעוד השטח מ"מתקנים לסילוק מי שופכין של  
מפעל בירה" כפי שנקבע בחוזת החכירה הראשון - ל – "אזור תעשייה" כפי שאושר  
בשנת 1999 בתכנית ג/9996 ובשנת 2001 בתכנית ג/11442.

רצ"ב צילום ממפה טופוקדסטטרית מעודכנת **נספח ד'** ובו מסומן השטח (צבוע בתכלת) –  
הידרולוגיה פוליגונית. המשמעות – בשטח זה יש שימוש בפועל בשטח זה למתקני  
הביוב.

תשלום התוספת בשטח 35,676.41 ₪ = 4984 ₪ /דונם  
7,157 מ"ר

$$\begin{aligned} \text{שער הדולר ב} - 12.1.97 - 3.249 = \$1 \\ \underline{4984} \text{ ₪} = \$1534/\text{דונם}. \\ 3.249 \end{aligned}$$

שווי זה מבטא קרקע חקלאית שבה מותר שימוש למתקנים לסילוק מי שופכין, והכל בהתאם לחוזה החכירה הראשון.

כיום משווקת הקרקע כמו הנדונה, במגרשים אחרים בשטח "שגיא 2000" לתעשייה, תמורת \$ 55,000 / דונם (כולל פיתוח). ממ"י ידרושו מטמפו, תשלום בגין הפרשי השווי - בעת חתימת חוזה לשינוי יעוד וניצול הקרקע – טרם אישורו של השטח לשימוש לתעשייה. כמו כן כפוף המימוש לתשלום היטל השבחה לועדה המקומית, בגין שינוי יעוד הקרקע, מאזור חקלאי לאזור תעשייה.

#### **תאור הנכסים והסביבה** (4)

נשוא חוות הדעת מהוות שתי חטיבות קרקע המצויות בסמוך האחת לשניה, בדרום אזור התעשייה דרום – של מגדל העמק. המגרשים המצויים בסמוך לכביש ארצי מס' 73 המוביל מזרחה לעפולה, מערבה לעמק יזרעאל ומשם לחיפה ודרומה – לכפר ברוך.

רצ"ב מפת העיר מגדל העמק, ובה מסומנות שתי חטיבות הקרקע הנדונות :-

הצפונית – בתחומה ממוקם מפעל טמפו הקיים.

הדרומית – שטח למתקנים לסילוק מי שופכין מהמפעל. לימים שונה יעודו

של שטח זה לתעשייה – כחלק מאזור תעשייה שגיא 2000.

המגרש הצפוני, שטחו כ- 56 דונם ועליו קיימים מספר מבנים של מפעל טמפו הישן – ראה תמונות.

תאור המבנים מפורט בפרק – היתרי הבניה בהמשך.

בסביבה – בנוסף למבנים הקיימים באזור תעשייה זה - אזור התעשייה של עמק יזרעאל, מפותח וכולל מבני תעשייה פעילים.

חטיבת הקרקע הדרומית נמצאת באזור התעשייה שגיא 2000 – הממוקם בסמוך לכניסה הדרומית של מגדל העמק. אזור תעשייה "שגיא 2000" נמצא כיום בשלבי הקמה.

אזור התעשייה שגיא 2000 ממוקם על אדמת הקיבוצים שריד, גניגר ויפעת. האזור מתוכנן בתחילה על שטח של 800 דונם ובעתיד לאחר הרחבה יגיע ל- 1400 דונם. חלוקה פנימית בתחומו מקצה שטח נפרד למסחר, לתעשייה עתירת ידע, לתעשייה קלה וכבדה ולמבני ציבור. האזור נמצא בנגישות נוחה למגדל העמק, עפולה ונצרת. להפעלת האזור הוקמה מינהלת שתפקח על האזור בזמן הקמתו ולאחר הפעלתו.

## (5) הרקע התכנוני

### 5.1 תכנית ג/2596 (בתחומה מצוי המגרש הצפוני)

דבר אשור תכנית ג/2596 פורסם בי.פ. מס' 2449 מיום 29.6.1978. התכנית מחלקת את המגרש הצפוני של טמפו לשני מגרשים (בהתאמה לשני חוזי חכירה) 49 א' ו- 49 ב. יעוד הקרקע - אזור תעשייה. זכויות הבניה - 40% בקומה. 25% בניני עזר. שטח מגרש מינימלי- 1,000 מ"ר. קווי בנין - לחזית, לצד ולאחור - 3 מ'. רשימת התכליות- מבנים לתעשייה, לבתי מלאכה ולמתקני שירות כגון - מוסכים, מתקני אחסנה, פרט למפעלים שעשויים להוות מטרד.

תשריט התכנית ובו סימון המגרשים 49 א' ו- 49 ב' מצורף כנספח א/2 לעיל.

### 5.2 תכנית ג/9996 (המגרש הדרומי)

דבר אשור תכנית ג/9996 פורסם בי.פ. מס' 4829 מיום 6.12.1999. מטרת התכנית - הרחבת אזור התעשייה הקיים בתכניות ג/2765 וג/3086 ע"י שינוי יעוד קרקע חקלאית לתעשייה וקביעת הוראות לבניה ופיתוח השטח. רצ"ב תשריט התכנית - **נספח ה'**.

### 5.3 תכנית ג/11442 - יזומה ע"י טמפו.

דבר אשור התכנית פורסם בי.פ. מס' 5008 מיום 2.8.01. התכנית, המשתרעת על שטח של כ- 81 דונם. הוכנה ביוזמת טמפו. התכליות - תעשייה לסוגיה לרבות היי-טק, משרדים בתוך שטח המפעל, מסחר סיטונאי, אחסנה בתוך שטח מפעל, מסעדות ומזנונים, מבני מלאכה ומתקנים הנדסיים.

בתכנית זו- 11 מגרשים בשטח של 4 ד', 5 ד' ו- 6 ד'.  
שטח מגרש מינימלי – 1,000 מ"ר.  
בסה"כ מיועד לתעשייה – 56.85 ד'.

#### זכויות הבניה

90% שטח עיקרי.

30% שטחי שרות מעל לכניסה הקובעת.

100% שטחי שרות תת קרקעיים.

כיסוי קרקע מירבי – 40%.

מספר קומות – 4.

קווי בנין - קדמי - 5 מ'.

צידי - 4 מ'.

אחורי- 6 מ'.

רצ"ב תשריט התכנית – **נספח ו'**.

#### היתרי הבניה (6)

6.1 היתר בניה מס' 103/652 מיום 21.11.1960 ניתן לבניית בנין משרדים, בנין חדר אוכל, מלתחות, בית מלאכה, ביתני שוער ומכס, מנהרה וגדר סביב המפעל. בהיתר נקבע תנאי לענין פינוי השפכים.  
רצ"ב צילום ההיתר **(נספח ז')** והמגרש **(נספח ח')**.

6.2 היתר מס' 572 מיום 3.12.1964.

להקמת בקבוקיה, בית בישול ומרתפים.

רצ"ב ההיתר **(נספח ט')** והמגרש **(נספח י')**.

6.3 היתר מס' 1320 מיום 2.10.1967.

להקמת מחסן בקבוקים, ומשרד משלוחים בשטח 415.4 מ"ר.

רצ"ב ההיתר **(נספח יא')** והמגרש **(נספח יב')**.

6.4 היתר מס' 8948 מיום 20.4.1983.

להקמת צינור להעברת השפכים לבריכות אידוי קיימות.

רצ"ב ההיתר **(נספח יג')** והמגרש **(נספח יד')**.

## עקרונות, גורמים, שקולים ותחשיבים בחוות הדעת (7)

### 7.1 השטחים הנדונים

נשוא חוות הדעת מהוות שתי חטיבות קרקע המיועדות לאזור תעשייה ומצויות בדרום העיר מגדל העמק.

#### המגרש הצפוני

בשטח של כ- 56 ד', מיועד לתעשייה וניתן לממש מידיית את כל זכויות הבניה בתחומו –  $40\% \times 56 \text{ ד}' = 22,400 \text{ מ}^2$  לקומה, ללא מגבלת קומות.

לגבי מגרש זה שני חוזי חכירה תקפים.

אין התאמה בין שטח המגרשים בחוזי החכירה לבין שטח החלקות, כפי שנרשמו במפת גוש לאחר הסדר בשטח. לכן מומלץ להכין מפת מדידה מועדכנת.

בחוות הדעת תהיה התייחסות לשטח המגרשים עפ"י החוזים.

לחטיבת קרקע זו יתרון ניכר בגין נגישות נוחה לכבישים ארציים ולערים בסביבה.

#### המגרש הדרומי

נועד מלכתחילה עפ"י חוזה חכירה (בגין מיקומו בסוף המדרון) למתקנים למי שופכין, והוא עדיין משמש למטרה זו.

לחטיבת קרקע זו יש תכנית (בנין ערים) מאושרת, ל- 11 מגרשי תעשייה בשטח של 56.5 דונם.

למימוש הזכויות לתעשייה יש לחתום חוזה חכירה חדש עם מינהל מקרקעי ישראל במטרה לבצע עסקת שינוי ייעוד וניצול.

כמו כן יש לשלם לועדה המקומית היטל השבחה בגין שינוי ייעוד הקרקע החקלאית לאזור תעשייה.

לכן יבוצע אומדן השווי על בסיס קרקע חקלאית למתקני ביוב (77 ד') ולא יובא בחשבון אומדן השווי ביעוד המאושר לתעשייה. אומדן השווי בחוות דעת זו בוצע בשיטת ההשוואה ויושתת על עיסקאות המתבצעות כיום באזור התעשייה שגיא 2000, אשר חטיבת הקרקע הדרומית מצויה בתחומו.

### 7.2 נתונים לאומדן השווי

עסקאות במגרשים בשטח של 3-5 דונם, מתבצעות לאחרונה באזור התעשייה "שגיא" במחיר הנע סביב \$55,000/דונם כולל פיתוח.

החלוקה – כ- 190,000 ₪ - עלות פיתוח.  
 55,000 ₪ - עלות הקרקע.  
 = 245,000 ₪  
 = 4.5

**7.3 תחשיב לאומדן השווי**

חטיבת הקרקע הצפונית – מפותחת  
 \$ 3,080,000 = 55,000 \$ /דונם X ד' 56  
 \$ 680,000 = הפחתה בגין היקף – 20%  
 \$ 2,400,000 = שווי המגרש  
 =====

חטיבת הקרקע הדרומית ( קרקע חקלאית)  
 \$ 115,000 = 1,500 \$ /דונם X ד' 77  
 \$ 2,515,000 = בסה"כ שווי מקרקעי טמפו במגדל העמק  
 =====

**8 שומה**

בשים לב לשונות שבין שתי חטיבות הקרקע הנישמות –  
 החטיבה הצפונית - ניתנת למימוש מייד, ביעוד לתעשייה.  
 החטיבה הדרומית - כפוף להסדרה חוזית ולתשלומים בגין שינוי יעוד הקרקע.  
 מאזור חקלאי לתעשייה.

הכל כאמור וכמפורט לעיל,  
 על רקע מחירי מקרקעין דומים ורלבנטיים בסביבה,  
 מוערכת החטיבה הצפונית, במחיר הנע סביב \$ 2,400,000 -  
 והחטיבה הדרומית במחיר הנע סביב \$ 115,000 -

**ובסה"כ - \$ 2,515,000**  
 (שני מיליון חמש מאות וחמש עשרה אלף דולר)

הכל כריק, פנוי וחפשי מכל חוב, מחזיק ושיעבוד ובתנאי מדידה והתאמת השטח הצפוני בפועל לשטח עפ"י חוזי החכירה.

אני מסכימה שחות הדעת הנדונה תצורף לדו"ח שתפרסם החברה לצבור, ומצהירה כי אין לי כל ענין אישי בנכס הנדון וכי ערכתי חוות דעת זו לפי מיטב ידיעותי ונסיוני האישי.

ובאתי על החתום,

פנינה אבן – חן ,  
שמאית מקרקעין

לכבוד  
טמפו תעשיות בירה בע"מ  
גיבורי ישראל 2  
אזור תעשיה חדש  
נתניה

א.ג.,

הנדון: הפחתת הון בחברת טמפו תעשיות בירה בע"מ –  
(להלן: החברה)

לבקשתכם הרינו לציין כי עפ"י תמצית דוח פרופורמה המציג את השפעת רכישה עצמית של המניות והשקעה האמורה להתבצע לתוך חברה מתפצלת והפחתת ההון הנובעת מכך, על בסיס דוחות כספיים מבוקרים ליום 31 בדצמבר 2004 ובהתבסס על הנתונים וההנחות שנקבעו כאמור בפסקה מטה.

תמצית דוח פרופורמה המצורף להצהרת החברה המבוסס על דוחות כספיים מבוקרים ליום 31 בדצמבר 2004 וכן דוח רווח והפסד הכלול והמבוסס על נתונים שנמסרו על ידי החברה.

מצורפת בזאת הצהרת החברה, המסומנת בחותמת משרדנו לשם זיהוי, המאשרת כי החלוקה אינה יוצרת חשש סביר שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה בהגיע מועד קיומן.

אין במכתבנו זה כדי לחוות דעה על נאותות או שלמות ההנחות והנתונים האמורים, אלא לדווח כי הללו יושרו באופן עקיב בדוח הפרופורמה הנ"ל.

לאור האמור לעיל, הננו לציין, כי כפי שעולה מדוח הפרופורמה הנ"ל בכפוף להתממשות ההנחות והנתונים כאמור, תוכל החברה, לאחר ביצוע החלוקה והפחתת ההון כאמור לעמוד בהתחייבויותיה בהגיע מועד קיומן.

הננו מסכימים כי מכתבנו זה יוצג על ידי החברה בפני בית המשפט.

בכבוד רב,

מועלם גלזר ענבר חוניו ושות'  
רואי חשבון

סימוכין: 1101

12 באפריל 2005

**הנדון: הצהרה בדבר יכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה לאחר הפחתת הון**

		<b>1. דוחות פרופורמה</b>
		<b>1.1 פיצול מאזני עפ"י דוחות כספיים מבוקרים לשנת 2004</b>
<b>באלפי ₪</b>		
<b>חברת בת</b>	<b>חברת אם</b>	
204,676	7,827	
35,063	19,352	רכוש שוטף
194,013	20,839	חברות בת ומסונפות
7,544	--	רכוש קבוע
<u>441,296</u>	<u>48,018</u>	רכוש אחר
259,857	18,017	
26,991	1,517	התחייבויות שוטפות
7,990	2,250	הלוואות זמן ארוך
146,458	26,234	מיסים נדחים ואחר
<u>441,296</u>	<u>48,018</u>	הון
		סה"כ עפ"י דוח
		<b>1.2 תמצית יתרות ההון והלוואה לאחר רכישת מניות פנימה</b>
<b>באלפי ₪</b>		
146,458	26,234	הון
119,365	21,381	ייחוס הלוואת רכישה
27,093	4,853	
121,077	--	הון לאחר יחוס
148,170	4,853	הזרמה ע"י היינקן
--	88,902	הון
<u>148,170</u>	<u>93,755</u>	60% מחברה מתפצלת
		הון מדווח
		<b>1.3 דוח רווח והפסד פרופורמה (לא מבוקר) לשנת 2004</b>
<b>חברת אם</b>		
<b>באלפי ₪</b>		
33,290	30,700	הכנסות ממכירות
2,590	2,590	עלות המכירות
900	900	<b>רווח גולמי</b>
1,690	1,690	הוצאות הנהלה וכלליות
1,380	1,380	<b>רווח הפעלה</b>
3,070	3,070	הכנסות משכר דירה בניכוי פחת
340	340	<b>רווח לפני הוצאות מימון</b>
2,730	2,730	הוצאות מימון
810	810	<b>רווח לפני מיסים על הכנסה</b>
1,920	1,920	מיסים על הכנסה
		<b>רווח נקי לשנה</b>

## **2. מדיניות החברה לאחר ביצוע הפיצול**

### **2.1 מפעל בירוחם**

החברה צופה כי רווחיות המפעל תשמר לפחות ברמתה הקיימת. לרווח האמור בסעיף 1.3 לעיל יש להוסיף נטרול פחת בסך של 2,160 אלפי ש"ח לשנה עודף תזרימי. כך שלחברה יוצר עודף תזרימי של 4,080 אלפי ש"ח בשנה.

### **2.2**

#### **מקרקעין**

ערכם של המקרקעין עפ"י הערכת שמאות שנעשתה על ידי משרד שמאות אבן חן - פריאל מיום 29 במרס 2005 מסתכמת לסך של כ- 11.6 מליון דולר. בכונת החברה לפתח את המקרקעין ולהגדיל את החלק המניב מעבר לקיים כבר היום.

### **2.3 מניות רדומות המוחזקות על ידי החברה**

החברה עשויה לממש חלק מהמניות הרדומות המוחזקות בחברה.

## **3. יעוד תוספת ההכנסות**

תמורת מימוש המניות והכנסות שינבעו מפיתוח המקרקעין ייעדו להחזר ההלוואות. הוצאות המימון השוטפות ישולמו מתוך הרווח השוטף. עפ"י דוח רווח והפסד פרופורמה לשנת 2004 הרווח הנקי מסתכם לסך של 1,920 אלפי ש"ח. העודף התזרימי מסתכם כאמור ב-4,080 אלפי ש"ח. החברה צופה שהרווח הנקי לשנים 2005 ואילך יגדל. הוצאות המימון הצפויות בגין ההלוואות יסתכמו לסך משוער של כ- 1,100 אלף ש"ח צמודים למדד המהוות כ-27% מהעודף התזרימי.

## **4. סיכום**

לדעתנו עפ"י הנתונים לעיל החברה מסוגלת לעמוד בהחזר הוצאת המימון ופרעון ההלוואות.

בכבוד רב,

טמפו תעשיות בירה בע"מ