__ באוגוסט 2016

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

(להלן: "החברה")

<u>דוח הצעת מדף</u>

על פי תשקיף המדף של החברה מיום 27 בפברואר 2014[1] (להלן: "**תשקיף המדף**") ובהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 (להלן: "**תקנות הצעת מדף**"), מתכבדת החברה לפרסם בזאת דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "**הבורסה**") של אגרות חוב (סדרה ח') של החברה כמפורט להלן (להלן: "**דוח הצעת מדף**" או "**דוח ההצעה**"). הנאמן לאגרות החוב (סדרה ח') הינו רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (להלן: "**הנאמן**")[2], עימו התקשרה החברה בשטר נאמנות מיום __ ביולי 2016 (להלן: "**שטר הנאמנות**"). שטר הנאמנות מצ"ב כ<u>**נספח א'**</u> לדו"ח הצעת מדף זה[3].

1. <u>**ניירות הערך המוצעים**</u>

1.1 עד _____ ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ח') של החברה (וכן _____ ש"ח ע.נ. אגרות חוב נוספות במקרה של הקצאה נוספת כאמור בסעיף 4 להלן) (להלן: "**אגרות החוב (סדרה ח')**" או "**אגרות החוב**"), המוצעות לציבור בתמורה לערכן הנקוב, נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור שיקבע במכרז, בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב כמפורט בסעיף 3.5 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות. שיעור הריבית על פיו תוצענה אגרות החוב (סדרה ח') לא יעלה על __% לשנה (להלן: "**שיעור הריבית המירבי**").

1.2 אגרות החוב (סדרה ח') תעמודנה לפירעון ב-21 תשלומים חצי שנתיים, החל מיום 31 בדצמבר 2016, באופן שכל אחד מ-20 התשלומים הראשונים, היינו התשלומים שישולמו ביום 31 בדצמבר 2016, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2025 (כולל) וביום 30 ביוני 2026 יהיו בשיעור של 2.25% מגובה הקרן המקורית של אגרות החוב והתשלום האחרון, אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2026, יהיה בשיעור של 55% מגובה הקרן המקורית של אגרות החוב.

1.3 בכפוף לאמור בסעיף 1.5 להלן ביחס לריבית בגין תקופת הריבית הראשונה, הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ח') תשולם ב-21 תשלומים חצי שנתיים, ביום 31 בדצמבר 2016 ובימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2026, החל מיום 31 בדצמבר 2016 ועד ליום 31 בדצמבר 2026 (כולל), בעד תקופת הריבית שהסתיימה במועד התשלום.

1.4 התשלום הראשון של ריבית אגרות החוב (סדרה ח') ישולם כאמור ביום 31 בדצמבר 2016 עבור התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום סגירת רשימת החתימות (קרי, ביום __ ביולי 2016) ותסתיים במועד התשלום הראשון של הריבית (קרי, יום 31 בדצמבר 2016) (להלן: "**תקופת הריבית הראשונה**"). הריבית עבור תקופת הריבית הראשונה תחושב לפי מספר הימים בתקופה זו על בסיס של 365 ימים בשנה.

1.5 שיעור הריבית שישולם בעד תקופת ריבית מסוימת, למעט תקופת הריבית הראשונה (קרי התקופה המתחילה ביום הראשון שלאחר תום תקופת הריבית הסמוכה לפניה ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה) יחושב כשיעור הריבית השנתית כפי שיקבע במכרז, חלקי שניים (להלן: "**שיעור הריבית החצי שנתית**"). החברה תפרסם בדוח המיידי על

---

[1] פורסם ביום 26 בפברואר 2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-000414) - שתוקפו הוארך עד ליום 27 בפברואר 2017 – ראה דיווח מיידי של החברה מיום 2 בפברואר 2016 (מס' אסמכתא 2016-01-024442).

[2] להלן פרטי ההתקשרות של רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ: רח' יד חרוצים 14, תל אביב (טלפון: 03-6393311, פקס': 03-6393316). איש הקשר: מיכל אבטליון; דואר אלקטרוני: Michal@rpn.co.il. ביום 3.4.2016 נודע לנאמן, המשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה חברת Urbancorp Inc. (להלן: "**אורבנקורפ**"), כי מר טוביה פכטהולד (להלן: "**פכטהולד**"), שהינו מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של אורבנקורפ, הגיש בקשה לאישור תובענה ייצוגית לפי חוק התובענות הייצוגיות, התשס"ו-2006 (להלן: "**הבקשה**") וכן תיקון לבקשה. על פי האמור בתיקון לבקשה סך התביעה הייצוגית הוערך בסך של כ- 42 ש"ח. הנאמן דוחה מכל וכל את טענות פכטהולד.

[3] שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ח') מחליף לעניין אגרות החוב (סדרה ח') **בלבד** את שטר הנאמנות שנחתם ביום 25 בפברואר 2014 ואשר צורף לתשקיף המדף.

תוצאות המכרז נשוא דוח הצעת מדף זה, את שיעור הריבית הראשונה, את שיעור הריבית שייקבע במכרז כאמור ואת שיעור הריבית החצי שנתית.

1.6 לפרטים בדבר שינוי שיעור הריבית כפועל יוצא של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ח') – ראה סעיף 3.5 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות.

1.7 לפרטים בדבר דירוג אגרות החוב (סדרה ח') ראה סעיף 5.11 להלן.

2. **<u>אופן הצעת ניירות הערך המוצעים - הצעה אחידה לציבור בדרך של מכרז</u>**

אגרות החוב מוצעות לציבור בדרך של הצעה אחידה, כאמור בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 (להלן: "**תקנות הצעה לציבור**"), ב-_____ יחידות (להלן: "**היחידות**"), בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית שתשאנה אגרות החוב (סדרה ח') (להלן: "**המכרז**"), כאשר שיעור הריבית השנתית שיקבע במכרז לא יעלה על שיעור הריבית המירבי לאגרות החוב (סדרה ח') (קרי, __% לשנה). הרכב כל יחידה ומחירה הינם כדלקמן:

1,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ח')

<u>המוצעות ב-100% מערכן הנקוב</u>	<u>1,000 ש"ח</u>
סה"כ מחיר ליחידה	**1,000 ש"ח**

כל מבקש יציין בבקשתו את מספר היחידות שהוא מבקש לרכוש וכן את שיעור הריבית השנתית המוצע על ידו, אשר לא יעלה על שיעור הריבית המירבי. בקשה ששיעור הריבית המוצע בה גבוה משיעור הריבית המירבי יראוה כבקשה שלא הוגשה. ניתן להגיש בקשות לרכישת יחידות שלמות בלבד. בקשה שתוגש לגבי חלק כלשהו של יחידה, יראו אותה כבקשה המוגשת לגבי מספר היחידות השלמות בלבד הנקוב בה, וחלק היחידה הכלול בבקשה יראו אותו כאילו לא נכלל בה מלכתחילה. בקשה שמספר היחידות הנקוב בה פחות מיחידה אחת, לא תתקבל.

כל מבקש יהיה רשאי להגיש בקשות בשיעורי ריבית שונים, ובלבד שלא יציע יותר משלושה שיעורי ריבית שונים אשר לא יעלו על שיעור הריבית המירבי, וזאת במדרגות ריבית של 0.05%, דהיינו, __%, __%, __%, __% וכן הלאה (להלן: "**מדרגות הריבית**"). שיעור הריבית הנקוב בבקשה, שאינו שווה לאחת ממדרגות הריבית, יעוגל למדרגת הריבית הקרובה כלפי מעלה.

2.1 התקופה להגשת הזמנות ליחידות המוצעות לציבור במסגרת המכרז תחל ביום _', _ ביולי 2016 בשעה __ ותסתיים באותו יום בשעה __, אך לא לפני תום שבע (7) שעות ומתוכן חמש (5) שעות מסחר לפחות ממועד פרסומו של דו"ח זה.

2.2 רכז ההנפקה, כהגדרתו בסעיף 2.7.4[א] לתשקיף המדף, יהיה: ____, שכתובתו: __.

2.3 לפרטים נוספים אודות הגשת ההזמנות לרכישת יחידות בשלב המכרז, וכן אודות הליכי המכרז על שיעור הריבית, קביעת שיעור הריבית והקצאת היחידות למבקשים וכן פרסום תוצאות המכרז ותשלום התמורה בגין היחידות, ראה סעיפים 2.7.4, 2.7.5 ו-2.7.6 לתשקיף המדף.

2.4 הפקדת תמורת ההנפקה בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות), תיחשב כהעברת התמורה לידי החברה ועל סמך זאת תפנה החברה לבורסה בבקשה לרשום את אגרות החוב למסחר, בכפוף להתקיימותן של דרישות הבורסה לרישומן למסחר של אגרות החוב כאמור בסעיף 7.3 להלן.

2.5 לפרטים בדבר החשבון המיוחד שיפתח רכז ההנפקה עבור התמורה שתשתלם לחברה בגין אגרות חוב, ראה סעיף 2.13 לתשקיף המדף.

2.6 לפרטים בדבר רישום אגרות החוב למסחר בבורסה לרבות ביטול ההנפקה ראה סעיף 2.14 לתשקיף המדף.

2.7 הצעת ניירות הערך על פי דוח הצעת המדף אינה מובטחת בחיתום.

3. **<u>משקיעים מסווגים</u>**

3.1 ביחס ל-_____ יחידות מתוך היחידות המוצעות לציבור במכרז (המהוות כ-80% מהיחידות המוצעות בהנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף זה), ניתנו התחייבויות מוקדמות לרכישתן

ממשקיעים מסווגים (כהגדרתם בתקנה 1 לתקנות הצעה לציבור[4], ששמותיהם מפורטים בסעיף 3.3 להלן) (להלן: "**המשקיעים המסווגים**"), לפיהן יגישו המשקיעים המסווגים, במסגרת המכרז, הזמנות ליחידות בכמות שלא תפחת ובשיעור הריבית השנתית שלא יעלה על המפורט לצד שמם. קבלת התחייבויות מוקדמות ממשקיעים מסווגים נעשתה לפי העקרונות הקבועים בתקנות הצעה לציבור, וכמפורט בסעיף 2.7.9 לתשקיף המדף.

בסעיף 3 זה, "**חתימת יתר**" - היחס בין כמות ניירות הערך שהוגשו לגביהם הזמנות בשיעור הריבית האחיד שיקבע במכרז, לבין הכמות שנותרה לחלוקה (כהגדרתה להלן) ובלבד שהוא עולה על אחד. "**הכמות שנותרה לחלוקה**" – כמות ניירות הערך שהוצעה לציבור לאחר שנוכתה ממנה כמות ניירות הערך שהוגשו לגביהם הזמנות בשיעור ריבית שנתית הנמוך משיעור הריבית האחיד שיקבע במכרז.

על פי תקנות הצעה לציבור, במקרה של חתימת יתר, תהא ההקצאה למשקיעים מסווגים, כדלקמן:

[א] לא עלתה חתימת היתר על 5, יוקצו לכל משקיע מסווג 100% מהכמות שהתחייב לרכוש.

[ב] עלתה חתימת היתר על 5, יוקצו לכל משקיע מסווג 50% מהכמות שהתחייב לרכוש.

לא היתה כמות ניירות הערך שנותרה לחלוקה מספיקה להקצאה כאמור לעיל, תוקצה הכמות שנותרה לחלוקה למשקיעים מסווגים לפי חלקה היחסי של כל התחייבות מוקדמת מתוך סך ההתחייבויות המוקדמות שהוגשו באותו שיעור ריבית.

ההקצאה למשקיעים מסווגים תהא בשיעור הריבית האחיד שייקבע במכרז.

3.2 הזמנות המשקיעים המסווגים תוגשנה במסגרת המכרז ותיחשבנה כהזמנות שהוגשו על ידי הציבור לצורך קביעת שיעור הריבית האחיד, וזאת בכפוף לאמור בסעיף 3.1 לעיל באשר לחלוקת היחידות, במקרה של חתימת יתר. יובהר, כי במקרה שלא תהיה חתימת יתר, הזמנות המשקיעים המסווגים במסגרת המכרז תיחשבנה כהזמנות שהוגשו על-ידי הציבור לעניין חלוקת היחידות למזמינים.

3.3 התחייבויות מוקדמות שהתקבלו ממשקיעים מסווגים:

כל אחד מהמשקיעים המסווגים המפורטים להלן, התחייב במסגרת התחייבות מוקדמת, להגיש הזמנות לרכישת יחידות בכמות יחידות שלא תפחת ובשיעור ריבית שנתית שלא יעלה על המפורט לצד שמו:

סודר	שם המשקיע	שיעור הריבית השנתית (%)	מספר היחידות
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
סה"כ			

(*) גוף קשור למפיץ.

(**) משקיע מסווג שהוא בעל ענין.

המשקיעים המסווגים יוכלו להזמין ולרכוש יחידות בכמות העולה על זו הנקובה בהתחייבותם המוקדמת ואולם יחידות עודפות שיוזמנו ותירכשנה לא ייחשבו כהזמנות משקיעים מסווגים לעניין דוח הצעת המדף, אלא כבקשות שהוגשו על ידי הציבור לכל דבר ועניין.

[4] "**משקיע מסווג**" – מי שהתחייב לרכוש בהצעה לציבור ניירות ערך בשווי כמפורט בתקנות הצעה לציבור, קרי בהיקף של 800,000 ש"ח לפחות, ובלבד שהוא נמנה עם אחד הגופים המנויים בהגדרת "משקיע מסווג" בתקנה 1 לתקנות הצעה לציבור.

משקיע מסווג יהא רשאי, ביום המכרז, להוריד את שיעור הריבית בו נקב בהתחייבות המוקדמת כאמור לעיל (במדרגות של 0.05%), על ידי מסירת הודעה בכתב לרכז ההנפקה, אשר תתקבל בידי רכז ההנפקה עד לשעה ___ ביום המכרז.

3.4 המשקיעים המסווגים יהיו זכאים לעמלת התחייבות מוקדמת בשיעור של _% מהתמורה המיידית הכוללת ברוטו בגין היחידות שביחס אליהן התחייבו בהתחייבות מוקדמת להגיש הזמנות ובכפוף לקיום התחייבותם להזמין כאמור.

3.5 התמורה שתשולם על ידי המשקיעים המסווגים תועבר לרכז ההנפקה באמצעות חברי הבורסה, ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, עד לשעה 12:30 בצהריים ותופקד על ידיו בחשבון הנאמנות כמשמעו בסעיף 2.13 לתשקיף המדף.

4. **<u>הקצאה נוספת</u>**

במקרה בו תהא חתימת יתר, כהגדרתה בתקנות הצעה לציבור, תהא החברה רשאית להקצות לכלל המזמינים שהגישו הזמנות בשיעור הריבית האחיד או בשיעור הריבית האחיד החדש, לפי העניין, או בשיעור ריבית הנמוך ממנו, כמות נוספת של אגרות חוב (סדרה ח'), בהיקף שלא יעלה על 15% מכמות היחידות המוצעת על פי דוח הצעת המדף (קרי, עד ___ יחידות הכוללות _____ ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה)) אשר יוקצו בהתאם לסעיף 2.7.6 לתשקיף המדף.

5. **<u>יתר תנאי אגרות החוב (סדרה ח')</u>**

5.1 התשלומים על חשבון הקרן והריבית בגין אגרות החוב (סדרה ח') ישולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), לפי הפירוט כדלקמן:

5.1.1 בגין התשלומים האמורים להתבצע ביום 31 בדצמבר (למעט בגין התשלום האחרון – ראה סעיף 5.2 להלן) – למחזיקים ביום 25 בדצמבר.

5.1.2 בגין התשלומים האמורים להתבצע ביום 30 ביוני – למחזיקים ביום 24 ביוני.

5.2 על אף האמור בסעיף 5.1.1 לעיל, התשלום האחרון של הקרן והריבית יבוצע ביום 31 בדצמבר 2026 למחזיקים ביום התשלום ויעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב לידי החברה במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע, ובלבד שהודעה כאמור תינתן על ידי החברה לא יאוחר מחמישה ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

5.3 בכל מקרה שבו מועד תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית חל ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו, ללא תוספת תשלום והיום הקובע לצורך קביעת הזכאות לפדיון או לריבית לא ישתנה בשל כך.

5.4 אגרות החוב (סדרה ח') תעמודנה כולן בדרגת בטחון שווה (פרי פסו), בינן לבין עצמן בקשר עם התחייבויות החברה על-פי אגרות החוב, ובלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

5.5 מכל תשלום בגין אגרות החוב (סדרה ח') ינוכה כל תשלום חובה הנדרש על פי דין.

5.6 **<u>הרחבה של סדרות קיימות והנפקה והקצאה של אגרות חוב וניירות ערך נוספים</u>**

5.6.1 החברה תהיה רשאית להנפיק בכל עת אגרות חוב (סדרה ח') נוספות בהתאם לתנאים הקבועים בסעיפים 2.3 ו-5.9 לשטר הנאמנות.

5.6.2 החברה תהיה רשאית להנפיק בכל עת סדרות נוספות של אגרות חוב, מבלי להידרש להסכמת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, כאמור בסעיף 2.5 לשטר הנאמנות.

5.7 **<u>בטוחות; התחייבויות נוספות</u>**

5.7.1 אגרות החוב (סדרה ח') תהיינה מובטחות בבטוחות כמפורט בסעיף 5 לשטר הנאמנות. לתיאור הנכסים המשועבדים ראה **<u>נספח ד'</u>** לדוח הצעת מדף זה.

5.7.2 החברה קיבלה על עצמה התחייבויות בהן עליה לעמוד עד לפירעון מלוא הסכומים להם זכאים מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') - לפרטים ראה סעיפים 4.4 ו-4.5 לשטר הנאמנות.

5.8 **<u>פירעון מיידי</u>**

אגרות החוב (סדרה ח') ניתנות להעמדה לפירעון מיידי במקרים המתוארים בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות.

5.9 **<u>פדיון מוקדם</u>**

החברה תהא רשאית לבצע, בכל עת ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של איגרות החוב (סדרה ח') כמפורט בסעיף 11 לתנאים מעבר לדף בשטר הנאמנות. יובהר כי החברה לא תהיה רשאית לבצע פדיון מוקדם כאמור לעיל ב-60 הימים הראשונים ממועד רישום אגרות החוב למסחר. במקרה של תשלום ריבית נוספת עקב הפדיון המוקדם, תשולם הריבית הנוספת על הערך הנקוב שנפדה בפדיון המוקדם בלבד. לביצוע פדיון מוקדם של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב במקרה של אי יצירה ורישום של מלוא השעבודים – ראה סעיף 5.4 לשטר הנאמנות.

5.10 **<u>ריבית פיגורים</u>**

החברה תשלם ריבית פיגורים בגין איחור בתשלום על חשבון קרן ו/או ריבית העולה על 7 ימי עסקים מן המועד שנקבע לתשלומו, ואשר לא שולם מסיבות התלויות בחברה, בשיעור שנתי של 3% מעל הריבית שתיקבע במכרז. החברה תודיע בדיווח מיידי על מועד התשלום ועל הריבית החצי שנתית המדויקת הכוללת את ריבית הפיגורים, לפחות 2 ימי מסחר לפני מועד התשלום בפועל.

5.11 **<u>דירוג אגרות החוב (סדרה ח')</u>**

ביום 6 ביולי 2016 וביום 25 ביולי 2016 אישרה מידרוג בע"מ (להלן: "**מידרוג**") דירוג A1 (Positive) להנפקת סדרה חדשה (סדרה ח') בהיקף של עד 170 מליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב. לפרטים נוספים בדבר הדירוג האמור והשיקולים במתן הדירוג ראה דוחות מיידיים שפרסמה החברה ביום 6 ביולי 2016 וביום 25 ביולי 2016 (אסמכתות מס' 2016-1-076366 ו--2016-01-090064). המידע המופיע בדוח האמור מובא כאן על דרך ההפניה. מידרוג נתנה את הסכמתה לצרוף דוח הדירוג האמור לרבות על דרך ההפניה, לדוח הצעת המדף.

5.12 לתיאור תנאי אגרות החוב (סדרה ח') ראה שטר הנאמנות המצ"ב כ**<u>נספח א'</u>** לדוח הצעת המדף. נכון למועד דוח הצעת מדף זה, אין סתירה בין ההוראות ביחס לאגרות החוב המתוארות בדוח הצעת המדף לבין הוראות שטר הנאמנות.

6. **<u>מיסוי</u>**

כמקובל בעת קבלת החלטות בנוגע להשקעות כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים בדוח הצעת מדף זה. ההוראות הכלולות בדוח הצעת מדף זה בדבר מיסוי ניירות הערך המוצעים בו אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות בדוח הצעת מדף זה, ואינן באות במקום יעוץ מקצועי, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע.

לפי הדין הקיים כיום חלים על ניירות הערך המוצעים לציבור על-פי דוח הצעת מדף זה הסדרי המס המתוארים בתמצית להלן:

6.1 אגרות החוב (סדרה ח') המוצעות על פי דוח הצעת מדף זה מונפקות ללא נכיון.

6.2 <u>רווח הון ממכירת ניירות הערך המוצעים</u>

בהתאם לסעיף 91 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 (להלן: "**הפקודה**"), רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך על-ידי יחיד תושב ישראל חייב במס בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה, אך בשיעור שלא יעלה על עשרים וחמישה אחוזים (25%), ויראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. זאת, למעט לגבי מכירת ניירות ערך על-ידי

יחיד שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה - קרי, המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר[5], בעשרה אחוזים (10%) לפחות באחד או יותר מאמצעי השליטה[6] בחברה - במועד מכירת ניירות הערך או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור, אשר שיעור המס לגבי רווח הון ריאלי בידיו יהיה בשיעור שלא יעלה על שלושים אחוזים (30%). על אף האמור לעיל, רווח הון בידי יחיד במכירת אגרת חוב שאינה צמודה למדד[7] יחויב במס בשיעור שלא יעלה על חמישה עשר אחוזים (15%), או של עשרים אחוזים (20%) לעניין בעל מניות מהותי ויראו את כל רווח ההון כרווח הון ראלי. כמו כן, לגבי יחיד שתבע הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל ניירות הערך, יחויב רווח ההון ממכירת ניירות הערך במס בשיעור של שלושים אחוזים (30%), עד קביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיף 101א(א)(9) לפקודה. שיעור המס המופחת כאמור לא יחול לגבי יחיד שההכנסה בידיו ממכירת ניירות הערך היא בגדר הכנסה מ"עסק", בהתאם להוראות סעיף 2(1) לפקודה.

חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך בשיעור מס החברות (25%).

קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין רווחי הון ממכירת ניירות ערך כאמור. על הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת ממכירת ניירות ערך יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או "משלח יד" בידיו, אלא אם כן נקבע מפורשות אחרת. לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המירבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

הפסדים בשנת המס, שמקורם במכירת ניירות הערך המוצעים בשנת המס ושאילו היו רווחי הון היו חייבים במס בידי מקבלם, יקוזזו כנגד רווחי הון ושבח מקרקעין לרבות רווח ממכירת נייר ערך, נסחר או שאינו נסחר, ישראלי או זר, וכן, כנגד ריבית ששולמה בגין אותו נייר ערך או ריבית ודיבידנד ששולמו בגין ניירות ערך אחרים (בתנאי ששיעור המס החל על ריבית או דיבידנד כאמור לא עלה על שיעור מס החברות), באותה שנת מס. קיזוז ההפסדים יבוצע בדרך של קיזוז הפסד ההון כנגד רווחי הון או הכנסות מריבית או מדיבידנד כאמור.

בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעיסקה עתידית), התשס"ג – 2002 (להלן: "**תקנות ניכוי רווח הון**"), בעת חישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור ממכירת ניירות ערך נסחרים, יחידות של קרנות נאמנות ועסקאות עתידיות (להלן: "**ניירות סחירים**"), יקזז החייב בניכוי במקור את הפסד ההון שנוצר ממכירת ניירות סחירים שהיו בניהולו ובכפוף לכך שהרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר ההפסד, בין טרם יצירת ההפסד ובין לאחר המועד האמור.

לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון הריאלי במכירת ניירות הערך המוצעים, בהתאם לתקנות ניכוי רווח הון, חייב (כהגדרת מונח זה בתקנות האמורות) המשלם למוכר תמורה במכירת ניירות ערך שאינם צמודים למדד, ינכה מס בשיעור של חמישה עשר אחוזים (15%) מרווח ההון כאשר המוכר הינו יחיד, ובשיעור מס חברות (25%) מרווח ההון הראלי כאשר המוכר הינו חבר בני אדם. זאת, כפוף לאישורי פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור וכפוף לקיזוז הפסדים שרשאי המנכה במקור לבצע. כמו כן, לא ינוכה מס במקור לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין. אם במועד המכירה לא נוכה מלוא המס במקור מרווח ההון הריאלי, יחולו הוראות סעיף 91(ד) לפקודה וההוראות מכוחו בדבר דיווח ותשלום מקדמה על-ידי המוכר בגין מכירה כאמור.

ככל שניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת מדף זה יימחקו ממסחר בבורסה, שיעור הניכוי במקור שינוכה בעת מכירתם (לאחר המחיקה) יהיה שלושים אחוזים (30%) מהתמורה, כל עוד לא הומצא אישור מפקיד השומה המורה על שיעור ניכוי מס במקור אחר של ניכוי מס במקור (לרבות פטור מניכוי מס במקור).

ככלל, תושב חוץ (יחיד וחברה) פטור ממס על רווחי הון במכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה, אם רווח ההון אינו במפעל הקבע שלו בישראל. האמור לעיל לא יחול לגבי חברה תושבת חוץ המוחזקת בידי תושבי ישראל, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, יחולו הוראות אמנת המס (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ. כמו-כן, לא ינוכה מס במקור על-ידי תאגיד בנקאי או חבר בורסה לתושב חוץ בהתקיים תנאים מסוימים.

---

[5] כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

[6] כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

[7] כהגדרת מונח זה בסעיף 91 לפקודה.

6.3 <u>שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית מאגרות החוב (סדרה ח')</u>

בהתאם לסעיף 125ג(ג) לפקודה, יחיד יהא חייב בשיעור מס של חמישה עשר אחוזים (15%) על ריבית (לרבות הפרשי הצמדה חלקיים כהגדרתם בסעיף 3(ה6) לפקודה) או דמי ניכיון, שמקורם באגרת חוב שאינה צמודה למדד, שהנה צמודה בחלקה לשיעור עליית המדד או שאינה צמודה למדד עד לפדיון.

שיעורי המס כאמור לא יחולו בהתקיים, בין היתר, אחד מהתנאים הבאים: (1) הריבית היא הכנסה מ"עסק" או "משלח יד" לפי סעיף 2(1) לפקודה או שהיא רשומה בספרי חשבונותיו של היחיד או חייבת ברישום כאמור; (2) היחיד תבע בניכוי הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בשל אגרות החוב; ו-(3) היחיד הוא בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית. במקרים אלו יחול מס שולי בהתאם לסעיף 121 לפקודה[8].

שיעור המס החל על הכנסות הריבית או דמי הניכיון של חבר בני אדם תושב ישראל שאיננו חבר בני אדם שהוראות סעיף 9(2) לפקודה חלות בקביעת הכנסתו, למעט לעניין סעיף 3(ח) לפקודה לגבי ריבית שנצברה, הינו שיעור מס החברות.

קרן נאמנות פטורה, וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין הכנסת ריבית או דמי ניכיון כאמור, כפוף להוראות סעיף 3(ח) לפקודה בדבר ריבית או דמי ניכיון שנצברו בתקופת החזקתו של אחר. על הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת מריבית או דמי ניכיון יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", אלא אם נקבע אחרת.

בפדיון איגרת חוב, יראו את הפרשי ההצמדה כחלק מהתמורה ויחולו הוראות הפקודה הנוגעות לחישוב רווח ההון, כמפורט לעיל.

בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד ומרווחים מסוימים), התשס"ו- 2005 ("**תקנות הניכוי**")[9], שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית (כהגדרתה בתקנות הניכוי) המשולמת על אגרת חוב שאינה צמודה למדד הנו חמישה עשר אחוזים (15%) לגבי יחיד שאינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית. שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית כאמור לגבי יחיד שהינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית יהיה בהתאם לשיעור המס השולי המרבי לפי סעיף 121 לפקודה - ולגבי חבר בני אדם בהתאם לשיעור מס החברות.

שיעור המס שינוכה במקור לגבי תושב חוץ, ככל שהינו חייב במס כאמור לעיל, כפוף להוראות האמנות למניעת כפל מס עליהן חתומה מדינת ישראל.

החברה[10] תנכה במקור מתשלומי הריבית שישולמו על-ידיה למחזיקי אגרות החוב את תשלומי המס אותם היא חייבת לנכות במקור, למעט לגבי גופים הפטורים מניכוי מס במקור כאמור בהתאם לדין. במועדי פירעון קרן איגרות החוב תנכה החברה מס במקור בגין דמי הניכיון.

בתקנה 4 לתקנות מס הכנסה (חישוב רווח הון במכירת נייר ערך הנסחר בבורסה, מלווה מדינה או יחידה בקרן נאמנות), התשס"ג-2002, נקבע כי בפדיון של אגרת חוב הנסחרת בבורסה שבו משולמים גם דמי ניכיון, יראו כתמורת הפדיון את התמורה בתוספת דמי הניכיון, אם התקיימו כל אלה: (1) רווח ההון במכירת איגרת החוב אינו פטור ממס; (2) במועד הפדיון נוצר הפסד הון; ו-(3) הפדיון אינו בידי בעל שליטה או בידי מי שהחזיק באיגרת החוב מיום שהוקצתה או הוצאה, והכל עד גובה הפסד ההון. דמי הניכיון שרואים אותם כתמורה לפי הוראות אלה, לא יחשבו כהכנסה לפי סעיף 2(4) לפקודה.

6.4 <u>מס על הכנסות גבוהות</u>

בהתאם להוראות הפקודה, יחיד שהכנסתו החייבת עולה על 810,720 ש"ח (סכום שמתואם מידי שנה), יהא חייב במס על חלק מהכנסתו החייבת העולה הסכום האמור, בשיעור נוסף של 2%. הוראה זו חלה, בין היתר, על רווחי הון מניירות ערך, למעט על מרכיב רווח ההון האינפלציוני, ועל הכנסות מדיבידנדים ומריביות.

6.5 <u>הנפקת אגרות חוב (סדרה ח') נוספות בעתיד</u>

---

[8] שיעור המס השולי המירבי (לפני מס יסף) עומד על 48%, בהתאם לחוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו- 2014) (תיקון), התשע"ג- 2013.

[9] ריבית - ריבית, הפרשי הצמדה שאינם פטורים על-פי כל דין, לרבות הפרשי הצמדה חלקיים, כהגדרתם בסעיף 9(13) לפקודה ודמי ניכיון.

[10] במישרין או באמצעות חברי הבורסה, לפי העניין והוראות רשות המיסים כפי שיהיו מעת לעת.

אגרות חוב (סדרה ח') אשר יונפקו על-ידי החברה במסגרת דוח הצעת מדף זה יונפקו כאמור ללא ניכיון. לפרטים אודות ההסדרים שיחולו במקרה של הנפקת אגרות חוב נוספות בעתיד בנכיון – ראה סעיף 2.4 לשטר הנאמנות.

התיאור הכללי לעיל אינו מהווה תחליף לייעוץ אינדיבידואלי על-ידי מומחים, בשים לב לנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מומלץ לכל המבקש לרכוש ניירות ערך על-פי דוח הצעת מדף זה, לפנות לייעוץ מקצועי על-מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות.

7. <u>הימנעות מעשיית הסדרים שאינם כתובים בתשקיף</u>

7.1 החברה והדירקטורים - בחתימתם על דוח הצעת המדף, מתחייבים להימנע מעשיית הסדרים שאינם כתובים בתשקיף או בדוח הצעת מדף בקשר עם הצעת ניירות הערך שיוצעו בדוח הצעת המדף, הפצתם ופיזורם בציבור, ומתחייבים להימנע מלהעניק זכות לרוכשי ניירות הערך שיוצעו על פי דוח הצעת מדף למכור את ניירות הערך שרכשו, והכל מעבר למפורט בתשקיף או בדוח הצעת המדף.

7.2 החברה והדירקטורים - בחתימתם על דוח הצעת המדף, מתחייבים להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד ג' בקשר עם הצעת ניירות הערך אשר יוצעו על פי דוח הצעת מדף, הפצתם ופיזורם בציבור, הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 7.1 לעיל.

7.3 החברה והדירקטורים - בחתימתם על דוח הצעת המדף, מתחייבים להימנע מלהתקשר עם צד ג' כלשהו, בקשר עם הצעת ניירות הערך שיוצעו על פי דוח הצעת מדף, הפצתם ופיזורם בציבור, שלפי מיטב ידיעתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 7.1 לעיל.

8. <u>היתרים ואישורים</u>

8.1 החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרשיונות הדרושים על-פי כל דין להצעת ניירות הערך על-פי דוח הצעת המדף, להנפקתם ולפרסום דוח הצעת מדף זה.

8.2 הבורסה נתנה את אישורה לרשום בה למסחר את אגרות החוב (סדרה ח') של החברה אשר מוצעות לציבור על פי דוח הצעת המדף.

8.3 בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, רישום אגרות החוב (סדרה ח') המוצעות על פי דוח הצעת מדף זה מותנה בתנאים הבאים:

(1) שווי החזקות הציבור באגרות החוב (סדרה ח') לאחר הרישום למסחר לא יפחת מ-36 מיליון ש"ח.

(2) מספר המחזיקים המזערי באגרות החוב (סדרה ח'), יהיה לפחות שלושים וחמישה (35) מחזיקים, ששווי ההחזקה של כל אחד מהם 200 אלפי ש"ח לפחות (להלן: "**שווי החזקה מזערי למחזיק**").

לעניין זה "**מחזיק**" משמעו – מחזיק אחד ששווי החזקותיו עולה על שווי החזקה מזערי למחזיק, או מחזיק ביחד עם אחרים, ששווי החזקותיהם במשותף עולה על שווי ההחזקה המזערי למחזיק כאמור.

(3) הואיל ואגרות החוב (סדרה ח') דורגו בדירוג A1 (Positive) על ידי מידרוג, החברה פטורה מדרישות ההון העצמי הקבועות בפרק יב לתקנון הבורסה.

במידה ויתברר, כי לא התקיימו דרישות הבורסה כמפורט בסעיף זהלעיל, אזי תתבטל הנפקת אגרות החוב (סדרה ח'), הן לא תירשמנה למסחר בבורסה, לא ייגבו כספים מהמזמינים, ניירות הערך לא יוקצו למזמינים והחברה תודיע על כך בדיווח מיידי ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז.

8.4 **אין לראות באישור האמור של הבורסה אישור לפרטים המובאים בדוח הצעת המדף או למהימנותם או לשלמותם ואין בו משום הבעת דעה על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים או על המחיר בו הם מוצעים.**

9. <u>תשלום אגרה</u>

בהתאם להוראות תקנה 4א לתקנות ניירות ערך (אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף), התשנ"ה-1995, החברה תשלם לרשות ניירות ערך את תוספת האגרה בעד ניירות הערך המוצעים במסגרת דוח הצעת המדף.

10. <u>**תמורת ההנפקה**</u>

10.1 התמורה המיידית הצפויה לחברה מההנפקה על-פי דוח הצעת המדף, בהנחה שכל היחידות המוצעות בדוח הצעת המדף תירכשנה, בניכוי ההוצאות הכרוכות בהנפקה על-פי דוח הצעת המדף, תהיה כמפורט להלן:

התמורה המיידית הצפויה (ברוטו)	כ-_____ אלפי ש"ח
בניכוי עמלות ניהול, ייעוץ, הפצה[11]	כ-_____ אלפי ש"ח
בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת למסווגים[12]	כ-_____ אלפי ש"ח
בניכוי עמלת רכז הנפקה	____ אלפי ש"ח
<u>בניכוי הוצאות אחרות (מוערך)</u>	<u>כ-__ אלפי ש"ח</u>
התמורה הצפויה (נטו)	**כ-[_____] אלפי ש"ח**

10.2 הואיל וההנפקה על פי דוח הצעת מדף זה אינה מובטחת בחיתום, אין בטחון כי כל היחידות המוצעות תירכשנה. בהתאם, התמורה וכן ההוצאות הכרוכות בהנפקה, עשויות להיות שונות מן הנחזה לעיל.

10.3 בכוונת החברה להשתמש בכספי תמורת ההנפקה, על-פי דוח הצעת המדף, לשם מחזור חוב פיננסי קיים ולפעילותה השוטפת של החברה. דירקטוריון החברה רשאי מעת לעת, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לשנות את יעוד תמורת ההנפקה.

עד לשימוש בתמורת ההנפקה כאמור, החברה תפקיד ותשקיע את תמורת ההנפקה כפי שתמצא למתאים, בהשקעות סולידיות, כגון בפיקדונות במט"ח או בשקלים, אג"ח ממשלתיות או קונצרניות בעלות דירוג אשראי גבוה, מק"מ וכד', כפי שיקבע על ידי דירקטוריון החברה מעת לעת. לצורך האמור לעיל, לא תחשב כהשקעה באפיקים סולידיים, השקעה במניות או בתעודות סל, אשר נכס הבסיס שלהן הינו מניות או מדדי מניות או אופציות במעוף או רכישת או כתיבת פוזיציות בנגזרים.

10.4 לא נקבע סכום מינימאלי שיש להשיגו בהנפקה זו.

11. <u>**שינויים וחידושים מהותיים בעסקי החברה ודוח אירועים**</u>

לפרטים בדבר שינויים וחידושים מהותיים שחלו בעסקי החברה החל ממועד פרסום תשקיף המדף ועד יום פרסום דוח ההצעה, ראה דיווחיה השוטפים של החברה המפורסמים באתר ההפצה של רשות ניירות ערך בכתובת: https://www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה בכתובת: http://maya.tase.co.il. דיווחים שוטפים כאמור נכללים בדוח הצעה זה על דרך ההפניה, בהתאם להוראות תקנה 4(א) לתקנות הצעת מדף.

לגילוי בדבר אירועים מהותיים שאירעו לאחר חתימת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2016 כפי שפורסמו ביום 31 במאי 2016 (אסמכתא: 2016-01-041130) ועד מועד פרסום דוח הצעת המדף - ראה דוח אירועים (כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969) המצ"ב כ**<u>נספח ב'</u>** לדוח הצעת מדף זה.

12. <u>**הסכמה להכללה**</u>

לדוח הצעת מדף זה מצורף כ**<u>נספח ג'</u>** מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה, בהם נכללת הסכמתם, כי חוות הדעת ודוחות הסקירה שלהם לדוחותיה הכספיים של החברה (כמפורט במכתב ההסכמה), ייכלל, על דרך ההפניה, בדוח הצעת מדף זה, הכל בנוסח מכתב ההסכמה המצורף וכפוף לו.

---

[11] _____.

[12] ראה סעיף 3.4 לעיל.

13. <u>חוות דעת משפטית</u>

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:

גולדפרב זליגמן
עורכי דין | נוסד 1930

מגדל אמפא
רחוב יגאל אלון 98
תל אביב 6789141

טלפון (03) 608-9850
פקס (03) 566-9355

INFO@GOLDFARB.COM
WWW.GOLDFARB.COM

___ אוגוסט 2016

לכבוד
סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
אנדרי סחרוב 3
<u>חיפה</u>

א.ג.נ.,

הנדון: **<u>דוח הצעת מדף של סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה")</u>**

<u>מיום ___ באוגוסט 2016 (להלן: "דוח הצעת המדף")</u>

בהתייחס לתשקיף המדף של החברה נושא תאריך 27 בפברואר 2014 ושתוקפו הוארך עד ליום 27 בפברואר 2017 (להלן: "**תשקיף המדף**") ולדוח הצעת המדף אשר מפורסם מכוחו, הננו לחוות דעתנו כדלקמן:

1. לדעתנו, הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים בדוח הצעת המדף תוארו נכונה בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.
2. לדעתנו, לחברה הסמכות להנפיק את ניירות הערך המוצעים בדוח הצעת המדף בצורה המתוארת בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.
3. לדעתנו, הדירקטורים של החברה מונו כדין ושמותיהם נכללים בדוח הצעת המדף.

הננו מסכימים שחוות דעתנו זו תיכלל בדוח הצעת המדף.

בכבוד רב,

גבריאל הייק חיים נובוגרודר, עו"ד

חתימות

החברה:

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ _____

הדירקטורים:

זוהר לוי _____

אילן רייזנר _____

אמיר שגיא _____

אליהו דיין _____

מתיה גרינהולץ _____

נספח א'

שטר נאמנות מיום __ באוגוסט 2016

<u>שטר נאמנות</u>

שנערך ונחתם בתל אביב ביום __ ביולי 2016

המחליף ומתקן שטר נאמנות שנחתם ביום 25 בפברואר 2014 והתקף ביחס לאגרות החוב (סדרה ח') בלבד

בין

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

ח.צ. 52-004372-0

מגדלי מת"מ 3, חיפה

(להלן: "**החברה**")

<u>מצד אחד</u>;

לבין

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ

ח.פ. 51-368347-4

מרחוב יד חרוצים 14, תל אביב

(להלן: "**הנאמן**")

<u>מצד שני</u>;

הואיל: והחברה פרסמה ביום 26.2.2014 תשקיף מדף, אשר תוקפו הוארך עד ליום 27 בפברואר 2017 על ידי רשות ניירות ערך כמפורט בהודעת החברה מיום 7 בפברואר 2016 (להלן "**התשקיף**" או "**תשקיף המדף**"), על פיו באפשרותה להנפיק במהלך שלוש השנים העוקבות למועד פרסום תשקיף המדף, בין היתר סדרות אגרות חוב בדרך המתוארת בשטר זה ובתשקיף;

והואיל: והחברה שוקלת לפרסם דוח הצעת מדף או דוחות הצעת מדף אשר על פיהם תציע החברה אגרות חוב (סדרה ח') (להלן: "**אגרות החוב**") ובקשר לכך פרסמה מידרוג בע"מ ("**מידרוג**") דירוג של A1 באופק חיובי לאגרות חוב שתנפיק החברה באמצעות הנפקה של סדרה חדשה של אגרות חוב.

והואיל: ודירקטוריון החברה החליט לאשר הנפקה של אגרות חוב (סדרה ח') בדרך המתוארת בשטר נאמנות זה והתקבלו כל ההחלטות הנדרשות על פי דין להנפקת אגרות החוב (סדרה ח');

והואיל: והנאמן הינו חברה פרטית מוגבלת במניות שנתאגדה בישראל לפי חוק החברות, התשנ"ט – 1999, העוסקת בנאמנויות, והוא עונה על דרישות הכשירות הקבועות על פי כל דין, ובפרט הדרישות הקבועות בחוק ניירות ערך (כהגדרתו להלן) לנאמן לאגרות חוב;

והואיל: והחברה מצהירה בזאת כי אין עליה כל מניעה על פי כל דין או הסכם להתקשר עם הנאמן בשטר נאמנות זה;

והואיל והנאמן הצהיר כי אין עליו כל מניעה על פי כל דין או הסכם להתקשר עם החברה בשטר נאמנות זה וכי מטרתו העיקרית הינה לעסוק בענייני נאמנות;

והואיל: ולנאמן אין כל עניין מהותי בחברה ולחברה אין כל עניין אישי בנאמן;

והואיל: והנאמן הסכים לפעול כנאמן של מחזיקי אגרות החוב, על פי תנאי הנאמנות המפורטים בשטר זה להלן;

<u>לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן</u>:

<u>תוכן עניינים</u>

נושא	סעיף בשטר
פרשנות והגדרות	1
הנפקת אגרות החוב	2
רכישת אגרות חוב על ידי החברה או חברה בשליטתה	3
התחייבויות החברה	4
הבטחת אגרות החוב	5
העמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות	6
תביעות והליכים בידי הנאמן	7
נאמנות על התקבולים	8
סמכות לעכב חלוקת הכספים	9
הודעה על חלוקה	10
הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה	11
קבלה מאת מחזיק אגרת החוב	12
תחולת חוק ניירות ערך וכללי הבורסה	13
השקעת כספים	14
התחייבויות החברה כלפי הנאמן	15
באי-כח	16
הסכמים אחרים	17
שכר הנאמן	18
סמכויות מיוחדות	19
סמכות הנאמן להעסיק שלוחים	20
שיפוי לנאמן	21
הודעות	22
שינויים בשטר הנאמנות, ויתור ופשרה	23
מרשם המחזיקים	24
פקיעת כהונתו של הנאמן ומינוי נאמן חדש	25
אסיפות של המחזיקים	26
דיווח לנאמן	27
דוחות על ענייני נאמנות	28
הצגת איגרת חוב לנאמן ורישום בקשר עם תשלום חלקי	29
דין חל וסמכות שיפוט	30
מענים	31
אחריות הנאמן	32
הסמכה למגנ"א	33
כללי	סעיף 1 לתוספת הראשונה
קרן אגרות החוב (סדרה ח')	סעיף 2 לתוספת הראשונה
הריבית של אגרות החוב (סדרה ח')	סעיף 3 לתוספת הראשונה
תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב	סעיף 4 לתוספת הראשונה
הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה	סעיף 5 לתוספת הראשונה
תעודות אגרות החוב ופיצולן	סעיף 6 לתוספת הראשונה
העברת אגרת החוב	סעיף 7 לתוספת הראשונה
מרשם מחזיקי אגרות החוב	סעיף 8 לתוספת הראשונה
הוראות כלליות	סעיף 9 לתוספת הראשונה
בטוחות	סעיף 10 לתוספת הראשונה
פדיון מוקדם	סעיף 11 לתוספת הראשונה
שינויים בתנאי אגרת החוב	סעיף 12 לתוספת הראשונה
קבלה מאת מחזיק אגרות החוב	סעיף 13 לתוספת הראשונה
החלפת תעודת אגרת החוב	סעיף 14 לתוספת הראשונה

נושא	סעיף בשטר
הודעות	סעיף 15 לתוספת הראשונה
אסיפות מחזיקים	תוספת שניה
זימון אסיפות	סעיף 1 לתוספת השניה
יושב ראש	סעיף 2 לתוספת השניה
מניין חוקי	סעיף 3 לתוספת השניה
אסיפה נמשכת	סעיף 4 לתוספת השניה
הצבעה באסיפה	סעיף 5 לתוספת השניה
פרוטוקולים	סעיף 6 לתוספת השניה
עניין מנוגד	סעיף 7 לתוספת השניה
הודעות עמדה	סעיף 8 לתוספת השניה
נציגות דחופה	נספח א'
מינוי; תקופת כהונה	סעיף 1 לנספח א'
סמכות	סעיף 2 לנספח א'
התחייבויות החברה בקשר לנציגות	סעיף 3 לנספח א'
אחריות	סעיף 4 לנספח א'

1. **<u>פרשנות והגדרות</u>**

1.1. המבוא לשטר נאמנות זה וכן הנספחים והתוספות לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2. חלוקת שטר נאמנות זה לסעיפים וכן מתן כותרות לסעיפים, נעשו מטעמי נוחות וכמראי מקום בלבד, ואין להשתמש בהם לשם פרשנות.

1.3. בכל מקרה של סתירה בין שטר הנאמנות למסמכים הנלווים לו, יגברו הוראות שטר הנאמנות.

1.4. למונחים המפורטים להלן תהא בשטר נאמנות זה המשמעות המצוינת לצידם, אלא אם משתמעת כוונה אחרת מתוכן הדברים או הקשרם, או אם צוין מפורשות אחרת להלן:

"**אגרת החוב**" או "**אגרות החוב**" או "**סדרת אגרות החוב**" או "**אגרות החוב (סדרה ח')**" – סדרת אגרות חוב (סדרה ח') רשומות על שם, שתנאיהן בהתאם לתעודת אגרת החוב, שתוצענה בהתאם לתשקיף באמצעות דו"ח הצעת המדף.

"**בורסה**" - הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;

"**דוח הצעת המדף הראשונה**" או "**דוח ההצעה הראשונה**" – דוח הצעת מדף של אגרות חוב (סדרה ח'), אשר יפורסם בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך (כהגדרתו להלן), על פיו יוצעו אגרות החוב לראשונה לציבור, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון והנחיות הבורסה לניירות ערך, כפי שיהיו באותה העת.

"**החלטה רגילה**" - החלטה שנתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') בה נכחו לפחות שני (2) מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוח, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות 25% מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב הנמצאות במחזור במועד הקובע לאסיפה או באסיפה נדחית של אסיפה זו שתתקיים בכל מספר משתתפים שהוא, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב רגיל של מספר הקולות המשתתפים בהצבעה מבלי למנות את קולות הנמנעים.

"**החלטה מיוחדת**" - החלטה שנתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים באגרות החוב שלהם לפחות חמישים אחוזים (50%) מזכויות ההצבעה מאותה סדרה, או באסיפה נדחית שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, שני מחזיקים באגרות החוב שלהם לפחות עשרים אחוזים (20%) מזכויות ההצבעה כאמור, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות שני שלישים (2/3) מכלל הקולות של המשתתפים בהצבעה, למעט הנמנעים.

"**הנאמן**" – הנאמן הנזכר בראש הסכם זה ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה;

"**הנכסים המשועבדים**" - נכסים אשר ישועבדו להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') ואשר יכול שיהיו כל אחד מאלה-

(א) "**נכס מקרקעין משועבד**" ו-"**נכסי מקרקעין משועבדים**" –הנכסים המפורטים בסעיף 5.1 להלן וכן זכויות בעלות ו/או זכויות חכירה לדורות ו/או זכויות חוזיות, של החברה ו/או של חברה משעבדת, בקשר עם נכסי מקרקעין אחרים בישראל למעט קרקעות שאינן בפיתוח, אשר ישועבדו, מעת לעת, על-פי שטר זה והסכמי השעבוד מכוחו. במקרה של שעבוד נכס כאמור לעיל תשועבדנה גם זכויות בנייה לא מנוצלות, ככל וקיימות. כמו כן, במקרה של שעבוד נכס כאמור לעיל אשר הזכויות בו מוחזקות על ידי חברה בת בשליטת החברה יחולו כל הוראות שטר זה, ככל שהן נוגעות לשעבוד אותו נכס, על חברת הבת כאמור, והיא תחתום על הסכם שעבוד מכוחו על פי הסעיפים המנויים לעיל, בשינויים המחוייבים וכן תחתום על התחייבות בלתי חוזרת כלפי הנאמן לקיים את הוראות שטר נאמנות זה, בנוסח שיוסכם בין החברה לנאמן;

(ב) "**בטוחות פיננסיות**" - מזומן, פקדונות כספיים, ניירות ערך ממשלתיים אשר מועד פדיונם הסופי אינו חל לאחר מועד הפרעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ח'), מלווים קצרי מועד, אשר יופקדו בחשבון הנאמנות ו/או ערבויות בנקאיות שתופקדנה בידי הנאמן;

לעניין זה, "**ערבויות בנקאיות**"- ערבויות אוטונומיות, בלתי מותנות, בלתי חוזרות ובלתי תלויות של בנק בישראל או חברת ביטוח בישראל, הנמנים עם חמש/ת הבנקים/חברות הביטוח (לפי העניין), הגדולים בישראל, המדורגים על ידי חברת דירוג, בדירוג AA.il של Standard and Poor's Maalot לפחות או דירוג מקביל לו, אשר יועמדו מעת לעת (אם בכלל) לטובת הנאמן על ידי החברה על פי תנאי שטר זה. ערבויות בנקאיות, ככל שתועמדנה, תהיינה בתוקף לתקופה של עד שנה ותחודשנה מעת לעת עד 30 ימים לאחר המועד הקבוע לפירעון הסופי של אגרות החוב או עד להחלפתן בנכס מחליף כאמור בסעיף 5.7 לשטר הנאמנות;

והכל- כל עוד הנכסים המשועבדים כאמור משועבדים להבטחת אגרות החוב על פי שטר נאמנות זה.

"**פירות**" – מלוא זכויות החברה או חברה משעבדת, לפי העניין, לקבלת הפירות הנובעים מנכס המקרקעין המשועבד הרלוונטי לרבות תשלומים כספיים הנובעים ממנו, כגון דמי שכירות ו/או דמי פדיון ו/או דמי שימוש ו/או דמי הפעלת חניונים ו/או כל תשלום שמשולם על ידי שוכר/י היחידות ו/או השטחים בנכס המקרקעין המשועבד הרלוונטי מכוח הסכם/מי שכירות קיים/מים ו/או הסכם/מי שכירות עתידי/ים שיתווספו על ההסכם הקיים ו/או יחליפו אותו, על שינוייהם מעת לעת, או כל זכות אחרת הנובעת מהמפורטים לעיל או שתתקבל במקומם ו/או בגינם, לרבות זכויות החברה או החברה המשעבדת, לפי העניין, בדמי הניהול, אם וככל שהחברה ו/או החברה המשעבדת או מי מטעמן מעמידות לנכס המקרקעין המשועבד הרלוונטי שירותי ניהול, וכן למעט תגמולי הביטוח בגין נכס המקרקעין המשועבד הרלוונטי לגביהן יחולו הוראות סעיף 5.6.4 להלן.

"**הסכומים המובטחים**" – יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ח'), בתוספת ריבית שטרם שולמו ותשלומים נוספים למחזיקים, שיחולו על החברה על פי שטר הנאמנות ואגרת החוב, ככל שטרם שולמו על ידה.

"**הערך המתואם של אגרות החוב**" – כהגדרתו בסעיף 11.1.2 לתנאים שמעבר לדף שבתוספת הראשונה לשטר זה.

"**חוק ניירות ערך**" או "**החוק**" – חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ותקנותיו כפי שיהיו מעת לעת.

"**חשבון הנאמנות**" - חשבון אשר ייפתח על שם הנאמן וינוהל על שמו, בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), באחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל, ואשר בו יופקדו תמורת ההנפקה, עד לשחרורה לחברה, וכן הבטוחות הפיננסיות, ככל שתועמדנה.

"**מחזיק באגרת החוב**" או "**מחזיק**" –כמשמעותו בחוק ניירות ערך.

"**מרשם**" - מרשם מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 24 לשטר זה;

"**קרן**" - הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח').

"**שטר זה**" או "**שטר הנאמנות**" - שטר זה לרבות התוספות המצורפות אליו והמהוות חלק בלתי נפרד הימנו.

"**תעודת אגרת החוב**" - תעודת אגרת החוב שנוסחה מופיע ב**תוספת הראשונה** לשטר זה ואשר תונפק כאמור בסעיף 2 לשטר זה.

"**חוק החברות**" – חוק החברות התשנ"ט-1999.

"**חייל השקעות ונכסים**" - חייל השקעות ונכסים בע"מ, ח.פ. 51-144013-3, חברה בת בבעלות מלאה של החברה.

"**חייל נכסים**" - חייל נכסים (1991) בע"מ, ח.פ 51-162430-6, חברה בת (99.9%) של חייל נכסים והשקעות.

"**דלק געתון**" - דלק געתון בע"מ, ח.פ 51-051107-4, חברה בת בבעלות מלאה של החברה.

"**דלק נהריה**" - דלק נהריה בע"מ, ח.פ 51-051106-6, חברה בת בבעלות מלאה של החברה.

"**חברה משעבדת**" - כל אחד לחוד מבין חייל השקעות ונכסים, חייל נכסים, דלק געתון ודלק נהריה שיעמידו (אם וככל שיעמידו) נכס שבבעלותם כבטוחה להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') וכן חברה קשורה ו/או שותפות קשורה של החברה (היינו חברה בשליטת החברה (במישרין או בעקיפין) או בשליטת מי מבעלי השליטה בחברה. לעניין זה "שליטה" כהגדרתה בחוק החברות התשנ"ט - 1999) אשר תעמדנה נכס או בטוחה פיננסית (כהגדרתה להלן) כבטוחה לטובת הנאמן, על-פי תנאי שטר נאמנות זה להבטחת אגרות החוב (סדרה ח') ואשר תאשר לנאמן בחתימתה בשולי שטר זה, את מחוייבותה לפעול על פי כל המתחייב משטר נאמנות זה על נספחיו.

1.5. שטר זה מחליף את שטר הנאמנות שנחתם ביום 25 בפברואר 2014 ("**שטר המדף**") ביחס לאגרות החוב (סדרה ח') בלבד, ואין לגזור כל הוראה מתוך שטר המדף לשטר זה.

1.6. בכל מקום בשטר זה בו נאמר "בכפוף לכל דין" (או ביטוי הדומה לכך), הכוונה היא בכפוף לכל דין שאינו ניתן להתניה.

1.7. כל האמור בשטר זה בלשון רבים אף יחיד במשמע וכן להיפך, וכל האמור במין זכר אף מין נקבה במשמע וכן להיפך, וכל האמור באדם, אף תאגיד במשמע, והכל כשאין בשטר זה הוראה אחרת מפורשת או משתמעת או אם תוכן הדברים או הקשרם אינו מחייב אחרת.

1.8. בכל מקום בו כללי הבורסה חלים או יחולו על פעולה כלשהי על פי שטר נאמנות זה, כללי הבורסה יגברו.

1.9. אין בחתימת הנאמן על שטר הנאמנות הבעת דעה מצדו בדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם.

2. <u>הנפקת אגרות החוב</u>

2.1. החברה עשויה להנפיק על פי שיקול דעתה הבלעדי, בכפוף לפרסום דוח ההצעה הראשונה, אגרות חוב (סדרה ח'), רשומות על שם, ועומדות לפרעון (קרן) כאמור בתוספת הראשונה לשטר זה. קרן אגרות החוב, תישא ריבית כאשר הריבית תהיה בשיעור קבוע שייקבע במכרז הצעתן לראשונה של אגרות החוב. הריבית על קרן אגרות החוב, תשולם בכל אחד מהמועדים, כאמור בתוספת הראשונה לשטר זה.

2.2. ביום 6 ביולי 2016 אישרה מידרוג דירוג A1 באופק חיובי להנפקה של אגרות החוב במסגרת הנפקה של סדרה חדשה של אגרות חוב.

2.3. החברה רשאית להנפיק בכל עת ומעת לעת, לרבות לאדם קשור כהגדרתו בסעיף 3.3 להלן, בין בהנפקה לציבור על פי תשקיף ובין בהצעה פרטית או בכל דרך אחרת, ללא צורך בהסכמת בעלי אגרות החוב או הנאמן, אגרות חוב נוספות מסדרות אגרות החוב (סדרה ח'), שתנאיהן יהיו זהים לתנאי אגרות החוב שיוצעו לציבור בדוח ההצעה הראשונה, בכל מחיר ובכל אופן שיראו לחברה לרבות שיעור ניכיון או פרמיה שונים מהנפקות אחרות שבוצעו מאותה סדרה בכפוף לתנאים המפורטים להלן:

2.3.1. התקבל אישור מראש של חברת דירוג לדירוג אגרות החוב (סדרה ח') הנוספות, אשר במסגרתו נלקחו בחשבון אגרות החוב הנוספות, בדירוג שאיננו נופל מדירוג אגרות החוב הקיימות (סדרה ח') באותה עת קרי, טרם הרחבת הסדרה כאמור. יובהר כי ככל שאגרות החוב תהיינה מדורגות בו זמנית על ידי יותר מחברת דירוג אחת, אזי לצרכי סעיף זה יקבע דירוג אגרות החוב על פי הגבוה מביניהן.

2.3.2. עובר למועד ההרחבה החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות כאמור בסעיף 4.5 להלן מבלי להתחשב בתקופות הריפוי הקבועות בסעיף 6.1.19 לשטר זה;

2.3.3. בעת הרחבת סדרה השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים אינו נמוך מהערך המתואם של אגרות החוב כפי שיהא במועד הרחבת הסדרה ואשר יכלול את אגרות החוב הנוספות שתונפקנה במסגרת הרחבת הסדרה או שהחברה תפעל להעמדת בטוחות נוספות ותחולנה הוראות סעיף 5.9 לשטר זה בקשר עם העמדת בטוחות נוספות.

2.3.4. לא קמה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מידי ו/או למימוש בטוחות כאמור בסעיף 6 להלן מבלי להתחשב בתקופות הריפוי הקבועות באיזה מהסעיפים הקטנים שבסעיף 6.1 לשטר זה.

החברה תפרסם, עובר למועד ההרחבה, את דוח הדירוג כאמור בסעיף 2.3.1 לעיל וכן תמציא לנאמן, 3 ימים טרם ביצוע ההרחבה כאמור, אישור חתום על ידי מנכ"ל החברה ו/או נושא משרה בכיר בתחום הכספים, כי היא עומדת בתנאים המפורטים בסע' 2.3.2 ו-2.3.3 לעיל.

אגרות החוב (סדרה ח') שתונפקנה מכוח דוח הצעת המדף הראשונה ואגרות החוב (סדרה ח') הנוספות (ממועד הוצאתן), תהוונה סדרה אחת לכל דבר ועניין. הנאמן יכהן כנאמן עבור כל אגרות החוב (סדרה ח') כפי שיהיו מעת לעת במחזור וזאת גם במקרה של הרחבת סדרה כאמור. למען הסר ספק, מחזיקי איגרות החוב (סדרה ח') הנוספות כאמור בסעיף זה לעיל, לא יהיו זכאים לריבית בגין התקופה שנסתיימה טרם מועד הנפקתן.

2.4. במקרה בו תנפיק החברה אגרות חוב (סדרה ח') נוספות, במסגרת הרחבת הסדרה, בשיעור ניכיון השונה משיעור הניכיון לאותה הסדרה (לרבות העדר ניכיון), תפנה החברה לפני הרחבת הסדרה לרשות המסים על-מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור על דמי הניכיון בגין אגרות החוב ייקבע לאגרות החוב (סדרה ח') שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באותה סדרה, ככל שהיו ("**שיעור הניכיון המשוקלל**"). במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב לאחר הרחבת הסדרה, קרי לפני הרישום למסחר, את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב (סדרה ח') בהתאם לאותו האישור, ולפני הרישום למסחר תגיש החברה דוח מיידי אשר יפורסם באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך (המגנ"א) בו תודיע את שיעור הניכיון המשוקלל לכל הסדרה ותנכה מס במועדי הפדיון של אגרות החוב (סדרה ח') לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במקרה כאמור יחולו כל הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי הניכיון. באם לא יתקבל אישור כאמור מרשות המסים, ינכו חברי הבורסה מס במקור מדמי הניכיון לגבי כל אגרות החוב (סדרה ח') בהתאם לשיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין הסדרה. במקרה זה תגיש החברה דיווח מיידי בסמוך להרחבת הסדרה (קרי לפני הרישום למסחר) בו תודיע את שיעור הניכיון שנקבע לגבי כל הסדרה כאמור ויחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי הניכיון. חברי הבורסה ינכו מס במקור בעת פדיון (סדרה ח'), בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור. בכל מקרה של הרחבת סדרת אגרות החוב, מכל סיבה שהיא, היה ושיעור הניכיון שייקבע במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ח'), יהיה גבוה משיעור הניכיון של הסדרה ערב הרחבת הסדרה (לרבות העדר ניכיון), ייתכנו מקרים בהם ינכו חברי הבורסה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרת

החוב מהסדרה טרם הגדלת הסדרה ("**דמי הניכיון העודפים**"), וזאת בין אם התקבל אישור מרשות המיסים לקביעת שיעור ניכיון אחיד לסדרה ובין אם לאו. נישום שהחזיק את אגרות החוב (סדרה ח') לפני הרחבת הסדרה, קרי לפני הרישום למסחר, ועד לפירעון אגרת החוב המוחזקת על-ידיו, יהיה זכאי להגיש דוח מס לרשות המסים ולקבל החזר מס בגובה המס שנוכה מדמי הניכיון העודפים, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על-פי דין.

2.5. החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכל עת ומעת לעת, ללא צורך בהסכמת הנאמן ו/או בהסכמת מחזיקי אגרות החוב, בין בהנפקה לציבור על פי תשקיף ובין בדרך אחרת, סדרות אחרות של אגרות חוב או ניירות ערך אחרים מכל מין וסוג שהוא, בתנאי פרעון, ריבית, הצמדה, ותנאים אחרים כפי שהחברה תמצא לנכון, בין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב, שווים להם או נחותים מהם. יובהר כי החברה לא תהא רשאית להנפיק סדרות אגרות חוב אחרות, אשר אינן מובטחות ואשר תהיינה עדיפות על אגרות חוב בדרגת הפירעון במעמד של פירוק. יודגש כי אין באמור למנוע מן החברה להנפיק סדרות נוספות שאינן מובטחות ו/או סדרות מובטחות בשעבודים אחרים, לרבות שעבודים מאותם סוגים הכלולים בשטר זה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אין בזכויות האמורות של החברה, כדי למעט מזכות הנאמן מלבחון את השלכות ההנפקה כאמור, ואין בה כדי לגרוע מזכויות הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה, לרבות מזכותם להעמיד לפירעון מיידי את אגרות החוב (סדרה ח') לפי הוראות שטר הנאמנות.

3. **<u>רכישת אגרות חוב על ידי החברה או חברה בשליטתה</u>**

3.1. החברה שומרת לעצמה את הזכות לקנות בכל עת אגרות חוב מסדרת אגרות החוב בכל מחיר ובתנאים שיראו לה, בין בבורסה ובין מחוצה לה וזאת מבלי לפגוע בחובת הפירעון של אגרות החוב שתוחזקנה על ידי אחרים זולת החברה. במקרה של קניה כזו על ידי החברה, תיתן החברה הודעה על כך לנאמן, אך יראו בפרסום דו"ח מיידי בגין קניה כאמור כמתן הודעה מספקת לנאמן.

3.2. אגרות החוב שתירכשנה על ידי החברה תתבטלנה, תימחקנה מן המסחר בבורסה והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. במקרה שאגרות החוב תירכשנה כאמור החברה תפנה למסלקת הבורסה בבקשה למשוך את תעודות אגרות החוב.

3.3. בעל שליטה בחברה ו/או בן משפחתו (בן זוג וכן אח, הורה, הורה הורה, צאצא או צאצא של בן הזוג, או בן זוגו של כל אחד מאלה) ו/או תאגיד בשליטתם של כל אחד מהם ו/או חברה בת של החברה ו/או חברה כלולה של החברה (במישרין או בעקיפין) אך למעט החברה עצמה (להלן: "**אדם קשור**") יהיו רשאים לקנות ו/או למכור מעת לעת, בבורסה או מחוצה לה, לרבות בדרך של הנפקה על ידי החברה, אגרות חוב (סדרה ח'). אגרות החוב אשר תוחזקנה כאמור על ידי אדם קשור תיחשבנה כנכס של התאגיד הקשור, הן לא תמחקנה מהמסחר בבורסה וכן הן תהיינה ניתנות להעברה כיתר אגרות החוב. כל עוד אגרות החוב יהיו בבעלות אדם קשור, הן לא יקנו לו זכויות הצבעה באסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב של החברה והן לא תובאנה בחשבון לצורך קביעת קיומו של מניין חוקי. יובהר כי לעניין יתרת הערך הנקוב של סדרת אגרות החוב לשם חישוב המניין החוקי כאמור בתוספת השנייה, לא יילקחו בחשבון אגרות החוב המוחזקות על ידי אדם קשור.

3.4. אין באמור בסעיפים 3.1 עד 3.3 לעיל כשלעצמם כדי לחייב את החברה או את מחזיקי אגרות החוב לקנות אגרות חוב או למכור את אגרות החוב שבידיהם.

4. **<u>התחייבויות החברה</u>**

4.1. החברה מתחייבת בזה לשלם, במועדים הקבועים לכך, את כל סכומי הקרן והריבית, המשתלמים על פי תנאי אגרות החוב ולמלא אחר כל יתר התנאים וההתחייבויות המוטלות עליה על פי תנאי אגרות החוב ועל פי שטר הנאמנות.

4.2. בכל מקרה שבו מועד תשלום על חשבון סכום קרן ו/או ריבית יחול ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו, ללא כל תוספת תשלום, ריבית או הצמדה.

4.3. אגרות החוב (סדרה ח') אשר יונפקו לציבור על פי תשקיף המדף והוראות שטר זה, ירשמו למסחר בבורסה.

4.4. <u>מגבלות על חלוקת דיבידנד</u>:

החברה מתחייבת, כי כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן:

4.4.1. כל עוד הונה העצמי של החברה, בניכוי זכויות מיעוט ולאחר חלוקת הדיבידנד כאמור להלן, יהיה שווה או גבוה מ-800 מיליון ש"ח, תהיה החברה רשאית לחלק דיבידנד בסכום שלא יעלה על 75% מיתרת הרווח הנקי, שנצבר ויצטבר החל מיום 31 במרץ 2013, בנטרול דיבידנד שחולק ויחולק לאחר אותו מועד ובנטרול רווחים/הפסדים הנובעים משינוי בערך של נדל"ן להשקעה החל מהמועד האמור לעיל, ובלבד שהחברה לא תחלק דיבידנד אם כתוצאה מהחלוקה יפחת יחס הון למאזן (כהגדרתו בסעיף 4.5.2 להלן) מ-27.5%, הכל על פי דוחותיה הכספים המאוחדים האחרונים של החברה שיהיו ידועים במועד קבלת ההחלטה על חלוקת דיבידנד.

4.4.2. החברה לא תחלק דיבידנד אם: (1) במועד ההחלטה על החלוקה היא אינה עומדת, או אם כתוצאה מהחלוקה כאמור החברה לא תעמוד, באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5 להלן (מבלי להתחשב בתקופות הריפוי הקבועות בסעיף 6.1.19 לשטר זה), הכל על פי דוחותיה הכספים האחרונים של החברה שיהיו ידועים במועד קבלת ההחלטה על חלוקת דיבידנד; (2) במועד החלוקה, או כתוצאה מהחלוקה, קמה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מידי ו/או למימוש בטוחות כאמור בסעיף 6 להלן (מבלי להתחשב בתקופות הריפוי הקבועות באיזה מהסעיפים הקטנים שבסעיף 6.1 לשטר זה); (3) החברה עומדת בכל התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב.

4.4.3. החברה תמסור לנאמן אישור כמפורט בסעיף 27.6 בקשר עם ביצוע חלוקת דיבידנד.

4.4.4. מעבר לאמור לעיל אין בהוראות שטר הנאמנות כדי להטיל מגבלות כלשהן על החברה בקשר עם חלוקת דיבידנד על ידה או רכישה עצמית של מניותיה, או ביצוע חלוקה בכל דרך אחרת, והן תעשנה (ככל שתעשנה) בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה ומכל סיבה שתמצא לנכון[1].

4.5. <u>אמות מידה פיננסיות</u>

החברה מתחייבת, כי כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן:

4.5.1. ההון העצמי של החברה, בניכוי זכויות מיעוט, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת מ-600 מיליון ש"ח ("**הון עצמי מינימלי**").

4.5.2. היחס בין ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) לבין סך מאזן החברה באותם דוחות, הכל בניכוי השפעת שינויים בשער החליפין של האירו ("**יחס הון למאזן**") לא יפחת מ-21%.

4.5.3. כל הפרמטרים בסעיף זה ייקבעו על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין). החברה תכלול גילוי בדוחותיה הכספיים הרבעוניים ו/או השנתיים, לפי העניין בדבר עמידתה או אי עמידתה באמות המידה

---

1 לפרטים אודות מגבלות על החברה בבצוע חלוקה, לרבות מגבלות הקבועות בשטרי הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ו') ואגרות החוב (סדרה ז'), ראה סעיף 5 לפרק תיאור עסקי התאגיד המהווה את חלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2015 שפורסם על ידי החברה ביום 29 במרץ 2016 (מס אסמכתא 2016-01-017067).

הפיננסיות שבסעיפים 4.5.1 עד 4.5.2 לעיל. ככל שאינה עומדת באמות מידה אלו תציין את הערך המספרי של כל אחת מאמות המידה הפיננסיות.

4.5.4. הבדיקה בדבר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות תתבצע ביום פרסום הדוחות הכספיים כאמור על ידי החברה.

4.6. <u>אי יצירת שעבוד שוטף</u>

החברה מתחייבת, כי כל זמן שאגרות החוב (סדרה ח') טרם נפרעו במלואן, היא לא תיצור שעבוד שוטף כללי על כלל נכסיה לטובת צד שלישי, אלא אם יתקיים איזה מהתנאים שלהלן (ולמען הסר ספק מובהר כי בכל מקרה וללא כל תנאי תהיה החברה רשאית ליצור כל שעבוד אחר כאמור בסעיף 5.6.9 להלן): (1) באישור מראש של מחזיקי אגרות החוב אשר יינתן בהחלטה רגילה; (2) ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, החברה תיצור, במקביל ליצירת השעבוד השוטף הכללי לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף, באותה דרגה פרי פאסו על פי יחס החובות בגין אגרות החוב (סדרה ח') וכלפי הצד השלישי, להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן או עד לביטול השעבוד האמור אשר ניתן לטובת הצד השלישי. החברה תיתן לנאמן הודעה בת 7 ימי עסקים טרם יצירת שעבוד כנזכר לעיל. יובהר, כי ביטול שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב בעקבות ביטול שעבוד לטובת צד שלישי כאמור יבוצע בכפוף להמצאה לנאמן אישור יועץ משפטי של החברה לפיו לא קיים שעבוד שוטף לטובת צד שלישי כלשהו וכן כי לא רשום שעבוד שוטף לטובת צד שלישי כלשהו במרשמי רשם החברות. במקרה של יצירת שעבוד שוטף כאמור בסעיף זה, החברה מתחייבת תוך 14 יום ממועד רישום השעבוד השוטף כאמור להמציא לנאמן את המסמכים הבאים:

4.6.1. ככל שהדבר יידרש על פי הדין החל באותה עת לצורך מתן תוקף לשעבוד – מסמך שעבוד, בנוסח המוסכם על הנאמן, אליו מצורף שטר הנאמנות כנספח, לפיו נרשם השעבוד לטובת הנאמן, כשהוא נושא חתימה מקורית על ידי החברה ומוחתם בחותמת "הוגש לבדיקה" מקורית ממשרד רשם החברות, ונושא תאריך שאינו מאוחר מעשרים ואחד (21) יום ממועד החתימה על מסמך השעבוד, או מועד אחר אשר ייקבע על פי כל דין;

4.6.2. ככל שהדבר יידרש על פי הדין החל באותה עת לצורך מתן תוקף לשעבוד – הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) כשהיא חתומה בחותמת "הוגש לבדיקה" מקורית ממשרד רשם החברות, הנושאת תאריך שאינו מאוחר מעשרים ואחד (21) יום ממועד יצירת ההודעה או מועד אחר אשר ייקבע על פי כל דין;

4.6.3. תעודת רישום שעבוד מרשם החברות;

4.6.4. פלט שעבודים מרשם החברות לפיו נרשם השעבוד האמור;

4.6.5. תצהיר חתום במקור של נושא משרה בכירה בחברה כי אין השעבוד סותר או עומד בניגוד להתחייבויות החברה לצדדים שלישיים, והכול בנוסח שיהא מקובל על הנאמן על פי שיקול דעתו הסביר;

4.6.6. חוות דעת משפטית של עורך דין מטעם החברה בקשר לאופן רישום השעבוד, תוקפו, דרגת נשייתו, חוקיותו והיותו בר מימוש ואכיפה כנגד הגורם המשעבד על-פי הדין החל הרלוונטי, וכי אין כל מגבלה או תנאי בהסכם ו/או ההתחייבות ו/או הסכם השעבוד מול הצד השלישי האמור למימוש השעבוד על ידי הנאמן וכן כי לא נדרשת הסכמת הצד השלישי ו/או מי מטעמו לשם מימוש השעבוד על ידי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב בנוסח שיהא מקובל על הנאמן על-פי שיקול דעתו הסביר.

4.6.7. כל מסמך נוסף הנדרש לצורך יצירת ו/או רישום השעבוד על פי דין בכל מרשם רלוונטי.

ככל שנוצר שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') ולטובת צד שלישי כלשהו כמפורט בסעיף זה לעיל, מימוש השעבוד על ידי הנאמן לאגרות החוב (סדרה ח') או על ידי הצד השלישי לא יהא טעון את הסכמת הנאמן לאגרות החוב (סדרה ח') או הצד השלישי, לפי העניין, או של מי מהמחזיקים באגרות החוב (סדרה ח') או הצד השלישי (להלן ביחד: "**הצדדים**") או במתן הודעה מראש ליתר הצדדים בדבר הכוונה לפעול כאמור. לאור האמור, כל אחד מהצדדים, יהא רשאי באופן עצמאי ובהתאם לשיקול דעתו (ובלבד שקמה לו הזכות לכך בהתאם לשטר הנאמנות הרלוונטי או הוראות הסכם השעבוד הרלוונטי) ולנקוט לבדו בכל ההליכים הנדרשים לצורך מימוש הנכס המשועבד.

בעל תפקיד (כונס נכסים או בעל תפקיד אחר לשם מימוש השעבוד) שימונה לבקשת אחד מהצדדים, יכול שימונה כבעל תפקיד עבור כלל הצדדים. הנאמן יהיה רשאי להצטרף להליך שינקוט אחד הצדדים האחרים, בהתאם לשיקול דעתו או להחלטה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'). החברה תמסור לנאמן פרטי קשר של כל אחד מהצדדים לצורך מסירת הודעת מימוש כאמור מיד עם בקשתו הראשונה של הנאמן.

5. **<u>הבטחת אגרות החוב</u>**

5.1. לצורך הבטחת פירעון הסכומים המובטחים במלואם ובמועדם, ולהבטחת הקיום המלא והמדויק של כל יתר תנאי אגרות החוב (סדרה ח'), ישועבד הנכס כיכר האודיטוריום וכן ישועבדו, הנכסים המפורטים להלן[2], כולם או חלקם, בהתאם למפורט להלן, על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה ובהתאם לאמור בסעיף 5.3 להלן:

5.1.1. **כיכר האודיטוריום (חיפה)**:

מלוא זכויות חייל השקעות ונכסים להירשם כחוכרת על פי הסכם חכירה מהוון מיום 17 במאי 1998 עם עיריית חיפה[3] בקשר עם מקרקעין הידועים כחלק מחלקות 24 ו-25 בגוש 10909 וחלק מחלקה 36 בגוש 12508 (חלק ממגרשים 1001 ו-1002) על פי תב"ע חפ/1597 ג'. המקרקעין כוללים מתחם המשלב שימוש מסחרי ומשרדים בשטח של כ-6,680 מ"ר הידוע כפרויקט "כיכר האודיטוריום" בעיר חיפה (להלן: "**כיכר האודיטוריום**"). לחייל השקעות ונכסים זכויות חכירה מהוונות בקשר עם נכס זה עד ליום 17 במאי 2047. זכויותיה של חייל השקעות ונכסים במקרקעין אינן כוללות: (1) מרתפי החניה וכן שטחי מסחר שנמכרו לצדדים שלישיים כמפורט בהערכת השווי; (2) חדר טרנספורמציה (לרבות הזכות לקבלת תמורה בגינו) אשר הזכויות בו הועברו או יועברו לחברת החשמל ואשר בגינו הוענקה לחברת החשמל זיקה במקרקעין; (3) שטחים ציבוריים ושטח המצוי במפלס הדרך והמסומן בקווים אלכסוניים כחולים בתשריט אשר צורף כנספח א' להסכם החכירה הנ"ל.

החברה תגרום לכך שייווצר ויירשם לטובת הנאמן: (א) שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות חייל השקעות ונכסים בכיכר האודיטוריום; (ב) שעבוד שוטף יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות חייל השקעות ונכסים לקבלת הפירות הנובעים מכיכר האודיטוריום; (ג) שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות חייל השקעות ונכסים לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין כיכר האודיטוריום, כמפורט בסעיף 5.6.4 להלן.

---

2 לפרטים בקשר עם הנכסים המפורטים בסעיף זה ראה טבלאות הגילוי המצורפות כנספחה לדוח הצעת המדף.

3 הסכם החכירה נחתם במקור עם צד שלישי אשר זכויותיו נרכשו על ידי חייל השקעות ונכסים בחודש מרץ 2012.

בנוסף, החברה תגרום לכך שתינתן על ידי עיריית חיפה הסכמת עיריית חיפה בקשר עם שעבוד כיכר האדטוריום בנוסח הנהוג והמקובל אצל עיריית חיפה, לטובת הנאמן וכן תרשמנה בגין ההסכמה הנ"ל, הערות אזהרה בחלקות 24 ו-25[4].

החברה מתחייבת כי חייל השקעות ונכסים תפעל לקבלת אישור העירייה לכך שעם רישום זכויותיה של חייל השקעות ונכסים בכיכר האודיטוריום בלשכת רישום המקרקעין, תירשם משכנתא יחידה בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') על הזכויות האמורות[5].

5.1.2. **בית ניוטון – גלרם (כרמיאל)**:

מלוא זכויות חייל נכסים להירשם כחוכרת לתקופת חכירה שמסתיימת ביום 15 בינואר 2043 על פי הסכם חכירה מהוון עם רשות מקרקעי ישראל מתאריך 27 ביולי 1995 בקשר עם מקרקעין הידועים כחלקות 56 ו-58 בגוש 19160, מגרשים 35 ו-36 על פי תב"ע ג/בת/120 באזור התעשייה בעיר כרמיאל. הנכס כולל שני מבני תעשיה בני 2 קומות כל אחד ושתי רחבות חניה פתוחות ("**בית ניוטון**").

החברה תגרום לכך שייווצר ויירשם לטובת הנאמן: (א) שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של חייל נכסים בית ניוטון; (ב) שעבוד שוטף יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות חייל נכסים לקבלת הפירות הנובעים בבית ניוטון; (ג) שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות חייל נכסים לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין בבית ניוטון, כמפורט בסעיף 5.6.4 להלן.

בנוסף, החברה תגרום לכך שתינתן על ידי רשות מקרקעי ישראל התחייבות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן בכפוף לנוהלי רשות מקרקעי ישראל.

החברה מתחייבת כי בד בבד עם רישום זכויותיה בבית ניוטון בלשכת רישום המקרקעין, תירשם משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') על הזכויות האמורות.

החברה מבהירה, כי נכון למועד זה חייל נכסים פועלת לרישום זכויותיה בנכס בלשכת רישום המקרקעין ולפיכך, יכול כי חלף השעבוד האמור בס"ק (א) לעיל ולהתחייבות לרישום משכנתא כאמור לעיל תיווצר ותירשם משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של חייל נכסים בבית ניוטון אשר בנוסף תרשם במרשמי רשם החברות.

5.1.3. **הנכס באלון תבור**:

מלוא זכויות חייל נכסים להירשם כחוכרת עד ליום 29 באוקטובר 2043 על פי הסכם חכירה מהוון עם רשות מקרקעי ישראל מתאריך 20 באוגוסט 1996 בקשר עם המקרקעין הידועים כחלק מחלקות 4, 20 ו-32 בגוש 17081 וידועים גם כמגרש 28/2 בהתאם לתכנית ג/12003 וחלק ממגרש 28 בהתאם לתכנית ג/2223, באזור התעשייה אלון תבור, הכולל שלושה מבני תעשייה ושטחי סככות ("**הנכס באלון תבור**").

החברה תגרום לכך שייווצר ויירשם לטובת הנאמן: (א) שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של חייל נכסים בנכס באלון תבור; (ב) שעבוד

---

4 החברה מבהירה, כי בהתאם להודעה מעיריית חיפה, מאחר וחלקה 36 הינה מקרקעין ביעוד לדרך אשר על פי הוראות סעיף 111 לחוק המקרקעין, תשכ"ט 1969 לא ניתן, בין היתר, לרשום בה עסקה במקרקעין ו/או התחייבות לעשות עסקה במקרקעין ללא אישור שר התחבורה. העירייה מציינת בהודעתה, כי היא תפנה לשר התחבורה בבקשה מתאימה לקבלת האישור. החברה מציינת, כי אין כל וודאות כי אכן יתקבל אישור כאמור ו/או כי תירשם הערת אזהרה בקשר עם חלקה זו ואולם העירייה הבהירה בהודעתה, כי היא לא תתנגד להעברת זכויות חייל השקעות ונכסים לצדדים שלישיים ו/או למימוש משכון. עוד מבהירה החברה כי זכויותיה של חייל השקעות ונכסים בחלקה 36 הינו בגין שטח של 136 מ"ר בלבד.

5 ככל ויידרש, יחתום הנאמן על המסמכים הדרושים לצורך ייחוד הערות האזהרה ו/או לרישום בית משותף, והכל כמפורט בסעיף 5.6 לשטר זה.

שוטף יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות חייל נכסים לקבלת הפירות הנובעים מהנכס באלון תבור; (ג) שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות חייל נכסים לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס באלון תבור, כמפורט בסעיף 5.6.4 להלן.

בנוסף, החברה תגרום לכך שתינתן על ידי רשות מקרקעי ישראל התחייבות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן בכפוף לנוהלי רשות מקרקעי ישראל.

החברה מתחייבת כי בד בבד עם רישום זכויותיה בנכס באלון תבור בלשכת רישום המקרקעין, תירשם משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') על הזכויות האמורות.

5.1.4. **הנכס במשגב**:

מלוא זכויות חייל נכסים להירשם כחוכרת עד ליום 11 בספטמבר 2043 על פי הסכם חכירה מהוון עם רשות מקרקעי ישראל מתאריך 11 בפברואר 1996 בקשר עם המקרקעין הידועים כחלק מחלקה 4 בגוש 19278, מגרש 212 לפי תב"ע ג/במ/169 באזור תעשיה "תרדיון" (פארק תעשיות משגב), הכולל שני מבני תעשייה ("**הנכס במשגב**").

החברה תגרום לכך שייווצר ויירשם לטובת הנאמן: (א) שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של חייל נכסים בנכס במשגב; (ב) שעבוד שוטף יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות חייל נכסים לקבלת הפירות הנובעים מהנכס במשגב; (ג) שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות חייל נכסים לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס במשגב, כמפורט בסעיף 5.6.4 להלן.

בנוסף, החברה תגרום לכך שתינתן על ידי רשות מקרקעי ישראל התחייבות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן בכפוף לנוהלי רשות מקרקעי ישראל.

החברה מתחייבת כי בד בבד עם רישום זכויותיה של חייל נכסים בנכס במשגב בלשכת רישום המקרקעין, תירשם משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') על הזכויות האמורות.

5.1.5. **הנכס בגעתון (נהריה)**:

זכות הבעלות הרשומה של דלק געתון במקרקעין הידועים כחלקה 73 בגוש 18133 בעיר נהריה הכוללים תחנת דלק ומבנה חד קומתי ובו חנות נוחות ומסעדה. בקשר עם המקרקעין האמורים התקשרה דלק געתון עם דלק – חברת הדלק הישראלית בע"מ (להלן: "**דלק**") בהסכם שכירות ארוך טווח בגינו נרשמה הערת אזהרה לטובת דלק ("**הנכס בגעתון**"). בנוסף לדלק זכות למשכנתא מדרגה שנייה על הנכס בגעתון. ככל שתבחר דלק לממש את זכותה לרישום משכנתא מדרגה שנייה ימסור הנאמן הסכמה לרישום המשכנתא מדרגה שנייה ובלבד שתימסור החברה לנאמן אישור מאת עורך הדין של החברה כי העקרונות שלהלן חלים על המשכנתא מדרגה שנייה. ואולם, ככל שתנאי המשכנתא מדרגה שנייה לא יעמדו בעקרונות שלהלן[6], ייתן הנאמן הסכמה כאמור בכפוף

---

[6] העקרונות הינם: (1) השעבוד מדרגה שנייה יהיה נחות לשעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), באופן שכל תמורה שתתקבל במסגרת מימוש הנכס המשועבד תשולם קודם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') עד לפירעון המלא של כל התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), ורק לאחר פירעון מלוא התחייבויות החברה כלפיהם יהיו בעלי השעבוד מדרגה שנייה זכאים לקבל כל יתרה שתיוותר, ככל שתיוותר; (2) השעבוד מדרגה שנייה לא יהיה ניתן למימוש, אלא בכפוף לקבלת הסכמת הנאמן מראש והנאמן יהיה רשאי להשהות את תשובתו עד לקבלת הסכמת מחזיקי אגרות חוב אשר תתקבל בהחלטה רגילה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב שתזומן לצורך זה ולא תהיה לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב אחריות כלשהי בגין נזקים – ככל שייגרמו - למאן דהו, בגין השיהוי שדרוש היה לשם כינוס האסיפה; (3) בעל השעבוד מדרגה

להסכמת אסיפת מחזיקי אגרות החוב בהחלטה רגילה. מובהר כי לחברה הזכות להחליף את השעבוד על הנכס בגעתון, ככל שישועבד, בהתאם להוראות סעיף 5.7 להלן. כמו כן, החברה מצהירה כי בהסכם השכירות, לדלק קיימת זכות סרוב שנייה לרכישת הנכס או חלקו לאחר דלק געתון, במקרה של מימוש המשכנתא שקיימת על הנכס[7].

החברה תגרום לכך שייווצר ויירשם לטובת הנאמן: (א) משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של דלק געתון בנכס בגעתון אשר בנוסף תרשם במרשמי רשם החברות; (ב) שעבוד שוטף יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות דלק געתון לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בגעתון; (ג) שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות דלק געתון לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בגעתון, כמפורט בסעיף 5.6.4 להלן.

רישום המשכנתא לטובת הנאמן כאמור בסעיף זה לעיל כפוף לקבלת הסכמת דלק לטובתה נרשמה הערת אזהרה בנכס כאמור לעיל.

5.1.6. **הנכס בחוף הדקל (נהריה)**:

זכות הבעלות הרשומה של דלק נהריה במקרקעין הידועים כחלק מחלקה 401 בגוש 18209 בעיר נהריה הכולל תחנת דלק ומבנה חד קומתי, בניכוי החלק שנמכר כמפורט להלן.

בקשר עם המקרקעין האמורים התקשרה דלק נהריה עם דלק בהסכם שכירות ארוך טווח בגינו נרשמה הערת אזהרה לטובת דלק (**"הנכס בחוף הדקל"**). בנוסף לדלק זכות למשכנתא מדרגה שנייה על הנכס בחוף הדקל. ככל שתבחר דלק לממש את זכותה לרישום משכנתא מדרגה שנייה ימסור הנאמן הסכמה לרישום המשכנתא מדרגה שנייה ובלבד שתימסור החברה לנאמן אישור מאת עורך הדין של החברה כי העקרונות שלהלן חלים על המשכנתא מדרגה שנייה. ואולם, ככל שתנאי המשכנתא מדרגה שנייה לא יעמדו בעקרונות המפורטים בה"ש 6 לעיל, ייתן הנאמן הסכמה כאמור בכפוף להסכמת אסיפת מחזיקי אגרות החוב בהחלטה רגילה. מובהר כי לחברה הזכות להחליף את השעבוד על הנכס בגעתון, ככל שישועבד, בהתאם להוראות סעיף 5.7 להלן. כמו כן, החברה מצהירה כי בהתאם להסכם השכירות לדלק קיימת זכות סרוב שנייה לרכישת הנכס או חלקו, לאחר דלק געתון, במקרה של מימוש המשכנתא שקיימת על הנכס[8].

ביחס לחלק מהמקרקעין קיים צד שלישי אשר רכש מדלק נהריה זכויות בחלק מהמקרקעין בשטח של כ-325 מ"ר. הצד השלישי מפעיל מרכול באותו חלק מקרקעין שרכש ובינו לבין דלק נהריה נחתם הסכם שיתוף ביום 25 ביוני 2003 אשר לא נרשם בלשכת רישום המקרקעין אליו צורף תשריט בו סומן החלק הנמכר. בגין זכויותיו של בעל המרכול נרשמו לטובתו ולטובת בנק אגוד לישראל בע"מ הערות אזהרה.

החברה תגרום לכך שייווצר ויירשם לטובת הנאמן: (א) משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של דלק נהריה בנכס בחוף הדקל אשר בנוסף תרשם במרשמי רשם החברות; (ב) שעבוד שוטף יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות דלק נהריה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בחוף הדקל; (ג) שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות דלק נהריה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בחוף הדקל, כמפורט בסעיף 5.6.4 להלן.

רישום המשכנתא כאמור בסעיף זה לעיל כפוף לקבלת הסכמת דלק וכן בכפוף להסכמתו של בעל המרכול ובנק אגוד לישראל בע"מ אשר לטובתם רשומות הערות אזהרה. לצורך

שנייה לא יהיה רשאי להתנגד להליכים שינקטו הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב לצורך מימוש המשכנתא לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב.

7 החברה מבהירה כי בהסכם השכירות לא נקבעו הוראות, לרבות מועדים, לעניין יישום זכות הסירוב הראשונה או השנייה.

8 ראה ה"ש 7.

קבלת הסכמתו של בעל המרכול לרישום המשכנתא, יעניק הנאמן לבעל המרכול ו/או לבנק אגוד לישראל בע"מ מכתב החרגה לפיו המשכנתא לא תחול על זכויותיו במקרקעין של בעל המרכול.

5.1.7. **בית גלילאו (קיסריה)**:

מלוא זכויותיה של חייל השקעות ונכסים להירשם כחוכרת משנה של החברה לפיתוח קיסריה אדמונד דה רוטשילד בע"מ ("**החברה לפיתוח קיסריה**"), על פי הסכמים מיום 31 בדצמבר 1996 ומיום 18 באפריל 2001 בינה לבין חייל השקעות ונכסים בקשר עם מקרקעין הידועים כחלקה 24 בגוש 12346 בפארק תעשייה דרומי - קיסריה, עליהם בנוי בניין משרדים, תעשייה זעירה ואחסנה. המבנה הינו מבנה דו קומתי בעל קומת גלריה חלקית, בניכוי החלק שנמכר כמפורט להלן ("**בית גלילאו**").

החברה מצהירה, כי נכון למועד זה חייל השקעות ונכסים רשומה בספרי החברה לפיתוח קיסריה כבעלת זכות להירשם כחוכרת משנה בלשכת רישום המקרקעין וכי לא קיימת מניעה לרישומה כחוכרת משנה בלשכת רישום המקרקעין.

החברה מצהירה, כי מאז רכישת הזכויות בבית גלילאו חייל השקעות ונכסים מכרה חלק מזכויותיה בבית גלילאו לצדדים שלישיים, ונותרה בעלת הזכויות בשטח של 1,992 מ"ר בקומת הקרקע שבמבנה ו-588 מ"ר בקומת הגלריה.

החברה תגרום לכך שייווצר ויירשם לטובת הנאמן: (א) שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של חייל השקעות ונכסים בבית גלילאו; (ב) שעבוד שוטף יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות חייל השקעות ונכסים לקבלת הפירות הנובעים מבית גלילאו; (ג) שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות חייל השקעות ונכסים לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין בית גלילאו, כמפורט בסעיף 5.6.4 להלן.

החברה מבהירה, כי לא רשומה הערת אזהרה לטובת חייל השקעות ונכסים בדבר זכויותיה בית גלילאו ולפיכך, לא תירשם הערת אזהרה לטובת הנאמן. עוד מבהירה החברה, כי החברה לפתוח קיסריה משמשת לכל דבר ועניין, לרבות לעניין רישום זכויות, כחברה משכנת. החברה תפעל כמיטב יכולתה להסדרת רישום חכירת המשנה על שמה בלשכת רישום מקרקעין.

בנוסף, החברה תגרום לכך שתינתן על ידי החברה לפתוח קיסריה הסכמה בקשר עם שעבוד בית גלילאו בנוסח הנהוג והמקובל אצל החברה לפתוח קיסריה יצוין, כי יכול ותידרש הסכמת החברה לפתוח קיסריה בעת מימוש השעבוד על בית גלילאו, ככל וימומש, או לצורך העברת הזכויות בבית גלילאו אגב מימוש. לצורך קבלת ההסכמה האמורה ורישומה בספרי החברה לפיתוח קיסריה, תידרש הסכמת הצדדים השלישיים שרכשו מחייל השקעות ונכסים זכויות בבית גלילאו וכן יידרש הנאמן ליתן לאותם צדדים שלישיים מכתב החרגה לפיו השעבוד שלטובת הנאמן לא יחול על זכויותיהם בבית גלילאו.

5.1.8. **בית רנסנס (כרמיאל)**:

מלוא זכויות חייל נכסים מלוא זכויות חייל נכסים להירשם כחוכרת של 6071/12776 חלקים במקרקעין הידועים כחלקה 41 בגוש 19160[9] באזור התעשייה בכרמיאל, עליהם בנוי בית רנסנס שהינו מבנה מסחר, אחסנה ותעשייה, המסומן בתשריט שצורף להסכם השיתוף המפורט להלן (על פי הסכם מכר עם צד שלישי (להלן: "**המוכר**") מיום 7 ביוני 2015), למעט 359/12776 חלקים במקרקעין הנ"ל אשר נמכרו לצד שלישי ("**בית**

---

9 החברה מבהירה כי בנוסף למפורט בסעיף 5.1.8 לעיל, נכון למועד חתימת שטר זה, חייל נכסים רשומה גם כחוכרת של 3173/6388 חלקים במקרקעין הידועים כחלקה 41 בגוש 19160 (המבנה המסומן בתשריט בשם "רב תכליתי") אשר אינם נכללים בנכסים המפורטים בסעיף 5.1. להסרת ספק עוד מובהר כי השעבוד האמור בסעיף 5.1.8 לעיל יחול בקשר עם בית רנסנס בלבד.

רנסנס"). לחייל נכסים זכויות חכירה מהוונות בקשר עם נכס זה עד ליום 1 בדצמבר 2023[10].

החברה מבהירה, כי ביחס לחלק מבית רנסנס קיים צד שלישי אשר רכש זכויות כאמור לעיל. בין חייל נכסים לצד השלישי נחתם הסכם שיתוף ביום 12 ביולי 2016 אשר טרם נרשם בלשכת רישום המקרקעין אליו צורף תשריט בו סומן החלק הנמכר[11]. בגין זכויותיו של הצד השלישי נרשמו לטובתו ולטובת בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ הערות אזהרה.

החברה תגרום לכך שייווצר ויירשם לטובת הנאמן: (א) משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום וללא זכות חזרה (non-recourse) על זכויות המוכר אשר עדיין רשום כחוכר לדורות בלשכת רישום המקרקעין, אשר בנוסף תרשם במרשמי רשם החברות[12]; (ב) שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות חייל נכסים מכוח הסכם המכר; (ג) שעבוד שוטף יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות חייל נכסים לקבלת הפירות הנובעים מבית רנסנס; (ד) שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות חייל נכסים לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין בית רנסנס, כמפורט בסעיף 5.6.4 להלן.

במידה ותוענק על ידי המוכר משכנתא ללא זכות חזרה, תידרש הסכמתו של הצד השלישי אשר רכש זכויות במקרקעין כאמור לעיל ואשר לטובתו רשומה הערת אזהרה. כמו כן, לצורך רישום המשכנתא האמורה יידרש הנאמן ליתן לצד השלישי מכתב החרגה לפיו המשכנתא לו תחול על זכויותיו של גורם זה.

5.1.9. ככל שדמי הניהול המשולמים בגין שירותי ניהול בקשר עם איזה מנכסי המקרקעין המשועבדים משולמים לחברה שאינה חברה משעבדת, החברה מתחייבת, כי ייווצר ויירשם שעבוד שוטף, יחיד, ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות חברת הניהול הרלוונטית לקבלת דמי ניהול בגין שירותי ניהול הניתנים על ידה לנכסים ואותה חברת ניהול תחתום על התחייבות בנוסח שבשולי שטר זה.

5.1.10. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות (על תתי חשבונותיו) ושעבוד שוטף, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל הכספים, הפקדונות וניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות (על תתי חשבונותיו) והתמורה שתתקבל בגינם ו/או ממכירתם, לרבות פירותיהם.

לנאמן תהיינה זכויות חתימה בלעדיות בחשבון הנאמנות אולם מדיניות ניהול הכספים בחשבון זה, ככל שיופקדו בחשבון כספים מעת לעת, וביצועה, תקבע על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה ותבוצע על ידי הנאמן בהתאם להוראות בכתב שיינתנו לנאמן, ובלבד שההשקעה תהיה בהתאם למפורט בסעיף 14 להלן והנאמן לא יהיה רשאי להתנגד לה ולא יהיה אחראי כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או החברה, לכל הפסד שייגרם בשל ההשקעות כאמור, והכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות.

5.2. החברה מתחייבת כי הנכסים המשועבדים אשר ישועבדו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, ישועבדו כשהם נקיים מכל שעבוד, משכון, משכנתא, עיקול, עיכבון, תביעה, דרישה ו/או כל זכות אחרת של כל צד ג' שהוא, מכל מין וסוג שהוא, למעט זכותה של דלק לרשום משכנתא

---

10 החברה מתחייבת כי ככל והנכס ישמש כבטוחה לטובת מחזיקי אגרות החוב סמוך למועד סיום החכירה המפורט לעיל היא תפעל להארכת תקופת החכירה או תחליף את בית רנסנס בנכס מוחלף בהתאם להוראות סעיף 5.7 להלן. החברה תפרסם דיווח מיידי לפחות 30 ימים עובר למועד סיום תקופת החכירה בדבר הארכת תקופת החכירה או העדמת נכס מחליף (שאז תחולנה הוראות סעיף 5.7 להלן).

11 החברה מבהירה כי על פי הסכם השיתוף כל אחד מהצדדים לו רשאי להעביר ולשעבד את זכויותיו בחלקו בנכס מבלי להזדקק להסכמת הצד השני ובלבד שהסכם השיתוף יובא לידיעת הרוכש או בעל השעבוד. כמו כן מקבל זכויות בהעברה ו/או במימוש יקבלן כפוף להוראות הסכם השיתוף. בהסכם השיתוף התחייבו הצדדים לו לחתום על כל מסמך או הסכמה ולהמציא הסכמת כל גורם ממשכן ככל שיידרשו לצורך ביצוע עסקה כלשהי בנכס ולהמנע מכל פעולה או צעד שיהיה בה כדי לסכל ביצוע פעולה כאמור.

12 נכון למועד שטר זה, חייל נכסים מצויה בשלבים סופיים של רישום זכויותיה כבעלים של הנכס בלשכת רישום המקרקעין. היה וזכויות הבעלות תירשמנה על שם חייל נכסים כאמור לעיל ובמידה שנכס זה יועמד כבטוחה למחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 5.1 לשטר, המשכנתא בגין נכס זה תירשם על שם זכויות חייל נכסים ולא על זכויותיו של המוכר.

מדרגה שניה על הנכס בגעתון והנכס בחוף הדקל. בנוסף, מובהר כי, ביחס לכל אחד מהשעבודים המפורטים בסעיפים 5.1.1 עד 5.1.10 אשר הינם שעבודים יחידים (לרבות כל השעבודים השוטפים היחידים המפורטים בסעיפים האמורים) משמעותם שלא ניתן ליצור בנוסף אליהם שעבוד, קבוע או שוטף, נוסף בכיר או שווה או נחות בדרגה לשעבודים שייווצרו בהתאם למפורט בסעיפים האמורים.

5.3. מובהר כי עם ההנפקה הראשונה של אגרות החוב, למעט הנכס בכיכר האודיטוריום, החברה אינה מתחייבת, כי ישועבדו כל הנכסים המפורטים בסעיפים 5.1.2 עד 5.1.8, אלא כי הנכסים שישועבדו מתוך הנכסים האמורים, יבחרו לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, באופן בו השווי הבטוחתי שלהם (כאמור בסעיף 5.5 להלן) יהיה שווה לפחות לסך הע.נ. של אגרות החוב (סדרה ח') שתונפקנה בפועל במסגרת ההנפקה הראשונה כאמור . יובהר כי החברה לא תהיה רשאית לשעבד חלק מזכויותיה בנכס כלשהו לצורך עמידה בהוראות השווי הבטוחתי.

5.4. הביטחונות האמורים לעיל יועמדו לנאמן וכן יומצאו לו כל המסמכים המפורטים בסעיף 5.10 להלן בתוך תקופה בת 90 ימים ממועד הרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה ח'). הנאמן והחברה יהיו רשאים להאריך את התקופה האמורה ב-30 ימים נוספים (היינו להאריכה ל- 120 ימים סך הכל) וזאת ללא צורך בקבלת אישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'). הארכת התקופה ליצירת ורישום שעבודים מעבר ל-120 יום תתאפשר בהחלטה רגילה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), ובלבד שהתקופה כאמור תהא תחומה בזמן. בתום התקופה האמורה לעיל, תפעל החברה לביצוע פדיון מוקדם חלקי בהתאם לחלק היחסי של הבטחונות שלא הועמדו, בהתאם למנגנון המפורט להלן בשינויים המחוייבים ואי העמדת בטחונות כאמור לא תהווה עילה לפרעון מיידי.

ככל שיידרש ביצוע פידיון מוקדם מלא או חלקי, לפי העניין או מחיקה מן המסחר של אגרות החוב (סדרה ח'), בשל אי המצאת האישורים או אי העמדת הביטחונות האמורים לעיל, תפרסם החברה דוח מיידי ובו תודיע אודות ביצוע הפידיון המוקדם הכפוי ומועדו. מועד הפידיון המוקדם הכפוי יהא לא פחות משבעה עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לאחר דיווח החברה אודות הפידיון המוקדם הכפוי למחזיקי אגרות החוב.

במקרה זה, קרן אגרות החוב (סדרה ח') שעומדת לפדיון מוקדם (מלא או חלקי) בצירוף ריבית שנתית שנצברה עבור התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר מועד סגירת רשימת החתימות ועד למועד הפידיון המוקדם הכפוי לתקופה כאמור, תשולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') בניכוי מס כדין. בדוח המיידי כאמור תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפידיון מוקדם המלא וכן את הריבית שנצברו בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפידיון המוקדם המלא הכפוי ובמקרה של פדיון מוקדם חלקי תודיע על: (1) שיעור הפדיון החלקי במונחי היתרה הבלתי מסולקת; (2) שיעור הפדיון החלקי במונחי הסדרה המקורית; (3) שיעור הריבית בפדיון החלקי על החלק הנפדה; (4) שיעור הריבית שישולם בפדיון החלקי, מחושב לגבי היתרה הבלתי מסולקת; (5) עדכון שיעורי הפדיונות החלקיים שנותרו, במונחי הסדרה המקורית; (6) המועד הקובע לזכאות לקבלת הפדיון המוקדם של קרן אגרות החוב שיהיה שישה (6) ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם. ככל שיידרש, החברה מתחייבת להעביר לחשבון הנאמנות וזאת לא יאוחר מ-3 ימי עסקים לפני מועד תשלום הפידיון המוקדם הכפוי, את הסכום השווה להפרש בין הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות באותו מועד לבין הסכום לתשלום למחזיקים בגין הפידיון המוקדם הכפוי. החברה תהא אחראית לבצע את כל הנדרש על פי דין לשם ביצוע הפידיון המוקדם, לרבות מול מסלקת הבורסה, ותמציא לנאמן במועד כל מסמך ואישור הנדרשים לו לשם השלמת המהלך. עם ביצוע הפידיון המוקדם הכפוי, ככל שבוצע פדיון מוקדם מלא, יפקע שטר נאמנות זה ויהא חסר כל תוקף. ככל ובוצע פדיון מוקדם חלקי, הנאמן יעביר את יתרת תמורת ההנפקה שבחשבון הנאמנות, בתוך יום עסקים אחד, ממועד ביצוע הפדיון חלקי. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי הוראות סעיף 11.2 לתוספת הראשונה שכותרתו "פידיון מוקדם ביוזמת החברה" לא יחול על פידיון מוקדם על ידי החברה במקרה המתואר בסיפת סעיף זה לעיל.

5.5. <u>שווים הבטוחתי של הנכסים המשועבדים</u>

5.5.1. באותם מקרים בהם נדרש בהתאם להוראות שטר זה לבחון את השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים (היינו: במועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה ח') (ונכון למועד ההנפקה כאמור), בעת הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ח') כאמור בסעיף 5.9 לשטר, בעת החלפת הנכסים המשועבדים כאמור בסעיף 5.7 לשטר או בעת מכירת הנכסים המשועבדים כאמור בסעיף 5.8 לשטר (כל אחד: "**מועד הבדיקה**")), יחולו הכללים הבאים:

א. השווי הבטוחתי של אילו מנכסי המקרקעין המשועבדים, לפי העניין, יהא שווה לשווי הנכס על פי הערכת שווי בהתאם לתנאים המתוארים בסעיף 5.5.2 לשטר, כשהוא מוכפל ב-0.74.

ב. השווי הבטוחתי של בטוחות פיננסיות (ככל שיהיו כאלו) יהא שווה למלוא סכום הפיקדונות הכספיים או לערך הנקוב של ניירות הערך או המילווים, לפי העניין, לרבות פירות שנצברו בגינם, אם וככל שנצברו;

ג. השווי הבטוחתי של הערבויות הבנקאיות יהא שווה לגובה הערבויות הבנקאיות על פי תנאיהן.

החברה מתחייבת כי השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים ביחד עם השווי הבטוחתי של בטוחות פיננסיות (ככל שיהיו כאלה), מחושב בהתאם להוראות סעיף 5.5.1 זה לעיל, לא יפחת במועד הבדיקה הרלוונטי מיתרת הערך המתואם של אגרות חוב, כהגדרתו לעיל.

5.5.2. השווי של כל נכס מקרקעין משועבד ייקבע על פי הערכת שווי של נכס המקרקעין האמור, אשר תעמוד בכל התנאים הבאים:

א. הערכת השווי תיערך על-ידי מעריך שווי בלתי תלוי אשר ייבחר על ידי החברה, ובלבד שיהיה בעל ניסיון בביצוע שומות נדל"ן לחברות ציבוריות בהתאם לדרישות חוק ניירות ערך ותקנותיו וזהותו תוסכם על-ידי הנאמן מראש ובכתב. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מוסכם, כי מעריך השווי אודלס קינן כהן בע"מ או כל שמאי אחר אשר מופיע ברשימת השמאים המוכרים והמאושרים על אחד משני הבנקים הגדולים בישראל, מקובל ומוסכם על-ידי הנאמן; יובהר, כי בהסכמתו לזהות המעריך, נסמך הנאמן לחלוטין על מצגי החברה ואישוריה לגבי ניסיונו של המעריך והיותו בלתי תלוי ולא חלה על הנאמן חובה לבחון דברים נוספים מעבר לכך.

ב. תאריך חתימת הערכת השווי יהיה לכל היותר 12 חודשים קודם למועד בחינת השווי או תקופה קצרה יותר ככל שיידרש עדכון להערכת השווי מכוח הוראות כל דין. ככל שתאריך חתימת הערכת השווי יהיה מעל 90 יום קודם למועד הבחינה האמורה, החברה תמציא הערכת שווי או לחילופין אישור של מעריך השווי כי לא חלו שינויים מהותיים בהערכת השווי.

ג. הערכת השווי של נכסי מקרקעין מניבים אשר יועמדו כבטוחה על פי שטר זה תבוצע על בסיס שיטת היוון ההכנסות. הערכת שווי של נכסים מקרקעין אחרים אשר יועמדו כבטוחה על פי שטר הנאמנות תבוצע על בסיס שיטה שמאית מקובלת, כפי שיקבע מעריך השווי לפי שיקול דעתו המקצועי. בהערכת השווי כאמור לא תילקחנה בחשבון הפחתות שווי ולרבות, אך לא רק, הפחתות שווי בגין צורך במימוש מהיר ובגין סוגיות מס. סוג השיטה אשר על בסיסה תבוצע הערכת השווי תצוין בהערכת השווי.

5.5.3. בכל מועד בו נדרשת החברה לבחון שווי בטוחתי (כאמור בסעיף 5.5.1 לשטר), תציג החברה לנאמן אישור של נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או של מנכ"ל החברה, אליו יצורף תחשיב, בדבר השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים והערך המתואם של אגרות החוב נכון למועד הרלוונטי, ובמקרה של שווי בטוחתי של נכסי מקרקעין משועבדים, תצרף לתחשיב גם את כל הערכות השווי שנערכו לנכסי המקרקעין המשועבדים, כאמור בסעיף 5.5.2 לשטר שתאריכן הינו כמפורט בסעיף 5.5.2ב לשטר. יובהר, כי לעניין תחשיב השווי הבטוחתי כאמור בסעיף זה לעיל, תילקח בחשבון הערכת השווי אשר שימשה לצורך דוחותיהם הכספיים המבוקרים או הסקורים הרלוונטיים של

החברה ו/או החברה המשעבדת, לפי העניין ובלבד שעמדה בכל התנאים המפורטים בסעיף 5.5.2 זה לעיל. הנאמן יהיה רשאי להסתמך על האישור שהועבר אליו ולא יבדוק את נכונות האמור בו או בצרופותיו.

5.6. <u>שונות</u>

מוסכם כי ביחס לנכסי מקרקעין משועבדים, יתקיימו התנאים הבאים, כדלקמן:

5.6.1. החברה ו/או כל חברה משעבדת אחרת, תהיה רשאית לבצע כל פעולה (משפטית או אחרת) בנכסי המקרקעין המשועבדים כאמור, ללא צורך בקבלת אישור כלשהו מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב (להלן: "**הפעולות המותרות**"), לרבות הפעולות הבאות:

א. עבודות פיתוח, לרבות התקשרות עם חברות תשתית כגון בזק, חברת חשמל, וכיו"ב ולרבות מכירת "חדר חשמל", "חדר תקשורת", מתן זכות להנחת תשתיות וכיו"ב;

ב. פעילויות השבחה, תכנון (לרבות שינוי התב"ע), ייזום, בנייה (לרבות ניצול זכויות הקיימות למועד שטר הנאמנות או ניצול זכויות שלמועד שטר הנאמנות טרם קיימות) וכל הכרוך בביצוע פעולות כאלו לרבות הוצאת היתרי בניה, ביצוע תשלומים, מתן התחייבויות לרשויות וכל פעולה הדרושה והמקובלת לביצוע הפעולות המפורטות לעיל (מובהר כי פעילויות כאמור בס"ק זה, עשויות לפגוע באופן זמני בהכנסות מנכסי מקרקעין משועבדים);

ג. השכרה בשכירות חופשית ו/או בשכירות כלשהי שאינה שכירות מוגנת (אשר אין בה כדי למנוע ו/או להגביל את רישום השעבוד על נכס המקרקעין המשועבד ו/או את מימושו ו/או להידרש לקבלת הסכמה ו/או אישור כלשהו מאותם שוכרים בקשר יצירת השעבוד ו/או מימושו לרבות העברת הזכויות בו לרוכש בהליך של מימוש), לתקופה ו/או לתקופות בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה ו/או רשות שימוש ו/או זכות חזקה לתקופות קצובות;

ד. ניהול והקניית זכויות שונות, לרבות זיקת הנאה ו/או ביטולן של השכרות ו/או של זכויות אלו;

ה. כל פעולת רישום והסדרה ביחס לנכסי המקרקעין המשועבדים, לרבות פרצלציה, רה-פרצלציה, רישום בית משותף, איחוד וחלוקה מחדש, רישום זכויות על שם החברה המשעבדת וכיו"ב.

עם השלמת ביצוע פעולות כנ"ל יתוקנו הסכמי השעבוד ו/או שטרי המשכנתה באופן המשקף את השינויים הנ"ל.

ו. התקשרות בהסכמי שיתוף ו/או איחוד ו/או חלוקה עם בעלי זכויות במקרקעין סמוכים (להלן: "**הסכם השיתוף**"), ובלבד שלא יהיה בהסכם השיתוף (1) כדי להפחית מערכן הכלכלי של הזכויות המשועבדות בהתאם להערכת שווי שתומצא לנאמן; (2) לא יהיה בהסכם השיתוף כדי לעכב את מימוש הזכויות במקרקעין ביחס למצב קודם להסכם השיתוף; (3) לא תידרש כל הסכמה מאת הצד האחר להסכם השיתוף לשעבוד או למימושו וכן לא יוקנו לצד האחר זכויות ראשונים במקרקעין כלפי הנאמן.

ז. חתימה על כל מסמך ו/או שטר ו/או הסכם ו/או התחייבות בקשר עם הפעולות המפורטות לעיל וכן ביצוע כל רישום הכרוך בפעולות אלו.

והכל מעת לעת, במהלך העסקים הרגיל של החברה ביחס לנכסי המקרקעין המשועבדים, במלואם או בחלקם, באופן שלא יפגע השעבוד שנרשם לטובת הנאמן ומחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') בגין נכסי המקרקעין המשועבדים כאמור.

יובהר כי נקיטת פעולה אשר אינה מצוינת לעיל במפורש כפעולה מותרת תתאפשר ובלבד שהחברה תמציא לידי הנאמן אישור עו"ד חיצוני עוד קודם נקיטת הפעולה, כי אין בפעולה כאמור כדי לפגוע בשעבוד שנרשם לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בגין נכסי המקרקעין המשועבדים כאמור.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הנאמן מתחייב בזאת, כי בכל מקרה בו תבקש זאת החברה, ימציא (תוך חמישה ימי עסקים ממועד הבקשה) מכתב המופנה לחברה ואשר מציין את הסכמת הנאמן לביצוע פעולה מהפעולות המותרות כאמור לעיל וכן יחתום וימציא לכל רשות את המסמך הדרוש בנוסח המקובל באותה רשות לביצוע איזו מהפעולות המותרות כאמור לעיל.

5.6.2. השעבוד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על נכסי מקרקעין משועבדים, בהתאם לשטר זה, לא יחול לגבי מיטלטלין ו/או לגבי כל ציוד ו/או מתקן הקיים בנכס המשועבד ואשר אינו בגדר מחוברים של קבע, בין שאלה בבעלות החברה ו/או חברה משעבדת ו/או בבעלות כל צד ג', לרבות שוכר של יחידה או שטח בנכס המקרקעין המשועבד ו/או ספק של החברה, ו/או מחוברים של קבע אשר בהתאם להסכם השכירות הרלוונטי רשאי השוכר לפרקם בתום תקופת השכירות (כל אלה ייקראו להלן יחדיו: "**המיטלטלין**"). החברה מתחייבת כי ככל שבאיזה מנכסי המקרקעין המשועבדים קיימים מיטלטלין, לא יילקחו מיטלטלין אלו בחשבון לצורך קביעת שווי נכס המקרקעין המשועבד. ככל שהנאמן יתבקש לעשות כן, על ידי החברה, הוא יחתום על מכתב כלפי החברה לפיו המשכון והשעבוד לטובתו אינם חלים ביחס למיטלטלין.

5.6.3. בכל הנוגע לפירות נכס מקרקעין (לרבות דמי הניהול, אם וככל שהחברה ו/או החברה המשעבדת ו/או מי מטעמן מעמידות לנכס המקרקעין המשועבד הרלוונטי שירותי ניהול), הרי שהחברה ו/או חברה משעבדת יהיו רשאיות לקבלם לידיהן, להעבירם לכל צד שלישי לפי שיקול דעתם, לערוך שינויים בתנאים לקבלתם, ולעשות בהם כל פעולה שהיא, ללא צורך בכל אישור של הנאמן, וזאת, עד למועד מימוש הנכס המשועבד, אם וככל שימומש ובכפוף לאמור להלן.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, מובהר כי, עד למועד מימוש הנכס המשועבד: (א) השעבוד יחול, ממועד יצירתו, הן על הנכס המשועבד והן על הפירות אך לא על המיטלטלין; (ב) לא תחול על החברה ו/או חברה משעבדת כל מגבלה בקשר לפירות והן תהינה רשאיות לעשות בהם כרצונם. עם זאת מוסכם כי החברה ו/או חברה משעבדת לא תהיינה רשאיות למשכן או לשעבד או להמחות את זכויותיהן בפירות לצד ג' כלשהו; (ג) לא תחול על החברה ו/או חברה משעבדת כל מגבלה לגבי התקשרות עם צדדים שלישיים שמכוחם קמה הזכות לפירות, לרבות על שינוי ההסכמים עמם, ביטולם, התקשרות בהסכמים אחרים עם אותם צדדים שלישיים או עם צדדים שלישיים אחרים וזאת בכפוף לאמור בסעיף 5.6.1ג לעיל; (ד) לא תהיה על חברה משעבדת כל חובה להודיע לשוכרים או לצד שלישי כלשהו על שעבוד נכס על פי שטר הנאמנות למעט כמפורט בסעיף 5.10 להלן; (ה) החל ממועד מימוש הנכס המשועבד, לא יחולו הויתורים האמורים בסעיפים (ב)- (ד) לעיל, באופן, שבין היתר, ישמשו הפירות לפירעון הסכומים המובטחים.

לעניין סעיף זה "**מימוש הנכס המשועבד**" - ייחשב המועד בו התקבלה בהתאם להוראות שטר הנאמנות החלטת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב להעמיד את אגרות החוב (סדרה ח') לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות.

5.6.4. החברה מתחייבת לכך כי תרכוש בעצמה או באמצעות מי מטעמה, ותחזיק בתוקף, עד לפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה ח'), ביטוח רכוש מסוג "אש מורחב" או שהיקף הכיסוי במסגרתו אינו נופל מביטוח מסוג "אש מורחב" המבטח את המבנים המהווים נכסי מקרקעין משועבדים על פי שטר זה, כמקובל אצל החברה לגבי נכסים אחרים מסוג דומה. אולם מובהר כי חובת הביטוח האמורה לא תחול ביחס לכל שיפור ו/או שינוי שבוצעו ו/או שיבוצעו במבני הנכסים המשועבדים על ידי השוכרים ו/או בעבורם. ולעניין זה יחולו ההוראות שלהלן:

(א) הביטוח כאמור יכלול סעיף שעבוד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב.

(ב) בכל מקרה של אבדן או נזק למבנהו של נכס מקרקעין משועבד, ישולם חלק החברה ו/או חברה משעבדת, לפי העניין, בתגמולי ביטוח לידי הנאמן לאגרות החוב (סדרה ח') או לפקודתו עד לגובה הסכומים המובטחים.

(ג) על אף האמור בס"ק (ב) לעיל, תגמולי ביטוח בגין נזק שנגרם למבנהו של נכס מקרקעין משועבד כלשהו בעקבות כל מקרה ביטוח אשר אינם עולים על הגבוה מבין: (1) 1,000,000 ש"ח, או (2) 5% מערך הכינון המבוטח (בהתאם לאישור שימציא המבטח) בגין מבנה נכס המקרקעין המשועבד לו אירע מקרה הביטוח ישולמו ישירות לחברה ו/או לחברה המשעבדת, לפי העניין, ו/או לפקודת מי מהן ללא צורך באישור מוקדם של הנאמן וישמשו לקימום האובדן או הנזק לנכס, למעט במקרה בו מומש השעבוד והנאמן הודיע על כך בכתב ומראש למבטח. הנאמן מתחייב כי תגמולי ביטוח שהנאמן זכאי לקבל כאמור בגין נזקים שיגרמו לנכס מקרקעין משועבד (העולים על הסך המפורט לעיל), ישמשו לשם קימום האבדן או הנזק לנכס מקרקעין משועבד בלבד והם יועברו לחברה ו/או לחברה משעבדת לשם ו/או כנגד ביצוע התשלומים בגין קימום האבדן או הנזק לנכס המקרקעין המשועבד שניזוק באופן שיבטיח את ביצוע הקימום שלו לאחר המצאת אסמכתא אשר תהא לשביעות רצון הנאמן בדבר גובה הכספים ששולמו בפועל על ידי החברה ו/או חברה משעבדת לקבלן המבצע אשר ביצע את עבודות הקימום (להלן: "**הקבלן המבצע**") ו/או ישירות לקבלן המבצע בתשלום אחד או במספר תשלומים בהתאם לשלבי הבנייה והכל כפי שיסוכם בין החברה ו/או חברה משעבדת לבין הקבלן המבצע כאמור. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אישור של מהנדס החברה ו/או חברה משעבדת בדבר גובה הכספים שהוצאו בפועל יהווה אסמכתא מספיקה לצורך העברת הסכום הדרוש מתוך תגמולי הביטוח לקימום כאמור לידי החברה המשעבדת ו/או לידי הקבלן המבצע ישירות, לפי העניין. (ולהסרת ספק - תגמולי ביטוח בגין אבדן דמי שכירות או כל אובדן תוצאתי אחר בקשר עם הפוליסה לא ייכללו בשעבוד האמור לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב) וזאת עד למועד מימוש הנכס המשועבד (כהגדרת המונח בסעיף זה לעיל).

(ד) ביטוח נכס מקרקעין משועבד יכלול סעיף, לפיו המבטח יודיע לנאמן, בכתב, לפחות 30 יום מראש על: (1) שינוי לרעה בהיקף הכיסוי הביטוחי על פי פוליסת הביטוח או-(2) ביטולה של פוליסת הביטוח. (לעניין זה, מוסכם בזה כי לביטול הפוליסה (שאינה מוחלפת בפוליסה אחרת), יהיה תוקף רק ביום הנקוב בהודעה של המבטח, אשר לא יקדם מ- 30 ימים לאחר מועד מסירת ההודעה לנאמן כאמור.

לבקשת הנאמן החברה תמציא אישור ביטוח בחתימת המבטח, מדי תקופת ביטוח, בדבר תוקף הפוליסה, לרבות הכללת סעיף השעבוד כאמור בסעיף זה לעיל.

במקרה של העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או מימוש הנכס המשועבד, יודיע הנאמן לחברת הביטוח על ההעמדה לפירעון מיידי, או על מועד מימוש הנכס המשועבד, לפי העניין, וזאת בהתאם לפרטים אודות דרכי התקשרות עם חברת הביטוח שתמסור לו החברה. פרטים כאמור ימסרו על ידי החברה לנאמן תוך שני ימי עסקים ממועד הודעת הנאמן לחברה על העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או מימוש הנכס המשועבד.

5.6.5. מובהר, כי שטר זה אינו יוצר, ולא יפורש כיוצר מגבלה כלשהי על עריכת שינויים בהחזקותיה של החברה בכל חברה משעבדת אשר תעמיד בטוחות על פי שטר זה ובלבד שהחברה תמשיך להחזיק בכמות מניות אשר תקנה לה את השליטה (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) בחברה המשעבדת וכן שלא יהא בשינוי כאמור פגיעה בבטוחה שהועמדה לטובת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ח'), ובזכויות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') בקשר עם בטוחה כאמור. על אף האמור, החברה תהא רשאית למכור את מלוא החזקותיה בחברה משעבדת ובלבד שבמקרה של מכירת מלוא החזקות החברה בחברה משעבדת ייחשב הדבר כמקרה של מכירת הנכס המשועבד על ידי החברה המשעבדת, יחולו הוראות סעיף 5.8 להלן ובכפוף לעמידה בתנאים המפורטים בסעיף 5.8 להלן, יוסרו השעבודים בקשר עם הנכס המשועבד הרלוונטי.

5.6.6. עוד מובהר, כי במועד הפירעון של התשלום האחרון בגין הקרן והריבית בגין אגרות החוב (סדרה ח') וכפוף לפירעון המלא, או סילוק היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ח') בכל דרך שהיא (לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), יפקעו השעבודים המפורטים בשטר זה וייחשבו כבטלים מאליהם, ללא צורך בנקיטת פעולות נוספות

והנאמן יחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביטול השעבודים השונים הרשומים ברשם החברות, לשכת רישום המקרקעין ו/או רשות מקרקעי ישראל והנאמן יעביר באותו מועד לידי החברה, את הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות על פירותיהם (ככל שיהיו כספים כאמור) בניכוי העמלות הנדרשות לניהול החשבון ובניכוי שכר הנאמן והוצאותיו לרבות בקשר עם חשבון הנאמנות.

5.6.7. מובהר, כי החברה לא תידרש להעמיד בטוחות נוספות ולא תהא רשאית לשחרר בטוחות (אלא במסגרת הרחבת סדרה או החלפת בטוחות או מכירה של נכסים משועבדים בהתאם ובכפוף לאמור בסעיפים 2.3, 5.7 ו-5.8 לשטר, בהתאמה) כתוצאה משינוי בשווי של נכס מקרקעין משועבד (לרבות במקרה בו על-פי הערכות שווי חדשות ו/או מעודכנות של נכס מקרקעין משועבד, חלה ירידה או עלייה בשווייו). להסרת ספק מובהר, כי אין באמור בסעיף קטן זה כדי לגרוע מהוראות שטר זה בדבר בחינת השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים במקרים בהם נדרשת לפי השטר בחינה כאמור.

5.6.8. בכל מקום בו שטר נאמנות זה מתייחס לבטוחה בדרך של פיקדון כספי, תהא החברה רשאית להעמיד חלף הפיקדון הכספי או כל חלק ממנו, ערבות בנקאית ו/או ניירות ערך ממשלתיים של מדינת ישראל ו/או מלווים קצרי מועד (מק"מ) של בנק ישראל, והוראות שטר זה תחולנה גם על הערבויות הבנקאיות, ניירות הערך, או המלווים כאמור, בשינויים המחויבים.

5.6.9. להסרת ספק יובהר, כי בכפוף להוראות סעיף 4.6 לעיל, החברה וכן חברה משעבדת תהא רשאית לשעבד את רכושה שאינו משועבד אותה שעה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב או שלא קיימת התחייבות לשעבדו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, כולו או מקצתו, בכל שיעבוד ובכל דרך שהיא (לרבות שעבוד שוטף על נכסים ספציפיים), לטובת צד שלישי כלשהו, ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ח').

5.6.10. למען הסר ספק מובהר, כי על הנאמן לא חלה חובה לבחון ובפועל הנאמן לא התבקש לבחון, לא בחן ולא יבחן, את הביטחונות אשר הועמדו ו/או יועמדו להבטחת התשלומים למחזיקי אגרות החוב, ובפועל הנאמן לא בחן את הצורך בהעמדת בטחונות להבטחת התשלומים למחזיקי אגרות החוב ואת שוויים של הביטחונות. הנאמן לא נתבקש לערוך, והנאמן בפועל לא ערך ולא יערוך, בדיקת נאותות כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה. כמו כן מובהר כי במסגרת תפקידו נסמך הנאמן אך ורק על הערכות השווי שהחברה תמציא לידיו על פי הוראות שטר זה ועל הצהרות שיינתנו לו, ככל שיינתנו, מהנהלת החברה. יובהר כי בהתאם לתנאי שטר זה, הנאמן אינו נדרש לבחון את השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים על פי שטר זה, למעט במקרים המפורטים בסעיף 5.5.1 לשטר זה.

5.6.11. בהתקשרותו בשטר נאמנות זה, ובהסכמת הנאמן לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב, הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח').

5.6.12. עוד מובהר, כי לנאמן תהא הסמכות להסכים לכל שינוי הסכמי השעבוד, באותם התנאים בהם רשאי הנאמן להסכים לשינויים בשטר הנאמנות גופו, כמפורט בסעיף 23 לשטר הנאמנות, בשינויים המחויבים.

5.6.13. הנאמן רשאי להסתמך על אישור כל מסמך שהועבר לו הנחזה להיות חתום כדין על ידי החברה, ואינו נדרש לבדוק ובפועל לא יבדוק את נכונות ודיוק תוכנו וכן לא יאמת את החתימות האמורות. במידה והנאמן הסתמך על אישור ו/או כל מסמך כאמור ופעל או נמנע מפעולה עקב כך, לא תועלה כנגדו טענה כלשהי בדבר מהימנות האישור ו/או כל מסמך.

5.6.14. בנוסף, ככל שישועבדו נכסים על ידי חברה משעבדת, מובהר בזה, למרות כל דבר אחר האמור בתנאי שטר נאמנות זה, כדלקמן:

א. השעבודים על נכסים משועבדים אשר ישועבדו על ידי חברה משעבדת יווצרו אך ורק להבטחת חיובי החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם וכי אין בחתימת החברה המשעבדת על התחייבות בלתי חוזרת כלפי הנאמן לקיים את הוראות שטר נאמנות זה כדי להטיל עליה אחריות כלשהי לחובות ו/או להתחייבויות מכל מין וסוג שהוא של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם, למעט העמדת השעבודים בגין הנכס הרלוונטי כבטוחה לפירעון חובות והתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם, וכי מעבר לתמורה שתתקבל אצל הנאמן ו/או מי מטעמו בגין מימוש השעבודים כאמור, לא יחולו על החברה המשעבדת כל עלות ו/או הוצאה ו/או תשלום כלשהו לרבות מסים ו/או אגרות ו/או היטלים (למעט אלו החלים כתוצאה ממימוש הנכס המשועבד הרלוונטי ואשר מנוכים מהתמורה שתתקבל בגין המימוש), מכל סיבה שהיא ומכל מין וסוג כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם.

ב. למען הסר ספק, מובהר בזאת, שאך ורק הסכום שמחזיקי אגרות החוב יקבלו ממימוש השעבודים על הנכס המשועבד אשר שועבד על ידי חברה משעבדת ישמש למילוי כל התחייבויות החברה המשעבדת על פי שטר זה, ומחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם לא יוכלו לבוא בדרישות נוספות כלשהן כלפי החברה המשעבדת מכוח שטר זו.

ג. לפיכך, במקרה של אי כיבוד התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם יהיה מימוש השעבודים על הנכס המשועבד אשר שועבד על ידי החברה המשעבדת לעיל הסעד ו/או התרופה היחידים לו יהיו זכאים מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם כלפי החברה המשעבדת (non recourse), ואם לא יהיה די בתמורת מימוש השעבודים על הנכס המשועבד האמור לפירעון כל חובות והתחייבויות החברה - מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם לא יתבעו ו/או ידרשו מהחברה המשעבדת לשלם להם סכום כלשהו ולא תהינה להם תביעות ו/או דרישות כלשהן, כספיות או אחרות, לרבות בכל הנוגע להוצאות ולתשלומים הנוגעים למימוש השעבודים על הנכס המשועבד האמור.

5.6.15. עד למועד בו קמה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות, החברה תהיה רשאית בכל עת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לעשות שימוש בכספים שיופקדו בחשבון הנאמנות, לרבות פירותיהם, לצורך פרעון קרן ו/או ריבית אגרות חוב (סדרה ח'), לרבות בדרך של פדיון מוקדם (מלא או חלקי, לפי שיקול דעת החברה) ובלבד שלאחר תשלום הקרן ו/או הריבית כאמור השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים לא יפחת מיתרת הערך המתואם של אגרות החוב כפי שיהיה לאחר הפרעון כאמור והנאמן יהא חייב לחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לביצוע התשלום.

5.7. <u>החלפת נכסים משועבדים</u>

5.7.1. החברה תהיה זכאית, מעת לעת (וללא הגבלה במספר הפעמים), להחליף את הנכסים המשועבדים ו/או איזה מהם, כפי שיהיו מעת לעת ("**הנכס המוחלף**"), בבטוחה פיננסית ו/או בנכס מקרקעין משועבד (לרבות כאמור באחד או יותר מהנכסים המנויים בסעיף 5.1 לעיל) ("**הנכס המחליף**") ובלבד שהחברה פרסמה דיווח מיידי בדבר כוונתה לבצע החלפה כאמור לפחות 10 ימים טרם ביצוע ההחלפה בפועל וכן שהשווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים אותה עת (בניכוי הנכס המוחלף ולאחר הוספת הנכס המחליף) לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב כפי שיהא במועד ההחלפה וכן כי החברה אישרה לנאמן במועד ההחלפה, באמצעות אישור מנכ"ל החברה ו/או נושא משרה בכיר בתחום הכספים, כי לא מתקיימת עילה לפרעון מיידי ו/או למימוש בטוחות (וזאת מבלי להתחשב בתקופות הריפוי הקבועות באיזה מהסעיפים הקטנים שבסעיף 6.1 לשטר זה) וכן כי היא עומדת באמות המידה הפיננסיות הקבועות בסעיפים 4.5.1 ו-4.5.2 לעיל (וזאת מבלי להתחשב בתקופות הריפוי הקבועות באיזה מהסעיפים הקטנים שבסעיף 6.1.9 לשטר זה), והכל בהתאם לתנאים המפורטים להלן:

5.7.2. במידה שהנכס המחליף הינו "נכס מקרקעין משועבד" למעט נכסי המקרקעין המפורטים בסעיף 5.1 לשטר:

5.7.2.1. תתקבל מראש הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), וזאת בהחלטה ברוב הקבוע בסעיף 23.2 להלן וכן כי טרם מועד האסיפה כאמור החברה תפרסם דיווח מיידי בדבר מידע אודות הנכס המחליף בדומה לנתונים שניתנו אודות הנכס המוחלף כמפורט בנספח ה לדוח ההצעה הראשונה.

5.7.2.2. לחילופין ועל אף האמור בס"ק 5.7.2.1 לעיל והתנאים המנויים שם, החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להחליף את הנכס המוחלף בנכס מקרקעין משועבד, מבלי להידרש לאישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), ובלבד שרמת הסיכון ומאפייני הנכס המחליף דומים או מיטיבים ביחס לנכס המוחלף, וזאת בהתאם לאישור דירקטוריון החברה, אשר בחן את הנכס המחליף וקבע כי מתקיים האמור לעיל וכן כי החברה תפרסם דיווח מיידי בדבר מידע אודות הנכס המחליף בדומה לנתונים שניתנו אודות הנכס המוחלף כמפורט בנספח ה לדוח ההצעה הראשונה. לעמדת החברה המנגנון הקבוע בסעיף זה לעיל נקבע כמנגנון לפי סעיף 1ז35 לחוק ניירות ערך.

5.7.3. במידה שהנכס המחליף הינו אחד או יותר מהנכסים המפורטים בסעיף 5.1 לשטר ו/או בטוחות פיננסיות (אחת או יותר) - על אף האמור לעיל, תהא רשאית החברה להחליף את הנכס המוחלף מבלי שתידרש לאישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב ובלבד שהנכס המחליף ישועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') בשעבוד יחיד מדרגה ראשונה (למעט ביחס לזכותה של דלק לרשום משכנתא מדרגה שניה בנכס בגעתון ובנכס בחוף הדקל).

5.7.4. היה והנכס המחליף אינו בבעלות החברה במישרין, הרי שכתנאי להחלפת הנכס המוחלף תחתום החברה המשעבדת (בעלת הזכויות בנכס המחליף) על התחייבות בלתי חוזרת כלפי הנאמן לקיים את הוראות שטר נאמנות זה בנוסח שבשולי שטר הנאמנות.

5.7.5. מובהר בזאת כי ביחס להחלפת נכס מקרקעין משועבד בבטוחה פיננסית, החברה תודיע מראש, קודם לביצוע ההחלפה בפועל, אם הבטוחה הפיננסית תועמד עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וככל שלא מהו פרק הזמן הצפוי במסגרתו תועמד הבטוחה הפיננסית כבטוחה למחזיקי אגרות החוב, שיהא זמן סביר בנסיבות העניין ואשר בסיומו יועמד כבטוחה נכס מחליף מסוג נכס מקרקעין משועבד וכן תפרט מהו נכס המקרקעין המשועבד שבכוונת החברה לשעבד (חלף הבטוחה הפיננסית) ותיתן גילוי בדבר אותו נכס בהתאם להוראות הדין והנחיות רשות ניירות ערך כפי שיהיו במועד הרלבנטי. הודיעה החברה כי בטוחה פיננסית תועמד עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, לא תהא רשאית החברה להחליף את הבטוחה הפיננסית בנכס מקרקעין משועבד.

5.7.6. דין הנכס המחליף יהיה כדין הנכס המוחלף, כאילו נכלל הנכס המוחלף מלכתחילה בהוראות שטר הנאמנות (לרבות בהגדרת "הנכסים המשועבדים"), לרבות זכותה של החברה לשוב ולהחליפו מעת לעת בהתאם לאמור לעיל.

5.7.7. הנאמן יהיה חייב לחתום תוך זמן סביר על כל מסמך או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לביצועה של ההחלפה, וזאת בתנאי שהתקיימו כל התנאים המפורטים בסעיף זה לעיל, לרבות לצורך הסרת השעבוד מעל הנכס המוחלף, ולאחר שהחברה השלימה את הליכי השעבוד של הנכס המחליף, להנחת דעתו של הנאמן והציגה בפניו את כל המסמכים המפורטים בסעיף 5.10 לשטר בקשר עם שעבוד הנכס המחליף, וכן כל מסמך סביר אחר שיידרש בהתאם לשיקול דעתו הסביר של הנאמן לצורך יצירת ו/או רישום השעבוד על הנכס המחליף.

5.8. <u>מכירת נכסי מקרקעין משועבדים</u>

החברה או כל חברה משעבדת (כפוף לקבלת אישור האורגנים המוסמכים שלה) תהיה רשאית למכור לצדדים שלישיים את הנכסים המשועבדים (כפי שיהיו מעת לעת), כולם או מקצתם, ללא קבלת אישור הנאמן ו/או אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') לכך, ובלבד שתפעל כדלקמן:

5.8.1. התמורה בגין מכירת הנכס המשועבד נטו, היינו בניכוי (שיבוצע לפני ההעברה לנאמן) המס והוצאות ישירות החלות על החברה המשעבדת בגין מכירת הנכס המשועבד, עד לסך השווה ליתרת הסכומים המובטחים כפי שהם במועד מכירת הנכס המשועבד (בסעיף זה להלן: "**מועד הבדיקה**") בניכוי השווי הבטוחתי של נכסים משועבדים נוספים שהועמדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') ("**תמורת המכירה נטו**"), תופקד בחשבון הנאמנות, באופן שלאחר הפקדת תמורת המכירה כאמור, השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים בצירוף תמורת המכירה לא יפחת מיתרת הערך המתואם של אגרות החוב כפי שיהא במועד הבדיקה. החברה מתחייבת לדאוג לכך כי הסכם המכר יכלול הוראה בלתי חוזרת לפיה תמורת המכירה כהגדרתה לעיל, תופקד ישירות בחשבון הנאמנות וכי היא תאכוף ביצוע הוראה זו.

5.8.2. קודם להעברת תמורת המכירה, לחשבון הנאמנות, החברה תמציא לנאמן תחשיב חתום על ידי נושא משרה בכיר בתחום הכספים בחברה בקשר עם תמורת המכירה נטו, השווי הבטוחתי של כל הנכסים המשועבדים שיוותרו לאחר המכירה יתרת הערך המתואם של אגרות החוב וכן אסמכתאות (לרבות העתק נאמן למקור של הסכם המכר) וכל אישור או מסמך אחר שידרוש הנאמן באופן סביר.

5.8.3. בכפוף לעמידת החברה בתנאי ובהתחייבות כאמור בסעיף 5.8.1 לעיל, לאחר ביצוע מכירה כאמור, ולאחר קבלת כל האמור בסעיף 5.8.2 לעיל לשביעות רצון הנאמן, הנאמן יהא חייב לחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לביצועה של המכירה, לרבות על כתב התחייבות לפיו הוא יסכים לסילוק השעבוד הרשום לטובתו בגין אותו נכס משועבד שנמכר כנגד ובמועד ביצוע העברת תמורת המכירה לחשבון הנאמנות כקבוע בסעיף 5.8.1 לעיל.

5.8.4. למען הסר ספק, מובהר כי החברה תהיה רשאית, בכל עת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, להחליף את תמורת המכירה בנכס חלופי בהתאם להוראות סעיף 5.7 לעיל.

5.8.5. מובהר כי הוראות סעיף 5.8 זה לעיל יחול אך ורק במקרה בו יימכרו הנכסים המשועבדים או איזה מהם והחברה לא העמידה מבעוד מועד בטוחה אחרת במקומם כאמור בסעיף 5.7 לעיל.

5.8.6. יובהר, כי החברה תהיה רשאית להשתמש בתמורת המכירה נטו אשר תופקד בחשבון הנאמנות בהתאם להוראות סעיף 5.6.15 לעיל ובכפוף לתנאים הקובעים בסעיף האמור.

5.9. <u>הוראות להרחבת סדרה</u>

החברה תהיה רשאית להרחיב את סדרת אגרות החוב על-פי סעיף 2.3 לשטר הנאמנות. לצורך עמידה בשווי הבטוחתי לאחר הרחבת הסדרה, תהא החברה רשאית, ככל שנדרש וזאת ללא צורך בקבלת אישור הנאמן ו/או מהמחזיקים באגרות החוב (מסדרה ח') הקיימים באותה עת, לשעבד אילו מהנכסים המפורטים להלן (או כל שילוב ביניהם):

5.9.1. לשעבד, בשעבוד בדרגה ראשונה, ו/או להפקיד ו/או להעמיד, לפי העניין, אילו מהנכסים המשועבדים, לרבות נכס מקרקעין משועבד שטרם נרשם שיעבוד בגינו, או כל שילוב ביניהם, ובלבד שהשווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים במועד הרחבת הסדרה בתוספת השווי הבטוחתי של הנכסים שיתווספו כבטוחה לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב.

5.9.2. בנוסף, תהא החברה רשאית לעשות שימוש בתמורת ההנפקה (כולה או חלקה) שתתקבל בשל הרחבת הסדרה כאמור בסעיף זה, יחד עם כספים נוספים שיופקדו בחשבון הנאמנות על ידי החברה לצורך כך (ככל שיידרש), לצורך פירעון מלוא החובות המובטחים בשעבוד קודם כלשהו על נכס, אחד או יותר, לפי העניין (בהתאם לשיקול דעת החברה), מהנכסים המשועבדים שטרם שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') ("**החוב המובטח בשעבוד קודם**") ולשעבד את אותו נכס לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') בשעבוד מדרגה ראשונה ובמקרה כאמור תפעל החברה כדלקמן וזאת בתוך לא יאוחר מ-90 ימים ממועד הנפקת אגרות החוב הנוספות, ובכפוף להתקיימות כל התנאים הבאים:

(1) תמורת הנפקת אגרות החוב הנוספות וכל סכום נוסף שיידרש לצורך פירעון מלוא החוב

המובטח בשעבוד קודם תופקד בחשבון הנאמנות;

(2) ככל שהדבר אפשרי, החברה תפעל לרישום משכנתא שניה בדרגה ו/או שעבוד שני בדרגה ללא הגבלה בסכום, לפי העניין, על זכויות החברה או החברה המשעבדת, לפי העניין, בנכס המשועבד לטובת חוב מובטח בשעבוד קודם לרבות זכויות החברה או החברה המשעבדת, לפי העניין, לקבלת תגמולי ביטוח בקשר עם הנכס הרלוונטי וכן את פירות הנכס הרלוונטי (להלן: "**השעבוד הנחות**"). השעבוד הנחות יהיה כפוף לתנאים שלהלן: (1) השעבוד הנחות לא יהיה ניתן למימוש אלא בכפוף לקבלת הסכמת בעל השעבוד הקודם; (2) השעבוד הנחות יהיה נחות לשעבוד הקודם באופן שכל תמורה שתתקבל במסגרת מימוש הנכס המשועבד תשולם קודם לבעל השעבוד הקודם עד לפירעון המלא של כל התחייבויות החברה או החברה המשעבדת, לפי העניין, בקשר עם החוב המובטח בשעבוד הקודם, ורק לאחר פירעון מלוא התחייבויות החברה או החברה המשעבדת, לפי העניין, בקשר עם החוב המובטח בשעבוד הקודם, יהיו מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') זכאים לקבל כל יתרה שתיוותר, ככל שתיוותר, עד לסילוק מלוא הסכומים המובטחים; (3) מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') ו/או מי מטעמם, בין במישרין ובין בעקיפין, לא יהיו רשאים להתנגד ו/או למנוע ו/או לעכב ו/או להגביל את מימוש השעבוד הקודם והם לא יהיו רשאים להתערב בשום צורה ואופן בהליכי מימוש השעבוד הקודם.

(3) החברה תמסור לנאמן הוראה בכתב לעשות שימוש בכספים שיופקדו בחשבון הנאמנות כאמור בס"ק זה לעיל לצורך פירעון החוב המובטח בשעבוד קודם אשר תכלול פירוט בדבר הסכום הנדרש לצורך ביצוע פירעון כאמור וכן יצורף אליו אישור בעל החוב המובטח בשעבוד קודם לפיו עם העברת סכום שיפורט באישור (אשר יהא תואם לסכום שפורט בהוראת החברה) ייפרע מלוא החוב המובטח בשעבוד קודם כאמור ויוסרו השעבודים שנרשמו לטובתו בקשר עם הנכס הרלוונטי ואליו יצורף נוסח כל המסמכים הדרושים לשם הסרת השעבודים מעל הנכס הרלוונטי כאמור. הנאמן יפעל בהתאם להוראת החברה כאמור;

(4) בד בבד עם העברת הכספים שיופקדו בחשבון הנאמנות כאמור, בהתאם להוראות החברה, לצורך פירעון החוב המובטח בשעבוד קודם ימסרו לנאמן את כל המסמכים לצורך הסרת השעבודים מעל הנכס הרלוונטי כשהם חתומים במקור. החברה תפעל להגשת מסמכים אלו לכל המרשמים הרלוונטיים באופן מיידי וללא דיחוי;

(5) עם פירעון החוב המובטח בשעבוד קודם והסרת השעבודים לטובת החוב המובטח בשעבוד קודם יהפוך השעבוד הנחות כאמור בס"ק (2) לעיל, ככל ונרשם שעבוד נחות כאמור, לשעבוד בדרגה ראשונה (לרבות על הפירות ועל והזכויות לקבלת תגמולי ביטוח) וככל שנדרש, החברה מתחייבת לפעול לרישומו של השעבוד כשעבוד בדרגה ראשונה באופן מיידי וללא דיחוי.

(6) ככל שלפי תנאי השעבודים הקיימים על הנכס הרלוונטי לא ניתן ליצור שעבוד שני בדרגה על אותו נכס לטובת הנאמן כאמור בס"ק (2) לעיל, יחול כל האמור בסעיפים 1, 3 ו-4 לעיל ולא יחול האמור בס"ק (2) ו- (5) לעיל, ובמקומם תחולנה ההוראות שלהלן:

בד בבד עם העברת הסכומים הנדרשים לפירעון כל חוב המובטח בשעבוד קודם תוסרנה המשכנתאות (או ההתחייבויות לרישום משכנתה, לפי העניין ובהתאם לזכויות החברה המשעבדת בנכס הרלוונטי) הרשומות במרשמי רשם המקרקעין להבטחת כל חוב המובטח בשעבוד קודם ותירשם במקביל, במרשמי רשם המקרקעין משכנתה (או התחייבות לרישום משכנתה, לפי העניין ובהתאם לזכויות החברה המשעבדת בנכס הרלוונטי) על אותו נכס לטובת הנאמן. הסרת השעבודים על הנכס האמור לטובת בעלי החוב המובטח בשעבוד קודם במרשמי החברה ברשם החברות וכן רישום השעבודים לטובת הנאמן בקשר עם אותו נכס במרשמי החברה ברשם החברות יבוצע במועד המוקדם האפשרי לאחר העברת הכספים לפירעון החוב המובטח בשעבוד קודם (כאשר מסמכי הסרת השעבודים ברשם החברות חתומים במקור על ידי בעל החוב המובטח בשעבוד קודם, ימסרו לנאמן בד בבד עם העברת הסכומים הנדרשים לפירעון אותו חוב כאמור).

יובהר כי, במידה שבמועד הרחבת הסדרה הוסיפה החברה בטוחות נוספות, תידרש המצאת המסמכים הנדרשים בסעיף 5.10.2 לשטר זה לנאמן, בשינויים המחויבים, ולעניין העברת התמורה לחברה יחול האמור בסעיף 5.10 לשטר, בשינויים המחויבים (למען הסר ספק, כאשר במועד ההרחבה החברה לא הוסיפה בטוחות נוספות כאמור, תועבר תמורת ההנפקה שתתקבל בידי רכז ההנפקה בגין הנפקת אגרות החוב במלואה על פירותיה לחשבון על פי הוראת החברה).

ככל שהגדלת הסדרה הינה בדרך של מימוש כתבי אופציות לאגרות החוב (סדרה ח'), התמורה שתתקבל בגין מימוש כתבי האופציה ("**תמורת המימוש**") תופקד ישירות בחשבון הנאמנות ותילקח בחשבון לצורך חישוב השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים, עד להעמדת בטוחות אחרות נוספות כאמור בסעיף זה לעיל. הנאמן יעביר את תמורת המימוש או חלק ממנה לחשבון בנק על שם החברה או לחשבון אחר עליו תורה החברה, לאחר שהחברה תעמיד בטוחות נוספות, ככל שנדרשות, כך שהשווי הבטוחתי לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב (שיחושב כולל אגרות החוב שתונפקנה כתוצאה ממימוש האופציה ועל פי שווי הנכסים המשועבדים, כפי שהיה במועד מימוש האופציה).

5.10. <u>העברת התמורה לחברה</u>

5.10.1. תמורת ההנפקה שתתקבל בידי רכז ההנפקה בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה ח'), תועבר על ידי רכז ההנפקה, במלואה, על פירותיה, לחשבון הנאמנות, כהגדרתו לעיל.

החברה תעביר לנאמן הוראות בכתב באשר לאופן השקעות הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות והנאמן יפעל בהתאם להוראות אלה ובלבד שיושקעו הכספים כאמור בסעיף 14 לשטר. הנאמן לא יהיה אחראי לבחון את טיב השקעות הכספים בחשבון הנאמנות ולא יהיה אחראי לתוצאות ההשקעה. החברה תישא בהוצאות ובעמלות הכרוכות בפתיחת חשבון הנאמנות ניהולו וסגירתו.

5.10.2. הנאמן יעביר את תמורת ההנפקה שהתקבלה בחשבון הנאמנות לחשבון בנק על שם החברה או לחשבון בנק אחר עליו תורה החברה בכתב, תוך יום עסקים אחד, לאחר שהתקיימו כל התנאים ונמסרו לנאמן כל המסמכים המפורטים להלן ובלבד שאם הודיעה החברה לנאמן כי תבצע פדיון חלקי מוקדם בהתאם להוראות סעיף 5.4 לעיל, יחול האמור בסעיף זה להלן רק ביחס לנכסים אשר שועבדו בפועל:

א. אישור על ביצוע פעולה ונסח רישום מלשכת רישום המקרקעין, המעיד על רישום רישום משכנתא או הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא או על אישור מרשות מקרקעי ישראל על רישום התחייבות לרישום משכנתא לטובת הנאמן ברישומי רשות מקרקעי ישראל או אישור זכויות מאת חברה משכנת על רישום התחייבות לרישום משכנתא לטובת הנאמן בספרי החברה המשכנת, לפי העניין, בגין כל אחד מנכסי המקרקעין הרלבנטיים בהתאם לאופן רישום השעבוד ביחס לאותו נכס כמפורט בסעיף 5.1 לעיל.

ב. עותק ממסמכי רישום השעבוד (הסכם שעבוד ואגרת חוב חתומים בידי הצדדים ו/או תנאים מיוחדים לשטר משכנתא בצירוף שטר משכנתא חתומים על ידי הצדדים ועל ידי רשם המקרקעין לפי העניין, בנוסח שסוכם בין החברה לבין הנאמן וטופס פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10)), הנושאים חותמת "הוגש לבדיקה" של רשם החברות. יובהר כי החברה מתחייבת להגיש את מסמכי השעבוד לרשם החברות בתוך 21 ימים ממועד חתימתם או מיום רישום המשכנתא אצל רשם המקרקעין, לפי העניין.

ג. אישור כאמור בסעיף 5.5.3 לשטר, בדבר השווי הבטוחתי נכון למועד ההנפקה.

ד. הומצאו לנאמן תעודות רישום שעבוד בגין כל השעבודים האמורים אצל רשם החברות, בצירוף פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום נכון ומדוייק של השעבודים; על אף האמור יובהר, כי ככל שיתקבל בידי הנאמן פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבודים, אי המצאת תעודות רישום השעבוד מרשם החברות לא יהווה כשלעצמו מגבלה שלא תאפשר העברת התמורה שתתקבל בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה ח') לידי החברה. תעודות רישום השעבוד ברשם

החברות יומצאו לנאמן עם קבלתם בחברה והחברה תמציאם לנאמן עם קבלתם בחברה, מוקדם ככל שניתן.

ה. הסכמת עיריית חיפה בקשר עם שעבוד הנכס בכיכר האודיטוריום.

ו. הסכמת החברה לפיתוח קיסריה ובעלי הזכויות הנוספות בבית גלילאו בקשר עם שעבוד בית גלילאו.

ז. הסכמת דלק לשעבוד הנכס בגעתון והנכס בחוף הדקל בכפוף לזכותה לרישום משכנתא מדרגה שנייה.

ח. הסכמת בעל המרכול בנכס בחוף הדקל ובנק אגוד לישראל בע"מ לרישום המשכנתא.

ט. הסכמת בעל הזכויות הנוסף בבית רנסנס לטובתו רשומה הערת אזהרה.

י. סקירה של עורך דין מטעם החברה, בין היתר, בדבר תיאור זכויות החברה המשעבדת, בנכס המקרקעין המשועבד, מגבלות החלות על הזכויות המשועבדות מכח דין ו/או הסכם, הצהרה בדבר היות הזכויות המושכרות בנכסים המשועבדים מושכרות בשכירות חופשית והעדר כל מגבלה על שעבודן ו/או העברתן, למעט כמתואר בסקירה וכמפורט בשטר זה, ופירוט כל ההסכמות והאישורים הנדרשים לצורך שעבוד נכסי המקרקעין המשועבדים ו/או מימושם.

יא. חוות דעת חתומה של עורכי הדין של החברה או חברה הבת המשעבדת, לפי העניין, בין היתר, בדבר זכויות החברה או החברה המשעבדת, לפי העניין, בנכסים המשועבדים, מגבלות על הזכויות המשועבדות מכוח דין ו/או הסכם, והיעדר כל מגבלה על שעבודן ו/או העברתן למעט מגבלות המתוארות במפורש בשטר זה וכי השעבודים תקפים, נרשמו כדין וברי אכיפה, בנוסח כפי שיוסכם עם הנאמן.

יב. תצהיר חתום במקור של נושא משרה בכירה בחברה או בחברה המשעבדת, לפי העניין, מאושר על ידי עו"ד, לפיו בין היתר, השעבודים נרשמו כדין ואינם עומדים בסתירה להתחייבויות אחרות של החברה או של החברה המשעבדת, לפי העניין, בנוסח כפי שיוסכם עם הנאמן.

יג. אישור (מקורי או העתק נאמן למקור) מאת המבטח, כי רשם לפניו את דבר השעבוד על זכויות החברה בפוליסת הביטוח לטובת הנאמן וכי הוא מתחייב להודיע לנאמן בכתב על ביטולה של פוליסת הביטוח ו/או על שינוי לרעה בתנאיה בהתאם למפורט בסעיף 5.6.4 לעיל. ככל שהביטוח ביחס לנכס מקרקעין משועבד אינו מסוג "אש מורחב" ייכלל באישור המבטח אישור כי היקף הכיסוי במסגרת הפוליסה הרלוונטית אינו נופל מביטוח מסוג "אש מורחב".

5.10.3. ככל שיתקיימו התנאים ויומצאו לנאמן המסמכים הנדרשים כאמור בסעיף 5.10.2 לשטר, קודם לביצוע הנפקת אגרות החוב (סדרה ח'), תועבר תמורת ההנפקה שתתקבל בידי רכז ההנפקה בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה ח'), במלואה, על פירותיה, לחשבון על פי הוראות החברה וזאת בכפוף לקבלת אישור הנאמן כי התקיימו התנאים האמורים. בכפוף לקבלת אישור הנאמן כאמור, רכז ההנפקה יפעל על פי הוראות החברה כאמור לעיל, ולא חלה עליו כל חובה לבדוק כי התקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה לעיל.

5.10.4. יובהר, כי שחרור תמורת ההנפקה מחשבון הנאמנות לידי החברה יתכן שיעשה באופן הדרגתי בהתאם למועד רישום השעבודים על כל נכס משועבד, קרי, עם קבלת כל המסמכים הנדרשים בקשר עם רישום השעבודים הרלוונטיים בקשר עם איזה מהנכסים המשועבדים, החברה תהא זכאית לקבלת לידיה חלק מתמורת ההנפקה בסכום השווה לשווי הבטוחתי של הנכס ששועבד בפועל כאמור בסעיף 5.5.1(א) ובכפוף לקבלת אישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר השווי הבטוחתי של הנכס המשועבד כאמור.

5.11. החברה רואה בקבלת תמורת ההנפקה בחשבון הנאמנות, כקבלת התמורה בחברה ולאור זאת תבקש את רישום אגרות החוב (סדרה ח') למסחר בבורסה עם קבלת התמורה בחשבון הנאמנות.

5.12. <u>הצהרות והתחייבויות בקשר עם הנכסים המשועבדים</u>

החברה מצהירה ומתחייבת וכן כל אחת מהחברות המשעבדות, בחתימתן בשולי שטר זה (כל אחת מהן ביחס אליה ו/או לנכסים שישועבדו על ידה), כדלקמן, בין השאר, ביחס לנכסים אשר ישועבדו בפועל לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') במועד ההנפקה הראשונה:

5.12.1. כי זכויות החברות המשעבדות בנכסי המקרקעין המשועבדים הינן כמפורט בסעיף 5.1 לעיל.

5.12.2. כי נכון למועד חתימת שטר זה החברה ו/או החברות המשעבדות לא יצרו ולא התחייבו ליצור שעבוד צף על כלל נכסיהן וכן כי לא ייצרו שעבוד כאמור עד לפרעון אגרות החוב (סדרה ח') אלא בהתאם להוראות שטר זה.

5.12.3. למיטב ידיעת החברה והחברות המשעבדות, השימוש הנעשה בנכסי המקרקעין המשועבדים תואם לשימוש המוגדר להם בהסכמי החכירה או על פי דין למעט שימוש חורג מהתוכנית החלה על המקרקעין בבית ניוטון[13].

5.12.4. הזכויות בנכסים המשועבדים כפופות להוראות הסכמי שכירות בלתי מוגנת שנחתמו וככל שיחתמו הסכמים אחרים או נוספים ביחס לאיזה מהנכסים המשועבדים מתחייבת החברה, כי לא יקנו הללו זכויות לשכירות מוגנת ו/או יימנעו ו/או יגבילו את רישום השעבוד ו/או את מימושו ו/או יכללו תנאי לפיו תידרש קבלת הסכמה ו/או אישור כלשהו מאותם שוכרים בקשר יצירת השעבוד ו/או מימושו לרבות העברת הזכויות בו לרוכש בהליך של מימוש.

אין בהסכמי השכירות כאמור (ולא תהיה גם בהסכמי שכירות שייחתמו מעת לעת בעתיד) מניעה מלשעבד את זכויות החברה או חברה משעבדת, לפי העניין, לפירות מכוח אותם הסכמים, לטובת הנאמן, כאמור לעיל או מניעה על עבירות הזכויות כאמור בעת מימוש השעבודים ככל שימומשו וכן לא נדרשת הסכמת השוכרים לשעבודים ו/או העברת הזכויות כאמור למעט ביחס לנכסים בגעתון ובחוף הדקל. עם זאת מובהר כי השעבודים שיירשמו על זכויות החברה או חברה משעבדת, לפי העניין, לפירות בגין הנכסים המשועבדים יהיו כפופים לזכויות השוכרים על פי הסכמי שכירות כפי שיהיו מעת לעת, באופן שבעת מימוש השעבודים על הפירות, ככל שימומשו, ייעשו אותם מימושים כאמור רק בכפוף לזכויות השוכרים בנכסים המשועבדים כפי שיהיו בעת המימוש.

5.12.5. כי נכון למועד חתימת שטר זה הנכסים המשועבדים (לרבות הפירות בגינם ותגמולי הביטוח בקשר איתם) נקיים וחופשיים מכל שעבוד, משכון, עיקול רשום וקיזוז למעט ביחס לזכותה של דלק לרישום משכנתא מדרגה שנייה ביחס לנכס בגעתון ולנכס בחוף הדקל וכן לזכויות צדדים שלישיים מכוח הערות אזהרה כמפורט בשטר נאמנות זה, ולמיטב ידיעתה של החברה הנכסים המשועבדים נקיים וחופשיים גם מעיקול (שאינו רשום) וכן מזכות צד שלישי וכן לא ידוע לחברה על כל מגבלה על פי דין ו/או הסכם ליצירת השעבודים נשוא שטר זה ו/או העלולה לפגוע בתוקף השעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') ו/או במימושם.

5.12.6. למעט בנוגע לזכויות השוכרים בנכסים בגעתון ובחוף הדקל, אין כל מניעה ו/או הגבלה ו/או תנאי החלים על פי דין ו/או הסכם ו/או התחייבות על יצירת השעבודים בהתאם

---

13 נכון למועד זה חייל נכסים מטפלת במילוי התנאים להיתר לשימוש חורג ובהסדרת השימוש בבית ניוטון למשרדים הן באמצעות הכנת בקשה לשימוש חורג והן באמצעות תב"ע. להערכת החברה, העלויות הכרוכות בהסדרת השימוש כאמור הינן זניחות לחברה ואינן מהותיות ביחס לשווי בית ניוטון נכון למועד שטר זה. החברה מבהירה, כי שוויו של בית ניוטון על פי הערכת השווי נקבע על בסיס השימוש המותר על פי התב"ע הקיימת (ומבלי להתחשב בשימוש החורג כאמור). ככל שבית ניוטון ישועבד לטובת הנאמן וכל עוד הוא משועבד כאמור, החברה תכלול גילוי בדוחותיה התקופתיים בדבר סטטוס הטיפול בהסדרת השימוש החורג בבית ניוטון וזאת עד להסדרתו.

לשטר זה ו/או מתן תוקף לשעבודים בהתאם לשטר זה ו/או מימוש השעבודים ו/או העברת הנכסים המשועבדים אגב מימוש.

5.12.7. במועד חתימת שטר זה, למיטב ידיעת החברה וכל אחת מהחברות המשעבדות, לא הוגשה לבית-משפט נגדה או נגד איזו מהחברות המשעבדות בקשה למינוי כונס נכסים או לפירוק או למינוי מפרק, וכן למיטב ידיעתן נכון למועד חתימת שטר זה לא עומדת להיות מוגשת שום בקשה כאמור.

5.12.8. במועד חתימת שטר זה, למיטב ידיעת החברה, לא הוצא צו כלשהו למינוי כונס נכסים ו/או מפרק ו/או צו כלשהו לפירוק החברה ו/או איזה מהחברות הבנות המשעבדות כמו כן, מצהירה החברה וכל אחת מהחברות המשעבדות, כי לא קיבלה החלטת פירוק וכי אינה מתעתדת לקבל החלטה כזו.

5.12.9. במועד חתימת שטר זה, למיטב ידיעתה, לא נתקבלה אצלה דרישה בכתב ו/או תביעה ו/או צו כלשהם של רשות מוסמכת לטפל במפגעים סביבתיים שמקורם באיזה מהנכסים המשועבדים.

5.12.10. כי התקבלו בכל מוסדותיה הרלוונטיים של החברה והחברות הבנות המשעבדות ההחלטות הנדרשות על פי כל דין לשם יצירת השעבודים על הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח').

5.12.11. להודיע לנאמן בכתב בתוך לא יותר מיום עסקים אחד ממועד שנודע לחברה על כל מקרה של הטלת עיקול ו/או נקיטת פעולה של הוצאה לפועל ו/או הליכי מימוש אחרים כנגד איזה מהנכסים המשועבדים ו/או מינוי כונס נכסים לאיזה מהנכסים המשועבדים, אם הוא משועבד בפועל לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') במועד העיקול ו/או נקיטת הפעולה של הוצאה לפועל ו/או הליכי המימוש האחרים ו/או על מינוי כונס נכסים ו/או מפרק קבוע לחברה משעבדת. במקרה כאמור החברה מתחייבת להודיע לכל גורם אשר נקט באיזו מהפעולות המפורטות בסעיף 5.12.11 זה כי הנכס המשועבד הרלוונטי, משועבד לטובת הנאמן להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') ולנקוט ללא דיחוי בכל הפעולות הנדרשות על מנת להסיר אותו עיקול ו/או תביעה ו/או טענה בקשר עם אותו נכס משועבד (לרבות בקשר עם חברת הניהול המשותפת).

5.12.12. כל עוד איזה מהנכסים המשועבדים משועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') החברה תחזיק ותשמור את הנכס המשועבד הרלוונטי במצב טוב ותקין, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, תשלם במועדם את כל המיסים המוטלים ושיוטלו כדין עלהנכס המשועבד, על ידי הממשלה או על ידי הרשויות המקומיות וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לנקוט בכל הליך אל מול הרשויות בקשר לדרישות כאמור, שאז תקום חובת התשלום רק עם מיצוי ההליכים כאמור.

5.12.13. כל עוד איזה מהנכסים המשועבדים משועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') החברה לא תבצע כל דיספוזיציה בנכס המשועבד הרלוונטי כל עוד לא נפרעו אגרות החוב (סדרה ח') ולא מולאו כל התחייבויות החברה בגינן ללא קבלת אישור מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') לביצוע הדיספוזיציה בהחלטה מיוחדת, אלא בהתאם ובכפוף להוראות שטר זה.

5.12.14. כל עוד איזה מהנכסים המשועבדים משועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') החברה ו/או החברות המשעבדות לא תמשכנה ולא תשעבדנה את הנכס המשועבד הרלוונטי או כל חלק הימנו לטובת צד שלישי כלשהו באיזה אופן שהוא אלא בהתאם ובכפוף להוראות שטר זה.

5.12.15. כל עוד איזה מהנכסים המשועבדים משועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), החברה וכל אחת מהחברות המשעבדות הרלוונטיות תמסורנה לנאמן פרטים בקשר עם הנכס המשועבד הרלוונטי, ככל שידרוש על פי שיקול דעתו ובאופן סביר לרבות לצורך מימוש זכויותיו מכוח שטר זה.

6. **<u>העמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות</u>**

6.1. אגרות החוב (סדרה ח') תעמודנה לפירעון מיידי או מימוש בטוחות בקרות אחד או יותר מהמקרים המנויים להלן:

6.1.1. אם החברה לא תפרע סכום כלשהו שיגיע ממנה בקשר לאגרות החוב או לא תעמוד באילו מהתחייבויותיה המהותיות כלפי המחזיקים. לעניין סעיף זה, תעמוד לחברה תקופה בת שבעה (7) ימי עסקים לתיקון ההפרה.

6.1.2. אם החברה הפרה את תנאי אגרות החוב (סדרה ח') ו/או את שטר הנאמנות הפרה יסודית או אם לא תקיים אילו מהתחייבויותיה המהותיות במסגרתם, והחברה לא תיקנה את ההפרה כאמור תוך שבעה (7) ימי עסקים ממועד היוודע לחברה על דבר ההפרה.

6.1.3. אם יתברר כי מצג מהותי ממצגי החברה באגרות החוב (סדרה ח') ו/או בשטר הנאמנות אינו נכון ו/או מלא, ובמקרה שמדובר בהפרה של מצג מהותי הניתן לתיקון – ההפרה לא תוקנה בתוך שבעה (7) ימי עסקים ממועד קבלת הודעה על דבר ההפרה, במהלכם תפעל החברה לתיקונה.

6.1.4. אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק למטרות מיזוג עם חברה אחרת ובלבד שהחברה הקולטת נטלה על עצמה את מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, כאמור בסעיף 6.1.9 להלן) או אם יינתן צו פירוק קבוע וסופי ביחס לחברה על-ידי בית המשפט, או ימונה לה מפרק קבוע.

6.1.5. אם יינתן צו פירוק זמני על-ידי בית המשפט או ימונה לה מפרק זמני או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה והצו או המינוי או ההחלטה כאמור לא נדחו או בוטלו בתוך 45 יום ממועד מתן הצו, המינוי או קבלת ההחלטה, לפי העניין. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

6.1.6. אם יוטל עיקול על נכס מהותי, או אם תבוצע פעולה של הוצאה לפועל כנגד נכסים מהותיים של החברה, והעיקול לא יוסר או הפעולה לא תבוטל תוך 45 ימים מיום הטלתו או ביצועה. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

6.1.7. אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על נכס מהותי, או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני לחברה או לנכס מהותי - אשר לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין, או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים קבוע לחברה או לנכס מהותי. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

6.1.8. אם החברה תגיש בקשה לצו הקפאת הליכים, או אם יינתן צו כאמור לחברה) יום מיום נתינתו; או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת ו/או שינוי מבנה החברה, ולמעט עשיית הסדרים בין החברה ובעלי מניותיה ו/או בעלי ניירות ערך ההמירים למניות החברה, שאין בהם כדי להשפיע על יכולת הפרעון של אגרות החוב שאינם אסורים על פי שטר זה); או אם החברה תציע לנושיה פשרה או הסדר להסדרת חובותיה בדרך אחרת, על רקע העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן. או אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה (ושלא בהסכמתה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה.

6.1.9. אם בוצע מיזוג, במסגרתו החברה היא החברה הקולטת או חברת היעד, ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי איגרות החוב בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה החברה הקולטת כלפי מחזיקי איגרות החוב, בדיווח מיידי שתפרסם החברה לפחות

עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה הקולטת, לקיים את ההתחייבויות החברה כלפי המחזיקים.

6.1.10. אם בוצע שינוי של עיקר פעילותה של החברה (בעניין זה, "החברה", יחד עם חברות בשליטתה) באופן שעיקר פעילות החברה אינו בתחום הנדל"ן לאחר השינוי כאמור, או נמכרו לצד שלישי (שאינו תאגיד בבעלות החברה, במישרין או בעקיפין) נכסים שבבעלותה של החברה, ששוויים עולה על 50% מסך הנכסים לפי הדוח המאוחד על מצבה הכספי של החברה בדוח הכספי הרבעוני או השנתי האחרון שפורסם לפני מועד הבדיקה, מבלי שהתקבל לכך אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב בהחלטה רגילה; אך למעט מכירה אשר מרבית התמורה בגינה תשמש את החברה, בתוך תקופה של עד שישה חודשים ממועד השלמת עסקת המכירה, לרכישת נכס או נכסים אחרים בעלי מאפיינים התואמים לתחומי פעילותה של החברה כפי שהם במועד המכירה כאמור. "בבעלות" לעניין סעיף זה משמע נכס המאוחד בדוחות הכספיים של החברה.

6.1.11. אם הועמד לפירעון מיידי אחד מאלה: 1. סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה; או 2. חוב של החברה כלפי נושה פיננסי, לרבות גוף מוסדי (למעט חוב שהנו ללא זכות חזרה לחברה (non-recourse)) אשר יתרתו במועד ההעמדה הפירעון מיידי עולה על 100 מיליון ש"ח.

6.1.12. אם הבורסה השעתה את המסחר באגרת החוב, למעט השעייתה בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה לא בוטלה בתוך 60 ימים.

6.1.13. אם במשך תקופה של 60 ימים רצופים, אגרות החוב לא תהינה מדורגות על ידי אף חברת דירוג, עקב סיבות ו/או נסיבות שהינן בשליטת החברה. להסרת ספק, לעניין זה, "חברת דירוג" משמע כל חברת דירוג מאושרת על ידי הממונה על שוק ההון במשרד האוצר, והכל בתנאי שבאותו מועד ישנה לפחות חברת דירוג אחת פעילה בישראל.

6.1.14. אם דירוג אגרות החוב ירד מתחת לדירוג Baa3 על פי דירוגה של מידרוג או מתחת לדירוג המקביל של חברה מדרגת אחרת, כהגדרתה בסעיף 1 בשטר נאמנות זה. יובהר כי ככל שאגרות החוב תהיינה מדורגות בו זמנית על ידי יותר מחברת דירוג אחת, אזי לצרכי סעיף זה יקבע דירוג אגרות החוב על פי הנמוך מביניהן.

6.1.15. אם החברה תחדל מלהיות תאגיד מדווח, כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

6.1.16. אם החברה תפסיק את מלוא תשלומיה לנושיה ו/או תודיע על כוונתה להפסיק את מלוא תשלומיה לנושיה.

6.1.17. אם החברה תחדל מלהמשיך לעסוק ו/או לנהל את עסקיה, כפי שיהיו מעת לעת, ו/או תודיע על כוונתה לחדול מלהמשיך לעסוק בעסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או לנהלם.

6.1.18. אם תרשם הערת "עסק חי" בדוחותיה הכספיים של החברה (הרבעוניים או השנתיים).

6.1.19. אם יחולו אחד או יותר מהאירועים הבאים:

6.1.19.1. אם ההון העצמי המינימלי, כהגדרתו בסעיף 4.5.1 לעיל, פחת מתחת ל-600 מליון ש"ח למשך תקופה של 2 רבעונים רצופים.

6.1.19.2. אם יחס הון למאזן, כהגדרתו בסעיף 4.5.2 לעיל, פחת מ-21% למשך שני רבעונים רצופים.

6.1.20. אם החברה תחוסל או תימחק מכל סיבה שהיא (למעט חיסול לשם מיזוג עם חברה אחרת ובלבד שהחברה הקולטת נטלה על עצמה את מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, כאמור בסעיף 6.1.9 להלן)..

6.1.21. אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב (סדרה ח') במועדן.

6.1.22. קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי המחזיקים.

6.1.23. אם החברה תבצע חלוקת דיבידנד בניגוד להתחייבותה שבסעיף 4.4 לעיל.

6.1.24. אם החברה תבצע הרחבת סדרה בניגוד להתחייבותה שבסעיף 2.3 לעיל.

6.1.25. אם החברה תפר את התחייבותה לאי יצירת שעבוד שוטף כאמור בסעיף 4.6 לעיל.

6.1.26. אם החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שבו היא חייבת בפרסומו.

6.1.27. אם אגרות החוב (סדרה ח') נמחקו מהמסחר בבורסה.

6.1.28. אם תועבר השליטה בחברה ללא קבלת אישור מוקדם בהחלטה מיוחדת של אסיפת מחזיקי אגרות החוב; לעניין ס"ק זה "**העברת שליטה**"- עסקה או אירוע שכתוצאה מהם מר זוהר לוי, יחדל מלהיות בעל שליטה בחברה, במישרין או בעקיפין; "**שליטה**"- כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך ובלבד ש: (1) ככל שהשליטה הינה ביחד עם אחרים יתקיים אחד מהתנאים שלהלן: (א) שיעור המניות המוחזק על ידי מר זוהר לוי גבוה משיעור המניות המוחזקות במצטבר על ידי יתר בעלי המניות איתם מר זוהר לוי מחזיק במשותף בשליטה; או (ב) מכוח הסכמי בעלי מניות אשר ייחתמו עם יתר בעלי המניות איתם מר זוהר לוי מחזיק במשותף בשליטה, תישמר בידי מר זוהר לוי הזכות להכווין את פעילות החברה; (2) ככל שהשליטה אינה ביחד עם אחרים, מר זוהר לוי מחזיק בשיעור ההחזקות הגבוה ביותר בחברה.

למרות האמור לעיל, העברת שליטה כתוצאה מירושה על-פי דין ו/או העברה לקרוב, לא תחשב כהפרה של סעיף 6.1.26 זה לעניין סעיף 6.1.26 זה יבואו היורשים על-פי דין או הנעבר כאמור, כבעלי שליטה במקום זה הנקוב לעיל. לביטוי "**קרוב**" תהא המשמעות כהגדרתו בחוק החברות.

לעניין סעיף 6.1 זה כולו, "**נכס מהותי**" הינו נכס או קבוצה של נכסים שבבעלות החברה ואו תאגידים בשליטתה ששוויו או ששוויים המצטבר, לפי העניין, בניכוי ההתחייבויות בגינו/ם (ובלבד שההתחייבויות האמורות הינן ללא זכות חזרה לחברה), עולה על 25% מסך המאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו.

6.2. בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיפים 6.1.1 עד 6.1.28 (כולל) לעיל יחולו ההוראות שבסעיפים 6.2 או 6.3 להלן, לפי העניין:

6.2.1. הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), אשר מועד כינוסה יהיה בחלוף עשרים ואחד (21) ימים ממועד זימונה (או מועד קצר יותר בהתאם להוראות סעיף 6.2.4 להלן ובלבד שהנאמן לא יוכל להעמיד את אגרות החוב (סדרה ח') לפירעון מיידי אלא בכפוף למועדים המפורטים בסעיף 6.2 זה), ואשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ח') ו/או מימוש בטוחות, בשל קרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיפים 6.1.1 עד 6.1.28 (כולל) לעיל.

6.2.2. החלטה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי או לממש בטוחות תתקבל באסיפת מחזיקים שנכחו בה מחזיקים בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב מאותה סדרה, או באסיפת מחזיקים נדחית שנכחו בה מחזיקים בעשרים אחוזים (20%) לפחות מהיתרה כאמור, ברוב של המחזיקים ביתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה, לא כולל הנמנעים.

6.2.3. במקרה בו עד למועד כינוס האסיפה לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 6.1 לעיל, והחלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') כאמור התקבלה

כאמור בסעיף 6.2.2 לעיל הנאמן יהיה חייב, ללא שיהוי, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ח').

הנאמן או המחזיקים לא יעמידו אגרות חוב (סדרה ח') לפירעון מיידי ולא יממשו בטוחות, כאמור בסעיף זה לעיל, אלא לאחר שמסרו לחברה הודעה על כוונתם לעשות כן; ואולם נאמן או מחזיקים אינם חייבים למסור לחברה הודעה כאמור, אם קיים חשש סביר כי מסירת ההודעה תפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב (סדרה ח') לפירעון מיידי או לממש בטוחות. העתק מהודעת זימון האסיפה כאמור שישלח על ידי הנאמן לחברה או שיפורסם יהווה התראה מראש ובכתב לחברה על כוונתו לפעול כאמור.

6.2.4. הנאמן רשאי בהתאם לשיקול דעתו לקצר את מנין עשרים ואחד (21) הימים האמורים (בסעיף 6.2.1 לעיל) במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי כל דחייה בהעמדת חוב החברה לפירעון ו/או במימוש הבטוחות מסכנת את זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח').

על אף האמור בסעיף 6.2.1 לעיל, ככל שקמה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי על פי סעיף 6.1 וניתנה ארכה בהתאם להוראות התוספת השנייה, לא יפעל הנאמן בהתאם להוראות סעיף 6.2.1 בקשר עם העילות האמורות טרם תום תקופת הארכה, והכל בכפוף להוראות הדין.

6.3. מובהר כי מקום בו נקבעה תקופה שבה רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות, רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את אגרות החוב (סדרה ח') לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות כאמור בסעיף 6.3 זה, רק אם חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא נשמטה; ואולם הנאמן רשאי לקצר את התקופה שנקבעה בשטר הנאמנות אם סבר שיש בה כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות המחזיקים.

6.4. למען הסר ספק, מובהר כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מיידי כאמור לעיל ו/או בהעמדה לפירעון מיידי כדי לגרוע או לפגוע בכל סעד אחר או נוסף העומד למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') או לנאמן על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ח') והוראות שטר זה או על פי דין, ואי העמדת החוב לפירעון מיידי בקרות איזה מהמקרים המפורטים בסעיף 6.1 לעיל, לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח' או של הנאמן כאמור, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

6.5. כל עוד קיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 6 זה, תהיה כל בטוחה ניתנת לאכיפה ולמימוש, וזאת בין אם אגרות החוב הועמדו לפרעון מיידי ובין אם אגרות החוב טרם הועמדו לפירעון מיידי, וזאת בכפוף למתן הודעה לחברה, למעט בנסיבות בהן אין חובה לתת לחברה הודעה, כמפורט לעיל.

6.6. על אף האמור לעיל, במקרה בו בנסיבות האירועים המפורטים בסעיף 6.1.19 לעיל, תבקש החברה מהנאמן בכתב, למנות נציגות דחופה, יש לפעול על פי ההוראות הקבועות בנספח א' לשטר הנאמנות.

6.7. הוראות סעיפים 6.1.4, 6.1.5, 6.1.6, 6.1.7 ו- 6.1.8 לשטר יחולו בשינויים המחויבים גם על חברה משעבדת, ככל שחברה זו תעמיד בטוחות להבטחת פירעון אגרות החוב על פי שטר זה. חרף האמור לעיל, במקרה בו מתקיימים אחד או יותר מהאירועים המנויים בסעיפים קטנים אלו ביחס לחברה משעבדת, תהא החברה רשאית, בתוך 90 יום מקרות האירוע (או מתום תקופת הריפוי, אם קיימת, לפי המאוחר), להחליף את הנכס המשועבד (המוחזק על ידי חברה אחרת, שאינה החברה המשעבדת שלגביה חל האירוע האמור), על פי העקרונות המנויים בסעיף 5.7 לשטר, בשינויים המחויבים. במקרה שהחברה תודיע בתוך 7 ימי עסקים מקרות אירוע כאמור (או מתום תקופת הריפוי, אם קיימת, לפי המאוחר) על כוונתה להחליף את הנכס המשועבד הרלוונטי, לא תחול עילה לפירעון מיידי וזאת בכפוף לכך שהחברה ביצעה את ההחלפה כאמור בתוך 90 יום ממועד קרות האירוע (או מתום תקופת הריפוי, אם קיימת, לפי המאוחר).

7. **<u>תביעות והליכים בידי הנאמן</u>**

7.1. בנוסף לכל הוראה אחרת בשטר זה וכזכות וסמכות עצמאית, יהיה הנאמן רשאי, לפי שיקול דעתו, ובהודעה בכתב לחברה של 7 ימים מראש, במידת האפשר בנסיבות אותו עניין, לנקוט כלפי החברה, בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות כל דין, לשם אכיפת התחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות ולשם מימוש זכויות מחזיקי אגרות החוב על-פי שטר הנאמנות. למרות האמור לעיל, לנאמן זכות לקיצור תקופת ההודעה המוקדמת אם הנאמן בדעה כי כל דחייה בנקיטת הליכים כאמור מסכנת את זכויות מחזיקי אגרות החוב. מובהר, כי על אף האמור בסעיף זה, בדבר חובת מתן ההודעה המוקדמת, הנאמן יהיה רשאי לקצר את תקופת ההודעה המוקדמת וכן להפעיל את סמכותו בכל עת וללא מתן הודעה מוקדמת, בין אם הועמדו אגרות החוב לפירעון מיידי ובין אם לאו, אם לדעת הנאמן יש בתקופה שנקבעה או במתן ההודעה המוקדמת, לפי העניין, כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב. על אף האמור בסעיף זה, מובהר כי זכות העמדה לפירעון מיידי תקום רק בהתאם להוראות סעיף 6.1 לעיל ולא מכח סעיף זה.

7.2. הנאמן יהיה חייב לעשות כאמור בסעיף 7.1 לעיל אם יידרש לעשות כן על ידי החלטה רגילה שנתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב אלא אם כן ראה כי בנסיבות העניין אין הדבר צודק ו/או סביר לעשות כן ופנה לבית המשפט המתאים בבקשה לקבלת הוראות בנדון במועד הסביר הראשון. פרסום החלטת אסיפת המחזיקים כאמור לעיל לעניין זה יהווה מתן ההודעה הנדרשת בס' 7.1 לעיל.

7.3. הנאמן רשאי בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב, בה יוחלט בהחלטה רגילה אילו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על פי שטר זה. כן יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות מחזיקי אגרות החוב לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור. פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד האפשרי הראשון הסביר.

7.4. למען הסר ספק יובהר, כי הנאמן אינו רשאי לעכב ביצוע העמדה לפירעון מיידי עליו החליטה אסיפת מחזיקי אגרות החוב על פי סעיף 6 לעיל, למעט אם האירוע שבגינו התקבלה ההחלטה להעמדה לפירעון מיידי בוטל או הוסר.

7.5. כפוף להוראות שטר זה, רשאי הנאמן אך לא חייב, לכנס בכל עת, אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב על מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר הנאמנות.

7.6. הנאמן רשאי, על-פי שיקול דעתו הבלעדי, לעכב ביצוע של כל פעולה על-ידו על-פי שטר הנאמנות, לצורך פניה לאסיפת מחזיקי אגרות החוב ו/או לבית המשפט עד שיקבל הוראות מאסיפת מחזיקי אגרות החוב ו/או הוראות מבית המשפט כיצד לפעול.

7.7. למען הסר כל ספק מובהר בזאת כי אין באיזה מההוראות המפורטות לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן המוקנית לו בזאת לפנות על-פי שיקול דעתו הבלעדי לערכאות משפטיות, גם לפני שאגרות החוב יעמדו לפירעון מיידי, לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות.

8. **<u>נאמנות על התקבולים</u>**

8.1. כל התקבולים שיתקבלו על ידי הנאמן בגין אגרות החוב לרבות כתוצאה מהעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או ממימוש בטוחות, ולרבות כתוצאה מהליכים שינקוט, אם ינקוט, כנגד החברה, יוחזקו על ידיו בנאמנות וישמשו בידיו למטרות ולפי סדר העדיפות הבא:

8.1.1. תחילה לסילוק שכר טרחתו.

8.1.2. שנית לסילוק ההוצאות, התשלומים ההיטלים וההתחייבויות שהוצאו על ידי הנאמן, הוטלו עליו, או נגרמו אגב או כתוצאה מפעולות ביצוע הנאמנות או באופן אחר בקשר עם תנאי שטר הנאמנות.

8.1.3. שלישית - לתשלום החזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 21 לשטר מעבר לחלקם היחסי ולאחר מכן תשלום החזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים כפי חלקם היחסי לפי סעיף 21.5 להלן.

8.1.4. היתרה תשמש, בכפוף להוראות תקנון הבורסה כפי שיהיו באותה עת:

8.1.4.1. ראשית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הריבית המגיעה להם ובכפיפות לתנאי ההצמדה שבאגרות החוב פרי-פסו ובאופן יחסי לסכומים המגיעים לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם, ובלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר.

8.1.4.2. שנית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הקרן המגיעים להם לפי תנאי אגרות החוב ובכפיפות לתנאי ההצמדה שבאגרות החוב פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הריבית ו/או הקרן המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם.

8.1.4.3. שלישית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הריבית המגיעים להם על-פי אגרות החוב המוחזקות על-ידיהם ובכפיפות לתנאי ההצמדה שבאגרות החוב פרי-פסו שמועד תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על-ידי החברה או באופן אחר

8.1.4.4. רביעית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הקרן המגיעים להם על פי אגרות החוב המוחזקות על ידיהם ובכפיפות לתנאי ההצמדה שבאגרות החוב פרי-פסו, שמועד תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר.

8.1.5. את העודף, במידה שיהיה כזה, ישלם הנאמן לחברה או לחליפיה, לפי העניין.

מן התשלומים למחזיקי אגרות החוב ינוכה מס במקור ככל שיש חובה לנכותו על פי כל דין.

8.2. תשלום הסכומים על ידי הנאמן למחזיקי אגרות החוב כאמור לעיל, מתוך התקבולים שהתקבלו בידיו, בכפוף לכל דין.

8.3. הנאמן, רשאי להורות לחברה בכתב להעביר לנאמן, כל תשלום אותו חייבת החברה למחזיקים מכח אגרות חוב. החברה תפעל על פי הודעת הנאמן ויראו את החברה כמי שמילאה אחר התחייבותה כלפי המחזיקים אם העבירה את מלוא סכום החוב לזכות החשבון שפרטיו פורטו בהודעת הנאמן. העברה כאמור תיעשה במועד הקבוע לביצוע אותו תשלום, בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה ח'), או במועד מוקדם יותר כפי שיסוכם בין הנאמן לחברה. הנאמן רשאי לקזז בכפוף להוראות כל דין כל סכום אותו חייבת החברה ו/או חייבים המחזיקים לנאמן מכח שטר נאמנות זה.

8.4. אין באמור בסעיף 8 זה לעיל בכדי לגרוע מחובת הנאמן לפעול לגביית הכספים מהחברה, ככל שחובת התשלום חלה עליה.

9. **<u>סמכות לעכב חלוקת הכספים</u>**

9.1. למרות האמור בסעיף 8 לעיל, היה והסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים לעיל ואשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה, כאמור באותו סעיף, יהיה פחות מעשרה אחוז מיתרת הערך הנקוב של סדרת אגרות החוב או מ-1 מיליון ש"ח, לפי הנמוך מביניהם, לא יהיה הנאמן חייב לחלקו, ויהיה הוא רשאי להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות לפי שטר הנאמנות, כאמור בסעיף 14 להלן, ולהחליף השקעות אלה מזמן לזמן בהשקעות מותרות אחרות הכל לפי ראות עיניו.

9.2. לכשתגענה ההשקעות האמורות לעיל על רווחיהן, יחד עם כספים נוספים שיגיעו לידי הנאמן לצורך תשלומם למחזיקי אגרות החוב, אם יגיעו, לסכום של לפחות עשרה אחוזים מיתרת הערך הנקוב של סדרת אגרות החוב או 1 מיליון ש"ח, לפי הנמוך מביניהם או בהגיע מועד תשלום קרן ו/או ריבית, לפי העניין, ישלמם הנאמן למחזיקי האגרות כאמור בסעיף 8 לעיל. במקרה בו תוך שישה חודשים ממועד הפקדת הכספים כאמור אצל הנאמן לא יהיה בידי הנאמן סכום אשר יספיק כדי לשלם לפחות את הסכום האמור, יהיה הנאמן רשאי לחלק למחזיקי אגרות החוב את הכספים שבידו בהתאם להוראות כל דין.

9.3. על אף האמור לעיל בסעיף זה, אם יקבל הנאמן דרישה לכך, בהחלטה רגילה, שתתקבל באסיפת מחזיקי אגרות החוב, יחלק הנאמן את הסכומים שיתקבלו אצלו כתוצאה מנקיטת ההליכים כאמור לעיל, אף בטרם הצטברו לסך של עשרה אחוזים מיתרת הערך הנקוב של סדרת אגרות החוב או 1 מיליון ש"ח, לפי העניין וזאת בהתאם להוראות כל דין. תשלום שכר הנאמן והוצאות הנאמן ישולמו מתוך הכספים האמורים מיד עם הגיע מועדם אף אם הסכומים שהגיעו לידי הנאמן הינם נמוכים מעשרה אחוזים מיתרת הערך הנקוב של סדרת אגרות החוב או מ-1 מיליון ש"ח.

10. <u>הודעה על חלוקה</u>

10.1. הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כל שהוא מבין התשלומים הנזכרים בסעיפים 8 ו-9 לעיל, וזאת בהודעה שתימסר להם באופן הקבוע בסעיף 22 להלן לא פחות מעשרה ימים ולא יותר מעשרים ימים מראש.

10.2. לאחר היום הקבוע בהודעה יהיו מחזיקי אגרות החוב זכאים לריבית בגינן לפי השיעור הקבוע באיגרת החוב, אך ורק על יתרת סכום הקרן (אם תהיה כזו) לאחר ניכוי הסכום ששולם, ככל ושולם או שהוצע להם לתשלום כאמור.

11. <u>הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה</u>

11.1. סכום כלשהו המגיע למחזיק אגרות חוב שלא שולם בפועל במועד הקבוע לתשלומו מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהחברה הייתה מוכנה לשלמו ("**המניעה**"), יחדל לשאת ריבית מהמועד בו סכום כאמור הועבר לנאמן, ואילו המחזיק באגרות החוב יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים שהיה זכאי להם במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן והריבית.

11.2. החברה תפקיד בידי הנאמן, תוך 7 ימים ממועד התשלום, את סכום התשלום שלא שולם מסיבה שאינה תלויה בה ותודיע למחזיקי אגרות החוב על ההפקדה כאמור, והפקדה כאמור תחשב כסילוק אותו תשלום על ידי החברה, ובמקרה של סילוק כל המגיע בגין איגרת החוב, גם כפדיון איגרת החוב על ידי החברה.

11.3. הנאמן ישקיע כל סכום כאמור לזכות אותם בעלי אגרות חוב, במסגרת חשבונות נאמנות בשמו ולפקודתו, בהשקעות המותרות לו על-פי הוראות סעיף 14 להלן. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל ממימוש ההשקעה האמורה בניכוי ההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבונות הנאמנות הנ"ל, זאת בכפוף לסדר החלוקה המפורט בסעיף 8.1 לעיל.

11.4. הנאמן יעביר לכל מחזיק אגרות החוב שעבורו הופקדו בידי הנאמן סכומים ו/או כספים המגיעים למחזיקי אגרות החוב מתוך אותם כספים שהופקדו כאמור, וזאת כנגד הצגת אותן ההוכחות שיידרשו על ידי הנאמן לשביעות רצונו המלאה בדבר זכותו של המחזיק לקבל הכספים ובדבר הסרת המניעה לתשלום ובניכוי כל ההוצאות ותשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות הנ"ל, לרבות עמלות בשיעור שיהיה מקובל באותה עת.

11.5. הנאמן יחזיק בכספים אלו וישקיעם בדרך האמורה, עד לתום שנה אחת ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב. לאחר מועד זה, יעביר הנאמן לחברה את הסכומים כאמור בסעיף 11.4 לעיל (כולל הרווחים הנובעים מהשקעתם) בניכוי הוצאותיו, ככל שיוותרו בידיו באותו מועד. החברה תחזיק בסכומים אלו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב הזכאים לאותם סכומים במשך שש

שנים נוספות, ובכל הנוגע לסכומים שיועברו אליה על ידי הנאמן כאמור לעיל יחולו עליה הוראות סעיפים 11.3 ו-11.4 לעיל בשינויים המחויבים. כספים שלא יידרשו מאת החברה על ידי מחזיק אגרות החוב בתום שבע שנים מהמועד הקבוע לתשלום, יעברו לידי החברה לאחר שפרסמה דיווח מיידי בדבר העברת הכספים לידי החברה בתום 30 ימים ממועד פרסום דיווח מיידי כאמור, והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא. האמור לא יגרע מחובתה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב לשלם להם את הכספים להם הם זכאים כאמור על פי כל דין.

11.6. החברה תאשר בכתב לנאמן את החזרת הסכומים הנ"ל ואת דבר קבלתם בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב כאמור ותשפה את הנאמן בגין נזק מכל סוג שהוא שייגרם לו בשל כך שהכספים הועברו כאמור מהנאמן לחברה, ובלבד כי פעל בסבירות. עם העברת הכספים מהנאמן לחברה, יהיה הנאמן פטור מתשלום הסכומים כאמור למחזיקי אגרות החוב הזכאים.

12. **<u>קבלה מאת מחזיק אגרת החוב</u>**

12.1. קבלה מאת מחזיק איגרת החוב או אסמכתא מאת חבר הבורסה המעביר ו/או מאת החברה לרישומים בגין סכומי הקרן והריבית ששולמו לו על ידי הנאמן בגין אגרת החוב תשחרר את הנאמן בשחרור מוחלט בכל הקשור לעצם ביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

12.2. למעט במקרה כאמור בסעיף 11.5 לעיל, קבלה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן והריבית אצלו לזכות מחזיקי איגרת החוב כאמור לעיל תחשב כקבלה מאת מחזיק איגרת החוב לצורך האמור בסעיף 12.1 לעיל ביחס לשחרור החברה (ולא ביחס לשחרור הנאמן) בכל הקשור לביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

12.3. כספים שחולקו כאמור בסעיף 10 לעיל יחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב.

13. **<u>תחולת חוק ניירות ערך וכללי הבורסה</u>**

בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין לרבות חוק ניירות ערך וכללי הבורסה שאינם ניתנים להתניה לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם לדין.

14. **<u>השקעת כספים</u>**

כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר הנאמנות, יושקעו על ידיו בפקדונות שקליים באחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל בדירוג שלא יפחת מ- AA של S&P מעלות או דירוג מקביל לו, בשמו או בפקודתו, ו/או באגרות חוב של מדינת ישראל.

עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל ממימוש ההשקעות בניכוי שכר טרחתו והוצאותיו, העמלות וההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות, ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות, וביתרת הכספים כאמור יפעל הנאמן על פי הוראות השטר.

15. **<u>התחייבויות החברה כלפי הנאמן</u>**

החברה מתחייבת בזאת כלפי הנאמן, כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, כדלקמן:

15.1. להתמיד ולנהל את עסקיה בצורה סדירה ונאותה.

15.2. לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאיים מקובלים, לשמור את הפנקסים, לרבות המסמכים המשמשים להם כאסמכתאות ולאפשר לכל נציג מורשה של הנאמן לעיין, בהקדם האפשרי אך בכל מקרה לא יאוחר מ-10 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן, בכל פנקס כאמור ו/או בכל מסמך כאמור שהנאמן יבקש לעיין בו.

15.3. להודיע לנאמן בכתב תוך יום עסקים אחד לאחר שנודע לה, על כל מקרה בו הוטל עיקול על נכס מהותי, וכן בכל מקרה בו מונה לנכס מהותי כונס נכסים, מנהל מיוחד ו/או מפרק זמני או קבוע ו/או נאמן שמונה במסגרת בקשה להקפאת הליכים לפי סעיף 350 חוק החברות, כנגד החברה, וכן לנקוט על חשבונה בכל האמצעים הסבירים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה או ביטול כינוס הנכסים, הפירוק או הניהול לפי העניין.

15.4. להודיע לנאמן בכתב לא יאוחר מ-2 ימים לאחר שנודע לה (מבלי להביא בחשבון את תקופות הריפוי המצויות בסעיף 6.1 לעיל), על קרות כל אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 6.1 לשטר זה.

15.5. למסור לנאמן העתק מכל מסמך או כל מידע שהחברה העבירה למחזיקי אגרות החוב, ככל שתעביר.

15.6. למסור לנאמן העתקים מהודעות ומהזמנות שתיתן החברה למחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 22 לשטר זה.

15.7. החברה תמסור לנאמן, או לשלוח מטעמו, אשר מונה בהתאם להוראות סעיף 20 להלן, מידע נוסף, לרבות בנוגע לחברה ולעסקיה (לרבות הסברים, מסמכים וחישובים בנוגע לחברה, עסקיה או נכסיה ומידע אשר יהיה דרוש באופן סביר לנאמן להגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב), ולהורות לרואי החשבון שלה וליועציה המשפטיים לעשות כן לפי דרישה סבירה בכתב של הנאמן וזאת לא יאוחר מ-10 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן. במידה ותהפוך החברה לחברת אגרות חוב כהגדרתה בחוק החברות, תמציא החברה לנאמן פרוטוקולים של אסיפות בעלי מניות של החברה שהתקיימו ללא התכנסות בפועל וזאת תוך 2 ימי עסקים ממועד קבלת החלטות כאמור.

15.8. להזמין את הנאמן ולאפשר לו להיות נוכח באסיפות בעלי המניות של החברה, ללא זכות השתתפות והצבעה באסיפה. פרסום זימון אסיפה באמצעות מערכת המגנ"א ייחשב כזימון הנאמן לצורך סעיף זה.

15.9. לתת לנאמן את הדוחות והדיווחים כמפורט בסעיף 27 להלן.

15.10. החברה אינה מתחייבת שלא להחליף את החברה המדרגת את אגרות החוב, כפי שתהיה במועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב, עד למועד פירעון כל קרן אגרות החוב והריבית בגינן. החברה תפעל לכך שעד תום תקופת אגרות החוב יהיו אגרות החוב שבמחזור במעקב דירוג על ידי חברה מדרגת כלשהי (לפחות אחת). לצורך כך תשלם החברה לחברה המדרגת את התשלומים אותם התחייבה לשלם לחברה המדרגת, ותמסור לחברה המדרגת את כל הדיווחים והמידע הנדרשים על ידה במסגרת ההתקשרות בין החברה לחברה המדרגת. לעניין זה מובהר, כי העברת אגרות החוב לרשימת מעקב ("watch list") או כל פעולה דומה אחרת המבוצעת על ידי החברה המדרגת לא ייחשבו כהפסקת דירוג או הורדת דירוג. מובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף בכל עת חברה מדרגת, לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון. במקרה שהחברה תחליף את החברה המדרגת או תפסיק עבודתה, תפרסם החברה דו"ח מיידי בתוך יום מסחר אחד, ביחס לסיבות לשינוי החברה המדרגת.

15.11. לבצע את כל הפעולות הנחוצות ו/או הדרושות באופן סביר ובהתאם להוראות כל דין לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

15.12. בכפוף להוראות כל דין ולאמור בשטר נאמנות זה, הנאמן מתחייב, בחתימתו על שטר זה, לשמור בסודיות כל מידע שניתן לו מהחברה, לא יגלה אותו לאחר ולא יעשה בו כל שימוש, אלא אם כן גילויו או השימוש בו נדרש לשם מילוי תפקידו לפי חוק ניירות ערך, לפי שטר הנאמנות, או לפי צו של בית משפט. חובת הסודיות כאמור תחול גם על כל שלוח של הנאמן (לרבות כל יועץ, בא כוח וכדומה).

15.13. התחייבויות נוספות:

15.13.1. ככל שאגרות החוב תעמודנה לפירעון מיידי, כמוגדר בסעיף 7 לעיל, תבצע החברה מזמן לזמן ובכל עת שתידרש לכך על ידי הנאמן, את כל הפעולות הסבירות כדי לאפשר את הפעלת כל הסמכויות הנתונות בידי הנאמן ובמיוחד תעשה החברה את הפעולות הבאות, וזאת לא יאוחר מ-7 ימי עסקים ממועד בקשת הנאמן:

15.13.1.1.תצהיר את הצהרות ו/או תחתום על כל המסמכים ו/או תבצע ו/או תגרום לביצוע כל הפעולות הנחוצות או הדרושות בהתאם לחוק לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו על- פי שטר נאמנות זה.

15.13.1.2.תיתן את כל ההודעות, הפקודות וההוראות שהנאמן יראה אותן למועילות וידרשן לשם יישום הוראות שטר הנאמנות.

15.13.2. למטרות סעיף זה - הודעה בכתב חתומה על-ידי הנאמן המאשרת כי פעולה הנדרשת על ידו, במסגרת סמכויותיו, היא פעולה סבירה, תהווה ראיה לכאורה לכך.

16. **<u>באי-כח</u>**

16.1. החברה ממנה בזאת, באופן בלתי חוזר, את הנאמן בתור בא כוחה, להוציא לפועל ולבצע בשמה ובמקומה את כל הפעולות שהיא חייבת לבצע לפי התנאים הכלולים בשטר זה, ולפעול בשמה בביצוע כל או חלק מהסמכויות הנתונות לנאמן, וזאת, בתנאי שהחברה לא ביצעה את הפעולות שהיא חייבת לבצע לפי תנאי שטר זה תוך פרק זמן סביר ממועד דרישת הנאמן בכתב.

16.2. אין במינוי לפי סעיף 16.1 לעיל כדי לחייב את הנאמן לעשות כל פעולה ואין בכך כדי לגרוע ממחויבויות החברה בהתאם לשטר הנאמנות, והחברה פוטרת בזה את הנאמן מראש במקרה שלא תעשה כל פעולה שהיא או שלא תעשה במועד או באופן הנכון, והחברה מוותרת מראש על כל טענה כלפי הנאמן ושלוחיו בגין כל נזק שנגרם או עלול להיגרם לחברה במישרין או בעקיפין, בגין כך, על סמך כל פעולה שנעשתה או לא נעשתה כלל, או שלא נעשתה במועד על ידי הנאמן, והכל למעט אם פעלו הנאמן או שלוחיו ברשלנות חמורה, למעט רשלנות הפטורה על פי חוק כפי שיהיה מעת לעת, או בחוסר תום לב או בזדון.

17. **<u>הסכמים אחרים</u>**

בכפוף להוראות החוק ולמגבלות המוטלות על הנאמן בחוק לא יהיה במילוי תפקידו של הנאמן, לפי שטר הנאמנות, או בעצם מעמדו כנאמן, כדי למנוע אותו מלהתקשר עם החברה בחוזים שונים או מלבצע עמה עסקאות במהלך הרגיל של עסקיו.

18. **<u>שכר הנאמן</u>**

החברה תשלם לנאמן עבור שירותיו כנאמן בגין הנפקת אגרות החוב, שכר כדלקמן:

18.1. בגין שנת הנאמנות הראשונה שתחל במועד הנפקת סדרת אגרות החוב ישולם שכר טרחה שנתי בסך של 33,000 ש"ח.

18.2. בגין שנת הנאמנות השנייה לאחר ההנפקה המקורית של אגרות החוב וכל שנה נוספת מהשנים בהן תהיינה אגרות החוב שטרם נפרעו במחזור ישולם לנאמן שכר טרחה שנתי בסך של 30,000 ש"ח.

הסכומים הנקובים בסעיפים 18.1 עד וכולל 18.3 לעיל יכונו להלן: "**השכר השנתי**". השכר השנתי ישולם בתחילת כל שנת נאמנות בגין שנת הנאמנות הקרובה.

18.3. שכר טרחת הנאמן וההוצאות הנ"ל ישולמו עד תום הנאמנות על פי שטר זה ואף אם מונה כונס נכסים (או כונס נכסים ומנהל), ומבלי להתחשב בזה אם הנאמנות לפי שטר זה תנוהל בהשגחת בית המשפט ואם לאו.

18.4. בגין כל אסיפת בעלי מניות שהנאמן ייטול בה חלק, גם אם לא התקיימה בשל העדר מניין חוקי לפתיחתה, ישולם שכר נוסף של 600 ש"ח, לישיבה.

18.5. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיפים 18.1 עד 18.4 לעיל, יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחה בסך של 500 ש"ח, בעבור כל שעת עבודה שיידרש לה בגין:

18.5.1. פעולות הנובעות מהפרה של השטר על ידי החברה;

18.5.2. פעולות בקשר להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות ו/או פעולות בקשר עם החלטת אסיפת מחזיקי אגרות חוב להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות;

18.5.3. פעולות מיוחדות שיידרש או שיהא צריך לבצע, לצורך מילוי תפקידיו על פי שטר זה בקשר עם זכויות מחזיקי איגרות החוב לרבות כינוסן של אסיפות מחזיקי אגרות חוב כאמור בשטר זה;

18.5.4. עבודות מיוחדות (לרבות, אך לא רק, עבודה הנדרשת בשל שינוי במבנה החברה או עבודה בשל דרישת החברה) או בגין הצורך בביצוע פעולות נוספות לשם מילוי תפקידו כנאמן סביר, בשל שינוי עתידי בחוקים (לרבות תקנות שיותקנו בעקבות תיקונים 50 ו-51 לחוק ניירות ערך) ו/או תקנות ו/או הוראות מחייבות אחרות שיחולו בקשר לפעולות הנאמן ואחריותו לפי שטר נאמנות זה;

18.5.5. פעולות בקשר לרישום (למעט רישום בטוחות במועד ההנפקה הראשונה לציבור) או ביטול רישום של בטוחות במרשם המתנהל כדין (לרבות בחו"ל), כמו כן, בדיקה, פיקוח בקרה, אכיפה וכיוצ"ב של התחייבויות (כגון: הגבלות על חופש הפעולה של החברה, שעבוד נכסים ועוד'), שנטלה או שתיטול החברה או שינטלו על ידי מי מטעמה או עבורה, בקשר להבטחת התחייבויות אחרות של החברה או מי מטעמה (כגון: ביצוע תשלומים לפי תנאי אגרות החוב) כלפי בעלי אגרות החוב, לרבות באשר למהות תנאי בטוחות והתחייבויות כאמור והתקיימותם.

18.6. בכפוף להוראות שטר הנאמנות, הנאמן יהיה זכאי להחזר הוצאות (בהצמדה חיובית למדד המחירים לצרכן ממועד ההנפקה) שיוציא במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר הנאמנות לרבות (אך לא רק) מודעות בעיתונים וחוות דעת מומחה ובלבד שבגין הוצאות חוות דעת מומחה, כמפורט בסעיף 20.1 בשטר הנאמנות, ייתן הנאמן הודעה לחברה מראש על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה.

18.7. מע"מ, אם יחול, יתווסף לתשלומים המגיעים לנאמן על-פי הוראות סעיף 18 זה וישולם על-ידי החברה. הסכומים האמורים צמודים למדד המחירים לצרכן שפורסם בחודש אפריל 2016.

18.8. במידה ופקעה כהונתו של הנאמן, כאמור בסעיף 25 להלן, לא יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחה החל מיום תחילת כהונת הנאמן החליף. במקרה בו פקעה כהונתו של נאמן במהלך שנת הנאמנות ישולם לנאמן שכר טרחה עבור שנה מלאה בה שימש כנאמן למחזיקי אגרות החוב.

18.9. החברה תישא בכל תשלום ו/או הוצאה הכרוכה באגרות החוב, מהנפקתן ועד לפירעונן הסופי. הוצאות אלו כוללות בין השאר שכר טרחת נותני שירותי כגון עו"ד, חתמים, נאמן, יועצים כלכליים וכו' ככל שנשכרו, מיסים ואגרות שאינם מוטלים על מחזיק אגרות חוב מכח הדין או הוראות שטר זה.

18.10. במקרה בו החברה תהיה אמורה לשלם לנאמן תשלום בגין הוצאות שכר טרחתו ו/או תשלום בעבור הוצאות סבירות שהוציא ו/או בעבור פעולות מיוחדות שעליו לבצע או שביצע במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר זה כאמור בסעיף 18 זה, אם וככל שאלו יהיו, והחברה לא עשתה כן, הנאמן יהיה רשאי לשלם את מלוא הסכומים האלה מהתקבולים שנצברו בידו בהתאם לאמור בסעיף 8 ו- 9 לשטר, ובלבד שהודיע לחברה על כוונתו לעשות כן בכתב ומראש.

18.11. כל הסכומים האמורים בסעיף 18 זה, ייהנו מעדיפות על פני הכספים המגיעים למחזיקי איגרות החוב.

18.12. החברה תישא בכל התשלומים המפורטים בסעיף זה לעיל. ואולם, הסתיימה כהונתו של הנאמן לפי סעיף 35ב(א1) או 35יד(ד) לחוק ניירות ערך, יישאו המחזיקים באגרות החוב (סדרה ח') בהפרש שבו עלה שכרו של הנאמן שמונה כאמור על השכר ששולם לנאמן שבמקומו מונה, אם ההפרש כאמור הוא בלתי סביר; ככל שתיקבענה הוראות מכוח סעיף 35ה1 לחוק ניירות ערך בעניין הפרש לא סביר, תחולנה אותן הוראות על האמור בסעיף זה.

נשיאה של המחזיקים בהפרש כאמור תבוצע באמצעות קיזוז החלק היחסי של ההפרש מכל תשלום שהחברה תבצע למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') בהתאם לתנאי שטר הנאמנות, והעברתו על-ידי החברה ישירות לנאמן.

19. **<u>סמכויות מיוחדות</u>**

19.1. הנאמן רשאי במסגרת ביצוע עניני הנאמנות לפי שטר הנאמנות להזמין ולפעול לפי חוות דעתו הכתובה ו/או עצתו הכתובה של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר, בין אם חוות דעת ו/או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או לבקשת החברה, והנאמן לא יהיה אחראי בעד כל הפסד או נזק שיגרם כתוצאה מכל פעולה ו/או מחדל שנעשו על ידו על סמך עצה או חוות דעת כאמור, אלא אם כן פעל הנאמן ברשלנות או בחוסר תום לב או בזדון. החברה מתחייבת לשאת, במלוא העלות הסבירה הכרוכה בהעסקת כל מומחה כאמור שימונה על ידי הנאמן ובלבד שככל שהדבר אפשרי בנסיבות העניין, וככל שלא יהא בכך כדי לפגוע בזכויות המחזיקים, שהנאמן ייתן לחברה הודעה מראש על כוונתו לקבל חוות דעת או עצה ממומחה כאמור בצירוף פירוט שכר הטרחה הנדרש ומטרת חוות הדעת או העצה וכן ששכר הטרחה האמור אינו חורג מגבולות הסביר והמקובל. יובהר כי פרסום תוצאות אסיפת מחזיקים אודות החלטה על מינוי יועצים כאמור לעיל יהווה הודעה מספקת לחברה לעניין זה. כמו כן, ככל שמדובר בשירותים בהיקף מוערך העולה על סכום של 50,000 ש"ח, ככל שהדבר אפשרי בנסיבות העניין ושלא יהא בכך כדי לפגוע בזכויות המחזיקים, יפנה הנאמן בהתייעצות עם החברה לרשימה של לא יותר משלושה יועצים כאמור בעלי מוניטין ומומחיות רלוונטיים, לקבלת הצעות שכר טרחה למינויים כיועצים כאמור. החברה תבחר הצעה אחת מתוך ההצעות שיוגשו ותהיה רשאית לנהל מו"מ עם היועצים על הצעתם ובלבד שלא יהיה בעיכוב כאמור כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

19.2. כל עצה ו/או חוות דעת כזו יכולה להינתן, להישלח או להתקבל על ידי מכתב, מברק, פקסימיליה, דואר אלקטרוני ו/או כל אמצעי אלקטרוני אחר להעברות מידע, והנאמן לא יהיה אחראי בגין פעולות שעשה או נמנע מלעשותן על סמך עצה ו/או חוות דעת או ידיעה שהועברו באחד האופנים המוזכרים לעיל למרות שנפלו בה שגיאות ו/או שלא היו אותנטיות, אלא אם ניתן היה לגלות שגיאות אלה בבדיקה סבירה.

19.3. כל עצה או חוות דעת כאמור יכולה להינתן בכתב או בעל פה. ככל שחוות הדעת ניתנה בעל פה, יערוך הנאמן תרשומת בכתב על כך.

19.4. הנאמן רשאי להסתמך במסגרת נאמנותו על כל מסמך בכתב, לרבות כתב הוראות, הודעה, בקשה, הסכמה או אישור, הנחזה להיות חתום או מוצא על ידי אדם או גוף כלשהו, אשר הנאמן מאמין בתום לב כי נחתם או הוצא על ידו.

19.5. בכפוף לכל דין, הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כלשהו על חתימת שטר זה ואינו רשאי להתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה. אין באמור בסעיף זה בכדי להגביל את הנאמן בפעולות שעליו לבצע בהתאם לשטר הנאמנות.

19.6. בכפוף לכל דין, הנאמן, ישתמש בנאמנות, בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר זה, לפי שיקול דעתו המוחלט, אך במידת הזהירות הסבירה, ולא יהיה אחראי לכל נזק שנגרם עקב טעות בשיקול הדעת כנ"ל, אלא אם הנאמן פעל ברשלנות למעט רשלנות הפטורה על פי חוק כפי שיהיה מעת לעת, או כי נהג בחוסר תום לב או בזדון, בניגוד לאמור בשטר זה.

20. **<u>סמכות הנאמן להעסיק שלוחים</u>**

הנאמן יהיה רשאי למנות שלוח/ים שיפעל/ו במקומו, בין עורך דין ובין אדם אחר, כדי לעשות או להשתתף בעשיית פעולות מיוחדות שיש לעשותן בקשר לנאמנות ולשלם שכר סביר לכל שלוח כאמור, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל נקיטה בהליכים משפטיים או ייצוג בהליכי מיזוג או פיצול של החברה. החברה תהיה רשאית להתנגד למינוי כאמור מכל טעם סביר שהוא, לרבות במקרה בו השלוח הינו מתחרה, בין במישרין ובין בעקיפין, בעסקי החברה. מובהר כי אין במינוי שלוח כאמור בכדי לגרוע מאחריות הנאמן בגין פעולותיו ופעולות שלוחיו. החברה מתחייבת לשאת, במלוא העלות הסבירה הכרוכה בהעסקת כל שלוח כאמור שימונה על ידי הנאמן ובלבד שככל שהדבר אפשרי בנסיבות העניין, וככל שלא יהא בכך כדי לפגוע בזכויות המחזיקים, שהנאמן ייתן לחברה הודעה מראש על כוונתו למנות שלוח כאמור לעיל ועל

העלויות הכרוכות בכך. יובהר כי פרסום תוצאות אסיפת מחזיקים אודות החלטה על מינוי שלוח כאמור לעיל יהווה הודעה מספקת לחברה לעניין זה.

21. **<u>שיפוי לנאמן</u>**

21.1. החברה ומחזיקי אגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 21.6 להלן, כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 21.4 להלן), מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו, ועובדיו או מומחה שימונה ("**הזכאים לשיפוי**"):

21.1.1. בגין חיוב כספי על פי פסק דין (שלא ניתן לגביו עיכוב ביצוע) או על פי פשרה שנסתיימה (ובכל שהפשרה נוגעת לחברה ניתנה הסכמת החברה לפשרה) אשר עילתו קשורה לפעולות שביצעו הזכאים לשיפוי או שעליהם לבצע מכוח הוראות שטר זה, ו/או על פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה; וכן

21.1.2. בגין שכר הזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שעומדים להוציא בקשר לפעולות שביצעו או שלפי דעת הנאמן דרושות לביצוע ביחס לנאמנות ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות הנתונות בתוקף שטר זה, וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים, הוצאות, הליכי חדלות פירעון, הליכי גביה, הסדרי חוב, הערכת מצב החוב, הערכות שווי, תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לנדון.

הנאמן יוכל לעכב את הכספים הנמצאים ברשותו ולשלם מתוכם את הסכומים הנחוצים לשם תשלום השיפוי האמור ושכר טרחתו. כל הסכומים האמורים יעמדו בעדיפות על זכויות מחזיקי אגרות החוב ובכפוף להוראות כל דין לתנאים שלהלן. לעניין סעיף זה, פעולה של הנאמן שאושרה על ידי החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב, תיחשב כפעולה שהייתה דרושה באופן סביר.

והכל בתנאי כי:

21.1.3. הזכאים לשיפוי לא ידרשו שיפוי מראש בעניין שאינו סובל דיחוי; וזאת מבלי לפגוע בזכותם לדרוש שיפוי בדיעבד, אם וכלל שתקום לו זכות כאמור.

21.1.4. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו שלא בתום לב ושפעולה זו נעשתה שלא במסגרת מילוי תפקידם, שלא בהתאם להוראות הדין ו/או שלא על פי שטר נאמנות זה;

21.1.5. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי התרשלו ברשלנות שאינה פטורה על פי חוק כפי שיהיה מעת לעת;

21.1.6. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו בזדון;

21.2. התחייבויות השיפוי על פי סעיף זה תקרא "**התחייבות השיפוי**".

מוסכם כי בכל מקרה בו יטען כנגד הזכאים לשיפוי כי (1) פעלו שלא בתום לב, שלא במסגרת מילוי תפקידם או שלא בהתאם להוראות הדין או שטר הנאמנות; ו/או (2) התרשלו ברשלנות שאינה פטורה על פי חוק; ו/או (3) פעלו בזדון – יהיו הזכאים לשיפוי זכאים מיד עם דרישתם לתשלום סכום 'התחייבות השיפוי' אך ככל שיקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי אכן פעלו בהתאם לנטען נגדם כאמור לעיל, ישיבו הזכאים לשיפוי את סכומי 'התחייבות השיפוי' ששולמו להם.

21.3. מבלי לגרוע בתוקף 'התחייבות השיפוי' שבסעיף 21.2 לעיל, כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר הנאמנות ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה, לעשות פעולה כלשהי, לרבות אך לא רק פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת בעלי אגרות החוב, כאמור בשטר זה, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור, עד שיקבל לשביעות רצונו פיקדון כספי לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ("**כרית המימון**") בעדיפות ראשונה מהחברה, ובמקרה בו החברה לא תפקיד את 'כרית המימון' במועד בו

נדרשה לעשות זאת על ידי הנאמן, יפנה הנאמן למחזיקי אגרות החוב שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 21.6 להלן), בבקשה כי יפקידו בידיו את סכום 'כרית המימון', כל אחד את 'חלקו היחסי' (כהגדרת מונח זה להלן). במקרה בו מחזיקי אגרות החוב לא יפקידו בפועל את מלוא סכום 'כרית המימון' לא תחול על הנאמן חובה לנקוט בפעולה או בהליכים הרלוונטיים. אין באמור כדי לפטור את הנאמן מנקיטת פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה מהותית בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

הנאמן מוסמך לקבוע את סכום 'כרית המימון' ויהיה רשאי לחזור ולפעול ליצירת כרית נוספת כאמור, מעת לעת, בסכום שיקבע על ידו.

ככל שיותקנו תקנות לעניין הפקדת פיקדון על-ידי מנפיק לטובת מחזיקי אגרות חוב בהתאם לסעיף 35ה1 לחוק ניירות ערך, וככל שיחולו תקנות כאמור על אגרות החוב (סדרה ח') ושטר נאמנות זה, ישמש הפיקדון חלף כרית המימון, ויחולו הוראות הדין.

21.4. 'התחייבות השיפוי':

21.4.1. תחול על החברה בכל מקרה של (1) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי תנאי שטר הנאמנות או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (לרבות בשל דרישת מחזיק הדרושה לשם הגנה כאמור); וכן (2) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת החברה.

21.4.2. תחול על המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 21.6 להלן) בכל מקרה של (1) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב (ולמעט פעולות שכאמור שננקטו לפי דרישת מחזיקים לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב, כאמור בסעיף 21.4.1 לעיל); וכן (2) אי תשלום על ידי החברה של סכום 'התחייבות השיפוי' החלה עליה על פי סעיף 21.5.1 להלן (בכפוף להוראות סעיף 21.6 להלן). יובהר כי אין בתשלום בהתאם לסעיף קטן (2) לעיל בכדי לגרוע מחובת החברה לשאת בהתחייבות השיפוי בהתאם להוראות סעיף 21.4.1.

21.5. בכל מקרה בו: (א) החברה לא תשלם את הסכומים הדרושים לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ו/או לא תפקיד את סכום 'כרית המימון', לפי העניין; ו/או (ב) חובת השיפוי חלה על המחזיקים מכח הוראות סעיף 21.4.2 לעיל ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום 'כרית המימון' לפי סעיף 21.4 לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

הכספים יגבו באופן הבא:

21.5.1. ראשית - הסכום ימומן מתוך כספי הריבית ו/או הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת, ויחולו הוראות סעיפים 8.1.1 ו-8.1.2 לעיל;

21.5.2. שנית - ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי לכסות את 'התחייבות השיפוי', יפקידו המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 21.6 להלן) בהתאם לחלקו היחסי (כהגדרת מונח זה) בידי הנאמן הסכום החסר. הסכום שיפקיד כל מחזיק יישא את ריבית שנתית בשיעור השווה לריבית הקבועה על אגרות החוב (כאמור בתוספת הראשונה) וישולם בקדימות כאמור בסעיף 21.5 זה.

"**חלקו היחסי**" משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב אותם החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 21.6 להלן מסך הערך הנקוב שבמחזור באותו מועד. מובהר כי חישוב החלק היחסי ייוותר קבוע אף אם לאחר אותו מועד יחול שינוי בערך הנקוב של אגרות החוב שבידי המחזיק.

יובהר, כי מחזיקי אגרות החוב אשר יישאו באחריות לכיסוי הוצאות כאמור בסעיף זה לעיל יוכלו לשאת בהוצאות כאמור בסעיף זה לעיל מעבר לחלקם היחסי ובמקרה זה יחול על השבת הסכומים סדר העדיפות בהתאם לאמור בסעיף 8 לשטר זה.

21.6. המועד הקובע לקביעת חבותו של מחזיק ב"התחייבות השיפוי" ו/או בתשלום "כרית המימון" הינו כדלקמן:

21.6.1. בכל מקרה בו "התחייבות השיפוי" ו/או תשלום "כרית המימון" נדרשים בשל החלטה או פעולה דחופה הדרושות לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב וזאת ללא החלטה מוקדמת של אסיפת מחזיקי אגרות החוב - יהיה המועד הקובע לחבות תום יום המסחר של יום נקיטת הפעולה או קבלת ההחלטה ואם אותו יום אינו יום מסחר, יום המסחר הקודם לו.

21.6.2. בכל מקרה בו "התחייבות השיפוי" ו/או תשלום "כרית המימון" נדרשים על פי החלטת אסיפת מחזיקי אגרות חוב - יהיה המועד הקובע לחבות המועד הקובע להשתתפות באסיפה (כפי שמועד זה נקבע בהודעת הזימון) ותחול גם על מחזיק אשר לא נכח או השתתף באסיפה.

אין בתשלום על ידי המחזיקים במקום החברה של סכום כלשהו המוטל על החברה על פי סעיף 21 זה, כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלום האמור ואין באמור בסעיף זה לעיל בכדי לגרוע מחובת הנאמן לפעול לגביית הכספים מהחברה, ככל שחובת התשלום חלה עליה. סכומים אשר שולמו לנאמן על ידי המחזיקים כאמור, יישאו ריבית בשיעור הקבוע לאגרות החוב, עד למועד בו ישולמו על ידי החברה.

22. **<u>הודעות</u>**

כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן כדלקמן:

22.1. הודעות מטעם החברה ו/או מטעם הנאמן למחזיקי אגרות החוב יינתנו באמצעות דיווח מיידי במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך ודיווח שיפורסם כאמור ייחשב כאילו נמסר למחזיקי אגרות החוב ביום פרסומו. הנאמן רשאי להורות לחברה והחברה תהיה חייבת לדווח לאלתר במערכת המגנ"א בשם הנאמן כל דיווח בנוסחו כפי שיועבר בכתב על ידי הנאמן לחברה. דיווח או מודעה שיפורסמו כאמור ייחשבו כאילו נמסרו למחזיקי אגרות החוב ביום פרסומם.

22.2. במקרה בו תחדל החברה לדווח בהתאם לפרק ו' לחוק ניירות ערך, כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על ידי משלוח הודעה בדואר רשום לכל מחזיק רשום של אגרות חוב לפי כתובתו האחרונה הרשומה במרשם מחזיקי אגרות החוב (ובמקרה של מחזיקים במשותף - למחזיק המשותף אשר שמו מופיע ראשון במרשם), ולכל מחזיק שאינו רשום – באמצעות פרסום מודעה בשני עיתונים יומיים הנפוצים בישראל בשפה העברית. כל הודעה שתשלח כאמור תיחשב כאילו נמסרה לידי מחזיקי אגרות החוב כעבור 3 ימי עסקים מיום מסירתה בדואר, וכל הודעה שתפורסם כאמור תחשב כאילו נמסרה לידי מחזיק אגרות החוב ביום פרסומה כאמור.

22.3. במקרים המחייבים זאת על פי דין בלבד, בנוסף לפרסום דיווח מיידי כאמור לעיל, תפרסם החברה ו/או הנאמן, לפי העניין, מודעה בשני עיתונים יומיים הנפוצים בישראל בשפה העברית כל הודעה שתפורסם כאמור תחשב כאילו נמסרה לידי מחזיק אגרות החוב ביום פרסומה כאמור.

22.4. כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן לחברה או מטעמה לנאמן תוכל להינתן על ידי מכתב שיישלח בדואר רשום או באמצעות שליח או באמצעות שיגורה בפקסימיליה או באמצעות דואר אלקטרוני, לפי הכתובת המפורטת בשטר הנאמנות או, בהתאם לכתובות עליהן יודיע צד כלשהו למשנהו, וכל הודעה או דרישה שכזו שתישלח בדואר רשום תחשב כאילו נתקבלה על ידי הצד לו נשלחה ההודעה כעבור שלושה ימי עסקים מיום מסירתה בדואר. כל הודעה או דרישה שתישלח באמצעות שליח תחשב כאילו נתקבלה על ידי הנאמן ביום העסקים הראשון שלאחר מועד מסירתה לנאמן. כל הודעה או דרישה שתישלח באמצעות פקסימיליה ו/או הדואר האלקטרוני (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) תיחשב כאילו נתקבלה על ידי הצד לו נשלחה ביום עסקים הראשון שלאחר מועד הוידוא הטלפוני.

22.5. העתקים מהודעות ומהזמנות שינתנו על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב ישלחו על ידיה גם לנאמן. העתקים מהודעות והזמנות שינתנו על ידי הנאמן למחזיקי אגרות החוב ישלחו על ידו גם לחברה.

23. **<u>שינויים בשטר הנאמנות, ויתור ופשרה</u>**

23.1. כפוף להוראות חוק ניירות ערך והתקנות שהותקנו מכוחו, יהיה הנאמן רשאי מעת לעת ובכל עת, אם שוכנע כי אין בדבר משום פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב, לוותר על כל הפרה ו/או אי מילוי של כל תנאי מתנאי אגרות החוב או שטר הנאמנות על ידי החברה שאינם מתייחסים לתנאי הפירעון של איגרות החוב, (לרבות למועדי הפירעונות, תשלומי הריבית, שיעור הריבית (לרבות במנגנון שינוי שיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג כאמור בסעיף 3.5 לתנאים מעבר לדף) ותנאי ההצמדה), לעילות ההעמדה לפירעון מיידי, לשינויים ביחסים הקבועים בסעיף 4.5 לעיל לעניין אמות המידה הפיננסיות, למגבלות החלוקה, להתאמת הריבית במקרה של הורדת דירוג, להתחייבויות החברה בקשר עם הנכסים המשועבדים והשווי הבטוחתי ולהוראות בקשר עם הרחבת סדרה.

23.2. כפוף להוראות חוק ניירות ערך והתקנות שהותקנו מכוחו, ובאישור מוקדם בהחלטה מיוחדת יהיה הנאמן רשאי, בין לפני ובין אחרי שאגרות החוב תעמודנה לפירעון מיידי, להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב או מי מהם ולהסכים עם החברה לכל הסדר של זכויותיהם, כולל לוותר על כל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב או מי מהם כלפי החברה.

23.3. כפוף להוראות חוק ניירות ערך והתקנות שהותקנו מכוחו, החברה והנאמן רשאים, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב תעמוד לפירעון, לשנות את שטר הנאמנות ו/או את תנאי אגרות החוב אם נתקיים אחד מאלה:

23.3.1. הנאמן שוכנע כי אין בשינוי משום פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב, ולמעט לגבי שינוי המתייחס לתנאי פירעון של אגרות החוב (לרבות למועדי הפירעונות, תשלומי הריבית, שיעור הריבית (לרבות במנגנון שינוי שיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג כאמור בסעיף 3.5 לתנאים מעבר לדף) ותנאי ההצמדה), לעילות ההעמדה לפירעון מיידי, לשינויים ביחסים הקבועים בסעיף 4.5 לעיל לעניין אמות המידה הפיננסיות, למגבלות החלוקה, להתאמת הריבית במקרה של הורדת דירוג, להתחייבויות החברה בקשר עם הנכסים המשועבדים והשווי הבטוחתי ולהוראות בקשר עם הרחבת סדרה וכן למעט לגבי שינוי של זהות הנאמן או שכרו בשטר הנאמנות ולשם מינוי נאמן במקום נאמן שהסתיימה כהונתו.

23.3.2. השינוי המוצע אושר בהחלטה מיוחדת.

23.4. החברה תמסור למחזיקי אגרות החוב הודעה באמצעות דוח מיידי שיפורסם באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך (במגנ"א) על כל שינוי כאמור לפי סעיף 23.1 או 23.3.1 עובר למועד ביצועו.

23.5. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על פי סעיף זה, יהיה הנאמן רשאי לדרוש ממחזיקי אגרות החוב למסור לו או לחברה את תעודות אגרות החוב, לשם רישום הערה בהן בדבר כל פשרה, ויתור, שינוי או תיקון כאמור ולפי דרישת הנאמן תרשום החברה הערה כאמור. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על פי סעיף זה, יודיע על כך, בכתב, למחזיקי אגרות החוב תוך זמן סביר.

24. **<u>מרשם המחזיקים</u>**

החברה תחזיק ותנהל במשרדה הרשום מרשם מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, אשר יהיה פתוח לעיונו של כל אדם.

25. **<u>פקיעת כהונתו של הנאמן ומינוי נאמן חדש</u>**

25.1. על מינוי הנאמן, החלפתו, כהונתו (לרבות פקיעת כהונתו), התפטרותו ופיטוריו יחולו הוראות חוק ניירות ערך.

25.2. פקעה כהונתו של נאמן, ימונה נאמן חדש במקומו באסיפת מחזיקים.

25.3. לכל נאמן חדש יהיו אותם הכוחות, הסמכויות, החובות וההרשאות האחרות כשל הנאמן שכהונתו פקעה, והוא יפעל בהתאם להוראות שטר זה, לכל דבר ועניין כאילו התמנה כנאמן לאגרות החוב מלכתחילה.

25.4. מובהר כי אין בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לחברה ו/או למחזיקי אגרות החוב כלפי הנאמן, ככל ויהיו, שעילתן קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך בכדי לשחרר את הנאמן מחבות כלשהי על פי כל דין, וכי אין בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לנאמן כלפי החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב, ככל ויהיו, שעילתן קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך בכדי לשחרר את החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב מחבות כלשהי על פי כל דין.

25.5. למרות האמור לעיל, החלטת מחזיקים על סיום כהונת הנאמן והחלפתו בנאמן אחר תיעשה באסיפה מחזיקים בה נכחו חמישים אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב מאותה סדרה, ולעניין אסיפת מחזיקים נדחית – ובלבד שנכחו בה מחזיקים בעשרה אחוזים לפחות מהיתרה כאמור, וכן שההחלטה התקבלה ברוב של לפחות 75% מסך הקולות המשתתפים בהצבעה, למעט הנמנעים.

25.6. החברה תפרסם דו"ח מיידי בכל מקרה של התפטרות הנאמן ו/או מינוי נאמן אחר.

26. **<u>אסיפות של המחזיקים</u>**

אסיפות המחזיקים יתנהלו כאמור בתוספת השנייה לשטר זה.

27. **<u>דיווח לנאמן</u>**

החברה תמסור לנאמן, כל עוד לא נפרעו במלואן כל אגרות החוב:

27.1. דוחות כספיים מבוקרים של החברה לשנת הכספים שנסתיימה ב-31 בדצמבר של השנה שחלפה, מיד לאחר פרסומם על ידי החברה. במקרה בו החברה תפסיק להיות תאגיד מדווח על פי חוק ניירות ערך, החברה תמסור לנאמן דוחות כספיים שנתיים מבוקרים כאמור לעיל במועד בו תאגידים מדווחים נדרשים לדווח, על פי דין, את הדוחות הכספיים השנתיים שלהם.

27.2. כל דוח כספי ביניים של החברה, מיד לאחר פרסומו על ידי החברה, בצירוף דוח סקירת רו"ח ביחס לאותו דוח כספי.

27.3. אישור רו"ח של החברה ו/או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה (ובמקרה שלא יכהן באותו המועד נושא משרה בכיר בתחום הכספים אזי יוכל להינתן גם אישור של מנכ"ל החברה) בדבר ביצוע תשלום הריבית ו/או הקרן ומועדם למחזיקי אגרות החוב ויתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור, וזאת בתוך 7 ימים לאחר שהנאמן יבקש בכתב מהחברה אישור כאמור.

27.4. לא יאוחר מיום 31 בדצמבר של כל שנה וכל עוד שטר זה בתוקף, אישור מאת החברה, חתום על ידי מנכ"ל החברה ו/או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים כי לא קיימת מצד החברה הפרה של שטר זה, אלא אם צוין הדבר באישור כאמור וכי קוימו כל ההגבלות שהחברה נטלה על עצמה. האישור האמור יכלול אישור בדבר עמידה בהתחייבות שבסעיף 5.12.3 לעיל בקשר עם נכסי מקרקעין משועבדים. בנוסף, במועד האמור לעיל, תמציא החברה לנאמן לבקשתו אישור ו/או חוות דעת אשר ידרוש הנאמן בקשר עם הוראות סעיף 35ח(ב)(2) לחוק.

27.5. אחת לרבעון, בתוך 10 ימים ממועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה לפיו החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5 לשטר זה בצירוף תחשיב של אמות המידה האמורות.

27.6. אישור חתום על ידי מנכ"ל החברה ו/או נושא משרה בכיר בתחום הכספים כי חלוקת דיבידנד עליו החליטה החברה עומדת במגבלות המפורטות בסעיף 4.4 לשטר זה, לכל היותר 2 ימי עסקים לאחר אישור הדירקטוריון לחלוקה ובכל מקרה לפחות 7 ימים טרם ביצוע החלוקה בפועל.

27.7. להודיע לנאמן על כל שינוי בשמה או בכתובתה של החברה.

27.8. העתק מכל מסמך שהחברה מעבירה לכלל בעלי מניותיה או לכלל המחזיקים באגרות החוב, לרבות כל דו"ח המוגש על פי דין לרשות ניירות ערך לשם פרסומו לציבור (דיווחים מיידיים), מייד עם פרסומו. דיווח מיידי במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך, לעניין סעיפים 27.1, 27.2 ו-27.6 ייחשב כאילו נמסר לנאמן.

27.9. אם החברה תחדל מלהיות תאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, החברה תמסור למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') באמצעות הנאמן את הדיווחים כנדרש מתאגיד שאינו מדווח בהתאם לחוזר המאוחד של אגף שוק ההון, ביטוח וחסכון במשרד האוצר הכולל הוראות לעניין הוראות השקעת גופים מוסדיים באיגרות חוב לא ממשלתיות.

28. **<u>דוחות על ענייני הנאמנות</u>**

28.1. הנאמן יהיה חייב להגיש דוח לגבי פעולות שביצע בהתאם להוראות סעיף 1ח35 לחוק ניירות ערך.

28.2. נודע לנאמן על הפרה מהותית של שטר הנאמנות מצד החברה, מכח פרסומים פומביים של החברה או מכח הודעת החברה לנאמן לפי ס' 15.4 לעיל, יודיע למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') על ההפרה ועל הצעדים שנקט למניעתה או לקיום התחייבויות החברה, לפי העניין. חובה זו לא תחול אם מדובר באירוע שפורסם על ידי החברה על-פי הדין. חובה זאת של הנאמן כפופה לידיעתו בפועל אודות ההפרה כאמור.

28.3. הנאמן יערוך עד תום הרבעון השני של כל שנה קלנדרית דו"ח שנתי על ענייני הנאמנות בגין השנה הקלנדרית הקודמת (להלן: "**הדו"ח השנתי**").

28.4. הדו"ח השנתי יכלול פרוט הנושאים הבאים וכל נושא אחר הנדרש לפי כל דין:

28.4.1. פרוט שוטף על מהלך ענייני הנאמנות בשנה שחלפה.

28.4.2. דיווח על אירועים חריגים בקשר עם הנאמנות שאירעו במהלך השנה שחלפה.

28.4.3. הנאמן יפרסם (בעצמו או באמצעות החברה לבקשת הנאמן) את הדוח השנתי במערכת המגנ"א.

28.5. הנאמן יעדכן את החברה על כל דו"ח שיוגש לפי סעיף 28 זה.

29. **<u>הצגת איגרת חוב לנאמן וירישום בקשר עם תשלום חלקי</u>**

29.1. הנאמן יהיה רשאי לדרוש ממחזיק איגרת חוב להציג בפני הנאמן, בזמן תשלום ריבית כלשהי או תשלום חלקי של קרן וריבית לפי סעיפים 8, 9 ו-10 לעיל, את תעודת אגרות החוב שבגינן משולמים התשלומים.

29.2. הנאמן יהיה רשאי לרשום על תעודת אגרות החוב הערה בנוגע לסכומים ששולמו כאמור לעיל ותאריך תשלומם.

29.3. הנאמן יהיה רשאי בכל מקרה מיוחד, לפי שיקול דעתו, לוותר על הצגת תעודת אגרות החוב לאחר שניתן לו על ידי מחזיק איגרת החוב כתב שיפוי ו/או ערובה מספקת להנחת דעתו בגין נזקים העלולים להיגרם מחמת אי רישום ההערה כאמור, הכל כפי שימצא לנכון.

29.4. למרות האמור לעיל יהיה הנאמן רשאי על פי שיקול דעתו לקיים רישומים באופן אחר, לגבי תשלומים חלקיים כאמור.

30. **<u>דין חל וסמכות שיפוט</u>**

הדין החל על שטר נאמנות זה, על נספחיו, הינו הדין הישראלי בלבד. בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין אשר לא ניתן להתנות עליהן לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף בקשר לשטר זה ו/או אגרות החוב יגברו הוראות שטר זה. לבתי המשפט בעיר תל אביב-יפו תהא סמכות שיפוט ייחודית ובלעדית בכל סכסוך הנוגע לשטר נאמנות זה.

31. **<u>מענים</u>**

כתובות הצדדים יהיו כמפורט במבוא לשטר זה, או כל מען אחר אשר תינתן לגביו הודעה מתאימה בכתב לצד שכנגד.

32. **<u>אחריות הנאמן</u>**

32.1. על אף האמור בכל דין ובכל מקום בשטר הנאמנות, ככל שהנאמן פעל לשם מילוי תפקידו בתום לב ובתוך זמן סביר וכן בירר את העובדות שנאמן סביר היה מברר בנסיבות העניין, לא יהא אחראי כלפי מחזיק באגרות החוב לנזק שנגרם לו כתוצאה מכך שהנאמן הפעיל את שיקול דעתו לפי הוראות סעיף 35ח(ד1) או 35ט1 לחוק, אלא אם כן יוכיח התובע כי הנאמן פעל ברשלנות חמורה. מובהר כי ככל שתתעורר סתירה בין הוראת סעיף זה להוראה אחרת בשטר הנאמנות, תגבר הוראת סעיף זה.

32.2. פעל הנאמן בתום לב ובלא התרשלות בהתאם להוראות סעיף 35ח(ד2) או 35ח(ד3) לחוק ניירות ערך, לא יהיה אחראי בשל ביצוע הפעולה כאמור.

33. **<u>הסמכה למגנ"א</u>**

הנאמן מסמיך בחתימתו על שטר זה את כל אחד ממורשי החתימה של החברה לדווח בשמו במערכת המגנ"א על התקשרותו בשטר זה וחתימתו עליו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ	**רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ**

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר כי שטר נאמנות זה נחתם על ידי ה"ה _____ וחתימתם מחייבת את החברה בקשר עם שטר נאמנות זה.

_____

_____, עו"ד

לכבוד

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ.

אנו הח"מ, _____ בע"מ ו_____בע"מ, כל אחת לחוד, מאשרות ומתחייבות, בין היתר בהתאם להחלטות הדירקטוריון של _____ בע"מ ו_____בע"מ מיום __.7.2016, כי נקיים את הוראות שטר נאמנות זה הרלוונטיות אלינו, בקשר עם אגרות חוב (סדרה ח') של החברה ובהתאם אנו נפעל כאמור בשטר הנאמנות ועל פי כל המתחייב ממנו ביחס אלינו, כלומר - אנו מסכימות ומתחייבות בהתחייבות בלתי חוזרת, והכל כפוף להוראות שטר נאמנות זה, לרבות סעיף 5.6.14 לשטר הנאמנות, לשעבד את מלוא זכויותינו בנכסים המשועבדים, כהגדרתם בשטר הנאמנות והרלבנטיים אלינו לטובת הנאמן להבטחת התחייבויות סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ (לעיל ולהלן: "**החברה**") למחזיקי אגרות החוב ובכלל זה להבטחת הפירעון המלא והמדויק של אגרות החוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'). ידוע לנו כי התחייבותנו זו הינה בלתי חוזרת הואיל וניתנה להבטחת זכויות צדדים שלישיים. מובהר כי אין באמור לעיל משום מתן התחייבות על ידינו לשעבד את זכויותינו בנכסים אחרים ו/או כל חלק מהם במקרה בו החברה תידרש או תבקש להעמיד בטוחות נוספות ו/או חלופיות על פי שטר נאמנות זה. בנוסף, הרינו לאשר כי האורגנים המתאימים שלנו שקלו ומצאו כי העמדת הבטוחות שלעיל להבטחת התחייבויות החברה הינן לטובתנו. כמו כן כל עוד לא התקיימו התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') במלואם, יישארו כל התחייבויותינו בתוקפן המלא, וזאת גם במקרה של הסדר חובות, פשיטת רגל או פירוק של החברה ו/או של הח"מ לרבות פשרה או הסדר על ידי בית משפט, או פשרה או הסדר אחר של החברה ו/או כל אחת מהח"מ. אנו מוותרות בזאת מראש על כל זכויות או טענות שחוק הערבות, תשכ"ז-1967 (להלן: "**חוק הערבות**") (או כל הוראת חוק שתבוא במקומו) מעניקים, ובכלל זה על זכויות, פטורים והפטרים מכח סעיפים 5, 6, 7(ב), 8, 11 ו- 15(א) לחוק הערבות. אנו מסכימות כי זכויות חזרה לחברה שיהיו לנו לפי חוק הערבות או לפי כל דין בקשר לחוב וכן כל זכות לקבל בהעברה או להשתתף בבטוחות כלשהן שהועמדו על ידינו לטובת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), תהיינה נחותות ונדחות לזכויות הנאמן (לרבות בהליכי חדלות פירעון). בנוסף, כל עוד לא נפרעו אגרות החוב (סדרה ח') במלואן, אנו מתחייבות לא לבצע כל פעולה שתכליתה להשיג זכויות כלשהן בבטוחות שהועמדו לטובת הנאמן וכן לא להגיש תביעה ו/או הוכחת חוב בהליכי חדלות פירעון (לרבות הסדר) וזאת על אף כל תשלום שיבוצע על ידינו בקשר לאגרות החוב (סדרה ח') לרבות בדרך של מימוש הבטוחות. כמו כן הרינו לאשר כי אסיפות בעלי מניות של כל אחת מהח"מ קיבלו ביום _____ החלטה פה אחד לאשר את כל התחייבויותינו על פי שטר הנאמנות.

_____	_____
_____ בע"מ	_____ בע"מ

אני, עו"ד _____, שהנני עוה"ד של _____ בע"מ מאשר בזה כי ה"ה _____ ו _____ חתמו על שטר נאמנות זה והינם מוסמכים בחתימתם יחד לחייב את _____ בע"מ כדין ובהתאם למסמכי ההתאגדות שלה. הריני לאשר כי החלטות _____ בע"מ והתחייבויותיה דלעיל התקבלו בהתאם לכל דין ולמסמכי ההתאגדות שלה וכי התחייבויות אלו אינן עומדות בסתירה להחלטות ו/או הסכמים אחרים של _____ בע"מ. כן הריני לאשר כי החלטות אלה התקבלו בהתאם להוראות הפרק החמישי בחלק השישי של חוק החברות,

התשנ"ט-1999, וכי החתומים על התחייבויות אלה בשם _____ בע"מ הינם מורשי חתימה מטעמה וחתימתם מחייבת _____ בע"מ בקשר עם התחייבויותיה אלה.

_____

_____, עו"ד

אני, עו"ד _____, שהנני עוה"ד של _____ בע"מ מאשר בזה כי ה"ה _____ ו _____ חתמו על שטר נאמנות זה והינם מוסמכים בחתימתם יחד לחייב את _____ בע"מ כדין ובהתאם למסמכי ההתאגדות שלה. הריני לאשר כי החלטות _____ בע"מ והתחייבויותיה דלעיל התקבלו בהתאם לכל דין ולמסמכי ההתאגדות שלה וכי התחייבויות אלו אינן עומדות בסתירה להחלטות ו/או הסכמים אחרים של _____ בע"מ. כן הריני לאשר כי החלטות אלה התקבלו בהתאם להוראות הפרק החמישי בחלק השישי של חוק החברות, התשנ"ט-1999, וכי החתומים על התחייבויות אלה בשם _____ בע"מ הינם מורשי חתימה מטעמה וחתימתם מחייבת _____ בע"מ בקשר עם התחייבויותיה אלה.

_____

_____, עו"ד

<u>התוספת הראשונה לשטר הנאמנות</u>

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

<u>אגרת חוב (סדרה ח') (להלן: "אגרת החוב")</u>

<u>אגרת חוב רשומה על שם</u>

מספר: _____.

ערך נקוב של תעודה זו: _____ ש"ח.

1. אגרת חוב זו מעידה כי סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ ("**החברה**") תשלם במועד הפירעון כהגדרתו בתנאים הרשומים מעבר לדף, למזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ ולמי שיהיה המחזיק הרשום באגרת החוב במועד הקובע, תשלומי קרן וריבית, והכל בכפיפות למפורט בתנאים שמעבר לדף ולשטר הנאמנות.

2. אגרת חוב זו מונפקת כחלק מסדרה של אגרות חוב בתנאים זהים לתנאי אגרת זו ("**סדרת אגרות החוב**"), המונפקת בהתאם לשטר נאמנות ("**שטר הנאמנות**") מיום _____, 2016, אשר נחתם בין החברה מצד אחד ובין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ("**הנאמן**"). מובהר כי הוראות שטר הנאמנות יהוו חלק בלתי נפרד מהוראות אגרת חוב זו, ויחייבו את החברה ואת המחזיקים באגרות החוב הכלולות בסדרה הנ"ל. כל אגרות החוב מהסדרה הנ"ל יעמדו בדרגה שווה בינן לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת.

3. אגרת חוב זו מונפקת בכפיפות לתנאים המפורטים מעבר לדף ובשטר הנאמנות, המהווים חלק בלתי נפרד מאגרת החוב.

נחתם בחותמת החברה שהוטבעה ביום _____

_____

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

התנאים הרשומים מעבר לדף

1. **כללי**

1.1. באגרת חוב זו תהיינה לביטויים הבאים המשמעויות הבאות, אלא אם משתמעת כוונה אחרת מהקשר הדברים:

"**דוח הצעת מדף הראשונה**" או "**דוח ההצעה הראשונה**"	דוח הצעת מדף של אגרות החוב (סדרה ח'), אשר יפורסם בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ואשר על פיו יוצעו אגרות החוב לראשונה לציבור, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון והנחיות הבורסה לניירות ערך, כפי שיהיו באותה העת.
"**הנאמן**"	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות.
"**יום עסקים**" או "**יום עסקים בנקאי**" –	כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות.
"**קרן**" –	סך הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח').
"**החלטה מיוחדת**" –	החלטה שנתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים באגרות החוב שלהם לפחות חמישים אחוזים (50%) מזכויות ההצבעה מאותה סדרה, או באסיפה נדחית שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, שני מחזיקים באגרות החוב שלהם לפחות עשרים אחוזים (20%) מזכויות ההצבעה כאמור, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות שני שלישים (2/3) מכלל הקולות של המשתתפים בהצבעה, למעט הנמנעים.
"**החברה לרישומים**" –	מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ או חברה לרישומים שתבוא במקומה על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובלבד שכל ניירות הערך של החברה יהיו רשומים על שם אותה חברה לרישומים.
"**מחזיקי אגרות החוב**" ו/או "**בעלי אגרות החוב**" ו/או "**מחזיקים**" ו/או "**זכאים**"	כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.
"**יום מסחר**" –	כל יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.
"**מסלקת הבורסה**" –	מסלקת הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

לכל מונח או ביטוי אחר באגרת חוב זו תהא המשמעות שניתנה לו בשטר הנאמנות אלא אם משתמעת כוונה אחרת מתוכן הדברים או הקשרם, או אם צוין מפורשות אחרת להלן.

2. **קרן אגרות החוב ובסיסי הצמדת הקרן**

קרן אגרות החוב תעמוד לפירעון ב-21 תשלומים חצי שנתיים, החל מיום 31 בדצמבר 2016, באופן שכל אחד מ-20 התשלומים הראשונים, היינו התשלומים שישולמו ביום 31 בדצמבר 2016, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2025 (כולל) וביום 30 ביוני 2026 יהיו בשיעור של 2.25% מגובה הקרן המקורית של אגרות החוב והתשלום האחרון, אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2026, יהיה בשיעור של 55% מגובה הקרן המקורית של אגרות החוב.

3. **הריבית של אגרות החוב**

הקרן של אגרות החוב (סדרה ח') תישא ריבית כמפורט להלן:

3.1. הקרן של אגרות החוב תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור שיקבע במכרז שתערוך החברה בהתאם לדוח ההצעה הראשונה.

3.2. הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ח') תשולם ב-21 תשלומים חצי שנתיים, ביום 31 בדצמבר 2016 ובימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2026, החל מיום 31 בדצמבר 2016 ועד ליום 31 בדצמבר 2026 (כולל), בעד תקופת הריבית שהסתיימה במועד התשלום ("**תקופת הריבית**"). תקופת הריבית הראשונה של אגרות החוב (סדרה ח') תחל יום מסחר אחד לאחר יום המכרז לציבור שייערך בקשר עם הצעתן לראשונה של אגרות החוב, ותסתיים במועד התשלום הראשון של הריבית (קרי, יום 31 בדצמבר 2016). כל תקופת ריבית נוספת של אגרות החוב (סדרה ח'), תתחיל ביום הראשון שלאחר תום תקופת הריבית הסמוכה לפניה, ותסתיים בתום תקופת הריבית (קרי, במועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה). הריבית עבור תקופת הריבית הראשונה תחושב לפי מספר הימים בתקופה זו על בסיס של 365 ימים בשנה.

3.3. לפרטים אודות מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה משינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ח'), ראה סעיף 3.6 להלן. לפרטים אודות מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה משינוי מאמת מידה פיננסית ראה סעיף 3.7 להלן.

3.4. התשלום האחרון של הריבית על הקרן של אגרות החוב (סדרה ח') ישולם ביחד עם התשלום האחרון על חשבון הקרן של אגרות החוב (סדרה ח') וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב מאותה סדרה לידי החברה.

3.5. **<u>מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג</u>**

שיעור הריבית שתישאנה איגרות החוב, יותאם בגין שינוי בדירוג של איגרות החוב, כמפורט להלן:

3.5.1. ככל שדירוג אגרות החוב על-ידי מידרוג או כל חברת דירוג אחרת שתבוא במקומה ("**חברת הדירוג**") (במקרה של החלפת חברת דירוג, תעביר החברה לידי הנאמן השוואה בין סולם הדירוג של חברת הדירוג המוחלפת לבין סולם הדירוג של חברת הדירוג החדשה) יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב יהיה נמוך בשתי דרגות או יותר (להלן: "**הדירוג המופחת**") מדירוג A1 (להלן: "**דירוג הבסיס**"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ח'), בשיעור שיפורט להלן (להלן: "**שיעור הריבית הנוסף**"), מעל שיעור הריבית השנתית (להלן: "**ריבית הבסיס**") כדלקמן: (א) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בשתי דרגות מדירוג הבסיס – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 0.5%; (ב) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בשלוש דרגות מדירוג הבסיס – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 0.75%; (ג) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בארבע דרגות או מדירוג הבסיס, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 1%; (להלן: "**שיעור הריבית הנוסף המקסימלי**").

3.5.2. עודכן שיעור הריבית כאמור לעיל, יחול השינוי בגין התקופה שתתחיל וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום שינוי הדירוג על-ידי חברת הדירוג לדירוג המופחת ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ח') או עד למועד בו תעדכן חברת דירוג את דירוג אגרות החוב לדירוג הגבוה (כאמור בסעיף 3.5.5 להלן), לפי המוקדם.

3.5.3. לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מקבלת הודעת חברת הדירוג בדבר הורדת דירוג אגרות החוב (סדרה ח') לדירוג המופחת כהגדרתו בס"ק 3.5.1 לעיל, תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את דבר הורדת הדירוג, את הדירוג המופחת, את דוח הדירוג ואת מועד תחילת דירוג אגרות החוב (סדרה ח') בדירוג המופחת (להלן: "**מועד הורדת הדירוג**"); (ב)

את שיעור הריבית המדויקת שתישא יתרת קרן אגרות החוב לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד הורדת הדירוג (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן: "**ריבית המקור**" ו-"**תקופת ריבית המקור**", בהתאמה); (ג) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב החל ממועד הורדת הדירוג ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן: "**הריבית המעודכנת**"); (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ב) ו- (ג) לעיל; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (ז) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית (הריבית החצי שנתית תחושב כריבית השנתית חלקי מספר תשלומי הריבית לשנה, קרי חלקי שתיים) לתקופות הבאות.

3.5.4. במקרה של עדכון הדירוג של אגרות החוב (סדרה ח') על-ידי חברת הדירוג, באופן שישפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ח') כאמור לעיל בסעיף 3.5.1 לעיל, תודיע החברה על כך לנאמן בכתב תוך יום עסקים אחד ממועד פרסום הדוח המיידי כאמור.

3.5.5. היה ומועד תחילת דירוג אגרות החוב (סדרה ח') בדיורג המופחת יחול במהלך הימים שתחילתם 4 ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (להלן: "**תקופת הדחייה**"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב, במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור (כפי שמופיעה בתנאי הנייר המקוריים) בלבד, כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

3.5.6. יובהר, כי במקרה שלאחר הורדת הדירוג באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ח') כאמור לעיל בסעיף 3.5.1, תעדכן חברת הדירוג את הדירוג לאגרות החוב (סדרה ח') כלפי מעלה, לדירוג השווה או גבוה מדירוג הבסיס או לדירוג אשר בו שיעור הריבית הנוספת הנו נמוך יותר, כמפורט לעיל (להלן: "**הדירוג הגבוה**"), אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') בהתאם למדרגות המפורטות בסעיף 3.5.1 לעיל, במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום עליית הדירוג על-ידי חברת הדירוג לדירוג הגבוה כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ח') יהיה שיעור הריבית השנתית ללא כל תוספת או בתוספת נמוכה יותר כאמור לעיל (ובכל מקרה, לא יפחת שיעור הריבית השנתית). במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק 3.5.2 עד 3.5.5 לעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מהדירוג הגבוה במקום הדירוג המופחת.

3.5.7. מבלי לגרוע מהזכות להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי כאמור בסעיף 6.1.13 לשטר הנאמנות, ככל שאגרות החוב (סדרה ח') תפסקנה להיות מדורגות מסיבה התלויה בחברה לתקופה העולה על 60 ימים תיחשב הפסקת הדירוג כהורדת דירוג של אגרות החוב (סדרה ח') לדירוג המופחת בגינו זכאים מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') לשיעור הריבית הנוסף המקסימלי, והכל בתנאי שבאותו מועד ישנה לפחות חברת דירוג אחת פעילה בישראל. ככל ואגרות החוב (סדרה ח') לא דורגו מחדש בטרם חלפו 60 ימים, החברה תראה במועד הפסקת הדירוג כמועד תחילת הדירוג המופחת לעניין תשלום ריבית והוראות ס"ק 3.5.1-3.5.6 יחולו בהתאם.

3.5.8. מובהר בזאת, כי ככל שאגרות החוב מדורגות או תהינה מדורגות בו זמנית על ידי יותר מחברת דירוג אחת, אזי הורדת/העלאת דירוג לצורך סעיף זה משמעה הורדת/העלאת דירוג על ידי חברת דירוג אחת והדירוג ייקבע על פי הנמוך מביניהם (אך מובהר כי הפסקת דירוג על ידי חברת דירוג אחת לא תחשב כהפסקת דירוג ולא תהווה עילה לפרעון מיידי כאמור בסעיף 6.1.13 לשטר הנאמנות).

4. **<u>תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב</u>**

4.1. התשלומים על חשבון הריבית ו/או הקרן בגין אגרות החוב שתוצענה על-פי תשקיף המדף ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') ביום 24 ביוני ביחס לתשלום המשולם ביום 30 ביוני וביום 25 בדצמבר ביחס לתשלום המשולם ביום 31 בדצמבר ("**היום הקובע**"), פרט לתשלום אחרון של הקרן והריבית שישולם לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום ושיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ח') לידי החברה ביום התשלום, במענה לקבלת כתבי בי-דין בישראל או בכל מקום אחר בישראל עליו תודיע החברה. הודעת החברה תימסר לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

מובהר כי מי שאינו רשום כמחזיק במרשם אגרות החוב של החברה (סדרה ח') באיזה מהמועדים האמורים בסעיף זה לעיל, לא יהיה זכאי לתשלום ריבית בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.

4.2. בכל מקרה שבו מועד פירעון התשלום על חשבון קרן ו/או ריבית יחול ביום שאינו יום עסקים יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו ללא תוספת תשלום ו"היום הקובע" לצורך קביעת הזכאות לפידיון לא ישתנה בשל כך.

4.3. התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם לסדרה הרלוונטית ואשר יצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה בעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 4.4 להלן. אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, מסיבה שאינה תלויה בה, יחולו הוראות סעיף 11 לשטר הנאמנות.

4.4. מחזיק אגרות החוב (סדרה ח') יודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בתשלומים לאותו מחזיק על-פי אגרות החוב מאותה סדרה כאמור לעיל, או על שינוי בפרטי החשבון האמור או בכתובתו, לפי העניין, בהודעה בכתב שתישלח בדואר רשום לחברה, אולם החברה תהא חייבת לפעול על-פי הודעתו של המחזיק בדבר שינוי כאמור אך ורק אם הגיעה למשרדה הרשום לפחות חמישה-עשר (15) ימי עסקים לפני המועד הקבוע לפירעון תשלום כלשהו על פי אגרת החוב. במקרה שההודעה תתקבל על ידי החברה באיחור, תפעל החברה לפיה אך ורק ביחס לתשלומים שמועד פירעונם חל לאחר מועד התשלום הסמוך ליום קבלת ההודעה.

4.5. לא מסר מחזיק אגרות החוב הזכאי לתשלום כאמור בעוד מועד לחברה פרטים בדבר חשבון הבנק שלו, ייעשה כל תשלום על חשבון הקרן והריבית בשיק שיישלח בדואר רשום לכתובתו האחרונה הרשומה במרשם לסדרה הרלוונטית. משלוח שיק לזכאי בדואר רשום כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיגורו בדואר, ובלבד שנפרע עם הצגתו כהלכה לגביה.

4.6. מכל תשלום בגין אגרות החוב (סדרה ח') ינוכה כל תשלום חובה ככל הנדרש על-פי דין.

4.7. החברה תשלם ריבית פיגורים בגין איחור בתשלום על חשבון קרן ו/או ריבית העולה על 7 ימים, בשיעור שנתי של 3% מעל הריבית שתיקבע במכרז. בתוך 7 ימי עסקים ממועד קרות ארוע בגינו זכאים המחזיקים לריבית פיגורים כאמור, תפרסם החברה דיווח מיידי בו תודיע על מועד תשלום ושיעורה של הריבית הכוללת לאותה תקופה לרבות ריבית פיגורים כאמור וזאת עד 2 ימי מסחר לפני מועד התשלום בפועל.

5. **<u>הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה</u>**

להוראות בדבר הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה ראה סעיף 11 לשטר הנאמנות.

6. **<u>תעודות אגרות החוב ופיצולן</u>**

6.1. כל תעודת אגרות החוב ניתנת לפיצול למספר תעודות אגרות חוב, אשר סך כל סכומי הקרן הנקובים בהן שווה לסכום הקרן הנקוב של התעודה שפיצולה מבוקש ובלבד שתעודות כאמור לא תוצאנה אלא בכמות סבירה.

6.2. פיצול תעודת אגרות החוב כאמור יעשה על פי בקשת פיצול חתומה על ידי בעל אגרות החוב שבתעודה או נציגיו החוקיים, אשר תימסר לחברה במענה לקבלת כתבי בי-דין בישראל (או במקום אחר בישראל עליו תורה החברה), בצרוף תעודת אגרות החוב שפיצולה מבוקש.

6.3. ביצוע הפיצול יעשה תוך שבעה (7) ימים מתום החודש בו נמסרה התעודה במענה לקבלת כתבי בי-דין בישראל (או במקום אחר בישראל עליו תורה החברה). תעודות אגרות החוב החדשות שיוצאו בעקבות הפיצול תהיינה בסכומי ערך נקוב בשקלים חדשים שלמים כל אחת.

6.4. כל ההוצאות הכרוכות בפיצול, לרבות מיסים והיטלים אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש הפיצול.

7. **<u>העברת אגרת החוב</u>**

7.1. אגרות החוב ניתנות להעברה לגבי כל סכום ערך נקוב ובלבד שיהיה בשקלים חדשים שלמים. כל העברה של אגרות החוב אשר אינה מתבצעת בבורסה, תיעשה על פי כתב העברה הערוך בנוסח המקובל להעברת מניות, חתום כיאות על ידי המחזיק הרשום או נציגיו החוקיים, וכן על ידי מקבל ההעברה או נציגיו החוקיים, שיימסר לחברה במענה לקבלת כתבי בי-דין בישראל (או במקום אחר בישראל עליו תורה החברה) בצרוף תעודות אגרות החוב המועברות על פיו, וכל הוכחה סבירה אחרת שתידרש על ידי החברה לשם הוכחת זכותו של המעביר להעברתן.

7.2. בכפוף לאמור לעיל, הוראות הנכללות בתקנון החברה ביחס לאופן העברת מניות יחול, בשינויים המתחייבים לפי העניין, ביחס לאופן העברת אגרות החוב ועל הסבתן.

7.3. אם יחול כל תשלום חובה על כתב ההעברה של אגרות החוב, יימסרו לחברה הוכחות סבירות על תשלומם על ידי מבקש ההעברה, שתהיינה להנחת דעתה של החברה.

7.4. במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב של אגרות החוב שבתעודה זו, תפוצל תחילה עפ"י הוראות סעיף 6 לעיל התעודה למספר תעודות אגרות חוב כמתחייב מכך, באופן שסך כל סכומי הקרן הנקובים בהן יהיה שווה לסכום הקרן הנקוב של תעודת אגרות החוב האמורה.

7.5. לאחר קיום כל התנאים האלה תרשם ההעברה במרשם מחזיקי אגרות החוב ויחולו על הנעבר כל התנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובאגרת החוב ביחס לאותה סדרה.

7.6. כל ההוצאות והעמלות הכרוכות בהעברה יחולו על מבקש ההעברה.

8. **<u>מרשם מחזיקי אגרות החוב</u>**

להוראות בדבר מרשם מחזיקי אגרות החוב ראה סעיף 26 לשטר הנאמנות.

9. **<u>הוראות כלליות</u>**

9.1. סכומי הקרן והריבית ישולמו לכל מחזיק של אגרת החוב מבלי להתחשב בכל זכויות שבישור או כל זכות קיזוז או תביעה נגדית הקיימת או שתהיינה קיימות בין החברה לבין המחזיק הנ"ל. תשלומים כאמור למחזיק שאינו רשום יבוצעו דרך החברה לרישומים ובאמצעות מסלקת הבורסה, בהתאם להוראות תקנון הבורסה והנחיותיה וחוקי העזר של מסלקת הבורסה.

9.2. הוראות שטר הנאמנות תיחשבנה כחלק בלתי נפרד מאגרת חוב זו.

9.3. אגרות החוב תירשמנה למסחר בבורסה לניירות ערך.

10. **<u>בטוחות</u>**

ראה סעיף 5 לשטר הנאמנות.

11. **<u>פדיון מוקדם</u>**

11.1. <u>פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה</u>

לאחר רישום אגרות החוב למסחר, היה ויוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב מפני ששווי סדרת אגרות החוב (סדרה ח') פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב, תבצע החברה פדיון מוקדם ותפעל כדלקמן:

11.1.1. תוך ארבעים וחמישה (45) ימים מתאריך החלטת דירקטוריון הבורסה בדבר המחיקה מרישום למסחר כאמור, תודיע החברה על מועד פדיון מוקדם שבו רשאי המחזיק באגרות החוב מאותה סדרה לפדותן. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדו"ח מיידי שישלח לרשות ולבורסה ובשני (2) עיתונים יומיים נפוצים בישראל בשפה העברית ותימסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב.

11.1.2. מועד הפדיון המוקדם ביחס לאגרות החוב (סדרה ח') בלבד, יחול לא לפני שבעה עשר (17) יום מתאריך פרסום ההודעה ולא מאוחר מארבעים וחמישה (45) יום מהתאריך הנ"ל, אך לא בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית לבין מועד תשלומה בפועל.

במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את אגרות החוב (סדרה ח') שהמחזיקים בהן ביקשו לפדותן. תמורת הפדיון לא תפחת מסכום הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח') בתוספת ריבית שנצברו עד ליום התשלום בפועל, כקבוע בתנאי אגרות החוב (להלן: "**הערך המתואם של אגרות החוב**").

11.1.3. קביעת מועד פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות באגרות החוב מאותה סדרה של מי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד הפדיון המוקדם כאמור לעיל, אך אגרות החוב (סדרה ח') תמחקנה מהמסחר בבורסה ויחולו עליהן, בין היתר, השלכות המס הנובעות מכך.

11.1.4. פדיון מוקדם של אגרות החוב כאמור לעיל לא יקנה למי שהחזיק באגרות החוב שייפדו כאמור את הזכות לתשלום ריבית בגין התקופה שלאחר מועד הפדיון.

11.2. <u>פדיון מוקדם ביוזמת החברה</u>

החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם החל מתום 60 יום ממועד הרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה ח'), בכל עת ובמקרה כאמור יחולו ההוראות הבאות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי:

11.2.1. תדירות הפדיונות המוקדמים לא תעלה על פדיון אחד לרבעון.

11.2.2. נקבע פדיון מוקדם ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי או מועד לתשלום פדיון סופי, יבוצע הפדיון המוקדם במועד שנקבע לתשלום כאמור.

לעניין זה "רבעון" משמע כל אחת מהתקופות הבאות: ינואר – מרץ, אפריל – יוני, יולי – ספטמבר, אוקטובר – דצמבר.

11.2.3. ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מ-1 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, חברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-1 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה.

11.2.4. כל סכום שיפרע בפירעון מוקדם על ידי החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), פרו-רטה לפי ע.נ. של אגרות החוב המוחזקות.

11.2.5. עם קבלת החלטה של דירקטוריון החברה בדבר ביצוע פדיון מוקדם כאמור לעיל, החברה תפרסם דוח מיידי ותעביר העתק ממנו לנאמן, לא פחות משבעה עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לפני מועד הפדיון המוקדם.

11.2.6. מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית בגין אגרות החוב (סדרה ח') לבין מועד תשלום הריבית בפועל.

11.2.7. במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') במועד הפדיון המוקדם החלקי את הריבית שנצברה רק עבור החלק הנפדה בפדיון החלקי ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת.

11.2.8. בדוח המיידי כאמור תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון מוקדם וכן את הריבית שנצברה בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם, בהתאם לאמור בסעיף 11.2.11 להלן.

11.2.9. לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק אגרות החוב (סדרה ח') אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח.

11.2.10. במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תודיע בדוח מיידי על: (1) שיעור הפדיון החלקי במונחי היתרה הבלתי מסולקת; (2) שיעור הפדיון החלקי במונחי הסדרה המקורית; (3) שיעור הריבית בפדיון החלקי על החלק הנפדה; (4) שיעור הריבית שישולם בפדיון החלקי, מחושב לגבי היתרה הבלתי מסולקת; (5) עדכון שיעורי הפדיונות החלקיים שנותרו, במונחי הסדרה המקורית; (6) המועד הקובע לזכאות לקבלת הפדיון המוקדם של קרן אגרות החוב שיהיה שישה (6) ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם.

11.2.11. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') במקרה של פדיון מוקדם ביוזמת החברה, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של אגרות החוב (סדרה ח') העומדות לפדיון מוקדם, אשר ייקבע על-פי מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ח') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ח') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ח') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן) בתוספת שער של 1.4% בחישוב שנתי. היוון אגרות החוב (סדרה ח') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ח') העומדות לפדיון מוקדם, כפי שיקבע בדוח ההצעה הראשונה.

לעניין זה: "**תשואת האג"ח הממשלתי**" משמעה, ממוצע התשואה (ברוטו) לפדיון, בתקופה של שבעה ימי עסקים, המסתיימת שני ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של שלוש סדרות אגרות חוב ממשלתי לא צמודות ושמשך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה ח') במועד הרלוונטי.

12. **<u>שינויים בתנאי אגרת החוב</u>**

לא יהיה כל תוקף לשינוי, לויתור ו/או לפשרה בכל הנוגע לתנאי אגרת החוב והזכויות הנובעות ממנה, אלא אם כן נעשו בהתאם לאמור בסעיף 25 לשטר הנאמנות.

13. **<u>קבלה מאת מחזיק אגרות החוב</u>**

13.1. קבלה מאת מחזיק ו/או אסמכתא מאת חבר הבורסה המעביר ו/או מהחברה לרישומים בגין סכומי הקרן והריבית ששולמו לו על ידי הנאמן בגין אגרת החוב שלו תשחרר את הנאמן בשחרור מוחלט בכל הקשור לתשלום הסכומים הנקובים בקבלה.

13.2. למעט במקרה כמפורט בסעיף 11.5 לשטר הנאמנות, קבלה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן והריבית אצלו לזכות מחזיקי איגרת החוב כאמור לעיל לשטר הנאמנות תחשב כקבלה מאת מחזיק איגרת החוב לצורך האמור בסעיף 13.1 ביחס לשחרור החברה (ולא ביחס לשחרור הנאמן) בכל הקשור לביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

13.3. כספים שחולקו כאמור בסעיף 10 לשטר הנאמנות יחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב.

14. **<u>החלפת תעודת אגרת החוב</u>**

במקרה שתעודת אגרות החוב תתבלה, תאבד או תושמד תהיה החברה רשאית להוציא במקומה תעודה חדשה של אגרות החוב, וזאת בהתאם לתנאים שתבקש החברה ביחס להוכחה, לשיפוי ולכיסוי ההוצאות שנגרמו לחברה לשם בירור אודות זכות הבעלות באגרות החוב, כפי שהחברה תמצא לנכון. במקרה של בלאי, תעודת אגרות החוב הבלויה תוחזר לחברה לפני שתוצא התעודה החדשה. היטלים וכן הוצאות אחרות הכרוכות בהוצאת התעודה החדשה, יחולו על מבקש התעודה האמורה.

15. **<u>הודעות</u>**

להוראות בדבר אופן מסירת הודעות ראה סעיף 24 לשטר הנאמנות.

התוספת השניה לשטר הנאמנות – הוראות בדבר אסיפות מחזיקי אגרות חוב

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

<u>אסיפות כלליות של מחזיקי אגרות חוב</u>

<u>(סדרה ח')</u>

1. **<u>זימון אסיפות</u>**

1.1. הנאמן רשאי לזמן את מחזיקי איגרות החוב לאסיפה של מחזיקי איגרות החוב בכל עת.

1.2. הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפה לפי דרישת החברה או לפי בקשה בכתב של המחזיקים, אחד או יותר, בלפחות חמישה אחוזים (5%) מהערך הנקוב של היתרה הבלתי מסולקת של קרן איגרות החוב. אם המבקשים את זימון האסיפה הם המחזיקים של אגרות החוב כאמור, יהיה הנאמן, רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי, לשביעות רצון הנאמן עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך. נדרש הנאמן לכנס אסיפה כאמור, יזמנה בתוך 21 ימים מיום שהוגשה לו הדרישה, למועד שיקבע בזימון, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם משבעה ימים ולא מאוחר מ-21 ימים ממועד הזימון ; ואולם הנאמן רשאי להקדים את כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים. עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס. על אף כל האמור לעיל, עם מסירת דרישת החברה לכינוס אסיפה כאמור יתאמו החברה והנאמן את מועד כינוס האסיפה ופרסום הזימון בהתאם להוראות הדין.

1.3. הנאמן רשאי לשנות את מועד כינוסה של אסיפת מחזיקים, לרבות להקדים את מועד כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים ובכפוף להוראות סעיף 1.6 להלן.

1.4. לא זימן הנאמן אסיפה לפי דרישת מחזיק בתוך המועד האמור בסעיף 1.2 לעיל, רשאי המחזיק לכנס את האסיפה, ובלבד שמועד הכינוס יהיה בתוך 14 ימים, מתום התקופה לזימון האסיפה בידי הנאמן, והנאמן יישא בהוצאות שהוציא המחזיק בקשר עם כינוס האסיפה.

1.5. זימון לאסיפה מטעם הנאמן לשם התייעצות בלבד עם מחזיקי אגרות החוב יפורסם לפחות יום אחד לפני מועד כינוסה ("**אסיפת התייעצות**"). לאסיפת התייעצות לא יפורסם סדר יום ולא יתקבלו בה החלטות.

1.6. זימון לאסיפה שאינה אסיפת התייעצות יפורסם לא יותר מ-21 ימים ולא פחות משבעה ימים טרם מועד כינוסה. בזימון יפורטו המקום, היום ושעת האסיפה, המניין החוקי לפתיחת האסיפה, המועד הקובע להשתתפות באסיפה, הסדרים לעניין הצבעה בכתב וכן יצוינו בו באופן כללי הנושאים שידונו באסיפה והצעות ההחלטה שיועלו להצבעה. אין באמור בכדי לגרוע מסמכות הנאמן לקצר את מניין הימים לכינוס האסיפה בהתאם לאמור בסעיפים 1.2 ו- 1.3 לעיל.

1.7. מחזיק באגרות חוב , אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של סדרת אגרות החוב, רשאי לבקש מהנאמן לכלול נושא בסדר היום של אסיפת מחזיקים שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כאמור.

1.8. כל הודעה מטעם החברה או הנאמן למחזיקי איגרות החוב תינתן בהתאם להוראות סעיף 24 לשטר הנאמנות.

1.9. לא תיפסל החלטה כלשהי שנתקבלה כדין באסיפה שזומנה כאמור, אם בשגגה לא ניתנה הודעה עליה לכל מחזיקי אגרות החוב או שההודעה כאמור לא נתקבלה ע"י כל מחזיקי אגרות החוב שבמחזור ובלבד שפורסם הזימון לאסיפה במערכת המגנ"א.

1.10. אסיפת מחזיקים תיערך בישראל בלבד במשרדי החברה או במקום אחר עליו יודיע הנאמן או החברה. החברה תישא בעלויות של כינוס האסיפה במען שאינו במשרדה, ככל שהודיעה כי אין

באפשרותה לערוך את האסיפה במשרדה ובלבד שתתכנס במקום בו נהוג לקיים אסיפות מחזיקי אגרות חוב בישראל.

2. **<u>יושב ראש</u>**

יושב הראש של האסיפה יהיה הנאמן או אדם שימונה על ידי הנאמן. אסיפת מחזיקי איגרות החוב תיפתח לאחר שיוכח כי קיים המניין החוקי הדרוש להתחלת הדיון.

3. **<u>מניין חוקי</u>**

3.1. בכפוף לדרישות חוק ניירות ערך בנושא מניין חוקי, ככל שאינן ניתנות להתניה, ולהוראות שטר הנאמנות ובכפוף למניין החוקי הנדרש לצורך קבלת החלטה מיוחדת, באסיפת מחזיקי איגרות החוב, יהוו מניין חוקי לפחות שני מחזיקי איגרות החוב הנוכחים בעצמם או באמצעות בא כוח והמחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) מהערך הנקוב של היתרה הבלתי מסולקת של קרן איגרות החוב באותה עת. על אף האמור, אסיפת התייעצות תתקיים בכל מספר משתתפים שהוא.

3.2. אם תוך חצי שעה מהמועד שנקבע להתחלת אסיפה כזו לא יהיה מניין חוקי כאמור, תידחה האסיפה למועד אחר שלא יקדם משני ימי עסקים לאחר המועד שנקבע לקיום האסיפה המקורית או מיום עסקים אחד, אם סבר הנאמן כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים באגרות החוב; נדחתה האסיפה, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות לכך.

3.3. בכפוף לדרישות חוק ניירות ערך בנושא מניין חוקי, ככל שאינן ניתנות להתניה, ולהוראות שטר הנאמנות ובכפוף למניין החוקי הנדרש לצורך קבלת החלטה מיוחדת, באסיפה נדחית כאמור, אשר זומנה ביוזמת הנאמן, שני מחזיקי איגרות החוב הנוכחים בעצמם או על ידי באי כוחם יהוו מניין חוקי ללא התחשבות בערך הנקוב של איגרות החוב שבידיהם. אם זימון האסיפה התבקש על ידי מחזיקי אגרות חוב - יהיה המניין החוקי באסיפה נדחית מחזיקים באגרות החוב, אחד או יותר, שלהם 5% (חמישה אחוזים) לפחות מזכויות ההצבעה בסדרת אגרות החוב.

3.4. לא ידונו באסיפה נדחית אלא עניינים שבהם אפשר היה לדון באסיפה המקורית.

3.5. מחזיק שהוא אדם קשור (כהגדרתו בסעיף 3.3 לשטר הנאמנות) לא יובא בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפה, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה.

3.6. כתב הצבעה מלא וחתום כדין שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 3 לעיל. בהתאם, יהיה הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו ובכפוף לכל דין, לקיים אסיפות הצבעה בהן יערכו הצבעות באמצעות כתבי הצבעה וללא התכנסות המחזיקים, וכן לקיים הצבעה באמצעות כתבי הצבעה באסיפת הצבעה (לרבות באסיפה נדחית שלה) אשר לא נכח בה עם פתיחתה המניין החוקי הנדרש לצורך קבלת ההחלטה שעל סדר היום, ובלבד שיתקבלו אצל הנאמן, עד למועד נעילת אסיפת ההצבעה, אשר ייקבע בהודעה על כינוס האסיפה או קיום ההצבעה, לפי העניין, כתבי הצבעה מאת מחזיקים המהווים מניין חוקי הדרוש לצורך קיום האסיפה המקורית או האסיפה הנדחית, לפי העניין.

3.7. מחזיקים הזכאים להשתתף ולהצביע באסיפת המחזיקים, הם מחזיקים באגרות חוב במועד שייקבע בהחלטה לזמן אסיפת מחזיקים בהתאם להוראות החוק.

4. **<u>אסיפה נמשכת</u>**

4.1. אסיפה שנפתחה תינעל על פי הודעת הנאמן או הודעת יושב ראש האסיפה ויכול שיהיו בה מושב אחד או יותר.

4.2. אסיפת מחזיקים שיש בה מניין חוקי (ברוב רגיל), או הנאמן, רשאים להחליט על קיום מושב נוסף אשר יתקיים במועד אחר ובמקום שייקבע על ידי הנאמן (להלן: "**אסיפה נמשכת**");

4.3. הנאמן יהיה אחראי לפרסום הודעה בדבר המועד והמקום בהם יתכנס המושב הנוסף ובלבד שהודעה כאמור תינתן 12 שעות לפחות טרם כינוסו של המושב הנוסף.

4.4. באסיפה נמשכת ניתן לדון בנושא שהיה על סדר יומה של האסיפה המקורית ושלא נתקבלה לגביו החלטה בלבד.

5. **<u>הצבעה באסיפה</u>**

5.1. ההצבעה באסיפה תיערך ביחס לנושאים אשר פורטו בזימון בלבד.

5.2. מחזיקי איגרות החוב זכאים להשתתף ולהצביע בכל אסיפה כללית בעצמם, באמצעות באי כוח או באמצעות כתב הצבעה. כל הצעת החלטה שתועמד להצבעה תוכרע בדרך של הרמת ידיים ו/או באמצעות כתבי הצבעה, בהתאם להחלטת הנאמן ועל פי שיקול דעתו לרבות קביעת המועדים להגשת כתבי ההצבעה והארכת מועדים אלו בהתאם לנסיבות, בכפוף להוראות הדין. בכל הצבעה של מחזיקי איגרות חוב תתנהל ההצבעה לפי מניין קולות, כך שכל מחזיק איגרות החוב או בא-כוחו, יהיה זכאי לקול אחד בגין כל 1 ש"ח ע.נ. מאיגרות החוב מהסדרה הרלוונטית שהוכיח את החזקתו בהן ושמכוחן הוא רשאי להצביע. בהצבעה שנערכה באמצעות כתבי הצבעה יהיו רשאים להשתתף גם מחזיקי אגרות חוב שלא נכחו באסיפה ובלבד שהוכיחו את זכאותם להצביע באסיפה במועד הקובע לא יאוחר ממועד נעילת ההצבעה/אסיפה. במקרה של מחזיקים במשותף, יתקבל רק קולו של המבקש להצביע הרשום ראשון מביניהם במרשם, אם בעצמו ואם על ידי שלוח.

כתב הצבעה שבו ציין מחזיק באגרות החוב את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי באסיפה.

5.3. אלא אם נקבע במפורש אחרת בשטר זה, הרוב הדרוש לקבלת כל החלטה באסיפת מחזיקים מהסדרה הרלוונטית הוא רוב רגיל של מספר הקולות המיוצגים בהצבעה והמצביעים בעד או נגד והכול בכפוף להוראות הדין.

5.4. בעל איגרות החוב או שלוחו רשאים להצביע בגין חלק מהקולות שלו בעד הצעת החלטה מסוימת, ובגין חלק אחר נגד, הכל לפי ראות עיניו. קולות הנמנעים לא יובאו בחשבון במניין קולות המשתתפים בהצבעה.

5.5. הנאמן שישתתף באסיפה ישתתף ללא זכות הצבעה.

5.6. החברה וכל אדם אחר למעט הנאמן יהיו מנועים מלהשתתף באסיפת מחזיקי אגרות החוב או בכל חלק ממנה, לפי החלטת הנאמן או לפי החלטה רגילה של מחזיקי אגרות החוב. על אף האמור בסעיף זה, החברה תוכל להשתתף בפתיחת אסיפה לשם הבעת עמדתה בקשר עם כל נושא שעל סדר היום של האסיפה ו/או הצגת נושא מסוים (לפי העניין).

5.7. הכרזת יושב הראש בדבר קבלת החלטה או דחייתה והרישום בעניין זה בפרוטוקול האסיפה ישמשו ראיה לכאורה על עובדה זו.

5.8. <u>מינוי שליח</u>:

5.8.1. כתב מינוי הממנה שלוח יהיה בכתב וייחתם על ידי הממנה או על ידי בא כוחו שיש לו סמכות בכתב כהלכה. שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק איגרות החוב.

5.8.2. כתב מינוי וייפוי כוח או תעודה אחרת על פיה נחתם כתב המינוי, או העתק מאושר של ייפוי כוח כזה, יופקד במשרדה של החברה לפני פתיחת האסיפה לגביה ניתן ייפוי הכוח, אלא אם נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה.

5.8.3. הצבעה שנעשתה בהתאם לתנאים שבמסמך הממנה שלוח תהא תקפה אף אם עובר לה בוטל כתב המינוי או הועברה איגרת החוב שלגביה ניתן הקול, אלא אם נתקבלה במענה של החברה לקבלת כתבי בי-דין בישראל (או במקום אחר בישראל עליו תורה החברה) עובר למועד האסיפה הודעה בכתב בדבר הביטול או ההעברה הנ"ל, הכל לפי העניין.

5.8.4. כל תאגיד שהוא בעלים של איגרת חוב, רשאי על ידי הרשאה בכתב חתומה כדין ליפות את כוחו של אדם שיראה בעיניו לפעול כנציגו בכל אסיפה של בעלי איגרות החוב, והאדם שהורשה כך יהיה רשאי לפעול בשם התאגיד שהוא מייצג.

5.9. אדם או אנשים שיתמנו על ידי הנאמן, מזכיר החברה וכל אדם או אנשים אחרים שיורשו לכך על-ידי החברה, יהיו רשאים להיות נוכחים בפתיחת האסיפה לשם הבעת עמדת החברה בקשר עם נושא שעל סדר היום ו/או הצגת נושא מסוים, לפי הענין, אך לא יהיו זכאים להצביע באסיפות של מחזיקי איגרות החוב. נציגי החברה לא יהיו נוכחים באסיפה, אלא אם תותר נוכחותם, על-פי שיקול דעתו הבלעדי של הנאמן..

5.10. כל אסיפה של מחזיקי איגרות החוב תתקיים במענה של החברה לקבלת כתבי בי-דין בישראל (או במקום אחר בישראל עליו תורה החברה) ותהא על חשבון החברה, או במען אחר עליו יודיע מזמן האסיפה.

6. **<u>פרוטוקולים</u>**

יו"ר האסיפה ידאג לעריכת פרוטוקול, לרבות בדרך של הקלטה, של כל הדיונים וההחלטות בכל אסיפה כללית של מחזיקי איגרות החוב, ולשמירתו בספר הפרוטוקולים של אסיפות מחזיקי איגרות החוב. כל פרוטוקול החתום על ידי יושב ראש האסיפה ישמש הוכחה לכאורה לעניינים הרשומים בו, וכל עוד לא יוכח ההפך, הרי כל החלטה שנתקבלה באסיפה שכזו תחשב כהחלטה שנתקבלה כדין.

מרשם הפרוטוקולים של אסיפות המחזיקים יישמר במשרדו הרשום של הנאמן, ויהיה פתוח לעיון מחזיקי אגרות החוב, והעתק ממנו יישלח לכל מחזיק באגרות החוב שביקש זאת.

החברה (ו/או מי מטעמה לרבות כל נושא משרה בה) אינה זכאית לקבל פרוטוקול השיחות והדיונים בחלק של אסיפות מחזיקי אגרות החוב המתנהל ללא החברה או באסיפות מחזיקים המתנהלות ללא החברה.

7. **<u>עניין מנוגד</u>**

7.1. בעת עריכת אסיפת מחזיקי אגרות חוב, יבחן הנאמן קיומו של ניגוד עניינים אצל מחזיקי אגרות החוב, בין עניין הנובע מהחזקתם באגרות החוב לבין עניין אחר שלהם, כפי שיקבע הנאמן ("**עניין אחר**").

הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק אגרות חוב המשתתף באסיפת מחזיקים להודיע לו, לפני ההצבעה, על עניין אחר שלו וכן אם יש לו ניגוד עניינים כאמור. הנאמן יסתמך על ההצהרות כאמור בלבד ולא יהיה חייב לערוך חקירה או בדיקה נוספת.

7.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ייחשב כל אחד מאלה כבעל עניין מנוגד:

7.2.1. מחזיק אשר הנו אדם קשור (כהגדרת מונח זה בס' 3..3 לשטר הנאמנות);

7.2.2. מחזיק אשר כיהן כנושא משרה בחברה בסמוך למועד האירוע שבסיס ההחלטה באסיפה;

7.2.3. כל מחזיק אשר קבע הנאמן לגביו כי הינו בעל "עניין מנוגד" לפי האמור להלן בכפוף לכל דין ו/או הוראת רשות מוסמכת ובכלל כך: כל מחזיק אשר יצהיר בכתב לנאמן כי הינו בעל עניין אישי מהותי כלשהו אשר חורג מעניינם של כלל מחזיקי אגרות החוב באסיפת מחזיקי אגרות החוב הרלוונטית. מחזיק אשר לא ימסור הצהרה בכתב לאחר שהתבקש לעשות כן על-ידי הנאמן, יחשב כמי שהצהיר שיש לו עניין אישי כאמור, ולגביו יקבע הנאמן הרלוונטי כי הינו מחזיק בעל עניין מנוגד. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 7.2 זה, הנאמן יבחן אם מחזיק הינו מחזיק בעל "עניין מנוגד", גם בהתחשב בהחזקותיו של אותו מחזיק בניירות ערך אחרים של החברה ו/או ניירות ערך של כל תאגיד רלוונטי אחר להחלטה המובאת לאישור באסיפה (כפי שיפורט בכתב ההצבעה), בהתאם להצהרת אותו מחזיק.

קביעת קיומו של עניין מנוגד תיעשה גם על סמך מבחן כללי של ניגודי עניינים שיערוך הנאמן. כמו כן, להסרת ספק מובהר, כי אין בהוראות לעניין הגדרת מחזיקי אגרות חוב בעלי עניין מנוגד כדי לגרוע מהוראות הדין, הפסיקה והנחיות מחייבות של רשות ניירות ערך, לעניין הגדרת מחזיקי אגרות חוב בעלי עניין מנוגד, כפי שיחולו במועד הבחינה.

7.3. לצורך בחינת ניגוד עניינים כאמור יהא הנאמן רשאי להסתמך על חוות דעת משפטית שיזמין, ויחולו עליה הוראות שטר הנאמנות לעניין נשיאה בהוצאות.

7.4. יובהר, כי בחינת ניגוד עניינים כאמור לעיל, ככל והיא דרושה לדעת הנאמן, תיערך בנפרד ביחס לכל החלטה על סדר יומה של האסיפה וכן ביחס לכל אסיפה בנפרד. עוד יובהר, כי אין בהכרזה על מחזיק כעל בעל עניין מנוגד בהחלטה או אסיפה כלשהי, כשלעצמה, כדי להראות על עניין מנוגד של אותו מחזיק בהחלטה אחרת אשר על סדר יומה של האסיפה או על עניין מנוגד שלו באסיפות אחרות.

7.5. בספירת מניין הקולות בהצבעה שהתקיימה באסיפת מחזיקים, לא יביא הנאמן בחשבון את קולותיהם של מחזיקים שלא נענו לדרישתו כאמור בס"ק 7.1, או של מחזיקים שלגביהם מצא כי מתקיים ניגוד עניינים כאמור (להלן ביחד: "**מחזיקים בעלי עניין מנוגד**").

7.6. על אף האמור בס"ק 7.2 לעיל, פחת סף החזקות המשתתפים בהצבעה, שאינם מחזיקים בעלי עניין מנוגד, משיעור של חמישה אחוזים מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב מאותה סדרה, יביא הנאמן בחשבון בספירת מניין הקולות בהצבעה גם את קולותיהם של המחזיקים בעלי עניין מנוגד.

הנאמן יסתמך על ההצהרות כאמור ולא יהיה חייב לערוך חקירה או בדיקה נוספת. בבחינת קיומו של ניגוד עניינים, הנאמן יפעל בהתאם להוראות שטר הנאמנות, הוראות והנחיות רשות ניירות ערך כפי שיהיו באותו מועד ובהתאם לקבוע בדין.

8. **<u>הודעות עמדה</u>**

8.1. מחזיק אגרות החוב, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב מאותה סדרה רשאי לפנות בכתב למחזיקים באגרות החוב במכתב שיצורף לכתב ההצבעה על מנת לשכנעם לגבי אופן הצבעתם בנושא מהנושאים העולים לדיון באותה אסיפה (בתוספת זו – "**הודעת עמדה**").

8.2. מחזיק אשר יבקש לעשות שימוש בזכות זו, יודיע על כך לנאמן בעת המושב בו הוחלט על העמדת אותו נושא להצבעה ויעביר לנאמן את הודעת העמדה בתוך 24 שעות ממועד אותו מושב.

8.3. באסיפה שזומנה עקב דרישת מחזיקי אגרות חוב או על ידי מחזיקי אגרות החוב כמפורט לעיל יהיה רשאי כל מחזיק, באמצעות הנאמן, לפרסם הודעת עמדה כאמור.

8.4. הנאמן והחברה יהיו רשאים, כל אחד בנפרד, לפרסם הודעת עמדה בתגובה על הודעת עמדה שנשלחה בהתאם לסעיפים 8.1 או 8.3 לעיל או בתגובה לפניה אחרת למחזיקי אגרות החוב.

8.5. באסיפת התייעצות לא יפורסמו הודעות עמדה.

נספח א' לשטר הנאמנות
נציגות דחופה למחזיקי אגרות החוב

1. <u>מינוי; תקופת כהונה</u>

1.1. הנאמן יהיה רשאי או לבקשת החברה בכתב – יהיה חייב למנות ולכנס נציגות דחופה מבין מחזיקי אגרות החוב, כפי שיפורט להלן (להלן: "**הנציגות הדחופה**").

1.2. הנאמן ימנה לנציגות דחופה את שלושת (3) מחזיקי אגרות החוב, אשר על פי נתונים שקיבל מהחברה, הינם המחזיקים בערך הנקוב הגבוה ביותר מבין כלל מחזיקי אגרות החוב ואשר יצהירו כי מתקיימים לגביהם כל התנאים המפורטים להלן (להלן: "**חברי הנציגות הדחופה**"). במקרה בו, מי מבין אלו, לא יוכל לכהן כחבר בנציגות דחופה כאמור, ימנה הנאמן, במקומו את מחזיק אגרות החוב, המחזיק בשיעור הערך הנקוב הגבוה ביותר הבא בתור, אשר לגביו מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן. ואלו התנאים:

1.2.1. מחזיק אגרות החוב אינו מצוי בניגוד עניינים מהותי בשל קיומו של כל עניין מהותי נוסף המנוגד לעניין הנובע מכהונתו בנציגות הדחופה ומהחזקתו באגרות החוב. למען הסר ספק מובהר, כי מחזיק שהינו אדם קשור (כהגדרתו בסעיף 3.3 לשטר הנאמנות) ייחשב כבעל ניגוד עניינים מהותי כאמור ולא יכהן בנציגות הדחופה;

1.2.2. במהלך אותה שנה קלנדרית, מחזיק אגרות החוב לא מכהן בנציגויות דומות של אגרות חוב אחרות ששוויין המצרפי עולה על השיעור מתוך תיק הנכסים המנוהל על ידו, אשר נקבע כשיעור המקסימלי המאפשר כהונה בנציגות דחופה לפי הוראות הממונה על הגבלים עסקיים בקשר עם כינון נציגות דחופה;

1.3. היה ובמהלך כהונתה של הנציגות הדחופה, חדלה להתקיים באחד מחבריה אחת הנסיבות המנויות בסעיפים 1.2.1 עד 1.2.2 לעיל, תפקע כהונתו, והנאמן ימנה חבר אחד במקומו מבין מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 1.2 לעיל.

1.4. בטרם מינוי חברי הנציגות הדחופה, יקבל הנאמן מן המועמדים לכהן כחברי הנציגות הדחופה, הצהרה בדבר קיומם או היעדרם של ניגודי עניינים מהותיים כאמור בסעיף 1.2.1 לעיל ובדבר כהונה בנציגויות נוספות כאמור בסעיף 1.2.2 לעיל. כמו כן, הנאמן יהא רשאי לדרוש הצהרה כאמור מחברי הנציגות הדחופה בכל עת במהלך כהונתה של הנציגות הדחופה. מחזיק שלא ימסור הצהרה כאמור ייחשב כמי שיש לו ניגוד עניינים מהותי או מניעה לכהן מכוח הוראות הממונה על הגבלים עסקיים כאמור לעיל, לפי העניין. מובהר, כי הנאמן יסתמך על ההצהרות כאמור ולא יהיה חייב לערוך בדיקה או חקירה עצמאית נוספת.

1.5. תקופת כהונת הנציגות הדחופה תסתיים במועד בו תפרסם החברה את החלטות הנציגות הדחופה בקשר עם מתן ארכה לחברה לצורך עמידתה בתנאי שטר הנאמנות כמפורט בסעיף 4.3 להלן אך בכל מקרה לא תעלה על שלושה חודשים ממועד מינויה.

2. <u>סמכות</u>

2.1. לנציגות הדחופה תהא הסמכות למתן ארכה חד פעמית לחברה בקשר למועדים לעמידה באמות מידה פיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות באופן שתוסר העילה לפירעון מיידי שבסעיף 6.1.19 לשטר הנאמנות, למשך תקופת הארכה, ככל שניתנה, וזאת לתקופה של עד 90 ימים או עד למועד פרסום הדוחות הכספיים הקרובים, לפי המוקדם. יובהר, כי פרק הזמן שעד למינויה של הנציגות הדחופה יובא בחשבון במסגרת הארכה האמורה לעיל, והוא לא יהווה עילה למתן ארכה נוספת כלשהי לחברה מעבר לאמור לעיל.

2.2. אם לא מונתה נציגות דחופה בהתאם לנספח זה, או אם הנציגות הדחופה החליטה שלא לתת לחברה ארכה כאמור בסעיף 2.1 לעיל, הנאמן יפעל בהתאם להוראות סעיף 6.2 לשטר הנאמנות.

3. <u>התחייבויות החברה בקשר לנציגות</u>

3.1. החברה מתחייבת לפעול בשיתוף פעולה מלא עם הנציגות הדחופה והנאמן ככל הנדרש לצורך ביצוע הבדיקות הנדרשות על ידם וגיבוש החלטת הנציגות הדחופה ולהעביר לנציגות הדחופה את כל הנתונים והמסמכים שיידרשו להם לגבי החברה, בכפוף למגבלות הדין. מבלי לגרוע מכלליות האמור, החברה תמסור לנציגות הדחופה את המידע הרלוונטי לצורך גיבוש החלטתה, אשר לא יכלול כל פרט מטעה ולא יהיה חסר.

3.2. החברה תישא בעלויות הנציגות הדחופה, ובכלל זה בעלויות העסקת יועצים ומומחים על ידי הנציגות הדחופה או מטעמה, בהתאם להוראות סעיף 19 לשטר הנאמנות.

4. <u>אחריות</u>

4.1. הנציגות הדחופה תפעל ותחליט בעניינים המסורים לידה, על פי שיקול דעתה המוחלט ולא תהא אחראית, היא או מי מבין חבריה, נושאי המשרה בהם, עובדיהם או יועציהם, והחברה ומחזיקי אגרות החוב פוטרים אותם בזאת, ביחס לכל טענות, דרישות ותביעות כנגדם בגין כך שהשתמשו או נמנעו מלהשתמש בכוחות, בסמכויות או בשיקול הדעת שהוקנו להם על פי שטר הנאמנות ותוספת זו ובקשר אליהן או מכל פעולה אחרת אותה ביצעו על פיהן, למעט אם פעלו כך בזדון ו/או בחוסר תום לב.

4.2. על פעולתם של חברי הנציגות הדחופה ומי מטעמם יחולו הוראות השיפוי הקבועות בסעיף 21 לשטר זה, כאילו היו הנאמן.

4.3. החברה תפרסם דיווח מיד עם מינוי הנציגות הדחופה כאמור, על דבר מינויה של הנציגות הדחופה, זהות חבריה וסמכויותיה וכן תפרסם דיווח מיידי נוסף אודות החלטת הנציגות הדחופה כאמור. עם סיום כהונת הנציגות הדחופה תפרסם החברה את המידע אשר הועבר לעיון הנציגות הדחופה ובלבד שאין מניעה לפרסמו על פי דין

***

נספח ב'

דוח אירועים כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט – 1969

להלן גילוי בדבר אירועים מהותיים שאירעו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2016 ועד מועד פרסום דוח הצעת מדף זה:

__ באוגוסט 2016

_____	_____
זוהר לוי, יו"ר דירקטוריון	אמיר שגיא, מנכ"ל

נספח ג'

מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר

נספח ד'

פרטים אודות הנכסים המשועבדים

1. נכסים מהותיים

שם הנכס ומאפייניו			פריט מידע												נתונים נוספים אודות הערכת השווי והנתונים שבבסיסה		
			שנה	ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (אלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המתואם (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי שערוך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (ש"ח)	זיהוי מעריך השווי שם וניסיון	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס הערכה (Cap Rate / שיעור היוון)
בית גלילאו	אזור	קיסריה	2015	10,250	10,250	628	628	6.1%	6.2%	9.85%	29.3%	(2,276)	99%	20.2	אודלס קינן כהן בע"מ	היוון NOI	8.3%
	ציון המטבע המסחרי	ש"ח															
	שימוש עיקרי	אחסנה ומשרדים	2014	12,526	12,526	624	624	5.0%	5.5%	9.78%	24.0%	(249)	98%	20.0	גיזה זינגר אבן בע"מ	היוון NOI	8.5%
	עלות מקורית (באלפי ש"ח)	6,383															
	חלק התאגיד [%]	100%	2013	12,775	12,775	619	619	4.8%	4.9%	9.69%	23.5%	5,873	99%	17.5	גיזה זינגר אבן בע"מ	היוון NOI	8.5%
	שטח [מ"ר]	2,580															
גלרם	אזור	כרמיאל	2015	15,000	15,000	1,433	1,095	7.30%	8.8%	10.15%	10.7%	847	98%	29.2	אודלס קינן כהן בע"מ	היוון NOI	8.5%
	ציון מטבע הפעילות	ש"ח															
	שימוש עיקרי	משרדים	2014	14,153	14,153	1,441	1,027	7.26%	7.9%	9.52%	18.2%	18	91%	28.1	גיזה זינגר אבן בע"מ	היוון NOI	8.75%
	עלות מקורית (באלפי ₪)	10,786															
	חלק התאגיד [%]	100%	2013	14,135	14,135	1,423	1,070	7.57%	8.8%	9.92%	24.6%	535	100%	28.9	גיזה זינגר אבן בע"מ	היוון NOI	8.75%
	שטח [מ"ר]	4,214															
אלון תבור	אזור	אלון תבור	2015	23,450	23,450	1,864	1,858	7.92%	8.6%	10.90%	7.3%	4,721	100%	12.6	אודלס קינן כהן בע"מ	היוון NOI	8.5%
	ציון מטבע הפעילות	ש"ח															
	שימוש	לוגיסטיקה	2014	18,729	18,729	1,808	1,803	9.63%	9.9%	10.57%	14.6%	347	100%	12.7	גיזה	היוון NOI	9.2%

שם הנכס ומאפייניו			פריט מידע											נתונים נוספים אודות הערכת השווי והנתונים שבבסיסה		
		שנה	ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (אלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המתואם (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי שערוך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (ש"ח)	זיהוי מעריך השווי שם וניסיון	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס הערכה (Cap Rate / שיעור היוון)
	עיקרי													זינגר אבן בע"מ		
	עלות מקורית (באלפי ש"ח)															
	חלק התאגיד [%]	2013	18,382	18,382	1,585	1,580	8.60%	9.6%	9.27%	20.1%	(520)	100%	12.1	גיזה זינגר אבן בע"מ	היוון NOI	9.2%
	שטח [מ"ר]															
רנסנס	אזור	2015	11,300	11,300	472	454	4.02%	8.0%	3.91%	0.0%	(320)	90%	30.9	אודלס קינן כהן בע"מ	היוון NOI	9.4%
	ציון המטבע המסחרי															
	שימוש עיקרי	2014	נרכש במהלך שנת 2015													
	עלות מקורית (באלפי ש"ח)															
	חלק התאגיד [%]	2013														
	שטח [מ"ר]															
הנכס במשגב	אזור	2015	11,350	11,350	838	784	6.91%	8.32%	9.9%	16.2%	5,652	96%	12.7	אודלס קינן כהן בע"מ	היוון NOI	8.6%
	ציון מטבע הפעילות															
	שימוש עיקרי	2014	5,698	5,698	628	579	10.16%	9.74%	7.3%	40.8%	236	96%	9.8	גיזה זינגר אבן בע"מ	היון NOI	9.5%
	עלות מקורית (באלפי ש"ח)															
	חלק התאגיד [%]	2013	5,462	5,462	571	517	9.46%	9.98%	6.5%	50.6%	177	96%	9.6	גיזה זינגר אבן בע"מ	היוון NOI	9.75%

שם הנכס ומאפייניו		
	עיקרי	ותעשיה
	עלות מקורית (באלפי ש"ח)	17,051
	חלק התאגיד [%]	100%
	שטח [מ"ר]	12,430
רנסנס	אזור	כרמיאל
	ציון המטבע המסחרי	ש"ח
	שימוש עיקרי	מסחר
	עלות מקורית (באלפי ש"ח)	11,620
	חלק התאגיד [%]	100%
	שטח [מ"ר]	2,455
הנכס במשגב	אזור	א.ת. תרדיון
	ציון מטבע הפעילות	ש"ח
	שימוש עיקרי	לוגיסטיקה
	עלות מקורית (באלפי ש"ח)	7,938
	חלק התאגיד [%]	100%

שם הנכס ומאפייניו			פריט מידע												נתונים נוספים אודות הערכת השווי והנתונים שבבסיסה		
			שנה	ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (אלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המתואם (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי שערוך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (ש"ח)	זיהוי מעריך השווי שם וניסיון	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס הערכה (Cap Rate / שיעור היוון)
	שטח [מ"ר]	5,374															
תחנות דלק געתון וחוף הדקל	אזור	נהריה	2015	13,500	13,500	1,072	1,072	7.94%	7.94%	-	18.1%	1,130	100%	293.2	אודלס קינן כהן בע"מ	היון NOI	בתקופת החוזה- 8.0% בתום תקופת החוזה- 8.5%
	ציון מטבע הפעילות	ש"ח															
	שימוש עיקרי	מסחר (תחנות דלק)	2014	12,370	12,370	981	981	7.93%	8.73%	-	25.2%	758	100%	300.0	גיזה זינגר אבן בע"מ	היון NOI	8.25%
	עלות מקורית (באלפי ש"ח)	250															
	חלק התאגיד [%]	100%	2013	11,612	11,612	999	999	8.61%	8.25%	-	29.1%	(880)	100%	266.1	גיזה זינגר אבן בע"מ	היון NOI	8.25%
	שטח [מ"ר]	690															

2. נכס מהותי מאוד

א. <u>הצגת הנכס</u>

נתונים לפי 100% ; חלק התאגיד בנכס100%	**פירוט ליום 31.12.2015**
שם הנכס :	אודיטוריום
מיקום הנכס :	מרכז הכרמל, חיפה
שטחי הנכס – פיצול לפי שימושים : [אם חל שינוי מהותי בשטחים – השטחים יינתנו ל3 השנים האחרונות] ;	6,680
מבנה ההחזקה בנכס : [תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס] :	באמצעות חברה בת
חלק התאגיד בפועל בנכס : [אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת – הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס] :	100%
ציון שמות השותפים לנכס : [אם השותפים מחזיקים יותר מעשרים וחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים] :	-
תאריך רכישת הנכס :	מאי, 2012
פירוט זכויות משפטיות בנכס : [בעלות, חכירה וכד] :	חכירה מעיריית חיפה
מצב רישום זכויות משפטיות :	זכות חוזית בגינה נרשמה הערה בטאבו
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות :	-
נושאים מיוחדים [חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכד'] :	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא / שוו מאזני / פעילות משותפת] :	איחוד
פרטים על נכס שנמכר [ככל שרלוונטי] :	-

ב. <u>נתונים עיקריים</u>

נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%	**שנת 2015**	**שנת 2014**	**שנת 2013**		**בתאריך רכישת הנכס**
שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)	123,000	78,150	53,475	עלות הרכישה / ההקמה (אלפי ש"ח)	נרכש תמורת כ- 46 מש"ח. עלות הקמת שלב ב' הינה כ- 47 מש"ח
ערך בספרים בסוף שנה (אלפי ש"ח)	123,000	78,150	53,475	מועד רכישה	נרכש במאי 2012. סיום שלב ב'- במהלך 2015
רווחי (הפסדי) שערוך (באלפי ש"ח)	17,583	9,153	2,223	שיעור תפוסה (%)	100%
שיעור תפוסה ממוצע (%)	78%	88%	100%	NOI (אלפי ש"ח)	100%
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	5,178	1,271	1,447		
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	6,751	3,586	3,894		
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)	130	137	125		
דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע (לחודש) בחוזים שנחתמו בשנה (ש"ח)	113.52	85.00	97.66		
NOI (באלפי ש"ח)	3,815	1,678	2,171		
NOI מותאם (באלפי ש"ח)	8,244	1,543	2,178		
שיעור תשואה בפועל (%)*	3.1%	2.1%	4.1%		
שיעור תשואה מותאם (%)*	6.7%	2.0%	4.1%		
מספר שוכרים לתום שנת דיווח (#)	30	12	14		
לגבי מרכז מסחרי מניב - יחס דמי השכירות לסך כל הפדיון או הפדיון הממוצע למ"ר[4]	ל"ר				
[שער חליפין]					

* בשנים 2013-2014 ה- NOI מתייחס לשלב א' בלבד. במהלך שנת 2015 , לאחר סיום הקמת שלב ב', החל אכלוס השטח הנוסף.

ג. <u>הכנסות והוצאות</u>

נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%	שנת 2015	שנת 2014	שנת 2013
הכנסות:		**באלפי ש"ח**	
מדמי שכירות – קבועות	4,944	2,083	2,171
מדמי שכירות – משתנות			
מדמי ניהול	1,807	1,503	1,722
מהפעלת חניונים			
אחרות			
סה"כ הכנסות	**6,751**	**3,586**	**3,894**
עלויות:			
ניהול, אחזקה ותפעול	2,936	1,908	1,723
פחת (אם נרשם)			
הוצאות אחרות			
סה"כ עלויות:	2,936	1,908	1,723
רווח:	**3,815**	**1,678**	**2,171**
NOI:			

ד. <u>שוכרים עיקריים</u> – אין שוכרים עיקריים בנכס.

ה. <u>הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים</u>

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד 100%)	לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2016	לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2017	לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2018	לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2020 ואילך
	באלפי ש"ח				
מרכיבים קבועים	7,916	8,139	7,024	5,321	7,495
מרכיבים משתנים (אומדן)	100	100	100	100	100
סה"כ	**8,016**	**8,239**	**7,124**	**5,421**	**7,595**

המידע בטבלה זו דלעיל הינו מידע צופה פני עתיד, המבוסס על חוזי השכירות הקיימים בהם התקשרה החברה. מידע זה עלול שלא להתממש, או להתממש באופן שונה משנצפה, בין היתר, בשל סיום חוזי השכירות מכל סיבה שהיא, אובדן זכויות החברה בנכס, וכן בשל עניינים שאינם בהכרח בשליטת החברה.

ו. <u>השבחות</u> – לא צפויות השבחות בנכס.

ז. <u>מימון מסוים</u>

מימון מסוים חלק התאגיד בנכס – 100%			**הלוואה א':**
יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי	**31.12.2015 (אלפי ש"ח)**	**מוצג כהלוואות לזמן קצר:**	24,000
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
	31.12.2014 (אלפי ש"ח)	**מוצג כהלוואות לזמן קצר:**	5,528
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
שווי הוגן ליום 31.12.2015 (אלפי ש"ח)			24,000
תאריך נטילת הלוואה מקורי			אשראי ז"ק מתחדש כל חודש
גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)			
שיעור ריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2015 (%)			2.90%
מועדי פירעון קרן וריבית			
תניות פיננסיות מרכזיות			אין
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: עזיבת שוכרים, שווי נכס וכד']			אין
ציון האם התאגיד עומד בתניות מרכזיות ו באמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח			ל"ר
האם מסוג non-recourse [כן/לא] [לעניין זה, "non recourse" – מימון ללא זכות חזרה ללווה, מלבד מימוש בטוחה]			לא

ח. <u>שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס</u>

סוג		פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד 31.12.2015 (באלפי ש"ח)
שעבודים	דרגה ראשונה	שיעבוד ראשון על הנכס	מלוא שווי הנכס
	דרגה שנייה	-	-
אחר	-	-	-

ט. <u>פרטים אודות הערכת שווי</u>

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%)		שנת 2015	שנת 2014	שנת 2013
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)		123,000	78,150	53,475
זהות מעריך השווי		אודלס קינן כהן בע"מ	פרח אלוני שמאי מקרקעין בע"מ	פרח אלוני שמאי מקרקעין בע"מ
האם המעריך בלתי תלוי?		כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?		כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)		12.2015	12.2014	12.2013
מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)		היוון הכנסות	היוון הכנסות + עלות	היוון הכנסות + עלות
הנחות עיקריות שנלקחו לצורך הערכת השווי (יינתנו באופן ספציפי לפי הערכת השווי שניתנה)				
אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	6,680	1,447	1,447
	שיעור תפוסה בשנה + 1 (%)	100%	100%	100%
	שיעור תפוסה בשנה + 2 (%)	100%	100%	100%
	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	100%	100%	100%
	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 1 (בש"ח)	130.18	138.13	125.73
	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 2 (בש"ח)	130.18	138.13	125.73
	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממצועים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (בש"ח)	130.18	138.13	125.73
	NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	9,442	2,332	2,165
	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (אלפי ש"ח)			
	שיעור היוון לצורך הערכת השווי (%)	מסחר-מושכר 7.8% פנוי 8.0% משרדים-מושכר 8.0% פנוי 8.2%	שטח מושכר-7.9% פנוי- 8.1%	קומה תחתונה-8.3% קומת כניסה-8.0%
	זמן עד מימוש רעיוני			
	שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)			
	משתנים מרכזיים אחרים			
אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)			
	מחיר מכירה למטר רבוע בר-השכרה			

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%)		שנת 2015	שנת 2014	שנת 2013
	שנלקח בחישוב (בש"ח)			
	טווח מחירים למטר רבוע בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)	מסחר - 100-200 ₪ למ"ר משרדים - 85 ₪ במיקום נחות יותר		
	מספר הנכסים ברי השוואה (#) שנלקחו בחישוב	מסחר - 9 עסקאות שכירות, משרדים - 8 עסקאות שכירות		
	לגבי הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה יצוינו: שם / זיהוי הנכס, מיקום, שטח	מסחר- מרכז מסחרי רמת הנשיא, בת חן 7, רחוב שילון משרדים - שכונת דניה, רחוב חורב שדרות מוריה מרכז מסחרי גרנד קניון, מרכז מסחרי "הקריון"		
	שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)			
	משתנים מרכזיים אחרים			
ניתוחי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה):		**שינוי בשווי באלפי ש"ח**		
		שנת 2015	**שנת 2014**	**שנת 2013**
שיעורי תפוסה	עליה של 5%	259	64	0
	ירידה של 5%	(259)	(64)	(72)
שיעורי היוון	עליה של 5%	(6,107)	(1,587)	(1,278)
	ירידה של 5%	6,784	1,364	1,412
דמי שכירות למטר לשטחים פנויים	עליה של 5%	1,258	142	0
	ירידה של5%	(1,258)	(142)	0

28 ביולי 2016

לכבוד

<u>סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ</u>

א.ג.נ.,

הנדון: <u>אישור צרוף הערכות שווי לדוח הצעת מדף של סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ (להלן: "**החברה**")</u>

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו לצרוף הערכות השווי המפורטות להלן, שנערכו על ידי אודלס קינן כהן בע"מ לדוח הצעת מדף של החברה אשר אמור להתפרסם בחודש אוגוסט 2016.

להלן רשימת הערכות השווי שמכתב הסכמה זה חל ביחס אליהן:

1. הערכת שווי ביחס לחלקים מפרויקט כיכר האודיטוריום, בעיר חיפה אשר נחתמה ביום 20 במרץ 2016.

2. הערכת שווי ביחס לשני מבני תעשייה הממוקמים על מקרקעין הידועים כחלקות 56 ו-58 בגוש 19160, מגרש 35 ו-36 על פי תב"ע ג/בת/120 באזור התעשייה בעיר כרמיאל אשר נחתמה ביום 15 בפברואר 2016.

3. הערכת שווי ביחס לשלושה מבני תעשיה הממוקמים על מקרקעין הידועים כחלק מחלקות 4, 20 ו-32 בגוש 17081, מגרש 28/2 בהתאם לתכנית ג/12003 וחלק ממגרש 28 בהתאם לתכנית ג/2223, באזור התעשייה אלון תבור אשר נחתמה ביום 2 במרץ 2016.

4. הערכת שווי ביחס לשני מבני תעשייה הממוקמים על מקרקעין הידועים כחלק מחלקה 4 בגוש 19278, מגרש 212 לפי תב"ע ג/במ/169 באזור תעשיה "תרדיון" (פארק תעשיות משגב) אשר נחתמה ביום 25 בפברואר 2016.

5. הערכת שווי ביחס לתחנת דלק הממוקמת על מקרקעין הידועים כחלקה 73 בגוש 18133 בעיר נהריה אשר נחתמה ביום 13 במרץ 2016.

6. הערכת שווי ביחס לתחנת דלק הממוקמת על מקרקעין הידועים כחלק מחלקה 401 בגוש 18209 בעיר נהריה אשר נחתמה ביום 15 במרץ 2016.

7. הערכת שווי ביחס לחלק מסוים ממבנה אחסנה ומשרים הממוקם על מקרקעין הידועים כחלק מחלקה 24 בגוש 12346 בפארק תעשייה דרומי, קיסריה אשר נחתמה ביום 17 במרץ 2016.

8. הערכת שווי ביחס למבנה סחר, אחסנה ותעשייה הממוקם על מקרקעין הידועים כחלק מחלקה 41 בגוש 19160, מגרש מס' 6/1 לפי תב"ע ג/2371, באזור התעשייה בכרמיאל אשר נחתמה ביום 7 במרץ 2016.

בכבוד רב,

אודלס קינן כהן

שמאות מקרקעין

28 ביולי 2016

לכבוד

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

הנדון: **הערכת שווי ביחס לחלקים מפרויקט כיכר האודיטוריום, בעיר חיפה אשר נחתמה ביום 20.3.2016**

בקשר עם הארכת השווי שבנדון, להלן פרטים בהתאם לתקנה 8ב(ו) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970:

1. תאריך תוקף הערכת השווי שבנדון הינו 31.12.2015 (להלן: "**תאריך התוקף**") ולפיכך נכון למועד מכתבנו זה חלפו למעלה מ-90 ימים מהמועד האמור.

2. על אף האמור בסעיף 1 לעיל, לא התרחשו שינויים לאחר תאריך התוקף ועד למועד מכתבנו זה העשויים לשנות באופן מהותי את מסקנות הערכת השווי.

בכבוד רב

אודלס, קינן כהן

28 ביולי 2016

לכבוד

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

הנדון: **<u>הערכת שווי ביחס לשני מבני תעשייה הממוקמים על מקרקעין הידועים כחלקות 56 ו-58 בגוש 19160, מגרש 35 ו-36 על פי תב"ע ג/בת/120 באזור התעשייה בעיר כרמיאל אשר נחתמה ביום 15.2.2016</u>**

בקשר עם הארכת השווי שבנדון, להלן פרטים בהתאם לתקנה 8ב(ו) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970:

3. תאריך תוקף הערכת השווי שבנדון הינו 31.12.2015 (להלן: "**תאריך התוקף**") ולפיכך נכון למועד מכתבנו זה חלפו למעלה מ-90 ימים מהמועד האמור.

4. על אף האמור בסעיף 1 לעיל, לא התרחשו שינויים לאחר תאריך התוקף ועד למועד מכתבנו זה העשויים לשנות באופן מהותי את מסקנות הערכת השווי.

בכבוד רב

אודלס, קינן כהן

28 ביולי 2016

לכבוד

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

הנדון: **הערכת שווי ביחס לשלושה מבני תעשיה הממוקמים על מקרקעין הידועים כחלק מחלקות 4, 20 ו-32 בגוש 17081, מגרש 28/2 בהתאם לתכנית ג/12003 וחלק ממגרש 28 בהתאם לתכנית ג/2223, באזור התעשייה אלון תבור אשר נחתמה ביום 2.3.2016**

בקשר עם הארכת השווי שבנדון, להלן פרטים בהתאם לתקנה 8ב(ו) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970:

5. תאריך תוקף הערכת השווי שבנדון הינו 31.12.2015 (להלן: "**תאריך התוקף**") ולפיכך נכון למועד מכתבנו זה חלפו למעלה מ-90 ימים מהמועד האמור.

6. על אף האמור בסעיף 1 לעיל, לא התרחשו שינויים לאחר תאריך התוקף ועד למועד מכתבנו זה העשויים לשנות באופן מהותי את מסקנות הערכת השווי.

בכבוד רב

אודלס, קינן כהן

28 ביולי 2016

לכבוד

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

הנדון: **הערכת שווי ביחס לשני מבני תעשייה הממוקמים על מקרקעין הידועים כחלק מחלקה 4 בגוש 19278, מגרש 212 לפי תב"ע ג/במ/169 באזור תעשיה "תרדיון" (פארק תעשיות משגב) אשר נחתמה ביום 25.2.2016**

בקשר עם הארכת השווי שבנדון, להלן פרטים בהתאם לתקנה 8ב(ו) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970:

7. תאריך תוקף הערכת השווי שבנדון הינו 31.12.2015 (להלן: "**תאריך התוקף**") ולפיכך נכון למועד מכתבנו זה חלפו למעלה מ-90 ימים מהמועד האמור.

8. על אף האמור בסעיף 1 לעיל, לא התרחשו שינויים לאחר תאריך התוקף ועד למועד מכתבנו זה העשויים לשנות באופן מהותי את מסקנות הערכת השווי.

בכבוד רב

אודלס, קינן כהן

28 ביולי 2016

לכבוד

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

הנדון: **<u>הערכת שווי ביחס לתחנת דלק הממוקמת על מקרקעין הידועים כחלקה 73 בגוש 18133 בעיר נהריה אשר נחתמה ביום 13.3.2016</u>**

בקשר עם הארכת השווי שבנדון, להלן פרטים בהתאם לתקנה 8ב(ו) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970:

9. תאריך תוקף הערכת השווי שבנדון הינו 31.12.2015 (להלן: "**תאריך התוקף**") ולפיכך נכון למועד מכתבנו זה חלפו למעלה מ-90 ימים מהמועד האמור.

10. על אף האמור בסעיף 1 לעיל, לא התרחשו שינויים לאחר תאריך התוקף ועד למועד מכתבנו זה העשויים לשנות באופן מהותי את מסקנות הערכת השווי.

בכבוד רב

אודלס, קינן כהן

28 ביולי 2016

לכבוד

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

הנדון: **הערכת שווי ביחס לתחנת דלק הממוקמת על מקרקעין הידועים כחלק מחלקה 401 בגוש 18209 בעיר נהריה אשר נחתמה ביום 15.3.216**

בקשר עם הארכת השווי שבנדון, להלן פרטים בהתאם לתקנה 8ב(ו) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970:

11. תאריך תוקף הערכת השווי שבנדון הינו 31.12.2015 (להלן: "**תאריך התוקף**") ולפיכך נכון למועד מכתבנו זה חלפו למעלה מ-90 ימים מהמועד האמור.

12. על אף האמור בסעיף 1 לעיל, לא התרחשו שינויים לאחר תאריך התוקף ועד למועד מכתבנו זה העשויים לשנות באופן מהותי את מסקנות הערכת השווי.

בכבוד רב

אודלס, קינן כהן

28 ביולי 2016

לכבוד

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

הנדון: **הערכת שווי ביחס לחלק מסוים ממבנה אחסנה ומשרים הממוקם על מקרקעין הידועים כחלק מחלקה 24 בגוש 12346 בפארק תעשייה דרומי, קיסריה אשר נחתמה ביום 17.3.2016**

בקשר עם הארכת השווי שבנדון, להלן פרטים בהתאם לתקנה 8ב(ו) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970:

13. תאריך תוקף הערכת השווי שבנדון הינו 31.12.2015 (להלן: "**תאריך התוקף**") ולפיכך נכון למועד מכתבנו זה חלפו למעלה מ-90 ימים מהמועד האמור.

14. על אף האמור בסעיף 1 לעיל, לא התרחשו שינויים לאחר תאריך התוקף ועד למועד מכתבנו זה העשויים לשנות באופן מהותי את מסקנות הערכת השווי.

בכבוד רב

אודלס, קינן כהן

28 ביולי 2016

לכבוד

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

הנדון: **הערכת שווי למבנה סחר, אחסנה ותעשייה הממוקם על מקרקעין הידועים כחלק מחלקה 41 בגוש 19160, מגרש מס' 6/1 לפי תב"ע 2371/ג, באזור התעשייה בכרמיאל אשר נחתמה ביום 7.3.2016**

בקשר עם הארכת השווי שבנדון, להלן פרטים בהתאם לתקנה 8ב(ו) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970:

15. תאריך תוקף הערכת השווי שבנדון הינו 31.12.2015 (להלן: "**תאריך התוקף**") ולפיכך נכון למועד מכתבנו זה חלפו למעלה מ-90 ימים מהמועד האמור.

16. על אף האמור בסעיף 1 לעיל, לא התרחשו שינויים לאחר תאריך התוקף ועד למועד מכתבנו זה העשויים לשנות באופן מהותי את מסקנות הערכת השווי.

בכבוד רב

אודלס, קינן כהן

תאריך : 20 למרץ, 2016

סימוכין : 12639 ת'

חוות דעת שמאית מקיפה

חלקים מפרויקט "כיכר האודיטוריום"

מתחם המשלב שימושי מסחר ומשרדים

גוש 10909 חלק מחלקות 24,25

גוש 10807 חלק מחלקה 124

גוש 12508 חלק מחלקה 36

חלק ממגרשים 1001,1002 לפי תב"ע חפ/1597 ג'

שדרות הנשיא 136

חיפה

לצפייה בסרט וידאו שצולם במסגרת ביקורנו בנכס, יש לסרוק את הברקוד המצורף[1]

סרטון 1

סרטון 2

[1] צפייה בסרטונים דורשת תוכנת סריקת ברקוד בסיסית הניתנת להורדה חינמית בחנות App store או Play store אפליקציה מומלצת Scanlife או Barcodscaner.

לכבוד

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

א.ג.נ.

חוות דעת שמאית מקיפה

חלקים ממתחם המשלב שימושי משרדים ומסחר וידוע כפרויקט "ככר האודיטוריום"

שדרות הנשיא 136

חיפה

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1. מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה

לבקשת מר תומר טפר, סמנכ"ל הכספים של חב' סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ[2], הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי הנכס שבנדון לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) (תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40).

המועד הקובע לשומה - 31/12/2015.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן: המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה מרצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.
ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין.
לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

לשם הכנת חוות הדעת ערכו שמאי המקרקעין מר אסף יצחקי, עפר אודלס וסער קינן ביקור בנכס ובסביבתו ביום 5/10/2015 וכן ביום 19/2/2016 נערכה בדיקה באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה ביום 22/10/2015. עיינו בתוכניות הרלוונטיות, סקרנו מחירי שוק ולהלן חוות דעתנו.

[2] חייל השקעות ונכסים בע"מ הנה חברת בת של סאמיט אחזקות בע"מ ומוחזקת 100% על ידה.

1.2. גילוי פרטים

חוות דעת זו הוזמנה על-ידי חברת סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ, בחודש אוגוסט 2015.
נמסר לי ע"י החברה כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה עפ"י תקן חשבונאי מס' 40.
אני מסכימה כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור.
הנני מציינת כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
במסגרת ההתקשרות ולצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה המזמינה כתב שיפוי החתום ע"י מנכ"ל החברה מר אמיר שגיא מיום 24/1/2016, לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים באם תוטל עלינו חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל סוג.

1.3. אלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

משרד אודלס קינן כהן בע"מ עוסק בהערכות שווי לנכסי מקרקעין.
הערכת השווי נערכה ע"י סער קינן ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

- בוגרת אוניברסיטת תל אביב בפקולטה למדעי החברה.
- בוגרת לימודי תעודה בחוג לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת תל אביב.
- שמאית מקרקעין מוסמכת רישיון מס' 520 מטעם משרד המשפטים.
- משנת 1994 הנני עוסקת בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 1996 כשמאית מקרקעין.
- מנהלת משרד כשמאית מקרקעין עצמאית.

1.4. יחסי תלות ושכ"ט

הריני מצהירה כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין חב' סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

1.5. הסתמכות על מומחים ויועצים

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים, למעט הסתמכות על הסכמי שכירות שהתקבלו מהחברה והסכמים אחרים המפורטים בחוות הדעת.
חוות הדעת אינה מבוססת על נתונים, הנחות ותחזיות שנמסרו ע"י החברה.

1.6. מסמכים שהועברו ע"י החברה, עליהם התבססנו בחו"ד זו

- ✓ טבלת שכירויות עדכנית חתומה על ידי עו"ד.
- ✓ טופס פחת

1.7. הערכות קודמות

אודלס קינן כהן בע"מ לא ביצעה הערכות שווי קודמות לנכס הנישום.

2. פרטי הנכס

גושים	10909		10807	12508
חלק מחלקות	24	25	124	36
מגרשים [3]	1001		1002	
שטח המגרשים	3.39 דונם		1.410 דונם	
שטח בנוי נישום	**3,012 מ״ר מסחר לשיווק** **3,668 מ״ר משרדים לשיווק [4]**			
מהות הנכס	חלקים מסוימים מקניון הכולל שטחי מסחר ומשרדים.			
זיהוי היחידות	בהתאם להסכם רכישה ומכתב מעו״ד רועי מור המייצג את מזמין חוות הדעת.			
כתובת	שדרות הנשיא 136, חיפה.			
זכויות	זכות חוזית להירשם כחוכר מעיריית חיפה לתקופה שתסתיים ביום 17.5.2047 + אפשרות להאריך את תקופת החכירה ל-49 שנים נוספות.			

[3] בהתאם לתכנית מס׳ חפ/1597 / ג׳.

[4] שטחי המשרדים עפ״י היתר הנם 3,458.27 מ״ר עיקרי. השטח לשיווק מגלם העמסה ממוצעת של 6% בלבד. בהתייחס לשטחי המסחר קיים קושי לנתח העמסה ממוצעת הואיל והשטחים בהיתר כוללים שטחים ששווקו לצדדי ג ואינם מוערכים בחוו״ד זו.

3. תיאור הנכס והסביבה

3.1. תיאור הסביבה

הנכס נשוא חוות הדעת הינו מבנה מסחרי משולב עם משרדים, הממוקם בפינת הרחובות מחניים, דונה גרציה ושדרות הנשיא במרכז הכרמל, חיפה.

שכונות הכרמל בנויות לאורך חלקו הצפוני של רכס הכרמל משני עברי ציר התנועה של שדרות מוריה והנשיא. מרכז הכרמל מהווה שכונת מגורים המאופיינת במוסדות ציבור ובעורק תנועה מרכזי ראשי (שדרות הנשיא ומוריה) אשר לאורכו פעילות מסחרית ערה.

גבולות הסביבה כדלקמן:

ממזרח	כיכר רוטרי במפגש הרחובות קיש, יפה נוף ווג'ווד.
מצפון	רחובות הנרייטה סולד, יפה נוף וטיילת לואי.
ממערב	הצטלבות הרחובות איריס, דפנה ושדרות הנשיא, הצטלבות הרחובות הצופים ודרך הים וכן רחוב ניצנים לכל אורכו, כולל שדרות הצבי.
מדרום	הצטלבות הרחובות וולפסון ומוריה.

הנכס הנישום ממוקם ב"פריים לוקיישן", בצמוד לאולם האודיטוריום המהווה משכן למופעים בו מבקרים מדי שנה כרבע מיליון צופים[5].
מדובר במיקום מרכזי הכולל שימושים מעורבים של מסחר, בנייני מגורים בני 3-2 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, מבני ציבור (אולמות תרבות/קולנוע, מוזיאונים וכדומה) ומקומות בילוי.
עוד בסביבה, מספר גנים ציבוריים כגון גן האם (כולל גן חיות), גן מניה שוחט ומצפורים לאורך רחוב יפה נוף בו ממוקמת טיילת לואי.

לא אותרו בנייני משרדים מודרניים בסביבת הנכס ומרבית שימושי המשרדים בסביבה מרוכזים בדירות מגורים.
בסביבת הנכס מצוקת חניה חריפה.

שדרות הנשיא הינו ציר תנועה ראשי דו מסלולי לאורך רכס הכרמל. הנכס הנישום ממוקם בצד המערבי של הרחוב ובפאה הדרומית שלו. בסמוך לנכס ממוקמת תחנת דלק.
קיים באזור פיתוח סביבתי מלא הכולל כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות באבנים משתלבות, תאורת רחוב וכדומה.

---

[5] האודיטוריום תוכנן על ידי חתן פרס ישראל ויקיר העיר חיפה האדריכל אל מנספלד, נחנך בשנת 1974 ושופץ על ידי משרד האדריכלים מנספלד קהת בשנת 2000. האולם משמש כאולם הבית של התזמורת הסימפונית חיפה וכאולם הקבוע של התזמורת הפילהרמונית הישראלית בעת הופעותיה בחיפה. באולם מתקיימים מופעי מחול, מוזיקה ובידור. באולם 1,139 מקומות ישיבה, חדרים לשימוש האמנים והתפאורה, וטרקלין כניסה רחב המשמש גם לתערוכות.
למבנה האודיטוריום מקושרים שני אולמות נוספים קטנים יותר, סינמטק חיפה ואולם רפפורט, המשמש בעיקר לקונצרטים.
האודיטוריום הינו חלק מקומפלקס תרבות בשם "מרכז רפפורט לתרבות". סמוך לו עומד "בית הכט", לשעבר "בית רוטשילד" שבו מתקיימים חוגים ופעילות קהילתית. מדי שנה נערכים באודיטוריום טקס הפתיחה וטקס הנעילה של פסטיבל הסרטים הבינלאומי בחיפה. המתחם מארח אירועים שנתיים נוספים.

3.2. תיאור מוקדי התחרות למסחר ומשרדים בעיר חיפה

מרכזי המסחר העיקריים המתחרים בנכס הנישום הינם:

א. מרכז פנורמה (קניון בוטיק במרכז הכרמל)

מרכז הממוקם לצד מגדלי פנורמה המהווים זוג מגדלים (מגדל מגורים ומגדל מלון פנורמה) בין המגדלים ממוקם מרכז קניות המקושר למרכז הכרמל בגשר להולכי רגל.

ב. גרנד קניון חיפה

פרויקט מסחרי הכולל מרכז מסחרי ספורט ומשרדים הממוקם ברחוב שמחה גולן בחיפה בסמוך לתוואי מנהרות הכרמל. הפרויקט הינו בשטח כולל של כ-200,000 מ"ר.

ג. קניון חיפה וקסטרא

מרכז קניות ואומניות הממוקם במבואות הדרומיים של חיפה. חלק משטחי המבנה מוקצים לגלריות ושטחי מוזיאונים. בקניון מתקני שעשועים לילדים, מסעדות, חנויות ועוד.

ד. קניון מרכז חורב

ממוקם במרכז אחוזה. מדובר במרכז מסחרי בן 3 קומות בו פעילות מסחרית הכוללת בתי קפה ורשתות שיווק. מעל הקניון הוקם מרכז רפואי פרטי ובניין משרדים בן 7 קומות.

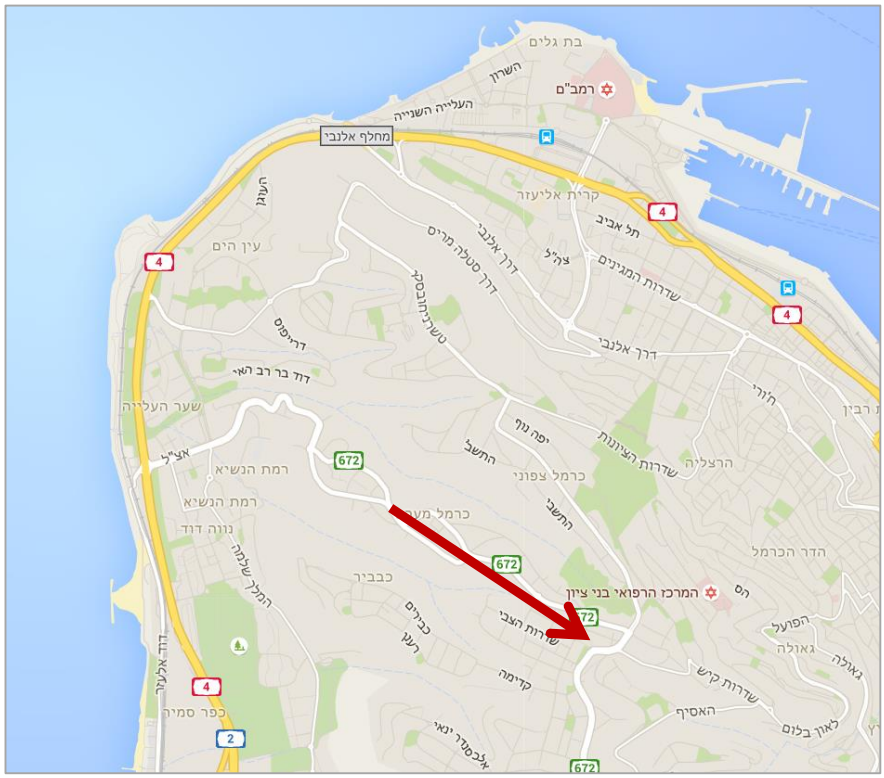
ה. קניון CINEMALL (בסמוך ליציאה הצפונית ממנהרות הכרמל)

ידוע בשמו הקודם כ"קניון לב המפרץ" עקב מיקומו במפרץ חיפה. חלקו החדש של הקניון מהווה קומפלקס של 23 אולמות קולנוע של רשת יס פלאנט.

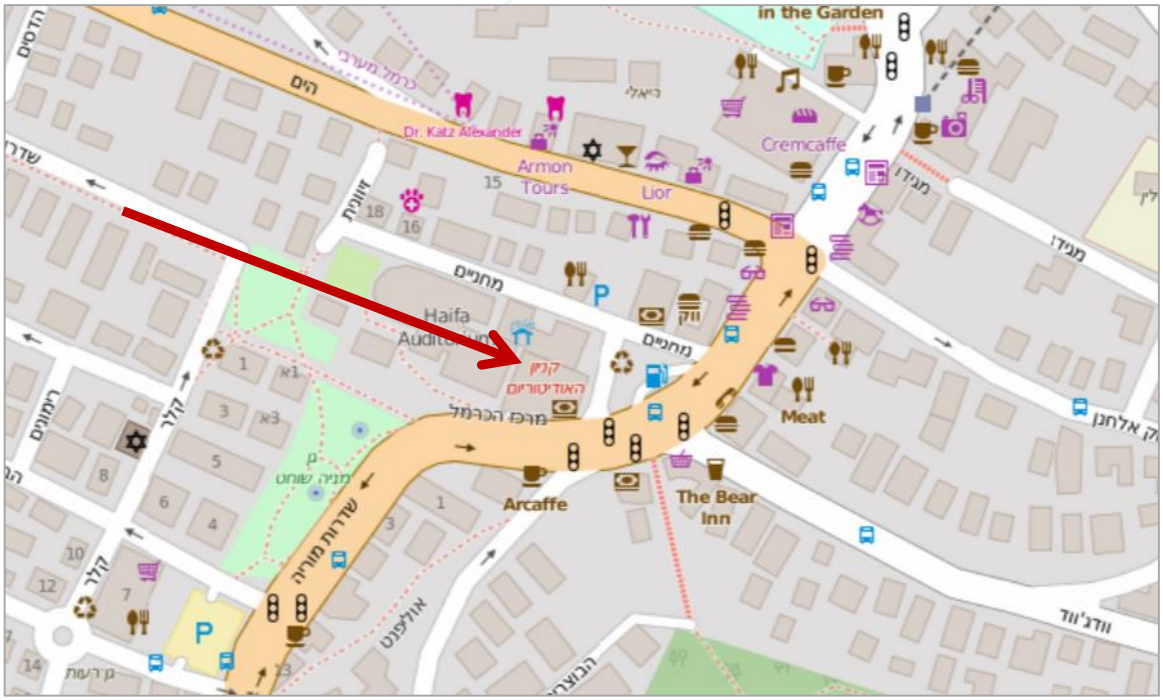
ו. קניון "הקריון" בקריית ביאליק

קומפלקס מסחרי משולב הכולל קניון, שני מגדלי משרדים, מבנה משרדים ובית משפט מעל קומת קרקע מסחרית ותחנת דלק.

להלן מיקום הנכס במרקם הכללי של הסביבה שלו



להלן מבט אל הסביבה הקרובה לנכס



3.3. תיאור מתחם הקרקע

הנכס הנישום מהווה שטחי מסחר ומשרדים הממוקמים בפרויקט הידוע כ"ככר האודיטוריום".

מדובר במתחם קרקע המורכב משני מגרשים תכנוניים בהתאם לתכנית חפ/1597 ג'.
(המתחם ידוע גם כחלק מחלקות 24 ו-25 בגוש 10909, חלק מחלקה 124 בגוש 10807[6] וחלק מחלקה 36 בגוש 12508[7]).

להלן תיאור המגרשים:

מגרש מס' 1001

שטח המגרש - 3.39 דונם.
יעוד המגרש - מרכז שכונתי.
המגרש ממוקם בחלק המערבי של מתחם הקרקע.

מגרש 1002

שטח המגרש - 1.41 דונם.
יעוד המגרש - מרכז שכונתי מתחת לדרך קיימת.
המגרש ממוקם בחלק המזרחי של מתחם הקרקע.
בתחום מגרש זה הבנייה מתחת לפני הקרקע בלבד.

שני המגרשים הצמודים מהווים מתחם קרקע פינתי ותלת חזיתי, בעל צורה רגולרית כשל מלבן וגבולותיו, כדלקמן:

מדרום	שדרות הנשיא ומעברן בניינים בני 2-4 קומות מעל קומה מסחרית.
מצפון	רחוב מחניים ומעברו מבני מגורים ומשרדים.
ממערב	רחבה ומעברה בניין האודיטוריום.
מזרח	רחוב דנה גרציה ומעברו תחנת דלק.

[6] בהתאם להסכם הרכישה. יצוין כי בהתאם למכתב מעיריית חיפה, חלקה 124 אינה רלוונטית כלל למוחכר ואף חלק מהפרויקט אינו בנוי בחלקה זו.

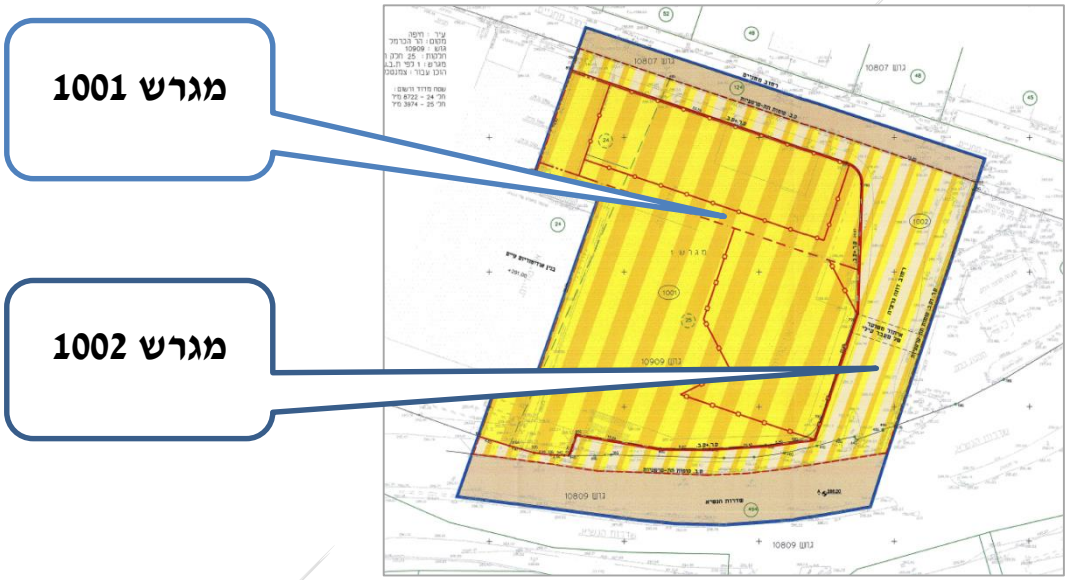
[7] בהתאם למכתב העירייה, קיימת על חלקה זו בניה במפלס התת קרקעי בקומה 1 – ובשטח של 136 מ"ר. ראה פרוט במצב המשפטי.

מתחם הקרקע ממוקם בתחום של שלושה רחובות, בהם קיימים הפרשי גובה היוצרים שני מפלסים, כדלקמן:

- מפלס צומת הרחובות דונה גראציה ומחניים ממנו כניסה לקומה התחתונה של המרכז המסחרי.
- מפלס אולם האודיטוריום ממנו כניסה דרך רחבה פתוחה לקומה העליונה של המרכז המסחרי.

במתחם הקרקע בנוי קומפלקס, הכולל קומות משרדים מעל קומות מסחר וחניון ולצדם אולם האודיטוריום.

להלן מבט אל תשריט המגרשים בהתאם לתב"ע התקפה:



3.4. תיאור פרויקט "ככר האודיטוריום"

3.4.1. פרויקט "ככר האודיטוריום" - כללי

פרויקט האודיטוריום הינו מבנה שנבנה בשני שלבים כדלקמן:

3.4.1.1. שלב א'

מרכז מסחרי בשטח בנוי כולל של כ-25,700 מ"ר, הכולל שתי קומות מסחריות וקומת ביניים, מעל 5 קומות מרתפי חנייה (היתר מס' 147 משנת 2000).
מדובר בשטחים מסחריים, המחולקים ל-17 חנויות בשימושים שונים כגון: בנק, סופרפארם, חנות יין, חנויות אופנה ונעליים, סניף מגה בעיר ועוד.
בין שתי קומות הקניון מדרגות נעות.
הכניסה הראשית לבניין מתאפשרת מהחזית לצומת הרחובות דונה גראציה ומחניים.
למזמין חוות דעת זכויות בחלק מהשטחים באגף זה במפלסים 6.25- ו-0.6 -.[8]
חלק מהשטחים באגף נמכרו לצדדים שלישיים ואינם מהווים חלק מהזכויות הנישומות, כגון: כל קומות החניון, סניף סטימצקי, סניף מגה בעיר ועוד.

להלן שטח שלב א' - בהתאם להיתר

מפלס/ שטח במ"ר	עיקרי מ"ר	שירות (מ"ר)				סה"כ בניין (מ"ר)
		מקלט	אחסנה	חניה	שירות כללי	סה"כ שירות
- 21.75	7.78			626.51	32.1	658.61	666.39
- 18.75	37.79			3,966.53	64.09	4,030.62	4,088.41
- 15.75	37.79			3,983.22	47.4	4,030.62	4,068.41
- 12.75	37.79			3,928.22	102.4	4,030.62	4,068.41
- 9.75	41.03	24.57		3,849.24	280.18	4,153.99	4,195.02
- 6.25	**2,334.37**	**24.57**		**1,248.14**	**580.74**	**1,853.45**	**4,187.82**
- 3.10	86.39	24.57	66.18	1,245.71	78.07	1,414.53	1,500.91
- 0.60	**1,423.35**	**139.76**		**561.35**	**788.83**	**1,489.94**	**2,913.29**
סה"כ	**4,006.29**					**21,662.38**	**25,688.66**

[8] הקומות בהן השטחים הנישומים מסומנות בכחול בטבלת השטחים.

3.4.1.2. שלב ב'

מדובר בתוספת בניה מעל שלב א'.
כל זכויות החכירה בשטחים הבנויים בשלב זה מוחזקות על ידי מזמין חוות הדעת, שטחים אלה נבנו באמצעות מספר היתרים (היתר עדכני מס' 94075410 משנת 2014).
שלב זה כולל קומת מסחר מעל קניון האודיטוריום (במפלס רחבת בניין האודיטוריום הקיים) ומעליה 2 בנייני משרדים בני 3-2 קומות, המחוברים באמצעות גשר שקוף.
היקף השטחים הבנויים בשלב זה כ- 5,385 מ"ר.
שלב ב' מחולק לשני אגפים מרכזיים, הבנויים מעל קומת קרקע מסחרית במפלס רחבת האודיטוריום כדלקמן:

מבנה מלבני - ממוקם מעל האגף הצפוני של המתחם. מדובר בבניין בן 3 קומות עליונות בשימושי משרדים הבנויה מעל קומת קרקע מסחרית.

מבנה משולש - ממוקם מעל האגף המזרחי של המתחם. מדובר בבניין בן 2 קומות עליונות בשימוש משרדים מעל קומת הקרקע המסחרית.

להלן שטח שלב ב' - בהתאם לתכנית ההיתר

מפלס/שטח במ"ר	עיקרי מ"ר	שירות מ"ר			סה"כ בניין (מ"ר)
		מקלט	אחסנה	סה"כ שירות	
5.80 + מסחר	1,000.19	24.00	6.44	339.87	1,340.06
10.10 + משרדים	1,305.53	24.00		149.00	1,454.53
14.10 + משרדים	1,306.51	22.06		145.53	1,452.04
16.10 + משרדים	846.23	22.06		108.25	954.48
22.10 +		23.19		184.04	184.04
סה"כ	**4,458.46**	**115.31**	**6.44**	**926.69**	**5,385.15**

3.4.2. סיכום שטחי הפרויקט (שלב א' + שלב ב')

מפלס/שטח במ"ר	שטח עיקרי מ"ר	סה"כ שירות מ"ר	סה"כ בניין מ"ר
מתחת לפני הקרקע (שלב א')	4,006.29	21,662.38	25,688.66
מעל פני הקרקע (שלב ב')	4,458.46	926.69	5,385.15
סה"כ	**8,464.75**	**22,859.07**	**31,073.81**

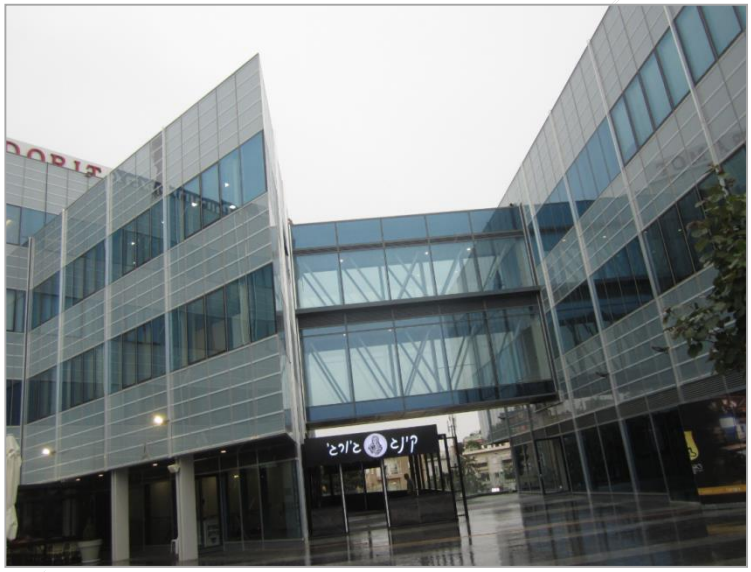
רמת הגמר של המבנה טובה מאד ותואמת את השימושים השונים המבוצעים בו:

שימוש	רמת גמר
משרדים	שטחי המשרדים בנויים ברמת גמר טובה ומודרנית בבניה חדשה הכוללת בין היתר: ריצוף באריחי קרמיקה/ גרניט פורצלן מערכת מיזוג אויר מרכזית תקרות אקוסטיות/גבס ומחיצות מגבס תאורה שקועה דקורטיבית חיפוי קירות מסד ואבן חלק מהיחידות, שעדיין לא שווקו הינן ברמת גמר מעטפת. להלן רמת המפרט המשווקת ביחידות הפנויות[9]: דלת כניסה ראשית מזכוכית דו כנפית עד רוחב 180 ס״מ מיזוג מרכזי מערכת ספרינקלרים לכיבוי אש וגילוי עשן חלוקה פנימית לפי תכנית אדריכל ריצוף קרמיקה 60X60 תקרות מונמכות מינרלית כולל גופי תאורה 60X60
מסחר	שטחי המסחר בנויים בסטנדרט בנייה טוב הכולל בין היתר: ריצוף באריחי שיש/אבן, תקרות דקורטיביות בשילוב גופי תאורה, חיפוי אבן, תקרה גבוהה, מערכת מיזוג אויר מרכזית דרגנוע ומעליות. בהתאם למידע שנמסר על ידי מזמין חוות הדעת בשנים האחרונות בוצע שיפוץ בקומות הקניון בסכום של כ-1.2 מיליון ₪ הכולל החלפת תקרות ותאורה, ריצוף, החלפה ושיפוץ תאי שירותים ועוד. היחידות המסחריות הממוקמות בשלב ב׳ בקומת הקרקע ובחזית לרחבת האודיטוריום מאופייניות ברמת גמר גבוהה האופיינית לנכסים דומים (בית קפה ״לנדוור״ וסניף של ״קינג ג׳ורג׳״).

[9] בהתאם להצעת מזמין חוות הדעת להשכרת היחידות הפנויות ברמת גמר מלא.

להלן מבט אל "מתחם האודיטוריום"







3.4.3. תיאור השטחים הנישומים, בחלוקה למפלסים

חוות דעת זו מתייחסת לחלקים מסוימים מתוך השטחים הבנויים במבנה וזאת, בהתאם להסכמי הרכישה ולמכתב מעו"ד רועי מור.

להלן תיאור השטחים הנישומים, בחלוקה לקומות:

קומה	שטח נישום לשיווק במ"ר	תיאור
אגף מסחרי - קניון אודיטוריום וקומה מסחרית ברחבת האודיטוריום		
מפלס 6.25 - קומה 1-	669 מ"ר[10]	שטח הקומה הכולל מורכב מ-2,334 מ"ר עיקרי + שטחי שירות וכ- 1,250 מ"ר חניון. הקומה נמצאת מתחת לפני הקרקע וללא כניסת אור טבעי. הקומה מחולקת למספר יחידות המשמשות כשטחי מסחר, שטח למעבר ציבורי, שטחי שירות, דרגנוע המוביל לקומת הקרקע. השטחים המושכרים כוללים גלריה לאומנות, חנות לממכר יין, חנות לממכר תבלינים ועוד. בנוסף לכך, בקומה שטחים שאינם בבעלות מזמין חוות דעת, המהווים ברובם סניף מגה בשטח של כ-1,500 מ"ר - אינו כלול בחוות הדעת. **סה"כ שטח מושכר בהתאם לחוזי השכירות כ-490 מ"ר.** קיימת יחידה אחת פנויה בשטח של כ- 127 מ"ר ברוטו, אשר שימשה בעבר כחלק מסניף בנק דיסקונט. יחידה נוספת בשטח של 52 מ"ר מושכרת לאש מזל וברכה בע"מ תמורת ארנונה ודמי ניהול בלבד וניתן לפנותה בכל רגע נתון. יחידה זו הובאה בחשבון כריקה ופנויה.
מפלס A	72 מ"ר	משרדי חברת הניהול.
מפלס 0.6 - קרקע (כניסה)	1,347 מ"ר[11]	שטח הקומה הכולל בהתאם להיתר הבניה הינו כ- 2,913 מ"ר. כ-1,423 מ"ר עיקרי וכ- 1,480 מ"ר שטח שירות. הקומה מחולקת למספר יחידות המשמשות כשטחי מסחר, שטחי שירות הכוללים מחסן קטן, מקלט , מעליות, חדרי מדרגות ודרגנוע המקשר אל קומה 1-. השטחים נשוא השומה כוללים סניף סופר פארם, חנויות בגדים, תכשיטים, נעליים, סניף בנק דיסקונט ועוד. עוד בקומה, מספר מצומצם של דוכנים. **סה"כ שטח מושכר - 1,267 מ"ר + דוכנים.** שתי יחידות פנויות בשטח כולל של כ-80 מ"ר.

[10] עפ"י מכתב מעו"ד רועי מור, היקף השטחים הנו כ-674 מ"ר. מדובר בהפרש זניח. אומדן דמי השכירות מושתתים על השטח הקטן יותר.

[11] בהתאם למכתב מעו"ד רועי מור, היקף השטחים הנו כ- 1,301 מ"ר **נטו** כולל 31 מ"ר. השטח מעלה כולל העמסה סמלית לשטח לשיווק, לפי תיקון לחוזה השכירות עם סופרפארם .

קומה	שטח לשיווק במ״ר	תיאור
מפלס 5.8	996 מ״ר	המפלס כולל 4 יחידות מסחריות: פאב, קפה לנדוור ורשת המסעדות ״קינג ג׳ורג׳״. **סה״כ שטח מושכר - 592 מ״ר.** **יחידה אחת פנויה בשטח כ-404.4 מ״ר.**
מסחר	**2,972 מ״ר**	

בניין ״מלבני״ - אגף משרדים		
מפלס 10.10	1,150 מ״ר	הקומה מושכרת בשלמות לקופת חולים כללית (רפואה משלימה ושילה).
מפלס 14.10	1,175 מ״ר	הקומה מושכרת ל-5 שוכרים (אור השן, סנו, נקסט ומרפאות מומחים). **סה״כ שטח מושכר - 558.5 מ״ר לשיווק.** **סה״כ שטח פנוי כ-616.5 מ״ר לשיווק.**
מפלס 18.10	819 מ״ר	הקומה מחולקת ל-4 יחידות + מרפסת פתוחה. **סה״כ שטח מושכר - 596 מ״ר לשיווק.** **סה״כ שטח פנוי כ-223 מ״ר לשיווק.**
משרדים	**3,145 מ״ר**	

בניין ״משולש״ - אגף משרדים		
10.10	242 מ״ר	הקומה **מושכרת במלואה** לחברת MY OFFICE
14.10	282 מ״ר	הקומה **מושכרת במלואה** לחברת רימקס ולעו״ד תמר שמואלי.
משרדים	**524 מ״ר**	

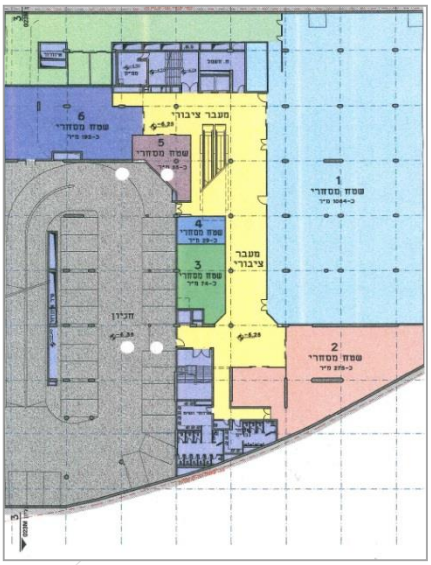
להלן סיכום השטחים הנישומים לפי שימושים

קומה	שימוש	שטח מושכר במ״ר	שטח פנוי במ״ר	סה״כ שטח במ״ר
- 6.25	**מסחר**	490.0	179.0	669
- 0.60	**מסחר**	1,267.0	80.0	1,347
5.80	**מסחר**	592.0	404.0	996
10.10	**משרדים**	1,392.0	--	1,392
14.10	**משרדים**	840.5	616.5	1,457
18.10	**משרדים**	596.0	223.0	819
סה״כ	**מסחר**	**2,349.0 (80%)**	**663.0**	**3,012**
	משרדים	**2,828.5 (77%)**	**839.5**	**3,668**
	סה״כ	**5,177.5 (77.5%)**	**1,502.5**	**6,680**

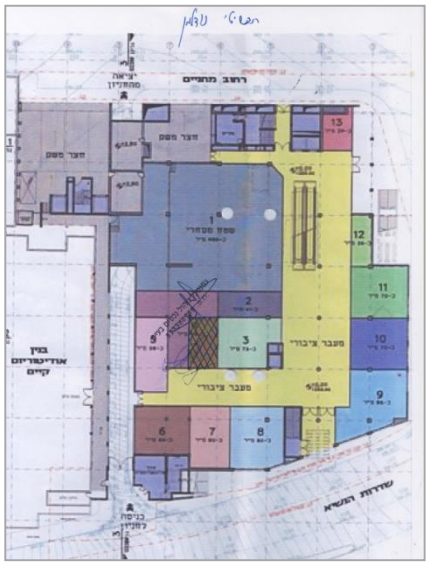
בנוסף משרד חברת הניהול בשטח של 72 מ״ר.

להלן תשריט הקומות בהתאם לתכנית אדריכלית שהוכנה עבור מזמין חוות הדעת

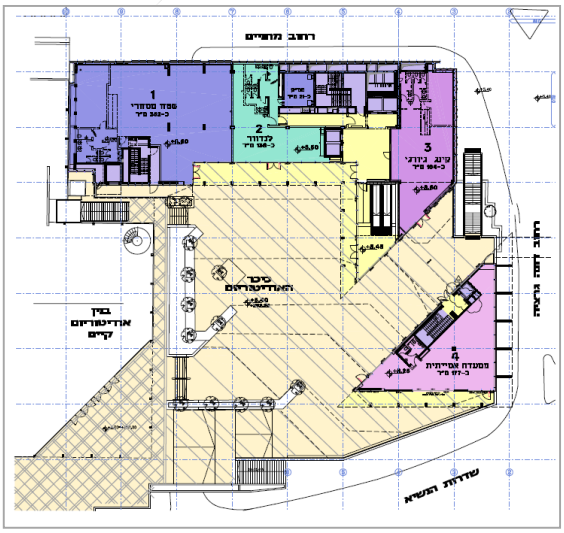
קומת קניון -1 (שלב א')



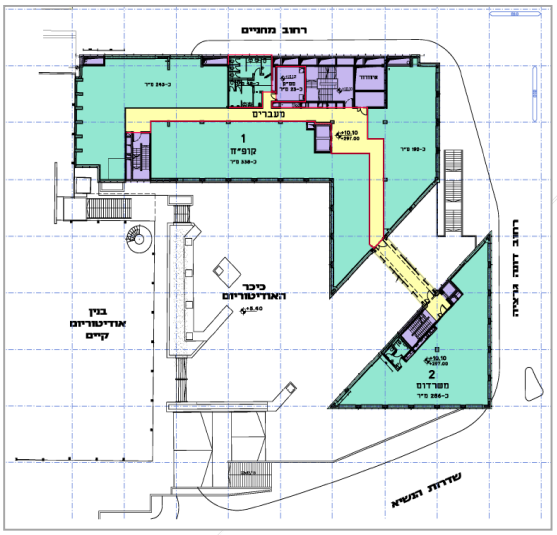
קומה 0 (שלב א')



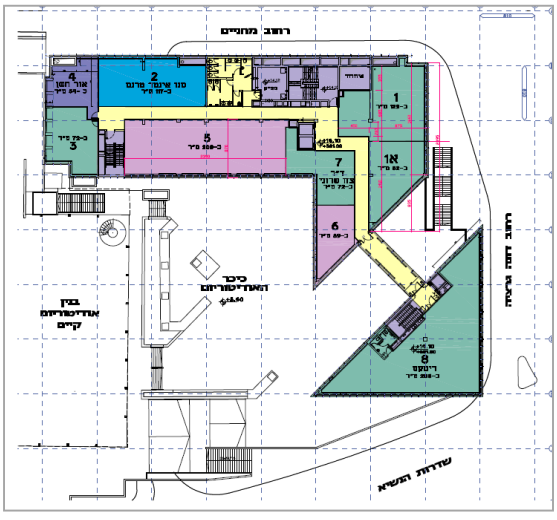
קומת מסחר עילי (שלב ב')



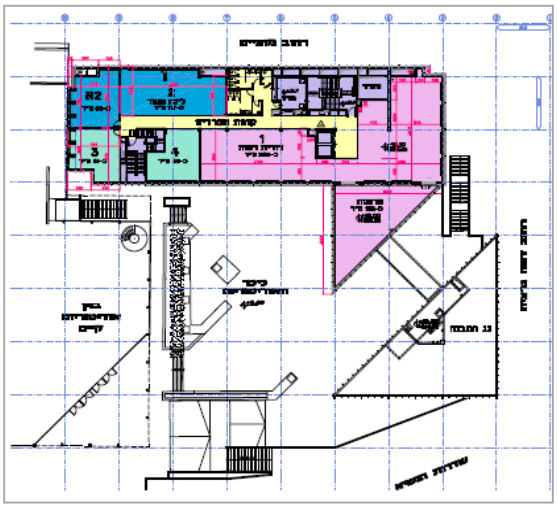
קומה 2 (שלב ב') - מפלס 10.10 מ'



קומה 3 (שלב ב') - מפלס 14.10 מ'



קומה 4 (שלב ב') - מפלס 18.1 מ'



להלן מבט אל קומות המסחר

















להלן מבט אל המסעדות במפלס הכיכר



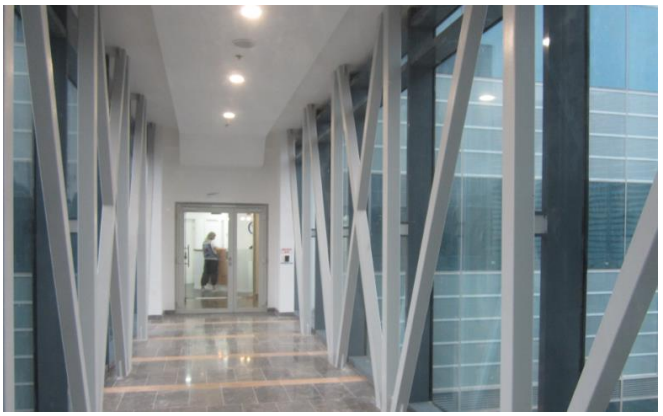


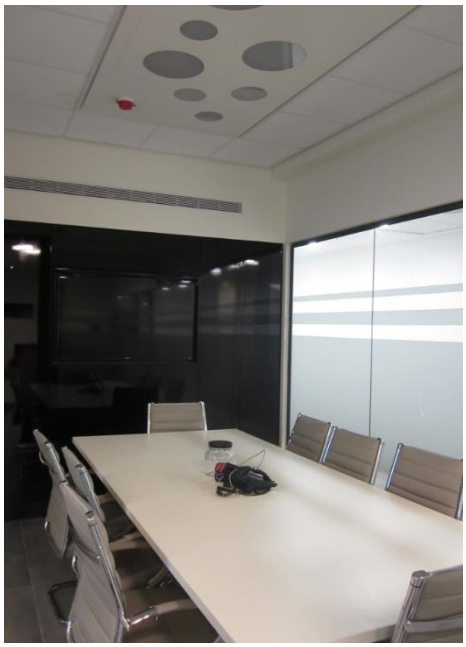
להלן מבט אל קומות המשרדים



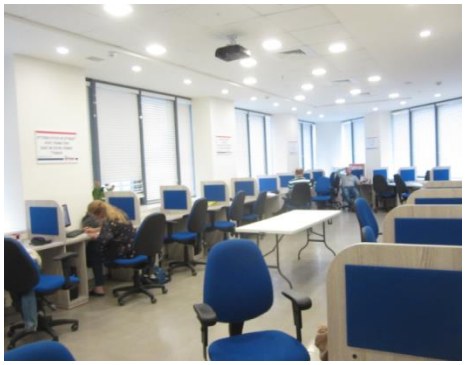




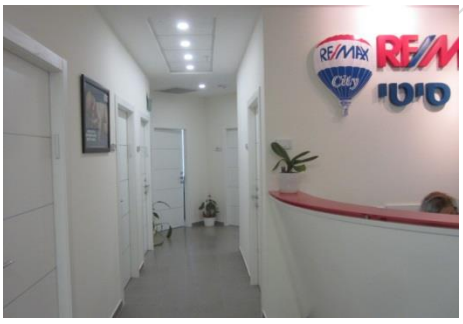











RE/MAX
City





4. המצב התכנוני[12]

4.1. להלן תכניות בנין עיר רלוונטיות למגרש הנישום:

מספר תכנית	מהות התכנית	י.פ.	פרסום למתן תוקף
חפ/1597/א'	בינוי כיכר האודיטוריום	4084	11.02.1993
חפ/1400/ש"ש	שטחי שירות	4508	30.03.1997
חפ/1597/ג'	כיכר האודיטוריום	5518	10.04.2006
חפ/1597/ד'	שינוי בקו בנין כיכר האודיטוריום	6832	07.07.2014

להלן סיכום זכויות הבנייה עפ"י התוכניות הרלוונטיות:

תכנית 1597 / א'

מטרת התכנית	שינוי סיווג השטח מאתר לבניין ציבורי המשמש מגרש חניה ודרך ציבורית למרכז שכונתי שיכלול שטחי מסחר, בידור, כיכר ציבורית ושטחי חניה.	
מגרש	1	2
יעוד	מרכז שכונתי כולל	מרכז שכונתי מתחת לדרך
שטח	4.6 דונם	0.7 דונם
תכליות	התכליות החלות על שטח למרכז שכונתי הינן בין היתר: מסחר ומלאכה צרכנית, מסחר ועסקים לרבות חנויות כל בו, סופרמקטים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ועוד.	
מגמת הבינוי	ליצור מרכז אשר יהווה מוקד פעילות, יתקשר ויתמזג עם הפעילות הבידורית המסחרית של מרכז הכרמל.	
עיקרון הבינוי	במפלס רחבת האודיטוריום תתוכנן כיכר ציבורית המפלסים שמתחת לכיכר לרבות רחוב מחניים ודונה גרציה, יהיו שטחים למרכז שכונתי ושטחי חנייה.	
שטח בנייה	5,150 מ"ר שטחי הבניה מעל מפלס הכיכר לא יעלו על 1,500 מ"ר, מהם 950 מ"ר במפלס הכיכר ו-550 מ"ר בקומה נוספת.	

[12] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, עפ"י מידע תכנוני שאותר המערכת המידע באתר האינטרנט של עיריית חיפה. זכויות הבניה המתוארות לעיל הנן עפ"י הבנה ופרשנות סבירה לתכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת ואינן מחייבות את הועדה המקומית לתכנון ובנייה.

תשריט



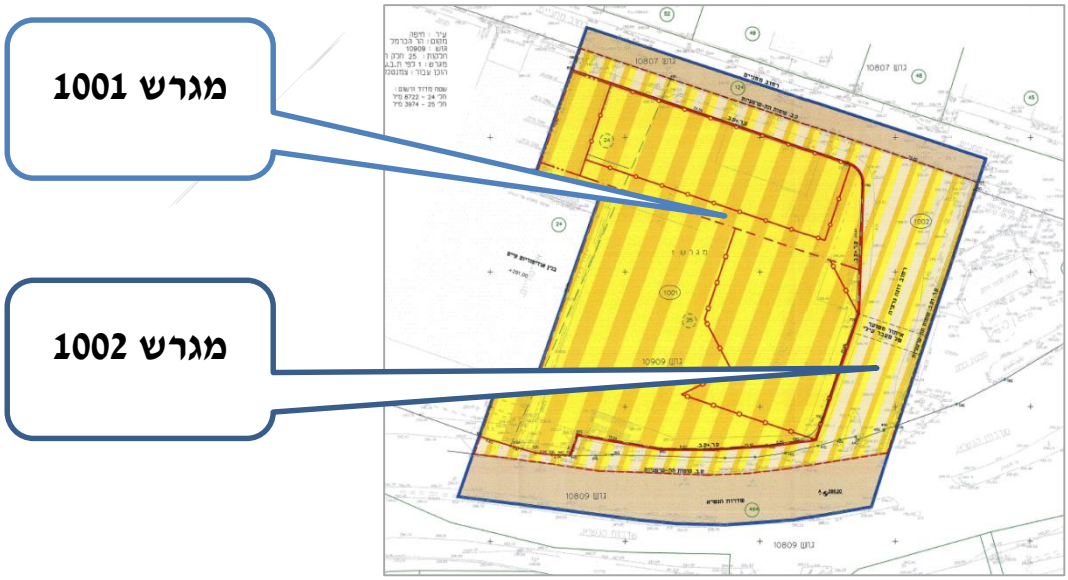
תכנית חפ/1400 ש"ש

מטרת התכנית	קביעת שטחי שירות לגבי בניה חדשה במגרשים ריקים ותוספות בניה בבניינים שאינם למגורים.
מיקום	שטחי השירות יהיו תת קרקעיים, להוציא שטחים למטרות שירות אשר על פי שיקול הדעת של הוועדה המקומית חייבים להיות מעל פני הקרקע, או מכוח תקנות, או מעצם טבעם (כגון : חדרי מדרגות).
חניה	התקנת חניה מקורה מעל פני הקרקע תהיה על פי תכנית מאושרת, אולם אם שוכנעה הועדה המקומית כי ניתן למקם את הבניה הנוספת לחניה מעל פני הקרקע מסיבות טכניות וכי הדבר אינו פוגע בעיצוב הבניין ובסביבתו, היא רשאית לאשר זאת בדרך של הקלה.
חדרי מדרגות	עד 13 מ"ר לקומה בבניין עם מעלית, עד 16 מ"ר לקומה בבניין ללא מעלית.
לובי	בבנייני מסחר/משרדים/בידור/ציבור לובי בשיעור של 1% מן השטח העיקרי. במקרה של יותר כניסות, יוגדל שטח השירות עד 1.5% מהשטח העיקרי למטרה זו.
מרכז מסחרי	יותרו גם מעברים ציבוריים כגישה לחזית החנויות בכפוף לתנאי תקנות חישוב שטחים בשיעור שלא יעלה על 30% מן השטח המיועד למסחר, בתנאי שישמש רק למעבר הציבור.

תכנית 1597 / ג'

מטרת התכנית	הגדלת שטחי הבניה ב- 3,350 מ"ר עבור מסחר ומשרדים וכן הגדלת גובה הבניה, שינוי קו הבניין וקביעת הוראות בניה ופיתוח.				
חלק מחלקות	25	24	494	124	
שטח חלקות	3.974 דונם	0.594 דונם	0.864 דונם	0.318 דונם	
מגרש	1001[13]	1002	דרך		
שטח מגרש	3.39 דונם	1.41 דונם	0.95 דונם		
יעוד מגרש	מרכז שכונתי	מרכז שכונתי מתחת לדרך	דרך		
זכויות בניה	מעל מפלס הכיכר 4,500 מ"ר עיקרי מתחת למפלס הכיכר 4,000 מ"ר עיקרי שטחי שירות בהתאם לתכנית 1400 /שש				
תכליות	שטח למרכז שכונתי בהתאם להוראות תכנית 1597 א'. בנוסף לכך, יותרו שימושי משרדים ושימושים עסקיים. שטח למרכז שכונתי מתחת לדרך מאושרת בהתאם להוראות תכנית 1597 א'.				
עקרונות בינוי (רשימה חלקית)	- הבינוי במפלס שדרות הנשיא יהיו בהתאם לקווי הבניין בתשריט - בין הכיכר לפרויקט בשטח תחנת התדלוק הקיימת, יתוכנן גשר מעל רחוב דונה גרציה - יישמר הקשר בין מפלס הכיכר העליונה ומפלס הרחוב לכיוון רחוב פינת דונה גרציה ומחניים באמצעות מדרגות מקשרות. הקשר בין שני המבנים שעל הכיכר יהיה באמצעות גשר שקוף בשני מפלסים.				

תשריט



[13] הדגשות בוצעו ע"י החי"מ ובהתייחס למגרשים הנישומים

תכנית 1597 / ד'

מטרת התכנית	שינוי בקו בנין על מנת לאפשר תכנון מיטבי של בניין המשרדים
הוראות התכנית	שינוי קו הבניין בשטח הגובל ברחוב מחניים וצמוד למבנה האודיטוריום.

4.2. סיכום הרקע התכנוני

ייעוד קרקע	מגרש 1001	מרכז שכונתי
	מגרש 1002	מרכז שכונתי מתחת לדרך
היקף בינוי מותר	מגרש 1001	- 4,500 מ״ר
	מגרש 1002	- 4,000 מ״ר.
	סה״כ	**- 8,500 מ״ר עיקרי**
שטחי שירות	בהתאם להוראות תכנית 1400 ש״ש	
תכליות	התכליות החלות על שטח למרכז שכונתי הינן בין היתר: מסחר ומלאכה צרכנית, מסחר ועסקים לרבות חנויות כל בו, סופרמרקטים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ועוד.	

5. רישוי

במסגרת עיון בתיק הבניין הסרוק של הנכס בוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, אותרו המסמכים הבאים:

5.1. היתרי בניה

5.1.1. היתר בניה מס' 990148 מיום 3.3.1999

התיר חפירה וקירות תומכים לבניין מסחרי בתנאים שונים.

5.1.2. היתר בניה מס' 147 מיום 3.11.1998

התיר בניית מרכז בילוי, מסחר וחניה בכפוף לתנאים שונים כדלקמן:

א. לרשום זכות מעבר לציבור לצמיתות בתחום הכיכר ובמעברים ציבוריים.

ב. גמר חזיתות יאושר על ידי מחלקת תכנון ועיר.

ג. לפתור נושא חניה לזמן הבניה.

ד. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם יהיו אחראים לאחזקתם של שטחי המרכז השכונתי, הנמצאים מתחת לשטח הדרכים.

ה. מעל לרחוב דונה גרציה יותר קשר עילי להולכי רגל בין כיכר האודיטוריום ובינוי עתידי בשטח מפלס תחנת הדלק.

ו. ישמר הקשר בין מפלס הכיכר העליונה ומפלס הרחוב לכיוון פינת רחוב דונה גרציה ומחניים.

ז. תותקן אפשרות גישה לנכים למבנה.

5.1.3. היתר בניה מס' 10540 מיום 1.11.2001

התיר תכנית שינויים לחניון האודיטוריום.

5.1.4. היתר בניה מס' 30064 מיום 10.9.2002

התיר שינויים מזעריים בשני מפלסים, תוספת גרעין מעליות ומדרגות במפלס הכיכר.

5.1.5. היתר בניה מס' 60150 מיום 20.1.2005

התיר פריצת 2 חלונות בחזית לרחוב מחניים.

5.1.6. היתר בניה מס' 940975409 מיום 9.4.2013

התיר תוספת בניה מעל למפלס הכיכר, מסחר ומשרדים.

5.1.7. היתר בניה מס׳ 94075410 מיום 22.9.2014

התיר תוספת בניה כפוף לחפ/מק/1597 ד׳, תוך עמידה בתנאים שנקבעו בהיתר קודם וכן התנאים הבאים:

- ינקטו כל האמצעים להגבלת רמות החשיפה לשדות אלקרו-מגנטיות כפי שמפורטים בדוח הערכת חשיפה שנערך ביולי 2014 על ידי חברת דגש ובהתאם לסעיף א׳ בהיתר הקמה מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- לא יינתן אישור לאכלס את המשרדים לפני ביצוע דוח מדידות בהתאם לתנאים מיום 8.11.2012.

מעיון בתכנית ההיתר עולה כי הבקשה הינה עבור:

תוספת שטח עיקרי 249.90 מ״ר במפלסים 14.10 ו- 18.10.
תוספת שטח שירות 37.19 מ״ר במפלסים 5.6 ו- 22.10.

להלן סיכום שטח הבנייה בפרויקט בהתאם לתכנית ההיתר:

מפלס/שטח במ״ר	עיקרי (מ״ר)	שירות (מ״ר)	סה״כ בניין (מ״ר)
מתחת לפני הקרקע	4,006.29	21,662.38	25,688.66
מעל פני הקרקע	4,458.46	926.69	5,385.15
סה״כ	**8,464.75**	**22,859.07**	**31,073.81**

5.2. טופס 4

התקבל טופס 4 מיום 20.8.2003 על פיו הנכס נבנה על פי היתר בניה מס׳ 30064 מיום 29.7.2003.
התקבל טופס 4 נוסף מיום 4.2.2015 על פיו הנכס נבנה על פי היתר בניה מס׳ 94075409 מיום 9.4.2013.

5.3. היטל השבחה

לאחרונה הופקדה על ידי הוועדה המחוזית תכנית מתאר 2000 . מדובר בתכנית שטרם אושרה, שלאחר אישורה תחייב הכנת תכנית מפורטת. לאור האמור השפעת תכנית זו לא נלקחה בחשבון בתחשיב השווי.
בהתייחס להיטל השבחה, לא ניתן לגבות היטל השבחה בגין תכנית מופקדת.

5.4. זכויות בנייה בלתי מנוצלות

בהתאם להוראות התכנית התקפה, הותרו מעל מפלס הכיכר 4,500 מ״ר עיקרי ו- 4,000 מ״ר עיקרי מתחת למפלס הכיכר, סה״כ כ-8,500 מ״ר עיקרי.
שטחי שירות ייקבעו בהתאם לתכנית 1400 /שש.
מעיון בטבלת השטחים ע״ג תשריט ההיתר העדכני עולה כי הנכס כולל כ-8,465 מ״ר עיקרי.
מדובר בניצול זכויות כמעט מלא (יתרה של כ- 35 מ״ר בלבד).
לאור האמור בתחשיב השווי לא הובאה בחשבון השווי תרומת זכויות בניה בלתי מנוצלות.

5.5. סיכום פרק רישוי (מגרשים 1001 ו-1002 בהתאם לתכנית תקפה)

הנכס הנישום מהווה חלקים מפרויקט האודיטוריום אשר נבנה במספר שלבים ובאמצעות מספר היתרים.
מעיון בטבלת השטחים ע״ג תשריט ההיתר האחרון (מס׳ 94075410) עולה כי סה״כ שטח הפרויקט הבנוי הינו כ-8,465 מ״ר עיקרי.
הבנוי הקיים תואם להיתרי הבניה, הן מבחינת השטחים והן מבחינת השימושים.
התקבלו טפסי 4 לפרויקט.

6. מצב משפטי

6.1. נסח רישום

בהתאם לנסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט מיום 25/01/2016 עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

חלקה	24	25
גוש	10909	10909
שטח חלקה	8,722 מ״ר	3,974 מ״ר
בעלויות	עיריית חיפה בשלמות	
הערות	רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126[14], לטובת מספר בעלי זכויות וביניהם חברת חייל והשקעות ונכסים בע״מ מיום 11.6.2012 על כל הבעלים.	
משכנתאות	רשומה הערת אזהרה מיום 11.6.2012 לפי סעיף 126 לטובת בנק לאומי לישראל בע״מ ללא הגבלת סכום על כל הבעלים	
הערות	רשומה על חלקה 25 בלבד הערה לפי תקנה 27 לטובת עיריית חיפה[15].	

הערת הח״מ

בהתאם להסכם הרכישה, חלק מהמבנה בנוי על חלק מחלקות 124 בגוש 10807 ו- 36[16] בגוש 12508.

ראה בהמשך מכתב מעיריית חיפה בנוגע לחלקות אלו.

---

[14] לטובת חברות פרמה סל, גבריאל מיסד, רבוע כחול ישראל בע״מ, רם חן חניונים בע״מ, צו ניהול כונס נכסים על רם חן חניונים, אופטימום מניב וא. חבר בע״מ, טרימד בע״מ.

[15] הערה זו נועדה למנוע סיחור בשטחי שירות ושטחים ציבוריים.

[16] לשעבר חלק מחלקה 494 בגוש 10809.

6.2. הסכם חכירה

מעיון בהסכם חכירה ראשי מיום 17.5.1998 שנערך בין עיריית חיפה (להלן "המחכירה") לבין צמנטכל - ב. קוטיק (להלן "החוכרת") עולים בין היתר הפרטים הבאים:

הנכס	מגרש המשמש כמגרש חניה בצמוד לבניין האודיטוריום בחיפה הידוע כחלקה 124 בגוש 10807, חלקות 24 ו-25 בגוש 10909 וחלקה 494 בגוש 10809.
רקע	העירייה מעוניינת בהקמת מרכז שכונתי לצרכי מסחר, בילוי, תרבות וחניה על המגרש וביצוע כל עבודות הבניה והפיתוח הנדרשות לשם כך.
מטרת החכירה	הפעלתו וניהולו התקין של הפרויקט וכן כל שימוש חוקי אחר התואם את תכנית המתאר ואת היתרי הבניה כפי שיאושרו על ידי הרשויות המוסמכות לכך ולמעט למטרת קיום וניהול אולם שמחות ובית קולנוע.
חניון	בתקופת השאילה החוכר מתחייב להפעיל את החניון התת קרקעי לציבור במשך כל ימות השנה בין השעות 00:1-00:06.
תקופת החכירה	49 שנים ממועד ההשלמה. ניתנה לחוכר אפשרות להאריך את תקופת החכירה ב- 49 שנים נוספות למעט השטחים הציבוריים ולמעט שטח המגרש הממוקם במפלס הדרך.
תמורה	15,000,000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק
תקופת האופציה	דמי חכירה מהוונים עבור תקופת החכירה הנוספת ישולמו לעירייה ערב סיום תקופת החכירה וכתנאי להארכתה **בשיעור שווי המגרש <u>בלבד</u> (ללא המרכז שיבנה עליו) לפי הערכת שמאי מקרקעין מוסמך שימונה ע"י העיריה ואשר קביעתו תהיה סופית ומוחלטת או לפי הנהוג באותה עת במינהל מקרקעי ישראל או בכל מוסד רשמי שיקום תחתיו והכל <u>לפי החלטת העיריה.</u>** בתום תקופת החכירה המקורית או המוארכת ואו עם ביטול החכירה על ידי העירייה יחזיר החוכר לעירייה את המגרש והמרכז שיבנה עליו, על כל מחובריו, כשהם פנויים מכל אדם או חפץ וחופשיים מכל שעבוד או עיקול או זכות צד ג' כלשהי ולא יהיה זכאי לכל תמורה שהיא בגין כך.
העברת זכויות	מותנית באישור העירייה.

6.3. הסכם מכר מותנה

מעיון בהסכם מכר מותנה מיום 8/3/2012 שנערך שבין צמנטכל בע"מ (בפירוק) באמצעות עו"ד צוריאל לביא מפרק החברה (להלן "החברה") לבין חייל השקעות ונכסים בע"מ (להלן "הקונה"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

המקרקעין	מגרש בשטח של כ-7,830 מ"ר על פי תכנית 1597 א' בשכונת כרמל בחיפה הידוע כגוש 10909 חלקות 24 ו-25, חלקה 124 בגוש 10807, חלקה 494 בגוש 10809 למעט שטחים ציבוריים ולמעט שטח המצוי במפלס הדרך.
הפרויקט	מבנה קיים בשטח של כ-24,570 מ"ר הכולל קומה מסחרית, קומת מרתף -1 בשימוש מסחר וחניה ו-5 קומות מרתפים בשימוש חניה.
זכויות בנייה נוספות	זכויות בנייה לכ-3,350 מ"ר על פי תכנית 1497 ג'.
הממכר	**כל הזכויות וההתחייבויות החברה במקרקעין על פי הסכם העירייה וכן כל הזכויות וההתחייבויות החברה בקשר עם הפרויקט למעט זכויות במקרקעין ו/או בפרויקט שנמכר על ידי החברה לצדדים שלישיים כמפורט ברשימת הסכמי המכר המצורפת כנספח להסכם.** **כל הזכויות וההתחייבויות החברה בקשר עם זכויות הבנייה הנוספות.** כל הזכויות וההתחייבויות החברה על פי הסכמי השכירות בין החברה לבין שוכרי היחידות בפרויקט. כל מניות חברת הניהול המוחזקות על ידי החברה והרשומות בבעלותה, המהוות 100% מההון המונפק של חברת הניהול וכן כל הזכויות וההתחייבויות של חברת הניהול.
צד ג'	נספח ב' להסכם כולל רשימת הסכמי מכר שנחתמו בין החברה לבין הרוכשים הבאים: ריבוע כחול ישראל בע"מ, טרימד בע"מ, גבריאל ואסתר מייסד (פנטזיה) , חברת חשמל לישראל (חדר טרנספורמציה), רם חן חניונים, אור רעי נכסים בע"מ (סטימצקי), פרמה סל בע"מ (סופר פארם). [17]
התמורה	25,600,000 ₪ בתוספת מע"מ

[17] יש לציין כי בשלב מאוחר יותר נרכשו הזכויות ביחידה המושכרת לסופר פארם כמפורט בהמשך.

תנאים מתלים	תוקפו של ההסכם מותנה בהתקיימות מספר תנאים: קבלת אישור בנק הפועלים. קבלת אישור עיריית חיפה. קבלת אישור רשויות המס כי החברה זכאית למכור מלוא 100% הזכויות במקרקעין ובפרויקט או לחילופין קבלת החלטה שיפוטית של בית המשפט כי לחברת רומטק מימון בע"מ אין זכויות קנייניות במקרקעין או בפרויקט וכי החברה זכאית למכור את מלוא הזכויות בממכר במקרקעין ובפרויקט. קבלת אישור בית המשפט למכירת הממכר לקונה.
הערה	החברה יזמה את תכנית 1597/ג' המקנה זכויות בנייה נוספות ומאפשרת הגדלת שטחי הבניין במקרקעין בכ-3,350 מ"ר. החברה זכאית לרכוש את זכויות החכירה המהוונות של זכויות הבנייה הנוספות מאת העירייה תמורת תשלום שווין של זכויות החכירה. בשנת 2003 הוערך שווי זכויות החכירה של זכויות הבנייה הנוספות בסך של 1,820,100 $. בשנת 2006 הודיעה עיריית חיפה כי ההשבחה הנובעת מאישור התב"ע החדשה הוערכה למועד הקובע בסך של 2,885,000$. הסכומים הנ"ל לא שולמו על ידי החברה וכי עיריית חיפה דורשת את התשלום בלי קשר למימוש בפועל של הזכויות הנוספות.
רם חן חניונים	באוקטובר 2009 הודיעה רם חן חניונים בע"מ בעלת הזכויות בחניון הפרויקט על הפסקת פעילותה והפעלת החניון. קיומם של מקומות חניה במספר מינימאלי קבוע הינו תנאי הכרחי להפעלת העסק נשוא הפרויקט ולקבלת רישיון עסק. במסגרת הליך משפטי סוכם כי חברת הניהול תפעיל את החניון באופן זמני בהתאם להסכם הפעלה שנחתם בין חברת הניהול לבין חברת רם חן באופן זמני.
מיסים ותשלומים החלים על הקונה	דמי חכירה מהוונים בגין זכויות החכירה הנוספות. היטל השבחה לרבות בגין זכויות הבנייה הנוספות. דמי הסכמה לעירייה אם וככל שיידרשו בגין מכירת זכויות החברה לקונה.

6.4. מכתב מעיריית חיפה - אישור העברת זכויות

בהתאם למכתב שהוצא ע"י עיריית חיפה ביום 29/2/2012, והופנה למפרק חברת צמנכ"ל, עולים הדברים הרלוונטיים הבאים:

המכתב הוצא בעקבות בקשת חייל השקעות ונכסים בע"מ כי העירייה תאשר את העברת זכויותיה של צמנכל בפרויקט לחייל השקעות ונכסים בע"מ.
בהמשך לבקשתה של החברה, קיימה העיריה פגישות עם נציגי החברה, התקבלו הפרטים וההתחייבויות שנדרשו ע"י העיריה והושגו ההסדרים הנדרשים למתן אישורנו המבוקש.
אשר על כן **ניתן בזה אישור עיריית חיפה כאמור בסעיף 4.1.2 להסכם שבין צמנכל בע"מ (בפירוק) לבין חייל השקעות ונכסים בע"מ, למכירת הממכר לחייל השקעות.**
יחד עם זאת יובהר:
אישור זה אינו מהווה הסכמה לחתימת העירייה על שטרי החכירה ו/או שטרות להעברת זכות במקרקעין.
חתימה כזו תבוצע מיד לאחר שחייל השקעות תקיים במלואן את התחייבויותיה הכספיות כפי העירייה, כפי שגובשו במגעים בין הצדדים[18].
עפ"י ההסכם כל נושא רישום המקרקעין הנו באחריות חייל בלבד.
הסכמתנו זו הנה בלתי חוזרת.
מובהר, למען הסר ספק, כי הפרה של איזו מההתחייבויות חייל כלפי העירייה, לא תגרע מהסכמתנו זו וכי לא תהיה לנו טענה ו/או סעד כלפי צמנכל ו/או המפרק בגין הפרה כאמור.

6.5. הסכם מכר מיום 23.07.2015

מעיון בהסכם מכר מיום 23/7/2015 שנערך בין פרמה סל (להלן "המוכרת") לבין חייל השקעות ונכסים בע"מ (להלן "הקונה"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

הממכר	המוכרת הינה בעלת הזכויות החוזיות ובכלל זה הזכות להירשם כחוכרת, הכל בהתאם להסכם בינה לבין צמנטכל ב. קוטיק של שטח מסחרי המהווה יחידת מסחר בשטח של כ-510 מ"ר וכן מחסן בשטח של כ-31 מ"ר בפרויקט הידוע כ"קניון האודיטוריום".
הסכם השכירות	הממכר מושכר בשכירות בלתי מוגנת לחברת סופר פארם בע"מ אשר מפעילה בממכר חנות פארם הפועלת כחלק מרשת חנויות בשם המסחרי "סופר פארם" וזאת על פי הסכם שכירות מיום 28.12.2000 לרבות תיקון ותוספת שנערכו לו.
תמורה	17,000,000 ₪ בהתאם לתנאי החוזה

הערת הח"מ בגין הסכם זה טרם נרשמה הערת אזהרה לטובת מזמין חוות הדעת.

[18] בשיחה עם מר ניר גראוואר , מנהל תחום שמאות בעיריית חיפה, נמסר כי לא ידועות לו על איזשהן חובות של חייל לעירייה.

6.6. מכתב מעו"ד רועי מור בנוגע לזכויות בנכס

בהתאם למכתב מיום 2/3/2016 מעו"ד רועי מור המייצג את חברת חייל השקעות ונכסים בע"מ עולים הפרטים הבאים:

חברת חייל השקעות ונכסים בע"מ רכשה במהלך שנת 2012 במסגרת הליך פירוקה של חברת צמנטכל בע"מ את כל זכויותיה של חברת צמנטכל בע"מ במרכז המסחרי הידוע כקניון כיכר האודיטוריום, בשדרות הנשיא 134 חיפה(גוש 10909 חלקה 24 (חלק), חלקה 25, גוש 10807, חלקה 124, גוש 12508 חלקה 36).

זכויות אלו כוללות :

1. זכויות חכירה במקרקעין בשתי קומות קיימות של המרכז המסחרי, למעט זכויות חכירה שנמכרו לצדדים שלישיים קודם לכן.
2. זכויות בניה נוספות מכח תב"ע חפ/1597/ג לבניית 3,350 מ"ר ובנוסף כ- 1,150 מ"ר נוספים אשר בנייתם הושלמה בימים אלה וניתן טופס 4 בקשר אליהם .
3. כל זכויות והתחייבויות צמנטכל בע"מ על פי הסכמי שכירות בינה לבין שוכרי היחידות בפרויקט.
4. כל מניות של חברת הניהול של הפרויקט - חברת צמנטכל ניהול נכסים בע"מ לרבות זכויות והתחייבויות מכוח הסכמי הניהול שבין שוכרי ובעלי הזכויות החכירה של יחידות בפרויקט.
5. ביום 23/7/2015 רכשה חייל השקעות ונכסים בע"מ שטח נוסף במרכז המסחרי אשר לא היה כלול בזכויותיה של חברת צמנטכל בע"מ בשטח של כ- 510 מ"ר וכן מחסן בשטח של כ- 31 מ"ר אשר הזכויות בו היו של חברת פרמה סל בע"מ והוא משכיר לסופר פארם.

זכויות החכירה המושכרות נכון להיום על ידי החברה כוללות נכון למועד הוצאת המכתב:

א. שטח של כ- 674 מ"ר בקומת המסחר התחתונה (קומה מינוס 1).

ב. משרדי חברת הניהול בשטח של כ- 75 מ"ר.

ג. שטח של כ- 1,270 מ"ר בקומת המסחר העליונה במפלס הכביש וכן המחסן הנ"ל בשטח של כ- 31 מ"ר.

ד. שטח של כ- 4,500 מ"ר בתוספת הבניה הכוללים כ- 1,150 מ"ר שטחי הסעדה ועוד כ- 3,350 מ"ר משרדים.

הערת הח.מ.

קיימת שונות קלה בין פירוט השטחים עפ"י העו"ד לבין השטחים לשיווק.
הפערים, לעתים ביתר ולעתים בחסר נמצאו כלא מהותיים

6.7. מכתב מעיריית חיפה לעניין חריגת בניה לחלקת דרך בבעלות העיריה

בהתאם למכתב מעיריית חיפה מיום 23/2/2012, עולים הפרטים הבאים:

א. בכל הנוגע לחלקה 124 בגוש 10807 - אין היא רלוונטית כלל למוחכר ו/או לפרויקט ואף חלק מהפרויקט (לרבות חלקים מהחניון) אינו בנוי בחלקה זו.

ב. בכל הנוגע לחלקה 36 בגוש 12508 שהנה חלקה רלוונטית לפרויקט לאחר שבוצע בחלקת שומה 494 הסדר על ידי פקיד הסדר מקרקעין קיימת בניה במפלס התת קרקעי בקומה 1-, שגודלה כ- 136 מ״ר.

בניה זו כלולה בממכר כהגדרתו בהסכם עם צמנטכל לחייל.

מאחר וחלקה 36 הנה מקרקעין ביעוד לדרך, אשר עפ״י הוראות סעיף 111 לחוק המקרקעין לא ניתן בין היתר לרשום בה עסקה במקרקעין ו/או התחייבות לעשות עסקה במקרקעין ו/או הערה על כך ללא אישור השר שנקבע לכך, הרי לאור הנתונים המפורטים לעיל שהתבררו כעת תפנה העירייה לשר התחבורה בבקשה מתאימה לאישור העסקה מיום 17/5/1998 ככל שהיא מתייחסת לבניה במפלס התת קרקעי בחלקה זו אשר אין בה כדי לפגוע בדרך במפלס הקרקע.

עמדת העיריה כבעלת הזכויות המקרקעין הנה כי אף אם חלק קטן מהפרויקט ו/או הממכר לחייל בנוי בתת הקרקע של הדרך, העיריה לא תתנגד עקב כך להעברה עתידית של זכויות חייל בממכר לצדדים שלישיים ו/או למימוש מישכון בנוגע לחלק זה של הממכר.

ג. עם קבלת אישור שר התחבורה, העירה תסכים לרישום הערת אזהרה לטובת חייל בחלקה 36 וכן לרישום זכויות החכירה של חייל ולרישום משכנתא על זכויות אלה.

6.8. חברת ניהול

בהתאם לקובץ שהועבר אלינו על ידי מזמין חוות הדעת, עולים הפרטים הבאים בנוגע לפעילות חברת הניהול:

הכנסות שנתיות משטחים מושכרים	-	₪ 2,500,000
הכנסות צפויות משטחים פנויים	-	₪ 428,781
סה"כ הכנסות ניהול	-	₪ 2,928,781
סה"כ הוצאות ניהול שנתיות	-	₪ 2,935,500 (-)
סה"כ הפסד שנתי	**-**	₪ **6,719**

יצוין כי מדובר במבנה בבניה חדשה ובשלבי אכלוס. החברה צופה כי לאחר אכלוס השטחים הפנויים, חברת הניהול תהיה מאוזנת.
הנ"ל סביר .

6.9. טבלת שוכרים (חתומה על ידי עו"ד ששון חורש מיום 15.02.2016)

6.9.1. מסחר [19]

מספר השוכר	מפלס	שם השוכר	שטח לחיוב במ"ר	תאריך התחלה	תאריך סיום	אופציה	שכ"ד חודשי מתואם	מחיר מ"ר שקלי מתואם
1	-6.25	היפרטיב בע"מ	286	01/04/2015	31/03/2025		₪ 28,000	₪ 98
6	-6.25	סולריום קלאב בע"מ	86	01/05/2004	30/04/2016	30/4/18	₪ 2,718	₪ 32
8	-6.25	שורשים	68	01/10/2014	30/09/2019	30/9/24	₪ 5,780	₪ 85
10	-6.25	מאיקו	50	01/06/2015	31/05/2020	31/5/25	₪ 5,250	₪ 105
12	-6.25	א.ש מזל וברכה בע"מ	52	15/06/2015			₪ 1,700	₪ 33
2	-0.60	כהן יוסף ואסתר (2010) בע"מ	65	01/08/2010	31/07/2016	31/7/20	₪ 8,218	₪ 126
3	-0.60	לה סטרגה בע"מ (מיס לאגוט)	72	01/01/2008	31/12/2017		₪ 10,534	₪ 146
3	-0.60	לה סטרגה בע"מ (מיס לאגוט)	35	01/08/2007	31/07/2017		₪ 5,047	₪ 146
4	-0.60	גריינברג ר.ע.י.ה מדיקל בע"מ	90	01/09/2008	31/08/2018		₪ 11,015	₪ 122
5	-0.60	נודלמן איליה	92	01/07/2015	30/06/2020	1: 30/06/2	₪ 12,880	₪ 140
7	-0.60	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ	280	01/01/2003	14/08/2018	1: 14/8/20	₪ 73,252	₪ 262
9	-0.60	דז'פוייב ליאורה	55	01/07/2013	30/06/2018	30/6/20	₪ 5,511	₪ 100
13	-0.60	סופר-פארם (ישראל) בע"מ - חנות	548	01/09/2015	30/08/2018	31/8/23	₪ 115,576	₪ 204
13	-0.60	סופר-פארם (ישראל) בע"מ - מחסן	31	01/09/2015	30/08/2018	31/8/23	₪ 2,391	
11	-0.60	ויקטוריה דשקובסקי	40	01/06/2015	31/05/2016			
14	5.60	לאנדורה (קינג גורג)	212	01/06/2015	31/05/2020		₪ 40,204	₪ 190
15	5.60	ל. קופי אנד (לנדוור)	166	01/04/2015	31/03/2020		₪ 31,464	₪ 190
16	5.60	קקאו סנטר	214	01/12/2015	30/11/2015		₪ 40,584	₪ 190
		סה"כ					**₪ 400,124**	

בנוסף מתקבלים הכנסות מדוכנים בהיקף כולל של ₪ 153,816 לשנה.

סיכום ממוצע משוקלל לכל מפלס:

ממוצע מפלס 6.25 - מ'	85 ₪ למ"ר [20]
ממוצע מפלס 0.6 - מ'	190 ₪ למ"ר
ממוצע מפלס 5.6 מ'	190 ₪ למ"ר

[19] תאריך סיום מוצג ללא אופציות.

[20] לא כולל ההכנסות מאש מזל וברכה המשלם את דמי הניהול והארנונה בלבד וניתן לפנותו בכל עת.

6.10. משרדים בלבד [21]

שם השוכר	שטח	תאריך ההסכם	תק' שכירות	דמי שכירות חודשיים
רנטגן השקעות	60.00	01/04/2015	31/03/2020	₪ 6,920
מ.י. לינה	140.00	01/04/2015	31/03/2025	₪ 13,440
רמות דורית	456.00	01/04/2015	31/03/2020	₪ 44,688
ש.ל.ה שירותי רפואה	610.60	01/05/2015	30/04/2027	₪ 48,845
שירותי בריאות כללית	541.40	01/05/2015	30/04/2027	₪ 43,315
סנו אינטרטנס	139.00	15/05/2015	14/05/2020	₪ 12,381
מרפאת מומחים כיכר אודיטוריום	86.40	01/06/2015	31/05/2020	₪ 8,640
אלן ביתה אושר	238.50	10/06/2015	31/05/2025	₪ 23,850
אלן ביתה אושר	43.50	01/06/2015	31/05/2025	₪ 4,350
חוזה מול סאמיט בגין my office	278.00	01/04/2015	31/03/2020	₪ 47,962
נקסט יזמות עסקית בע"מ	154.80	01/03/2016	28/02/2020	₪ 15,480
מכון מוריה פיזיוטרפיה	22.30	01/03/2016	28/02/2021	₪ 4,000
	2,770.50			₪ **273,871**

דמי"ש למ"ר משרד בממוצע כ- 99 ₪ למ"ר.

6.11. סיכום שטחי הנכס הנישום במתחם

להלן טבלה מרכזת של השטחים השונים הנישומים בבניין

קומה	שימוש	שטח מושכר	שטח פנוי	סה"כ שטח	דמי שכירות למ"ר ממוצע / תפוסה
- 6.25	מסחר	490	179.0	669	80 ₪ למ"ר
- 0.6	מסחר	1,267	80.0	1,347	186 ₪ למ"ר [22]
5.8	מסחר	592	404.0	996	190 ₪ למ"ר
10.10	משרדים	1,392	--	1,392	99 ₪ למ"ר
14.10	משרדים	840.5	616.5	1,457	
18.1	משרדים	596.0	223.0	819	
סה"כ	מסחר	2,349.0	663.0	3,012	80.0%
	משרדים	2,828.5	839.5	3,668	77.1%
	סה"כ	5,177.5	1,502.5	6,680	77.5%

[21] חוזים מס' 4,5 לטבלה הינם לשטח כולל של כ-1,152 מ"ר בהתאם לחוזי השכירות. שטח זה מגלם יחס העמסה גבוה מהסביבה. לאור האמור בתחשיב השווי הבאנו בחשבון שטח משרדים מושכר בבניין של כ-2,652 מ"ר.

[22] דמי השכירות הממוצעים מושפעים מ-2 עסקאות בשטחים גדולים לשימושי סניף בנק דיסקונט וסופרפארם.

6.12. סיכום המצב המשפטי

חייל השקעות ונכסים בע"מ בעלת זכות חוזית להירשם כחוכרת בחכירה עירונית מעיריית חיפה. בגין זכות זו נרשמה לטובתה הערת אזהרה.
כמו כן נרשמה הערה לטובת בנק לאומי על החלק של חייל השקעות ונכסים בע"מ.

מטרת החכירה הנה הפעלתו וניהולו התקין של הפרויקט וכן כל שימוש חוקי אחר התואם את תכנית המתאר ואת היתרי הבניה כפי שיאושרו על ידי הרשויות המוסמכות לכך.
תקופת החכירה הנה ל-49 שנים ממועד ההשלמה.
ניתנה לחוכר אפשרות להאריך את תקופת החכירה ב- 49 שנים נוספות.

עפ"י מכתב מעו"ד רועי מור המייצג את חברת חייל השקעות ונכסים בע"מ מיום 2/3/2016, עולה כי חברת חייל השקעות ונכסים בע"מ רכשה במהלך שנת 2012 במסגרת הליך פירוקה של חברת צמנטכל בע"מ את כל זכויותיה של צמנטכל בע"מ במרכז המסחרי הידוע כקניון כיכר האודיטוריום, בשדרות הנשיא 134 חיפה (גוש 10909 חלקה 24 (חלק), חלקה 25, גוש 10807, חלקה 124, גוש 12508 חלקה 36).
זכויות אלו כוללות :

1. זכויות חכירה במקרקעין בשתי קומות קיימות של המרכז המסחרי, למעט זכויות חכירה שנמכרו לצדדים שלישיים קודם לכן.
2. זכויות בניה נוספות מכח תב"ע חפ/1597/ג לבניית 3,350 מ"ר ובנוסף כ- 1,150 מ"ר נוספים אשר בנייתם הושלמה בימים אלה וניתן טופס 4 בקשר אליהם .
3. כל זכויות והתחייבויות צמנטכל בע"מ על פי הסכמי שכירות בינה לבין שוכרי היחידות.
4. כל מניות של חברת הניהול של הפרויקט - חברת צמנטכל ניהול נכסים בע"מ לרבות זכויות והתחייבויות מכוח הסכמי הניהול שבין שוכרי ובעלי הזכויות החכירה של יחידות בפרויקט.
5. ביום 23/7/2015 רכשה חייל השקעות ונכסים בע"מ שטח נוסף במרכז המסחרי אשר לא היה כלול בזכויותיה של חברת צמנטכל בע"מ בשטח של כ- 510 מ"ר וכן מחסן בשטח של כ- 31 מ"ר אשר הזכויות בו היו של חברת פרמה סל בע"מ והוא משכיר לסופר פארם.
בגין רכישה זו טרם נרשמה הערת אזהרה לטובת החברה.

זכויות החכירה המושכרות נכון להיום על ידי החברה כוללות נכון למועד הוצאת המכתב:

א. שטח של כ- 674 מ"ר בקומת המסחר התחתונה (קומה מינוס 1).
ב. משרדי חברת הניהול בשטח של כ- 75 מ"ר.
ג. שטח של כ- 1,270 מ"ר בקומת המסחר העליונה במפלס הכביש וכן המחסן הנ"ל בשטח של כ- 31 מ"ר.
ד. שטח של כ- 4,500 מ"ר בתוספת הבניה הכוללים כ- 1,150 מ"ר שטחי הסעדה ועוד כ- 3,350 מ"ר משרדים.

7. קניונים - סקירה כללית

7.1. רקע כללי

בעבר, עם הקמת מרכזי קניות (קניונים) בישראל, נשענו מרביתם של מרכזי המסחר הללו על מספר שוכרי עוגן דוגמת בתי קולנוע וסופרמרקטים אשר נחשבו כמחוללי תנועה.
בשנים האחרונות אנו עדים לשינוי בבסיס המודל באופן בו שטחי העוגנים צומצמו ואף הוצאו לגמרי מתחומי הקניונים (בתי קולנוע בעיקר). הנ"ל נובע בעיקר מדמי שכירות נמוכים ששולמו ע"י העוגנים ומהיקף השטח הגדול עליו השתרעו.

7.2. המצב כיום בארץ

7.2.1. כיום, קיימת חדירה של רשתות אופנה בינלאומיות (בשונה ממותגים מקומיים) כבסיס עוגן חדש המחולל תנועת אנשים.

7.2.2. שטחי מסחר רבים עתידים להיפתח בשנים הקרובות ובמערכות התכנון קיים תכנון לכ-140 מרכזים נוספים בשטח כולל של 1.6 מיליון מ"ר. לאור היצע השטחים הגדול המתוכנן ובהינתן כוח קנייה נתון[23], הרי כי קיימת סבירות כי הפדיון המדווח כיום ישחק בשנים הקרובות, דבר שעלול לגרור ירידה בדמי השכירות לעומת הנהוג כיום.

7.2.3. בענף מרכזי המסחר פועלות כיום שבע קבוצות קניונים גדולות המחזיקות במחצית משטחי המסחר בישראל (הבולטים שבהם: מליסרון, קבוצת עזריאלי, קבוצת פישמן וקבוצת ביג).

7.3. גורמים המשפיעים על הצלחת קניון ומצבם בהתייחס לנכס הנישום

תיאור הגורם	רלוונטיות לנכס הנישום
מיקום הנכס וקרבה לשכונות מגורים	טוב (בנוסף תורמת מאד הקרבה לאולם האודיטוריום)
גישה לתחבורה ציבורית ודרכי גישה נוחות	טוב מאד
תמהיל חנויות והיצע מותגים	סביר - העדר רשתות בינלאומית
תחרות אזורית	סבירה
שעות פתיחה וימי פתיחה	קומות הקניון פתוחות בשבת
מיצוב הקניון והתאמתו לקהל הפוקד אותו	טוב
נוחות החניה	טוב מאד (באזור מצוקת חניה חריפה)

[23] בהתאם למחקר של חברת הייעוץ והמחקר צ'מנסקי בן שחר, כוח הקנייה בישראל לא צפוי לגדול בחמש השנים הקרובות בשיעור שיאפשר לכלכל בהצלחה את תוספת שטחי המסחר המתוכננת. מדי שנה גדל כוח הקנייה בישראל בכ-200 מיליון שקל בממוצע, כך שעד 2016 יגדל כוח הקנייה בכמיליארד שקל. לדברי תמיר בן שחר מצ'מנסקי בן שחר, "גידול כזה יוכל לתמוך בתוספת של כמיליון מ"ר של שטחי מסחר מסוגים שונים, אך התוספת המדוברת של 1.3 מיליון מ"ר תהיה רק במרכזי מסחר. אם מוסיפים לזה אזורי תעשייה, מרכזי שכונות חדשות ושטחי מסחר אחרים מגיעים לתוספת של כמעט 2 מיליון מ"ר - כפול מהביקוש הצפוי. השוק לא מסוגל לספוג את כל זה".

8. חברת הניהול

בהתאם לקובץ שהועבר אלינו על ידי מזמין חוות הדעת, עולים הפרטים הבאים בנוגע לפעילות חברת הניהול:

הכנסות שנתיות משטחים מושכרים	-	₪ 2,500,000
הכנסות צפויות משטחים פנויים	-	₪ 428,781
סה"כ הכנסות ניהול	-	₪ 2,928,781
סה"כ הוצאות ניהול שנתיות	-	(-) ₪ 2,935,500
סה"כ הפסד שנתי	**-**	₪ **6,719**

יצוין כי מדובר במבנה בבניה חדשה ובשלבי אכלוס. החברה צופה כי לאחר אכלוס השטחים הפנויים, חברת הניהול תהיה מאוזנת.
הנ"ל סביר .

9. מתודולוגיה

קיימות 3 גישות להערכת שווי נכסי מקרקעין :

גישת ההשוואה אומדן שווי בהתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים דומים במאפייניהם (מיקום, שימוש, שטח וכד'), תוך ביצוע התאמות נדרשות לנכס הנישום.

גישת העלויות אומדן השווי עפ"י גישה זו מוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס בעל תועלת דומה (מתבסס על עיקרון התחלופה). קרי: סיכום שווי הקרקע בתוספת אומדן עלות הקמה ורווח יזמי נדרש. מגישה זו נגזרת גישת החילוץ, בה נעשה לעיתים שימוש לצורך ניתוח שווי הקרקע בדרך של הפחתת עלויות בנייה ורווח יזמי משווי הנכס כבנוי.

גישת היוון ההכנסות בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון ההכנסות הצפויות להתקבל ממנו לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס בשיעור היוון המשקף את הסיכון המיוחס להמשך קבלת אותם הכנסות ממנו.

גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים.

בחינת הגישה המתאימה להערכת שווי זכויות הנכס הנישום

מדובר בנכס מניב.

ככזה, הגישה הרלוונטית לאומדן שוויו הנה גישת היוון ההכנסות.

שטחי המסחר

ההכנסות המתקבלות בפועל מהשטחים המסחריים נמצאו כמייצגים דמי שכירות ראויים ולכן הם הוונו בשיעור היוון ראוי לשטחי מסחר.

שיעור התפוסה של שטחי המסחר עומד על 80%.

בהתייחס לשטחים הריקים, דמי השכירות הראויים להם הוונו בשיעור היוון גבוה במקצת המבטא את אי התפוסה. יש לציין כי מדובר בקניון פעיל הממוקם באזור הנהנה מפעילות מסחרית ערה.

הכנסות מדוכנים, בגינם קיים רישיון עסק הוונו בשיעור היוון גבוה יותר .

שטחי המשרדים

ההכנסות המתקבלות משטחי המשרדים נמצאו גבוהים ביחס למקובל בעיר.
יחד עם זאת, מדובר בפרויקט חדש ויוקרתי הממוקם ב"פריים לוקיישן" כשהיצע שטחי המשרדים בסביבה נמוך במיוחד.
לעניין זה ראוי לציין כי מרבית המשרדים בסביבה פועלים מתוך דירות מגורים.
סיבות נוספות לדמי השכירות הגבוהים מיוחסים ליחס העמסה נמוך יחסית וכן לעובדה שחלק מהנכס מושכר למרפאות הנוהגות לשלם דמי שכירות גבוהים עקב התאמות ייחודיות הנדרשות להן.
שיעור התפוסה בשטחי המשרדים - 77%.
בהתייחס לשטחים הריקים, דמי השכירות הראויים להם הוונו בשיעור היוון גבוה במקצת המבטא את אי התפוסה.

לאור כל האמור ובהתייחס לעובדה שדמי השכירות המתקבלים גבוהים יחסית מצאנו לנכון לחלק את תוחלת החיים של המשרדים לשתי תקופות:
יתרת תקופת החוזים הקיימים בה הוונו דמי השכירות המתקבלים בפועל בשיעור היוון מקובל.
תקופת ערך הגרט בה הוונו החוזים הקיימים בשיעור היוון גבוה יותר המבטא את הסיכון לאי הארכת החוזים בתנאים הקיימים כיום.

10. קביעת שיעור ההיוון

שיעורי התשואה המקובלים לגבי נכסים מניבים כדוגמת קניון, מבנים מסחריים, או בנייני משרדים נעים סביב שיעור ממוצע של 7.5%-8.5%.

בהמשך לכל האמור לעיל, שיעור התשואה **הראוי לנכס הנישום** נקבע בהתייחס לקריטריונים הבאים:

מרכיב תשואה נדרש	טווח מקובל	התאמה לנישום	הערות	התאמה לנישום	הערות
		מסחר			**משרדים**
ריבית אלטרנטיבית	2%	2.0%	---	2.0%	
סיכון ויזמות (כולל מרכיב תפוסה ושינוי בתזרים)	1%-6%	3.0%	הנכס עדיין לא בתפוסה מלאה.	3.5%	הנכס עדיין לא בתפוסה מלאה. דמי השכירות המתקבלים גבוהים ביחס למקובל בעיר
אי נזילות	0.03-0.13	0.1%	מדובר בנכס סחיר ובמיקום מבוקש.	0.1%	מדובר בנכס סחיר ובמיקום מבוקש.
פחת	1.5-2.5%	2.3%	בשל גיל חלק מהמתחם	2.0%	מבנה חדש
ניהול ותקורה	0.2-0.5%	0.4%	הבניין מושכר למספר רב של שוכרים.	0.4%	הבניין מושכר למספר רב של שוכרים.
סה"כ		**7.8%**		**8.0%**	

מעיון בסקירת שיעורי תשואה ונכסים מניבים נכון למחצית ראשונה של שנת 2015, שיעור התשואה למסחר הינו 7.6% ולנכסי משרדים- 8%.

להלן אינדיקציות נוספות לשיעורי תשואה שאותרו:

- מעיון בדוחות הכספיים של חברת אמות השקעות בע"מ שהינה חברת נדל"ן ציבורית, המתמחה בנדל"ן מניב, עם היקף נכסים של כחצי מיליון מ"ר, הכוללים מבני משרדים, מרכזים מסחריים, מרכולים, תחנות מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה, עולים הפרטים הבאים:
  שיעורי התשואה המתקבלים משימושי **מסחר** באזורים פריפריאלים נעים בגבולות 7.0-7.4%.
  שיעורי התשואה המתקבלים משימושי **משרדים** באזורים פריפריאלים נעים בגבולות 7.3-8.0%.
- חברת ריט 1 מדווחת על שיעורי תשואה של 6.5% ביחס לשימושי מסחר ו-7.2% ביחס לשימושי משרדים באזור הצפון.

11. עקרונות, גורמים ושיקולים

בהערכת "שווי השוק" של הזכויות בנכס, הובאו בחשבון הגורמים הבאים:

11.1. הנכס נשוא חוות הדעת מהווה חלקים ממבנה מסחר משולב עם משרדים הממוקם בפינת הרחובות דונה גרציה, מחניים ושדרות הנשיא, במרכז הכרמל, חיפה. שדרות הנשיא מהווה ציר תנועה ראשי בסביבה הכולל פעילות מסחרית ערה. בצמוד לנכס ממוקם אולם האודיטוריום המהווה משכן למופעים ונהנה מתנועת מבקרים רבה מדי שנה.
מדובר ב"פריים לוקיישן", הן לשימושי מסחר והן לשימושי משרדים.

11.2. הנכס הנישום מהווה מרכז מסחר ושני אגפי משרדים הממוקם בצמוד לאולם האודיטוריום וכולל 5 קומות חניה תת קרקעיות. הנ"ל מקנה לנכס יתרון לאור מצוקת החניה החריפה ממנה סובל האזור.

11.3. קומות המסחר התת קרקעיות ותיקות יחסית ואילו קומת המסחר העליונה ומבני המשרדים חדשים. הובא בחשבון כי רמת המפרט של השטחים טובה ותואמת את השימושים המבוצעים בהם.

11.4. הנכס מצוי בתפוסה ממוצעת של 77.5%.

11.5. דמי השכירות המתקבלים עבור השימושים המסחריים נמצאו ראויים ועולים בקנה אחד עם המקובל באזור.

11.6. דמי השכירות המתקבלים עבור שימושי המשרדים נמצאו גבוהים ביחס למקובל בבנייני משרדים אחרים בעיר, ברם הנ"ל ניתן להסבר על רקע ההיצע הנמוך במיוחד של בנייני משרדים באזור הכרמל וכן על רקע היחס ברוטו נטו הנמוך במיוחד המגולגל על השוכרים.

11.7. לאור האמור, מצאנו לנכון להוון את דמי השכירות המתקבלים עבור שימושי המסחר בשיעור היוון מקובל של 7.8% (שטחים ריקים הוונו ב-8%) ואת דמי השכירות המתקבלים משימושי המשרדים לחלק לשתי תקופות, כמפורט: ההכנסות המתקבלות בפועל בתקופת החוזים הוונו בשיעור היוון של 8.0% ולאחר סיום תקופת החוזים לפי 8.2%. בשטחים הריקים נלקחו דמי שכירות מופחתים המבטאים רמת גמר מעטפת אשר הוונו גם הם ב-8.2%.

11.8. זיהוי הנכסים נערך על בסיס חוזי הרכישה/מכר ואישור זכויות שהוצא ע"י עו"ד המרכז את הטיפול בפרויקט עבור חייל.

11.9. פרויקט האודיטוריום נבנה במספר שלבים ובאמצעות מספר היתרים. סה"כ שטח הפרויקט הבנוי הינו כ-8,465 מ"ר עיקרי. נותרה יתרת זכויות בניה זניחה.

11.10. המצב המשפטי החל על הנכס. מדובר בזכויות חכירה מעיריית חיפה בהתייחס לחלקים מהשטחים הבנויים בשלב א' של פרויקט מסחרי ומלוא הזכויות בשטחים בקומות העליונות שנבנו בשלב מאוחר יותר על ידי מזמין חוות הדעת. זיהוי השטחים המוחכרים בהתבסס על הסכם הרכישה ומכתב מעו"ד רועי מור המייצג את מזמין חוות הדעת.

11.11. הובא בחשבון הערך הנוכחי של דמי ההיוון הצפויים בסיום תקופת החכירה. אומדן דמי ההיוון נערך בהתייחס לשתי חלופות הואיל ובמסגרת הסכם החכירה קיימות שתי אופציות לקביעת דמי ההיוון.

11.12. המצב השורר כיום בשוק המקרקעין.

11.13. אומדן שווי הנכס בוצע עפ"י עקרונות שומה מקובלים, תוך הסתייעות בגישות השומה השונות להערכת מקרקעין - גישת היוון הכנסות וגישת ההשוואה, עפ"י מידת הרלוונטיות של כל אחת מהן ותוך ביצוע ההתאמות הנדרשות לנכס ספציפי זה.

12. נתוני השוואה רלוונטיים לאומדן השווי

12.1. להלן סקר מחירים של שטחי מסחר בחיפה

תאריך	מיקום	מאפיינים	מחיר נדרש/נמכר
מסחר בסביבת הנכס - עסקאות שבוצעו עפ"י מערכת מס שבח			
20/12/2015	מרכז מסחרי רמת הנשיא גוש 12721 חלקה 34	מרכז מסחרי בשטח כולל של 8,538 מ"ר כולל חניה בשטח 3,009 מ"ר בתפוסה של 77% ועם הכנסות שנתיות של 4,300 א' ₪ לשנה	80 מיליון ₪ - עסקה מדווחת ברשות ניירות ערך בהתאם להכנסות מהנכס, מחיר הרכישה משקף תשואה של 7%
23/07/2015	**שדרות הנשיא 134** **גוש 10807/124** **בנכס הנישום**	**יחידה מסחרית בשטח 520 מ"ר ברוטו המושכרת לסופרפארם בכ- 116.6 א' ₪ לחודש.**	**17,000 א' ₪ - עסקה** **~ 32.7 א' ₪ למ"ר** **~ משקף תשואה של 8.2%**
10/5/2015	בת חן 7 22293/337	חנות בשטח של 24 מ"ר	550 א' ₪ - **עסקה** ~ 22.9 א' ₪ למ"ר
8/2/2015	מיכאל 13, שכונת הדר	חנות בשטח של 14 מ"ר	430 א' ₪ - **עסקה** ~ 30.7 א' ₪ למ"ר
01/01/2014	שדרות הנשיא 124 10807/18	יחידה מסחרית בשטח 15 מ"ר.	200 א' ₪ - **עסקה** ~ 11.1 א' ₪ למ"ר
01/01/2014	בת חן 7 11193/377	יחידה מסחרית בשטח 70 מ"ר נטו.	1,080 א' ₪ - **עסקה** ~ 13.5 א' ₪ למ"ר
28/09/2014	מיקום נחות ביחס לנכס	יחידה מסחרית בשטח 80 מ"ר.	1,050 א' ₪ - **עסקה** ~ 13.2 א' ₪ למ"ר
05/10/2014		יחידה מסחרית בשטח 27 מ"ר.	475 א' ₪ - **עסקה** ~ 17.6 א' ₪ למ"ר
23/06/2015	רחוב שילון 2 שכונת כרמל	יחידה מסחרית בשטח 31 מ"ר.	380 א' ₪ - **עסקה** ~ 12.25 א' ₪ למ"ר
08/03/2012	**שדרות הנשיא 134** **גוש 10807/124** **בנכס הנישום**	**מסחר בשטח 1,440 מ"ר.**	**32,000 א' ₪ - עסקה**[24] **~ 22.2 א' ₪ למ"ר נטו**
הצע - מכירה			
10.1.2016	שדרות הנשיא 124	למכירה יחידה מסחרית בשטח 30 מ"ר כולל רחבה בשטח 20 מ"ר	790 א' ₪ - **נדרש** ~ 26.3 א' ₪ למ"ר

[24] מדובר במחיר מוערך על ידי רשות המיסים. העסקה המדווחת הינה על סך של 25,600 א' ₪ . בעיון בחוזה עולה כי מדובר בעסקת נטו, כאשר המיסים לרבות היטל השבחה חלים על הקונה.

12.2. להלן נתוני השוואה של דמי שכירות לשימושי מסחר

תאריך	מיקום	מאפיינים	דמי שכירות
לאחרונה	שכונת דניה	יחידה בשטח 200 מ״ר המשמשת כבנק	165 ₪ למ״ר - **עסקה**
לאחרונה	רחוב חורב 19	יחידה בשטח כ-215 מ״ר + 2 מקומות חנייה לשימוש בית מרקחת	200 ₪ למ״ר לגמר מלא 170 ₪ למ״ר מעטפת
10.1.2016	שדרות הנשיא 96	יחידה מסחרית בשטח 70-120 מ״ר	150 ₪ למ״ר - **נדרש**
10.1.2016	שדרות הנשיא	יחידה מסחרית בשטח 32 מ״ר	165 ₪ למ״ר - **נדרש**
10.1.2016	שדרות מוריה	יחידה מסחרית בשטח 270 מ״ר. כולל 6-5 חניות.	41,000 ₪ - **נדרש** 140 ₪ למ״ר [25]
2013	רחוב חורב 14-12	יחידה מסחרית בשטח 213 מ״ר בתוספת מתחם ישיבה חיצוני	211 ₪ למ״ר **- עסקה** מגלם מתחם ישיבה
2013	רחוב חורב 14-12	יחידה מסחרית בשטח 46 מ״ר	250 ₪ למ״ר - עסקה
דצמבר 2014	**מרכז מסחרי גרנד קניון חיפה.** בהתאם לדיווח בשומת IFRS ליום 31.12.2014.	עוגנים שטחי מסחר אחרים דוכנים קבועים	106 ₪ למ״ר 193 ₪ למ״ר 885 ₪ למ״ר
	מרכז מחסרי ״הקריון״ בקריית ביאליק. בהתאם לדיווח שומת IFRS ליום 31.2.2015	שטחי מסחר	185 ₪ למ״ר

[25] דמי שכירות ראויים למ.ח. חושב לפי 500 ₪ לחודש.

12.3. להלן עסקאות רכישה של שטחי משרדים בחיפה

תאריך	מיקום	מאפיינים	מחיר רכישה	דמ"ש למ"ר
29/6/2015	מעלה השיחרור 15 עיר תחתית 10841/34	משרד בשטח של 275 מ"ר ברוטו ו-220 מ"ר נטו בקומה 4/6	2,650 א' ₪	12.1 א' ₪ למ"ר נטו
28/5/2015	שד' המגינים 17, עיר תחתית 10836/82	משרד בשטח של 80 מ"ר בקומה 1/3	670 א' ₪	8.4 א' ₪ למ"ר
14/5/2015	דרך העצמאות 126 12639/23	משרד בשטח של 234 מ"ר	3,350 א' ₪	14.3 א' ₪ למ"ר
19/4/2015	הרצל 4 שכונת הדר 12454/20	משרד בשטח של 569 מ"ר	4,250 א' ₪	7.5 א' ₪ למ"ר
29/1/2015	הנביאים 20, שכונת הדר 10857/156	משרד בשטח של 39 מ"ר בקומה 4/4	380 א' ₪	9.75 א' ₪ למ"ר
5/1/2015	הפרסים 24, הדר עליון 10811/194	מבנה המשמש כמשרדי שגרירות בשטח של 800 מ"ר	11,000 א' ₪	13.75 א' ₪ למ"ר

12.4. להלן נתוני/היצע שכירות לשימושי משרדים

תאריך	מיקום	מאפיינים	דמי שכירות	תמונה
דמי שכירות נדרשים למשרדים				
10.1.2016	שדרות הנשיא 86 **מיקום דומה**	משרדים בבניין חדש בשטח כ-100 מ״ר	85 ₪ למ״ר - **נדרש**	
10.1.2016	שער הכרמל צמוד למת״מ **מיקום נחות**	יחידות משרדים בשטח מינ׳ של 120 מ״ר בבניין עם שמירה 24/7	55 ₪ למ״ר - **נדרש**	
10.1.2016	בלב מרכז הכרמל	משרד בשטח 50 מ״ר	62 ₪ למ״ר - **נדרש**	
10.1.2016	שדרות מוריה	משרדים בשטח 60 מ״ר	61 ₪ למ״ר - **נדרש**	
10.1.2016	שדרות מוריה חזית לכיכר ספר	משרדים בשטח כ-45 מ״ר. כולל ארנונה ללא דמי ניהול.	64 ₪ למ״ר - **נדרש**	
10.1.2016	שדרות הנשיא	משרדים בשטח 20 מ״ר. המחיר כולל ארנונה, חשמל, שירותי ניקיון ושימוש בחדר ישיבות.	150 ₪ למ״ר - **נדרש**	
10.1.2016	שדרות הנשיא 28	משרדים בשטח 70 מ״ר בבניין מגורים	78.5 ₪ למ״ר - **נדרש**	
לאחרונה	פארק מת״ים חיפה בהתאם לדוחות הכספיים של חברת פארק מת״מ	משרדים	54 ₪ למ״ר	
דצמבר 2014	מרכז מסחרי גרנד קניון חיפה. בהתאם לשומת IFRS לשנת 2014	מרפאות ומשרדים	63 ₪ למ״ר	
	מרכז מסחרי ״הקריון״ בקריית ביאליק. בהתאם לשומת IFRS ל31.2.2015	משרדים ומרפאות	60-63 ₪ למ״ר	

12.5. בחינת נתוני השוואה לשימושי מרפאות בסביבת חיפה והקריות

תאריך	מיקום	נתונים כלליים על הנכס	נתוני עסקאות
קריות			
2014	רחוב מוריה	בבניין חדש שטח של כ-110 מ״ר המשמש כמרפאת מומחים	75 ₪ למ״ר ברוטו
לאחרונה	מרכז חורב	שטח של כ-375 מ״ר נטו, 469 מ״ר ברוטו בקומה 7	75 ₪ למ״ר נטו
לאחרונה	ציר מוריה	שטחים למרפאות בבניין חדיש ומודרני ברמת גמר מלאה	60-75 ₪ למ״ר ברוטו
2015-2014	מבנה ציבור ושירותים רפואיים	קומות קרקע כ- 250 מ״ר	כ- 80 ₪/למ״ר ברמת מעטפת + 20 ₪/ למ״ר לגמר
2015-2014	קרית מוצקין	קומות עליונות כ- 4,300 מ״ר	כ- 51 ₪/למ״ר ברמת מעטפת+ 20 ₪/ למ״ר לגמר
חוזה 2014	ברמת ישי	398 מ״ר ברוטו בקומה א׳ של הבניין + 4 מקומות חניה	61 ₪ למ״ר ממודד להיום
2015	שדרות ירושלים קרית ים	בית מרקחת ומסחר כ- 420 מ״ר מבנה עצמאי ומרכזי	כ- 80 ₪/מ״ר
2015-2014	רחוב סיתוונית 6, גבעת הרקפות, קרית ביאליק	מרפאות בשטח של 308 מ״ר	28,147 ₪/חודש כ- 91 ₪/מ״ר כולל הצמדות
2015-2014	רחוב העצמאות 61,63 קריית אתא	מרפאות כ- 1,040 מ״ר בניין חדיש ומודרני הכולל קומת קרקע מסחרית + קומות עליונות למשרדים ומרפאות	כ- 70 ₪/מ״ר

12.6. ניתוח הנתונים

הנכס הנישום מהווה חלקים ממתחם פרויקט האודיטוריום אשר מחולק בפועל לשני שימושם מרכזיים:

12.6.1. שימושי מסחר

בהתאם לנתוני ההשוואה עולה כי דמי השכירות המתקבלים בפועל במרכזים מסחריים בחיפה נעים בטווח שבין 100-200 ₪ למ״ר במעוגל בהתאם לאופי הנכסים.
נתונים אלו עולים בקנה אחד עם דמי השכירות המתקבלים בפועל בנכס הנישום ולכן מצאנו לנכון להוון לצמיתות את דמי השכירות המתקבלים בפועל בשיעור היוון מקובל של 7.8%.
דוכנים הוונו בשיעור היוון של 8.4%.
שטחים פנויים הוונו מטעמי שמרנות ב-8.0%.

מחירי המכירה שאותרו מגלמים קשת מחירים הנעה בטווח של 11-32 א׳ ₪ למ״ר.
בהתחשב באופי ובמאפייני כלל היחידות הבאנו בחשבון שווי ממוצע של כ-25.4 א׳ ₪ למ״ר לשיווק.
הנ״ל סביר ביחס לשתי עסקאות הרכישה שהתבצעו בנכס הנישום ושיקפו נכון לשנת 2012 ערכים של 22.2 א׳ ₪ למ״ר ונכון לשנת 2015 ערכים של 32 א׳ ₪ למ״ר.

12.6.2. שימושי משרדים ומרפאות

יש להדגיש כי לא אותרו עסקאות השוואה המתייחסות למשרדים בעלי מאפיינים דומים לנישום.
כל העסקאות שאותרו מתייחסות לשטחי משרדים הממוקמים במיקומים נחותים בהרבה לנישום- באזור העיר התחתית ושכונת הדר.
עסקאות אלו מצביעות על טווח רחב של נתונים הנע בגבולות 7.5-14.5 א' ₪ למ"ר.

שטחי המשרדים בנכס הנישום מושכרים בדמ"ש ממוצעים של כ-99 ₪ למ"ר.
מדובר בנכס חדש המצוי בפריים לוקיישן ומאופיין ביחס העמסת שטחים נמוך מהמקובל.
בניין בעל מאפיינים דומים שנבנה לאחרונה באזור הכרמל, במיקום נחות במקצת לנישום משווק במחירים של 85 ₪ למ"ר ברוטו המגלם העמסה של 25%.
לאור האמור, סביר לייחס לנכס הנישום דמי שכירות ראויים גבוהים יותר.

לאור העובדה שדמי השכירות המתקבלים בגין שטחי המשרדים הנו גבוה, אומדן השווי מבוסס על שתי תקופות, כמפורט:
היוון דמי השכירות החוזיים לתקופת השכירות בשיעור היוון של 8.0%.
לאחר תום תק' החוזים היוון דמי השכירות החוזיים בשיעור היוון גבוה יותר של 8.2%.

13. תחשיב השומה

13.1. שווי שטחי המסחר

תיאור	דמ״ש לחודש	לשנה	שיעור היוון	שווי
דמי שכירות המתקבלים <u>בפועל</u> בגין השטחים המסחריים	400,124 ₪ [26]	4,801,490 ₪	7.8%	61,560 א׳ ₪
דוכנים	12,818 ₪	153,816 ₪	8.4%	1,830 א׳ ₪
דמי שכירות הצפויים להתקבל בגין שטחים פנויים:	99,915 ₪	1,198,980 ₪	8.0% [29]	14,990 א׳ ₪
179 מ״ר לפי 85 ₪ למ״ר				
80 מ״ר לפי 175 ₪ למ״ר [27]				
404 מ״ר לפי 175 ₪ למ״ר [28]				
סה״כ שווי במעוגל	**512,857 ₪**	**6,154,286 ₪**		**78,400 א׳ ₪**

אומדן השווי מגלם ערכים של 25.4 א׳ ₪ למ״ר לשיווק[30] (לא כולל דוכנים).

הנ״ל סביר ביחס למאפייני הנכס.

[26] בהתאם לטבלת שוכרים עדכנית החתומה על ידי עו״ד ששון חורש מיום 15.2.2016. דמי שכירות אלו אינם כוללים הכנסות מדוכנים.

[27] דמי שכירות ממוצעים של 190 ש״ל למ״ר בהפחתה של 7.5% מטעמי שמרנות.

[28] דמי השכירות הממוצעים בקומה זו הנם 190 ₪ למ״ר. הבאנו בחשבון הפחתה של 7.5% מטעמי שמרנות.

[29] מבטא אי תפוסה. דחייה עד למציאת שוכר ו/או השכרה בדמי שכירות נמוכים במקצת.

[30] בהתייחס לשטח מסחרי לשיווק של - 3,012 מ״ר.

13.2. אומדן שווי קומות המשרדים

13.2.1. תחשיב שווי שטחי המשרדים בגישת היוון הכנסות

להלן טבלה עם פרוט אומדן היוון ההכנסות מהשטחים המושכרים עד תום תקופות השכירות ואומדן היוון ההכנסות החוזיות בתום תקופת השכירות תוך ביצוע דחייה למועד הקובע.

שם השוכר	יתרת שנים לחוזה השכירות	שכ"ד חודשי מתואם	ערך נוכחי הכנסות מחוזים קיימים בשיעור היוון 8%	שווי לצמיתות בשיעור היוון 8.2%	שווי לצמיתות דחוי ליתרת תקופת השכירות	סה"כ שווי הנכס
רנטגן השקעות בע"מ (אור השן)	4.11	₪ 6,920	₪ 281,287	₪ 1,006,545	₪ 733,782	₪ 1,015,069
מ.י לינה סנטר	9.11	₪ 13,440	₪ 1,015,968	₪ 1,954,909	₪ 969,728	₪ 1,985,696
רמות דורית בע"מ	4.11	₪ 44,688	₪ 1,816,498	₪ 6,500,073	₪ 4,738,620	₪ 6,555,118
ש.ל.ה שירותי רפואה בע"מ	11.19	₪ 48,845	₪ 4,230,454	₪ 7,104,698	₪ 3,002,440	₪ 7,232,894
שירותי בריאות כללית - רפואה משלימה	11.19	₪ 43,315	₪ 3,751,535	₪ 6,300,393	₪ 2,662,541	₪ 6,414,076
סנו אינטרטרנס בע"מ	4.23	₪ 12,381	₪ 515,762	₪ 1,800,840	₪ 1,300,707	₪ 1,816,469
מרפאת מומחים (צח שרוני)	4.27	₪ 8,640	₪ 363,277	₪ 1,256,727	₪ 904,459	₪ 1,267,736
אלן בית האושר	9.28	₪ 23,850	₪ 1,825,569	₪ 3,469,091	₪ 1,698,842	₪ 3,524,411
אלן בית האושר (ע"ד תמר שמואלי)	9.28	₪ 4,350	₪ 332,965	₪ 632,727	₪ 309,852	₪ 642,817
חוזה מול סאמיט בגין My office	4.11	₪ 47,962	₪ 1,949,563	₪ 6,976,226	₪ 5,085,741	₪ 7,035,304
נקסט יזמות עסקית בע"מ	5.02	₪ 15,480	₪ 744,349	₪ 2,251,636	₪ 1,529,843	₪ 2,274,192
מכון מוריה פיזיוטרפיה - סבע חאלד	5.02	₪ 4,000	₪ 192,338	₪ 581,818	₪ 395,308	₪ 587,647
		₪ 273,870	**₪ 17,019,565**	**₪ 39,835,684**	**₪ 23,331,863**	**₪ 40,351,429**

לסיכום : אומדן שווי השטחים המושכרים, בהתייחס להיוון ההכנסות החוזיות מסתכם ב- 40,350 א' ₪ במעוגל.

להלן חישוב דמי השכירות הראויים לשטחי המשרדים הפנויים בנכס

תיאור	שטח לשיווק	דמ"ש ראויים למ"ר בממוצע לחודש	דמי שכירות ראויים
שטח משרדים פנוי ברמת גמר מעטפת	839.5 מ"ר	80 ₪ למ"ר	67.160 א' ₪
סה"כ אומדן דמי שכירות ראויים לשנה במעוגל			**805.92 א' ₪**
שווי שטחי המשרדים הפנויים לפי היוון בשיעור היוון של 8.2% במעוגל			**9,830 א' ₪**

סיכום שווי שטחי המשרדים בגישת היוון הכנסות

שווי שטחי המשרדים המושכרים במעוגל	40,350 א' ₪
שווי שטחי המשרדים הפנויים	9,830 א' ₪
סה"כ שווי שטחי המשרדים במעוגל	**50,180 א' ₪**

מגלם שווי למ"ר משרד בממוצע כ-13.7 א' ₪ למ"ר[31].

הנ"ל מצוי בטווח הנתונים שאותרו כמפורט בסעיף 12.6.2 ונמצא סביר ביחס למאפייני הנכס.

[31] סך שטח משרדים לשיווק - 3,668 מ"ר.

13.3. סיכום שווי הנכס

תיאור	שווי/עלות
אומדן שווי שטחי המסחר	78,400 א' ₪
אומדן שווי קומות המשרדים	50,180 א' ₪
סה"כ לפני ביצוע הפחתות במעוגל	128,580 א' ₪
הפחתה בגין אי רישום הבית המשותף ומורכבות משפטית	1,200 א' ₪ (-)
הפחתה בגין אומדן תשלום חידוש חוזה חכירה עיריית חיפה [32]	4,500 א' ₪ (-)
סה"כ שווי הנכס	122,880 א' ₪
סה"כ שווי הנכס במעוגל	**123,000 א' ₪**

[32] בהמשך לשיחה עם מנהל תחום שמאות בעיריית חיפה מר ניר גראואר נמסר כי סביר להניח שהעירייה תדרוש בגין חידוש החכירה את מלוא ערך הקרקע. שווי כיום לפני ביצוע הפחתות כ- 128.58 מיליון ₪ בהפחתת רווח יזמי 30% = 98,900 ₪ ובניכוי עלויות בנייה של כ-8.2 א' ₪ למ"ר גמר מלא * 7,473 מ"ר (שטח ברוטו שלב ב' + שטח לשווק שלב א') וסה"כ עלויות בניה של 61,300 א' ₪ מתקבל שווי קרקע של 37,600 א' ₪ במעוגל.
בדחייה של כ-36 שנים , i=6%, pv=0.12. ערך נוכחי של דמי החכירה הצפויים בעוד 36 שנים - 4.5 מיליון ₪ במעוגל.

14. שומה

לאור כל האמור לעיל, בשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, נראה לנו סביר לאמוד את שווי זכויות החכירה לדורות בנכס הנישום בשלמות - כריק ופנוי מכל אדם או חפץ וללא כל חוב או שעבוד לצד ג', בסך של -

123,000,000 ₪

(מאה עשרים ושלושה מיליון ₪ **)**

הערות:

- השווי הנ"ל לא כולל מע"מ
- חוות הדעת מיועדת למזמין בלבד, נערכה למטרתה בלבד ואין לעשות בה כל שימוש אחר ללא אישור החי"מ.

ובאתי על החתום,

ס ע ר ק י נ ן
שמאית מקרקעין

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל 1998.

תאריך : 15 בפובראר, 2016
סימוכין : 12632 ת'

חוות דעת שמאית מקיפה

מתחם קרקע ביעוד לתעשייה ועליו שני מבני תעשייה עתירת ידע

גוש 19160 חלקות 56,58

מגרש 35,36 לפי תב"ע ג/בת/120

רחוב הנפח 32

כרמיאל

לצפייה בסרט וידאו שצולם במסגרת ביקורנו בנכס, יש לסרוק את הברקוד המצורף[1]

[1] צפייה בסרטונים דורשת תוכנת סריקת ברקוד בסיסית הניתנת להורדה חינמית בחנות App store או Play store אפליקציה מומלצת Scanlife או Barcodscaner.

לכבוד

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

א.ג.נ.,

חוות דעת שמאית מקיפה

מתחם קרקע ביעוד לתעשייה ועליו שני מבני תעשייה

<u>רחוב הנפח 32, כרמיאל</u>

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1. מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה

לבקשת מר תומר טפר, סמנכ"ל הכספים של חב' סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ[2], הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי הנכס שבנדון לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) (תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40).

המועד הקובע לשומה - 31/12/2015.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן: המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה מרצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.
ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין.
לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

לשם הכנת חוות הדעת ערכו שמאית לירון אוסטר והגב' הילה בובליל ביקור בנכס ביום 20/09/2015 ובסביבתו וכן באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל ביום 22/10/2015. עיינו בתוכניות הרלוונטיות, סקרנו מחירי שוק ולהלן חוות דעתנו.

[2] חייל השקעות ונכסים בע"מ הנה חברת בת של סאמיט אחזקות בע"מ ומוחזקת 100% על ידה.

1.2. גילוי פרטים

חוות דעת זו הוזמנה על-ידי חברת סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ, בחודש ספטמבר 2015.
נמסר לי ע"י החברה כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה עפ"י תקן חשבונאי מס' 40.
אני מסכימה כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור.
הנני מציינת כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
במסגרת ההתקשרות ולצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה המזמינה כתב שיפוי החתום ע"י מנכ"ל החברה מר אמיר שגיא מיום 24/1/2016, לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים באם תוטל עלינו חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל סוג.

1.3. אלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

משרד אודלס קינן כהן בע"מ עוסק בהערכות שווי לנכסי מקרקעין.
הערכת השווי נערכה ע"י סער קינן ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

- בוגרת אוניברסיטת תל אביב בפקולטה למדעי החברה.
- בוגרת לימודי תעודה בחוג לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת תל אביב.
- שמאית מקרקעין מוסמכת רישיון מס' 520 מטעם משרד המשפטים.
- משנת 1994 הנני עוסקת בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 1996 כשמאית מקרקעין.
- מנהלת משרד כשמאית מקרקעין עצמאית.

1.4. יחסי תלות ושכ"ט

הריני מצהירה כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין חב' סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

1.5. הסתמכות על מומחים ויועצים

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים, למעט הסתמכות על הסכמי שכירות שהתקבלו מהחברה והסכמים אחרים המפורטים בחוות הדעת.
חוות הדעת אינה מבוססת על נתונים, הנחות ותחזיות שנמסרו ע"י החברה.

1.6. מסמכים שהועברו ע"י החברה, עליהם התבססנו בחו"ד זו

- ✓ טבלת שכירויות עדכנית חתומה ע"י רו"ח.
- ✓ טופס פחת

1.7. הערכות קודמות

אודלס קינן כהן בע"מ לא ביצעה הערכות שווי קודמות לנכס הנישום.

2. פרטי הנכס

גוש	19160	
חלקה	56	58
מספר מגרש [3]	36 לפי תב"ע ג/בת/120	35 לפי תב"ע ג/בת/120
שטח חלקה	5,545 מ"ר	1,870 מ"ר
שטח בנוי נישום[4]	<u>מבנה 1</u> קומת קרקע 1,674.47 מ"ר קומה א' <u>1,674.47 מ"ר</u> סה"כ 3,348.94 מ"ר	<u>מבנה 2</u> קומת קרקע 696.25 מ"ר קומה א' <u>696.25 מ"ר</u> סה"כ 1,392.50 מ"ר
כתובת	רחוב הנפח 32, אזור התעשייה כרמיאל	
זכויות	זכות חכירה מהוונת עד ליום 15/01/2043 + אופציה להארכת החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים.	

[3] בהתאם לאישור זכויות.

[4] בהתאם לטבלת שטחים מתכנית המצורפת לבקשה לשימוש חורג. יודגש כי לא אותר היתר הבניה המקורי של הבניין.
אותרה תכנית שצורפה לבקשה להיתר, שהוגשה לועדה לצורך אישור שימוש חורג. על התכנית חתום מנהל הפיקוח בעיריית כרמיאל מיום 22/10/2015 ובו הוא מצוין כי המבנה לא השתנה מההיתר הראשון שלא בנמצא.
פרוט השטחים הבנויים מבוססים על תכנית זו. יצוין כי בהתאם לנתונים שנמסרו לנו ע"י מחלקת הפיקוח בעירייה, לא קיימות עבירות בניה. יצוין כי פרוט השטחים תואם גם לשטחים המופיעים בשומת שמאי הועדה לצורך אומדן היטל השבחה בנכס.

3. תיאור הנכס והסביבה

3.1. תיאור הסביבה

הנכס הנישום ממוקם ברחוב הנפח, אזור התעשייה כרמיאל.

כרמיאל היא עיר במחוז הצפון, השוכנת בין הגליל העליון לגליל התחתון, סמוך לכביש 85 (כביש עכו-צפת).

הנכס הנישום ממוקם באזור התעשייה בכרמיאל ובו כ-100 חברות תעשייה בתחומים מגוונים: ביוטכנולוגיה, תוכנה, תעשיה מסורתית, הרכבות אלקטרוניקה, מוצרי תעופה, חברות ביטחוניות ואזרחיות.
אזור התעשייה בכרמיאל נגיש דרך כביש 85, כביש ארבע מסלולי ונוח, כעשר דקות נסיעה מהחיבור המתוכנן של כביש 6 עם כביש 85.
רכבת ישראל, על פי התוכנית שאושרה בממשלה, תגיע עד לכרמיאל.
אזור התעשייה מוקף שטחים מסחריים נרחבים, מרכזי קניות כגון ביג, חוצות כרמיאל ועוד.

גבולותיו של האזור, כדלקמן:

מצפון	כביש מספר 85.
ממזרח	רחוב מעלה כמון.
מדרום	רחוב הנפח.
ממערב	רחוב המתכת.

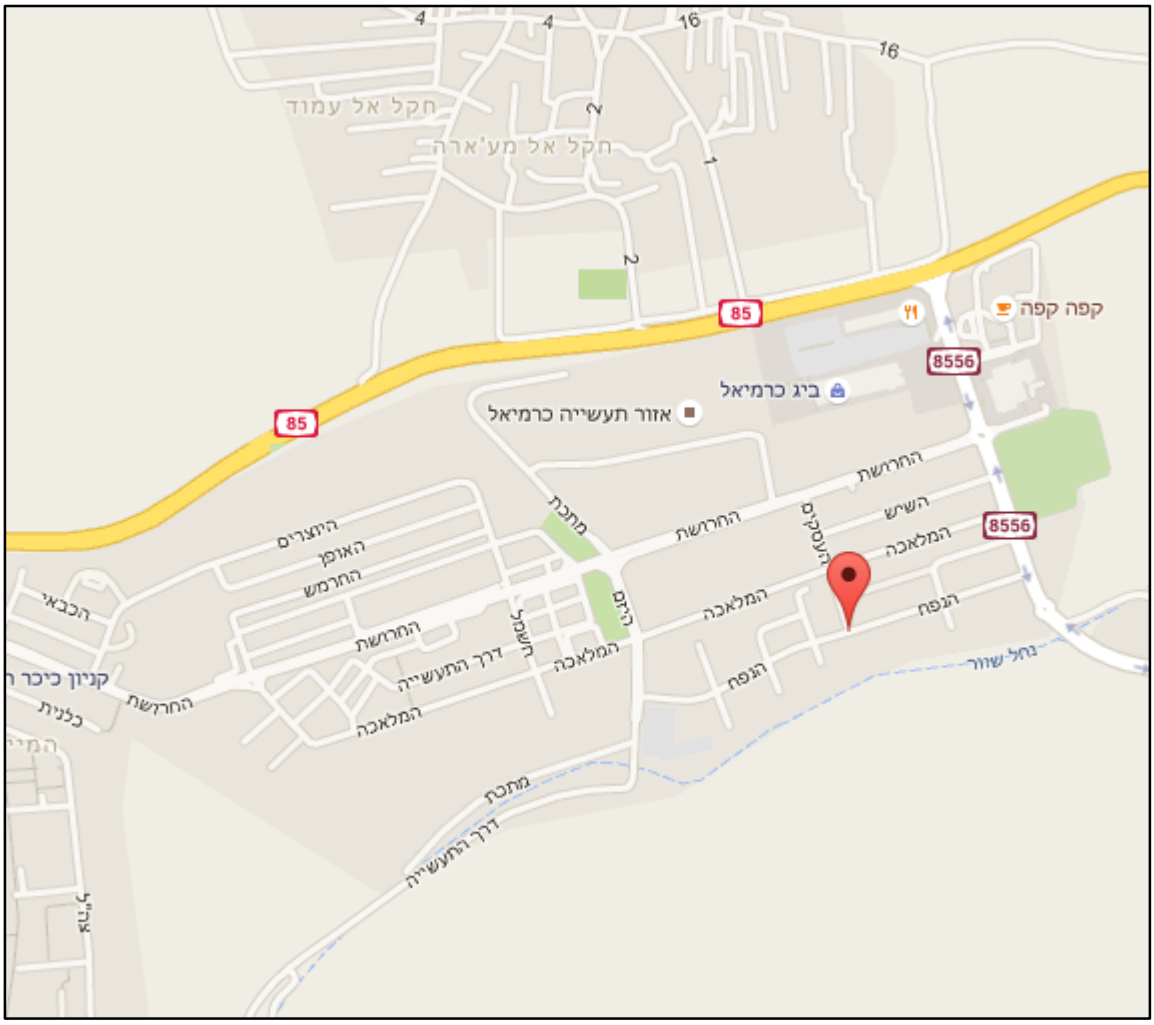
רחוב הנפח מהווה כביש דו סטרי לתנועת רכבים ובמרכזו אי תנועה.
הבינוי באזור מאופיין במבני תעשייה חד ודו קומתיים חדישים.

הנכס הנישום ממוקם בחלקו המזרחי של הרחוב ובפאה הדרומית שלו.

מיקום הנכס הנישום הינו בכביש צר ללא מוצא המוביל אל חניית רכבים של הבניין ומאפשר גישה מוטורית אל המבנה.

הפיתוח הסביבתי באזור מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות, ספסלים, גני ירק, תשתיות ותאורת רחוב.

להלן מיקום הנכס במרקם הסביבתי בו הוא ממוקם



3.2. תיאור מתחם הקרקע

מתחם הקרקע הנישום כולל שתי חלקות צמודות לפי הפרוט הבא:

גוש 19160 חלקה 56

שטח החלקה הרשום - 5,545 מ״ר.
הקרקע ידועה גם כמגרש מס׳ 36 לפי תב״ע ג/בת/120.

החלקה הינה בעלת חזית צרה לרחוב הנפח ופונה בחזיתו המערבית לכביש גישה פנימי.
גבולותיה של החלקה כדלקמן:

מצפון - רחוב הנפח ומעברו חלקה 54 ועליה מבנה תעשייה מודרני בן 4 קומות.
ממזרח - חלקה 55 ועליה מבנה תעשייה מודרני בן 4 קומות.
מדרום - שטח פתוח.
ממערב - חלקה 57 ועליה מבנה תעשייה דו קומתי מודרני וחלקה 58 ועליה מבנה דו קומתי (חלק מהנכס הנישום)

צורתה של החלקה רגולרית דמוית טרפז ומידותיה כדלקמן:

אורך החזית הצפונית - 55.5 מ׳ .
עומקה של החלקה - 105 מ׳.

על החלקה בנוי מבנה דו קומתי הבנוי בצורת האות ח׳ התוחם רחבת חניה פתוחה.

גוש 19160 חלקה 58

שטח החלקה הרשום - 1,870 מ״ר.
הקרקע ידועה גם כמגרש 35 לפי תב״ע ג/בת/120.
צורתה של החלקה רגולרית דמוית טרפז, עם פינה דרום מערבית מעוגלת.

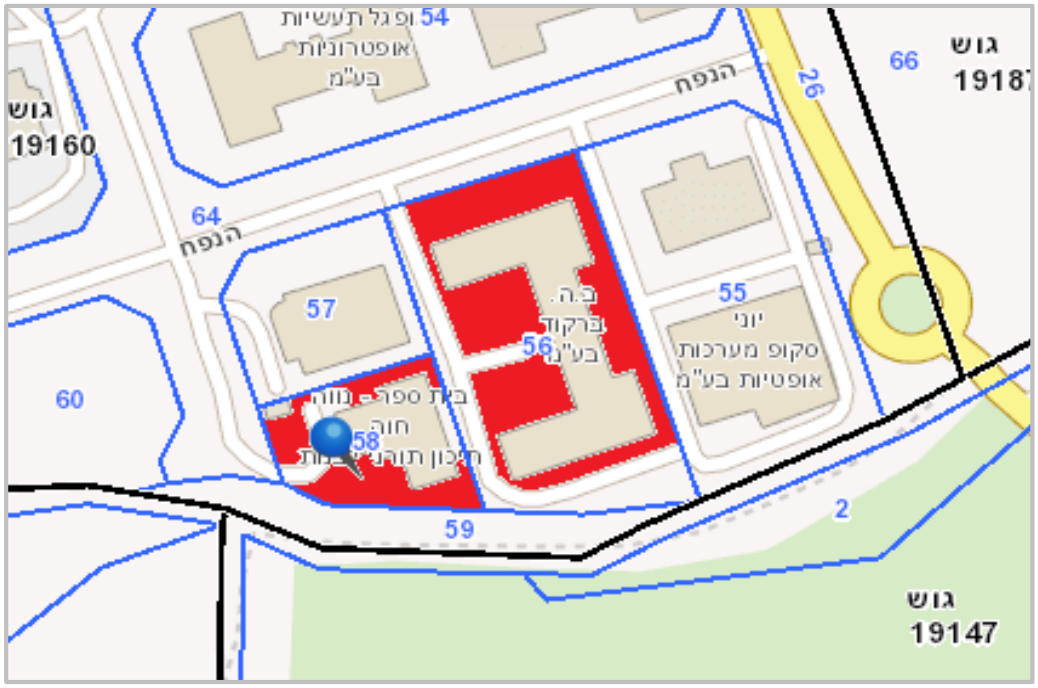
גבולותיה של החלקה כדלקמן:

מצפון - חלקה 57 ועליה מבנה תעשייה מודרני בן 2 קומות.
ממזרח - חלקה 56 ועליה מבנה תעשייה דו קומתי (חלק מהנכס הנישום).
מדרום - שטח פתוח.
ממערב - שטח פתוח.

מידותיה של החלקה כדלקמן:

אורך החזית הדרומית - 47 מ׳.
עומקה של החלקה - 50 מ׳.
על החלקה בנוי מבנה בן 2 קומות בצורת האות ר׳.
בגבולות החלקה קיימים כבישי גישה וחניית רכבים.

להלן תשריט החלקה



3.3. תיאור הבינוי - כללי

הערה :
בבדיקה בעיריית כרמיאל לא אותרו היתרי הבניה של המבנים, יחד עם זאת נמצאה תכנית שצורפה לבקשה להיתר לשימוש חורג מיום 22/10/2015 שטרם אושרה.
על תכנית זו אותרה חתימה של מנהל הפיקוח בעיריית כרמיאל ולצדה הערה כי "המבנה לא השתנה מההיתר הראשון שלא בנמצא".
לאור האמור, השטחים שהובאו בחשבון אומדן השווי מבוססים על פרוט השטחים המופיע בתכנית זו.
יצוין כי שטחים אלה תואמים גם את פרוט השטחים המופיע בשומת שמאי הועדה לצורך קביעת היטל השבחה.

על החלקות הנישומות בנויים שני בנייני תעשייה, לפי הפרוט הבא :

מבנה הבנוי על חלקה 56

מדובר במבנה בן 2 קומות הבנוי בצורת האות ח'.
בין רגלי ה"ח" רחבת חניה פתוחה.

להלן שטחי המבנה בהתאם לתכנית שצורפה לבקשה להיתר :

קומת הקרקע - 1,674.47 מ"ר.
קומה ראשונה - 1,674.47 מ"ר.
סה"כ 3,348.94 מ"ר

מדובר במבנה בבניה ותיקה, שנבנה בבנייה קונבנציונלית של שלד בטון, קירות בלוקים מחופים טיח גלי, בתוספת אבנים וגג בטון שטוח.
הגישה לבניין מתאפשרת מהחלק המערבי של החלקה דרך כביש גישה המוביל מרחוב הנפח אל רחבת החניה הפתוחה.
לבניין כניסה אחת מהחלק הצפוני של הבניין וכן מהחזית הדרומית שלו, כאשר בכל כניסה מותקנות מעליות נוסעים.
מצב הפיזי של המבנה - רגיל ותואם לשימושי תעשיה, תעשיה עתירת ידע ומשרדים.

להלן מבט אל הבניין



מבנה הבנוי על חלקה 58

מדובר במבנה בן 2 קומות הבנוי בצורת האות ר' ומסביב לבניין חניית רכבים.

להלן פרוט השטחים הבנויים בהתאם להיתר הבניה:

קומת הקרקע	696.25	מ"ר
קומה ראשונה	696.25	מ"ר
סה"כ	**1,392.50**	**מ"ר**

סביב המבנה רחבת חניה פתוחה וכבישי גישה, המאפשרים גישה למבנה.

מדובר במבנה בבניה ותיקה שנבנה בבנייה קונבנציונלית של שלד בטון, קירות בלוקים מחופים טיח גלי בתוספת אבנים וגג בטון שטוח.

הגישה אל הקומה העליונה מתבצעת דרך מרכז המבנה באמצעות גרעין הכולל חדר מדרגות ומעלית.

בבניין מותקנת מעלית נוסעים.

מצב הפיזי של המבנה - רגיל ותואם לשימושי תעשיה, תעשיה עתירת ידע ומשרדים.

להלן מבט אל הבניין



3.4. להלן תיאור השטחים הבנויים בבניינים

המבנה הבנוי על חלקה 56

קומה	שטח בנוי[5]	תיאור
קומת קרקע	1,674.47 מ״ר	החלק הארי של הקומה מושכר לחברת MKS ומשמש כמעבדות ומשרדי החברה. החלק הצפוני של הקומה חולק ליחידות בגדלים משתנים ומושכר לשוכרים שונים למשרדים, סטודיו וחברה לייצור מדבקות ברמת גמר משתנה, רגילה עד טובה ותואמת את השימושים המבוצעים בהם. היחידות כוללות מיזוג, רצפה בחיפוי משתנה, בחלק מהיחידות מותקנים מטבחים, השטח המשמש למעבדות ברמת גמר טובה ותואמת את השימושים המבוצעים בהם, כולל רצפה אנטי סטטית. קיימת גישה לפריקה וטעינה של סחורה ליחידה המשמשת למעבדות. ניכרים סימני רטיבות בתקרת חלק מהיחידות בקומת הקרקע.
קומה א׳	1,674.47 מ״ר	הקומה מחולקת ליחידות בגדלים משתנים, מושכרות לשוכרים שונים ומשמשת למשרדים. רמת הגמר ביחידות משתנה, רגילה עד טובה ותואמת את השימושים המבוצעים. היחידות כוללות מיזוג, רצפה בחיפוי משתנה, בחלק מהיחידות מותקנים מטבחים, בחלק מהיחידות מותקנים חדרי שירותים.
סה״כ	**3,348.94 מ״ר**	

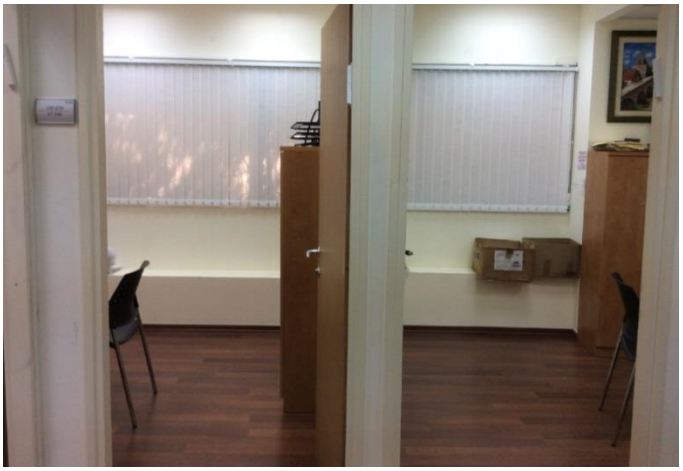
[5] בהתאם לתכנית חתומה שצורפה לבקשה להיתר בהתייחס לאישור לשימוש חורג.

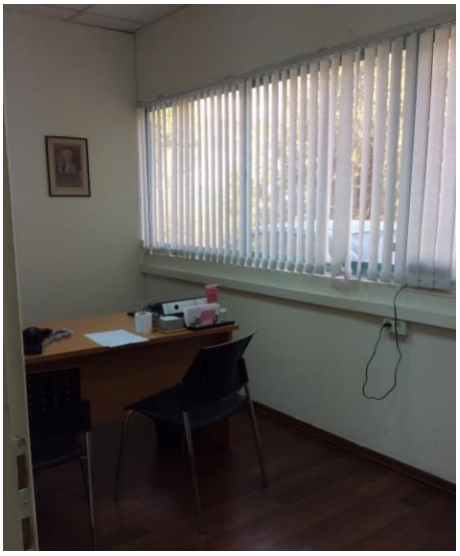
בניין הבנוי על חלקה 58

קומה	שטח	תיאור
קומת קרקע	696.25 מ״ר	הקומה מחולקת ליחידות המושכרות לשוכרים שונים: משרד עו״ד, חברת הסעות ומחסן, המשמש את חברת MKS (לא התאפשר ביקור במחסן בעת הביקור בנכס). רמת הגמר ביחידות משתנה, רגילה עד טובה ותואמת את השימושים המבוצעים בהן. היחידות כוללות מיזוג, רצפה בחיפוי משתנה, בחלק מהיחידות מותקנים מטבחים, בחלק מהיחידות מותקנים חדרי שירותים.
קומה א׳	696.25 מ״ר	הקומה מחולקת ל-2 אגפים, לפי הפרוט הבא: האגף המערבי מושכר ל-2 יחידות משרדים (לא ניתן היה לבקר ביחידת אלה). האגף המזרחי מושכר לחברות אופגל ויונימד. רמת הגמר ביחידות טובה וכוללת רצפה בחיפוי שטיח מקיר לקיר או פרקט. בכל יחידה מותקן מטבחון, מותקנת מערכת מיזוג בכל יחידה.
סה״כ	**1,392.5 מ״ר**	

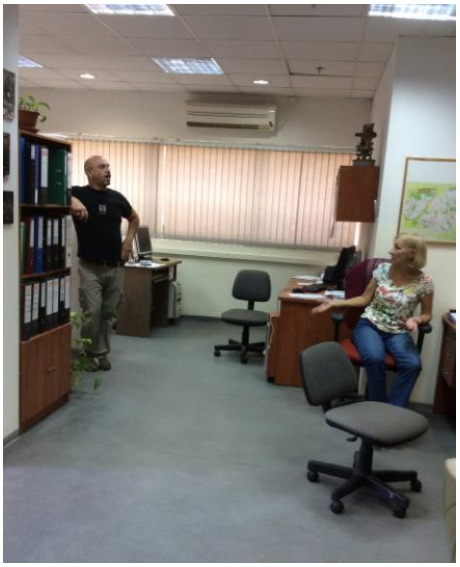
סה״כ שטח בנוי - 4,741 מ״ר.

להלן מבט אל קומות הנכס

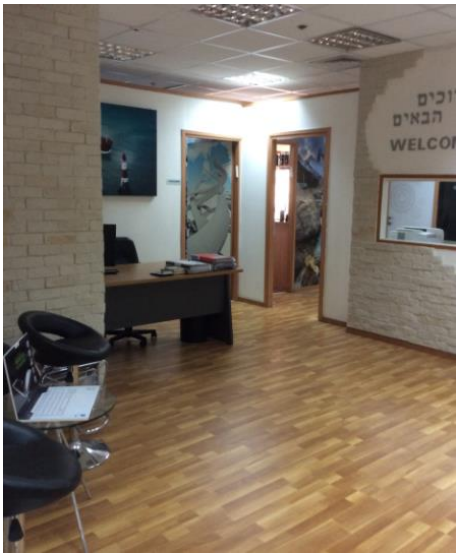


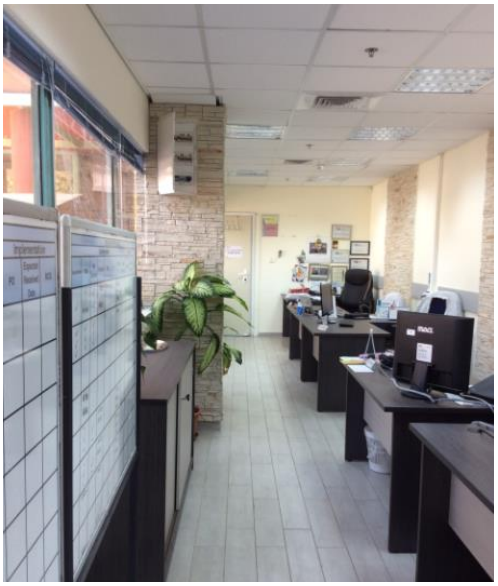




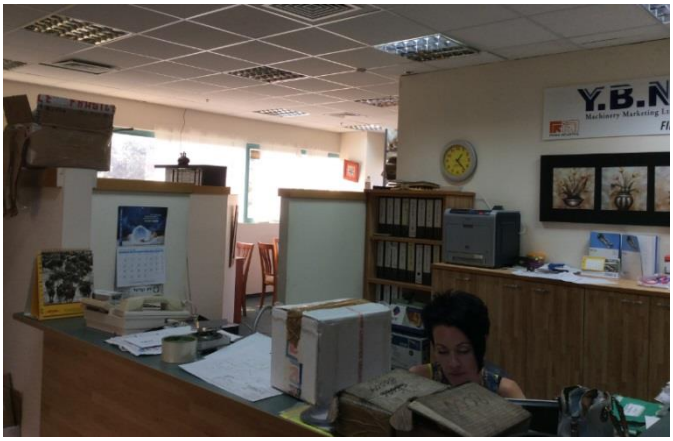


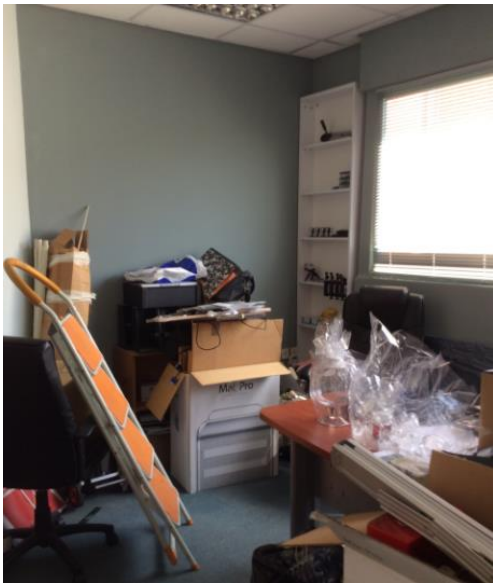


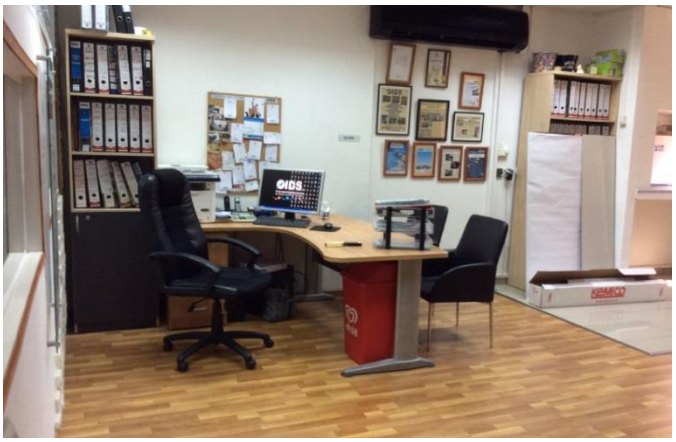




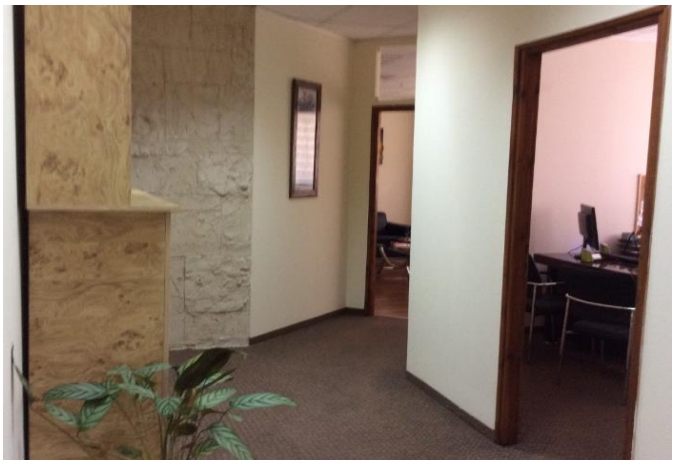

Y.B.N

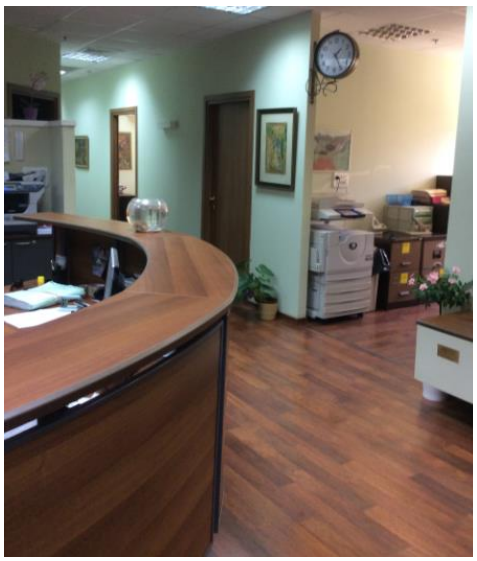

Y.B.N



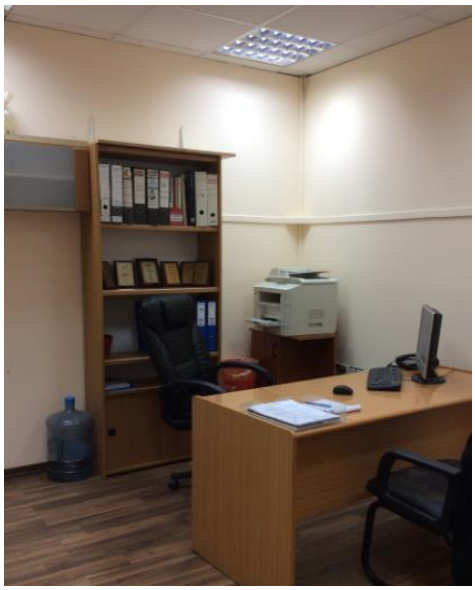


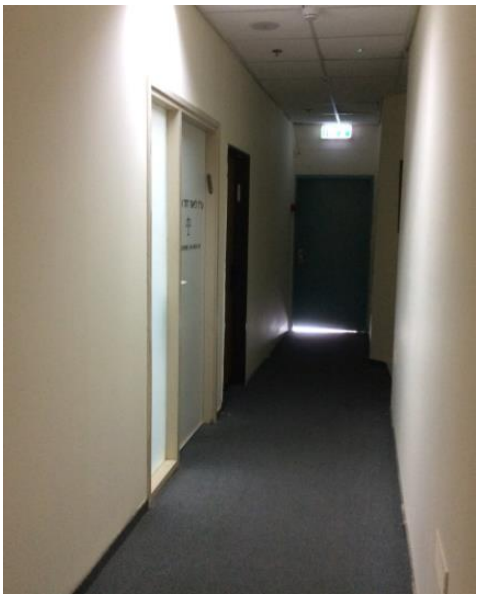


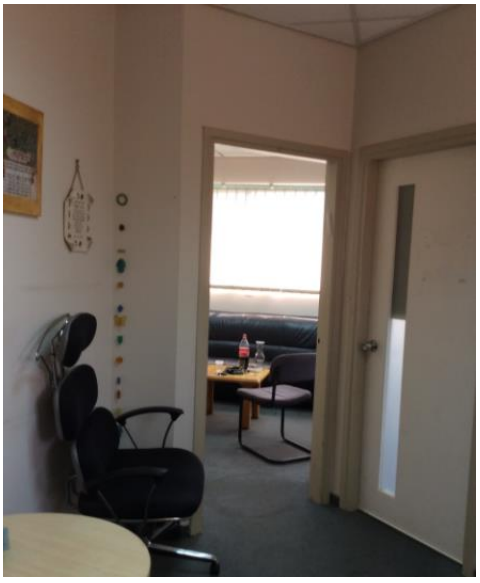


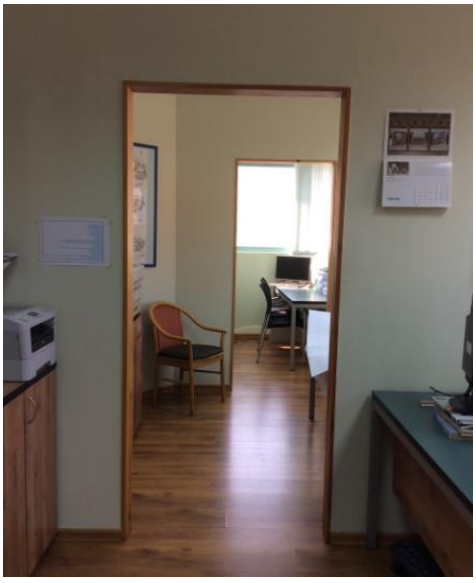












4. המצב התכנוני

4.1. להלן תכניות בנין עיר רלוונטיות לנכס הנישום:

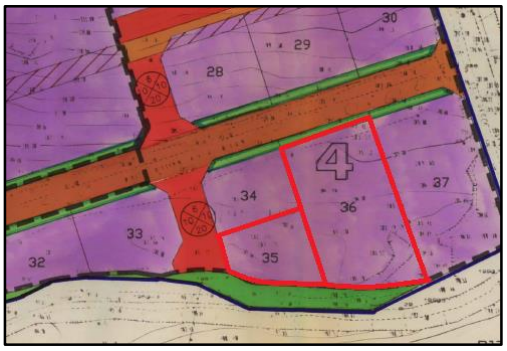
מספר תכנית	עיקרי התכנית	י.פ.	פרסום למתן תוקף
ג/בת/120	איחוד השטח וחלוקתו מחדש	4208	21/04/1994
ג/בת/280	הקצאת זכויות בניה	4443	12/09/1996
גנ/17007	תוספת בניה של מרחב מוגן	6025	26/11/2009

להלן פירוט זכויות הבנייה עפ"י התוכנית הרלוונטית

תכנית ג/בת/120

מטרת התכנית	שינוי תכנית מפורטת מס' 2371, ע"י איחוד השטח וחלוקתו מחדש **ליעוד שטחים לתעשייה עתירת ידע**, קביעת הוראות לפיתוח השטח, טיפול נופי וגינון, קביעת מגבלות, הוראות לשמירת איכות הסביבה, אכלוס, תפעול ואחזקה בשטח, התווית דרכים, חניות ופריקה וטעינה.
ייעוד	שטח למבני תעשייה (תעשיה עתירת ידע).
תכליות	שטחים ל**תעשייה עתירת ידע** ישמשו לתעשייה בלתי מזיקה. לא יתאפשר שימוש לתחנות כוח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים להתכת מתכות וציפוי מתכות, משחתות ומפעלים לטיפול פסולת. כ"כ ישמשו השטחים לבתי מלאכה ולמתקני שרות כגון **משרדים**, חנויות, מוסכים, מחסנים ולכל תכלית. תותר הקמת חנות למכירת מוצרי המפעל בתחום המגרש. שטח חנות המפעל לא יעלה על 20% מהשטח הבנוי של המפעל בתחום המגרש ובלבד שלא יעלה על 500 מ"ר. מיקום חנות המפעל עפ"י הנחיות מהנדס הועדה.
מגרש מינימאלי	1,000 מ"ר.
אחוזי בניה	30% משטח החלקה.
סה"כ זכויות	60%
קומות	2 קומות.
גובה	8 מ'.

להלן תשריט התכנית



תכנית ג/בת/280

ייעוד	תעשייה עתירת ידע.
תכליות	מבנים לתעשייה בלתי מזיקה, למעט תחנות כוח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים להתכת מתכות וציפוי מתכות, משחתות ומפעלים לטיפול בפסולת, כ״כ ישמשו השטחים לבתי מלאכה ולמתקני שירות כגון: משרדים, חניות, מוסכים, מחסנים ולכל תכלית דומה אחרת שמטרתה לשרת את היעודים הנ״ל לאחר אישור הו.מ. תותר הקמת חנות למכירת מוצרי המפעל בתחום המגרש, שטח חנות המפעל לא יעלה על 20% מהשטח הבנוי של המפעל ובלבד שלא יעלה על 500 מ״ר.
אחוזי בניה עיקרי	25% לקומה.
שירות	5% לקומה.
קומות	3 (עד 14 מ׳ גובה).
סה״כ אחוזי בניה	90%.
שירות מתחת לקרקע	100%.
תכסית	30%.

להלן תשירט התכנית



תכנית גנ/17007

אפשרות לתוספת בניה של מרחב מוגן בשטח של 15 מ״ר, ע״י הגדלת זכויות בניה למרחבים מוגנים בלבד בכל מקום בו לא קיים מרחב מוגן.
אפשרות התאמת כל מבנה כמפורט בסעיף 1 לדרישות המעודכנות של הג״א.
פירוט הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לתוספת המבוקשת.

4.2. סיכום המצב התכנוני

ייעוד	תעשייה עתירת ידע.
תכליות	מבנים לתעשייה בלתי מזיקה, למעט תחנות כוח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים להתכת מתכות וציפוי מתכות, משחתות ומפעלים לטיפול בפסולת, כ״כ ישמשו השטחים לבתי מלאכה ולמתקני שירות כגון: משרדים, חניות, מוסכים, מחסנים ולכל תכלית דומה אחרת שמטרתה לשרת את היעודים הנ״ל לאחר אישור הועדה המקומית. תותר הקמת חנות למכירת מוצרי המפעל בתחום המגרש, שטח חנות המפעל לא יעלה על 20% מהשטח הבנוי של המפעל ובלבד שלא יעלה על 500 מ״ר.
אחוזי בניה עיקרי	25% לקומה.
שירות	5% לקומה.
קומות	3 (עד 14 מ׳ גובה).
סה״כ אחוזי בניה עיקרי	90% משטח החלקה
שירות מתחת לקרקע	100% משטח החלקה
תכסית	30% משטח החלקה

5. רישוי

5.1 היתרי בניה

- **היתר בניה 940266 מיום 18/10/1994**

בבדיקה בוועדה אותר דף היתר בלבד. לא נמצאה תכנית חתומה המצורפת להיתר.
בהתאם לדף המידע, מדובר במבנים להשכרה.

5.2 בקשה להיתר לשימוש חורג מספר 550384

בהתאם למסמכים שנמצאו בתיק הבניין, עולה כי בשנת 2013 הוגשה בקשה לשימוש חורג מתעשייה למשרדים בהתייחס לשטח של 1,465.40 מ״ר.
מצוין על גבי התכנית בחתימת מנהל הפיקוח בעיריית כרמיאל כי ״המבנה לא השתנה מההיתר הראשון שלא בנמצא״ (ההערה מיום 22/10/2015).
בהתאם לתכנית בקשה להיתר, מבוקש עבור חלקים מהמבנה שימוש חורג מתעשייה למשרדים לתקופה של 5 שנים.

להלן פרוט השטחים הבנויים בהתאם לתכנית הבקשה להיתר:

	בניין חלקה 56		בניין חלקה 58		סה״כ
קומה	**קיים**	**שימוש חורג**	**קיים**	**שימוש חורג**	
קרקע	1,674.47 מ״ר	55.0 מ״ר	696.25 מ״ר	258.0 מ״ר	
קומה א׳	1,674.47 מ״ר	762.4 מ״ר	696.25 מ״ר	390.0 מ״ר	
סה״כ	**3,349.94 מ״ר**	**817.4 מ״ר**	**1,392.50 מ״ר**	**648.0 מ״ר**	**4,742.44 מ״ר מתוכם 1,465.4 מ״ר לשימוש חורג**

בהתאם למכתב החלטה לבקשה לשימוש חורג מספר 550384 מיום 9/1/2014 עולים הפרטים הבאים:

מהות הבקשה	שימוש חורג מתעשייה למשרדים בשטח של 1,906.80 מ״ר[6] לתקופה של 5 שנים.
החלטות	**לאשר הבקשה לשנתיים ללא אפשרות לקבלת היתר לשימוש חורג לתקופה נוספת, לאחר מילוי תנאים שונים.**

[6] שטח זה אינו עולה בקנה אחד עם השטח שצוין בתכנית ההגשה עצמה. התבססנו על השטח הקטן.

יועץ בטיחות

בהתאם להצהרת התאמת מבנה בגוש 19160 חלקה 56 חייל נכסים (1991) כרמיאל שהוצאה ע"י מר דמתי רפאל, יועץ בטיחות מחברת מ.א.ע.ש בטיחות מיום 1/9/2014, עולים הפרטים הבאים:

המבנה נבדק בטיחותית לשימוש חורג מתעשייה למשרדים.
תכנית בטיחות אש למבנה אושרה ברשות הכיבוי ועם השלמת יישום הדרישות יעמוד המבנה בכל התקנים הרלוונטיים הכוללים את הבניין והגמר ומתאים לתקני עמידות אש ובטיחות.

איכות הסביבה

בהתאם למסמך החתום ע"י מנהלת מחלקת איכות הסביבה בעיריית כרמיאל מיום 34/4/2014 עולה כי למחלקת איכות הסביבה אין התנגדות לאישור שימוש חורג מתעשייה למשרדים בנכס ברחוב הנפח 32 גוש 19160 חלקות 56,58 עפ"י בקשה מספר 550384.

בשיחה עם מר פאול טרנובן, מנהל מחלקת פיקוח על הבניה בכרמיאל עולה כי מולאו כל התנאים מלבד תנאי כיבוי אש.

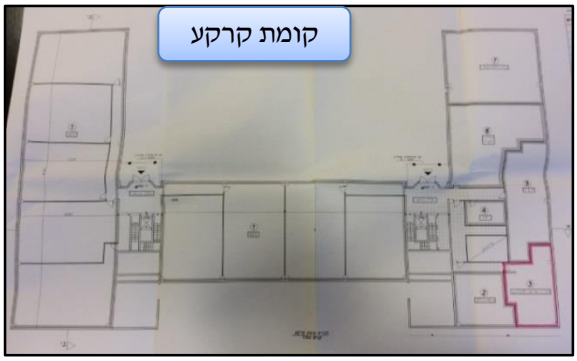
5.3. בקשה להיתר לשימוש חורג מספר 550147 - בקשה שהוגשה לאחרונה

בהתאם למסמך גיליון דרישות המתייחס לבקשה לשימוש חורג מספר 550147 מיום 22/11/2015, עולים הפרטים הבאים:

מהות הבקשה	שימוש חורג מתעשייה למשרדים ל-5 שנים (משרד ביטוח בנאי בואז, משרד עו"ד אסאדי עימאד, משרד עו"ד מחול סלמן, משרד רו"ח דינלטון עמאר, משרד אדריכלים אמיר בן נבט).
גיליון דרישות	אישור כיבוי אש. תשלום היטל השבחה. תאום נושא פינוי אשפה. תשלום אגרות בניה. אישור יועץ בטיחות.

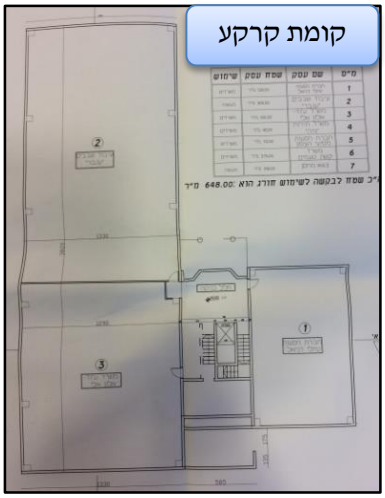
להלן תכנית המצורפת לבקשה להיתר

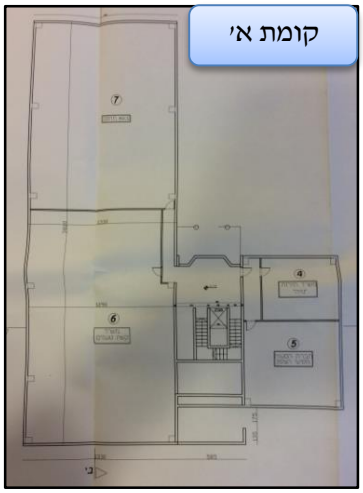
בניין הבנוי על חלקה 56





בניין על חלקה 58





5.4. טופס 4

טופס 4 בהתאם להיתר 147/94[7] מיום 06/07/1994.

5.5. חריגות בניה

לא אותרו חריגות בניה בהתייחס לשטחים הבנויים, ברם אותרו שטחים המצויים בשימוש חורג מהיתר לגביהם הוגשה בקשה לשימוש חורג מתעשייה למשרדים.
הואיל וטרם הושלם ההליך, אומדן השווי מבוסס על שווי מלוא שטחי המבנים עפ"י היתרי בניה מאושרים בלבד, קרי: שימושי תעשיה (כולל תעשיה עתירת ידע).

[7] היתר מקורי לא אותר בוועדה.

5.6. זכויות בניה נוספות

חלקה 56

שטח החלקה - 5,545 מ״ר.

עפ״י תב״ע מותרת בניה של 25% + 5% שירות ב- 3 קומות, בתכסית 30%.

קומה	שטח מותר עפ״י תב״ע	שטח בנוי עפ״י היתר	יתרה לניצול
מרתף	5,545 מ״ר	---	5,545 מ״ר
סה״כ קומת קרקע	1,663.5 מ״ר	1,674.47 מ״ר	---
קומה א׳	1,663.5 מ״ר	1,674.47 מ״ר	---
קומה ב׳	1,663.5 מ״ר	--	1,663.5 מ״ר
סה״כ ללא מרתף			**1,641.56 מ״ר**[8]

לצורך מימוש יתרת הזכויות יהיה צורך לעמוד בתקני חניה נדרשים.

תקן חניה נדרש לשימושי תעשיה חושב לפי 1 מקום חניה לכל 50 מ״ר וסה״כ 100 מקומות חניה לכלל שטחי הנכס בניצול מלוא הזכויות.

הנ״ל מצריך שטח חצר לחניה בהיקף של 2,500 מ״ר לפי חישוב של 25 מ״ר לחניה.

שטח החצר - 3,881.5 מ״ר.

מסקנה: אין מניעה בניצול יתרת זכויות הבניה, תוך מתן פתרונות חניה בתחום החלקה.

[8] היקף השטחים הבנוי בהתאם לפרוט השטחים המופיע בתכנית הבקשה להיתר גבוה מהמותר בהתאם לתב״ע החלה במקום. היקף השטחים הבנויים מעבר למותר הופחת מיתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות שניתנות לניצול בקומה ב׳.

חלקה 58

שטח החלקה - 1,870 מ״ר.

עפ״י תב״ע מותרת בניה של 25% + 5% שירות ב- 3 קומות, בתכסית 30%.

קומה	שטח מותר עפ״י תב״ע	שטח בנוי עפ״י היתר	יתרה לניצול
מרתף	1,870 מ״ר	---	5,545 מ״ר
סה״כ קומת קרקע	561 מ״ר	696.25 מ״ר	---
קומה א׳	561 מ״ר	696.25 מ״ר	---
קומה ב׳	561 מ״ר	--	290.5 מ״ר
סה״כ ללא מרתף			**290.5 מ״ר**[9]

לצורך מימוש יתרת הזכויות יהיה צורך לעמוד בתקני חניה נדרשים.
תקן חניה נדרש לשימושי תעשיה חושב לפי 1 מקום חניה לכל 50 מ״ר וסה״כ 34 מקומות חניה לכלל שטחי הנכס בניצול מלוא הזכויות.
הנ״ל מצריך שטח חצר לחניה בהיקף של 850 מ״ר לפי חישוב של 25 מ״ר לחניה.
שטח החצר - 1,309 מ״ר.
מסקנה: אין מניעה בניצול יתרת זכויות הבניה, תוך מתן פתרונות חניה בתחום החלקה.

יש לציין כי הואיל ופתרונות החניה ניתנים במסגרת שטחי החצר, אין כדאיות כלכלית בבניית מרתף.
סך זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בשני המגרשים 1,932.0 מ״ר לבניה בקומות ב׳ של המבנים.
מימוש זכויות אלו כפוף לתשלום דמי היתר בגין תוספת בניה.

5.7. היטל השבחה

לנכס הנישום חוזה חכירה מהוון מיום 27/07/1995 עבור חיל נכסים בע״מ.
תב״ע ג/במ/280 מיום 12/09/1996 מאפשרת בנייה קומה נוספת.
בהתאם לחוות דעת שמאית שהוצגה בפנינו אשר הוכנה עבור העירייה לצורך חיוב היטל השבחה, היטל השבחה בגין מימוש התכניות החלות במקום מסתכם ב- 135 א׳ ₪ נכון למועד אישור תכנית ג/בת/280.
בהתאם לקבלה שהוצגה בפנינו שולם ע״י מזמין חוות הדעת תשלום היטל השבחה בסכום של 198 א׳ ₪ (כולל הצמדה).

[9] היקף השטחים הבנוי בהתאם לפרוט השטחים המופיע בתכנית הבקשה להיתר גבוה מהמותר בהתאם לתב״ע החלה במקום. היקף השטחים הבנויים מעבר למותר הופחת מיתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות שניתנות לניצול בקומה ב׳.

5.8. סיכום מצב הרישוי

לא אותרו היתרי הבניה המקוריים של המבנים, ברם אותרה תכנית בקשה להיתר שעליה נכתבה הערה ע"י מנהל הפיקוח על הבניה בכרמיאל ביום 22/10/2015 לפיה "המבנה לא השתנה מההיתר הראשון שלא בנמצא".
שטחי המבנה כפי שצוינו בתכנית זו עולים בקנה אחד עם שטחי הבניה בפועל.

לאור האמור, הנחנו כי הבניה הקיימת בנויה בהיתר וכי יעוד המבנה לתעשייה עתירת ידע כפי שהתירה התב"ע המקורית.

לפני כ-3 שנים הוגשה בקשה להיתר לשימוש חורג מתעשייה למשרדים, כפי שקיים בפועל, ברם ההליך טרם הושלם.
בברור שנעשה עם מנהל הפיקוח על הבניה בכרמיאל נמסר כי בעלי הזכויות בקרקע הסדירו את התנאים הדרושים לקבלת היתר בניה מלבד נושא כיבוי אש.
עפ"י החלטת הועדה שהתייחסה לבקשה זו, אושר שימוש חורג לתקופה של שנתיים בלבד ללא אפשרות הארכה !!
למרות האמור, לא מצאנו ביטוי בשטח לפער משמעותי בין דמי השכירות המתקלים עבור שימושי תעשיה עתירת ידע לבין אלו המתקבלים עבור שימושי משרדים.

נותרו זכויות בלתי מנוצלות בקומה ב'.
שולם היטל השבחה בגין ניצול זכויות בניה אלו.
למרות האמור, להערכתנו אומדן השווי המיוחס לזכויות אלו זניח.

6. המצב המשפטי

6.1. נסח טאבו

בהתאם לנסח טאבו שהופק באמצעות האינטרנט מיום 07/10/2015, עולים הפרטים הבאים:

גוש	19160	
חלקה	56	58
שטח החלקה	5,545 מ״ר	1,870 מ״ר
בעלויות	רשות הפיתוח	רשות הפיתוח

6.2. חוזה חכירה

בהתאם לחוזה חכירה מהוון מיום 27/07/1995 שנערך בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן ״המחכירה״) לבין חיל נכסים (1991) בע״מ (להלן ״החוכר״), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גוש	19160.
חלקה	56,58.
מגרש	35,36 לפי תכנית ג/בת/120.
שטח מגרש	7,402 מ״ר
תקופת חכירה	49 שנה- 15/01/2043-16/01/1994.
אופציה	חידוש ל- 49 שנה.
ייעוד	אזור תעשייה.
קיבולת בניה	סה״כ 4,441 מ״ר מבונים[10].

6.3. אישור זכויות

בהתאם לאישור זכויות שהופק מרשות מקרקעי ישראל מיום 25/11/2015 עבור חיל נכסים (1991) בע״מ עולים הפרטים הבאים:

גוש	19160.
חלקה	56,58.
מגרש	6/ עפ״י תב״ע ג/בת/120.
שטח המגרש	7,415 מ״ר.
זכויות בנכס	חיל נכסים (1991) בע״מ.
הזכויות	חכירה מהוונת עד 15/01/2043.
הערות	קיימת משכנתא במדרגה הראשונה לטובת בנק בינלאומי לישראל בע״מ ללא הגבלת סכום.

[10] מגלם זכויות עפ״י תב״ע מקורית שאפשרה 60% בשתי קומות בלבד לתעשייה בלתי מזיקה/תעשייה עתירת ידע.

6.4. חוזי שכירות[11]

שוכר	שימוש	שטח	תאריך התחלה	תאריך סיום כולל אופציה	שכ"ד בפועל	למ"ר
פומרנץ	משרד	60	15/8/2001	31/12/2016	1,764	29.4
די אנד די פיתוח וישום בע"מ	משרד	77	1/06/2008	31/12/2016	2,482	32.2
תבליט עיצוב פרסום והפקה	לוגיסטי	60	1/11/2008	31/12/2021	2,614	43.6 [12]
אי די אס פתרונות דיגיטליים	לוגיסטי	165	1/11/2008	31/12/2017	4,450	**27.0**
אם קי אס טגה מערכות בע"מ	לוגיסטי	1098	1/1/2013	31/12/2020	25,452	23.2
עו"ד נסור אוסמא	מחסן	276	1/1/2013	31/12/2020	7,850	28.4
דינלטון עאמר	משרד	50	1/1/2016	31/12/2018	1,600	38.1 [12]
אורי סבג	משרד	103	1/9/2012	31/12/2020	3,090	**30.0**
ביוסייט	משרד	60	1/12/2008	31/12/2018	2,893	48.2
וי בן אן שווק מכונות בע"מ	לוגיסטי	283	1/8/2006	31/7/2019	7,925	28.0
איילון חקירות	משרד	130	1/6/2006	31/12/2018	3,822	**29.4**
פייטלסון שילה יעקובסון אדריכלים	משרד	32	1/9/2009	31/12/2019	1,230	38.4
כחלון דלקים ומסחר	משרד	40	11/11/2007	31/12/2018	1,344	33.6
עו"ד אלון אלי	משרד	25	15/11/2009	31/12/2016	1,328	53.1
עו"ד רני גורלי	משרד	170	1/6/2011	31/5/2016	4,150	24.4
אדזז בע"מ	משרד	260	1/9/2011	31/8/2026	7,501	28.8 [12]
בן צור חקירות	משרד	216	1/5/2013	30/4/2017	7,543	34.9
עו"ד פולדש	משרד	59	2/8/2015	1/8/2017	1,850	31.4 [12]
העידן החדש	משרד	12	1/7/2015	30/6/2017	855	71.2 [12]
נאיף גנאם	משרד	140	1/5/2015	30/4/2019	4,000	28.6 [12]
אופגל	לוגיסטי	270	1/3/2015	30/4/2017	8,149	30.2 [12]
משמר שירותים	לוגיסטי	50	15/4/2014	14/4/2017	1,610	32.2 [12]
משגבים ביטוח	משרד	20	1/6/2013	30/5/2017	942	47.1 [12]
קן דרור והראל	משרד	60	15/6/2013	14/6/2019	1,600	26.7
עו"ד רועי גמליאל	משרד	130	15/6/2013	14/6/2017	4,250	32.7 [12]
רודלהיים בן	משרד	15	8/5/2013	7/5/2019	725	48.3 [12]
סעיד פיראט	משרד	20	15/5/2013	14/5/2019	1,150	57.5
נוער העובד והלומד	משרד	128	1/2/2016	31/1/2018	3,800	29.7 [12]
		4,071			**117,969**	**28.9**

[11] בהתאם לטבלת שכירויות חתומה ע"י עו"ד שוון חורש מיום 15/2/2016.

[12] כולל דמי ניהול

6.1. אישור דמי שכירות

דמי השכירות המתקבלים בפועל כמצוין בטבלה בעמוד קודם אושרו בחתימת עו"ד ששון חורש מיום 15/2/2016.

6.2. סיכום נתוני טבלה

השטח לשיווק - 4,214 מ"ר.
השטח הפנוי - 116 מ"ר.
שיעור התפוסה - 96.6%.

סיכום נתוני השכירות:

בהתאם לטבלה בעמוד הקודם, לא אותרה שונות בין דמי השכירות הממוצעים המתקבלים בין הקומות.

סך דמי השכירות המתקבלים בפועל - 117,969 ₪ לחודש, שהם 1,415.6 ₪ לשנה
חלק מההכנסות כוללות דמי ניהול.

לצורך ניתוח מרכיב דמי השכירות מתוך סך ההכנסה המתקבלת בפועל נוכו דמי הניהול הראויים, בקיזוז דמי הניהול המתקבלים בפועל.

בהתאם לדיווח החברה, סך עלות הניהול של המבנים - 205.4 א' ₪ לשנה.
עלות הניהול בתוספת 15% כמקובל עומדת על סך של כ- 240 א' ₪ לשנה.
הנ"ל משקף דמי ניהול של כ-4.7 ₪ למ"ר בממוצע.
מטעמי שמרנות והניסיון המצטבר, הובאו בחשבון דמי ניהול של 5 ₪ למ"ר.

סה"כ דמי ניהול ראויים לפי 5 ₪ למ"ר * 4,214 מ"ר * 12 =	252 א' ₪
סה"כ דמי ניהול המתקבלים בפועל - 12,687 ₪ לחודש שהם כ-	152 א' ₪ לשנה (-).
ההפרש בין דמי הניהול הראויים לאלו הנגבים בפועל	100 א' ₪ לשנה
סך דמי השכירות בפועל בניכוי דמי הניהול בחסר	**1,315.6** ₪

הנ"ל משקף דמי שכירות ממוצעים של 27 ₪ למ"ר.

6.3. סיכום המצב המשפטי

לחייל נכסים (1991) בע"מ זכות חכירה מהוונת עד ליום 15/01/2043 + אופציה להארכת החוזה ב- 49 שנים נוספות.
ייעוד החוזה החכירה - אזור תעשייה.
קיבולת הבניה - 4,441 מ"ר (משקפת זכויות של 60% בלבד).

ניצול יתרת זכויות הבניה כפוף לתשלום דמי היתר לרמ"י.

הנכס הנישום מושכר בשכירות חופשית ובתפוסה של 96.6%.

דמי השכירות כוללים בחלקם דמי ניהול.
במסגרת אומדן השווי נוכו דמי הניהול הראויים והובאה בחשבון הפחתה בגין גודל.
יש לציין כי לא אותר פער משמעותי בין דמי השכירות המתקבלים עבור שימושי משרדים לבין אלו המתקבלים עבור שימושי תעשיה עתירת ידע.
דמי השכירות המתקבלים לאחר ניכוי דמי הניהול בחסר, מהווים דמי שכירות ראויים.

7. עקרונות ושיקולים בשומה

בהערכת "שווי השוק" של הזכויות בנכס הנישום, הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים הבאים:

7.1. הנכס הנישום ממוקם באזור התעשייה כרמיאל ובו כ-100 חברות תעשייה בתחומים מגוונים: ביוטכנולוגיה, תוכנה, תעשיה מסורתית, הרכבות אלקטרוניקה, מוצרי תעופה, חברות ביטחוניות ואזרחיות.
אזור התעשייה בכרמיאל נגיש דרך כביש 85, כביש ארבע מסלולי ונוח, כעשר דקות נסיעה מהחיבור המתוכנן של כביש 6 עם כביש 85.

7.2. הנכס הנישום מהווה מתחם קרקע המורכב משתי חלקות צמודות עליהן בנויים שני מבני תעשיה דו קומתיים המשמשים לתעשייה נקיה ומשרדים.

7.3. לא אותרו היתרי הבניה המקוריים של המבנים, ברם אותרה תכנית בקשה להיתר שעליה נכתבה הערה ע"י מנהל הפיקוח על הבניה בכרמיאל ביום 22/10/2015 לפיה "המבנה לא השתנה מההיתר הראשון שלא בנמצא".
שטחי המבנה כפי שצוינו בתכנית זו עולים בקנה אחד עם שטחי הבניה בפועל.
לאור האמור, הנחנו כי הבניה הקיימת בנויה בהיתר וכי יעוד המבנה לתעשייה עתירת ידע כפי שהתירה התב"ע המקורית.

7.4. מצבם הפיזי של השטחים ורמת הגמר משתנים בהתאם לשימושים המבוצעים בהם. רמת הגמר במבנים סטנדרטית ומצבם הפיזי טוב.

7.5. לפני כ-3 שנים הוגשה בקשה להיתר לשימוש חורג מתעשייה למשרדים, כפי שקיים בפועל, ברם ההליך טרם הושלם.
בברור שנעשה עם מנהל הפיקוח על הבניה בכרמיאל נמסר כי בעלי הזכויות בקרקע הסדירו את התנאים הדרושים לקבלת היתר בניה מלבד נושא כיבוי אש.
עפ"י החלטת הועדה שהתייחסה לבקשה זו, אושר שימוש חורג לתקופה של שנתיים בלבד ללא אפשרות הארכה !!
למרות האמור, לא מצאנו ביטוי בשטח לפער משמעותי בין דמי השכירות המתקלים עבור שימושי תעשיה עתירת ידע לבין אלו המתקבלים עבור שימושי משרדים.

7.6. נותרו זכויות בלתי מנוצלות בקומה ב', בגינם שולם היטל השבחה. בברור עם בעלי הזכויות נמסר כי בימים אלו פועלת החברה להוצאת היתר לקומה נוספת לשימושי תעשיה עתירת ידע. לאור עלויות הבניה הגבוהות, בשלב זה לא הבאנו בחשבון תרומה כלכלית לשווי הזכויות הללו.

7.7. הנכס הנישום מושכר בשכירות חופשית ובתפוסה מלאה. במסגרת אומדן השווי הובא בחשבון דמי השכירות הראויים לאחר ניכוי דמי הניהול.

7.8. הזכויות בנכס - זכות חכירה מהוונת עד 15/01/2043 למטרת תעשייה עם אפשרות להאריך את תקופת החכירה ב-49 שנים נוספות.
במסגרת אומדן תחשיב השווי הפחתת הערך הנוכחי של דמי ההיוון הצפויים עם תום תקופת החכירה, בהתייחס לשימושים עפ"י תב"ע בתוקף.

7.9. הקרקע הוערכה על בסיס הנחה שאין זיהום קרקע וכי אין צורך לבצע פעולות ניקוי וטיהור מכל סוג.

7.10. מצב שוק המקרקעין כיום בהתייחס לרמת הביקוש והיצע, מלאכה/תעשייה באזור.

7.11. ההערכה בוצעה עפ"י עקרונות שומה מקובלים, תוך הסתייעות בגישות שומה שונות. הואיל ומדובר בנכס מניב, הגישה המובילה לאומדן השווי הנה גישת היוון ההכנסות. במקביל נערכה ביקורת בגישת העלות.
לאור מיעוט עסקאות השוואה והשונות בין עסקאות ההשוואה שאותרו לבין הנכס הנישום, במסגרת שומה זו לא נעזרתי בגישת ההשוואה.
גישת ההכנסה (או גישת היוון הכנסות) מבוססת על היוון ההכנסה המתקבלת או עשויה להתקבל מהנכס לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית תוך הסתייעות בשיעור היוון כולל הנקבע עפ"י אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה ממנו, תנאי השוק וגורמים נוספים.
יצוין כי דמי השכירות המתקבלים בפועל במרבית היחידות המושכרות, הנם גבוהים במקצת ביחס לדמי השכירות הראויים הואיל והם מגלמים שימושי משרדים. באומדן השווי הבאנו בחשבון יתרון כלכלי לתקופה של שנתיים בלבד (תקופת שימוש חורג) בניכוי היטל השבחה ודמי היתר המיוחסים לשימוש החורג.
גישת ההשוואה (או גישת שווי השוק) מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם ובמאפיינים שלהם. אומדן השווי מתבצע תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה.
גישת העלות מבוססת על אומדן שווי הקרקע כריקה ופנויה בתוספת עלות הבניה הרלוונטית לשטחים הבנויים תוך מתן ביטוי לפחתים שנצברו בהם ולמענקים הניתנים בגין הבניה.

8. נתוני השוואה רלוונטיים לאומדן השווי

8.1. סקר מחירים של שטחי תעשייה בנויים בסביבה עפ"י דיווח מס שבח

תאריך עסקה	כתובת גוש חלקה	נתונים כלליים על הנכס	מחיר עסקה מחיר למ"ר	תמונה
אזור תעשיה כרמיאל				
24/03/2015	המלאכה 17 19159/89	7,823 מ"ר במבנה חד קומתי ותיק עם גג איסכורית.	15,000 א' ₪ ~ 1.9 א' ₪ למ"ר **גודל ומבנה ברמה נחותה מהנישום** **עסקה חריגה**	
23/02/2015	היוצרים 17 19159/7	8,700 מ"ר בקומה אחת על מגרש בשטח של 18.156 ד'.	22,057 א' ₪ ~ 2.6 א' ₪ למ"ר	
9/4/2014	המלאכה 34 19159/111	יחידה לתעשייה בשטח 105 מ"ר	350 א' ₪ ~ 3.3 א' ₪ למ"ר	
13/3/2014	החרושת 74 19158/33	יחידה של 16 מ"ר בקומה 1	45 א' ₪ ~ 2.8 א' ₪ למ"ר	
5/2/2014	אזור התעשייה שוק עירוני 1 19158/13	יחידה בשטח של 24 מ"ר בקומה שניה יחידה בשטח של 16 מ"ר בקומה שניה	84 א' ₪ ~ 3.5 א' ₪ למ"ר 56 א' ₪ ~ 3.5 א' ₪ למ"ר	
16/01/2014	צור 1 19165/2	2,151 מ"ר במבנה מודרני וגבוה	5,000 א' ₪ ~ 2.3 א' ₪ למ"ר **מיקום נחות**	
29/4/2013	החרושת 15 19158/18	מבנה תעשיה בשטח בנוי של 9,066 מ"ר	23,720 א' ₪ ~ 2.6 א' ₪ למ"ר	
20/3/2013	החרושת 5 19158/6	יחידה בשטח של 12 מ"ר בקומה 3 יחידה בשטח של 12 מ"ר בקומה 3	40 א' ₪ ~ 3.3 א' ₪ למ"ר 40 א' ₪ ~ 3.3 א' ₪ למ"ר	

תאריך עסקה	כתובת גוש חלקה	נתונים כלליים על הנכס	מחיר עסקה מחיר למ״ר	תמונה
אזורי תעשיה נוספים בצפון				
08/07/2014		שטח: 4,600 מ״ר שנת בניה: 1999 גו״ח: 17452/4 **אזור תעשייה צפוני**	12,600 א׳ ₪ ~2.7 א׳ ₪ למ״ר	---
18/07/2013	אזור תעשייה צפוני/דרומי מגדל העמק[13]	שטח: 8,569 מ״ר שנת בניה: 1991 גו״ח: 17453/32/117 **אזור תעשייה צפוני**	20,300 א׳ ₪ ~2.5 א׳ ₪ למ״ר	
21/02/2013		שטח: 13,572 מ״ר שנת בניה: 1993 מגרש: 216 גו״ח: 17454/7/216 **אזור תעשייה צפוני**	36,500 א׳ ₪ ~2.7 א׳ ₪ למ״ר	---

8.2. נתונים נוספים

לאחרונה הוצע למכירה בניין חדש באזור תעשייה בשטח בנוי של 4,000 מ״ר (4 קומות על מגרש גדול), כולל מעליות, מערכות מיזוג ושירות המושכר לכ-25 שוכרים שונים, עם הכנסות של כמיליון ₪ בשנה בסכום של 16,000 א׳ ₪. משקף תשואה של 6.25% ומחיר של **כ-4 א׳ ₪ למ״ר**.

הערה שלי:

מדובר בתשואה נמוכה מהמקובל באזור. בחישוב לפי שיעור תשואה של 8.1% (עפ״י השמאי הממשלתי) מתקבל שווי של **3.1 א׳ ₪ למ״ר בלבד.**

שיעור תשואה של 8.5% מייצר שווי של כ-**2.95 א׳ ₪ למ״ר.**

נתונים אלו סבירים בהרבה ביחס לנתוני ההשוואה שאותרו ועולים בקנה אחד עם טווח עסקאות ההשוואה.

נמסר לנו ע״י אנשי שיווק המעורים בשוק המקומי כי באזור התעשייה קצרין שהנו אזור תעשייה נחות ביחס לאזור התעשייה כרמיאל, נמכר בחודש 10/2012 מבנה תעשיית היי-טק שנבנה לפני כעשור, בשטח בנוי של כ- 640 מ״ר על מגרש בשטח כ- 1,600 מ״ר, בסך של 1,980 א׳ ₪. התמורה משקפת מחיר של כ- **3.1 א׳ ₪ למ״ר בנוי.** מגלם מבנה בעל היקף שטח קטן.

המבנה נרכש ע״י השוכר ששכר את המבנה בשנים האחרונות, דמי השכירות ששולמו על ידו טרם הרכישה נע סביב 17.3 א׳ ₪ - 18 א׳ ₪ לחודש לא כולל מע״מ (משקף כ- 27-28 ₪ למ״ר).

העסקה שיקפה תשואה של 10.9%.

[13] באזור מגדל עמק פעילים 3 אזורי תעשייה, צפוני -רמת גבריאל, דרומי- אזור וותיק, שגיא 2000.

8.3. סקר מחירים של <u>קרקעות</u> לתעשייה בסביבה עפ״י דיווח מס שבח

תאריך עסקה	כתובת גוש חלקה	נתונים כלליים על הנכס	מחיר עסקה מחיר למ״ר
29/11/2015	א.ת. משגב מגרש 162 עפ״י ג/19428 בפארק תעשיה בר לב	מגרש של 9.363 דונם ביעוד לאחסנה. זכויות בניה: 80% עיקרי עם תכסית של 50%	4,340 א׳ ₪ - מכרז רמ״י ~ 463 א׳ ₪ לדונם
13/12/2015	א.ת. קצרין מגרש 86/4 עפ״י תב״ע ג/12816	מגרש של 4.077 דונם ביעוד לתעשייה 60% + מסחר 60%	1,935 א׳ ₪ - מכרז רמ״י ~ 475 א׳ ₪ לדונם
16/12/2014	א.ת. כפר תבור גו״ח 17036/94	מגרש בשטח 0.656 דונם חכירה. **היקף שטחים קטן**	485 א׳ ₪ - מס שבח ~ 739 א׳ ₪ לדונם
03/07/2013	א.ת. כפר תבור גו״ח: 17036/94 מגרש: 3 עפ״י ג/12348	מגרש בשטח 2.543 מ״ר לתעשייה זכויות בניה: 100%[14]	1,530 א׳ ₪ - מכרז רמ״י ~ 601 א׳ ₪ לדונם
22/10/2013	הנפח 19160/63	קרקע בייעוד לתעשייה בשטח של 3,511 מ״ר	5,500 א׳ ₪ - מס שבח ~ 1,566 א׳ ₪ לדונם **נתון חריג.**

8.4. מידע ממנהלי המנהלות באזורי תעשייה המהווים אלטרנטיבה מבחינת השימושים והנגישות

אזור תעשייה	מנהל המינהלה	טווח מחירי מכירה לקרקעות
אלון תבור	אברהם ברקן	305-320 א׳ ₪ כולל פיתוח
שגיא 2000	שלמה קציר	270-280 א׳ ₪ כולל פיתוח
ציפורית	סרגיי זלוטניק	300-320 א׳ ₪ כולל פיתוח

[14] תכסית 70%. שימושי תעשייה לא מזיקה.

8.5. להלן פירוט <u>נתוני שכירות</u> לשטחי תעשייה בסביבה

תאריך	כתובת	נתונים כלליים על הנכס	דמ״ש למ״ר
בפועל	רחוב הנפח	אולם בקומת קרקע בשטח של כ- 750 מ״ר שהושכר ברמת ״מעטפת״ ל-10 שנים	14,420 ₪ לחודש ~ 19.2 ₪ למ״ר
בפועל	ברחוב הנפח	מבנה תעשיה עתירת ידע בבניה חדשה ובשטח של 2,600 מ״ר ל-10 שנים.	75,000 ₪ לחודש ~ 28.9 ₪ למ״ר
בפועל	ברחוב הנפח	מבנה בן כ-20 שנה בשטח של 937 מ״ר במספר מפלסים	22,200 ₪ לחודש ~ 23.7 ₪ למ״ר
בפועל	ברחוב הנחושת	400 מ״ר בקומה א׳ בבניין מודרני לתעשייה עתירת ידע. גמר מלא.	8,000 ₪ לחודש ~ 20.0 ₪ למ״ר
בפועל	ברח׳ החרושת	מבנה תעשיה עתירת ידע חדש בגמר מלא בשטח כ- 4,720 מ״ר	~ 26.0 ₪ למ״ר
בפועל	ברחוב הנפח	אולם תעשיה בשטח של 1,100 מ״ר	~ 24.0 ₪ למ״ר

8.6. להלן פירוט נתוני דרישה לשכירות לשטחי תעשייה בסביבה

תאריך	מיקום	מאפיינים	דמ״ש נדרשים
לאחרונה	הנפח 30	200 מ״ר. גימור טוב **בקומה שניה**	22.0 ₪ למ״ר
לאחרונה	מתכת 28	100 מ״ר עורף קומת קרקע	22.0 ₪ למ״ר
לאחרונה	המגל 48	מבנה תעשייה בגודל 300 מ״ר עם 2 משרדים וגלריה שירותים מערכת אזעקה נגישות מהקרקע	8.0 א׳ ₪ לחודש 26.6 ₪ למ״ר
לאחרונה	הנפח	להשכרה שטחים לתעשייה נקיה ומשרדים בשטח של 600 מ״ר בקומת קרקע	45.0 ₪ למ״ר
לאחרונה	כרמיאל	בבניין ייצוגי בכרמיאל, 300-100 מ״ר. מתאים למשרדים והיי טק.	~ 38.0 ₪ למ״ר שטחים קטנים
לאחרונה	בפארק תעשיה בר לב	פארק התעשייה בבר-לב שטחים למשרדי הייטק, ניתן לשכור חלק מהשטח, אפשרות למחסן, אפשרות לחדרי משרדים, תקרה גבוה, מעלית משא	~ 30.0 ₪ למ״ר

8.7. ניתוח הנתונים ומסקנות

הנכס הנישום מהווה שני מבני תעשייה דו קומתיים המשמשים לתעשייה נקיה ולמשרדים.
מדובר בנכס מניב.
שיעור התפוסה בנכס - 96.6% .

אומדן דמי שכירות הראויים עבור שימושי תעשיה נקיה נעים בגבולות של 20-30 ₪ למ״ר בנוי.
השטחים במבנה הנישום מושכרים בדמי שכירות ממוצעים של 27 ₪ למ״ר, לאחר נטרול דמי הניהול.
הנ״ל בטווח המקובל.

בהתאם לסקר המחירים כמפורט בסעיפים 9.1-9.6 לחוות דעת זו, עולים הפרטים הבאים:

מחירי מכירה לשטחי תעשייה בנויים בסביבה הקרובה נעים סביב 2.6-3.5 א׳ ₪ למ״ר.
ערכי השווי הנמוכים מתייחסים למבני תעשיה מסורתיים בעלי היקף שטחים נרחב.
ערכי השווי הגבוהים מתייחסים ליחידות בעלות היקף שטחים קטן.

לאור אופי המבנים לתעשייה עתירת ידע והיקפי השטח שלהם כ-4,400 מ״ר בלבד (לעומת 8,000-9,000 מ״ר בנתוני ההשוואה המתייחסים בעיקר לשימושי תעשיה מסורתית), סביר לייחס להם ערכי שווי של כ-3.0-3.5 א׳ ₪ למ״ר בנוי.

מחירי קרקעות לתעשייה באזור הצפון נעים בגבולות 460-740 א׳ ₪ לדונם.
אומדן שווי דונם לתעשייה עתירת ידע עם תכסית של 30% וסה״כ 90% בשלוש קומות לפי 500 א׳ ₪ לדונם.

9. שיעור היוון

בהתאם ל"סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים - מחצית ראשונה של 2015" של משרד המשפטים - אגף שומת מקרקעין, אשר פורסמה ביום 20/12/2015, עולים הפרטים הבאים:

שיעור התשואה הוא היחס שבין ההכנסה השנתית אשר נצמחת מהשכרת נכס לבין שוויו, המבוטא באחוזים.
שיעור התשואה יכול להימדד תוך התחשבות ביחס אי תפוסה או להימדד בתפוסה מלאה ("שיעור תשואה פוטנציאלי").
"שיעור התשואה הפוטנציאלי" מכונה גם שיעור היוון כולל והוא משמש בין היתר לעריכת שומות לנכסי מקרקעין בגישת היוון הכנסות.
גובה דמי השכירות וכן שווי הנכס מבטאים מפגש רצונות של צדדים לעסקה (שוכרים ומשכירים, קונים ומוכרים) ולכן שיעור תשואה (או "שיעור היוון כולל") הוא ערך תוצאתי של כוחות הביקוש וההיצע בכל שוק נכסים, בנקודת זמן נתונה.
שיעור התשואה מנכס מקרקעין , בדומה לנכסי השקעה אחרים, מגלם מרכיבים שונים כגון: ריבית חסרת סיכון, פרמיית סיכון, פרמיה בגין רמת נזילות, פחת, פיצוי בגין תקופות אי תפוסה, פיצוי בגין הוצאות למשכיר ועוד.

בתקופה הנסקרת המשיך המשק הישראלי להיות חשוף למגמות כלכליות בעולם.
ריבית בנק ישראל ירדה בתקופה זו מרמה של 0.25% עד 0.1%.
בתקופה הנסקרת אותרו, נדגמו ונותחו נתונים של כ-50 נכסים מניבים: משרדים, מסחר, מבני תעשיה ולוגיסטיקה.
רובם מתייחסים לשיעור היוון כולל בשומות שנערכו לצורך הצגתן בדוחות הכספיים של חברות ומבוססים בד"כ על יחס בין נתון שוק דמ"ש ידועים לבין ערך שומתי בנכסי השוואה או בנכס הנישום.
להלן שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצעים למחצית הראשונה של 2015:

בנכסי משרדים	-	8.0%
בנכסים מסחריים	-	7.6%
בנכסי תעשיה ולוגיסטיקה	**-**	**8.1%**

לסיכום, נצפתה יציבות בשיעורי התשואה מנכסים מניבים במחצית הראשונה של 2015 לעומת השיעורים שנצפו במחצית שקדמה לה. אלה נמצאו בטווח שבין 8.5%-7.5%.
נמצא קשר מובהק בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ לבין שיעור התשואה ממנו.

בנכסים פריפריאלים שיעורי התשואה גבוהים יותר.

הקשר נובע ככל הנראה ממרכיב הסיכון הגבוה יותר בפריפריה.

שיעור ההיוון המקובל לנכס הנישום עקב מיקומו הפריפריאלי - 8.5%.

10. תחשיבי שומה

הגישה המובילה להערכת נכסים מניבים הנה גישת היוון הכנסות, בנוסף נערכה ביקורת לפי גישת העלות וההשוואה.

10.1. גישת היוון הכנסות

שיעור התשואה הכולל בנכס הנישום - 8.5%.

דמי השכירות המתקבלים בפועל לאחר ניכוי דמי הניהול - 1,315.6 ₪
הנ"ל משקף דמי שכירות ממוצעים של 27 ₪ למ"ר.

אומדן השווי בהתייחס לשיעור היוון ראוי של 8.5% - 15,500 א' ₪

אומדן השווי דלעיל מבטא ערך של 3.2 א' ₪ למ"ר בנוי בהיתר.

ערך זה סביר ביחס לטווח נתוני ההשוואה שאותרו.

בדיקת רגישות

שיעור היוון	8%	8.5%	9%
ערכי שווי	16,450 א' ₪	15,500 א' ₪	14,620

10.2. גישת העלות

להלן אומדן שווי הנכס לפי חלופה זו.
יש לציין כי כרמיאל מסווגת כאזור עדיפות לאומית א' ולכאורה זכאית למענקים, ברם בפועל כמעט שלא ניתן לקבל מענקים באזור זה ולכן הובא בחשבון מענק סמלי בלבד:

מהות	שטח	שווי למ"ר/דונם	סה"כ
תרומת שווי הקרקע	7.415 דונם	500 א' ₪ לדונם	3,705 א' ₪
תרומת הבנוי	4,740 מ"ר	2.5 א' ₪ למ"ר	11,850 א' ₪
אומדן החזר מענקים לפי 5%			590 א' ₪ (-)
סה"כ שווי לפי גישת העלות			**14,965 א' ₪**
ובמעוגל			**15,000 א' ₪**

10.3. סיכום ביניים

לאור כל האמור, ראוי לאמוד את שווי השוק של הנכס בגבולות של 15,300 א' ₪.

10.4. אומדן דמי ההיוון הצפויים בתום תק' החכירה

הנכס מצוי בתקופת יובל חכירה מוקדם.

אומדן שווי הקרקע ללא פיתוח לפי 250 א' ₪ לדונם -	1,854 א' ₪
דמי היוון לפי 13.65% -	253 א' ₪
ובתוספת מע"מ 17%	300 א' ₪

10.5. סיכום ומסקנות

לאור כל האמור בחוות דעת זו, מצאנו לנכון לאמוד את שווי הזכויות בנכס כמפורט:

אומדן שווי של הנכס כמהוון לדורות	15,300 א' ₪
בניכוי דמי ההיוון הצפויים	300 א' ₪ (-)
סה"כ אומדן שווי הנכס	**15,000 א' ₪**

11. השומה

לאור כל האמור לעיל, בשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, נראה סביר לאמוד את שווי השוק של זכויות החכירה לדורות בנכס שבנדון, כריק ופנוי מכל אדם או חפץ וללא כל חוב או שיעבוד לצד ג', למטרת תקינה חשבונאית, בסך של -

15,000,000 ₪

(חמישה עשר מיליון ₪ **)**

הערות

- חוות הדעת מיועדת למזמינה בלבד, נערכה למטרתה בלבד ואין לעשות בה כל שימוש אחר ללא אישור החי"מ.
- השווי הנ"ל אינו כולל את מרכיב המע"מ.

ובאנו על החתום,

יעקב כהן	סער קינן
שמאי מקרקעין	שמאית מקרקעין

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל 1998.

תאריך : 2 במרץ, 2016
סימוכין : 12636 ת'

חוות דעת שמאית מקיפה

שלושה מבני תעשייה

מגרש 28/2 בהתאם לתכנית ג/12003

חלק ממגרש 28 בהתאם לתכנית ג/2223[1]

גוש 17081 חלק מחלקות 4, 20 ו-32

אזור התעשייה אלון תבור[2]

לצפייה בסרט וידאו שצולם במסגרת ביקורנו בנכס, יש לסרוק את הברקוד המצורף[3]

---

[1] בהתאם לאישור זכויות עדכני ולחוזה חכירה. כמו כן, במלל הכתובת נרשם מגרש 28/2.

[2] תחום שיפוט המועצה האזורית עמק יזרעאל.

[3] צפייה בסרטונים דורשת תוכנת סריקת ברקוד בסיסית הניתנת להורדה חינמית בחנות App store או Play store אפליקציה מומלצת Scanlife או Barcodscaner.

לכבוד

סאמיט אס פי סי בע"מ

א.ג.נ.,

חוות דעת שמאית מקיפה

שלושה מבני תעשייה

מגרש 28/2 בהתאם לתכנית ג/12003

גוש 17081 חלק מחלקות 3,4 ו-20

<u>אזור התעשייה אלון תבור</u>

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1. מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה

לבקשת מר תומר טפר, סמנכ"ל הכספים של חב' סאמיט אס פי סי בע"מ[4], הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי הנכס שבנדון לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) (תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40).

המועד הקובע לשומה - 31/12/2015.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן:
המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה מרצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.
ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין.
לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

לשם הכנת חוות הדעת, ערך אמיר פורשטט, ביקור בנכס ובסביבתו וכן באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה בתאריך 22/10/2015.
עיינו בתכניות הרלוונטיות, סקרנו מחירי שוק ולהלן חוות דעתנו.

[4] חברת האם של חייל נכסים (1991) בע"מ, בעלת הזכויות בנכס.

1.2. גילוי פרטים

חוות דעת זו הוזמנה על-ידי חברת סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ בחודש אוגוסט 2015.
נמסר ע"י החברה כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה עפ"י תקן מס' 16 (מקביל ל-IAS40), בכפוף לתקן דיווח כספי בינלאומי ifrs 13. השומה תיערך לפי תקן שמאי מס' 17.1.
אני מסכימה כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור.
הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
במסגרת ההתקשרות ולצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה המזמינה כתב שיפוי החתום ע"י מנכ"ל החברה מר אמיר שגיא מיום 24/1/2016, לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים באם תוטל עלינו חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל סוג שהוא.

1.3. אלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

משרד אודלס קינן כהן בע"מ עוסק בהערכות שווי לנכסי מקרקעין.

הערכת השווי נערכה ע"י סער קינן ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

- בוגרת אוניברסיטת תל אביב בפקולטה למדעי החברה.
- בוגרת לימודי תעודה בחוג לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת תל אביב.
- שמאית מקרקעין מוסמכת רישיון מס' 520 מטעם משרד המשפטים.
- משנת 1994 הנני עוסקת בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 1996 כשמאית מקרקעין.
- מנהלת משרד כשמאית מקרקעין עצמאית.

1.4. יחסי תלות ושכ"ט

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין חב' סאמיט אס פי סי בע"מ וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

1.5. הסתמכות על מומחים ויועצים

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים, למעט הסתמכות על הסכמי שכירות שהתקבלו מהחברה והסכמים אחרים המפורטים בחוות הדעת.
חוות הדעת אינה מבוססת על נתונים, הנחות ותחזיות שנמסרו ע"י החברה.

1.6. מסמכים שהועברו ע"י החברה, עליהם התבססנו בחו"ד זו

- ✓ הסכמי שכירות + טבלת שכירויות עדכנית חתומה ע"י עו"ד.
- ✓ חוזה חכירה ואישור זכויות.

1.7. הערכות קודמות

אודלס קינן כהן בע"מ לא ביצעה הערכות שווי קודמות לנכס הנישום.

1.8. שווי הנכס בספרים

בהתאם לטופס י"א מתואם מיום 01/11/2015 שווי הנכס בספרים הינו 8,464,441 ₪.

2. פרטי הנכס

גוש	17081			
חלק מחלקות	4, 20 ו-32			
מגרש	חלק ממגרש 28 בהתאם לתכנית ג/2223[5], מגרש מס' 28/2 בהתאם לתכנית ג/12003			
שטח המגרש[6]	19,000 מ"ר			
תיאור	3 מבני תעשייה הכוללים שטחים בקומת הקרקע ובקומת גלריה + שטחי סככות			
שטח בנוי[7]	מבנה (עפ"י היתר בניה) -	A	B	C
	שטח קומת קרקע בנוי -	3,291.24 מ"ר	2,966.19 מ"ר	3,291.24 מ"ר
	שטח גלריה בנוי -	610.00 מ"ר	305.00 מ"ר	1,664.61 מ"ר
	סה"כ בנוי -	3,901.24 מ"ר	3,271.19 מ"ר	4,955.85 מ"ר
	סה"כ בנוי במבנים -	12,128.28 מ"ר		
	שטח סככות [8] -	541.42 מ"ר		
	סה"כ בנוי במגרש -	**12,669.70 מ"ר**		
שטח לשיווק	12,430 מ"ר [9]			
כתובת	אזור התעשייה אלון תבור, בתחום שיפוט המועצה האזורית עמק יזרעאל			
זכויות	חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל עד לתאריך 29.10.2043 + אפשרות להארכת תקופת החכירה ב-49 שנים נוספות			

[5] בהתאם לאישור זכויות עדכני וחוזה חכירה. בחוזה החכירה מצורף תשריט זיהוי למגרש 28/2.

[6] בהתאם לאישור זכויות עדכני וחוזה חכירה. בהתאם לפרטי תכנית ג/12003 באתר רשות מקרקעי ישראל השטח הינו 19.1 דונם. אומדן השווי בהתייחס לשטח באישור הזכויות ובחוזה החכירה.

[7] בהתאם להיתר הבניה.

[8] כולל סככת חניה.

[9] כולל סככה בשטח של 280 מ"ר.

3. תיאור הנכס והסביבה

3.1. תיאור הסביבה

הנכס נשוא חוות הדעת, ממוקם באזור התעשייה אלון תבור השוכן בתחומי המועצה האזורית עמק יזרעאל בגליל התחתון.

גבולותיו של האזור, כדלקמן:

מצפון מערב	כביש מס' 65 (עורק תחבורה ראשי בין מישור החוף לגליל).
מצפון מזרח	כפר תבור (מועצה מקומית).
מדרום מזרח	כפר נאעורה (כפר ערבי במועצה האזורית גלבוע).
מדרום מערב	העיר עפולה.

בשנת 2000 הוקמה מינהלת אזורי תעשייה "יזרעאל-עפולה", כשותפות בין עיריית עפולה והמועצה האזורית עמק יזרעאל, בסיוע המינהל לאזורי פיתוח של משרד הכלכלה.
המינהלת מאגדת את אזור התעשייה אלון תבור ביחד עם אזורי התעשייה הסמוכים "אזור התעשייה עפולה צפון" ו"אזור התעשייה עפולה דרום".

בין מפעלי אזור התעשייה באזור נמנים "כתר פלסטיק", סטארפלסט", "רושדי תעשיות מזון", "מחלבת תנובה אלון תבור", "יקב כרמל", מפעלי "ת.מ.ה" ו"תדירגן"[10], תחנת כוח אלון תבור של חברת החשמל ועוד.

הגישה לאזור התעשייה הינה דרך כביש מס' 65 ובאמצעות כביש גישה פנימי (ללא שם) בצד צפון של אזור התעשייה.

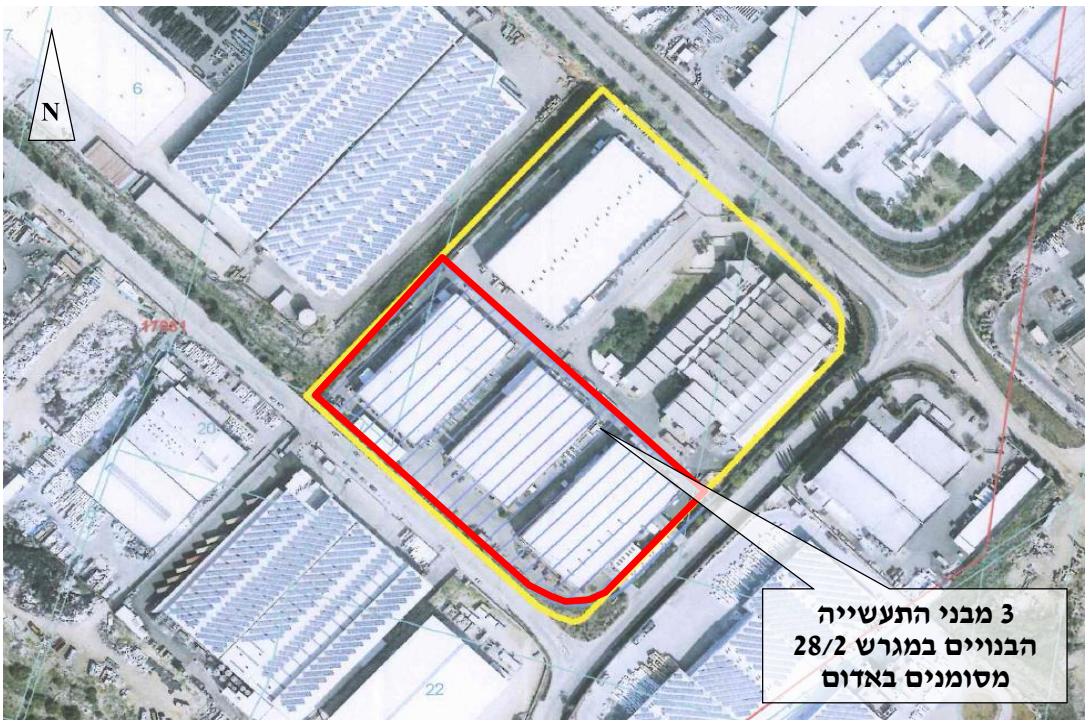
הפיתוח הסביבתי מלא.
כמו כן, לא ניכרת מצוקת חניה.

[10] שוכרות בנכס הנישום.

להלן מיקום הנכס במרקם הסביבתי בו הוא ממוקם[11]



להלן תצלום אוויר לנכס הנישום (סימון מגרש 28 בצהוב)[12]



[11] מפה מאתר ymap.

[12] צילום אוויר שהועבר מהועדה המקומית לתו"ב "יזרעאלים".

3.2. תיאור המגרש

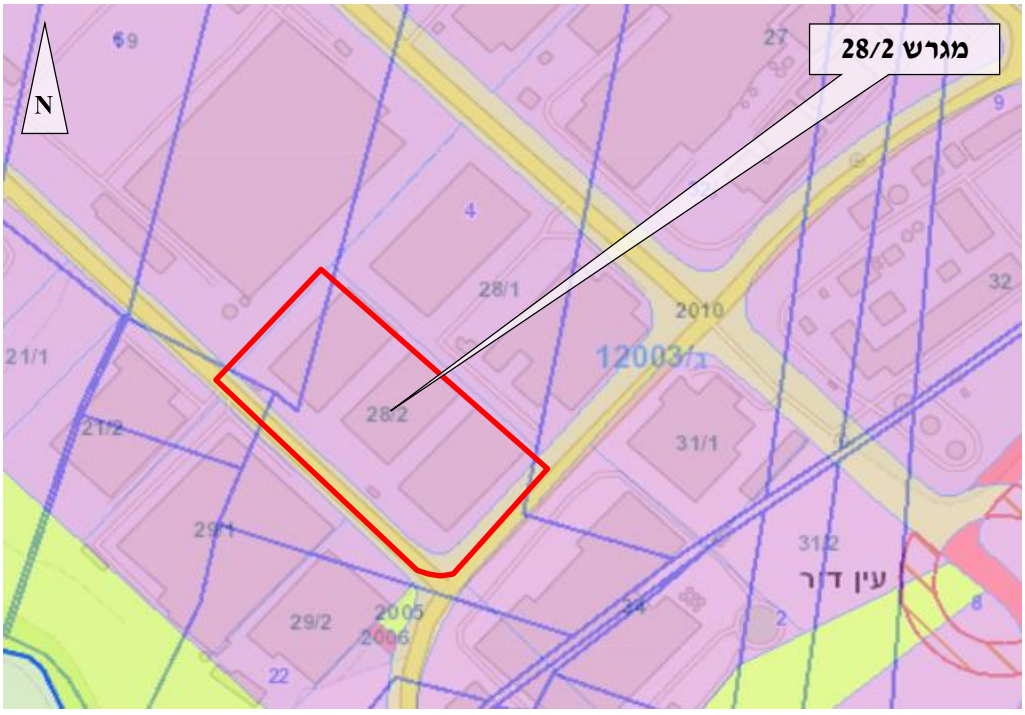
הקרקע הנישומה ידועה כמגרש מס' 28/2 בהתאם לתכנית ג/12003.
שטח המגרש הינו 19.0 דונם בהתאם לחוזה חכירה ואישור זכויות עדכני.
המגרש בעל צורה רגולרית מלבנית המעוגלת בפינה הדרום-מזרחית שלה.
פני הקרקע משופעים מטה מכיוון דרום-מזרח לכיוון צפון-מערב.
אורך חזית החלקה הדרום-מערבית הינו כ-190 מ'.
אורך חזית החלקה הדרום-מזרחית הינו כ-100 מ'.

גבולות המגרש כדלקמן:

מצפון מזרח	מגרש מס' 28/1 ועליו בנויים מבני תעשייה בבניה גבוהה הכוללים קומת קרקע וקומת גלריה המשמשים (בנוסף) את חב' תדירגן וחב' ת.מ.ה.
מדרום מזרח	כביש סלול ומעברו מגרש מס' 34 עליו בנוי מבנה תעשייה.
מדרום מערב	כביש סולל ומעברו מגרש מס' 29 עליו בנויים מבנה תעשייה וסככות.
מצפון מערב	מגרש מס' 19 ועליו בנויים מבני תעשייה בבניה קלה.

על המגרש בנויים שלושה מבני תעשייה ברמת הגמר תקינה התואמת את השימושים המבוצעים בהם. פתרונות החניה ניתנים בהיקף מגרש.

להלן תשריט המגרש (על רקע חלקות מס' 4, 20, 32)[13]



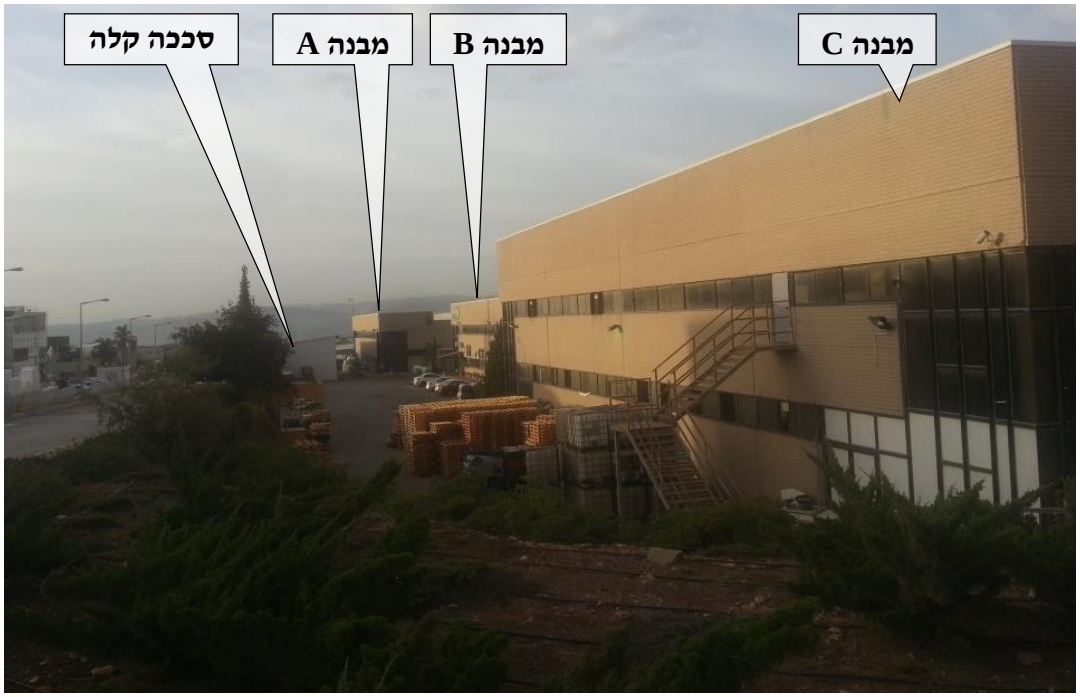
[13] מהפורטל הגיאוגרפי הלאומי.

3.3. תיאור המבנים הבנויים במגרש בפירוט כדלקמן:

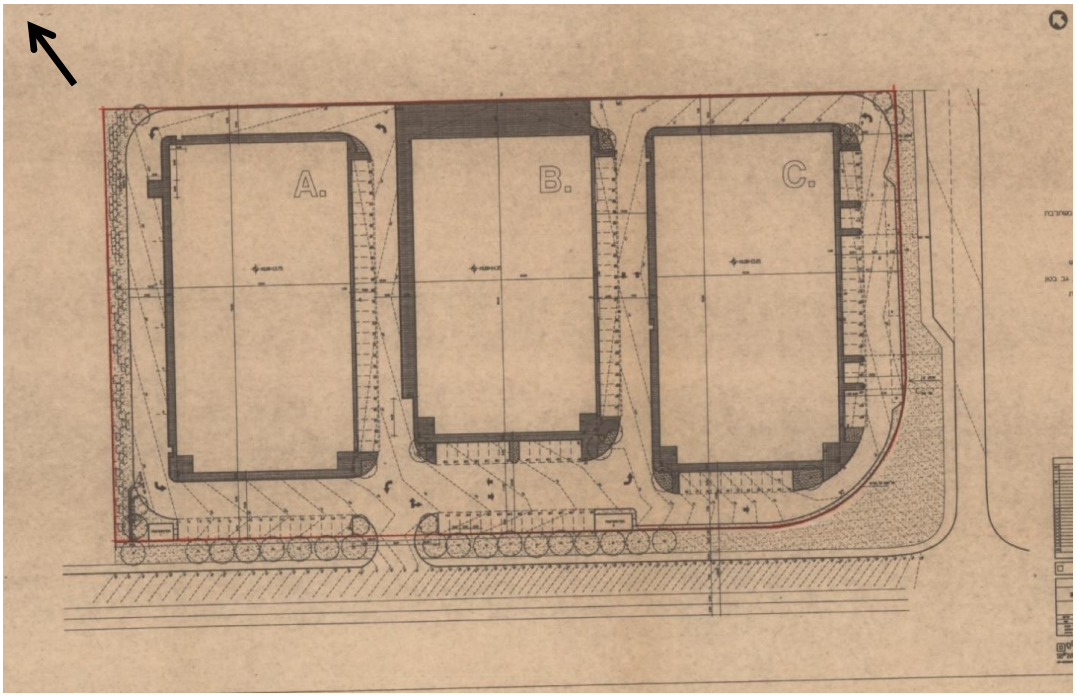
מבנה	שטח בנוי בהיתר[14]	תיאור
A בשימוש חב׳ ת.מ.ה לייצור בדי יוטה	3,291.24 מ״ר בקומת קרקע	מבנה תעשייה הכולל אולם ייצור ו-2 ממ״דים. למבנה 3 שערי כניסה +כניסות רגליות. רמת הגמר: קירות טרומיים בבניה קשיחה בציפוי גרנוליט, רצפת בטון מוחלק, גג איסכורית ע״ג קונסטרוקציית ברזל, מנורות כספית תעשייתיות, מערכת כיבוי אש (ספרינקלרים), מערכת אוורור. גובה - 11.15 (כ-8.7 מ׳ לשימוש).
	610.00 מ״ר בקומת גלריה	גלריה בחלקו הצפוני של המבנה המשמשת למלתחות ומעבדה וגלריה בחלקו הדרומי של המבנה המשמשת לאחסנה. רמת הגמר: ריצוף פורצלן 60*60 ס״מ במעבדה, מטבחון, תקרה מונמכת עם תאורה שקועה, חלונות זכוכית במסגרת אלומיניום, מערכת כיבוי אש, חיפוי קרמיקה במלתחות. הגלריה בחלק הדרומי הינה פתוחה ועשויה בטון. גובה - 6.15 מ׳.
B בשימוש חב׳ ת.מ.ה לייצור בדי יוטה	2,966.19 מ״ר בקומת קרקע	מבנה תעשייה הכולל אולם ייצור, חדר אוכל, חדר כנסים ו-2 ממ״דים. למבנה 9 שערי כניסה +כניסות רגליות. רמת הגמר: קירות טרומיים בבניה קשיחה בציפוי גרנוליט, רצפת בטון מוחלק, גג איסכורית ע״ג קונסטרוקציית ברזל, מנורות כספית, מערכת כיבוי אש. גובה - 8.6 מ׳ עד 8.8 מ׳ (כ-6.25 מ׳ לשימוש).
	305.00 מ״ר בקומת גלריה	גלריה בחלקו הדרומי של המבנה הכוללת חדרי משרד, חדר ישיבות, מטבחון, שירותים ומחסן. הגישה לגלריה באמצעות 2 גרמי מדרגות. רמת הגמר: ריצוף פורצלן במידות 30*30 ס״מ/ 60*60 ס״מ, מזגן מרכזי ומזגנים עיליים, תקרה מונמכת עם תאורה פלורוסנטית, חלונות זכוכית בפרופיל עשוי אלומיניום, דלתות פנים ומסגרות עשויות עץ, מערכת כיבוי אש, מנוף מסע המעוגן לרצפה. גובה - 5.3 מ׳.
C בשימוש חב׳ תדירגן לייצור ראשי מנוע של מכוניות	3,291.24 מ״ר בקומת קרקע	מבנה תעשייה הכולל אולם ייצור, 2 ממ״ד ומשרדים (בחלק הצפוני). למבנה 5 שערים + כניסות רגליות. רמת הגמר: קירות טרומיים בבניה קשיחה בציפוי גרנוליט, רצפת בטון מוחלק, גג איסכורית ע״ג קונסטרוקציית ברזל, תאורה פלורסנטית משולבת עם תאורה תעשיית, מערכת כיבוי אש, מזגנים עיליים, מערכת אוורור, בהיקף המבנה תאורת פרוז׳קטור, מצלמות, ברז הסנקה בצד דרום ורמפת בטון בצד מערב של המבנה. גובה - 8.6 מ׳ עד 8.8 מ׳ (כ-6.25 מ׳ לשימוש).
	1,664.61 מ״ר בקומת גלריה	גלריה בחלקו המזרחי של המבנה הכוללת שטחי אחסנה, קפיטריה, מלתחות, שירותים ו-2 מקלטים. הגישה לגלריה באמצעות 2 גרמי מדרגות, פנימי וחיצוני, כמו כן, מותקנים 2 שערים חשמליים בצד דרום-מזרח המאפשרים באמצעות גשרים, גישה לכביש. רמת הגמר: בקפיטריה ובמלתחות ריצוף פורצלן 30*30 ס״מ, ותקרה מונמכת, מדרגות עשויות ברזל, מערכת כיבוי אש. גובה - 5.3 מ׳.
סככה חב׳ ת.מ.ה	296.46 מ״ר בקומת קרקע	סככה קלה ופתוחה הבנויה מגג איסכורית ע״ג מקונסטרוקציית ברזל, המשמש לאחסנה. גובה הסככה כ-5.5 מ׳.
סה״כ	**12,424.74 מ״ר**	

[14] שטחים לשיווק בהתאם להיתר הבניה.

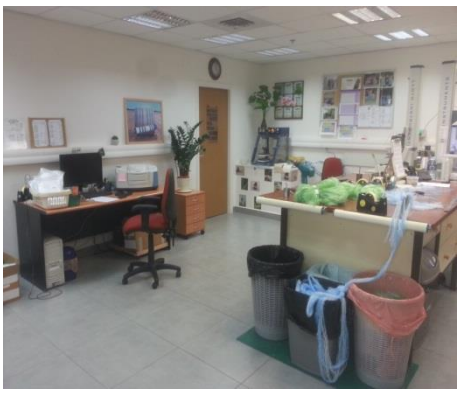
להלן מבט אל המבנים (מכיוון דרום-מזרח לצפון-מערב):



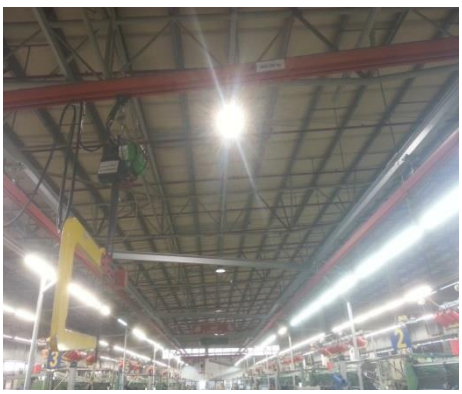
להלן תרשים העמדה למבנים בהתאם להיתר הבניה:



להלן תמונות מבנה A:


להלן תמונות מבנה B:


להלן תמונות מבנה C:





להלן תמונת הסככה הקלה:



להלן תמונת גשר המחבר בין גלריית מבנה C לכביש:



4. המצב התכנוני[15]

4.1. להלן תכניות בנין עיר רלוונטיות למגרש:

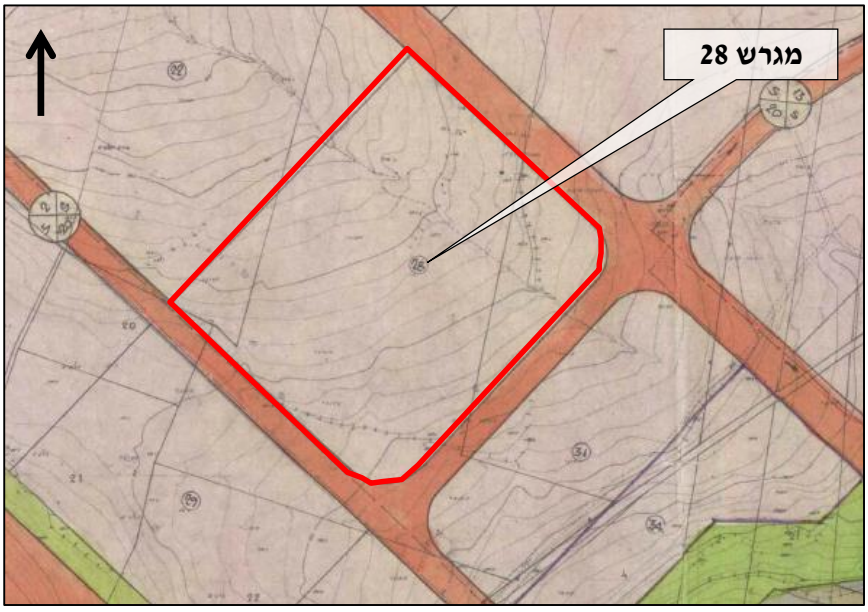
מספר תכנית	עיקרי התכנית	י.פ.	פרסום למתן תוקף
ג/2223	שינוי ייעוד מחקלאי לתעשייתי	2899	03/03/1983
ג/12003	חלוקה למגרשי בניה - אזור תעשייה	5205	10/07/2003
מק/יז/13/12003	שיוני קווי בנין	6657	12/09/2013

להלן פירוט זכויות הבניה עפ"י התכנית הרלוונטית

תכנית ג/2223

ייעוד	-	תעשייה.
מגרש	-	מגרש מס' 28 בשטח 46 דונם (חלק).
זכויות בנייה	-	ק"ק - 65% משטח המגרש, כולל סככות, מבני עזר ומתקני עזר. ק"ב - 40%.
מס' קומות	-	2 קומות.
קווי בנין	-	צדדי - 5 או 0 מ'. אחורי - 5 או 0 מ'.
שימושים	-	מבני תעשייה, מלאכה, מחסנים, מתקני שרות, כל תכלית הבאה לשרת את הייעוד הנ"ל.

להלן חלק רלוונטי מתשריט תכנית ג/2223



[15] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, עפ"י דף מידע תכנוני שנמסר לנו בתאריך 06.12.2015 במחלקה למידע תכנוני בוועדה המקומית לתו"ב יזרעאלים. זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן עפ"י הבנה ופרשנות סבירה לתכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת ואינן מחייבות את הועדה המקומית לתכנון ובניה.

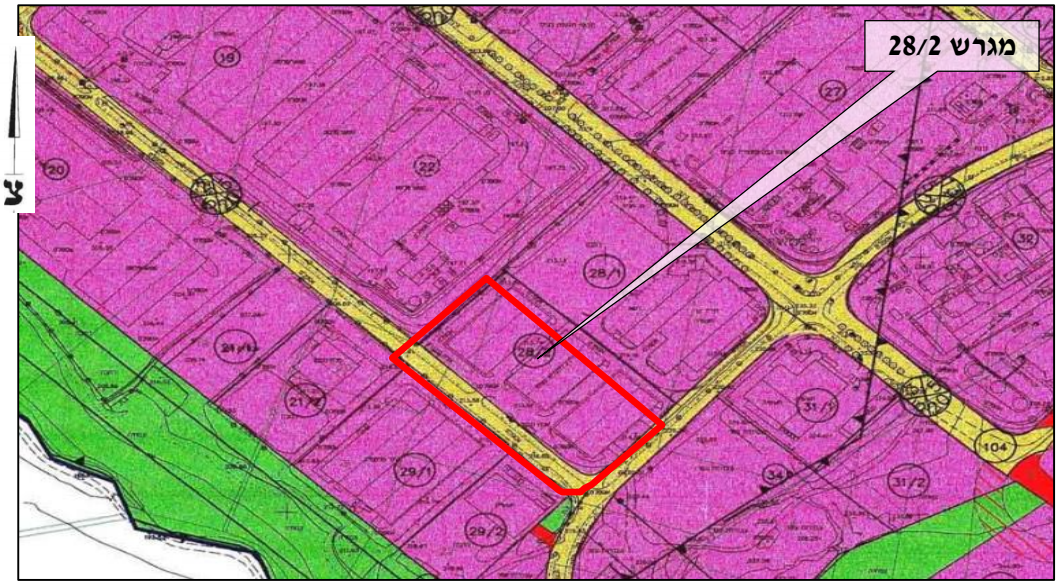
תכנית ג/12003

ייעוד	-	אזור תעשייה.
מס' מגרש	-	מגרש 28/2.
שטח המגרש	-	19.1 דונם.
מגרש מינימאלי	-	2,000 מ"ר.
שימושים	-	מבני תעשייה ושירות לתעשייה, מבנים רב תכליתיים, מבני מלאכה, שטחים ומבנים לאחסנה, מזנונים הבאים לשרת את באי האזור, בניני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום ושלא יעלו על 10% מסה"כ השטח המבונה במגרש, מכונים ומעבדות לשרות התעשייה, שטחים ומתקנים לחניה ותפעול, בניינים לשירותי תצוגה ומנהלה הקשורים באזור.

להלן טבלת זכויות ומגבלות בניה מתכנית ג/12003:

אחוזי בניה[16]			תכסית	גובה בניה מקס'		קווי בנין		
שימושים עיקריים[17]	שטחי שירות	סה"כ אחוזי בניה[18]		גובה מרבי[19]	מס' קומות	צדדי	אחורי	קדמי
80%	50%	130%	60%	12 מ'	2	4 מ'	5 מ'	5 מ'
100%	70%	170%	55%	15 מ'	3			
130%	70%	200%	50%	18 מ'	4			

להלן חלק רלוונטי מתשריט תכנית ג/12003

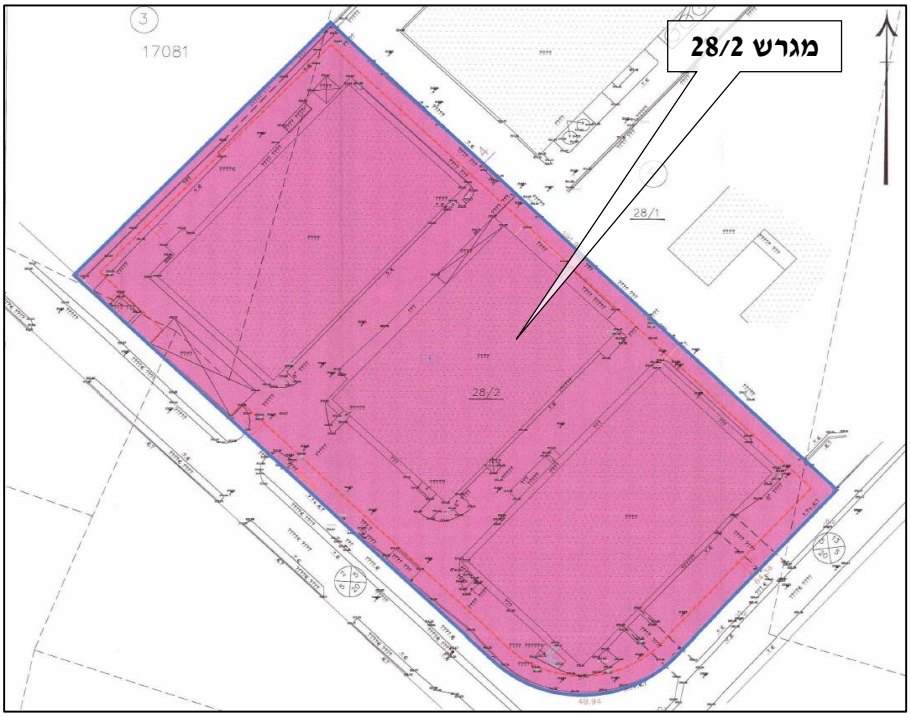


16 קיימת גמישות בחירה בין האופציות השונות.
17 כולל שטח מסחרי בתוך המפעל, למכירת המוצרים המיוצרים בו, לא יעלה על 10% מכלל השטח המותר במגרש.
18 תותר העברת זכויות בניה מ"מעל למפלס הקרקע" אל "מתחת למפלס הקרקע" באישור וועדה מקומית.
19 יימדד מהנקודה הגבוהה ביותר של הקרקע הטבעית.

תכנית מק/יז/13/12003

מטרת התכנית	-	תכנית זו מיועדת להסדיר בניה קיימת מחוץ לקו הבניין של סככה.
הוראות התכנית	-	שינוי קו בנין קדמי 5 מ' למסומן בתשריט לבניה קיימת בלבד.
כפיפות	-	תכנית ג/12003.
ייעוד	-	תעשייה.
שטח המגרש	-	18.97 דונם.
שימושים	-	השטח המיועד לתעשייה ישמש להקמת מבני תעשייה + מבני עזר בהתאם להוראות תכנית מאושרת מס' ג/12003. השימושים המותרים בסככה הקיימת בקו בנין אפס הינם לאחסון מוצרים פסולים בלבד. בסככה זו תיאסר כל שהייה ממושכת של אנשים.
קווי בנין	-	קדמי - 5 מ', צדדי ימני - 5 מ', צדדי שמאלי - 4 מ', אחורי - 4 מ'.
מימוש	-	מיידי.

להלן תשריט תכנית מק/יז/13/12003



4.2. סיכום המצב התכנוני

ייעוד	-	אזור תעשייה.
מס' מגרש	-	28/2.
שימושים	-	מבני תעשייה ושירות לתעשייה, מבנים רב תכליתיים, מבני מלאכה, שטחים ומבנים לאחסנה, מזנונים הבאים לשרת את באי האזור, בנייני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום ושלא יעלו על 10% מסה"כ השטח המבונה במגרש, מכונים ומעבדות לשרות התעשייה, שטחים ומתקנים לחניה ותפעול, בניינים לשירותי תצוגה ומנהלה באזור.
קווי בנין	-	קדמי - 5 מ', צדדי ימני - 5 מ', צדדי שמאלי - 4 מ', אחורי - 4 מ'.
זכויות בניה	-	בחלופות הבאות (אחוז משטח המגרש):

שימוש עיקרי	שטחי שירות	סה"כ	תכסית	קומות
80%	50%	130%	60%	2
100%	70%	170%	55%	3
130%	70%	200%	50%	4

5. רישוי

הערת הח"מ:

הועבר לרשותנו אישור מהנדסת הועדה המקומית לתו"ב "יזרעאלים" וממנו עולה כי בעקבות שריפה במשרדי הועדה, אין ביכולת הועדה להמציא העתקי תכניות בניה (למעט העדכניים המופיעים בחוות הדעת).
נדגיש כי ההיתרים המצויים ברשתנו הם הרלוונטיים ביותר לעריכת חוות הדעת.

5.1. היתרי בניה

מעיון בתיק הבניין שהועבר מאחראית הארכיב בוועדה המקומית לתכנון ובנייה יזרעאלים, עולים הפרטים הבאים:

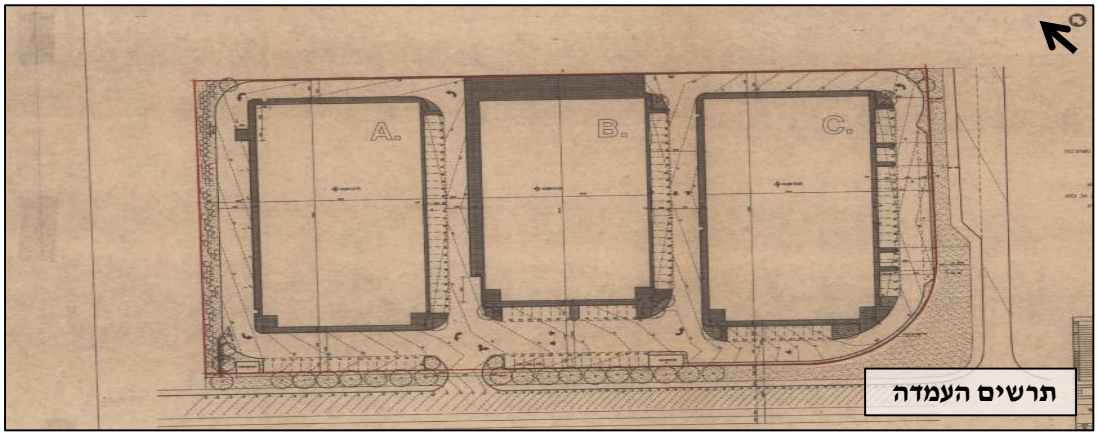
- **היתר בניה מס' 940424 מתאריך 07.12.1994**

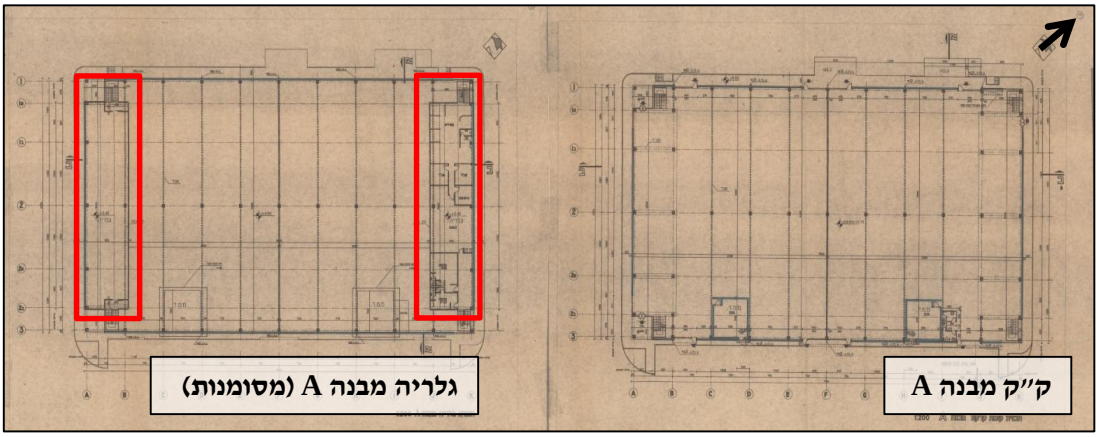
מותר: תעשיה - בניה חדשה. 3 מבנים להשכרה.

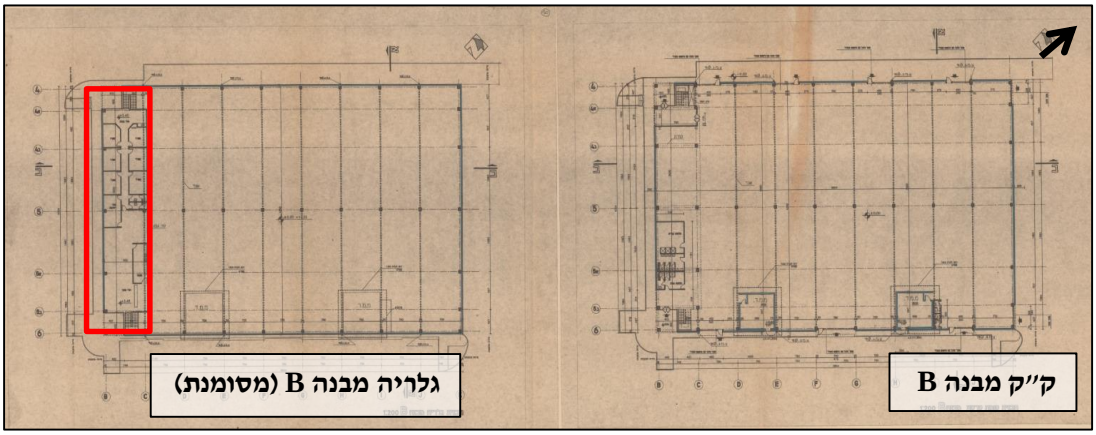
להלן טבלת השטחים עפ"י היתר הבניה מס' 940424

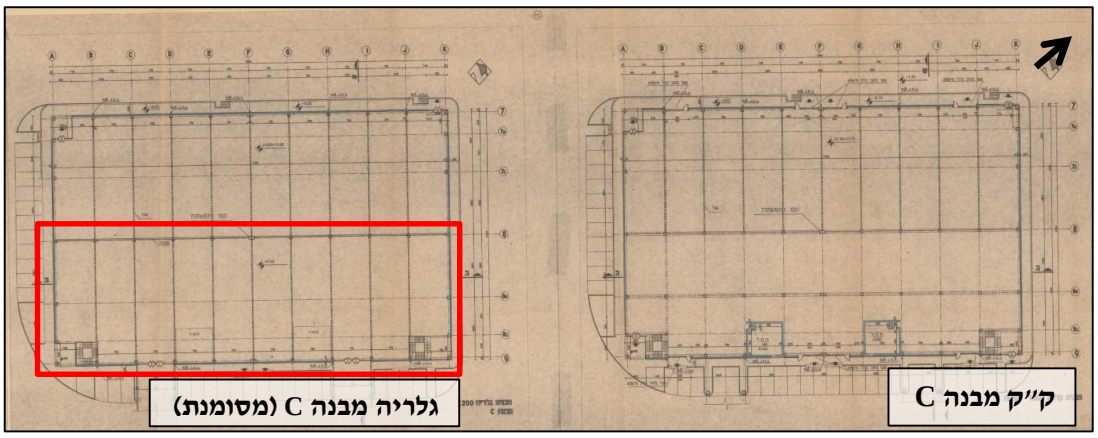
מבנה	מפלס	השימושים העיקריים (מ"ר)		חלקי שירות (מ"ר)				סה"כ הבנין (מ"ר)	
		סה"כ		מבואות וחדרי מדרגות	אחסנה	מקלט	סה"כ		
		מ"ר	%				מ"ר	%	מ"ר	%
A מבנה	+0.00	3,160.50	16.63%	32.32		98.42	130.74	0.69%	3,291.24	17.32%
	+3.45	610.00	3.21%						610.00	3.21%
B מבנה	+0.00	2,842.59	14.96%	32.32		91.28	123.60	0.65%	2,966.19	15.61%
	+3.45	305.00	1.61%						305.00	1.61%
C מבנה	+0.00	3,174.36	16.71%	32.32		84.56	116.88	0.62%	3,291.24	17.32%
	+3.45			52.02	1,612.59		1,664.61	8.76%	1,664.61	8.76%
סה"כ		**10,092.45**	**53.12%**	**148.98**	**1,612.59**	**274.26**	**2,035.83**	**10.71%**	**12,128.28**	**63.83%**

להלן תשריטים מהיתר הבניה 940424









- **היתר בניה מס׳ 950149[20] מתאריך 28.05.1995**

2 חדרי טרנספורמציה.

- **היתר בניה מס׳ 950263[21] מתאריך 16.08.1995**

שימוש עבור מבנה A עבור מפעל ברידג מסננים.

- **היתר בניה מס׳ 950264[22] מתאריך 17.08.2010**

שימוש עבור מבנה B עבור מפעל ״רק עומר״.

- **היתר בניה מס׳ 20050013[23] מתאריך 27.02.2005**

לגיטימציה לקראון פלדה המשמש חדר טרנספורמציה סמוך למבנה C.

- **היתר בניה מס׳ 20080509 מתאריך 17.08.2010**

תוספת סככת חניה בשטח 225.00 מ״ר + הקלה בקו בנין (סככה בחלק הצפון מזרחי של המגרש).

- **היתר בניה מס׳ 20100284 מתאריך 24.05.2011**

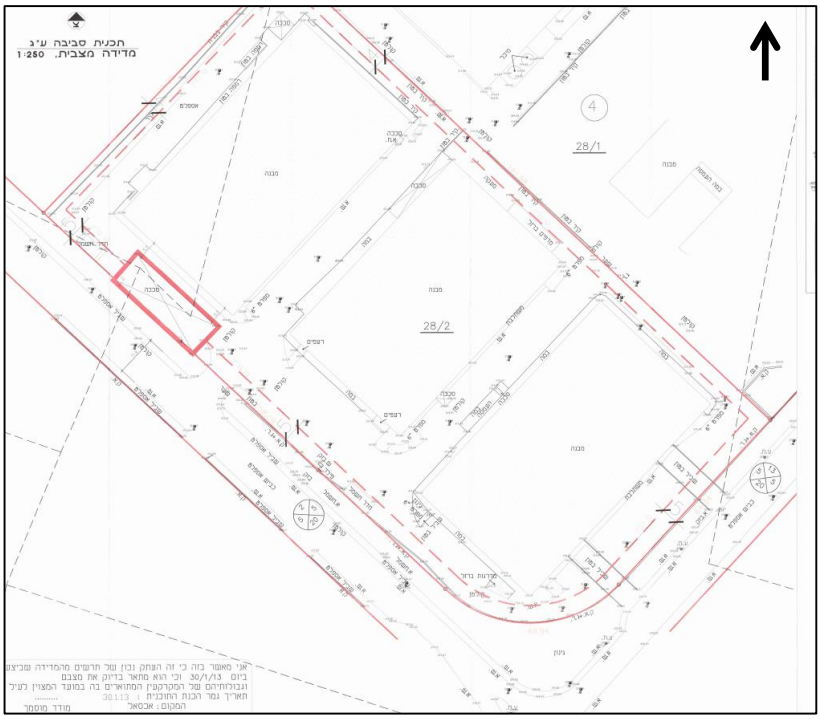
שימוש חורג מהיתר להתקנת תאים סולאריים ליצירת חשמל על גג מבנים קיימים.

[20] בהתאם לאישור מהנדסת הועדה.
[21] בהתאם לאישור מהנדסת הועדה.
[22] בהתאם לאישור מהנדסת הועדה.
[23] בהתאם לאישור מהנדסת הועדה.

היתר בניה מס׳ 20130498 מתאריך 16.12.2013

מותר: תעשיה - לגיטימציה לסככת אחסון חומר גלם בשטח 296.46 מ״ר במבנה חייל נכסים בשכירות תמה.

להלן תשריט הסככה מהיתר הבניה מס׳ 20130498



מאזן חניה

לפי תקנון התכנון והבניה התשמ״ג 1983

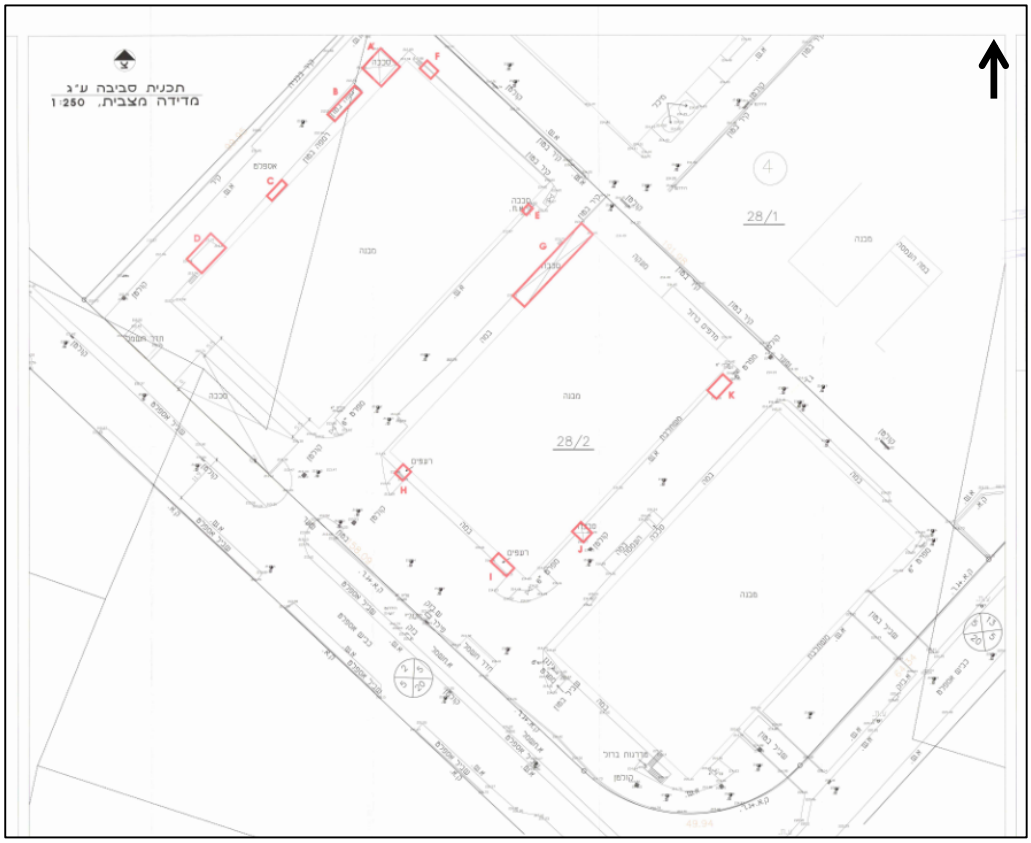
מבנה	שימוש קרקע	שטח עיקרי מ״ר	דרוש לפי תקן		דרוש		מתוכנן	
			פרטי	תפעולי	פרטי	תפעולי	פרטי	תפעולי
A	תעשיה	3770.5	1:100	1:500 2000 1:2000 2000	38	5	38	5
	אחסנה	--	1:300	1:200 1000 1:500 1000	--	--	--	--
B	תעשיה	3147.59	1:100	1:500 2000 1:2000 2000	32	5	32	5
	אחסנה	--	1:300	1:200 1000 1:500 1000	--	--	--	--
C	תעשיה	3174.36	1:100	1:500 2000 1:2000 2000	31	5	32	5
	אחסנה	1612.59	1:300	1:200 1000 1:500 1000	5	6	5	6
סככה מבוקשת	תעשיה	--	1:100	1:500 2000 1:2000 2000	--	--	--	--
	אחסנה	296.46	1:300	1:200 1000 1:500 1000	1	2	1	2
סה״כ	תעשיה	10092.45	סה״כ		107	23	108	23
	אחסנה	1909.05						

- החניות תוכננו לרמת שירות 2
- ישנם 5 חניות נכים
- ישנם 13 חניות כפולות
- 3 לרכב גדול, 2 לרכב רגיל

- **היתר בניה מס׳ 20130678 מתאריך 10.02.2014**

מותר : תעשיה - לגיטימציה ל-11 סככות אחסון בשטח 244.96 מ״ר.

להלן תשריט הסככות מהיתר הבניה מס׳ 20130678



להלן טבלת השטחים מהיתר הבניה מס׳ 20130678

מבנה	מפלס	השימושים העיקריים (מ"ר)		חלקי שירות (מ"ר)				סה"כ הבנין (מ"ר)	
		סה"כ		מבואות וחדרי מדרגות	אחסנה	מקלט	סה"כ		
		מ"ר	%				מ"ר	%	
A מבנה	+0.00	3,160.50	16.63%	32.32		98.42	130.74	0.69%	3,291.24	17.32%
	+3.45	610.00	3.21%						610.00	3.21%
B מבנה	+0.00	2,842.59	14.96%	32.32		91.28	123.60	0.65%	2,966.19	15.61%
	+3.45	305.00	1.61%						305.00	1.61%
C מבנה	+0.00	3,174.36	16.71%	32.32		84.56	116.88	0.62%	3,291.24	17.32%
	+3.45			52.02	1,612.59		1,664.61	8.76%	1,664.61	8.76%
סככה	+0.00	296.46	1.56%						296.46	1.56%
מבוקש					244.96		244.96	1.29%	244.96	1.29%
סה"כ		**10,388.91**	**54.68%**	**148.98**	**1,857.55**	**274.26**	**2,280.79**	**12.00%**	**12,669.70**	**66.68%**

5.2. טופס 4 ו/או תעודת גמר

טופס 4 ניתן בתאריך 07.09.1995 בהתייחס להיתר הבניה מס׳ 940424.
לא איתרנו תעודת גמר למבנים.

5.3. חריגות בנייה ו/או שימושים

במועד הביקור בנכס הנישום, לא איתרנו חריגות בניה ו/או שימושים בין המצב בפועל לבין תשריט היתר הבניה.
נוסיף, כי בהתאם לבדיקתנו מול יריב כעביה, מפקח הבניה האחראי על אזור התעשייה אלון תבור, נמסר כי ברשימותיו לא מדווחות עבירות בניה וכן לא קיימים תיקים פתוחים בהתייחס לנכס הנישום.

5.4. זכויות בנייה בלתי מנוצלות

בבואנו לבחון את הסעיף, נציין כי לא קיימת כדאיות כלכלית לבניה בקומות העליונות (הגג קל והנגישות בעייתית), ולפיכך, החלופה המיטבית היא בניה בתכסית מותרת של 60%.
תכסית הבינוי כיום בהתאם להיתר הבניה הינה בסך 10,090 מ״ר ובשיעור של כ-53%.
לפיכך, קיימת לכאורה יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלת בשיעור של 7% ובסך של כ-1,330 מ״ר, ברם לאור העובדה שמלוא שטח החצר מנוצל לצורך עמידה בתקן החניה הנדרש, לא ניתן בשלב זה לממש את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בתכסית המגרש ולכן תרומתן לשווי לא הובאה בחשבון.

5.5. היטל השבחה

החכירה במקרקעין הינה משנת 1996.
תכנית ג/12003 משנת 2003, מגדילה את זכויות הבניה, אך מקטינה את התכסית ביחס לזכויות הבניה ב״מצב קודם״ (ג/2223 משנת 1983). כאמור, לא הבאנו בחשבון את תרומת הבניה בקומות העליונות.
תכנית מק/יז/13/12003 מתאריך 12/09/2013 נועדה להכשיר קו בנין של סככה קלה קיימת.
היתר בניה מס׳ 20130498 מתאריך 16/12/2013 מתיר הכשרת הסככה הקלה הקיימת.
לאור כל האמור, להערכתנו לא צפויה חבות בהיטל השבחה בעת מימוש.

5.6. סיכום מצב הרישוי

הנכס הנישום בנוי בהתאם להיתר הבניה ובשימוש תעשייה.

בהתאם לבדיקתנו עם מפקח הבניה האחראי על אזור התעשייה אלון תבור, נמסר כי ברשימותיו לא מדווחות עבירות בניה וכן לא קיימים תיקים פתוחים בהתייחס לנכס הנישום.

קיימת יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות.
לאור חוסר האפשרות לנצלן, תרומתן לשווי לא הובאה בחשבון.
להערכתנו לא צפויה חבות בהיטל השבחה.

6. המצב המשפטי

6.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסחי רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט מתאריך 29.12.2015, עולים הפרטים הבאים:

גוש	17081		
חלקה	4	20	32[24]
שטח חלקה	133,122.00 מ״ר	7,130.00 מ״ר	268,628.00 מ״ר
בעלות	רשות פיתוח - בשלמות	רשות פיתוח - בשלמות	קק״ל - 10.7% רשות הפיתוח - 89.3%
הערות	הערה בדבר עתיקות. י.פ מס׳ 4888[25] מיום 01.06.00	----	הערה בדבר עתיקות. י.פ מס׳ 4888 מיום 01.06.00 הערה בדבר שמורת יער. ק.ת 7156[26] מיום 21.08.12 בתיק כל פעולה טעונה אישור שר החקלאות

6.2. אישור זכויות

בהתאם לאישור זכויות עדכני מתאריך 25.11.2015, עולים הפרטים הבאים:

מס׳ תיק	20697875א
גוש	17081
חלקות	4, 20, 32[27]
מגרש	28 עפ״י תכנית ג/2223
שטח	19,000.0 מ״ר
כתובת	א.ת אלון תבור מגרש 28/2, מועצה אזורית עמק יזרעאל
בעל הזכויות	חייל נכסים (1991) בע״מ - בשלמות
חכירה	חכירה מהוונת מרמ״י עד לתאריך 29.10.2043
משכנתאות	קיימת משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע״מ, ללא הגבלת סכום
הערות	זיהוי היסטורי - 17081/3

[24] המספר הקודם של החלקה הינו 3.

[25] מעיון ברשומות ילקוט הפרסומים 4888 עמוד 3801, מדובר במדרגות חקלאיות שחלקן מהתקופה הרומית והביזנטית. בבדיקה מול רשות העתיקות, עולה כי לא ברור באם ההערה בחלקות מתייחסת למגרש הנישום. בכל מקרה הואיל ועל המגרש מבנים בנויים להערכתנו אין להערה השפעה כלשהי על שווי הזכויות בנכס.

[26] מעיון בקובץ התקנות 7156 עמוד 1613, עולה כי מדובר בשטח של 7,032 מ״ר המוכרז כאזור שמור ליער.

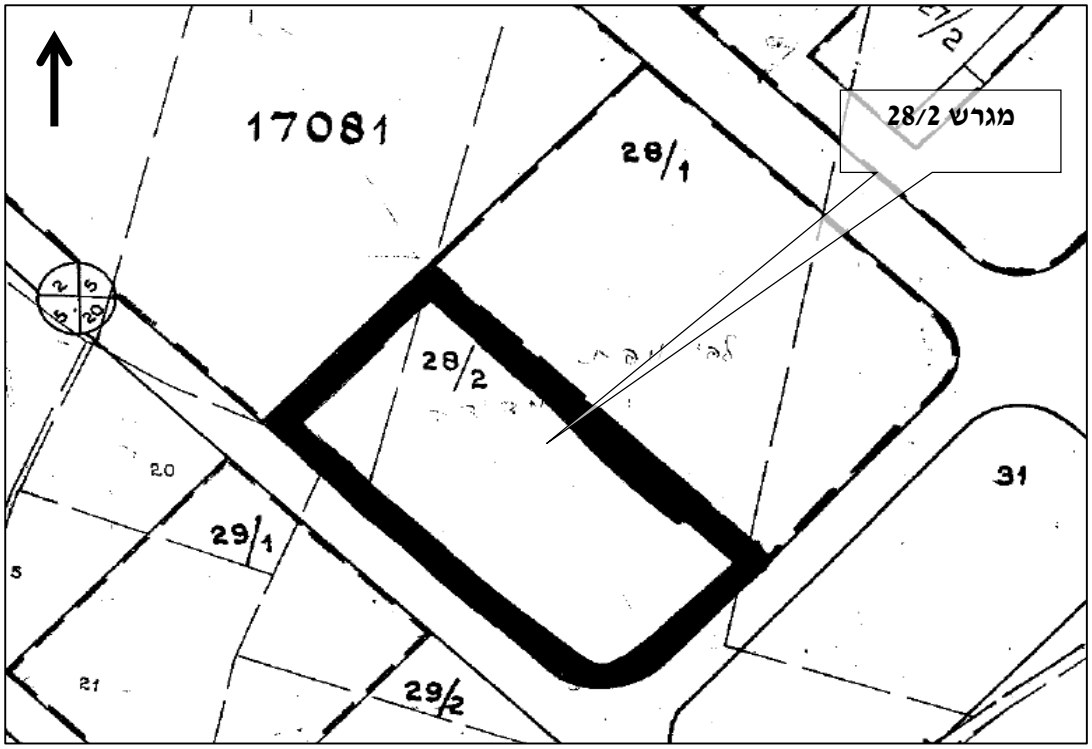
[27] בהתאם לאישור זכויות מתאריך 10.03.2010, חלקה מס׳ 32 סומנה בעבר כחלקה מס׳ 3. הנ״ל תואם להערה הרשומה באישור הזכויות העדכני.

6.3. חוזה חכירה

בהתאם לחוזה חכירה מהוון מתאריך 20.08.1996, שנערך בין מינהל מקרקעי ישראל[28] (להלן "המחכיר"), לבין חייל נכסים (1991) בע"מ (להלן "החוכר"), עולים הפרטים הבאים:

מס' תיק	20697875א
גוש	17081
חלקות	3, 4, 20 בחלקים
מגרש	28 חלק 2 עפ"י תכנית 2223
שטח	19,000.0 מ"ר
המקום	מועצה אזורית עמק יזרעאל
תקופת החכירה	49 שנים עד לתאריך 29.10.2043
הארכת החכירה	49 שנים נוספות (סעיף 21 לתנאי החכירה המצורפים להסכם החכירה)
מטרת החכירה	מבנה תעשייה להשכרה
קיבולת הבניה	19,950.0 מ"ר מבונה ב-2 קומות
הייעוד	אזור תעשייה

להלן תשריט שצורף לחוזה החכירה:



[28] היום נקרא רמ"י (רשות מקרקעי ישראל).

6.4. הסכמי שכירות

6.4.1. הסכמי שכירות חופשית מתאריך 20.05.2004

בין : חייל נכסים (1991) בע"מ (להלן "המשכיר"/"החברה")
לבין : תדיר-גן מוצרים מדויקים (1993) בע"מ (להלן "השוכר")

המושכר	מבנה C והצמוד אליו בשטח של כ-3,300 מ"ר המהווה את כל קומת הקרקע וכן כ-550 מ"ר בקומת גלריה.
הצהרה	החברה מצהירה כי שטח בקומת הגלריה המסומן כ"שטחי צל בר" מושכר לצד ג' עד לתאריך 04.09.2012. בתום התקופה תינתן לשוכר הזכות לצרף שטחים אלו.
תקופת השכירות	עד תאריך 31.01.2010 + אופציה ל-3 תקופות נוספות בנות 3 שנים כל אחת.
מטרת השכירות	מפעל לעיבוד שבבי ויציקות מתכת ו/או כל פעולה הקשורה לעסק.
התמורה	דמי שכירות בסיסיים של $2.20 (דולר אמריקאי) בחודש לכל מ"ר בק"ק וכן $1.10 בחודש לכל מ"ר בקומת הגלריה ובתוספת מע"מ. בתקופת האופציה השנייה והשלישית, דמי השכירות הינם בסך $2.31 למ"ר בק"ק ו-1.15% למ"ר בקומת גלריה.

תוספת מתאריך 30.12.2012 להסכם השכירות המקורי המפורט לעיל

הואיל	ובמסגרת הסכם השכירות המקורי, ניתנה לשוכר אופציה לצרף את השטח המסומן כ"שטחי תל בר" בקומת הגלריה והשוכר הודיע לחברה על רצונו לממש את אופציית תל בר ולהגדיל את השטח המושכר.
הגדלת המושכר	בכ-1,100 מ"ר ברוטו (סה"כ 3,300 מ"ר בקומת הקרקע ו-1,650 מ"ר בקומת הגלריה).
תקופת השכירות	בהתאם להסכם המקורי ועד ליום 31.01.2019.
דמי שכירות	$1.15 למ"ר בחודש + מע"מ (החל מתאריך 01.01.2013).

תוספת מתאריך 18.11.2015 להסכם השכירות המקורי המפורט לעיל

כפיפות כל שינוי בתוספת זו יגבר על הוראות סותרות בהסכם השכירות.

תקופת השכירות 01.01.2016 ועד 31.12.2018.

תקופה האופציה 01.01.2019 ועד 31.12.2024.

דמי השכירות בהתאם לטבלה שלהלן:

שנה קלנדרית		**שטח במ"ר**		**דולר/מ"ר**	**ש"ח/מ"ר**	**הערות**
תקופת השכירות	2016	מבנה	3,300	$ 3.09	-	שער מינימום ₪ 3.65 ל-1 $
		גלריה	1,650	$ 1.55	-	
	2017	מבנה	3,300	$ 3.16	-	
		גלריה	1,650	$ 1.58	-	
	2018	מבנה	3,300	$ 3.42	-	
		גלריה	1,650	$ 1.71	-	
תקופת האופציה	2019	מבנה	3,300	-	₪ 15.00	מדד בסיס 11/2015
		גלריה	1,650	-	₪ 7.50	
	2020	מבנה	3,300	-	₪ 16.00	
		גלריה	1,650	-	₪ 8.00	
	2021	מבנה	3,300	-	₪ 17.00	
		גלריה	1,650	-	₪ 8.50	
	2022	מבנה	3,300	-	₪ 18.00	
		גלריה	1,650	-	₪ 9.00	
	2023	מבנה	3,300	-	₪ 19.00	
		גלריה	1,650	-	₪ 9.50	
	2024	מבנה	3,300	-	₪ 20.00	
		גלריה	1,650	-	₪ 10.00	

6.4.2. הסכמי שכירות חופשית מתאריך 30.08.2005

בין : חייל נכסים (1991) בע"מ (להלן "המשכיר"/"החברה")

לבין : תמה תעשיות פלסטיק שותפות רשומה (להלן "השוכר")

הואיל	ובתאריך 29.04.2003 נחתם בין הצדדים הסכם שכירות לפיו הושכר מבנה B. ובתאריך 02.02.2015 נחתמה בין הצדדים תוספת להסכם המקורי, לפיו הושכר לשוכר 1,950 מ"ר במבנה A.
המושכר	יתרת השטח הפנוי במבנה A ובסה"כ 3,900 מ"ר.
תקופת השכירות	01.10.2005 ועד 31.05.2013.
מטרת השכירות	מפעל לייצור מוצרי פלסטי וכל פעולה הקשורה בניהול העסק.
התמורה	$2.5 למ"ר בחודש + מע"מ.
הצהרות הצדדים	מצהירים ומסכימים בזאת כי בכפוף לקבלת היתרי הבניה הנדרשים, ניתן לבנות סככה אשר תחבר בין מבנה A לבין מבנה B בחלופות כדלקמן: החברה אחראית לביצוע תכנון ובניית הסככה והשוכר יחויב בדמי שכירות. השוכר יהיה אחראי לבניית הסככה, כולל התכנון והוצאות ההיתרים הנדרשים. במקרה זה, לא יישא השוכר בדמי שכירות בגין השימוש בסככה. בכל מקרה, הסככה תישאר בבעלות החברה.

תוספת מתאריך 14.06.2012 להסכם השכירות המפורט לעיל

המושכר	מבנה A ומבנה B בשטח 7,200 מ"ר.
תקופת השכירות	01.06.2013 ועד 31.12.2025.
דמי השכירות	115,200 ₪ לחודש + מע"מ.
אופציה	01.01.2026 ועד 31.12.2030 (דמ"ש יעלו ב-5%).
מדד יסודי	אפריל 2013.

תוספת מתאריך 23.08.2015 להסכם השכירות המפורט לעיל

המושכר	סככת אחסון חומרי גלם בשטח של 296.46 מ"ר עפ"י היתר הבניה, אולם בפועל נבנתה סככה בשטח של 280.14 מ"ר[29].
תקופת השכירות	בהתאם להסכם שכירות קיים.
דמי שכירות	2,241.22 ₪ לחודש + מע"מ.

[29] הפער אינו מהותי.

6.5. סיכום הסכמי השכירות

שוכר	מבנה	קומה	שטח בהסכם	תום תקופת חוזה	דמ"ש מתקבלים בפועל[30]
תמה	A	קרקע	3,900 מ"ר	31/12/2025	115,425 ₪ לחודש
		גלריה			
	B	קרקע	3,300 מ"ר		
		גלריה			
	סככה	קרקע	280 מ"ר		2,241 ₪ לחודש
תדירגן	C	קרקע	3,330 מ"ר	31/12/2018	40,294 ₪ לחודש
		גלריה	1,650 מ"ר		10,109 ₪ לחודש
סה"כ					**168,069 ₪ לחודש**

נציין כי הנכס בתפוסה מלאה.

6.6. אישור עו"ד על הכנסות מדמי שכירות בפועל

טבלת השכירויות מעלה הוגשה לנו כשהיא חתומה ע"י עו"ד ששון חורש מיום 15/2/2016 המעיד כי הנתונים בטבלה תואמים את הסכמי השכירות.

6.7. תשלומים חזויים ל-ר.מ.י

קיים חוזה חכירה מהוון עד לתאריך 29.10.2043.

אומדן חידוש החכירה בשנת 2043 בערך נוכחי, יופחת בסיכום אומדן השווי בהמשך חוות הדעת.

נדגיש, כי כל נושא התשלומים החזויים לר.מ.י, ייקבע אך ורק ע"י רשות מקרקעי ישראל וכל האמור הינו למיטב ידיעתנו בלבד.

[30] בהתאם לדו"ח שהעובר מהחברה חתום ע"י עו"ד ששון חורש מיום 15/2/2016.

6.8. סיכום המצב המשפטי

לחייל נכסים (1991) בע"מ זכות חכירה מהוונת מרמ"י במגרש 28/2 עד לתאריך 29.10.2043, עם אפשרות להאריך את החכירה בתקופה נוספת של 49 שנים.

זיהוי המגרש באמצעות תשריט שצורף להסכם החכירה ובאמצעות תשריט תכנית ג/12003.

רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום.

הנכס הנישום מושכר בשכירות חופשית.
דמי השכירות המתקבלים כיום מבטאים חיסרון כלכלי למשך שנתיים, ברם הואיל ובמסגרת תנאי החוזים קיים מנגנון עליה מדורג של דמי השכירות, הרי שבחישוב הערך הנוכחי של החוזים למשך יתרת תקופות החוזים מתקבל יתרון כלכלי.

מטעמי שמרנות אומדן שווי הנכס נערך בהתייחס לדמי השכירות כיום בהיוון בשיעור היוון ראוי, המגלם מצד אחד את אופי הנכס ומיקומו ומצד שני את הציפיה לעליית דמי השכירות במסגרת תנאי החוזים.

אומדן תשלום חידוש החכירה, יופחת באומדן תחשיב השווי.

7. אזור עדיפות לאומית

7.1. כללי

מאז שנות ה-50 מדינת ישראל מחוקקת חוקים להטבות למפעלים שהיא מעוניינת לקדם על-פי החוק לעידוד השקעות.
המדינה נותנת תמיכה לתעשייה לפי אזורי עדיפות לאומית. חוק זה מעודד הקמת עסקים שונים באזורי השוליים של מדינת ישראל.
המדינה חולקה ל-3 אזורים המדורגים לפי עדיפות לאומית.
אזור עדיפות א' (נקרא גם אזור פיתוח) הוא בעל העדיפות הגבוהה ביותר, ושם המדינה נותנת את התמריצים הגבוהים ביותר.
אזורי העדיפות הלאומית משתנים לפי החלטת הממשלה.

7.2. אזור התעשייה אלון תבור

אזור התעשייה אלון תבור מסווג כאזור עדיפות לאומית א' - מעמד מועדף המאפשר למפעל מאושר לקבל סיוע ממשלתי במסגרת מסלול מענקים בשיעור 24% על רכוש קבוע (ציוד ומבנים) ופטור ממס חברות למשך שנתיים ראשונות, מס חברות מופחת במשך השנים הבאות ובנוסף ניכוי פחת מואץ.
תאריך הסיום לסיווג המופיע באתר משרד הכלכלה הינו עד 31.12.2017 (להקמה או הרחבה).

8. מתודולוגיה ועקרונות הערכת השווי

על פי כללי תורת השמאות קיימות שלוש גישות שומה מקובלות להערכת נכסי מקרקעין

- **גישת היוון הכנסות**

היוון ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור היוון ראוי, שכן שווי הנכס מוגדר כערך נוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס. שיעור ההיוון מושפע מגורמים שונים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, השימושים ועוד.
הגישה מושתת על נתוני השוואה בסביבה. דמי השכירות המתקבלים בנכס מהווים אינדיקציה על דמי השכירות האפשריים, אולם אינם מייצגים בהכרח את דמי השכירות הצפויים להתקבל בנכס.

- **גישת ההשוואה**

שווי שוק מוגדר, בין היתר, על פי גישה זו כסכום בעל ההסתברות הגבוהה ביותר שעשוי להתקבל בתאריך נתון, במונחי מזומן או שווה ערך למזומן עבור הזכויות בנכס, בכפוף לחשיפה סבירה בשוק פתוח ותחרותי ובעסקה הוגנת.
שווי השוק מסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר, תוך כדי ביצוע התאמות לנכס נשוא חוו״ד.

- **גישת העלות**

בגישה זו הנכס מוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום על פי יישום עיקרון התחלופה. השווי הינו סיכום של ערך הקרקע בתוספת עלות ההקמה והייזום של המבנה החדש, בניכוי מרכיבי הפחת החל בנכס הנדון.

הגישה העיקרית בהערכה זו היא גישת היוון הכנסות כשהיא משולבת בגישת ההשוואה.
גישת העלות שימשה אותי בהערכה לצורך ביקורת.

- **בחינת שיעור ההיוון**

מעיון סקירתו של השמאי הממשלתי הראשי לעניין שיעורי התשואה בנכסים מניבים של המחצית השנייה של שנת 2014 עולה כי בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה שיעור התשואה הכולל הינו 8.1%.

בהתאמה למיקום הנכס ולשימושים המבוצעים בו הבאנו בחשבון שיעורי תשואה הנעים בטווח שבין 8.0-8.5% .

9. עקרונות ושיקולים בשומה

בהערכת שווי הזכויות בנכס הנישום, הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 הנכס הנישום ממוקם באזור התעשייה אלון תבור השוכן בתחומי המועצה האזורית עמק יזרעאל בגליל התחתון. האזור נהנה מהקרבה לכביש מס' 65 המהווה עורק תחבורה ראשי בין מישור החוף לגליל.

9.2 הקרקע הנישומה ידועה כמגרש מס' 28/2 בהתאם לתכנית ג/12003. שטח המגרש הינו 19.0 דונם בהתאם לחוזה חכירה ואישור זכויות עדכני. על הקרקע בנויים 3 מבני תעשייה הכוללים קומת קרקע וקומת גלריה וסככה קלה בשטח בנוי כולל של 12,669.70 מ"ר.
המצב הפיזי תקין ותואם את השימושים המבוצעים בו.

9.3 ייעוד הקרקע בסיווג אזור תעשייה. מותרים בין היתר שימושים למבני תעשייה ומלאכה. הנכס הנישום בנוי בהתאם להיתר הבניה ובשימוש תעשייה.

9.4 קיימת יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלת בתכסית הקרקע. לאור אופן העמדת המבנים במגרש ותכנון מקומות החניה באופן שניתן לעמוד בתקן החניה הנדרש לא ניתן מבחינה פיזית לנצל בניה נוספת בתכסית המגרש. לאור האמור תרותם לשווי לא הובאה בחשבון.

9.5 מדובר בזכות חכירה מהוונת מרמ"י עד לתאריך 29.10.2043 עם אפשרות להאריך את החכירה בתקופה נוספת של 49 שנים. רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום.

9.6 הנכס הנישום מושכר בשכירות חופשית. דמי השכירות המתקבלים כיום מבטאים חיסרון כלכלי למשך שנתיים, ברם הואיל ובמסגרת תנאי החוזים קיים מנגנון עליה מדורג של דמי השכירות, הרי שבחישוב הערך הנוכחי של החוזים למשך יתרת תקופות החוזים מתקבל יתרון כלכלי. מטעמי שמרנות אומדן שווי הנכס נערך בהתייחס לדמי השכירות כיום בהיוון בשיעור היוון ראוי, המגלם מצד אחד את אופי הנכס ומיקומו ומצד שני את הציפיה לעליית דמי השכירות במסגרת תנאי החוזים.

9.7 אזור התעשייה אלון תבור מסווג כאזור עדיפות לאומית א' - מעמד מועדף המאפשר למפעל מאושר לקבל סיוע ממשלתי במסגרת מסלול מענקים בשיעור 24% על רכוש קבוע. הנ"ל הובא בחשבון השווי.

10. נתוני השוואה רלוונטיים לאומדן השווי

10.1. מידע ממנהלי המנהלות באזורי התעשייה אלון תבור ואזורי התעשייה המהווים אלטרנטיבה מבחינת השימושים והנגישות

אזור תעשייה	מנהל המינהלה	טווח מחירי מכירה לקרקעות
אלון תבור	אברהם ברקן	305-320 א' ₪ כולל פיתוח
שגיא 2000	שלמה קציר	270-280 א' ₪ כולל פיתוח
ציפורית	סרגיי זלוטניק	300-320 א' ₪ כולל פיתוח

10.2. להלן סקר מחירי קרקעות בייעוד תעשייה במיקומים עדיפים באזור הצפון לצורך השוואה עפ"י דיווח מס שבח ומכרזי רמ"י

תאריך	מיקום	מאפיינים	מחיר עסקה
26/10/2015	מכרז רמ"י עבור 7 מגרשי תעשייה בפארק תעשייה מבוא הכרמל בתחום מועצה אזורית מגידו, נפת יזרעאל מכרז מס'- צפ/85/2015 מבוסס על תכנית מס'- ג/8415[31] גוש : 12818 תוצאות המכרזים כוללות עלות פיתוח	מגרש מס' 24 בשטח 8.378 ד' אזור תעשייה א' זכויות בניה : 115%	6,591 א' ₪ ~ 786 א' ₪ לדונם ~ 684 ₪ למ"ר מבונה
		מגרש מס' 31 בשטח 4.182 ד' אזור תעשייה ב' זכויות בניה : 95%	3,211 א' ₪ ~ 767 א' ₪ לדונם ~ 808 ₪ למ"ר מבונה
		מגרש מס' 33 בשטח 4.165 ד' אזור תעשייה ב' זכויות בניה : 95%	3,198 א' ₪ ~ 767 א' ₪ לדונם ~ 808 ₪ למ"ר מבונה
		מגרש מס' 42 בשטח 6.718 ד' אזור תעשייה א' זכויות בניה : 115%	5,340 א' ₪ ~ 795 א' ₪ לדונם ~ 691 ₪ למ"ר מבונה
16/12/2014	א.ת. כפר תבור גו"ח 17036/94	מגרש בשטח 0.656 דונם חכירה היקף שטחים קטן	485 א' ₪ ~ 739 א' ₪ לדונם
03/07/2013	מכרז רמ"י בא.ת. כפר תבור- גו"ח : 17036/94 מגרש : 3 תכנית : ג/12348	מגרש בשטח 2.543 מ"ר אזור תעשייה זכויות בניה : 100%[32]	1,530 א' ₪ ~ 601 א' ₪ לדונם ~ 601 ₪ למ"ר מבונה

[31] בהתאם לתקנון התכנית, באזור תעשייה א' ואזור תעשייה ב', התכסית זהה בשיעור 50% והשימושים זהים (ותואמים את השימושים המותרים בנכס הנישום). מדובר בפארק תעשייה חדש בסמוך לכביש 6 ובקרבת יקנעם עילית.

[32] תכסית 70%. שימושי תעשייה לא מזיקה.

10.3. סקר מחירים של שטחי תעשייה בסביבה עפ"י דיווח מס שבח

תאריך	מיקום	מאפיינים	מחיר עסקה	תמונה
08/07/2014	אזור תעשייה צפוני/דרומי מגדל העמק[33]	שטח : 4,600 מ"ר שנת בניה : 1999 גו"ח : 17452/4 **אזור תעשייה צפוני**	12,600 א' ₪ ~2,739 ₪ למ"ר	---
18/07/2013		שטח : 8,569 מ"ר שנת בניה : 1991 גו"ח : 17453/32/117 **אזור תעשייה צפוני**	20,300 א' ₪ ~2,369 ₪ למ"ר	
17/03/2013		שטח : 2,300 מ"ר שנת בניה : 2000 גו"ח : 17458/8/4 **אזור תעשייה דרומי וותיק**	3,213 א' ₪ ~1,396 ₪ למ"ר	---
21/02/2013		שטח : 13,572 מ"ר שנת בניה : 1993 מגרש : 216 גו"ח : 17454/7/216 **אזור תעשייה צפוני**	36,500 א' ₪ ~2,690 ₪ למ"ר	---
02/04/2014	א.ת עפולה	שטח : 4,756 מ"ר שנת בניה : 1993 גו"ח : 16727/52/4	10,000 א' ₪ ~2,100 ₪ למ"ר	
30/04/2013		שטח : 1,400 מ"ר שנת בניה : 1957 גו"ח : 17762/16	2,600 א' ₪ ~1,857 ₪ למ"ר	
03/02/2013		שטח : 3,100 מ"ר שנת בניה : 1980 גו"ח : 17204/7	5,500 א' ₪ ~1,775 ₪ למ"ר	

10.4. להלן עסקאות שטחי תעשייה באזור התעשייה אלון תבור כפי שאותרו במאגר מס שבח

[33] באזור מגדל עמק פעילים 3 אזורי תעשייה, צפוני -רמת גבריאל, דרומי- אזור וותיק, שגיא 2000.

תאריך	מיקום	מאפיינים	מחיר עסקה	תמונה
11/01/2012	א.ת אלון תבור מיקום הנכס הנישום **הערה: המידע מובא לידיעה בלבד מאחר ומדובר בעסקאות ישנות** (מעל 3 שנים)	שטח : 2,250 מ״ר שנת בניה : 1980 גו״ח : 17081/17	4,250 א׳ ₪ ~1,888 ₪ למ״ר	-----
16/08/2011		שטח : 2,838 מ״ר מגרש : 3,996 שנת בניה : 2002 גו״ח : 17082/9	5,500 א׳ ₪ ~1,937 ₪ למ״ר	-----
15/09/2010		שטח : 20,000 מ״ר מגרש : 40,000 שנת בניה : 1990 גו״ח : 17081/3	15,000 א׳ ₪ 750 ₪ למ״ר	-----
25/05/2010		שטח : 2,300 מ״ר מגרש : 5,000 שנת בניה : 1991 גו״ח : 17081/17	3,600 א׳ ₪ 1,565 ₪ למ״ר	-----
15/12/2009		שטח : 2,100 מ״ר מגרש : 4,000 שנת בניה : 1993 גו״ח : 17082/99	3,500 א׳ ₪ 1,666 ₪ למ״ר	-----

10.5. להלן פירוט נתוני שכירות לשטחי תעשייה בסביבה [34]

תאריך	מיקום	מאפיינים	דמי שכירות
לאחרונה	א.ת אלון תבור	מבנה בשטח של 300 מ״ר ב-	22 ₪ למ״ר - **מושכר**
	א.ת אלון תבור	מבנה בשטח בנוי של 2,500 מ״ר	20 ₪ למ״ר- **מושכר**
	א.ת אלון תבור	מבנים ישנים	17 ₪ למ״ר - **מושכר**
	א.ת אלון תבור	מבנה בשטח בנוי של 1,250 מ״ר	22 ₪ למ״ר- **מושכר**
	א.ת אלון תבור	מבנה בשטח בנוי של 2,000 מ״ר	20 ₪ למ״ר- **מבוקש**
	א.ת אלון תבור	10,000 מ״ר בנוי על מגרש של 10 ד׳	23 ₪ למ״ר- **מבוקש**
	א.ת אלון תבור	מבנה בשטח 1,000 מ״ר	15 ₪ למ״ר- **מושכר**
	א.ת. אלון תבור	מבנה בשטח 3,000 מ״ר	21 ₪ למ״ר- **מבוקש**
	א.ת אלון תבור	מבנה בשטח 1,250 מ״ר	22 ₪ למ״ר- **מבוקש**
	א.ת ג׳ עפולה[35]	שטחים בין 2,000-9,000 מ״ר	15 ₪ למ״ר- **מושכר**
01/01/2014	אזור תעשייה כדורי[36]	שטח מושכר : 1,063 מ״ר תום תקופה 31/12/2016	14.20 א׳ ₪ ~13.4 ₪ למ״ר-**חוזה**
01/04/2009		שטח מושכר : 2,256 מ״ר תום תקופה 31/03/2016	33.97 א׳ ₪ ~15.0 ₪ למ״ר-**חוזה**

[34] מקורות מידע: תיווך (רם הרשקוביץ 050-2299574, תיווך תובנות (אבי אסייג-052-5654671).
[35] מידע מתיווך.
[36] מידע פנימי במשרד נכון לדצמבר 2014.

10.6. ניתוח הנתונים ומסקנות

הנכס הנישום מהווה מבנה תעשייה הממוקם באזור התעשייה אלון תבור, צפון-מזרחית לעיר עפולה ודרום מערבית לכפר תבור ובתחום שיפוט המועצה האזורית עמק יזרעאל.

האזור נהנה מהנגישות הנוחה לכביש מס׳ 65 המהווה עורק תחבורה ראשי המחבר בין מישור החוף לגליל.

האזור נחשב למבוקש יחסית, וזאת לאור אופי דיירי אזור התעשייה הכוללים חברות גדולות ומוכרות המשתמשות בשטחים גדולים.

בהתאם לנתוני הסקר שערכנו ובהתאמה למיקומו של אזור התעשייה, ולאור השימושים בסביבתו, להלן ערכי שווי באזור תעשייה זה:

אומדן שווי למ״ר בנוי תעשייה בק״ק	-	1.4-2.7 א׳ ₪ למ״ר בנוי.
דמי שכירות ראויים לשטחי תעשייה בק״ק	-	15-20 ₪ למ״ר בנוי.

בהתאם לסקר קרקעות בסביבה, טווח המחירים הרלוונטי לאזור התעשייה הנישום כמפורט:

אומדן שווי לדונם תעשייה	-	300-320 א׳ ₪ לדונם כולל פיתוח.

לאור כל האמור לעיל ובהתייחס לכלל מאפייני הנכס הנישום, תוך ביצוע התאמות, אנו מוצאים לנכון לקבוע את האומדנים הבאים:

אומדן שווי למ״ר בנוי תעשייה	-	2.2 א׳ ₪ למ״ר בנוי.
דמי שכירות ראויים לשטחי תעשייה גדולים	-	15 ₪ למ״ר בנוי (מגלם היקף שטחים גדול).
אומדן שווי לדונם תעשייה	-	310 א׳ ₪ לדונם כולל פיתוח.

11. תחשיבי שומה

11.1. גישת ההשוואה

אומדן שווי הנכס הנישום מבוסס על עסקאות מכירה שבוצעו לשטחי תעשייה, הדומים במאפייניהם, תוך ביצוע התאמות שווי ספציפיות לנכס הנישום.

להלן חישוב שטח אקו'

מבנה	מפלס	שטח בנוי במ"ר[37]	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'
A	קרקע	3,291.24 מ"ר	1	3,291.24 מ"ר
	גלריה	610.00 מ"ר	0.5	305.00 מ"ר
B	קרקע	2,966.19 מ"ר	1	2,966.19 מ"ר
	גלריה	305.00 מ"ר	0.5	152.50 מ"ר
C	קרקע	3,291.24 מ"ר	1	3,291.24 מ"ר
ל	גלריה	1,664.61 מ"ר	0.5	832.30 מ"ר
וסככה קלה	קרקע	296.46 מ"ר	0.5	148.23 מ"ר
סה"כ	**---**	**12,424.74 מ"ר**	**---**	**10,986.7 מ"ר**

אומדן השווי של השטחים הנישומים

תיאור	שטח אקו'	אומדן שווי למ"ר	סה"כ אומדן שווי
סה"כ שטח אקו' הנכס הנישום	10,986.7 מ"ר	2.25 א' ₪	24,720 א' ₪
סה"כ אומדן שווי לאחר הפחתה לגודל (5%)			**23,485 א' ₪**
ובמעוגל			**23,500 א' ₪**

11.2. גישת היוון ההכנסות

גישת היוון הכנסות מבוססת על היוון ההכנסה המתקבלת או עשויה להתקבל מהנכס לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית תוך הסתייעות בשיעור היוון הנקבע עפ"י אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה ממנו, תנאי השוק וגורמים נוספים.

דמי השכירות המתקבלים כיום בפועל - 2,016.8 א' ₪ לשנה[38].

שווי מתקבל מהיוון ב-8.5% - 23,730 א' ₪

[37] בהתאם להיתר הבניה.

[38] דמי השכירות מבטאים הפחתה לגודל הואיל ובנכס יושבים שני שוכרים בלבד.

11.3. גישת העלות

גישה זו מבוססת על עסקאות מכירה של מגרשים בייעוד לתעשייה, תוך ביצוע התאמות שווי ספציפיות לנכס הנישום ובתוספת תרומת הבינוי הקיים על המגרש.

גורם ייצור	שטח	עלות לדונם/למ"ר	סה"כ
קרקע	19 דונם	310 א' ₪ לדונם	5,890,000 ₪
עלות בניה תעשיה	12,128 מ"ר	2,000 ₪ למ"ר	24,256,000 ₪
עלות בניה סככה	280 מ"ר	1,000 ₪ למ"ר	280,000 ₪
סה"כ עלויות בניה			24,536,000 ₪
בניכוי מענקים	24%		5,880,000 ₪ (-)
סה"כ ביניים			24,546,000 ₪
שווי לאחר הפחתה לגודל 5%			**23,320,000** ₪

11.4. אומדן תשלום חזוי לרמ"י בגין חידוש החכירה בתאריך 29.10.2043

שטח קרקע	-	19 דונם
אומדן שווי קרקע	-	70 א' ₪[39]
סה"כ אומדן שווי קרקע	-	1,330 א' ₪
שיעור תשלום	-	13.65%
התשלום	-	180 א' ₪
כולל מע"מ	-	212 א' ₪
בערך נוכחי (n=28, i=5%)	-	50 א' ₪

11.5. סיכום ומסקנות

אומדן שווי בשקלול שלושת הגישות	-	23,500 א' ₪
אומדן תשלום חזוי לרמ"י	-	50 א' ₪ (-)
סה"כ אומדן השווי	**-**	**23,450** א' ₪

[39] לא כולל הוצאות פיתוח 240 א' ₪ לדונם.

12. השומה

לאור כל האמור לעיל, בשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, נראה סביר לאמוד את שווי השוק של זכויות החכירה בנכס שבנדון, כריק ופנוי מכל אדם או חפץ וללא כל חוב או שיעבוד לצד ג', בסך

23,450,000 ₪

(עשרים ושלושה מיליון ארבע מאות וחמישים אלף ₪ **)**

הערות

- חוות הדעת מיועדת למזמינה בלבד, נערכה למטרתה בלבד ואין לעשות בה כל שימוש אחר ללא אישור החי"מ
- השווי הנ"ל לא כולל מע"מ

ובאנו על החתום,

יעקב כהן	ס ע ר ק י נ ן
שמאי מקרקעין	שמאית מקרקעין

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל 1998.

תאריך : 25 בפברואר, 2016

סימוכין : 12638 ת'

חוות דעת שמאית מקיפה

שני מבני תעשייה

גוש 19278 חלקה 4 מגרש 212

רחוב תרדיון 212

<u>משגב</u>

לצפייה בסרט וידאו שצולם במסגרת ביקורנו בנכס, יש לסרוק את הברקוד המצורף[1]

[1] צפייה בסרטונים דורשת תוכנת סריקת ברקוד בסיסית הניתנת להורדה חינמית בחנות App store או Play store אפליקציה מומלצת Scanlife או Barcodscaner.

לכבוד
חייל השקעות ונכסים בע"מ

א.ג.נ.,

חוות דעת שמאית מקיפה

מבנה תעשייה

<u>רחוב תרדיון 212, משגב</u>

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1. מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה

לבקשת מר תומר טפר, סמנכ"ל הכספים של חב' סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ[2], הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי הנכס שבנדון לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) (תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40).

המועד הקובע לשומה - 31/12/2015.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן:
המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה מרצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.
ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין.
לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

לשם הכנת חוות הדעת ערכו שמאית לירון אוסטר והגב' הילה בובליל ביקור בנכס ובסביבתו וכן באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה משגב ביום 22/10/2015. עיינו בתוכניות הרלוונטיות, סקרנו מחירי שוק ולהלן חוות דעתנו.

[2] חייל השקעות ונכסים בע"מ הנה חברת בת של סאמיט אחזקות בע"מ ומוחזקת 100% על ידה.

1.2. גילוי פרטים

חוות דעת זו הוזמנה על-ידי חברת סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ, בחודש ספטמבר 2015.
נמסר לי ע"י החברה כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה עפ"י תקן חשבונאי מס' 40.
אני מסכימה כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור.
הנני מציינת כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
במסגרת ההתקשרות ולצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה המזמינה כתב שיפוי החתום ע"י מנכ"ל החברה מר אמיר שגיא מיום 24/1/2016, לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים באם תוטל עלינו חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל סוג שהוא.

1.3. אלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

משרד אודלס קינן כהן בע"מ עוסק בהערכות שווי לנכסי מקרקעין.

הערכת השווי נערכה ע"י סער קינן ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

- בוגרת אוניברסיטת תל אביב בפקולטה למדעי החברה.
- בוגרת לימודי תעודה בחוג לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת תל אביב.
- שמאית מקרקעין מוסמכת רישיון מס' 520 מטעם משרד המשפטים.
- משנת 1994 הנני עוסקת בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 1996 כשמאית מקרקעין.
- מנהלת משרד כשמאית מקרקעין עצמאית.

1.4. יחסי תלות ושכ"ט

הריני מצהירה כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין חב' סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

1.5. הסתמכות על מומחים ויועצים

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים, למעט הסתמכות על הסכמי שכירות שהתקבלו מהחברה והסכמים אחרים המפורטים בחוות הדעת.
חוות הדעת אינה מבוססת על נתונים, הנחות ותחזיות שנמסרו ע"י החברה.

1.6. מסמכים שהועברו ע"י החברה, עליהם התבססנו בחו"ד זו

- ✓ טבלת שכירויות עדכנית חתומה ע"י עו"ד.
- ✓ חוזים והסכמי שכירות.
- ✓ טופס פחת.

1.7. הערכות קודמות

אודלס קינן כהן בע"מ לא ביצעה הערכות שווי קודמות לנכס הנישום.

2. פרטי הנכס

גוש	19278
חלקה	חלק מחלקה 4
זיהוי	212 על פי תב"ע ג/במ/169
שטח מגרש	9,530.00 מ"ר
שטח בנוי נישום[3]	5,550.62 מ"ר
מהות	שני מבני תעשיה
כתובת	תרדיון 212, משגב
זכויות	חכירה מהוונת עד 11/09/2043 + אופציה להארכת החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים.

[3] בהתאם לטבלת שטחים מתשריט היתר בניה שטח זה כולל גלריות בהיקף של כ-1,410 מ"ר. יש לציין כי השטח לשיווק, עפ"י החברה הנו 5,374 מ"ר בלבד. הנ"ל הובא בחשבון במסגרת גישת היוון ההכנסות.

3. תיאור הנכס והסביבה

3.1. תיאור הסביבה

הנכס נישום מהווה מבנה תעשייה הממוקם בלב אזור התעשייה "תרדיון".

"תרדיון" המוכר גם כפארק תעשיות משגב, הוא אזור תעשייה השוכן בשטח מועצה אזורית משגב בגליל המערבי, בין היישובים יובלים, רקפת וסכנין.

בפארק כ-110 חברות וכ-2,700 מועסקים.
מרבית העסקים הם מפעלי תעשייה קלאסית וחברות לשירותים עסקיים.
בפארק חברות מובילות מתחומי עיסוק שונים ובהם "חממת טרנדליינס", "תדביק", "תפרון", "הלן דורון" ו"באבקום" ומועסקים בו עובדים מהמגזר היהודי והערבי.

שטח הפארק כולל 420 דונם לתעשייה ו-216 דונם של שצ"פ (שטח ציבורי פתוח).
שטח כולל של מגרשי התעשייה ששווקו ונבנו עד היום הוא כ- 200 דונם, ובתוכם כ- 124,000 מ"ר של מבנים.
בתחום הפארק ישנן גם חלקות פרטיות, שיעודן חקלאי (כ-60 דונם).
הפארק מנוהל על ידי מנהלת אשר נותנת שירותים לחברות הפועלות בפארק, כמו גם עוסקת בשיווק מגרשים פנויים. לפארק תקנון ייחודי, השם דגש על דרישות מחמירות לאיכות הסביבה.
הפארק מטופח מאוד וזכה בחמשת כוכבי היופי של המועצה לישראל יפה. החל מאמצע שנת 2013 משמש עופר בוזו כמנכ"ל הפארק.
הקמתו של אזור התעשייה "תרדיון" נולדה כיוזמה של המועצה האזורית משגב, בשיתוף עם הסוכנות היהודית ומשרד התמ"ס, כחלק מתנופת פיתוח הכלכלה באזור. אזור התעשייה נמצא בהתפתחות מתמדת במקביל לפיתוח של היישובים הקהילתיים במשגב.

גבולותיו של האזור, כדלקמן:

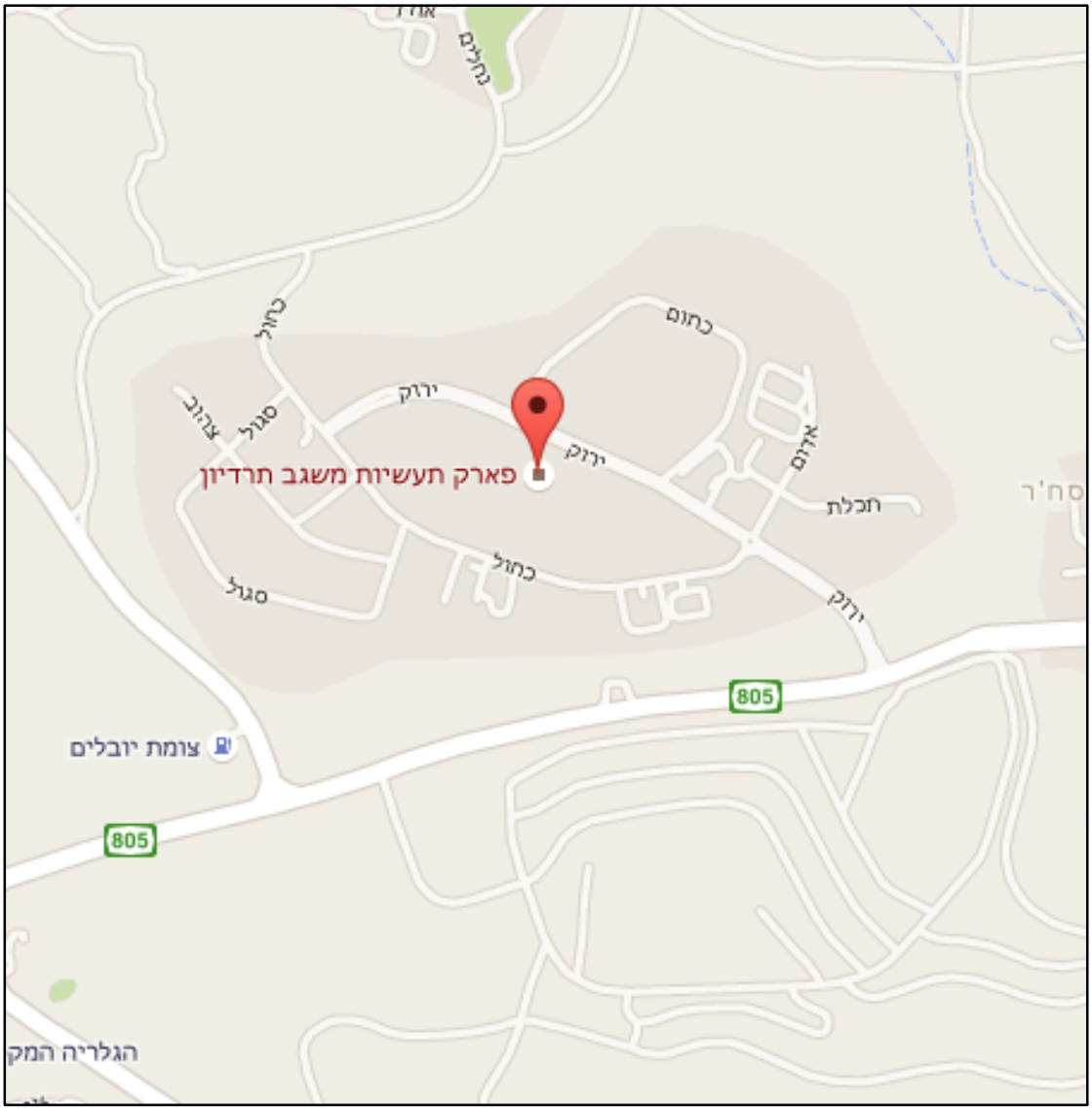
מצפון היישוב יובלים.
ממזרח היישוב חסנין.
מדרום שטח פתוח.
ממערב עצמון שגב.

אופי הסביבה הינו מבנים חד ודו קומתיים המשמשים מפעלים, בתי מלאכה, מחסנים, מוסכים, משרדים ועסקים שונים.

הנכס הנישום ממוקם בקצה הצפוני של רחוב כחול המהווה רחוב ללא מוצא.
הרחוב מסתיים בסמוך לשטח פתוח ובקצה הצפון מערבי של אזור התעשייה.

קיים באזור פתוח סביבתי מלא.

להלן מיקום הנכס במרקם הסביבתי בו הוא ממוקם



3.2 תיאור המגרש

המבנים הנישומים בנויים על מגרש 212 על פי תב"ע ג/במ/169, כחלק מחלקה 4 בגוש 19278.

שטח המגרש - 9,530 מ"ר.

צורתו של המגרש דמוית טרפז וגבולותיו, כדלקמן:

מצפון - מרכז שיטור קהילתי .

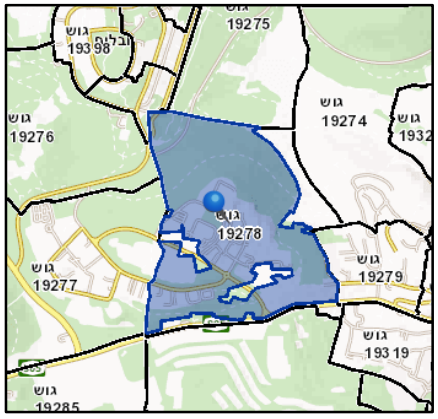
ממזרח - שטחים פתוחים.

מדרום - מבנה תעשייה.

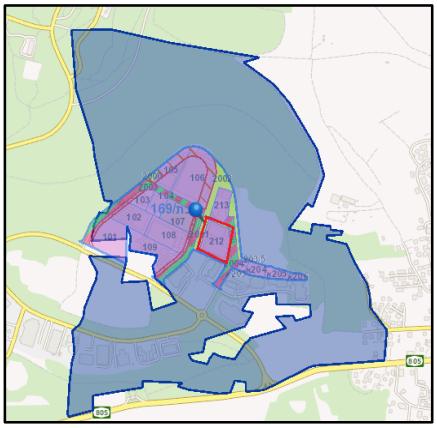
ממערב - מבנה תעשייה.

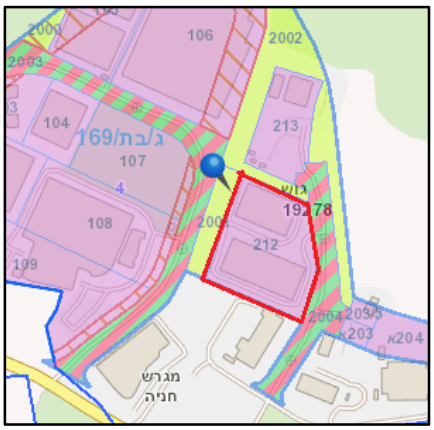
על המגרש בנויים שני מבנים חד קומתיים + גלריות המשמשים לתעשייה ובניהם כבישי גישה.

להלן תשריט החלקה (מסומנת בכחול)



המגרש הנישום (מסומן בקו אדום)





3.3. תיאור הבניין - כללי

הנכס הנישום מהווה שני מבני תעשייה הכוללים קומת קרקע וקומות גלריה חלקיות.

השטח הכולל של המבנים, עפ"י היתרים מאושרים - 5,550 מ"ר (מתוכם 4,140.22 מ"ר בק"ק).

סביב המבנים בקומת הקרקע קיימת רחבת חניה וכבישים המשמשים גישה מהרחוב אל עבר אולמות התעשייה.

מדובר בשני מבנים שנבנו בבנייה קונבנציונלית של שלד בטון, קירות בלוקים מחופים טיח גלי בתוספת אבנים וגג איסכורית.

במגרש סמוך לנכס מצפון מותקנת אנטנה.

מצב התחזוקה של המבנה - רגיל.

להלן מבט אל המבנים





3.4. תיאור המבנים בחלוקה לשוכרים

להלן תיאור המבנים הנישומים בחלוקה לשוכרים:

שוכר	שטח	מבנה	תיאור
טאצ' וווד	787 מ"ר	א'	יחידה הממוקמת בחלקו הדרום מזרחי של מבנה א', המחולקת לשטח עבודה פתוח עם חדר צביעה, ממ"ד, מחסן, חדר שירותים וגלריה לאחסנה. פרטי הגמר כוללים: תקרה חשופה, ספרינקלרים, תאורה תלויה, רצפת בטון מוחלק. היחידה הינה יחידה פינתית ולה שתי כניסות מדרום וממזרח.
		ב'	יחידה הממוקמת בחלקו הצפון מערבי של מבנה ב'. אולם ייצור וגלריה לאחסנה. פרטי הגמר כוללים: רצפת בטון מוחלק, תקרה חשופה ספרינקלרים ותאורה פלורסנטית תלויה.
חברת תרופות- הדס	1,810 מ"ר	א	יחידה הממוקמת בחלקו המערבי של מבנה א'. קומת קרקע- מהווה שטח אחסנה לוגיסטי, ממ"ד המשמש כמטבח, חדר שירותים ושטח קטן המשמש למשרדים. פרטי הגמר כוללים: רצפת בטון מוחלק, תקרה חשופה, ספרינקלרים ותאורה פלורסנטית. קומת גלריה- משמשת לאחסנה ולמשרדים. פרטי הגמר כוללים: שטיח מקיר לקיר, תקרה אקוסטית מונמכת, מיזוג, מחיצות גבס, דלתות פנים עשויות עץ. מקומת הקרקע קיימת גישה לפריקה וטעינה.
		ב'	יחידה הממוקמת בחלקו הצפון מזרחי של מבנה ב'. קומת קרקע משמשת לחדרי הלבשה, חדר שירותים, חדר אוכל וחדרים למעבדות וציוד. גלריה - כוללת חלל מעבדה ו-3 חדרי משרד. פרטי הגמר כוללים: בכניסה דלת כפולה, רצפה בציפוי אנטי סטטי, תקרה אקוסטית מונמכת ובה תאורה פלורסנטית שקועה, מחיצות גבס.

שוכר	שטח	מבנה	תיאור
תנורים ומעשנות	498 מ״ר	א׳	יחידה הממוקמת בחלקו הצפון מזרחי של מבנה א׳. מחולקת לאולם עבודה וגלריה לעבודה ואחסנה. פרטי הגמר כוללים: רצפת בטון מוחלק, תקרה חשופה, ספרינקלרים ותאורה פלורסנטית תלויה.
סי אנד סי	377 מ״ר	ב׳	יחידה הממוקמת בחלקו הדרום מזרחי של מבנה ב׳. מחולקת בקומת קרקע לאולמות עבודה ובהם מכונות שונות., גלריה לאחסנה, משרדים וחדר שירותים. פרטי גמר כוללים: רצפת בטון מוחלק, תקרה חשופה, ספרינקלרים ותאורה פלורסנטית תלויה. בחדרי המשרד תקרה אקוסטית.
ליפוגין	1,705 מ״ר	ב׳	יחידה הממוקמת בחלקו דרום מערבי של מבנה ב׳. קומת קרקע מחולקת למעבדות, מטבח, חדרי הלבשה, חדרי שירותים, שטח אחסנה לוגיסטי, 2 מקלטים אולמות עבודה עם מכונות, חדרי קירור וחדר תקשורת. פרטי הגמר כוללים: רצפת היחידה בחפוי משתנה, תקרה חשופה או תקרה אקוסטית מונמכת. קומת גלריה- מחולקת לחדרי משרד, חדר ישיבות, מטבחון, חדרי שירותים. פרטי הגמר כוללים: רצפה בחיפוי אנטי סטטי, תקרה אקוסטית דקורטיבית ובה תאורה שקועה, מיזוג מרכזי, מחיצות גבס, דלתות עשויות עץ. רמת הגמר גבוהה.
סה״כ שטח	**5,177 מ״ר כולל גלריות**		

השטח הפנוי- 197 מ״ר מהווה ארכיב המשמש את מזמין חוות הדעת.

בהתאם לחברה, סך השטח לשיווק 5,374 מ״ר בלבד.

בהתאם להיתר בניה, שטח כולל של המבנה הנו 5,550.62 מ״ר.

הפער בין השטח לשיווק לשטח הבנוי מיוחס לשני מקלטים ושטח טכני על הגג.

שיעור התפוסה - 96.3%.

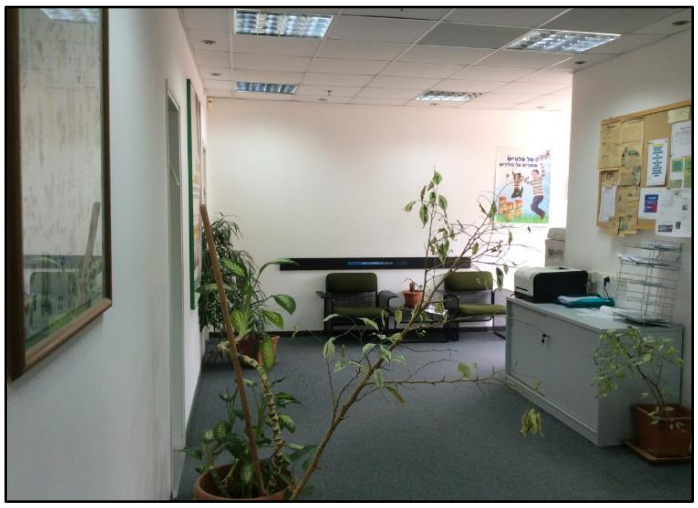
להלן מבט אל הנכס











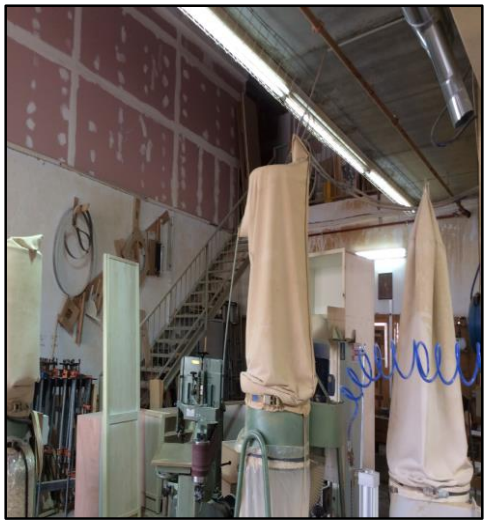




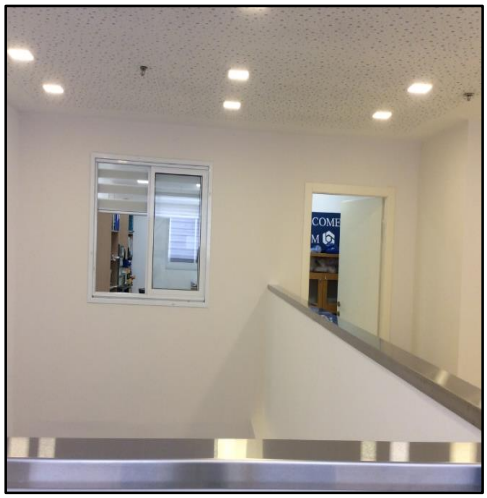


















4. המצב התכנוני

4.1. להלן תכניות בנין עיר רלוונטיות לנכס הנישום:

מספר תכנית	עיקרי התכנית	י.פ.	פרסום למתן תוקף
ג/במ/169	יצירת מסגרת תכנונית	4236	04/08/1994
ג/10534	פארק התעשיות תרדיון	5485	25/01/2006

להלן פירוט זכויות הבנייה עפ"י התוכנית הרלוונטית

תכנית ג/מב/169

ייעוד	תעשייה.
זכויות בניה לקומה	40%.
סה"כ	80%.
גודל מגרש מינ'	2 דונם.

להלן תשריט תכנית



תכנית ג/10534

ייעוד

תעשייה, תעשייה עתירת ידע ובתי מלאכה למתקני שירות, משרדים, חניות ומחסנים.

זכויות בניה

עיקרי	שירות מעל הקרקע (גלריה)	שירות מתחת לקרקע	סה"כ עילי כולל גלריה	תכסית	קומות
60%	20%	100%	80%	50%	2
75%	25%	100%	100%	40%	3
90%	30%	100%	120%	30%	4

גלריות

תותר הקמת גלריות בנוסף לקומה המותרת בטבלה. שטח זה ייכלל בחישוב אחוזי בניה בהתאם לשימוש שיקבע בהיתר.

המרת שטחים

תותר המרה של שטחים עיקריים לשטחי שירות בהיקף שלא יעלה על 5% משטח לקומה או מצטבר.

תותר העברת 10% מסה"כ השטחים למטרות עיקריות מקומות עליונות למרתף - באישור הוועדה המקומית.

להלן תשריט תכנית



4.2. סיכום המצב התכנוני

ייעוד	תעשייה, תעשייה עתירת ידע ובתי מלאכה למתקני שירות, משרדים, חניות ומחסנים.
זכויות בניה	קיימות 3 חלופות. השימוש המיטבי הנו 80% כולל שירות בשתי קומות.
תכסית	50%.
קומות	2.

5. רישוי היתרי בניה

- **היתר בניה 940266 מיום 13/09/20195**

תעשיה- בניה חדשה.

- **התיר בניה 950081 מיום 18/07/1995**

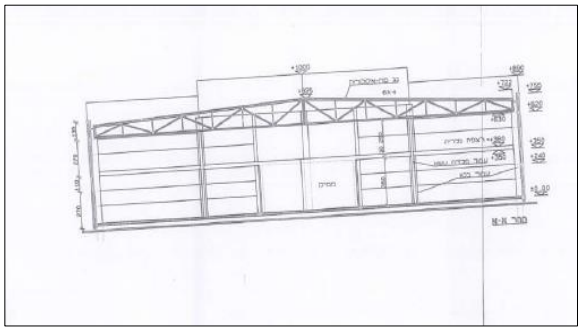
מתקני חשמל וטלפון- תוספת.

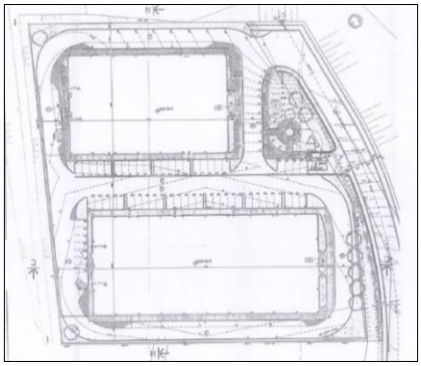
- **היתר בניה 960056 מיום 24/06/1996**

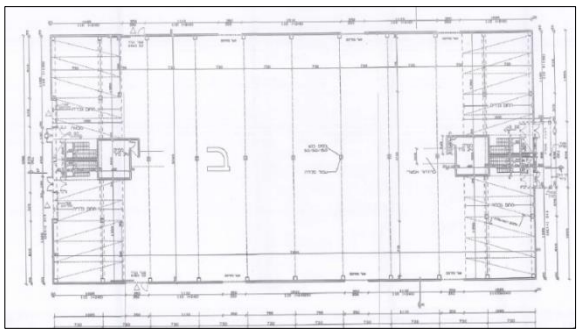
2 מבנים להשכרה, שינויים בחזיתות.

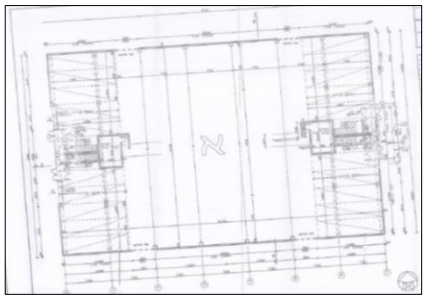
בניין	שטח עיקרי	שטח שירות[4]	סה"כ
א'	1,676.45 מ"ר	34.5 מ"ר	1,710.95 מ"ר
	705.2 מ"ר		705.2 מ"ר
ב'	2,381.27 מ"ר	48.0 מ"ר	2,429.27 מ"ר
	705.2 מ"ר		705.2 מ"ר
סה"כ	**5,468.72 מ"ר**	**82.5 מ"ר**	**5,550.62 מ"ר**

להלן תשריט ההיתר









- קיימים בנוסף מספר היתרים למתקנים פוטו וולטאים.

[4] מדובר במקלטים.

5.1. טופס 4

לנכס הופק טופס 4 מיום 04/07/1996 בהתאם להיתר בניה 940266.

5.2. חריגות בניה

לא אותרו חריגות בניה ביחס להיתר הבניה.

5.3. זכויות בניה נוספות

שטח מגרש - 9,530 מ״ר.

עפ״י תב״ע מותרת בניה של 80% ב- 2 קומות + גלריה, בתכסית 50%.

קומה	שטח מותר עפ״י תב״ע	שטח בנוי עפ״י היתר	יתרה לניצול
מרתף	9,530 מ״ר	---	9,530.0 מ״ר
סה״כ קומת קרקע	4,765 מ״ר	4,140.2 מ״ר	624.8 מ״ר
קומה א׳	2,859 מ״ר	1,410.4 מ״ר	1,448.6 מ״ר
סה״כ	**7,624 מ״ר + מרתף**	**5,550.6 מ״ר**	**2,073.4 מ״ר**

שטח החצר במימוש מלוא זכויות הבניה - 4,765 מ״ר.
תקן חניה נדרש לשימושי תעשיה חושב לפי 1 מקום חניה לכל 50 מ״ר וסה״כ 152 מקומות חניה.
בהתאם לשטח החצר הפתוחה ולפי חישוב של 25 מ״ר למקום חניה פתוח אין מניעה בניצול יתרת זכויות הבניה.

יש לציין כי לאור אופי הבינוי בסביבה, אין כדאיות כלכלית לבניית מרתף.
אומדן שווי זכויות הבניה הבלתי מנוצלות חושב לפי שווי הקרקע המיוחסת ליתרת זכויות הבניה בקומת קרקע בלבד בהתחשב בתכסית מותרת של 50%.
שטח קרקע רלוונטי לאומדן יתרת הזכויות הבלתי מנוצלת - 1,250 מ״ר.

5.4. היטל השבחה

קיימת חבות בהיטל השבחה בגין תכנית ג/10534, המאפשרת הגדלת תכסית מ-40% ל-50%.
אומדן היטל צפוי כ- 160 א׳ ₪ .
הנ״ל הובא בחשבון במסגרת נספח הביטחונות.
מדובר באומדן בלבד, סכום ההיטל הסופי יקבע ע״י שמאי מטעם הועדה המקומית.

5.5. סיכום מצב הרישוי

הנכס הנישום נבנה בהתאם להיתר בניה לשימושי תעשייה.
לנכס יתרת זכויות בלתי מנוצלת בהיקף של 624.8 מ״ר בקומת קרקע ו-1,448.6 מ״ר בקומה א׳.

במסגרת אומדן השווי הובאו בחשבון שווי הזכויות לניצול בהתייחס לשטחים הנותרים בקומת הקרקע בלבד, באמצעות חישוב שטח הקרקע המיוחס לזכויות אלו לפי תכסית של 50%.
שטח קרקע רלוונטי לזכויות בניה בלתי מנוצלות - 1,250 מ״ר.

6. אזור עדיפות לאומית ומענקים

6.1. כללי

מאז שנות ה-50 מדינת ישראל מחוקקת חוקים להטבות למפעלים שהיא מעוניינת לקדם על-פי החוק לעידוד השקעות.

המדינה נותנת תמיכה לתעשייה לפי אזורי עדיפות לאומית. חוק זה מעודד הקמת עסקים שונים באזורי השוליים של מדינת ישראל.

המדינה חולקה ל-3 אזורים המדורגים לפי עדיפות לאומית. אזור עדיפות א' (נקרא גם אזור פיתוח) הוא בעל העדיפות הגבוהה ביותר, ושם המדינה נותנת את התמריצים הגבוהים ביותר.

אזורי העדיפות הלאומית משתנים לפי החלטת הממשלה.

6.2. אזור תעשיה משגב/תרדיון

אזור תעשיה תרדיון מסווג באזור עדיפות לאומית א'.
מפעל תעשייתי באזור פיתוח א' זכאי למענקים עבור השקעה בכל תחום שיש בו כדי לפתח את התעשייה.
שיעור המענק יעמוד על 20% מסכום ההשקעה, כאשר ניתן לקבל תוספת מענק בשיעור של עד 4% נוספים.

7. המצב המשפטי

7.1. נסח טאבו

בהתאם לנסח טאבו שהופק באמצעות האינטרנט מיום 08/10/2015, עולים הפרטים הבאים:

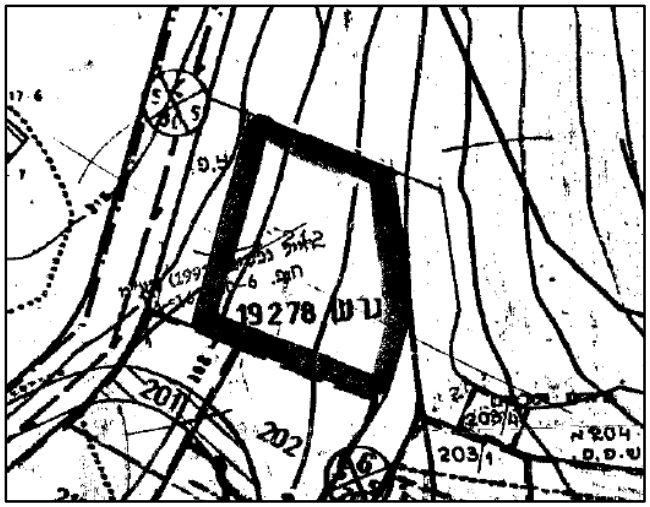
גוש	19278
חלקה	חלק מחלקה 4
שטח החלקה	779,573 מ״ר
בעלויות	רשומים בעלים רבים ובניהם מדינת ישראל בחלק של 759980/779573
הערות	רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת הסוכנות היהודית לי״א על הבעלות של מדינת ישראל. רשומה הערת אזהרה על הפקעה לפי סעיף 19 חלק מחלקה לטובת המועצה האזורית משגב. רשומה הערת אזהרה על הפקעה לפי סעיף 5,7
זיקת הנאה	חלקה כפופה לזכות מעבר ברוחב 2 מ׳

7.2. חוזה חכירה

בהתאם לחוזה חכירה מיום 11/02/1996 שנערך בין מנהל מקרקעי ישראל (להלן "המחכיר") לבין חייל נכסים (1991) בע"מ (להלן "החוכר"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

הנכס	מגרש 212 לפי תכנית מפורטת ג/במ/169 הגוש 19278 חלק מחלקה 4 בשטח של 9,526 מ"ר מ.א משגב.
תקופת החכירה	11/09/2043 + אופציה ל-49 שנים נוספות (סעיף 21 לחוזה).
מטרת החכירה	מבני תעשייה להשכרה.
קיבולת בניה	7,621 מ"ר מבונים.

להלן תשריט חוזה החכירה



7.3. אישור זכויות

בהתאם לאישור זכויות שהופק מרשות מקרקעי ישראל מיום 25/11/2015 עבור חיל נכסים (1991) בע"מ עולים הפרטים הבאים:

גוש	19278.
חלקה	4.
מגרש	212 לפי תב"ע ג/במ/169.
שטח המגרש	9,526 מ"ר.
זכויות בנכס	חיל נכסים (1991) בע"מ.
הזכויות	חכירה מהוונת עד 11/09/2043.
הערות	קיימת משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט ללא הגבלת סכום.

7.4. חוזי שכירות

הנכס מושכר לשוכרים שונים, כמפורט:

תאריך	השוכר	תיאור הנכס	תקופת השכירות	דמי שכירות חוזיים	דמ"ש בפועל
01/01/2013	מגע של עץ	אולם תעשייה בשטח 787 מ"ר	+ 30/06/2020 2 שנים אופציה 6%	2016- 14 ₪ למ"ר 2017- 15 ₪ למ"ר 2018- 16 ₪ למ"ר 2019- 17 ₪ למ"ר עד 30/06/2020- 18 ₪ למ"ר	11,018 ₪
01/07/2003	דיה מתכת בע"מ	אולם תעשייה בשטח של 498 מ"ר	תוספת להסכם שכירות עד 31/12/2016 + שנה אופציה	2016- 13.5 ₪ למ"ר באופציה 2017- 14.5 ₪ למ"ר	6,723 ₪
01/03/2015	ארוגט סי אנד סי	אולם תעשייה 377 מ"ר	עד 31/12/2018	2016- 15 ₪ למ"ר 2017- 16 ₪ למ"ר 2018- 18 ₪ למ"ר	5,655 ₪
01/03/2015	ליפוג'ן	אולמות תעשייה בשטח של 1,705 מ"ר	עד 28/02/2019 + 2 שנים אופציה 5%	2015 - 12.5 ₪ למ"ר 2016- 13.5 ₪ למ"ר 2017- 15 ₪ למ"ר 2018- 16 ₪ למ"ר 2019-2020 16.8 ₪	21,313 ₪
15/02/2015	בן שמעון פלוריש	אולמות תעשייה בשטח של 1,810 מ"ר	עד 31/12/2017 +אופציה 3 שנים *2 0.5%	2016- 15.5 ₪ למ"ר 2017- 16.5 ₪ למ"ר 2018-2020 16.6 ₪ 2021-2023 16.7 ₪	28,335 ₪
סה"כ		**5,177 מ"ר**			**73,044** ₪

מדובר במבנה ללא שטחים ציבוריים למעט שטחי החצר.

עפ"י הסכמי השכירות, החברה המשכירה התחייבה כי תבצע תחזוקה שוטפת של השטחים הציבוריים במגרש, בהתאם לצורך ולמקובל (גינון, מערכת כיבוי אש, ניקיון חצר, חשמל חוץ).

עלות התחזוקה השוטפת בהתאם לדיווח החברה כ- 4,000 ₪ לחודש שהם כ-48,000 ₪ לשנה.

7.5. אישור דמי שכירות

דמי השכירות המתקבלים בפועל כמצוין בטבלה מעלה אושרו בחתימת עו"ד ששון חורש מיום 15/2/2016.

7.6. סיכום המצב המשפטי

חייל נכסים (1991) בע"מ הנה בעלת זכות החכירה המהוונת בנכס הנישום בהתאם לחוזה חכירה מיום 11/02/1996 עד 11/09/2043 + אופציה ל-49 שנים נוספות.

מטרת החכירה מבני תעשייה להשכרה.
קיבולת בניה 7,621 מ"ר מבונים.

קיימת משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט ללא הגבלת סכום.

מרבית שטחי הנכס מושכרים בשכירות חופשית למספר שוכרים.
דמי השכירות המתקבלים בפועל מהווים דמי שכירות נמוכים במקצת מדמי השכירות הראויים, ברם קיים בהם מנגנון עליה מדורג של דמי השכירות עד לגובה דמי השכירות הראויים ואף מעבר להם.
פועל יוצא שלאורך תקופת החוזים מתבטל החיסרון הכלכלי והופך ליתרון כלכלי ולכן בערכים נוכחיים אין מקום לבצע הפחתה בגין החיסרון הכלכלי.

בנוסף, הובאה בחשבון האפשרות שהרשות תדרוש תשלום דמי היתר בגין ניצול יתרת זכויות הבניה בקומת הקרקע וזאת, לאור העובדה שהתכנית שאפשרה זאת אושרה לאחר מועד החתימה על חוזה החכירה.

8. עקרונות ושיקולים בשומה

בהערכת "שווי השוק" של הזכויות בנכס הנישום, הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים הבאים:

8.1 מיקום הנכס ברחוב כחול באזור התעשייה תרדיון, הוא אזור תעשייה השוכן בשטח מועצה אזורית משגב בגליל המערבי, בין היישובים יובלים, רקפת וסכנין.

8.2 האזור מאופיין במבני תעשיה בני קומה אחת או שתי קומות ופעילות מסחרית דלה.

8.3 הנכס הנישום מהווה שני מבני תעשייה חד קומתיים + גלריות המהווים אולמות תעשייה ואחסנה ברמות גמר שונות.

8.4 הובאה בחשבון מצבם הפיזי והתחזוקתי של המבנים שהנו תקין.

8.5 הנכס מושכר לשוכרים שונים. שיעור התפוסה כ-96%. דמי השכירות המתקבלים בפועל נמוכים במקצת מדמי השכירות הראויים, ברם קיים בהם מנגנון עליה מדורג של דמי השכירות עד לגובה דמי השכירות הראויים ואף מעבר להם. פועל יוצא שלאורך תקופת החוזים מתבטל החיסרון הכלכלי והופך ליתרון כלכלי ולכן בערכים נוכחיים אין מקום לבצע הפחתה בגין החיסרון הכלכלי.

8.6 הבניין נבנה בהתאם להיתר בניה כמבנה תעשייה. לאור היקפי השטח הבנויים הובאה בחשבון הפחתה בגין גודל.

8.7 הזכות המוערכת הנה זכות חכירה מהוונת עד שנת 11/09/2043. ואופציה להאריך את תקופת החכירה לתקופה נוספת. במסגרת אומדן השווי הובאו בחשבון דמי ההיוון הצפויים בתום תקופת החכירה.

8.8 מצב שוק המקרקעין כיום לשטחי תעשיה באזור התעשייה. הובא בחשבון כי אזור התעשייה תרדיון כלול בתחום אזור עדיפות א' שמשמעותו קבלת הטבות לפי החוק לעידוד השקעות הון.

8.9 הערכה בוצעה עפ"י עקרונות שומה מקובלים, תוך הסתייעות בגישות שומה שונות:
גישת ההשוואה (או גישת שווי השוק) מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם ובמאפיינים שלהם. אומדן השווי מתבצע תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה.
גישת ההכנסה (או גישת היוון הכנסות) מבוססת על היוון ההכנסה המתקבלת או עשויה להתקבל מהנכס לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית תוך הסתייעות בשיעור היוון הנקבע עפ"י אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה ממנו, תנאי השוק וגורמים נוספים.

9. נתוני השוואה רלוונטיים לאומדן השווי

9.1. להלן פירוט נתוני שכירות לשטחי תעשייה בסביבה

מיקום	שוכר	מאפיינים	תקופת השכירות	דמי שכירות
בית תורג-משגב	מבנה תעשייה קלה ומשרדים חדיש דו קומתי בשטח כ- 2,200 מ״ר הבנוי בבניה מודרנית	מושכר למשרדי ביוטכנולוגיה בשטח כ- 640 מ״ר בקומה קרקע + א׳ בבניין	2007 - 2011	כ- 29 ₪/למ״ר
		קייטרינג בשטח כ- 119 מ״ר בעורף ק. קרקע	הסכם מ- 2013	29 ₪/למ״ר
״בית רבין״	מבנה תעשייה קלה היי-טק ותיק, תלת קומתי בשטח כ- 6,600 מ״ר הבנוי בבניה מסורתית	משרדי היי-טק בשטח כ- 880 מ״ר בק. קרקע	הסכם מ -2102 מתחדש	23.8 ₪/למ״ר
		משרדי היי-טק בשטח כ- 366 מ״ר בקומות א׳ ו- ב׳ בבניין	חוזק מ - 2012 מתחדש מידי שנה	23 ₪/למ״ר
תרדיון	משרדי היי-טק	בשטח כ- 443 מ״ר בקומה ב׳	חוזה ותיק בתקופה האופציה תוספת של 5%.	בסך 25 ₪/למ״ר
תרדיון	משרדי היי-טק	בשטח כ- 136 מ״ר בקומה ב׳	חוזה ותיק בתקופה האופציה תוספת של 5%.	24.7 ₪/למ״ר
היצע				
לאחרונה	מבנה תעשיה גדול שיכול להתאים לכל צורך	בשטח של 1,500 מ״ר		23 ₪ למ״ר

9.2. נתונים משומת IFRS[5] לשנת 2013

מבנה תעשייה במגרש 202 :

שטח מושכר של 1,540 מ״ר 21,600 ₪ - מגלם 14.0 ₪ למ״ר.

שטח מושכר של 1,232 מ״ר 21,719 ₪ - מגלם 17.6 ₪ למ״ר.

[5] שומת של אחיקם ביתן ושות׳ בע״מ משנת 2013, למבנה תעשייה מגרש 202 באור התעשייה תרדיון.

9.3. עסקאות בקרקע בתרדיון

תאריך	מאפיינים	תמורה	לדונם כולל פיתוח
7/8/2013	מגרש לתעשייה בשטח של 18.785 דונם	7,941.97 א' ₪ - מס שבח	422.8 א' ₪ לדונם
7/8/2013	מגרש לתעשייה בשטח של 24.873 דונם	7,735.5 א' ₪ - מס שבח	310.9 א' ₪ לדונם
2/2/2011	מגרש 300/1 בייעוד לתעשייה בשטח 5.655 דונם	1,802 א' ₪ - מכרז רמ"י 1,150 א' ₪ - הצעה שניה	318.8 א' ₪ לדונם 203.7 א' ₪ לדונם
2/2/2011	מגרש 301 ב' בייעוד לתעשייה בשטח 4.088 דונם	1,022.3 א' ₪ - מכרז רמ"י	250.0 א' ₪ לדונם

9.4. עסקאות בשטחים בנויים בתרדיון

תאריך	מאפיינים	תמורה	שווי למ"ר
25/12/2013	אולם תעשיה בשטח 140 מ"ר בק"ק	523.6 א' ₪ - מס שבח	3.74 א' ₪ למ"ר

9.5. ניתוח הנתונים ומסקנות

הנכס הנישום ממוקם בפארק תעשיות משגב, המוכר גם בשם "תרדיון", הוא אזור תעשייה השוכן בשטח מועצה אזורית משגב בגליל המערבי, בין היישובים יובלים, רקפת וסכנין.

תרדיון הוא פארק תעשיה מטופח, המשתרע על 885 דונם, עם מבנים בהיקף של כ - 100,000 מ"ר ונחשב לאחד הפארקים המתקדמים בארץ, עם הקפדה על תעשייה נקיה ואיכות סביבה. הפארק ממוקם מדרום לכרמיאל ונהנה מגישה תחבורתית נוחה.

אחד הדברים שמייחדים את תרדיון - הוא הניהול באמצעות מינהלת.
המינהלת מטפלת בליווי היזם בכל תהליך הקליטה בפארק ומעניקה שירותים ברמה גבוהה, כגון: שמירה, ניקיון, גינון ותחזוקה שוטפת.

בהתאם לסקר שוק שנערך באזור עולה כי דמי השכירות המתקבלים ביחס למבני תעשיה באזור התעשייה נעים בגבולות 23-29 ₪ למ"ר בהתייחס למבני תעשיה הבנויים ברמה התואמת תעשיה עתירת ידע.

סביר לייחס למבני תעשיה מסורתיים דמי שכירות נמוכים בכ-25% וסה"כ בגבולות 18 ₪ למ"ר בממוצע.

קיים קושי באיתור עסקאות השוואה רלוונטיות למבני תעשיה בנויים הואיל ומרבית הנכסים באזור בשימוש עצמי.
עסקה בודדת שאותרה ביחס לשטח קטן משקפת ערך של 3.74 א' ₪ למ"ר.

באזור התעשייה כרמיאל המהווה אזור תעשייה היכול להוות חלופה לאזור תעשיה תרדיון, מחירי מכירה לשטחי תעשייה בנויים נע סביב 2-3 א' ₪ למ"ר.
דמי השכירות בכרמיאל בהתייחס לשטחי תעשיה נעים בגבולות של 20 - 18 ₪ למ"ר בנוי.

לאור כל האמור מצאנו לנכון לאמוד את שווי הנכס על בסיס ערכים כמפורט:

אומדן שווי מ"ר בנוי לפי ערכים של	2.5 א' ₪ למ"ר אק' בנוי בקומת קרקע.
דמי שכירות ראויים לתעשייה -	18 ₪ למ"ר בק"ק.
שווי דונם קרקע כולל פיתוח כ-	320 א' ₪.

10. תחשיבי שומה

10.1 גישת ההשוואה

אומדן שווי היחידה הנישומה מבוסס על עסקאות מכירה שבוצעו לנכסים מסחריים דומים במאפייניהם תוך ביצוע התאמות שווי ספציפיות לנכס הנישום.

חישוב מר אקווי'

בניין	שטח לשיווק [6]	מקדם	סה"כ אקו'
קומת קרקע	4,140 מ"ר	1	4,140 מ"ר
גלריה	1,230 מ"ר	0.55	677 מ"ר
סה"כ			**4,817 מ"ר**

להלן אומדן השווי של השטחים הנישומים

תיאור	שטח נישום	אומדן שווי למ"ר	סה"כ אומדן שווי
שווי	4,817 מ"ר	2.5 א' ₪	**12,040** ₪
שווי לאחר הפחתה בגין היקף 5%			**11,440** ₪

10.1 גישת היוון ההכנסות - לביקורת

תיאור	שטח נישום	אומדן דמ"ש למ"ר	סה"כ אומדן דמי שכירות ראויים
תעשיה	4,817 מ"ר	18 ₪ למ"ר	86.7 א' ₪ לחודש
אומדן דמי שכירות ראויים לשנה			**1,040 א' ₪ לשנה**
אחרי הפחתה של 5% בגין היקף			**990 א' ₪ לשנה**

דמי השכירות הראויים משקפים תשואה של כ-8.64% ביחס לשווי הנכס ללא זכויות הבניה הבלתי מנוצלות. הנ"ל סביר ביחס למיקומו של הנכס.

10.2 גישת העלות

שווי קרקע לפי 320 א' ₪ לדונם * 9.53 דונם =	3,050 א' ₪
עלויות 5,500 מ"ר * 2,200 ₪[7] =	12,100 א' ₪
בניכוי מענקים לפי 24% מעליות =	2,904 א' ₪ (-)
סה"כ שווי ביניים	**12,250 א' ₪**
שווי לאחר הפחתה בגין היקף 5% במעוגל	**11,640 א' ₪**

[6] בהתאם לנתוני החברה. יצוין כי שטח בנוי של המבנה בהתאם להיתר הנו 5,550 מ"ר. ההפרש מיוחס לשני מקלים ושטח טכני בגג

[7] מדובר בשטח שבחלקו גלריה.

10.3. אומדן שווי יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות

יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בקומת הקרקע, מסתכמת ב- 624.8 מ״ר.

שטח זה מגלם קרקע של כ- 1.25 דונם לפי חישוב של 50% תכסית.

שווי הקרקע ליתרת זכויות הבניה לפי 1.25 דונם * 320 א׳ ₪ לדונם =	400	א׳ ₪
אומדן דמי ההיתר שייתכן וידרשו לצורך ניצול זכויות אלו כ-	30	א׳ ₪ (-)
סה״כ שווי יתרת זכויות בלתי מנוצלות	370	א׳ ₪

10.4. דמי היוון צפויים בתום תק׳ החכירה

הזכויות המוערכות הנן זכויות חכירה מהוונת עד 11/09/2043.

משך הזמן עד לסיום תק׳ החכירה - 27 שנים.

שווי הקרקע לפי 70 א׳ ₪ לדונם ללא פיתוח * 9.53 דונם =	667	א׳ ₪
דמי היוון לפי 13.65%	91	א׳ ₪
בתוספת מע״מ	106	א׳ ₪
ע.נ לאחר דחיה ב-27 שנים, 5% -	**30**	**א׳ ₪**

10.5. סיכום ומסקנות

בהתחשב בערכי השווי שהתקבלו בגישות השומה השונות, מצאנו לנכון לאמוד את שווי הנכס כריק ופנוי בסך של 11,550 א׳ ₪.

אומדן שווי הנכס כריק ופנוי	11,550	א׳ ₪
תרומת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות	370	א׳ ₪
ערך נוכחי של עלויות התחזוקה השוטפות [8]	550	א׳ ₪ (-)
אומדן הערך הנוכחי של דמי ההיוון הצפויים בתום תק׳ החכירה	30	א׳ ₪ (-)
סה״כ שווי הנכס במצבו	11,340	א׳ ₪
ובמעוגל	**11,350**	**א׳ ₪**

[8] עפ״י הסכמי השכירות, החברה המשכירה התחייבה כי תבצע תחזוקה שוטפת של השטחים הציבוריים במגרש, בהתאם לצורך ולמקובל (גינון, מערכת כיבוי אש, ניקיון חצר, חשמל חוץ). עפ״י דיווח החברה משובר בעלות בפועל של כ- 4,000 ₪ לחודש שהם כ-48,000 ₪ לשנה. ערך נוכחי לפי היוון דמי השכירות (8.64%).

11. השומה

לאור כל האמור לעיל, בשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, נראה סביר לאמוד את שווי השוק של זכויות החכירה המהוונת בנכס שבנדון, כריק ופנוי מכל אדם או חפץ וללא כל חוב או שיעבוד לצד ג', למטרת תקינה חשבונאית, בסך של -

11,350,000 ₪

(אחד עשר מיליון שלוש מאות וחמישים אלף ₪ **)**

הערות

- חוות הדעת מיועדת למזמינה בלבד, נערכה למטרתה בלבד ואין לעשות בה כל שימוש אחר ללא אישור החי"מ.
- השווי הנ"ל אינו כולל מע"מ.

ובאתי על החתום,

ס ע ר ק י נ ן
שמאית מקרקעין

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל 1998.

תאריך : 13 למרץ, 2016

סימוכין: 12745 ת'

חוות דעת שמאית מקיפה

תחנת דלק

גוש 18133 חלקה 73

דרך גדוד 21

נהריה

לצפייה בסרט וידאו שצולם במסגרת ביקורנו בנכס, יש לסרוק את הברקוד המצורף[1]

[1] צפייה בסרטונים דורשת תוכנת סריקת ברקוד בסיסית הניתנת להורדה חינמית בחנות App store או Play store אפליקציה מומלצת Scanlife או Barcodscaner.

לכבוד

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

א.ג.נ.,

חוות דעת שמאית מקיפה

תחנת דלק

גוש 18133 חלקה 73

<u>רחוב גדוד 21, נהריה</u>

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1. מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה

לבקשת מר תומר טפר, סמנכ"ל הכספים של חב' סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ[2], הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי הנכס שבנדון לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) (תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40).

המועד הקובע לשומה - 31/12/2015.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן: המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה מרצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.
ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין.
לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

לשם הכנת חוות הדעת ערך השמאי אסף יצחקי ביקור בנכס ובסביבתו וכן באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה נהריה ביום 22/10/2015. עיינו בתוכניות הרלוונטיות, סקרנו מחירי שוק ולהלן חוות דעתנו.

[2] חברת סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ מחזיקה בכל מניות חברת דלק געתון שהינה בעלת הזכויות בנכס.

1.2. גילוי פרטים

חוות דעת זו הוזמנה על-ידי חברת סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ, בחודש אוגוסט 2015.
נמסר לי ע"י החברה כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה עפ"י תקן חשבונאי מס' 40.
אני מסכימה כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור.
הנני מציינת כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
במסגרת ההתקשרות ולצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה המזמינה כתב שיפוי החתום ע"י מנכ"ל החברה מר אמיר שגיא מיום 24/1/2016, לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים באם תוטל עלינו חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל סוג שהוא.

1.3. אלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

משרד אודלס קינן כהן בע"מ עוסק בהערכות שווי לנכסי מקרקעין.

הערכת השווי נערכה ע"י סער קינן ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

- בוגרת אוניברסיטת תל אביב בפקולטה למדעי החברה.
- בוגרת לימודי תעודה בחוג לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת תל אביב.
- שמאית מקרקעין מוסמכת רישיון מס' 520 מטעם משרד המשפטים.
- משנת 1994 הנני עוסקת בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 1996 כשמאית מקרקעין.
- מנהלת משרד כשמאית מקרקעין עצמאית.

1.4. יחסי תלות ושכ"ט

הריני מצהירה כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין חב' סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

1.5. הסתמכות על מומחים ויועצים

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים, למעט הסתמכות על הסכמי שכירות שהתקבלו מהחברה והסכמים אחרים המפורטים בחוות הדעת.
חוות הדעת אינה מבוססת על נתונים, הנחות ותחזיות שנמסרו ע"י החברה.

1.6. מסמכים שהועברו ע"י החברה, עליהם התבססנו בחו"ד זו

- ✓ טבלת שכירויות עדכנית חתומה ע"י עו"ד.
- ✓ חוזים והסכמי שכירות.
- ✓ טופס פחת.

1.7. הערכות קודמות

אודלס קינן כהן בע"מ לא ביצעה הערכות שווי קודמות לנכס הנישום.

2. פרטי הנכס

גוש	18133
חלקה [3]	73
שטח החלקה הרשום	2,718 מ"ר[4]
שטח בנוי [5]	185 מ"ר שטח סככת תחנת התדלוק 211 מ"ר מבנה חד קומתי
מהות הנכס	תחנת דלק
כתובת	דרך הגדוד 21, נהריה
זכויות	זכות בעלות בכפוף להסכם שכירות מול חברת דלק עד לתאריך 14.02.2024.

[3] ידוע גם כמגרש נד' בהתאם לתכנית ג6929.
[4] בהתאם לנסח.
[5] עפ"י היתר בניה מאושר מספר 9/67.

3. תיאור הנכס והסביבה

3.1. תיאור הסביבה

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה חלקה עליה תחנת דלק הממוקמת בדרך גדוד 21 בכניסה לעיר נהריה.

נהריה היא העיר הצפונית ביותר במישור החוף, ממוקמת על חוף הים ועל כביש 4 בין העיר עכו לבין ראש הנקרה.
העיר נהריה ידועה כבירת הגליל המערבי ופועלים בה אתרים לדוגמת גן בוטני זאולוגי, גלריות ומרכזי תרבות ואומנות, טיילת על חופה של נהריה, ותחנת רכבת נהריה - תחנת הרכבת הפעילה הצפונית ביותר בישראל.

האוכלוסייה באזור מגוונת וכוללת תושבים ותיקים, וזוגות צעירים.

להלן גבולות העיר:

מצפון - גן לאומי אכזיב.
ממזרח - הישובים בן עמי , כברי והקיבוץ עברון.
מדרום - שבי ציון ורגבה.
ממערב - הים התיכון.

הנכס הנישום ממוקם בדרך גדוד 21 בכביש הכניסה הראשי לעיר ומהווה חלק מכביש 90.

כביש 90 הוא הכביש הארוך ביותר בישראל, אורכו 478.7 קילומטר והוא נמשך ממעבר טאבה בדרום ועד מעבר מטולה (שער פאטמה) בצפון.

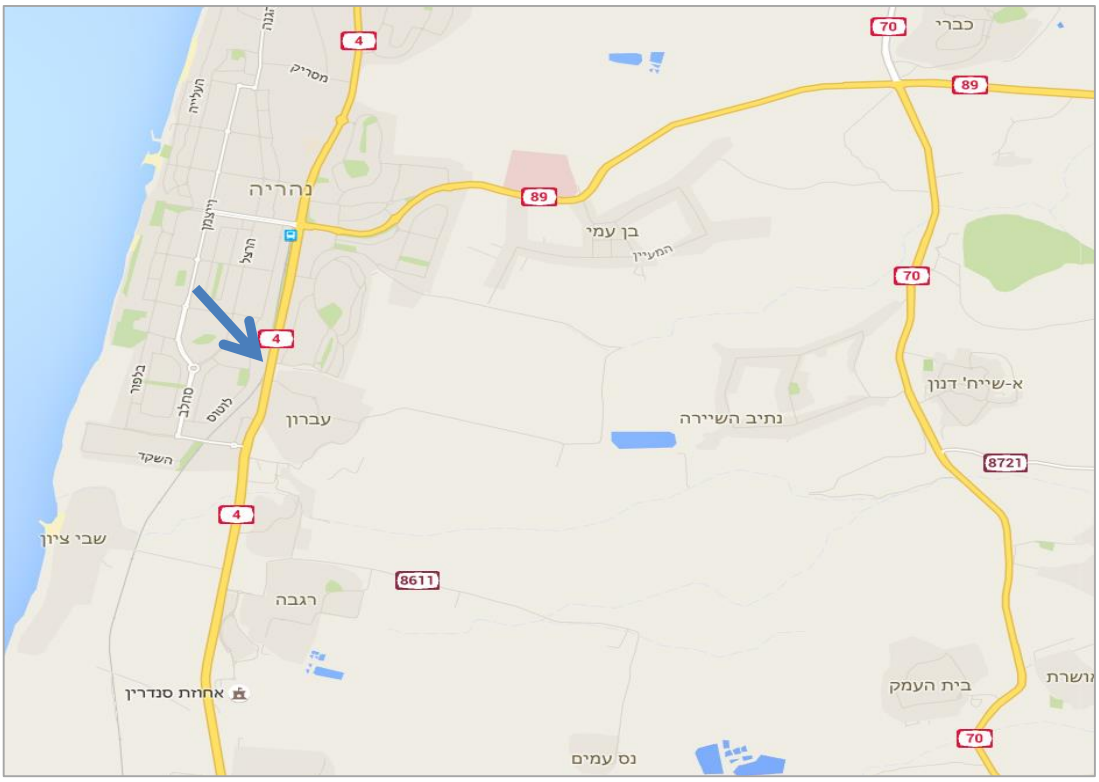
בקרבת הנכס ממוקם רחוב געתון המהווה את הרחוב הראשי בעיר נהריה. הרחוב מאופיין בתמהיל של שימושי מסחר, מגורים, מלונאות ומבני ציבור .
בפינת הרחובות געתון ובן צבי הוקם לאחרונה קניון ארנה נהריה.

רחוב דרך גדוד 21 הינו ציר תנועה ראשי בעיר הכולל שני נתיבים בכל כיוון החוצה את נהריה מדרום לצפון (ממערב לרחוב בקרבת הנכס הנישום תוואי מסילת ברזל).

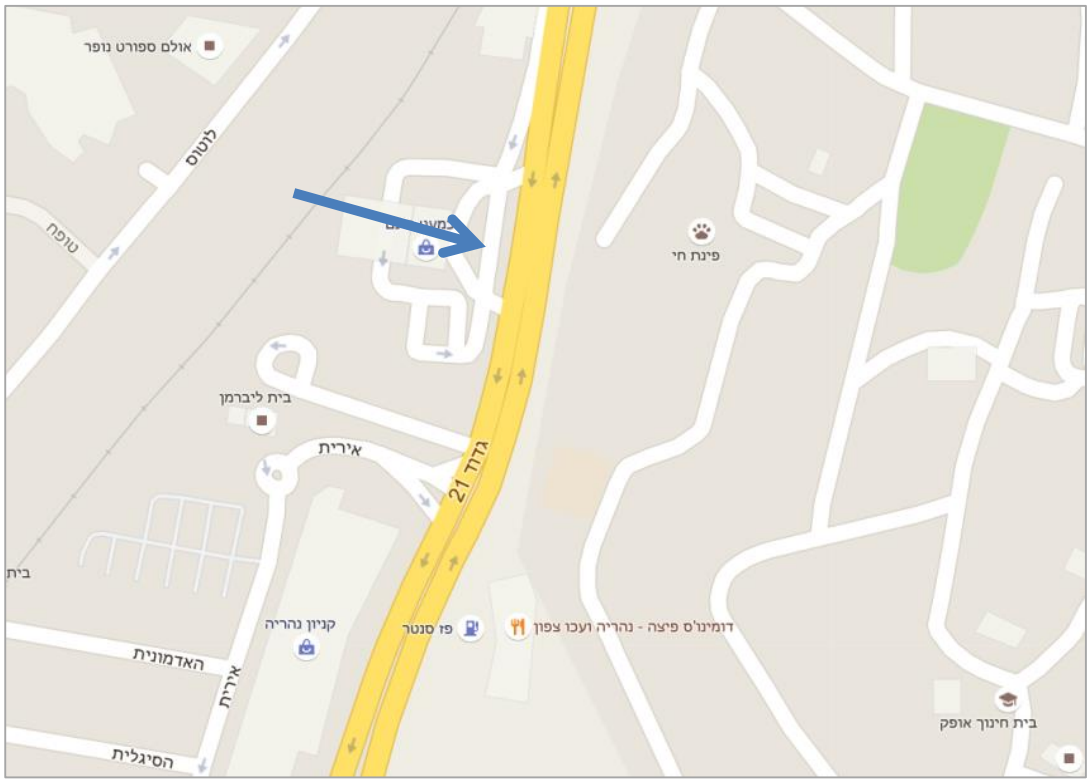
הנכס הנישום ממוקם בצדו המערבי של דרך גדוד 21 בסמוך לקניון נהריה.
מצפון לנכס מבני מלאכה.

קיים באזור פיתוח סביבתי מלא הכולל כבישים סלולים, תאורת רחוב וכדומה.

3.2. להלן מיקום הנכס במרקם הכללי של הסביבה שלו



3.3. להלן מבט אל הסביבה הקרובה לנכס הנישום



3.4. תיאור החלקה

הקרקע נשוא השומה מהווה כאמור את חלקה 73 בגוש 18133.

שטחה הרשום של חלקה מס׳ 73 בשלמות הנו 2,718 מ״ר[6].

להלן גבולות החלקה:

מצפון - חלקה 17 ועליה מבנה מלאכה/ תעשייה חד קומתי.

ממזרח - דרך גדוד 21 / כביש מספר 4.

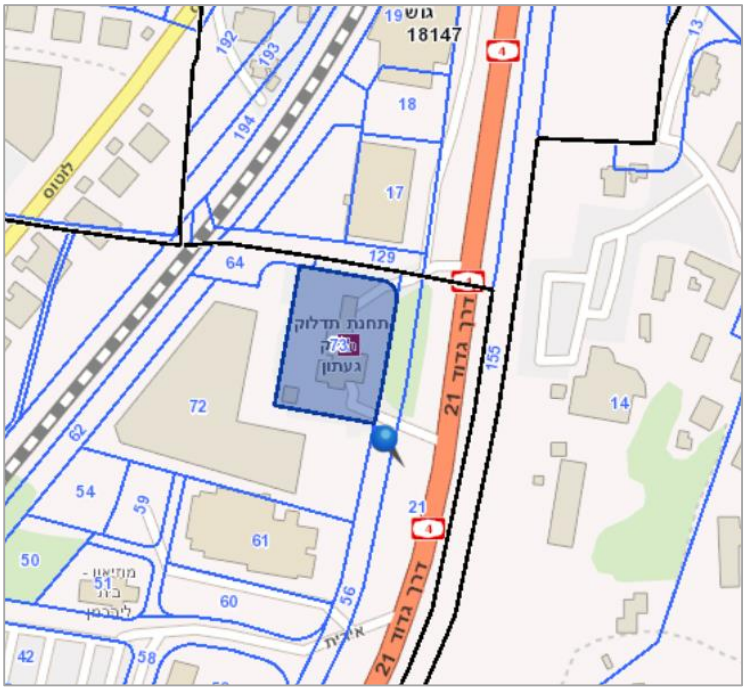
מדרום ומערב - חלקה 72 ועליה מבנה מסחרי הכולל סניף יינות ביתן ומוקד רפואי ״טרם״ ומעברו תוואי מסילת ברזל.

החלקה הינה בעלת צורה רגולרית כשל מלבן ומידותיה כדלקמן:

חזית לרחוב דרך גדוד 21 כ - 60 מ״ר

עומק החלקה כ - 45 מ״ר

להלן מיקום החלקה על פי הפורטל הגיאוגרפי לאומי



[6] בהתאם לנסח טאבו.

3.5 תיאור המבנים הבנויים על החלקה

3.5.1 תחנת תדלוק

הנכס הנישום מהווה תחנת תדלוק הממוקמת בחזית לדרך הגדוד 21 (כביש 4) המהווה את ציר הכניסה הראשי לעיר וציר תנועה מרכזי מצפון ומדרום בסביבה.
התחנה מופעלת על ידי חברת דלק.
התחנה כוללת 2 איי תדלוק עם 5 משאבות (6-4 פיות בכל אחת) .

מעל המשאבות סככה בגובה של כ-5 מ׳.
רצפת התחנה מחופה בטון מוחלק.

מבט אל תחנת הדלק מכיוון דרום



מבט אל תחנת הדלק מכיוון צפון



3.5.2. מבנה חד קומתי

בעורף גגון תחנת התדלוק ממוקם מבנה חד קומתי ברמת גמר בסיסית המחולק בפועל למספר שימושים כדלקמן:

3.5.2.1. חנות נוחות בשימוש דלק (מנטה)

המשמשת לממכר מזון, שתייה ועוד הכוללת גם מחסן בעורף היחידה. רמת הגמר של החנות אופיינית לשימושים המבוצעים בה לרבות ריצוף באריחי קרמיקה ותקרה באריחי פח.

להלן מבט אל חנות הנוחות



3.5.2.2. משרד תחנה/ חדר מתדלק (היה סגור בעת הביקור בנכס).

3.5.2.3. מסעדה (חומוסיה).

ממוקמת במרכז המבנה.

מאופיינת ברמת גמר בסיסית מאד ללא השקעות מיוחדות.



3.5.2.4. עסק לתיקון צמיגים (פנצ'ר-מאכר)

ממוקם בפינה הדרומית של המבנה.

כולל סככה מבניה קלה.

בשימוש היחידה גם מכולה וסככות הממוקמות במגרש.



3.5.2.5. חלל סגור ששימש כעסק לזגגות (בעת הביקור בנכס היחידה סגורה).

חלק מהיחידה בבניה קלה.

ליחידה מחוברת סככה שמשמשת בפועל לחנייה.

להלן מבט אל היחידה





4. המצב התכנוני

4.1. להלן פירוט תכניות רלבנטיות לחוות דעת זו שחלות על הנכס

מספר תכנית	מהות התכנית	י.פ.	פרסום למתן תוקף
ג/191	תכנית מתאר	---	27.07.1961
ג/698	תכנית נקודתית	1329	05.01.1967
ג/851	תכנית מתאר	2732	27.02.1986
ג/4427	עין שרה	3537	07.03.1988
ג/6355	עין שרה	3823	06.12.1990
ג/6929	תכנית מפורטת - עין שרה מבנן 9 ג'	4316	02.07.1995
נת/פרצ /82	תשריט חלוקה אשר אושר על ידי הועדה ביום 1.11.2011		
ג/853	תכנית מתאר	**בהפקדה**	02.01.1975
ג/15798	תכנית מתאר להכפלת מסילת ברזל	**בהפקדה**	27.03.2006
תמ"א 18	תכנית מתאר ארצית - תחנות דלק		

4.2. להלן סיכום התוכניות הרלוונטיות

4.2.1. תכנית ג/191

יעוד	אזור חקלאי
זכויות	שטח מגרש מינימלי - 5,000 מ"ר שטח מכסימלי מותר לבניה - 4%.

4.2.2. תכנית ג/698

מטרת התכנית	תכנית נקודתית הפיכת אזור חקלאי לאזור תחנת דלק וקביעת מגרש מיוחד לתחנת דלק, סיכה, רחיצה ומסעדה.
יעוד	תחנת דלק וסימון הפקעה להרחבת דרך
זכויות בניה	לא צוינו.

4.2.3. תכנית ג/851

מטרת התכנית	תכנית מתאר
יעוד	בתחום שטח שסומן כ"תכנית מתאר 191 (מיושנת)"

4.2.4. תכנית ג/4427 - עין שרה

מטרת התכנית	תכנון מחדש של אזור עין שרה.
יעוד	אזור מסחרי
שימושים	בהתאם לתכנית המתאר.
הוראות בניה	לא נקבעו.

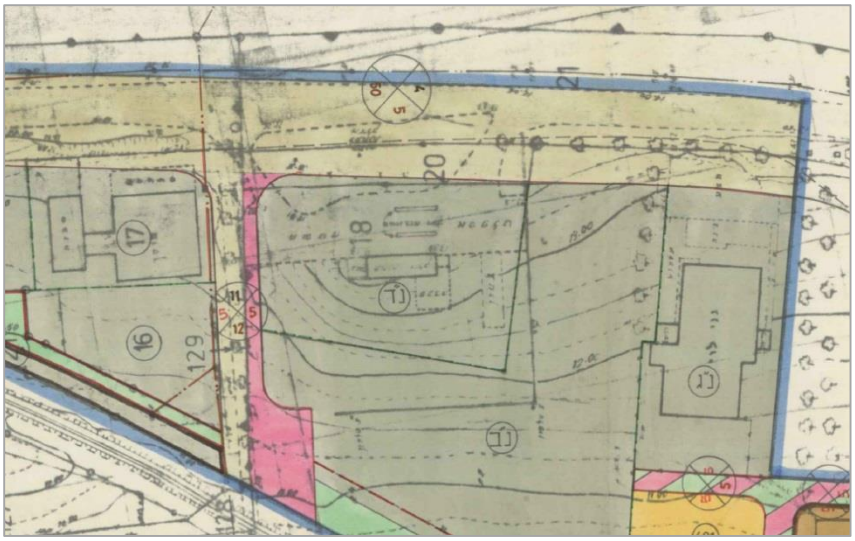
4.2.1. תכנית ג/6355 - עין שרה

מטרת התכנית	להוסיף הנחיות לתכנית הראשית. לקבוע עקרונות להכנת תכניות מפורטות.

4.2.2. תכנית ג/6929 - עין שרה מבנן 9 ג'

מטרת התכנית	קביעת והקצאת מגרשים למטרות בנית מרכז מסחרי ובידורי, מבני ציבור ודרכים, כהשלמה לשכונות המגורים שמדרום לשטח זה וכן הגדלת שטח מגרש מינימלי לצורך בניית מגורים ללא שיני אחוזי הבניה המותרים שבתכנית המתאר ג/4427.
מגרש	נד'
יעוד	אזור מסחרי משולב עם תעשייה ומלאכה לא מזיקה
הוראות בניה	שטח בניה כולל 105% 3 קומות (35% לקומה) ניתן להעביר זכויות בנייה בין הקומות עד 20% מן המותר לקומה. שטח שירות המותר יהיה עד 10% משטח המגרש. במידה ותוקם חניה תת קרקעית מותר יהיה להגדיל שטח זה ל-45%. גובה קומת הקרקע 5.5 מ'.
שימושים	מסחר, תעשיה ומלאכה לא מזיקה, בידור, משרדים, בתי אוכל. **במגרש נד' יותר השימוש בתחנת דלק הקיימת על פי הוראות והמגבלות של תמ"א 18 ובתנאי שאין הדברים האמורים שם נוגדים האמור בתכנית זו. כל שינוי יחייב הגשת תכנית נפרדת לאתר זה.**
קווי בניין	קדמי 5 מ', אחורי 5 מ', צידי 5 מ'.

תשריט תכנית ג/6929



4.2.3. נת/פרצ/82

מדובר בתשריט חלוקה, אשר אושר על ידי הועדה המקומית נהריה בישיבתה מס׳ 201101 מיום 1.11.2011.

בהתאם למידע שנמסר באתר האינטרנט של עיריית נהריה (מידע הנדסי) עולה כי הועדה החליטה לאשר את תשריט החלוקה בכפוף למילוי הוראות ודרישות מהנדס העיר.

לא ניתן היה לאתר את התשריט הנ״ל.

תכתובת שונות שאותרו מצביעות על כך שהתשריט מחלק את החלקה לשני מגרשים, מתוך כוונה לממש בניה למסחר ומשרדים על חלק מסוים מהחלקה.

הואיל ולא ניתן היה לאתר את התשריט, חוות דעת זו מתייחסת לשווי הנכס במצבו כתחנת דלק הממוקם על מגרש אחד.

4.2.4. תכנית מתאר ארצית 18

4.2.4.1. תכנית מתאר ארצית לתחנות דלק מס' תמ"א 18 שפורסמה למתן תוקף ב-22.8.76.

מטרת התכנית לקבוע קריטריונים להקמת תחנות תדלוק במרחב העירוני והבין עירוני, בעניינים תחבורתיים וסביבתיים, ולסווג את תחנות התדלוק לטיפוסים שונים בהתאם לתפקודיהן, על מנת לתת את ההנחיות לכל טיפוס או לקבוצת טיפוסים בנפרד.

4.2.4.2. תכנית מתאר ארצית לתחנות דלק תמ"א 18, נוסח 1986, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3471 מ-30.7.87. התכנית מסווגת את תחנות התדלוק לשלוש דרגות: א', ב' ו-ג' וקובעת תנאים כדלקמן:

א. לא תאושר הקמתה של תחנת תדלוק אלא על פי תכנית מפורטת המייעדת, בין השאר הוראותיה, את המקום לתחנת תדלוק.

ב. לא היו בתכנית מתאר מקומית הוראות בדבר אתרים לתחנות תדלוק, לא תאושר תכנית מפורטת, אלא לאחר שאושר שינוי לתכנית המתאר המקומית בדבר האתר לתחנת התדלוק.

4.2.4.3. תכנית מתאר ארצית לתחנות דלק מס' תמ"א 18, שינוי מס' 1 - גמישות, שפורסמה בשנת 1997:

התכנית מאפשרת מספר סטיות במיקום התחנה כנקבע בהוראות תמ"א 18.

4.2.4.4. תכנית מתאר ארצית לתחנות דלק תמ"א 18, שינוי מס' 2 - שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4473 מ- 2.1.97.

התכנית משנה, בין היתר, את השימושים המותרים בתחנות בדירוגים השונים.

בתחנת דלק מדרגה ב' נקבע כי מותר לספק דלק לכל רכב, להפעיל בתחומה מתקנים ומבנים לשירותי דרך (למעט מכונות, פחחות, צביעה, תיקון קפיצים, בדיקות רכב ופליטות עשן) ולהקים חנויות, משרדים ומחסנים לשירותי התחנה ששטחם הכולל לא יעלה על 120 מ"ר.

4.2.4.5. תכנית מתאר ארצית לתחנות דלק תמ"א 18, שינוי מס' 3- פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5233 מ-30.10.03.

התכנית מתירה שימוש בגפ"מ (גז פחמני מעובה) בתחנות התדלוק.

4.2.4.6. תכנית מתאר ארצית לתחנות דלק תמ"א 18, שינוי מס' 4 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5568 מ-23.8.06.

התכנית מסווגת את תחנות הדלק ל-5 דרגות (זעירה, א', ב', ג', ולצריכה עצמית).

השטח המבונה המותר בתחנה הוגדל ל-130 מ"ר + שירותים סניטריים.

4.3. מידע תכנוני בכתב מיום 13.11.2015

בהתאם למידע לפי תיקון 33 לחוק התכנון והבניה שהתקבל מעיריית נהריה ביום 13/11/2015, עולים הפרטים הבאים:

- הנכס ידוע כגוש 18133 חלקת מקור 73 בשטח 2,718 מ"ר, מגרש נ"ד עפ"י תב"ע ג/6929 ביעוד למסחר תעשיה קלה ומלאכה בשלמות.
- על הנכס חלות תכניות מתאר מאושרות מס' ג/4427, ג/6355 ותכנית מפורטת מס' ג/6929 וכן תכניות ג/851, ג/698 ו-ג/191.
- צוין כי "קביעה סופית של שטח הקרקע תהיה רק על סמך תשריט חלוקה לצורכי רישום כפי שיאושר ע"י הגופים המוסמכים. השטח המחושב הנו לצורכי מידע בלבד"[7].
- זכויות הבניה כמפורט:
- שטח מגרש מינימלי - 1,000 מ"ר.
- תכסית - 45%.
- 115% ברוטו ב-3 קומות בהתאם להוראות התכנית.
- קו בנין קדמי 5 מ', קו בניה אחורי 5 מ', קו בניה צידי 4 מ'.
- נדרשת הכנת תכנית פיתוח כתנאי להיתר.
- היתרי בניה יינתנו בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה ו/או המשרד לאיכות הסביבה מחוז הצפון.

[7] בהתאם למידע שנמסר באתר האינטרנט של עיריית נהריה (מידע הנדסי) עולה כי הועדה החליטה לאשר תשריט חלוקה בכפוף למילוי הוראות ודרישות מהנדס העיר. מדובר בתשריט חלוקה, אשר אושר על ידי הועדה המקומית נהריה בישיבתה מס' 201101 מיום 1.11.2011. מעיון בתשריט תכנית ג/6929 עולה כי מסומנת הפקעה לצורכי הרחבת דרך.

4.4. סיכום מצב תכנוני

חלקה	73
שטח	2,718 מ״ר
מגרש	נד, בהתאם לתכנית ג/6929 מיום 7.3.1988.
יעוד	אזור מסחרי משולב עם תעשייה ומלאכה לא מזיקה.
שימושים	מסחר, תעשיה ומלאכה לא מזיקה, בידור, משרדים, בתי אוכל. מגרש נד׳ יותר השימוש בתחנת דלק הקיימת על פי הוראות והמגבלות של תמ״א 18 ובתנאי שאין הדברים האמורים שם נוגדים האמור בתכנית זו. כל שינוי יחייב הגשת תכנית נפרדת לאתר זה. בתשריט התכנית מסומנת התחנה הקיימת (סככה ומבנה מלבני).
שטח מגרש מינ׳	1000 מ״ר
שטח עיקרי עילי	105%
שטח שירות	10% (35% במקרה של בניית מרתפים).
סה״כ בניה	115% משטח נטו
גובה	3 קומות, 12 מ׳

להערכתנו צפוי היטל השבחה בגין תכנית ג/6929.

5. רישוי

5.1 היתרי בניה

במסגרת עיון בתיק הבניין של הנכס בארכיון הועדה המקומית לתכנון ובניה "נהריה" ביום 28.11.2010 ומסמכים שנמסרו לעיוננו על ידי מזמין חוות הדעת עולה בין היתר כדלקמן:

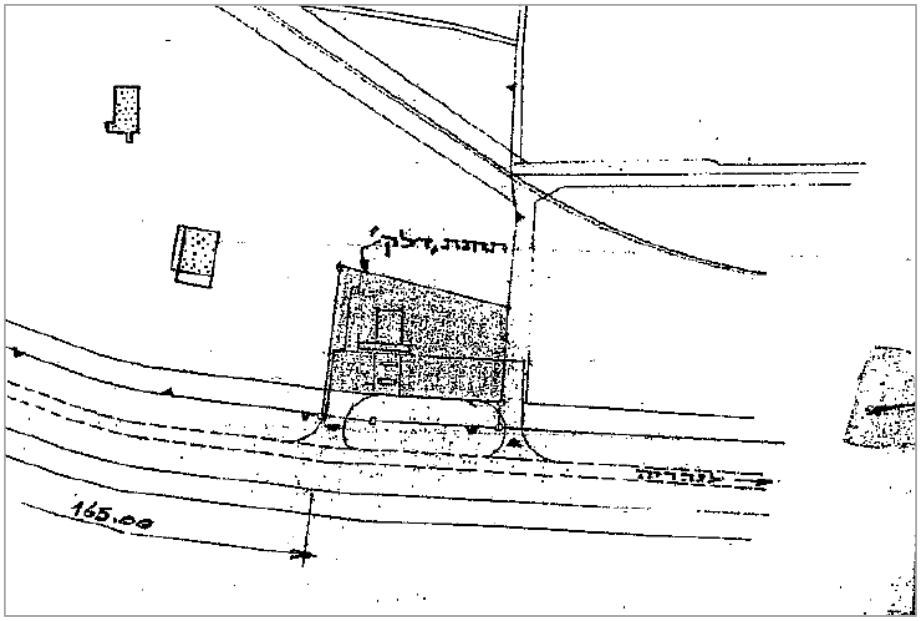
5.1.1 תכנית בניה מאושרת מס' 9/67 משנת 1967 (נמצאה רק תכנית ההגשה החתומה)

הותרה בניית תחנת דלק, סיכה ורחיצה בשטחים כדלקמן:

קרקע - 211.49 מ"ר

מבני עזר - 185.32 מ"ר (גג מעל משאבות).

תשריט התכנית



5.1.2. תכנית בניה מאושרת 165/73 משנת 1973 (נמצאה חלק מתכנית ההגשה החתומה)

הותרה בקשה להוספת אגף סיכה, חנות ומסעדה בשטחים הבאים:

שימוש	קיים	מוצע	סה"כ
אולמי מלאכה	117.80 מ"ר	52.28 מ"ר	170.08 מ"ר
מסעדה		139.13 מ"ר	139.13 מ"ר
חנות		15 מ"ר	15.00 מ"ר
משרדים	13.44 מ"ר		13.44 מ"ר
חדרי שירות	5.04 מ"ר	19.27 מ"ר	19.27 מ"ר
מחסן לכלים	24.38 מ"ר		24.38 מ"ר
חדר הלבשה	8.37 מ"ר		8.37 מ"ר
תקון תקרים	19.79 מ"ר		19.79 מ"ר
משרד	12.00 מ"ר		12.00 מ"ר
מחסן ושירותים	18.00 מ"ר		18.00 מ"ר
סה"כ	**218.82 מ"ר**	**231.68 מ"ר**	**450.50 מ"ר**

הערת הח"מ

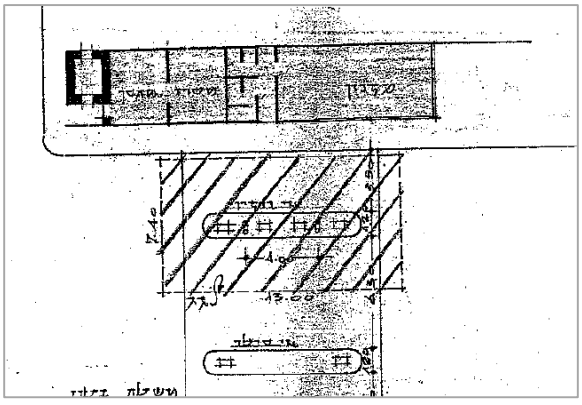
לא נמצא תשריט ההיתר.

בסיור בנכס עולה כי היקף השטח הבנוי בפועל קטן מזה הבנוי ונע סביב כ-80 מ"ר בלבד.

5.1.3. היתר בניה מס' 405/78 משנת 1979 (נמצאה חלק מתכנית ההגשה החתומה)

התיר בניית גג מעל למשאבות בשטח של 46.20 מ"ר.

להלן תשריט ההיתר



הערת הח"מ

בהתאם לתשריט ההיתר, הנכס כולל מזנון, משרד, מוסך.

בביקור בנכס נמצא כי היקף הבנוי בפועל (ללא השטחים הבנויים בבניה קלה) תואם את תשריט ההיתר.

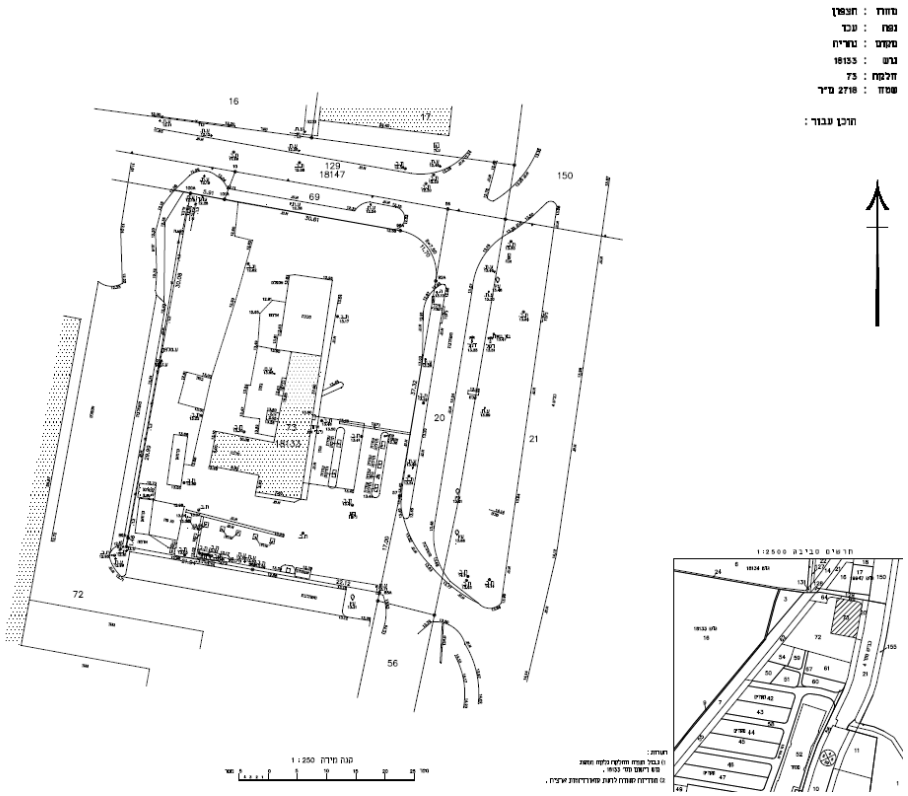
שטח בנוי בהתאם למדידה שבוצעה מתשריט ההיתר הינו כ-80 מ"ר.

5.2. מפות מדידה

5.2.1. מדידה משנת 2015

בתיק הבניין של הנכס נמצאה מפת מדידה שבה צוין כי חלקה 77 בשטח של 2,718 מ״ר.

להלן תשריט המגרש והבניה עליו



5.2.2. מפת מדידה - הסכם שכירות

בהתאם למפת מדידה המצורפת להסכם השכירות עם חברת דלק שטח החלקה נטו הינו 2,777 מ״ר. בתיק הבניין לא נמצאה מפת מדידה חתומה על ידי הועדה.

5.3. טופס 4 ותעודת גמר

לא נמצאו בתיק הבניין של הנכס.

5.4. חריגות בנייה

בביקור בנכס ובעיון במפות המדידה השונות שנמצאו בתיק הבניין עולה כי בנכס מספר סככות ומבנה בבניה קלה. קיימת אי וודאות לגבי חוקיות בנייה זו.
לאור האמור, שטחים אלו לא הובאו בחשבון בתחשיב השווי.

5.5. זכויות בנייה בלתי מנוצלות

בהתאם להסכם השכירות משנת 1999 שטח הרשום של החלקה הינו 2,917 מ״ר.
בהסכם אף מצוין כי מדובר בשטח נטו לאחר הפקעה של 2,717 מ״ר.
שטח זה תואם לשטח הרשום של החלקה כיום (2,718 מ״ר).

זכויות הבנייה בחלקה הנישומה הינם כ-115% ברוטו ביעוד מסחר (בהתאם לשטח החלקה נטו). קיים ספק לגבי אומדן הפקעה צפוי בחלקה.

בבחינת תחשיב אופטימלי של מגרש בשטח נטו של כ-2,718 מ״ר. מדובר בזכויות בנייה של כ-3,125 מ״ר ברוטו וכ-2,718 מ״ר עיקרי אשר יחייבו כ-108 חניות (לפי תקן מסחרי של 1:25).
יובהר כי זכויות הבניה מתייחסות לשטח נטו של החלקה לאחר הפקעה.

יש לציין כי ניצול זכויות הבניה יחייב את הריסת תחנת התדלוק, הממוקמת במרכז החלקה.
לאור האמור, להערכתנו השימוש המיטבי הנו הנכס במצבו.

5.6. היטל השבחה

נמסר ע״י מזמין חוות הדעת כי התחנה נבנתה ע״י החברה לאחר שהקרקעות נרכשו בשנות ה-60.
לאור האמור, בעת מימוש צפויה דרישה לתשלום היטל השבחה בגין תכנית ג/6929 מיום 7.3.1988.
לפי מיטב הבנתנו, מימוש הזכויות עפ״י תכנית זו כרוך בהריסת התחנה הקיימת.
קיים ספק לגבי כדאיות הריסת התחנה לצורך מימוש הזכויות, הן להיום והן למועד הקובע.
לאומר האמור, נלקח בחשבון, מטעמי שמרנות, היטל השבחה צפוי בשיעור 10% משווי הזכויות בנכס.
יש להדגיש כי מדובר באומדן בלבד וכי בסופו של דבר , סכום ההיטל יקבע ע״י שמאי מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה נהריה.

5.7 סיכום מצב רישוי

הנכס מהווה תחנת דלק הכוללת סככה ומבנה חד קומתי אשר נבנה באמצעות מספר היתרים.
מעיון בתשריטי ההיתרים עולה כי השטח הבנוי בפועל קטן מהשטח שהותר לבניה עפ״י היתרי הבניה.
אומדן השווי מושתת על השטח הבנוי בפועל.

6. מצב משפטי

6.1. נסח טאבו

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, שהופק באמצעות האינטרנט ב-17.01.2016, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גוש	18133
חלקה	73
שטח החלקה	2,718 מ״ר.
בעלויות	דלק געתון בע״מ בשלמות
משכנתאות	משכנתה מדרגה ראשונה מיום 12.3.2006 לטובת בנק מרכנתיל דיסקונט על כל הבעלים ללא הגבלת סכום
הערות	בתאריך 12.3.2006 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת דלק חברת הדלק הישראלית בע״מ על כל הבעלים [8].

הערת הח״מ

הוצג לידיעתנו אישור רשם החברות ממנו עולה כי חברת סאמיט אחזקות נדל״ן מחזיקה בכל מניות חברת דלק געתון.

[8] הוצג לעיוננו הסכם השכירות מול חברת דלק מחודש מרץ 1999.

6.2 הסכם שכירות

הערה חשובה: הסכם השכירות מתייחס **<u>לשתי</u>** תחנות דלק בנהריה - תחנת דלק נהריה ותחנת דלק געתון - נשוא השומה.

מעיון בהסכם מחודש מרץ בשנת 1999 שנערך בין חייל אחזקות ו/או דלק געתון בע"מ ו/או דלק נהריה ו/או חייל נכסים (כולם ביחד וכל אחד לחוד להלן "המשכיר") לבין דלק - חברת הדלק הישראלית בע"מ (להלן "השוכר") עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

רקע	המשכיר הינו בעל זכויות ו/או בעלים הרשום של חלקה 18 בגוש 18133 בשטח של 2,917 מ"ר רשום. שטח החלקה על פי תכנית מדידה ולאחר הפקעה לצרכי ציבור הינו 2,717 מ"ר (להלן "שטח געתון"). על שטח געתון מצויה תחנת דלק ברשת תחנות דלק הידועה כ"תחנת דלק געתון". המשכיר הינו הבעלים הרשום של חלקה 401 בגוש 18209 בנהריה בשטח של 944 מ"ר. על חלק מהשטח מצויה תחנת דלק ברשת תחנות דלק של דלק הידועה כ "תחנת דלק נהריה".
המושכר	**תחנת דלק געתון** ותחנת דלק נהריה (למעט מבנה סופרמרקט הממוקם בחלקו על שטח נהריה ומסומן בצבע ירוק ע"ג התשריט)
הסכמי שכירות דלק געתון	לדלק געתון הסכמי שכירות עם שוכרים לגבי נכסים המצויים על שטח געתון אשר יפוגו ביום 31.7.1999.
היטל השבחה	תשלום היטל השבחה בגין זכויות הבניה על פי התב"ע הקיימת וכל תב"ע קודמת יישא בו וישולם על ידי המשכיר.
שטח תחנת דלק נהריה	שטח תחנת דלק נהריה הינו 944 מ"ר ועליו מצויה תחנת הדלק "נהריה". המשכיר ידאג, כי בכל עת, יהיו חניות הדרושות בהתאם לתקן, להפעלת דלק נהריה וכן לקיומו של שטח למחסן שמנים. מוסכם בזאת כי בשטח המסומן בתשריט בצבע צהוב לא תותר חנייה אלא באישור השוכר, בשטח המסומן בכחול תותר חנייה לבאי הסופרמרקט ללא תשלום וסעיף ברוח זה ייכלל בהסכם בין המשכיר לסופרמרקט או לשוכר, אשר יבוא במקום הסופרמרקט.
תקופת השכירות	24 שנים ו-11 חודשים עד ליום 14.2.2024. בתום תקופת השכירות או במועד ביטול ההסכם כדין, מתחייב השוכר לפנות המושכר או חלקו מכל אדם וחפץ השייכים לו, כשהמושכר כולל את הבנוי עליו, לרבות כל שיפוץ, שיפור, או תוספת, אך למעט ציוד כהגדרתו בסעיף 5.3.
דמי השכירות	23,000 $ לחודש עבור שתי התחנות לא כולל מע"מ[9]. על מכירות של דלקים בשתי התחנות מעל 7,000 א' ליטרים בשנה, יתווסף לדמי השכירות סכום השווה ל-20 דולר לכל 1 א' ליטר, אשר מעבר.

[9] יש לציין כי בתחנת דלק געתון מצויים בנוסף לתחנת דלק גם שטחי מסחר ומלאכה. דמ"ש כוללים גם שטחים אלו.

6.3. תוספת להסכם שכירות מיום 5/10/2010

בהתאם לתוספת להסכם מיום 7/3/1999 שנערך ונחתם ביום 5/10/2010 בין "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ (להלן "שלק" או "החברה") לבין סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ, דלק הגעתון בע"מ ודלק נהריה בע"מ (להלן "הבעלים" או "המשכיר"), עולים הפרטים הבאים:

חלקת געתון	הקרקע הידועה כחלקה 73 בגוש 18133 (מקודם: חלקה 18 בגוש 18133) בשטח של 2,717 מ"ר הנמצאת בנהריה.
חלקת נהריה	הקרקע הידועה כחלקה 401 בגוש 18209 בשטח של 944 מ"ר הנמצאת אף היא בנהריה.
הסכם מקורי	על חלקות געתון ונהריה מצויות תחנות דלק הפועלות ברשת תחנות התדלוק של החברה ועסקים נוספים וזאת עפ"י הסכם מיום 7/3/1999 שנערך לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים.
המרכז המסחרי	לפי מיטב ציפיות הצדדים קיימת אפשרות סבירה כי ניתן יהיה להקים על חלק מחלקת געתון מרכז מסחרי בשטח מבונה של כ-550 מ"ר וכן מכונה לרחיצת כלי רכב. והצדדים מעוניינים לפעול במשותף על מנת להקים את המרכז המסחרי.
אופי הארכה	ניתנת לכל אחד מהצדדים אופציה להאריך את תקופת השכירות של תחנות התדלוק ע"י החברה למשך תקופה של 7 שנים שתחילתה במועד הסיום של ההסכם המקורי, דהיינו ביום 15/2/2024 וסיומה ביום 14/2/2031.

6.4. סיכום המצב המשפטי

חברת דלק געתון בע"מ רשומה כבעלים של חלקה 73 בגוש 18133.

על זכות החברה רשומה משכנתא לטובת בנק דיסקונט.

תחנת הדלק הושכרה בחוזה ארוך טווח יחד עם תחנת דלק נהריה לחברת דלק עד ליום 14.02.2024 + אופציה ל-7 שנים נוספות וסה"כ עד 14/2/2031.

בגין חוזה זה נרשמה הערת אזהרה בנסח.

7. ענף הדלק - סקירה כללית

7.1. מבנה משק הדלק בארץ

משק הדלק הישראלי בנוי ממספר אלמנטים עיקריים:
יבוא נפט גולמי, זיקוק נפט, אחסון, ניפוק ושיווק לצרכנים השונים, יבוא וייצוא מוצרי נפט מוגמרים.

ה"שחקנים" העיקריים בענף הינם הממשלה, בתי זיקוק לנפט (בז"ן)[10], מתקני האחסנה של חברת תשתיות נפט ואנרגיה בישראל (תש"ן), חברת קו צינור אילת אשקלון, פי גלילות וכן חברות הדלק השונות.

במשק הדלק פועלות ארבע חברות דלק גדולות אשר ממלאות ומשנעות דלקים באופן עצמאי מבז"ן בעזרת צי מכליות שלהן. חברה שלא מוגדרת על-ידי המדינה צריכה לקנות דרך חברות אלו. להלן החברות המובילות:

פז	חברה זו שולטת על כ-30% מהשוק.
דלק	לחברה נתח של כ-25% מהשוק הישראלי והיא מחזיקה גם בתחנות דלק בחו"ל
דור אלון	חברה זו מחזיקה בכ-15% מהשוק.
סונול	חברה זו מחזיקה בכ-25% מהשוק.

בנוסף, קיימות במשק עוד כ-20 חברות דלק קטנות יותר, שמוכרות "תעודות במזומן" (מוכרות במזומן אופציה למלא דלק ישירות מבז"ן).

[10] בישראל פועלים שני בתי זיקוק: בתי זיקוק לנפט (בזן) בחיפה ובית זיקוק אשדוד המצוי בבעלות חברת "פז".

7.2. קביעת מחירי דלקים בארץ

מחירי הדלקים המיוצרים בבתי הזיקוק בישראל, נמצאים בפיקוח ממשלתי. המחיר תלוי בגורמים חיצוניים, כגון מחירי מוצרי הדלק בעולם או שינוי בשערי חליפין.
בכל חודש מפרסם משרד התשתיות את המחיר הסיטונאי של הדלק בשער בז"ן.
המחיר הסופי מורכב ממספר גורמים נוספים: המחיר שנקבע בשער בז"ן, מיסים, עלויות תשתית והובלה, מע"מ ועוד - אלו הן עלויות שנקבעות מראש.
על עלויות אלו נוספות עלויות אשראי, עלויות דלף בבנזין (כחצי אחוז) וכן המרווחים עצמם של בעלי התחנות [11].
מרווח השיווק נקבע על ידי משרדי האוצר והאנרגיה והמים, בהתאם לרווחיות הרצויה למשק הלאומי במקטע שיווק הבנזין.
בשנים 2002-2010 עלה מרווח השיווק בשיעור מצטבר של 42%, בעוד שהמדד עלה בתקופה זו ב-16.5% בלבד. באוגוסט 2011 החליטו משרד האוצר ומשרד האנרגיה על הפחתת מרווח השיווק.

7.3. תדלוק בשירות עצמי

בשנת 2002 שונה אופן קביעת המחירים בתחנות הדלק ונקבע כי תחנה שבה לא מותקנת משאבה בשירות עצמי, אינה רשאית לגבות תוספת עבור השירות המלא.
בעקבות השינוי הוצבו בשנים 2004-2006 עמדות לתדלוק עצמי במרבית תחנות הדלק בישראל. כיום, ניתן לתדלק בשירות עצמי כמעט בכל תחנה בארץ, ובהיעדר משאבה כזו - ליהנות משירות מלא במחיר של שירות עצמי .
על פי נתונים שנאספו על ידי חברות הדלק (2011) מעדיפים למעלה מ-80% מהנהגים לתדלק בשירות עצמי ולחסוך את עמלת השירות.
בימים אלו מקדם משרד האנרגיה והמים תקנות המחייבות הנהגת התקן תדלוק אוטומטי כללי (אוניברסלי), שיאפשר תדלוק בכל תחנות הדלק, בכפוף לקיום הסכם עם חברת הדלק.

7.4. איכות הסביבה

בשנים האחרונות חלה החמרה בדרישות בתחום איכות הסביבה והאכיפה שלהן, ולכך השפעה בעיקר על ההשקעות הדרושות לצורך הקמת תחנות תדלוק ותחזוקתן. בנוסף, חלק ניכר מתחנות התדלוק נבנו לפני שנת 1997 ולכן בנויות ע"פ סטנדרטים נמוכים מדי. בתחנות אלו רשתות הדלק חשופות לתביעות משפטיות והוצאות מהותיות בשל זיהומי קרקע וזיהומי מי תהום בשל חלחול דלקים ושמנים אל תוך הקרקע.

[11] מרווח השיווק (מכונה גם "סל הוצאות השיווק לבנזין") מהווה חלק ממחיר הבנזין לצרכן, ומתעדכן פעמיים בשנה, ב-1/4 וב-1/10.

7.5. התחרות בענף

ענף התדלוק מצוי בשנים האחרונות במגמת צמיחה ושדרוג אשר שינתה את פני תחנות הדלק ללא הכר. בישראל פועלות היום כאלף תחנות דלק ציבוריות, שרובן מאפשרות תדלוק נוח וחסכוני בשירות עצמי, וחלקן אף מציעות מגוון שירותים נוספים לנוחות הנהג. הקמה של תחנת דלק (ציבורית, זעירה או פנימית) מחייבת עמידה בדרישות קפדניות של בטיחות, אמינות והגנה על הסביבה, וקבלת כל ההיתרים הנדרשים מהרשות המקומית שבתחומה מצויה התחנה, כגון היתר בנייה מתאים ורישיון עסק.

התחרות בתחום התחנות מתמקדת בעיקר ברכישת זכויות להקמת מתחמי תדלוק ומסחר חדשים ובהתקשרויות עם תחנות תדלוק ותיקות, שתוקף חוזי ההפעלה או אספקת הדלקים שלהן פג.

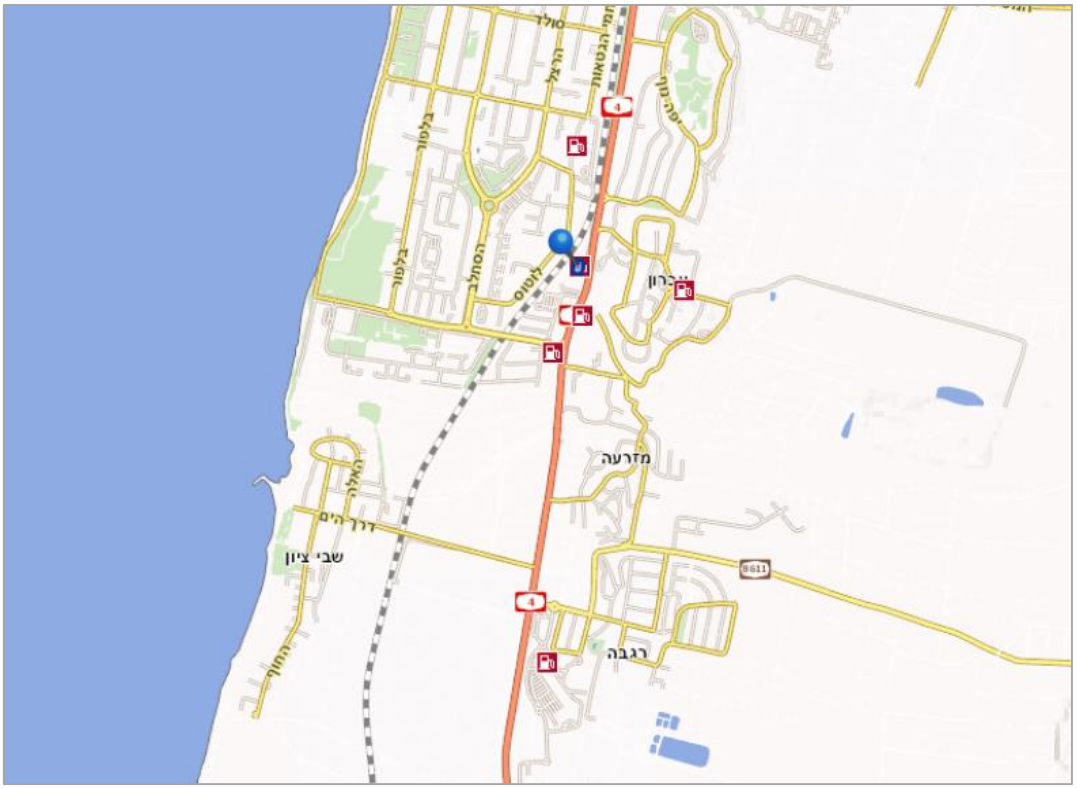
על פי רוב, חברות הדלק נושאות בעלויות הקמת תחנת הדלק, או שיפוצה, עבור בעל המקרקעין, בתמורה להסכם הפעלה של התחנה או הסכם אספקת מוצרי דלק לתחנה.
הליך הקמה של תחנת תדלוק חדשה עשוי להימשך מספר שנים וכפוף לעמידה בדרישות ותקנות של המדינה.

פעילותן של חברות הדלק מתאפיינת ברמת תחרות גבוהה אשר באה לידי ביטוי בשחיקת מחירים, רווחיות נמוכה, אשראי לקוחות גבוה והשאלת ציוד ללקוחות.

הגברת התחרות בתחום השיווק הישיר, יחד עם חשיפה להאטה כלכלית והגברת המודעות הצרכנית, מביאים לשחיקה במרווחים, ולשיפור תנאי התשלום ואיכות השירות הניתנים ללקוחות. פדיון התחנה ורווחיותה ייקבעו באופן כמעט ומוחלט עפ״י היקף המכירות הכולל.

היקף המכירות תלוי באופן ישיר במיקומה הגיאוגרפי של התחנה, צפיפות הצרכנים באזור המגורים, מספר המתחרים/תחנות התדלוק הקרובים, וגובה דמי השכירות (של הקרקע או של התחנה עצמה) של התחנות שאינן בבעלות החברה.

להלן מפת תחנות דלק בסביבה המיידית של התחנה הנישומה [12]:



מעיון במפה עולה כי בקרבת הנכס קיימות מספר תחנות מתחרות בעלות מאפייני מיקום דומים לנכס הנישום.

[12] בהתאם לאתר הפורטל הגיאוגרפי הלאומי.

7.6. חבילת הזכויות בתחנת דלק

חבילת הזכויות בתחנת דלק נחלקת בד"כ בין מספר בעלי זכויות.
להלן הרכבי הזכויות השכיחים:

7.6.1. תחנות דלק בבעלות חברת דלק. מהווים כיום כ-20% מכלל התחנות.

7.6.2. תחנות בחכירה ארוכה של חברת דלק.
בהתקשרות זו בד"כ חברת הדלק היא זו אשר בונה את התחנה על חשבונה ומפעילה אותה.
לבעל הקרקע משולמים דמי שכירות בגין רכיב הקרקע בלבד.
צורת התקשרות זו מאפיינת כ-65% מכלל התחנות.

7.6.3. תחנות דלק בנויות המושכרות במצבו לחברת דלק או מופעלות ע"י בעל הקרקע או חברת הדלק.
דמי השכירות הנקבעים מגלמים את מרכיב הקרקע ואת עלות הבניה או לחילופין נחתם הסכם לאספקת דלקים.
התקשרות זו מאפיינת כ-15% מכלל התחנות.

8. דוחות פעילות של תחנות הדלק נשוא השומה ב-3 השנים האחרונות [13]

תחנות:0076 - חוף הדקל				תחנות:0090 - געתון				
תאריך	בנזין 95	סולר	סה"כ	תאריך	בנזין 95	בנזין 98	סולר	סה"כ	סה"כ מצטבר
ינו-13	104,207	7,000	111,207	ינו-13	247,009	4,497	68,998	320,504	431,711
פבר-13	107,906	14,497	122,403	פבר-13	183,810		59,497	243,307	365,710
מרץ-13	112,307	14,500	126,807	מרץ-13	274,815		81,917	356,732	483,539
אפר-13	120,803	12,999	133,802	אפר-13	249,304	3,500	71,198	324,002	457,804
מאי-13	124,002	12,000	136,002	מאי-13	271,055		83,502	354,557	490,559
יונ-13	121,299	15,001	136,300	יונ-13	286,995		84,499	371,494	507,794
יול-13	116,492	12,000	128,492	יול-13	274,996	2,500	92,293	369,789	498,281
אוג-13	124,493	14,500	138,993	אוג-13	307,502		79,500	387,002	525,995
ספט-13	114,500	14,000	128,500	ספט-13	248,502		68,501	317,003	445,503
אוק-13	116,917	13,190	130,108	אוק-13	264,845		85,920	350,765	480,873
נוב-13	104,513	13,623	118,136	נוב-13	229,680		75,895	305,575	423,711
דצמ-13	81,672	12,560	94,231	דצמ-13	236,002		70,011	306,012	400,244
סה"כ 2013			1,504,982	סה"כ 2013				4,006,742	5,511,724
ינו-14	116,823	18,265	135,089	ינו-14	236,936		81,053	317,989	453,077
פבר-14	95,363	14,474	109,837	פבר-14	212,980		72,498	285,478	395,315
מרץ-14	95,350	19,311	114,661	מרץ-14	241,800		87,707	329,506	444,167
אפר-14	100,014	17,897	117,911	אפר-14	237,857		78,572	316,429	434,340
מאי-14	99,026	15,317	114,343	מאי-14	252,569		98,050	350,620	464,962
יונ-14	107,166	12,031	119,198	יונ-14	240,691		82,987	323,678	442,876
יול-14	100,599	20,647	121,246	יול-14	269,085		93,707	362,792	484,038
אוג-14	110,137	15,585	125,722	אוג-14	264,801		89,213	354,014	479,736
ספט-14	93,681	13,680	107,361	ספט-14	257,146		96,087	353,234	460,594
אוק-14	93,276	14,279	107,555	אוק-14	242,842		84,241	327,083	434,638
נוב-14	95,037	11,493	106,530	נוב-14	236,953		92,896	329,850	436,380
דצמ-14	97,040	17,307	114,347	דצמ-14	226,641		94,089	320,730	435,077
סה"כ 2014			1,393,798	סה"כ 2014				3,971,403	5,365,200
ינו-15	87,205	12,175	99,380	ינו-15	232,430		91,526	323,957	423,336
פבר-15	87,484	11,830	99,314	פבר-15	194,339		81,776	276,114	375,428
מרץ-15	84,007	19,568	103,575	מרץ-15	245,621		98,955	344,576	448,151
אפר-15	84,783	10,956	95,738	אפר-15	235,254		87,502	322,756	418,495
מאי-15	85,206	13,650	98,856	מאי-15	257,113		94,228	351,341	450,197
יונ-15	88,350	11,057	99,407	יונ-15	248,246		98,892	347,137	446,545
יול-15	94,833	15,160	109,993	יול-15	256,011		94,520	350,531	460,524
אוג-15	90,322	18,043	108,365	אוג-15	303,193		108,179	411,372	519,737
ספט-15	80,421	9,189	89,610	ספט-15	263,015		83,841	346,856	436,466
אוק-15	64,856	12,338	77,194	אוק-15	244,431		99,609	344,040	421,234
נוב-15	82,035	10,233	92,268	נוב-15	228,728		98,955	327,683	419,951
דצמ-15									
סה"כ 2015			**1,073,699**					**3,746,363**	**4,820,063**

סיכום הנתונים לשנת 2015 ובדיקת החלק היחסי של כל תחנה בפעילות

תחנה	ממוצע צריכה לחודש בשנת 2015	חלק יחסי
חוף הדקל	97,600 ליטר	22.27%
געתון	340,578 ליטר	77.73%
סה"כ	**438,178 ליטר**	**100.00%**

[13] בהתאם לדוח אקסל שנמסר על ידי מזמין חוות הדעת.

9. עקרונות, גורמים ושיקולים

בהערכת שווי הזכויות בקרקע הנישומה, הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1. הנכס הנישום מהווה מחלקה עליה תחנת דלק הממוקמת ברחוב דרך גדוד 21 בכניסה לנהריה. הבאנו בחשבון את מיקומה של התחנה הנישומה בכניסה לעיר נהריה לכיוון דרום ברחוב דרך גדוד 21 המהווה ציר תנועה ראשי בעיר והכולל שני נתיבים בכל כיוון החוצה את נהריה מדרום לצפון. הבאנו בחשבון את מיקומו המרכזי של הנכס בקרבת רחוב הגעתון המהווה את ציר התנועה הראשי בעיר ומאופיין בפעילות מסחרית ערה. בקרבת הנכס ממוקמים מספר מרכזים מסחריים לרבות קניון נהריה וקניון ארנה נהריה, אשר נבנה לאחרונה.

9.2. מדובר בתחנת דלק הבנויה בהיתר ומוכרת דלקים בהיקף של 340 ק"ל לחודש. מדובר בהיקף מכירות סביר על הצד הנמוך לאור מיקומה המרכזי של התחנה.

9.3. בחלקה בנוי בנוסף לתחנה גם מבנה חד קומתי המשמש כמזנון, משרד ומוסך. לצד המבנים סככות שונות שלא אותר לגביהם היתר. אומדן השווי מבוסס על השטחים בהיתר בלבד.

9.4. בהתאם להסכם השכירות מול חברת דלק במועד חוזה השכירות (1999) הנכס כלל חנות לממכר אביזרי רכב , משרד וכן עסק לרחיצת מכוניות אשר הושכרו תמורת 700$.
קיים ספק באם השימושים המבוצעים כיום בנכס (חלקם בבניה קלה) לרבות חנות נוחות של חברת דלק (מנטה), מסעדה, חלל מבניה קלה אשר שימש לשירותי זגגות ויחידת מלאכה (פנצ'ר מאכר) תואמים לשימושי ההיתר המקורי.
לאור האמור הבאנו בחשבון את השימושים הקיימים בתשריט ההיתר האחרון בלבד (מזנון, משרד ומוסך).

9.5. הבאנו בחשבון כי תחנת הדלק הנישומה מושכרת לחברת דלק עד לחודש פברואר 2024 בהסכם הכולל שכירות של תחנת דלק נהריה הממוקמת ברחוב העלייה תמורת סה"כ כולל של 23,000$ בתוספת מע"מ. הבאנו בחשבון נתוני מכירות הדלקים בשנים האחרונות בהתאם לדיווח מזמינת חוות הדעת.

9.6. במסגרת אומדן שווי תחנת הדלק, ביססנו את ערכי השווי על ציפייה למכירות דלקים של כ-340 ק"ל בחודש (ממוצע המכירות השנתי כמדווח על ידי מזמינת חוות הדעת) ובדמי שכירות ראויים של כ-220 ₪ לק"ל.

9.7. המועד הקובע לחוות דעת זו הינו יום הביקור בנכס.

9.8. חוו"ד נערכה לנכס כפנוי וחופשי מכל חוב, מחזיק ו/או שעבוד ולמטרתה בלבד.

10. נתוני השוואה רלוונטיים לאומדן שווי תחנות דלק

10.1. עסקאות השוואה לתחנות דלק

תאריך	מיקום	מאפיינים	מחיר
קרקעות לתחנת דלק			
7/5/2013	אזור תעסוקה חדש בחלק המזרחי של העיר כפר סבא 7536/29	מגרש פינתי לתחנת דלק בשטח של 2,920 מ״ר. חכירה מרמ״י ל-49 שנים.	6,500 א׳ ₪ **- עסקה מס שבח** (**2.2** א׳ ₪ למ״ר קרקע)
26/10/2011	שדרות המלאכות אזור תעשיה מודיעין גו״ח 5891/21	מגרש בשטח 4,172 מ״ר שעליו מותר לבנות תחנת דלק ושטח מסחרי. השטח המסחרי יהיה בהיקף של כ-375 מ״ר כולל שטחי שירות.	13,150 א׳ ₪ **- מכרז רמ״י** (**3.15** א׳ ₪ למ״ר קרקע)
תחנות דלק בנויות עפ״י מערכת מס שבח			
31/7/2013	דרך משה דיין פינת דרך יגאל ידין, אזור תעשיה חיפה. 11635/22	תחנת דלק של סונול	12,800 א׳ ₪ **- עסקה**
31/12/2013	רחוב פרימן יעקב פינת דרך המכבים , ראשון לציון	תחנת דלק של סונול בשטח קרקע של 3.36 דונם ולידה מבנה מסחרי. חשיפה מעולה.	31,450 א׳ ₪ **- עסקה**
13/2/2013	המרכבה פינת פנקס דוד א.ת. צפוני נתניה 8236/92	תחנת דלק של מבוא שומרון. 2 איי תדלוק. חשיפה בינונית. מבנה מסחר ומשרדים קטנטנן בחזית כ-100 מ״ר מכס׳ ב-2 קומות.	8,400 א׳ ₪ **- עסקה**

10.2. נתוני דמי שכירות של תחנות דלק באזורים שונים בארץ

10.2.1. **תחנת דלק קריית שמונה** - בחודש אוקטובר 2014 נמכרה תחנת דלק הבנויה על מגרש בשטח של כ-850 מ״ר קרקע וממוקמת בקרית שמונה (תחנת תדלוק פנימית ללא חשיפה) במחיר של 8,800 א׳ ₪, בהתחשב בדמי שכירות של כ-61 א׳ ₪ לחודש מדובר בתשואה של 8.3%.

10.2.2. **תחנת דלק צפריה** - בהתאם לשומת IFRS משנת 2015 עולה כי תחנת הדלק מושכרת תמורת 230-350 ₪ לק״ל למכירות ללא דלקן וכ-145 ₪ לק״ל למכירות עם דלקן.

10.2.3. **תחנת דלק צומת עמיעד** - בהתאם לשומת IFRS משנת 2013 עולה כי תחנת הדלק מושכרת תמורת דמי שכירות של 166-180 ₪ לק״ל.

10.2.4. **רכס הכרמל חיפה** - תחנת תדלוק וחנות נוחות הממוקמת בלב שכונת מגורים ברכס הכרמל חיפה הושכרה נכון לשנת 2014 לפי דמי שכירות כוללים של כ-41.5 א׳ ₪ בתוספת מע״מ. בהתחשב בנתוני מכירות תדלוק של כ-250 ק״ל לחודש מדובר בדמי שכירות של כ-166 ₪ לק״ל (מגלם חנות נוחות).

10.2.5. **תחנת דלק באזור התעשייה קרית אריה -** בהתאם לחוזה משנת 2010 הושכרה תחנה כולל 65 מ״ר חנות נוחות בדמ״ש של 55 א׳ ₪ לחודש עד להיקף מכירות של 300 ק״ל, צמוד למדד. הנ״ל משקף דמ״ש של 183 ₪ לק״ל (כ-200 ₪ לק״ל בערכים מתואמים). התחנה נבנתה ע״י חברת הדלק.

10.2.6. **תחנת דלק באזור התעשייה קרית אריה -** בהתאם לחוזה משנת 2009 הושכרה תחנה כולל חנות נוחות בדמ״ש של 50 א׳ ₪ לחודש עד להיקף מכירות של 300 ק״ל. הנ״ל משקף דמ״ש של 167 ₪ לק״ל (כ-188 ₪ לק״ל בערכים מתואמים). התחנה נבנתה ע״י חברת הדלק.

10.2.7. **תחנת פז האצטדיון פ״ת** - בהתאם לחוזה שכירות מאמצע שנת 2006, שנחתם עם חברת הדלק פז עולה כי התחנה הושכרה תמורת 176,000 ₪ לחודש. מדובר בתחנה עם היקף מכירות חודשי ממוצע של כ-800 ק״ל (משקף כ-220 ₪ לק״ל). התחנה כוללת חנות נוחות ״yellow״.

10.2.8. **תחנת הדלק בסמוך לצומת "עד הלום" באשדוד -** התחנה מושכרת לחברת "סונול" תמורת 87,000 ₪ עד להיקף מכירות של 500 ק"ל. מעל 500 ק"ל ועד 700 ק"ל בחודש ישולמו דמי שכירות של 105 ₪ לק"ל שמעבר ל-500 ק"ל.(דמי השכירות משקפים כ-175 ₪ לק"ל).

10.2.9. **תחנת הדלק "דור אלון", רחוב הפלדה בחולון -** היקף המכירות החודשי הממוצע הינו כ-275 ק"ל לחודש, מושכרת תמורת כ-65,000 ₪ לחודש.
משקף דמ"ש של 236 ₪ לק"ל. דמ"ש כוללים כ-1,300 ₪ לחודש בגין חנות נוחות.

10.2.10. **תחנת הדלק "דלק", רחוב החושלים, אזור התעשייה הרצלייה -** בחודש נובמבר, 2009 נחתם חוזה שכירות תמורת 140,000 ₪ לחודש עד למכירות של 400 ק"ל, ומעל ל-400 ק"ל ישולמו 300 ₪ לק"ל נוסף. החוזה הינו ל-4 שנים וכולל חנות נוחות.
(כ-350 ₪ לק"ל).

10.2.11. **תחנת הדלק "פז", מגדל התאומים, ז'בוטינסקי רמת גן -** היקף מכירות חודשי ממוצע הינו כ-500 ק"ל. התחנה מושכרת תמורת 180,000 ₪ לחודש. (360 ₪ לק"ל).

10.2.12. **תחנת הדלק "דלק", קניון הזהב -** היקף המכירות החודשי הממוצע הינו כ-600 ק"ל. ביוני 2009 נחתם חוזה שכירות לפיו הושכרה התחנה תמורת 235,000 ₪ לחודש.(390 ₪ לק"ל).

10.2.13. **תחנת דלק, גבעת שמואל -** התחנה מושכרת תמורת 36,000 ₪ עד להיקף מכירות של כ-180 ₪ לק"ל. (כ-180 ₪ לק"ל).

10.2.14. **תחנת דלק, ראשון לציון -** היקף מכירות חודשי ממוצע כ-600 ק"ל. התחנה מושכרת על פי הסכם שכירות, שנחתם בשנים האחרונות, תמורת 240,000 ₪ (400 ₪ לק"ל).

10.2.15. **תחנת דלק גבעת ברנר -** בהתאם להסכם מספטמבר 2007, התחנה מושכרת תמורת 110,000 ₪ עד להיקף מכירות של 400 ק"ל דלקים לחודש, שלא על ידי פזומט, סולר מוזל, והסדרים מיוחדים. מעל ל-400 ק"ל ישולמו בגין מכירות חופשיות 200 ₪ בגין כל ק"ל, בגין מכירות בהסדר פזומט 90 ₪ תוספת. (משקף 275 ₪ לק"ל , מתואם להיום - 325 ₪ לק"ל).

10.2.16. **תחנת דלק פתח תקווה -** התחנה הכוללת גם חנות נוחות מושכרת בימים אלו תמורת כ-300 א' ₪ עד להיקף מכירות של 1,000 ק"ל לחודש (300 ₪ לק"ל). בפועל מוכרת בהיקף של 600 ק"ל לחודש. בגין חנות נוחות בשטח כולל של כ-140 מ"ר דמ"ש בסך של כ-13,000 ₪ לחודש (כ-93 ₪ למ"ר).

10.3. ניתוח הנתונים

בנתונים כמפורט בסעיפים קודמים עולה כי קיימת שונות גבוהה בין דמי השכירות המתקבלים בתחנות השונות.
שונות זו נובעת משני גורמים מרכזיים:

- מהות ההתקשרות בין בעל הקרקע לחברת הדלק (קרי: מי נושא בעלות בניית בתחנה).
- כמות הליטרים הנמכרת בתחנה.

בהתאם לנתונים ועפ"י שיחות עם גורמים שונים המעורים בענף, עולה כי קיימת ירידה משמעותית בדמי השכירות המשולמים ע"י חברות הדלק לאחר הרפורמה בשוק הדלק משנת 2011.
בחוזים בהם חברת הדלק בנתה את תחנת הדלק ודמי השכירות מבטאים את רכיב הקרקע בלבד, דמי השכירות נעים בגבולות 235-110 ₪ לק"ל.
במקרים בהם בעל הקרקע בונה את התחנה, מתקבלים דמי שכירות הנעים בגבולות 300-200 ₪ לק"ל. כאשר דמי השכירות הללו מבטאים הן את רכיב הקרקע והן את מרכיב עלויות הבניה.
במסגרת הטווח המתקבל עבור כל אחת מצורות ההתקשרות, מושפעים דמי השכירות מכמות הק"ל הנמכרת. ככל שתחנה מוכרת דלקים בהיקף גבוה יותר, כך יעלו דמי השכירות אותם תהיה מוכנה לשלם חברת הדלק.

ניתוח הסכם השכירות הקיים

התחנה הנישומה מושכרת בהסכם שכירות הכולל גם את תחנת נהריה.
דמי השכירות המתקבלים כיום עבור שתי התחנות ושטחי המסחר כ- 90,896 ₪ לחודש[14].
להלן ניתוח דמי השכירות המיוחסים לתחנה הנישומה:

מלוא דמי השכירות בפועל -	90,896 ₪ לחודש
בניכוי אומדן דמ"יש לשטחים המסחריים כ-	2,800 ₪ לחודש (-)
יתרת דמ"ש המיוחסת לשתי תחנות התדלוק	88,096 ₪ לחודש
החלק היחסי של התחנה הנישומה בכמות הדלקים הנמכרת[15]	68,480 ₪ לחודש

כמות מכירת הדלקים הממוצעת אליה מצאנו להתייחס הינה 340 ק"ל לחודש.
דמי השכירות משקפים כ-200 ₪ לליטר לחודש במעוגל.
הנ"ל סביר על הצד הנמוך בהתייחס לתחנה בנויה ולהיקף הדלקים הנמכרת בה.
שווי התחנה נבחן לצמיתות, תוך כדי התחשבות בכמות הליטרים הנמכרת הממוצעת לחודש.
דמי השכירות המתקבלים בפועל נלקחו בחשבון עד לתום תקופת החוזה ולאחר מכן נלקחו בחשבון דמי שכירות ראויים של 220 ₪ לק"ל (לאור מיקומה בכביש מרכזי).

[14] בהתאם לאישור חתום ע"י עו"ד ששון חורש מיום 15/2/2016.
[15] 77.73%.

10.4. עסקאות השוואה מסחר ומלאכה

10.4.1. מסחר

10.4.1.1. בבחינת מודעות הצע לחנויות הממוקמות במרכז נהריה (מיקום עדיף) עולה כי דמי שכירות נדרשים נעים בטווח של 45-70 ₪ למ״ר. השונות נובעת ממיקום הנכס, שטחו וכד׳.

10.4.2. מלאכה

10.4.2.1. בהתאם לפרסומים שונים מבנה תעשייה במיקום מרכזי בנהריה בשטח של כ-800 מ״ר המאופיין בתקרה גבוהה מוצע להשכרה תמורת כ-25 ₪ למ״ר.

10.4.3. ניתוח נתונים ובחינת השימושים המותרים

הנכס הנישום מהווה תחנה דלק הכוללת מבנה חד קומתי המשמש בפועל לשימושים שונים. יובהר כי קיים ספק באם השימושים המבוצעים כיום בנכס (חלקם בבניה קלה) לרבות חנות נוחות של חברת דלק (מנטה), מסעדה, חלל מבניה קלה אשר שימש לשירותי זגגות ויחידת מלאכה (פנצ׳ר מאכר) תואמים לשימושי ההיתר המקורי.

לאור האמור הבאנו בחשבון את השימושים הקיימים בתשריט ההיתר האחרון בלבד (מזנון, משרד, מוסך) בשטח של כ-80 מ״ר בלבד.

מעיון בעסקאות ההשוואה בהתייחס לשימושים מעורבים של מזנון, משרד ומוסך ובהתייחס למאפייני הנכס לרבות רמת הגמר הבסיסיים של היחידות הגענו לכלל דעה כי דמי שכירות ראויים הינם בממוצע של כ-35 ₪ למ״ר וסה״כ באומדן גס כ-2,800 ₪ לחודש.

11. תחשיבי שומה

11.1. אומדן שווי תחנת הדלק כבנויה וגמורה בהתאם לגישת היוון הכנסות.

11.1.1. אומדן שווי תחנת הדלק

11.1.1.1. תרומת הכנסות עד לתום לתקופת החוזה עם חברת דלק

אומדן צפי מכירות חודשי	-	340	ק"ל
אומדן דמי שכירות לתחנה בנויה ל-ק"ל	-	200	₪
אומדן דמי שכירות לחודש	-	68,000	₪
אומדן דמי שכירות לשנה	-	816,000	₪
שיעור היוון ראוי	-	8.0%	
ערך נוכחי הכנסות לתקופת יתרת חוזה			
השכירות מול חברת דלק (כ-8 שנים) במעוגל	-	4,690,000	₪

11.1.1.2. שווי התחנה בדחייה לתום תקופת החוזה מול חברת דלק

אומדן צפי מכירות חודשי	-	340	ק"ל
אומדן דמי שכירות לתחנה בנויה ל-ק"ל	-	220	₪
אומדן דמי שכירות לחודש	-	74,800	₪
אומדן דמי שכירות לשנה	-	897,600	₪
שיעור היוון ראוי	-	8.5%	
שווי תחנת דלק בבנויה וגמורה	-	10,560,000	₪
מקדם דחייה לתום תקופת השכירות	-	0.54	
		N=8,i=8%	
שווי התחנה כדחויה במעוגל	-	5,700,000	₪

11.1.1.3. סיכום

ערך נוכחי תרומת הכנסות עד לתום החוזה עם דלק	-	4,690	א' ₪
שווי התחנה בדחייה לתום תקופת החוזה	-	5,700	א' ₪
סה"כ	-	10,390	א' ₪

11.1.2. אומדן שווי החלק המסחרי במתחם (בהתאם להיתר כולל מזנון, משרד ומוסך)

שטח באומדן גס	-	80	מ״ר
אומדן דמי שכירות צפוי	-	35 ₪	למ״ר בנוי
אומדן דמי שכירות לחודש	-	2,800	₪
אומדן דמי שכירות לשנה	-	33,600	₪
שיעור היוון ראוי	-	8.5%	
שווי במעוגל	-	400,000	₪
שווי בדחייה לסיום הסכם השכירות מול דלק			
(כ-8 שנים, I=8.0% ,pv=0.54	-	0.54	
שווי שטחי המבחר והמוסך בדחיה	-	210,000	₪

11.1.3. סיכום

אומדן שווי תחנת דלק	-	10,390	א׳ ₪
אומדן שווי החלק הבנוי	-	210	א׳ ₪
סה״כ	**-**	**10,600**	**א׳** ₪

11.2. גישת ההשוואה

קיים קושי באומדן שווי התחנה בהתייחס לגישה זו, לאור מיעוט בנתוני השוואה ומחסור במידע אודות כמות הק״ל הנמכרת בפועל בכל תחנה ומהות ההתקשרות עם חברת דלק.
בהתאם לעסקאות שאותרו ביחס לתחנות דלק בנויות, רמת המחירים נעה בגבולות 31-8.5 מ׳ ₪ לתחנה. אומדן שווי התחנה הנישומה בהתאם לסעיף 13.1.3 מצוי בטווח האמור.

12. השומה

לאור כל האמור לעיל, בשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, ראוי לאמוד את שווי זכויות הבעלות בתחנת הדלק הנישומה כריקה ופנויה מכל אדם או חפץ וללא כל חוב או שעבוד לצד ג', בסך של כ-

10,600,000 ₪

(עשרה מיליון ושש מאות אלף ₪)

הערות:

- ערכי שווי הנ"ל אינם כוללים מע"מ.
- חוות הדעת מיועדת למזמינה בלבד, נערכה למטרתה בלבד ואין לעשות בה כל שימוש אחר ללא אישור הח"מ.

ובאנו על החתום,

אסף יצחקי	סער קינן
שמאי מקרקעין	שמאית מקרקעין

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל 1998.

תאריך : 15 למרץ, 2016

סימוכין: 12637 ת'

חוות דעת שמאית מקיפה

תחנת דלק

גוש 18209 חלק מחלקה 401

מגרש 401/2 בהתאם להסכם שיתוף

רחוב העלייה 61

<u>נהריה</u>

לכבוד

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

א.ג.נ.,

חוות דעת שמאית מקיפה

תחנת דלק

גוש 18209 חלק מחלקה 401

מגרש 401/2 בהתאם להסכם שיתוף

<u>רחוב העלייה 61, נהריה</u>

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1. מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה

לבקשת מר תומר טפר, סמנכ"ל הכספים של חב' סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ[1], הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי הנכס שבנדון לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) (תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40).

המועד הקובע לשומה - 31/12/2015.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן:
המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה מרצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.
ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין.
לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

לשם הכנת חוות הדעת ערך השמאי אסף יצחקי ביקור בנכס ובסביבתו וכן באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה נהריה ביום 22/10/2015. עיינו בתוכניות הרלוונטיות, סקרנו מחירי שוק ולהלן חוות דעתנו.

[1] חברת סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ מחזיקה בכל מניות חברת דלק געתון שהינה בעלת הזכויות בנכס.

1.2. גילוי פרטים

חוות דעת זו הוזמנה על-ידי חברת סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ, בחודש אוגוסט 2015.
נמסר לי ע"י החברה כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה עפ"י תקן חשבונאי מס' 40.
אני מסכימה כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור.
הנני מציינת כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
במסגרת ההתקשרות ולצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה המזמינה כתב שיפוי החתום ע"י מנכ"ל החברה מר אמיר שגיא מיום 24/1/2016, לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים באם תוטל עלינו חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל סוג שהוא.

1.3. אלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

משרד אודלס קינן כהן בע"מ עוסק בהערכות שווי לנכסי מקרקעין.

הערכת השווי נערכה ע"י סער קינן ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

- בוגרת אוניברסיטת תל אביב בפקולטה למדעי החברה.
- בוגרת לימודי תעודה בחוג לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת תל אביב.
- שמאית מקרקעין מוסמכת רישיון מס' 520 מטעם משרד המשפטים.
- משנת 1994 הנני עוסקת בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 1996 כשמאית מקרקעין.
- מנהלת משרד כשמאית מקרקעין עצמאית.

1.4. יחסי תלות ושכ"ט

הריני מצהירה כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין חב' סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

1.5. הסתמכות על מומחים ויועצים

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים, למעט הסתמכות על הסכמי שכירות שהתקבלו מהחברה והסכמים אחרים המפורטים בחוות הדעת.
חוות הדעת אינה מבוססת על נתונים, הנחות ותחזיות שנמסרו ע"י החברה.

1.6. מסמכים שהועברו ע"י החברה, עליהם התבססנו בחו"ד זו

- ✓ טבלת שכירויות עדכנית חתומה ע"י עו"ד.
- ✓ הסכם שכירות.
- ✓ טופס פחת.

1.7. הערכות קודמות

אודלס קינן כהן בע"מ לא ביצעה הערכות שווי קודמות לנכס הנישום.

2. פרטי הנכס

גוש	18209
חלק מחלקה	401
שטח החלקה הרשום	944 מ"ר
מגרש	401/2 בהתאם להסכם שיתוף
שטח המגרש נשוא השומה	619 מ"ר [2]
מהות הנכס [3]	תחנת דלק
כתובת	רחוב העלייה 61, נהריה
זכויות	זכות בעלות בחלק מסוים מהחלקה בהתאם להסכם שיתוף ובכפוף להסכם שכירות מול חברת דלק עד לתאריך 14.02.2014. הבעלות רשומה על שם חברת דלק נהריה. **הוצג לידיעתנו אישור רשם החברות ממנו עולה כי חברת סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ מחזיקה בכל מניות חברת דלק נהריה.**

[2] בהתאם להסכם שיתוף שטח של 325 מ"ר מהחלקה נמכר לחברת סופרמרקט חוף הדקל בע"מ.

[3] תחנת הדלק בנויה בהתאם להיתר וזאת עפ"י היתר שינויים שאותר בתיק הבניין. בהיתר זה לא צוינו שטחים בנויים - חדר מתדלקים וסככה. לא אותר היתר מקורי לבניין הכולל פרוט שטחים בנויים. בכל מקרה, שטחים אלו אינם מהותיים לאומדן השווי הנגזר מאיי התדלוק ופעילות התחנה.

3. תיאור הנכס והסביבה

3.1. תיאור הסביבה

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה חלק מחלקה עליה בנויה תחנת דלק, הממוקמת ברחוב העלייה 61 בצפון מערב העיר נהריה.

נהריה היא העיר הצפונית ביותר במישור החוף, ממוקמת על חוף הים ועל כביש 4, בין העיר עכו לבין ראש הנקרה.
העיר נהריה ידועה כבירת הגליל המערבי ופועלים בה אתרים דוגמת גן בוטני זואולוגי, גלריות ומרכזי תרבות ואומנות, טיילת על חופה של נהריה, ותחנת רכבת נהריה - תחנת הרכבת הפעילה הצפונית ביותר בישראל.

האוכלוסייה באזור מגוונת וכוללת תושבים ותיקים, וזוגות צעירים.

להלן גבולות העיר:

מצפון - גן לאומי אכזיב.
ממזרח - הישובים בן עמי , כברי והקיבוץ עברון.
מדרום - שבי ציון ורגבה.
ממערב - הים התיכון.

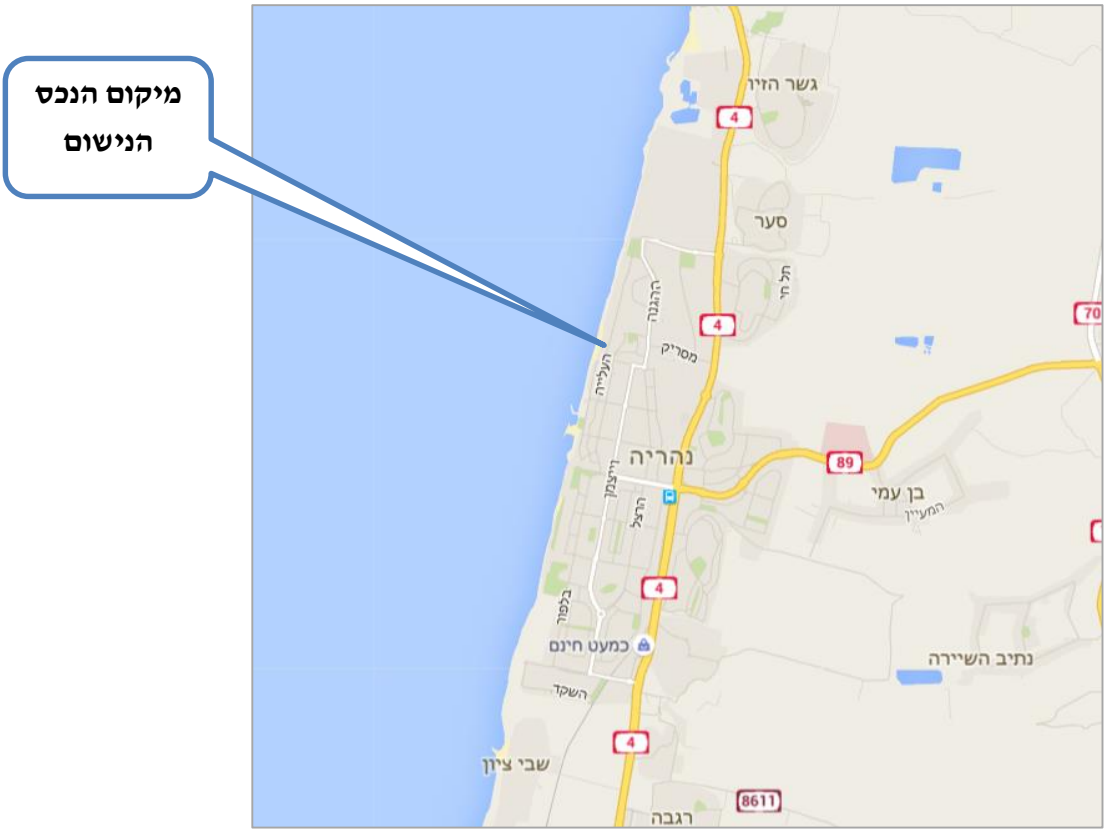
הנכס הנישום ממוקם באזור בעל צפיפות בניה נמוכה יחסית המאופיין בשימושי מגורים בבניה נמוכה ובמלונות נופש בדרגת תיירות עממית.

באזור התחנה תנועת רכבים מועטה יחסית.
למעט תחנה אחת נוספת לא קיימות תחנות דלק בסביבה.

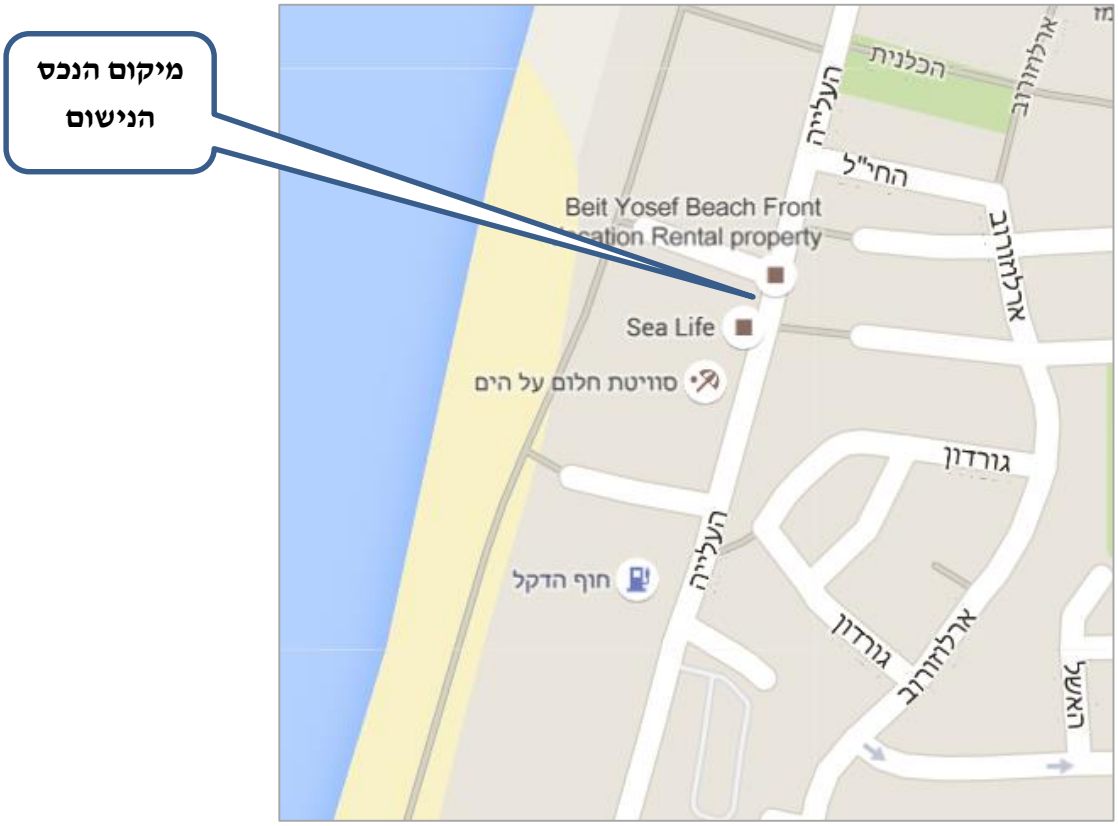
התחנה ממוקמת במרכז רחוב העלייה ובצדו המערבי.
רחוב העלייה מהווה כביש ארוך המקשר בין מרכז נהריה (רחוב געתון) לצפונה וממוקם בצמוד ובקו ראשון לחוף הים.

קיים באזור פיתוח סביבתי מלא הכולל כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות באבנים משתלבות, תאורת רחוב וכדומה.

3.2. להלן מיקום הנכס במרקם הכללי של הסביבה שלו



להלן מבט אל הסביבה הקרובה לנכס הנישום



3.3. מבט אל סביבת הנכס

רחוב העלייה מבט לכיוון צפון



רחוב העלייה מבט לכיוון דרום



מבט אל הכביש התוחם את הנכס מצפון



מבט אל מתחם האחסנה הגובל בנכס ממערב



מבט אל מגרש החנייה בחזית לנכס



מבט אל חוף הים בסמוך לנכס



3.4 תיאור הקרקע

הקרקע נשוא השומה מהווה חלק מחלקה 401 בגוש 18209.
שטחה הרשום של החלקה בשלמות הנו 944 מ״ר[4].

גבולותיה כדלקמן:

מצפון	-	דרך סלולה המובילה אל מתחם האחסנה ומעברה מתחם מלונאי.
ממזרח	-	רחוב העלייה ומעברו מגרש המשמש כחנייה ולצדו בתים בבניה נמוכה.
ממערב	-	מתחם אחסנה ומעברו חוף הים.
מדרום ומערב	-	מבנה מסחרי המשמש כסופרמרקט ומעברו מתחם מלונאי.

בהתאם להסכמים וחוזים שנמסרו לעיוננו, עולה כי חלק מהחלקה בשטח 325 מ״ר נמכר לחברת סופרמרקט חוף הדקל בע״מ ואינו נישום בחוות דעת זו [5].

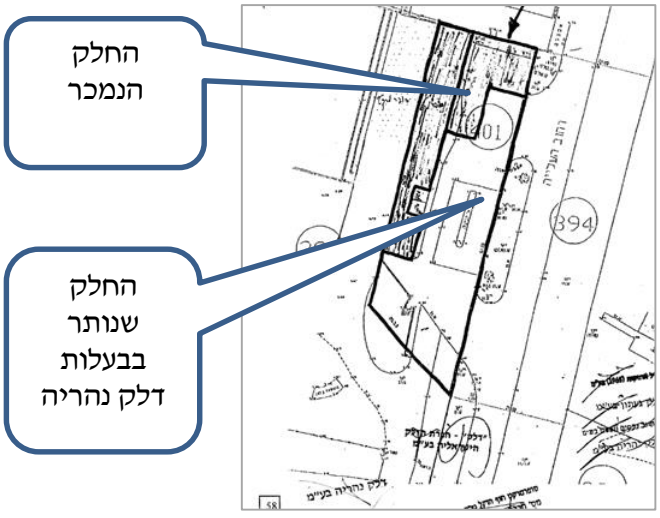
יתרת החלקה מוגדרת בהתאם להסכם השיתוף כמגרש 401/2.
שטח המגרש - 619 מ״ר.
על שטח זה בנויה תחנת הדלק הנישומה.

למגרש צורה לא רגולרית בהתאם לתשריט מטה.
למגרש חזית רחבה לרחוב העלייה של כ-50 מ׳.

להלן מיקום החלקה מאתר הפורטל הגיאוגרפי לאומי(מסומן כחול)



להלן תשריט חלוקה בהתאם להסכם השיתוף



[4] בהתאם לנסח טאבו.
[5] על שטח זה בנוי מבנה חד קומתי בשימושים שונים.

3.5 תיאור הנכס הנישום

הנכס הנישום מהווה תחנת תדלוק הממוקמת בחזית רחוב העלייה ומורכבת מסככת תדלוק וממשרד התחנה, כמפורט:

3.5.1 סככת תדלוק

התחנה מופעלת על ידי חברת דלק.
התחנה כוללת 3 מכונות תדלוק עם 4 פיות בכל אחד.
מעל המשאבות בנויה סככה בגובה כ-5 מ'.
רצפת התחנה עשויה בטון.

מבט אל תחנת הדלק מכיוון מזרח



מבט אל תחנת הדלק מכיוון צפון



3.5.2. משרד התחנה

משרד התחנה מהווה חדר הממוקם במבנה חד קומתי מחופה אבן בחלקו הבנוי על החלקה ומרביתו (למעט החדר האמור) אינו מהווה חלק מהנכס הנישום עפ"י הסכם שיתוף ותשריט חלוקה.

החדר הנישום בנוי בחלק המזרחי של המבנה ופונה בחזית לסככת התדלוק.
החדר משמש כחדר מתדלק ושירותים בעלי 2 תאים ושטחו כ-20 מ"ר.
בסמוך למבנה סככה סגורה מבניה קלה.

להלן מבט אל חדר המתדלקים במבנה





4. המצב התכנוני

4.1. להלן פירוט תכניות רלבנטיות לחוות דעת זו שחלות על הנכס

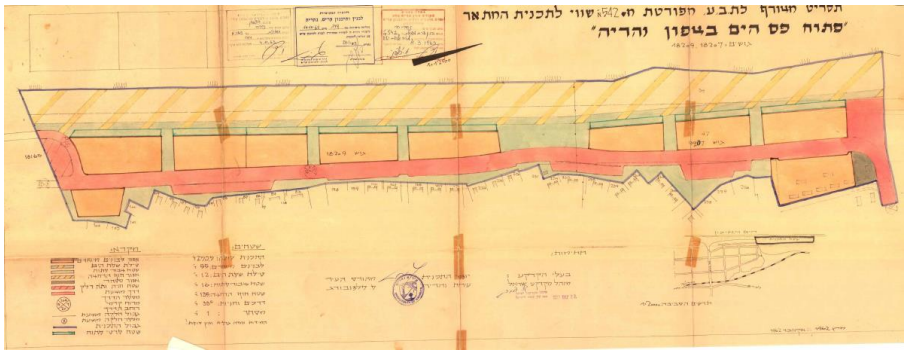
מספר תכנית	מהות התכנית	י.פ.	פרסום למתן תוקף
ג/542א'	תכנית מפורטת - תשריט בלבד	1075	05.03.1964
ג/542ב'	פיתוח פס הים בצפון נהריה	1539	24.07.1969
ג/851	תכנית מתאר 1966	2732	30.07.1986
ג/10715	שינוי לתכנית מתאר		12.08.1999
תכנית חלוקה	תכנית חלוקה מאושרת של חלקות 401 ו-388 [6]		

4.2. להלן סיכום התוכניות הרלוונטיות

4.2.1. תכנית ג/542 א'

יעוד מרכז חניה ותחנת דלק.

להלן תשריט התכנית:

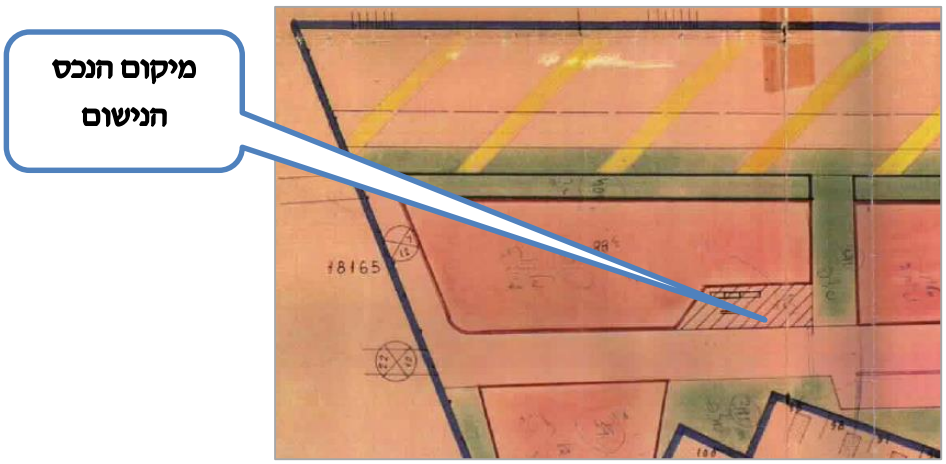


4.2.2. תכנית ג/542 ב'

מטרת התכנית	תכנון השטח והתאמתו למטרות נופש תוך הקצאת מקומות למבני בריאות ונופש, שטחי ירק, שטחי רחצה, דרכים, חניות וכדומה.
יעוד	מרכז חניה ותחנת דלק.
תכלית	אזור חניה מוסדר ותחנת דלק.

[6] נמצא תשריט מודד ללא חותמת ועדה. תשריט זה צורף להסכם השיתוף.

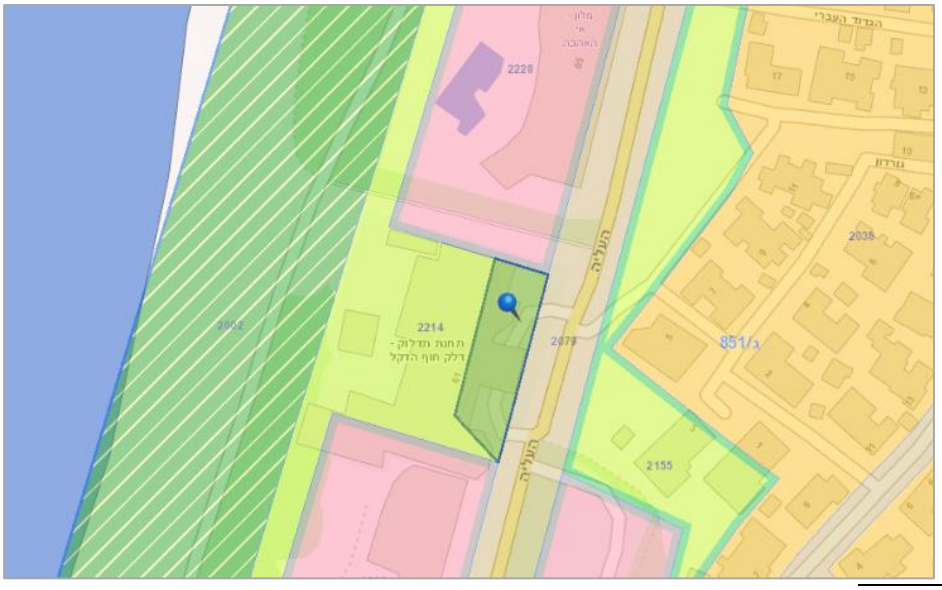
תשריט תכנית ג/542 ב'



4.2.3. תכנית ג/851

מטרת התכנית	תכנון שטח התכנית, תוך הקצאת שטחים לאזורי מגורים, תעשיה, מסחר, נופש ובריאות ועוד.
יעוד	אזור מלונאות מיוחד
תכלית	הכל בהתאם לתכנית בנין ערים מפורטת (בהנחיות הועדה המקומית) מאושרת על ידי הוועדה המקומית.
הערה לעניין יעוד מלונאות ונופש [7]	שטח מגרש מינימלי לאזור מלונאות ונופש, כמפורט: 4 דונם בהתייחס לפנסיון ו-8 דונם בהתייחס למלון.

להלן מיקום הנכס בתשריט תכנית ג/851 (מאתר פורטל הגיאוגרפי הלאומי)



[7] בשונה מיעוד המגרש הנישום - מלונאות מיוחד.
הערה זו צוינה בכדי להראות את אופן ההתייחסות של הועדה המקומית לשטחים ביעוד דומה.

4.2.4. תכנית ג/10715

מדובר בתכנית שינוי לתכנית מתאר.
לתכנית זו אין תשריט.

מעיון בהוראות התכנית עולה כי היא משנה את תכנית ג/851 באופן הבא:

א. תכנית זו משנה את התכניות הנ"ל בנושאים: תוספת אחוזי בנייה, שינוי במספר הקומות המרבי, שינוי גובה ובניה במטרים, צפיפות, שימושים, מרווחים וחניה.

ב. תכנית זו מבטלת את התנאים למתן היתרי בניה והגשת תכנית מפורטת כפי שנדרש בפרק ז' מתכנית ג/851.

תכנית זו מאפשרת מימוש זכויות בניה עפ"י תכנית ג/851 ללא צורך בהכנת תכנית מפורטת.

למרות האמור, לאור שטח מגרש מינימלי כפי שנקבע בתכנית ג/851 למגרשים ביעוד דומה וצורתו הלא רגולרית של המגרש הנישום, לא ניתן לממש בניה של מלון או פנסיון בשטח המגרש הנישום ולכן להערכתנו, תכנית זו אינה רלוונטית לנכס הנישום.

יתרה מזאת, השפעת תכנית זו הועברה לבדיקה משפטית שערך משרד עו"ד פרימס, שילה בע"מ לבקשת חברת סופרמרקט חוף הדקל בע"מ [8].
בהתאם למסקנות הבדיקה, לאור העובדה שלא אושרה תכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית ג/851, הזכויות בחלקה ייקבעו בהתאם להוראות תכנית ב/542 שקבעה את יעוד הנכס כמרכז חניה ותחנת דלק.

[8] המסמך המשפטי נמצא בתיק הבניין של הנכס בעיריית נהריה.

4.2.5. תכנית מתאר ארצית 18

4.2.5.1. תמ״א 18 לתחנות דלק שפורסמה למתן תוקף ב-22.8.76.

מטרת התכנית לקבוע קריטריונים להקמת תחנות תדלוק במרחב העירוני והבין עירוני, ולסווג את תחנות התדלוק לטיפוסים שונים בהתאם לתפקודיהן, על מנת לתת את הנחיות לכל טיפוס בנפרד.

4.2.5.2. תכנית מתאר ארצית לתחנות דלק תמ״א 18, נוסח 1986, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3471 מ-30.7.87.

התכנית מסווגת את תחנות התדלוק לשלוש דרגות: א׳, ב׳ ו-ג׳ וקובעת תנאים כדלקמן:

א. לא תאושר הקמתה של תחנת תדלוק אלא על פי תכנית מפורטת המייעדת, בין השאר הוראותיה, את המקום לתחנת תדלוק.

ב. לא היו בתכנית מתאר מקומית הוראות בדבר אתרים לתחנות תדלוק, לא תאושר תכנית מפורטת, אלא לאחר שאושר שינוי לתכנית המתאר המקומית בדבר האתר לתחנת התדלוק.

4.2.5.3. תכנית מתאר ארצית לתחנות דלק מס׳ תמ״א 18, שינוי מס׳ 1 - גמישות, שפורסמה בשנת 1997:

התכנית מאפשרת מספר סטיות במיקום התחנה כנקבע בתמ״א 18.

4.2.5.4. תכנית מתאר ארצית לתחנות דלק תמ״א 18, שינוי מס׳ 2 - שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4473 מ- 2.1.97.

התכנית משנה, בין היתר, את השימושים המותרים בתחנות.

בתחנת דלק מדרגה ב׳ נקבע כי מותר לספק דלק לכל רכב, להפעיל בתחומה מתקנים ומבנים לשירותי דרך (למעט מכונות, פחחות, צביעה, תיקון קפיצים, בדיקות רכב ופליטות עשן) ולהקים חנויות, משרדים ומחסנים לשירותי התחנה ששטחם הכולל לא יעלה על 120 מ״ר.

4.2.5.5. תכנית מתאר ארצית לתחנות דלק תמ״א 18, שינוי מס׳ 3- פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5233 מ-30.10.03.

התכנית מתירה שימוש בגפ״מ (גז פחמני מעובה) בתחנות התדלוק.

4.2.5.6. תכנית מתאר ארצית לתחנות דלק תמ״א 18, שינוי מס׳ 4 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5568 מ-23.8.06.

התכנית מסווגת את תחנות הדלק ל-5 דרגות (זעירה, א׳, ב׳, ג׳, ולצריכה עצמית). השטח המבונה המותר בתחנה הוגדל ל-130 מ״ר + שירותים.

4.3. תכנית חלוקה (ללא חותמת ועדה)

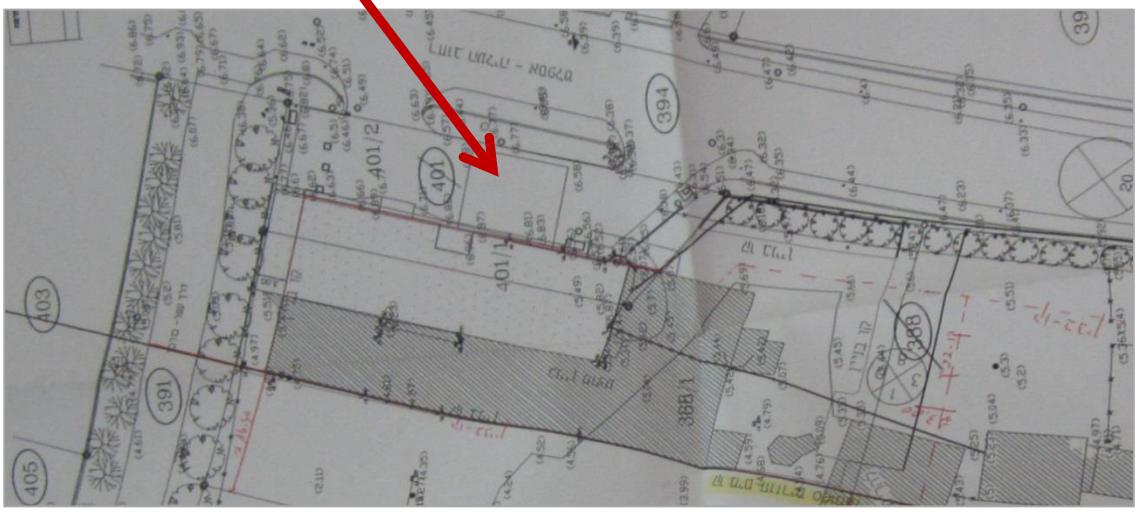
בתיק הבניין של הנכס נמצא תשריט תכנית חלוקה מיום 10.11.2004 ממנו עולה כי החלקה הנישומה 401 חולקה לשני מגרשים :

מגרש מס' 401/1 בשטח 0.325 דונם

מגרש מס' 401/2 בשטח 0.619 דונם

סה"כ שטח החלקה הינו 0.944 דונם

להלן תשריט התכנית



הערת הח"מ

תשריט חלוקה זה צורף להסכם השיתוף.

4.4. סיכום מצב תכנוני

חלקה	401
שטח החלקה	944 מ״ר
יעוד בהתאם לתכנית 542/ב	מרכז חניה ותחנת דלק
יעוד בהתאם לתכנית ג/851	אזור מלונאות מיוחד בהתאם לתכנית מפורטת.

תכנית ג/10715 מאפשרת מימוש זכויות בניה עפ״י תכנית ג/851 ללא הכנת תכנית מפורטת, ברם עקב העובדה ששטח המגרש הנישום קטן באופן מהותי משטח מגרש מינימלי נדרש למלונאות ונופש ולאור צורתו הצרה יחסית והלא רגולרית של המגרש, הגעתי לכלל דעה כי הפוטנציאל הנובע מתכנית ג/851 אינו רלוונטי לנכס הנישום.

יתרה מזאת, בבדיקת השפעת הוראות תכנית ג/10715 מבחינה משפטית שנערכה ע״י משרד עו״ד פרימס, שילה בע״מ לבקשת חברת סופרמרקט חוף הדקל בע״מ, עולה כי לאור העובדה שלא אושרה תכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית ג/851, הזכויות בחלקה ייקבעו בהתאם להוראות תכנית 542/ב שקבעה את יעוד הנכס כמרכז חניה ותחנת דלק .

5. רישוי

5.1. היתרי בניה

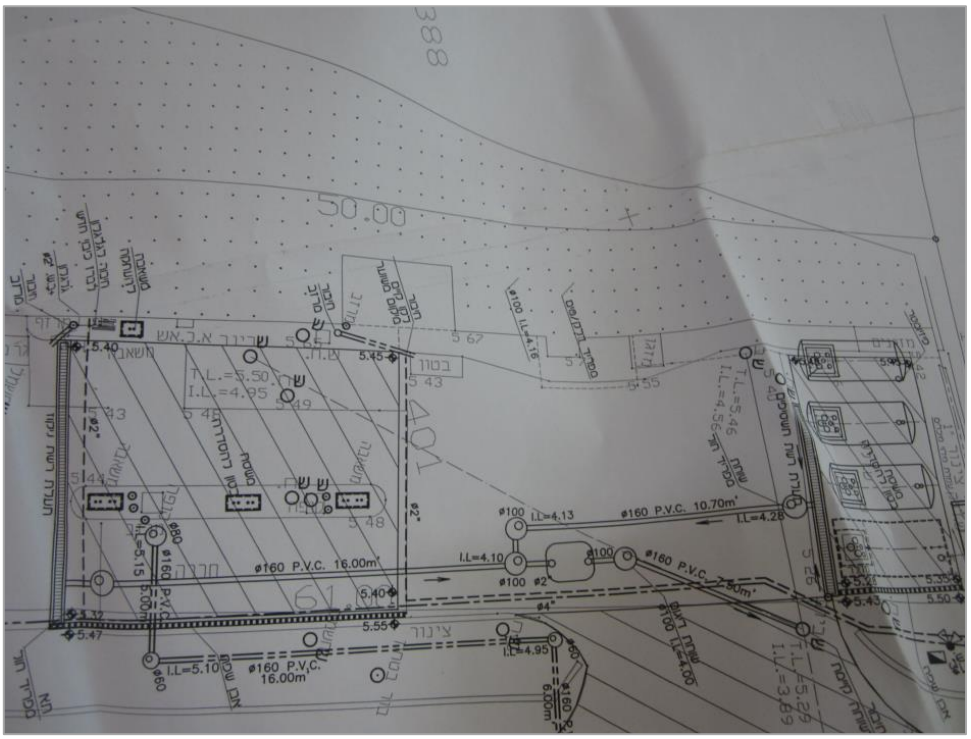
במסגרת עיון בתיק הבניין של הנכס בארכיון הועדה המקומית לתכנון ובניה "נהריה" לא נמצאו היתרי הבניה המקוריים של הנכס הנישום, ברם אותר היתר שינויים כמפורט:

5.1.1. היתר בניה מס' 20040141 מיום 15.02.2005

התיר ביצוע עבודות בניה בתחנת דלק קיימת. עבודות כוללות:

- פירוק חבית דלק קיימת בחלק דרום מערבי של מגרש והטמנת מיכל חדש בחלק צפון מזרחי של המגרש.
- ביצוע החלפת שטחים מבטון באזור תדלוק ומעל חוות מכלים, כולל ביצוע תעלות רשת תשטיפים, תעלות רשת ניקוז, כולל צנרת ניקוז, ביוב וחיבורים לשוחות קיימות.

מבט אל תשריט תכנית הגשה שנמצא בתיק הבניין של הנכס [9]



[9] מדובר בתשריט חתום עם חותמת של משרד הבריאות.

5.2. טופס 4 ותעודת גמר

בתיק הבניין נמצא אישור להספקת חשמל/מים/טלפון אשר ניתן על פי היתר בנייה מס׳ 200401141.

5.3. חריגות בנייה

בתיק הבניין נמצא חומר רב לגבי בנייה בלתי חוקית שבוצעה בעבר בחלקה הצמודה (388) ובחלק החלקה הנישומה שאינו חלק מהנכס הנישום (מגרש 401/1).

חוות דעת זו מתייחסת למגרש 401/2 בלבד לגביה אותר היתר בניה מאושר המתיר ביצוע עבודות בניה בתחנה קיימת.
לאור האמור, הגענו למסקנה כי התחנה הקיימת בנויה בהיתר [10].

5.4. היטל השבחה

להערכתנו לא צפויה דרישת היטל השבחה בעת מימוש הזכויות בנכס.
יחד עם זאת, יש לציין כי סכום ההיטל אם בכלל יקבע בסופו של דבר ע״י שמאי מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה נהריה.

5.5. זכויות בנייה בלתי מנוצלות

לא קיימות זכויות בנייה בלתי מנוצלות.

[10] כאמור לא אותר היתר המתייחס למבנה הקיים הכולל בים היתר את חדר המתדלקים והשירותים הצמודים לו ברם לאור אופי הנכס והעובדה ששוויו מיוחס בעיקרו לאזור סככת התדלוק, להערכתנו אין לנ״ל השפעה מהותית על שווי הנכס לבטוחה.

5.6 סיכום מצב רישוי

בתיק הבניין של הנכס לא נמצאו היתרי הבניה המקוריים, בהם צוינו שטחי התחנה.
בתיק הבניין של הנכס נמצא היתר מס׳ 20040141, המאשר ביצוע עבודות בניה בתחנת דלק קיימת. לאור האמור עולה כי התחנה הקיימת בנויה בהיתר.

לעניין זה יש לציין כי מדובר בנכס מיוחד ששוויו נובע מהפעילות העסקית המתבצעת בו ולהיקף שטח הסככה או חדר המתדלקים אין השפעה על שווי הזכויות בנכס.

6. מצב משפטי

6.1. נסח טאבו

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, שהופק באמצעות האינטרנט ב-19.01.2016, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גוש	18209
חלקה	401
שטח החלקה	944.00 מ״ר
בעלויות	דלק נהריה בע״מ
משכנתאות	משכנתה מדרגה ראשונה מיום 31.05.1999 לטובת בנק מרכנתיל דיסקונט על כל הבעלים ללא הגבלת סכום בשלמות.
הערות	בתאריך 13.4.1999 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת דלק חברת הדלק הישראלית בע״מ על כל הבעלים[11].
	בתאריך 26/06/2003 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת סופרמרקט חוף הדקל בע״מ על כל הבעלים[12].
	בתאריך 03/08/2004 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בנק אגוד לישראל בע״מ על כל הבעלים ללא הגבלת סכום (הערות: סופרמרקט חוף הדקל בע״מ).

הערת הח״מ

הוצג לידיעתנו אישור רשם החברות ממנו עולה כי חברת סאמיט אחזקות נדל״ן בע״מ מחזיקה בכל מניות חברת דלק נהריה.

[11] הוצג לעיוננו הסכם השכירות מול חברת דלק מחודש מרץ 1999.

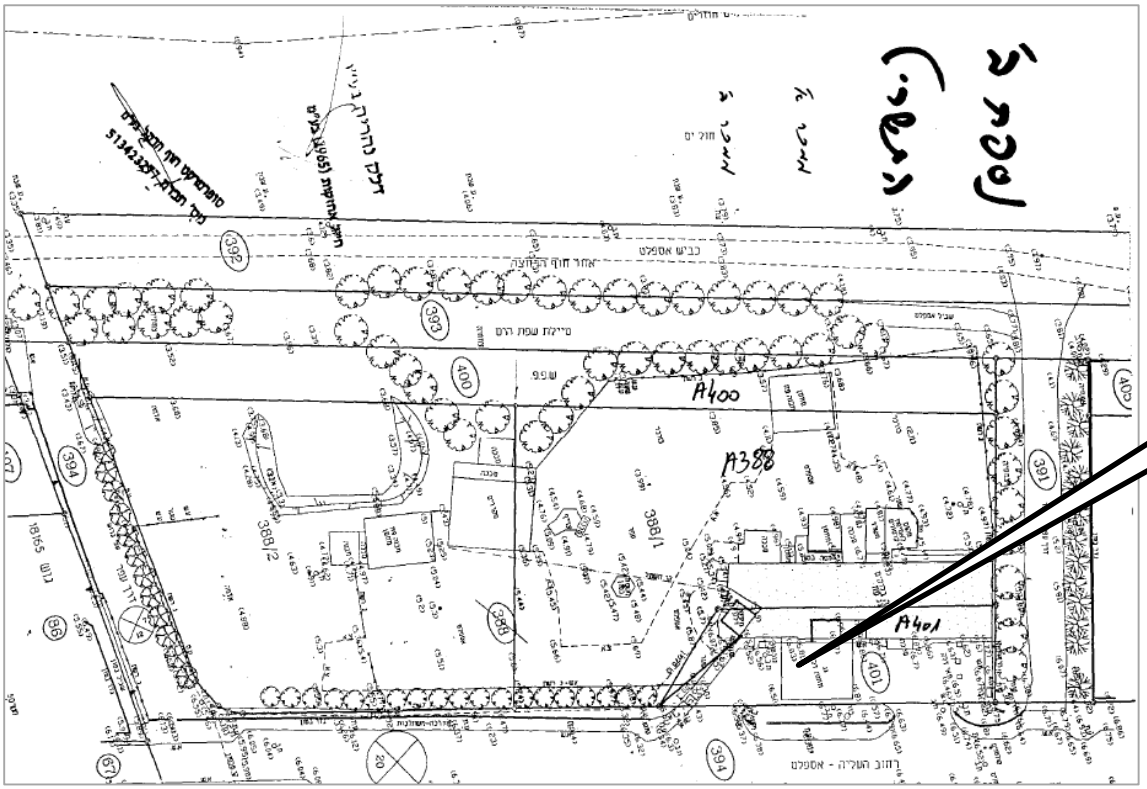
[12] הוצג לעיוננו הסכם המכר מול חברת סופרמקט חוף הדקל מיום 25.06.2003.

6.2. הסכם מכר

בהתאם להסכם מיום 25.06.2003 שנערך בין חייל אחזקות בע"מ, דלק נהריה בע"מ (להלן ביחד "המוכרת") לבין סופרמרקט חוף הדקל בע"מ (להלן "הקונה") עולים בין היתר הפרטים הבאים:

הקרקע	הנכס הידוע כגוש 18209 חלקות 388, 400 בבעלות חייל ו-401 בבעלות דלק נהריה.
הממכר	זכויות במגרש בשטח של כ-4,500 מ"ר המסומן A388 ו-A400 בצבע כחול בתשריט ומהווה חלק מחלקות 388 ו-400 להלן (ממכר א') וכן זכויות במגרש בשטח של כ-325 מ"ר המסומן A401 בצבע צהוב בתשריט ומהווה חלק מחלקה 401.
התמורה	807,000 $ + מע"מ
היטל השבחה	בגין תכניות בניין עיר שהינן בתוקף ביום חתימת הסכם זה יחול על המוכרת. אם יתברר כי על המבנים הקיימים ו/או המבנים שיוקמו בעתיד יחול היטל השבחה, ההיטל יחול על הקונה.

תשריט



6.3. הסכם שכירות

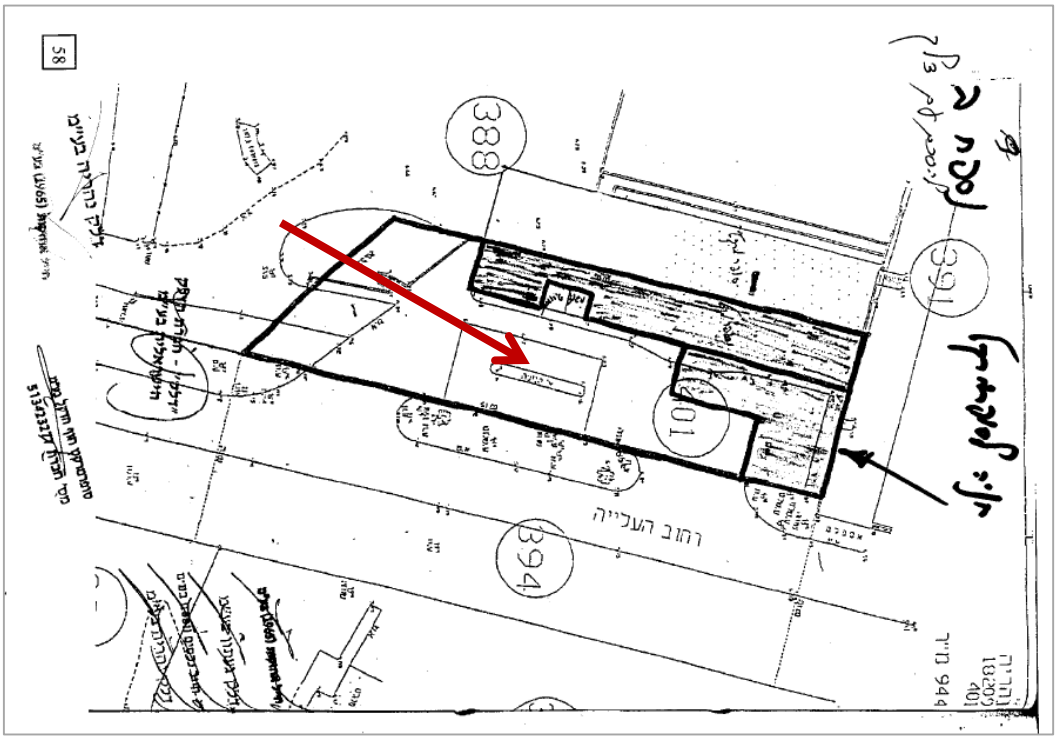
הערה חשובה: הסכם השכירות מתייחס **<u>לשתי</u>** תחנות דלק בנהריה - תחנת דלק נהריה נשוא השומה ותחנת דלק געתון.

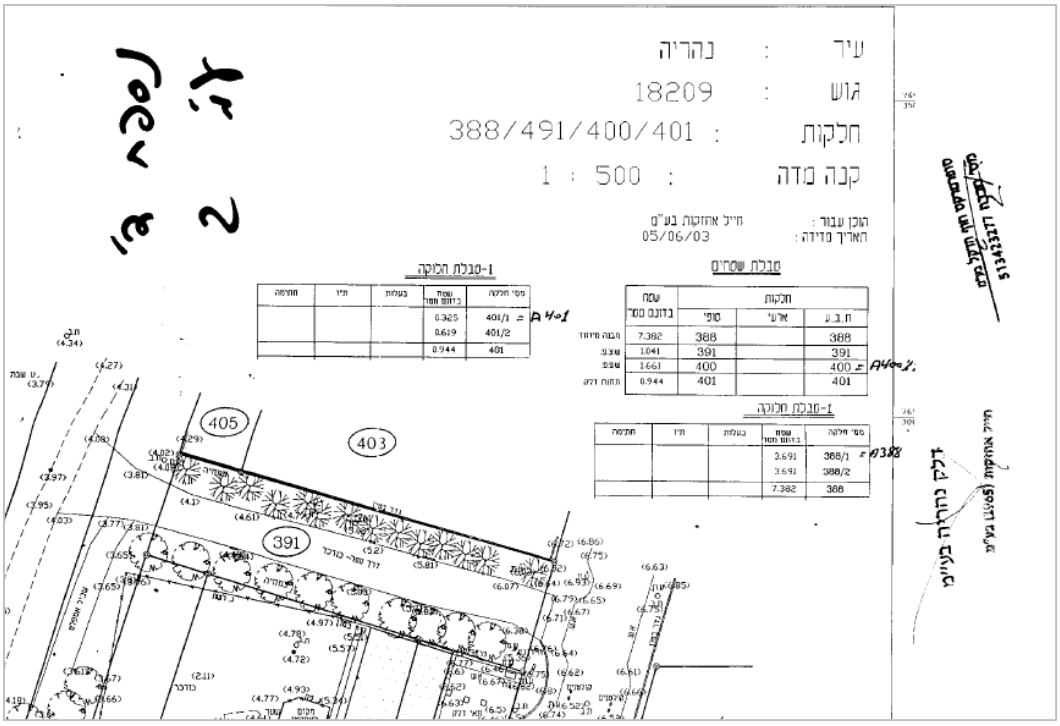
מעיון בהסכם מחודש מרץ בשנת 1999 שנערך בין חייל אחזקות ו/או דלק געתון בע"מ ו/או דלק נהריה ו/או חייל נכסים (כולם ביחד וכל אחד לחוד להלן "המשכיר") לבין דלק - חברת הדלק הישראלית בע"מ (להלן "השוכר") עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

רקע	המשכיר הינו בעל זכויות ו/או בעלים הרשום של חלקה 18 בגוש 18133 בשטח של 2,917 מ"ר רשום. שטח החלקה על פי תכנית מדידה ולאחר הפקעה לצרכי ציבור הינו 2,717 מ"ר (להלן "שטח געתון"). על שטח געתון מצויה תחנת דלק ברשת תחנות דלק הידועה כ"תחנת דלק געתון". המשכיר הינו הבעלים הרשום של חלקה 401 בגוש 18209 בנהריה בשטח של 944 מ"ר. על חלק מהשטח מצויה תחנת דלק ברשת תחנות דלק של דלק הידועה כ "תחנת דלק נהריה".
המושכר	תחנת דלק געתון ותחנת דלק נהריה (למעט מבנה סופרמרקט הממוקם בחלקו על שטח נהריה ומסומן בצבע ירוק ע"ג התשריט)
הסכמי שכירות דלק געתון	לדלק געתון הסכמי שכירות עם שוכרים לגבי נכסים המצויים על שטח געתון אשר יפוגו ביום 31.7.1999.
היטל השבחה	תשלום היטל השבחה בגין זכויות הבניה על פי התב"ע הקיימת וכל תב"ע קודמת יישא בו וישולם על ידי המשכיר.
שטח תחנת דלק נהריה	שטח תחנת דלק נהריה הינו 944 מ"ר ועליו מצויה תחנת הדלק "נהריה". המשכיר ידאג, כי בכל עת, יהיו חניות הדרושות בהתאם לתקן, להפעלת דלק נהריה וכן לקיומו של שטח למחסן שמנים. מוסכם בזאת כי בשטח המסומן בתשריט בצבע צהוב לא תותר חנייה אלא באישור השוכר, בשטח המסומן בכחול תותר חנייה לבאי הסופרמרקט ללא תשלום וסעיף ברוח זה ייכלל בהסכם בין המשכיר לסופרמרקט או לשוכר, אשר יבוא במקום הסופרמרקט.
תקופת השכירות	24 שנים ו-11 חודשים עד ליום 14.2.2024. בתום תקופת השכירות או במועד ביטול ההסכם כדין, מתחייב השוכר לפנות המושכר או חלקו מכל אדם וחפץ השייכים לו, כשהמושכר כולל את הבנוי עליו, לרבות כל שיפוץ, שיפור, או תוספת, אך למעט ציוד כהגדרתו בסעיף 5.3.
דמי השכירות	23,000 $ לחודש עבור שתי התחנות לא כולל מע"מ[13]. על מכירות של דלקים בשתי התחנות מעל 7,000 א' ליטרים בשנה, יתווסף לדמי השכירות סכום השווה ל-20 דולר לכל 1 א' ליטר, אשר מעבר.

[13] יש לציין כי בתחנת דלק געתון מצויים בנוסף לתחנת דלק גם שטחים מסחריים. דמ"ש כוללים גם שטחים אלו.

נספחים להסכם



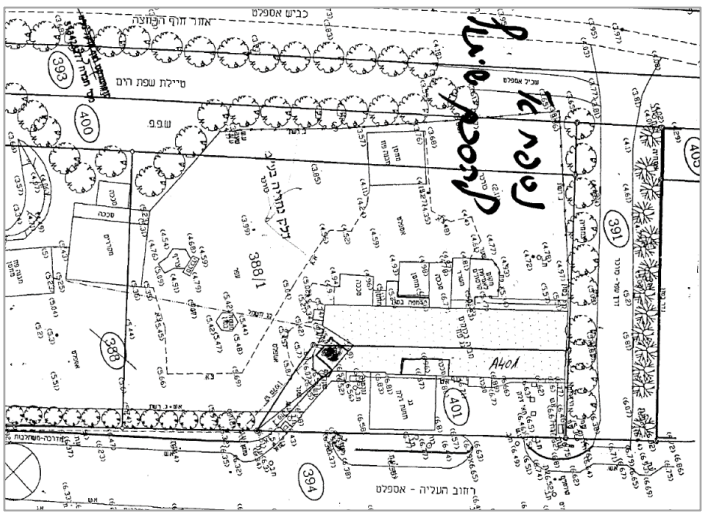


6.4. הסכם שיתוף [14]

בהתאם להסכם שיתוף מיום 15.06.2003 שנערך בין חייל אחזקות בע"מ (להלן "המוכרת") לבין סופרמרקט חוף הדקל בע"מ (להלן "הקונה"), עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

רקע	המוכרת הייתה הבעלים הבלעדיים של הנכס הידוע כגוש 18209, חלקות 388,400 בנהריה. וביום 25.06.2003 נחתם בין המוכרת לקונה הסכם מכר לפיו רכשה הקונה מהמוכרת חלק מהנכס: מגרש בשטח של כ-4,500 מ"ר. 1 חלקים מתוך 2 – המסומן A388 ו- A400 בצבע כחול בתשריט ומהווה חלק מחלקות 388 ו-400 בגוש 18209.
הממכר	לאחר העברת זכויות כאמור, הצדדים להסכם זה הינם בעלים רשומים של הנכס כאשר הקונה רשומה כבעלים של הממכר ואילו המוכרת רשומה כבעלים של יתרת הנכס למעט הממכר.
ייחוד הזכויות	הזכויות הנובעות ו/או הקשורות ו/או המיוחסות לממכר, כמסומן בתשריט הינן ויהיו בבעלותה, שימושה וחזקתה הבלעדית של הקונה. הזכויות הנובעות ו/או הקשורות ו/או המיוחסות ליתרת הנכס, כמסומן בתשריט, הינן ויהיו בבעלותה, שימושה וחזקתה הבלעדית של המוכרת.
הסכמות הצדדים	כל אחד מהצדדים יהא רשאי לעשות בחלקו בנכס שימוש לכל מטרה חוקית שתראה לו בכפוף לייעודם המותר על פי תב"ע והיתר הבניה או כל שינוי בהם ולנהוג בו מנהג בעלים גמור ובלעדי כאילו היה חלקו בנכס רשום כיחידה בפני עצמה. האמור לעיל הינו מבלי לפגוע בשימושים הקיימים במועד חתימת ההסכם.

תשריט הסכם השיתוף



[14] טרם נרשם בטאבו.

6.5. סיכום המצב המשפטי

חברת דלק נהריה בע"מ רשומה כבעלים של חלקה 401 בגוש 18209.
שטח החלקה הרשום הינו 944 מ"ר.
על זכויות החברה רשומה משכנתה לטובת בנק מרכנתיל דיסקונט.

בהתאם להסכם מכר שנמסר לעיוננו עולה כי שטח של 325 מ"ר מהחלקה נמכר לחברת סופרמקט חוף הדקל בע"מ.
החלוקה בשטחי החלקה בין בעלת הזכויות בחלקה וחברת סופקמקט חוף הדקל בע"מ הוסדרה באמצעות הסכם שיתוף שטרם נרשם בטאבו.

תחנת הדלק הושכרה בחוזה ארוך טווח יחד עם תחנת דלק געתון לחברת דלק עד ליום 14.02.2024.
בגין חוזה זה נרשמה הערת אזהרה בנסח.

7. ענף הדלק - סקירה כללית

7.1. מבנה משק הדלק בארץ

משק הדלק הישראלי בנוי ממספר אלמנטים עיקריים:
יבוא נפט גולמי, זיקוק נפט, אחסון, ניפוק ושיווק לצרכנים השונים, יבוא וייצוא מוצרי נפט מוגמרים.

ה"שחקנים" העיקריים בענף הינם הממשלה, בתי זיקוק לנפט (בז"ן)[15], מתקני האחסנה של חברת תשתיות נפט ואנרגיה בישראל (תש"ן), חברת קו צינור אילת אשקלון, פי גלילות וכן חברות הדלק השונות.

במשק הדלק פועלות ארבע חברות דלק גדולות אשר ממלאות ומשנעות דלקים באופן עצמאי מבז"ן בעזרת צי מכליות שלהן. חברה שלא מוגדרת על-ידי המדינה צריכה לקנות דרך חברות אלו. להלן החברות המובילות:

פז	חברה זו שולטת על כ-30% מהשוק.
דלק	לחברה נתח של כ-25% מהשוק הישראלי והיא מחזיקה גם בתחנות דלק בחו"ל .
דור אלון	חברה זו מחזיקה בכ-15% מהשוק.
סונול	חברה זו מחזיקה בכ-25% מהשוק.

בנוסף, קיימות במשק עוד כ-20 חברות דלק קטנות יותר, שמוכרות "תעודות במזומן" (מוכרות במזומן אופציה למלא דלק ישירות מבז"ן).

[15] בישראל פועלים שני בתי זיקוק: בתי זיקוק לנפט (בזן) בחיפה ובית זיקוק אשדוד המצוי בבעלות חברת "פז".

7.2. קביעת מחירי דלקים בארץ

מחירי הדלקים המיוצרים בבתי הזיקוק בישראל, נמצאים בפיקוח ממשלתי. המחיר תלוי בגורמים חיצוניים, כגון מחירי מוצרי הדלק בעולם או שינוי בשערי חליפין.
בכל חודש מפרסם משרד התשתיות את המחיר הסיטונאי של הדלק בשער בז"ן.
המחיר הסופי מורכב ממספר גורמים נוספים: המחיר שנקבע בשער בז"ן, מיסים, עלויות תשתית והובלה, מע"מ ועוד - אלו הן עלויות שנקבעות מראש.
על עלויות אלו נוספות עלויות אשראי, עלויות דלף בבנזין (כחצי אחוז) וכן המרווחים עצמם של בעלי התחנות [16].
מרווח השיווק נקבע על ידי משרדי האוצר והאנרגיה והמים, בהתאם לרווחיות הרצויה למשק הלאומי במקטע שיווק הבנזין.
בשנים 2002-2010 עלה מרווח השיווק בשיעור מצטבר של 42%, בעוד שהמדד עלה בתקופה זו ב-16.5% בלבד. באוגוסט 2011 החליטו משרד האוצר ומשרד האנרגיה על הפחתת מרווח השיווק.

7.3. תדלוק בשירות עצמי

בשנת 2002 שונה אופן קביעת המחירים בתחנות הדלק ונקבע כי תחנה שבה לא מותקנת משאבה בשירות עצמי, אינה רשאית לגבות תוספת עבור השירות המלא.
בעקבות השינוי, הוצבו בשנים 2004-2006 עמדות לתדלוק עצמי במרבית תחנות הדלק בישראל.
כיום, ניתן לתדלק בשירות עצמי כמעט בכל תחנה בארץ, ובהיעדר משאבה כזו - ליהנות משירות מלא במחיר של שירות עצמי .
על פי נתונים שנאספו על ידי חברות הדלק (2011) מעדיפים למעלה מ-80% מהנהגים לתדלק בשירות עצמי ולחסוך את עמלת השירות.
בימים אלו מקדם משרד האנרגיה והמים תקנות המחייבות הנהגת התקן תדלוק אוטומטי כללי (אוניברסלי), שיאפשר תדלוק בכל תחנות הדלק, בכפוף לקיום הסכם עם חברת הדלק.

7.4. איכות הסביבה

בשנים האחרונות חלה החמרה בדרישות בתחום איכות הסביבה והאכיפה שלהן, ולכך השפעה בעיקר על ההשקעות הדרושות לצורך הקמת תחנות תדלוק ותחזוקתן. בנוסף, חלק ניכר מתחנות התדלוק נבנו לפני שנת 1997 ולכן בנויות ע"פ סטנדרטים נמוכים מדי. בתחנות אלו רשתות הדלק חשופות לתביעות משפטיות והוצאות מהותיות בשל זיהומי קרקע וזיהומי מי תהום בשל חלחול דלקים ושמנים אל תוך הקרקע.

[16] מרווח השיווק (מכונה גם "סל הוצאות השיווק לבנזין") מהווה חלק ממחיר הבנזין לצרכן, ומתעדכן פעמיים בשנה, ב-1/4 וב-1/10.

7.5. התחרות בענף

ענף התדלוק מצוי בשנים האחרונות במגמת צמיחה ושדרוג, אשר שינתה את פני תחנות הדלק ללא הכר. בישראל פועלות היום כאלף תחנות דלק ציבוריות, שרובן מאפשרות תדלוק נוח וחסכוני בשירות עצמי וחלקן אף מציעות מגוון שירותים נוספים לנוחות הנהג. הקמה של תחנת דלק (ציבורית, זעירה או פנימית) מחייבת עמידה בדרישות קפדניות של בטיחות, אמינות והגנה על הסביבה, וקבלת כל ההיתרים הנדרשים מהרשות המקומית שבתחומה מצויה התחנה, כגון היתר בנייה מתאים ורישיון עסק.

התחרות בתחום התחנות מתמקדת בעיקר ברכישת זכויות להקמת מתחמי תדלוק ומסחר חדשים ובהתקשרויות עם תחנות תדלוק ותיקות, שתוקף חוזי ההפעלה או אספקת הדלקים שלהן פג.

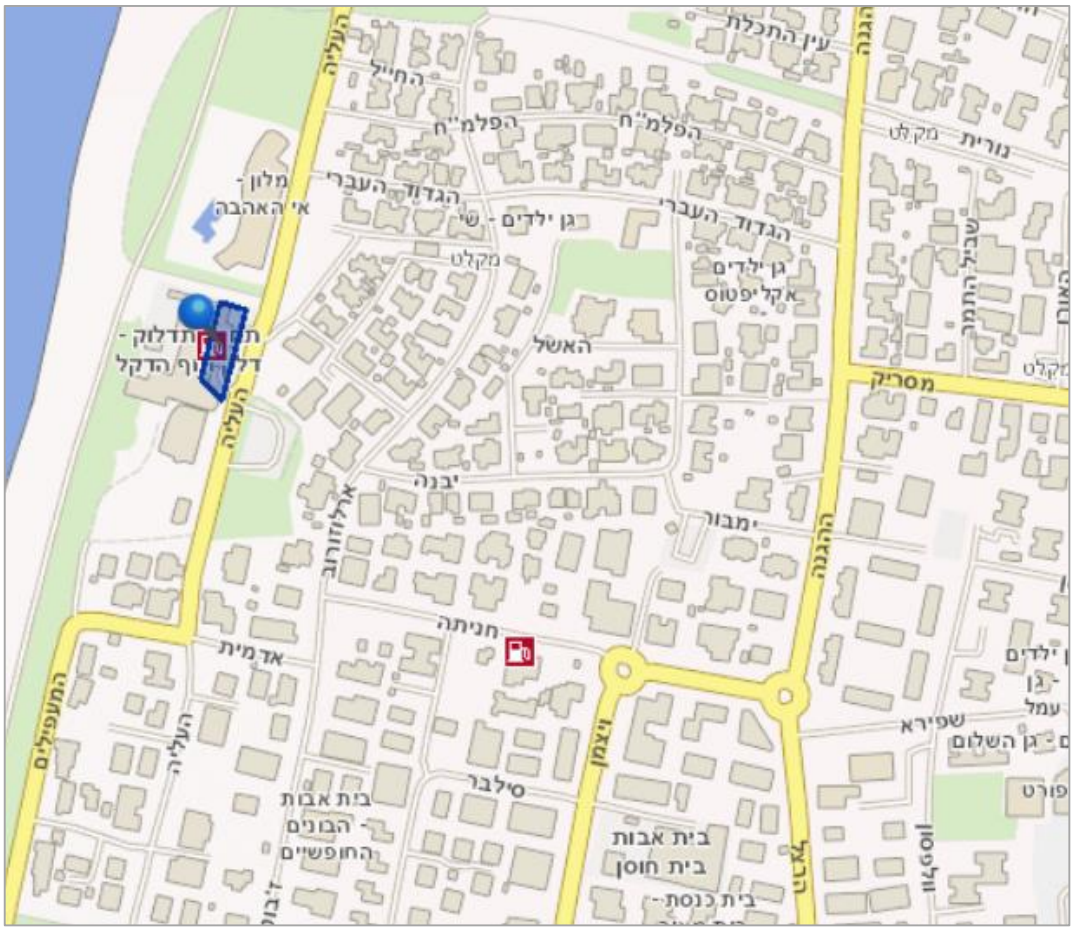
על פי רוב, חברות הדלק נושאות בעלויות הקמת תחנת הדלק, או שיפוצה, עבור בעל המקרקעין, בתמורה להסכם הפעלה של התחנה או הסכם אספקת מוצרי דלק לתחנה.
הליך הקמה של תחנת תדלוק חדשה עשוי להימשך מספר שנים וכפוף לעמידה בדרישות ותקנות של המדינה.

פעילותן של חברות הדלק מתאפיינת ברמת תחרות גבוהה אשר באה לידי ביטוי בשחיקת מחירים, רווחיות נמוכה, אשראי לקוחות גבוה והשאלת ציוד ללקוחות.

הגברת התחרות בתחום השיווק הישיר, יחד עם חשיפה להאטה כלכלית והגברת המודעות הצרכנית, מביאים לשחיקה במרווחים ולשיפור תנאי התשלום ואיכות השירות הניתנים ללקוחות. פדיון התחנה ורווחיותה ייקבעו באופן כמעט ומוחלט עפ"י היקף המכירות הכולל.

היקף המכירות תלוי באופן ישיר במיקומה הגיאוגרפי של התחנה, צפיפות הצרכנים באזור המגורים, מספר המתחרים/תחנות התדלוק הקרובים, וגובה דמי השכירות (של הקרקע או של התחנה עצמה) של התחנות שאינן בבעלות החברה.

להלן מפת תחנות דלק בסביבה המיידית של התחנה הנישומה [17]:



[17] בהתאם לאתר הפורטל הגיאוגרפי הלאומי.

7.6. חבילת הזכויות בתחנת דלק

חבילת הזכויות בתחנת דלק נחלקת בד״כ בין מספר בעלי זכויות.
להלן הרכבי הזכויות השכיחים:

7.6.1. תחנות דלק בבעלות חברת דלק. מהווים כיום כ-20% מכלל התחנות.

7.6.2. תחנות בחכירה ארוכה של חברת דלק.
בהתקשרות זו בד״כ חברת הדלק היא זו אשר בונה את התחנה על חשבונה ומפעילה אותה.
לבעל הקרקע משולמים דמי שכירות בגין רכיב הקרקע בלבד.
צורת התקשרות זו מאפיינת כ-65% מכלל התחנות.

7.6.3. תחנות דלק בנויות המושכרות במצבן לחברת דלק או מופעלות ע״י בעל הקרקע או חברת הדלק.
דמי השכירות הנקבעים מגלמים את מרכיב הקרקע ואת עלות הבניה או לחילופין נחתם הסכם לאספקת דלקים.
התקשרות זו מאפיינת כ-15% מכלל התחנות.

8. דוחות פעילות של תחנות הדלק נשוא השומה ב-3 השנים האחרונות [18]

הנכס הנישום הינו תחנת דלק חוף הדקל

תחנות:0076 - חוף הדקל			תחנות:0090 - געתון					
תאריך	בנזין 95	סולר	סה"כ	תאריך	בנזין 95	בנזין 98	סולר	סה"כ	סה"כ מצטבר
ינו-13	104,207	7,000	111,207	ינו-13	247,009	4,497	68,998	320,504	431,711
פבר-13	107,906	14,497	122,403	פבר-13	183,810		59,497	243,307	365,710
מרץ-13	112,307	14,500	126,807	מרץ-13	274,815		81,917	356,732	483,539
אפר-13	120,803	12,999	133,802	אפר-13	249,304	3,500	71,198	324,002	457,804
מאי-13	124,002	12,000	136,002	מאי-13	271,055		83,502	354,557	490,559
יונ-13	121,299	15,001	136,300	יונ-13	286,995		84,499	371,494	507,794
יול-13	116,492	12,000	128,492	יול-13	274,996	2,500	92,293	369,789	498,281
אוג-13	124,493	14,500	138,993	אוג-13	307,502		79,500	387,002	525,995
ספט-13	114,500	14,000	128,500	ספט-13	248,502		68,501	317,003	445,503
אוק-13	116,917	13,190	130,108	אוק-13	264,845		85,920	350,765	480,873
נוב-13	104,513	13,623	118,136	נוב-13	229,680		75,895	305,575	423,711
דצמ-13	81,672	12,560	94,231	דצמ-13	236,002		70,011	306,012	400,244
סה"כ 2013			1,504,982	סה"כ 2013				4,006,742	5,511,724
ינו-14	116,823	18,265	135,089	ינו-14	236,936		81,053	317,989	453,077
פבר-14	95,363	14,474	109,837	פבר-14	212,980		72,498	285,478	395,315
מרץ-14	95,350	19,311	114,661	מרץ-14	241,800		87,707	329,506	444,167
אפר-14	100,014	17,897	117,911	אפר-14	237,857		78,572	316,429	434,340
מאי-14	99,026	15,317	114,343	מאי-14	252,569		98,050	350,620	464,962
יונ-14	107,166	12,031	119,198	יונ-14	240,691		82,987	323,678	442,876
יול-14	100,599	20,647	121,246	יול-14	269,085		93,707	362,792	484,038
אוג-14	110,137	15,585	125,722	אוג-14	264,801		89,213	354,014	479,736
ספט-14	93,681	13,680	107,361	ספט-14	257,146		96,087	353,234	460,594
אוק-14	93,276	14,279	107,555	אוק-14	242,842		84,241	327,083	434,638
נוב-14	95,037	11,493	106,530	נוב-14	236,953		92,896	329,850	436,380
דצמ-14	97,040	17,307	114,347	דצמ-14	226,641		94,089	320,730	435,077
סה"כ 2014			1,393,798	סה"כ 2014				3,971,403	5,365,200
ינו-15	87,205	12,175	99,380	ינו-15	232,430		91,526	323,957	423,336
פבר-15	87,484	11,830	99,314	פבר-15	194,339		81,776	276,114	375,428
מרץ-15	84,007	19,568	103,575	מרץ-15	245,621		98,955	344,576	448,151
אפר-15	84,783	10,956	95,738	אפר-15	235,254		87,502	322,756	418,495
מאי-15	85,206	13,650	98,856	מאי-15	257,113		94,228	351,341	450,197
יונ-15	88,350	11,057	99,407	יונ-15	248,246		98,892	347,137	446,545
יול-15	94,833	15,160	109,993	יול-15	256,011		94,520	350,531	460,524
אוג-15	90,322	18,043	108,365	אוג-15	303,193		108,179	411,372	519,737
ספט-15	80,421	9,189	89,610	ספט-15	263,015		83,841	346,856	436,466
אוק-15	64,856	12,338	77,194	אוק-15	244,431		99,609	344,040	421,234
נוב-15	82,035	10,233	92,268	נוב-15	228,728		98,955	327,683	419,951
דצמ-15									
סה"כ 2015			**1,073,699**					**3,746,363**	**4,820,063**

סיכום הנתונים לשנת 2015 ובדיקת החלק היחסי של כל תחנה בפעילות

תחנה	ממוצע צריכה לחודש בשנת 2015	חלק יחסי
חוף הדקל	97,600 ליטר	22.27%
געתון	340,578 ליטר	77.73%
סה"כ	**438,178 ליטר**	**100.00%**

[18] בהתאם לדוח אקסל שנמסר על ידי מזמין חוות הדעת.

9. עקרונות, גורמים ושיקולים

בהערכת שווי הזכויות בקרקע הנישומה, הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 הנכס הנישום מהווה חלק מחלקה עליה בנויה תחנת דלק הממוקמת ברחוב העלייה 61 בצפון מערב העיר נהרייה. סביבת הנכס מאופיינת בבנייה נמוכה ובמלונות נופש ואינה מאופיינת בתנועת רכבים ערה.

9.2 מדובר בתחנת דלק קטנה המוכרת דלקים בהיקף קטן של כ-100 ק"ל לחודש בממוצע בלבד. לאור מיקום בתחנה באזור שאינו נהנה מתנועת רכבים רבה, מדובר בהיקף מכירות סביר.

9.3 התחנה ממוקמת על חלק מחלקה בכפוף להסכם שיתוף שטרם נרשם בטאבו.

9.4 תחנת הדלק הנישומה מושכרת יחד עם תחנת דלק נוספת לחברת דלק עד לחודש פברואר 2024. בניתוח דמי השכירות המושלמים כמפורט בהמשך, עולה כי מדובר בדמי שכירות ראויים.

9.5 המועד הקובע לחוות דעת זו הינו יום הביקור בנכס.

9.6 הבאנו בחשבון כי מדובר בתחנת דלק הבנויה בהיתר.

9.7 חוו"ד נערכה לנכס כפנוי וחופשי מכל חוב, מחזיק ו/או שעבוד.

10. נתוני השוואה רלוונטיים לאומדן השווי

10.1. תחנות דלק

תאריך	מיקום	מאפיינים	מחיר
קרקעות לתחנת דלק			
7/5/2013	אזור תעסוקה חדש בחלק המזרחי של העיר כפר סבא 7536/29	מגרש פינתי לתחנת דלק בשטח של 2,920 מ״ר. חכירה מרמ״י ל-49 שנים.	6,500 א׳ ₪ **- עסקה מס שבח** (**2.2** א׳ ₪ למ״ר קרקע)
26/10/2011	שדרות המלאכות אזור תעשיה מודיעין גו״ח 5891/21	מגרש בשטח 4,172 מ״ר שעליו מותר לבנות תחנת דלק ושטח מסחרי. השטח המסחרי יהיה בהיקף של כ-375 מ״ר כולל שטחי שירות.	13,150 א׳ ₪ **- מכרז רמ״י** (**3.15** א׳ ₪ למ״ר קרקע)
תחנות דלק בנויות עפ״י מערכת מס שבח			
31/7/2013	דרך משה דיין פינת דרך יגאל ידין, אזור תעשיה חיפה. 11635/22	תחנת דלק של סונול	12,800 א׳ ₪ **- עסקה**
31/12/2013	רחוב פרימן יעקב פינת דרך המכבים, ראשון לציון	תחנת דלק של סונול בשטח קרקע של 3.36 דונם ולידה מבנה מסחרי. **חשיפה מעולה.**	31,450 א׳ ₪ **- עסקה**
13/2/2013	המרכבה פינת פנקס דוד א.ת. צפוני נתניה 8236/92	תחנת דלק של מבוא שומרון. 2 איי תדלוק. חשיפה בינונית. מבנה מסחר ומשרדים קטנטנן בחזית כ-100 מ״ר מכס׳ ב-2 קומות.	8,400 א׳ ₪ **- עסקה**

10.2. נתוני דמי שכירות של תחנות דלק באזורים שונים בארץ

10.2.1. **תחנת דלק קריית שמונה** - בחודש אוקטובר 2014 נמכרה תחנת דלק הבנויה על מגרש בשטח של כ-850 מ״ר קרקע וממוקמת בקרית שמונה (תחנת תדלוק פנימית ללא חשיפה) במחיר של 8,800 א׳ ₪, בהתחשב בדמי שכירות של כ-61 א׳ ₪ לחודש מדובר בתשואה של 8.3%.

10.2.2. **תחנת דלק צפריה** - בהתאם לשומת IFRS משנת 2015 עולה כי תחנת הדלק מושכרת תמורת 230-350 ₪ לק״ל למכירות ללא דלקן וכ-145 ₪ לק״ל למכירות עם דלקן.

10.2.3. **תחנת דלק צומת עמיעד** - בהתאם לשומת IFRS משנת 2013 עולה כי תחנת הדלק מושכרת תמורת דמי שכירות של 166-180 ₪ לק״ל.

10.2.4. **רכס הכרמל חיפה** - תחנת תדלוק וחנות נוחות הממוקמת בלב שכונת מגורים ברכס הכרמל חיפה הושכרה נכון לשנת 2014 לפי דמי שכירות כוללים של כ-41.5 א׳ ₪ בתוספת מע״מ. בהתחשב בנתוני מכירות תדלוק של כ-250 ק״ל לחודש מדובר בדמי שכירות של כ-166 ₪ לק״ל (מגלם חנות נוחות).

10.2.5. **תחנת דלק באזור התעשייה קרית אריה -** בהתאם לחוזה משנת 2010 הושכרה תחנה כולל 65 מ״ר חנות נוחות בדמ״ש של 55 א׳ ₪ לחודש עד להיקף מכירות של 300 ק״ל, צמוד למדד. הנ״ל משקף דמ״ש של 183 ₪ לק״ל (כ-200 ₪ לק״ל בערכים מתואמים). התחנה נבנתה ע״י חברת הדלק.

10.2.6. **תחנת דלק באזור התעשייה קרית אריה -** בהתאם לחוזה משנת 2009 הושכרה תחנה כולל חנות נוחות בדמ״ש של 50 א׳ ₪ לחודש עד להיקף מכירות של 300 ק״ל. הנ״ל משקף דמ״ש של 167 ₪ לק״ל (כ-188 ₪ לק״ל בערכים מתואמים). התחנה נבנתה ע״י חברת הדלק.

10.2.7. **תחנת פז האצטדיון פ״ת** - בהתאם לחוזה שכירות מאמצע שנת 2006, שנחתם עם חברת הדלק פז עולה כי התחנה הושכרה תמורת 176,000 ₪ לחודש. מדובר בתחנה עם היקף מכירות חודשי ממוצע של כ-800 ק״ל (משקף כ-220 ₪ לק״ל). התחנה כוללת חנות נוחות ״yellow״.

10.2.8. **תחנת הדלק בסמוך לצומת "עד הלום" באשדוד -** התחנה מושכרת לחברת "סונול" תמורת 87,000 ₪ עד להיקף מכירות של 500 ק"ל. מעל 500 ק"ל ועד 700 ק"ל בחודש ישולמו דמי שכירות של 105 ₪ לק"ל שמעבר ל-500 ק"ל.(דמי השכירות משקפים כ-175 ₪ לק"ל).

10.2.9. **תחנת הדלק "דור אלון", רחוב הפלדה בחולון -** היקף המכירות החודשי הממוצע הינו כ-275 ק"ל לחודש, מושכרת תמורת כ-65,000 ₪ לחודש.
משקף דמ"ש של 236 ₪ לק"ל. דמ"ש כוללים כ-1,300 ₪ לחודש בגין חנות נוחות.

10.2.10. **תחנת הדלק "דלק", רחוב החושלים, אזור התעשייה הרצלייה -** בחודש נובמבר, 2009 נחתם חוזה שכירות תמורת 140,000 ₪ לחודש עד למכירות של 400 ק"ל, ומעל ל-400 ק"ל ישולמו 300 ₪ לק"ל נוסף. החוזה הינו ל-4 שנים וכולל חנות נוחות.
(כ-350 ₪ לק"ל).

10.2.11. **תחנת הדלק "פז", מגדל התאומים, ז'בוטינסקי רמת גן -** היקף מכירות חודשי ממוצע הינו כ-500 ק"ל. התחנה מושכרת תמורת 180,000 ₪ לחודש. (360 ₪ לק"ל).

10.2.12. **תחנת הדלק "דלק", קניון הזהב -** היקף המכירות החודשי הממוצע הינו כ-600 ק"ל. ביוני 2009 נחתם חוזה שכירות לפיו הושכרה התחנה תמורת 235,000 ₪ לחודש.(390 ₪ לק"ל).

10.2.13. **תחנת דלק, גבעת שמואל -** התחנה מושכרת תמורת 36,000 ₪ עד להיקף מכירות של כ-180 ₪ לק"ל. (כ-180 ₪ לק"ל).

10.2.14. **תחנת דלק, ראשון לציון -** היקף מכירות חודשי ממוצע כ-600 ק"ל. התחנה מושכרת על פי הסכם שכירות, שנחתם בשנים האחרונות, תמורת 240,000 ₪ (400 ₪ לק"ל).

10.2.15. **תחנת דלק גבעת ברנר -** בהתאם להסכם מספטמבר 2007, התחנה מושכרת תמורת 110,000 ₪ עד להיקף מכירות של 400 ק"ל דלקים לחודש, שלא על ידי פזומט, סולר מוזל, והסדרים מיוחדים. מעל ל-400 ק"ל ישולמו בגין מכירות חופשיות 200 ₪ בגין כל ק"ל, בגין מכירות בהסדר פזומט 90 ₪ תוספת. (משקף 275 ₪ לק"ל , מתואם להיום - 325 ₪ לק"ל).

10.2.16. **תחנת דלק פתח תקווה -** התחנה הכוללת גם חנות נוחות מושכרת בימים אלו תמורת כ-300 א' ₪ עד להיקף מכירות של 1,000 ק"ל לחודש (300 ₪ לק"ל). בפועל מוכרת בהיקף של 600 ק"ל לחודש. בגין חנות נוחות בשטח כולל של כ-140 מ"ר דמ"ש בסך של כ-13,000 ₪ לחודש (כ-93 ₪ למ"ר).

10.3. ניתוח הנתונים

בנתונים כמפורט בסעיפים קודמים עולה כי קיימת שונות גבוהה בין דמי השכירות המתקבלים בתחנות השונות.
שונות זו נובעת משני גורמים מרכזיים:

- מהות ההתקשרות בין בעל הקרקע לחברת הדלק (קרי: מי נושא בעלות בניית בתחנה).
- כמות הליטרים הנמכרת בתחנה.

בהתאם לנתונים ועפ"י שיחות עם גורמים שונים המעורים בענף, עולה כי קיימת ירידה משמעותית בדמי השכירות המשולמים ע"י חברות הדלק לאחר הרפורמה בשוק הדלק משנת 2011.
בחוזים בהם חברת הדלק בנתה את תחנת הדלק ודמי השכירות מבטאים את רכיב הקרקע בלבד, דמי השכירות נעים בגבולות 235-110 ₪ לק"ל.
במקרים בהם בעל הקרקע בונה את התחנה, מתקבלים דמי שכירות הנעים בגבולות 300-200 ₪ לק"ל. כאשר דמי השכירות הללו מבטאים הן את רכיב הקרקע והן את מרכיב עלויות הבניה.
במסגרת הטווח המתקבל עבור כל אחת מצורות ההתקשרות, מושפעים דמי השכירות מכמות הק"ל הנמכרת. ככל שתחנה מוכרת דלקים בהיקף גבוה יותר, כך יעלו דמי השכירות אותם תהיה מוכנה לשלם חברת הדלק.

ניתוח הסכם השכירות הקיים

התחנה הנישומה מושכרת בהסכם שכירות הכולל גם את תחנת געתון.
דמי השכירות המתקבלים כיום עבור שתי התחנות ושטחי המסחר כ- 90,896 ₪ לחודש[19].
להלן ניתוח דמי השכירות המיוחסים לתחנה הנישומה:

מלוא דמי השכירות בפועל -	90,896 ₪ לחודש
בניכוי אומדן דמ"יש לשטחים המסחריים כ-	2,800 ₪ לחודש (-)
יתרת דמ"ש המיוחסת לשתי תחנות התדלוק	88,096 ₪ לחודש
החלק היחסי של התחנה הנישומה בכמות הדלקים הנמכרת [20]	19,620 ₪ לחודש

כמות מכירת הדלקים הממוצעת אליה מצאנו להתייחס הינה 100 ק"ל לחודש.
דמי השכירות משקפים כ-200 ₪ לליטר לחודש במעוגל.
הנ"ל סביר בהתייחס לתחנה בנויה ולהיקף הדלקים הנמכרת בה.
שווי התחנה נבחן לצמיתות, תוך כדי התחשבות בכמות הליטרים הנמכרת הממוצעת לחודש ודמי השכירות הראויים המתקבלים בפועל.

---

[19] בהתאם לאישור חתום ע"י עו"ד ששון חורש מיום 15/2/2016.
[20] 22.27%.

11. תחשיבי שומה

11.1. אומדן שווי תחנת הדלק בהתאם לגישת היוון הכנסות.

11.1.1. אומדן שווי תחנת הדלק

ממוצע מכירות חודשי	-	100 ק"ל
אומדן דמי שכירות הראויים לק"ל	-	200 ₪
אומדן דמי שכירות לחודש בממוצע ובמעוגל	-	20,000 ₪
אומדן דמי שכירות לשנה	-	240,000 ₪
שיעור היוון ראוי[21]	-	8.25%
שווי תחנת דלק	-	2,910 א' ₪
במעוגל	-	2,900 א' ₪

[21] מדובר בשיעור היוון ממוצע המביא בחשבון את יתרת 8 השנים לחוזה מול דלק (בשיעור היוון ראוי של 8%) ואת יתרת התקופה שיעור היוון ראוי של כ-8.5%).

12. השומה

לאור כל האמור לעיל, בשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, ראוי לאמוד את שווי זכויות הבעלות בתחנת הדלק כבנויה וגמורה לאחר קבלת טופס 4, כריקה ופנויה מכל אדם או חפץ וללא כל חוב או שעבוד לצד ג', בסך של כ-

2,900,000 ₪

(שני מיליון תשע מאות אלף ₪ **)**

הערות:

- ערכי שווי הנ"ל אינם כוללים מע"מ.
- חוות הדעת מיועדת למזמינה בלבד, נערכה למטרתה בלבד ואין לעשות בה כל שימוש אחר ללא אישור החת"מ.

ובאנו על החתום,

אסף יצחקי	ס ע ר ק י נ ן
שמאי מקרקעין	שמאית מקרקעין

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל 1998.

תאריך : 17 במרץ, 2016

סימוכין: 12643 ת'

שומת מקרקעין מקיפה

חלק מסוים ממבנה אחסנה ומשרדים - "בית גליליאו 1"

גוש 12346, חלקה 24

רחוב האשל 7

<u>פארק תעשיה דרומי, קיסריה</u>

לצפייה בסרט וידאו שצולם במסגרת ביקורנו בנכס, יש לסרוק את הברקוד המצורף[1]

[1] צפייה בסרטונים דורשת תוכנת סריקת ברקוד בסיסית הניתנת להורדה חינמית בחנות App store או Play store מומלצת Scanlife או Barcodscaner.

לכבוד

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

א.ג.נ.,

חוות דעת שמאית מקיפה

חלק מסוים ממבנה אחסנה ומשרדים - "בית גליליאו 1"

גוש 12346, חלקה 24

<u>רחוב האשל 7, פארק תעשיה דרומי, קיסריה</u>

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1. מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה

לבקשת מר תומר טפר, סמנכ"ל הכספים של חב' סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ[2], הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי הנכס שבנדון לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) (תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40).

המועד הקובע לשומה - 31/12/2015.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן: המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה מרצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.
ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין.
לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

לשם הכנת חוות הדעת ערך שמאי המקרקעין מר אלון אהרוני ביקור בנכס ובסביבתו ביום 12/10/2015 עיינו בתוכניות הרלוונטיות, סקרנו מחירי שוק ולהלן חוות דעתנו.

[2] חייל השקעות ונכסים בע"מ הנה חברת בת של סאמיט אחזקות בע"מ ומוחזקת 100% על ידה.

1.2. גילוי פרטים

חוות דעת זו הוזמנה על-ידי חברת סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ, בחודש אוגוסט 2015.
נמסר לי ע"י החברה כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה עפ"י תקן חשבונאי מס' 40.
אני מסכימה כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור.
הנני מציינת כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
במסגרת ההתקשרות ולצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה המזמינה כתב שיפוי החתום ע"י מנכ"ל החברה מר אמיר שגיא מיום 24/1/2016, לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים באם תוטל עלינו חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל סוג.

1.3. אלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

משרד אודלס קינן כהן בע"מ עוסק בהערכות שווי לנכסי מקרקעין.
הערכת השווי נערכה ע"י סער קינן ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

- בוגרת אוניברסיטת תל אביב בפקולטה למדעי החברה.
- בוגרת לימודי תעודה בחוג לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת תל אביב.
- שמאית מקרקעין מוסמכת רישיון מס' 520 מטעם משרד המשפטים.
- משנת 1994 הנני עוסקת בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 1996 כשמאית מקרקעין.
- מנהלת משרד כשמאית מקרקעין עצמאית.

1.4. יחסי תלות ושכ"ט

הריני מצהירה כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין חב' סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

1.5. הסתמכות על מומחים ויועצים

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים, למעט הסתמכות על הסכמי שכירות שהתקבלו מהחברה והסכמים אחרים המפורטים בחוות הדעת.
חוות הדעת אינה מבוססת על נתונים, הנחות ותחזיות שנמסרו ע"י החברה.

1.6. מסמכים שהועברו ע"י החברה, עליהם התבססנו בחו"ד זו

- ✓ טבלת שכירויות עדכנית חתומה על ידי עו"ד.
- ✓ טופס פחת.

1.7. הערכות קודמות

אודלס קינן כהן בע"מ לא ביצעה הערכות שווי קודמות לנכס הנישום.

2. פרטי זיהוי הנכס

גוש	12346
חלקה	24
שטח רשום[3]	9,372 מ"ר
מהות הנכס	חלק מסוים ממבנה תעשיה ואחסנה דו קומתי + קומת גלריה חלקית
שטח בנוי כולל [4]	7,070 מ"ר (מתייחס לשטח המבנה בשלמות)
שטח בנוי נישום[5]	1,992 מ"ר בקומת הקרקע 588 מ"ר בקומת הגלריה 2,580 מ"ר סה"כ
כתובת	רחוב האשל 7, פארק תעשיה דרומי, קיסריה
זכויות	חכירת משנה מהחברה לפיתוח קיסריה עד ליום 31/12/2045 + אופציה ל-49 שנים נוספות

[3] בהתאם לנסח טאבו

[4] בהתאם להיתר בניה מספר 80 ג' מיום 2/11/1999.

[5] בהתאם לאישורי זכויות כמפורט בפרק המשפטי.

3. תיאור הסביבה, הקרקע והמבנה

3.1 תיאור הסביבה

הנכס נשוא חוות הדעת הנו חלק מסוים מבניין משרדים ואחסנה הממוקם ברחוב האשל 7, פארק תעשייה דרומי, קיסריה.

פארק תעשיה קיסריה מתפרש על פני שטח של כ-3,500 דונם וממוקם מזרחית לצומת פל-ים שעל כביש מס׳ 4 וממערב למסילת הרכבת של חיפה-תל אביב.

הפארק מנוהל על ידי החברה לפיתוח קיסריה, החוכרת את הקרקע מהמדינה והנה היזמית, המנהלת והאחראית למכלול השירותים הניתנים לחברות הפועלות בו.

פארק התעשייה מתמקד בתעשיות מתקדמות ונקיות והוא בעל נגישות תחבורתית טובה.
הפיתוח הסביבתי מלא וברמה גבוהה.

הפארק מחולק לשני אזורים- צפוני ודרומי, כאשר ביניהם עובר כביש עורקי מס׳ 651 המוביל תנועה מכיוון קיסריה וכביש 4, לפרדס חנה-כרכור.
באזור הדרומי של הפארק פועלת תחנת רכבת קיסריה-פרדס חנה.

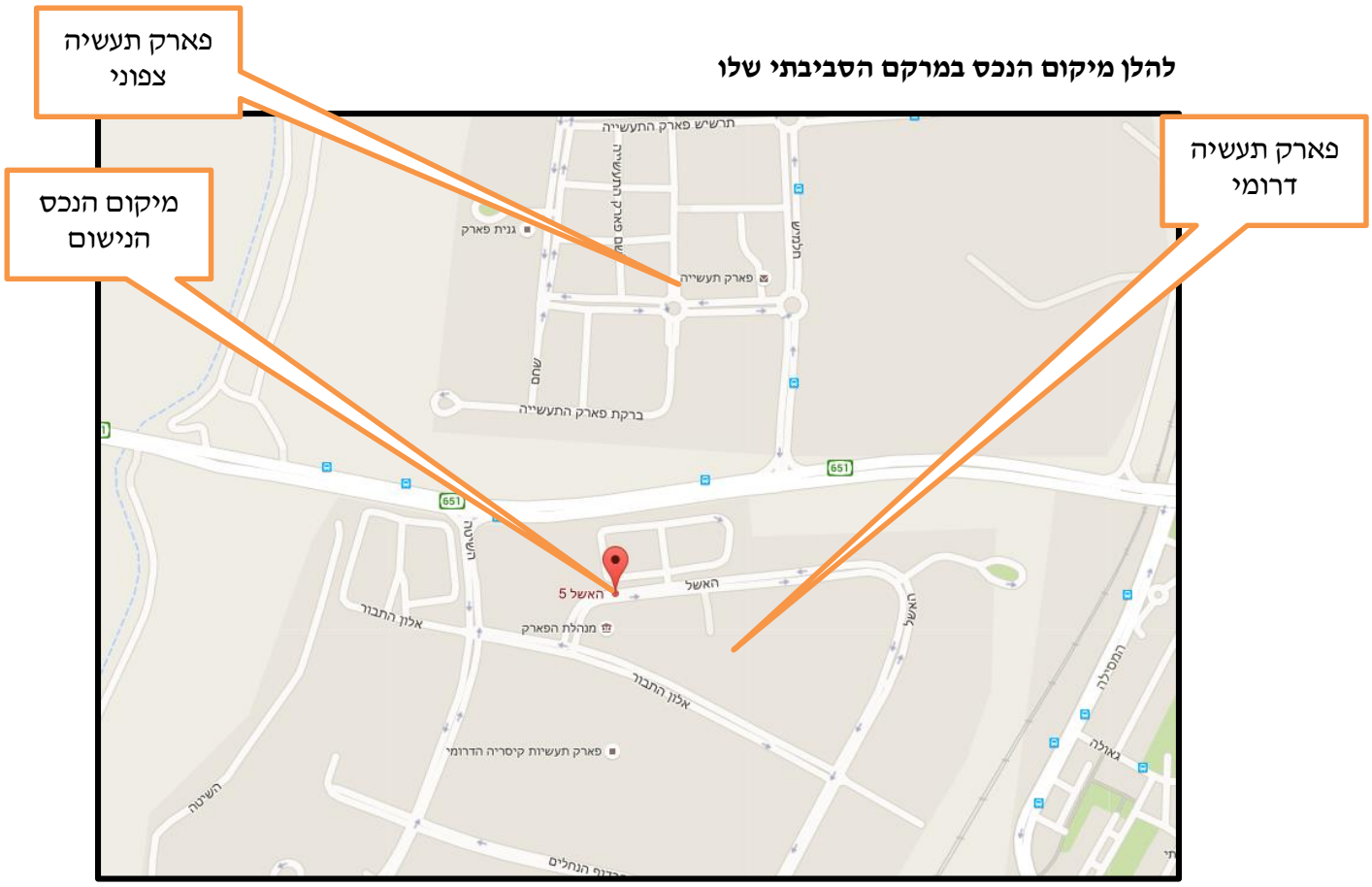
הנכס הנישום ממוקם בחלק הצפוני ביותר של אזור התעשייה הדרומי, בסמוך לכביש מס׳ 651.

אזור התעשייה הדרומי מתאפיין במבני תעשיה ותיקים בני 1-3 קומות ומיעוט של בנייני משרדים חדישים.

רחוב האשל הנו רחוב דו סטרי לתנועה ומעגלי.
לאורך הרחוב פועלות חברות רבות כגון ״פזגל״, ״טבזון״, ״הרמוניק״, ״הנפלד מתכת״, ״אורקל״, ״פישמן בתי קירור״, ״קונטקט״ ועוד.
כמו כן ברחוב האשל ממוקמים משרדי החברה לפיתוח קיסריה.

הפיתוח הסביבתי באזור הנכס מלא וברמה גבוהה.

להלן מיקום הנכס במרקם הסביבתי שלו



3.2 תיאור החלקה

הקרקע שעליה בנוי המבנה הנישום ידועה כחלקה 24 בגוש 12346.

שטחה הרשום של החלקה הנו 9,372 מ״ר.

על החלקה בנוי מבנה אחד מתוך שני מבנים זהים שנבנו במסגרת היתר בניה אחד.
המבנה הנוסף בנוי על קרקע הידועה כחלקה מס׳ 11 ונישום במסגרת חוות דעת נפרדת.

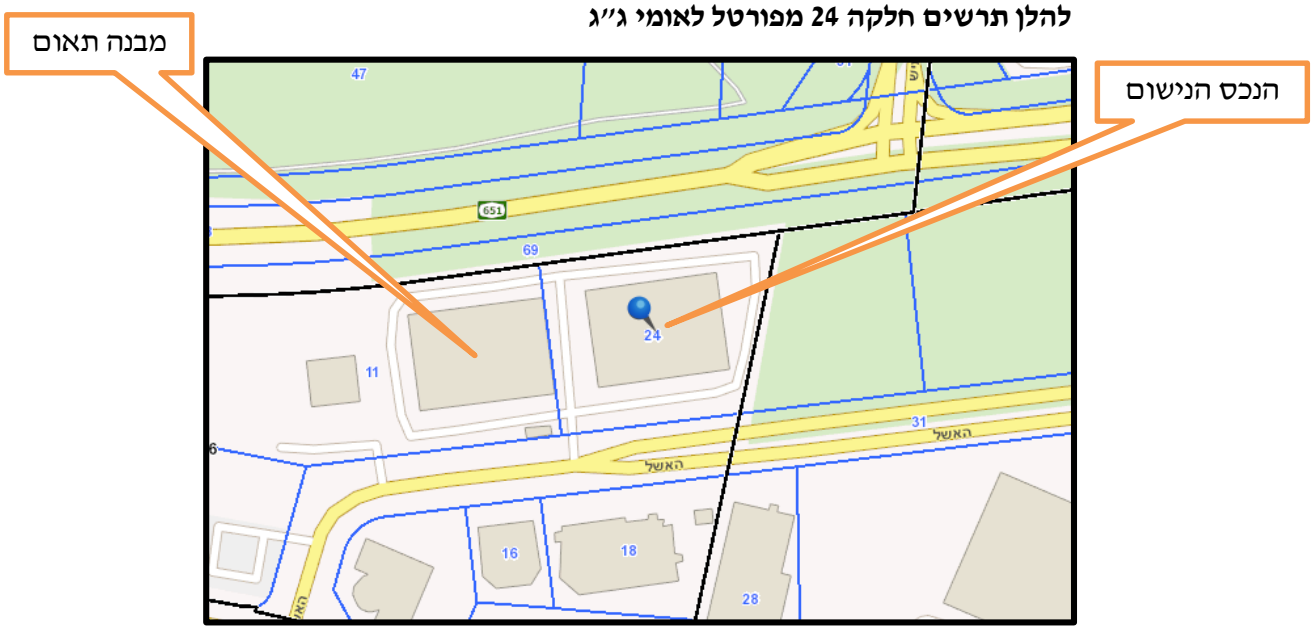
מדובר במגרש בעל צורה דמוית טרפז, אשר מידותיה כדלקמן[6]:

אורך חזית לרחוב האשל כ-92.00 מ׳.
עומק ממוצע כ-88.00 מ׳.

פני הקרקע מישוריים וגבולותיו, כדלקמן:

מצפון - חלקה 69 בייעוד לשצ״פ ומעברה כביש מס׳ 651.
מדרום - רחוב האשל.
ממזרח - חלקה 6 בגוש 12347, המהווה שטח פתוח, כאשר חלק ממנה משמש לחניה.
ממערב - חלקה 11 ועליה מבנה זהה למבנה הנישום.

להלן תרשים חלקה 24 מפורטל לאומי ג״ג



[6] מתייחס למגרש הנישום ולא לחלקה 11 בשלמות.

3.3. תיאור המבנה - כללי

הבניין בו ממוקם הנכס הנישום מהווה בניין דו קומתי + קומת גלריה חלקית המשמש למשרדים, תעשייה זעירה ואחסנה.

הבניין שנבנה לפני כ-20 שנה, בנוי בבניה קונבנציונאלית של שלד בטון מזוין, קירות בלוקים וגג בטון שטוח. חיפוי החוץ של הבניין עשוי ברובו גרנוליט בשילוב קירות מסך ואלומיניום בגוון טורקיז.

הגישה הראשית[7] למתחם מתבצעת מרחוב האשל והיא משותפת למבנה הנישום ולמבנה הבנוי על גבי חלקה 11, הממוקמת מערבית לנכס הנישום.

הכניסה לבניין מתאפשרת משתי כניסות - מזרחית ומערבית.
המבנה כולל 3 גרעיני חדר מדרגות ו-2 מעליות נוסעים.

רמת המפרט הפנימית כוללת חיפוי רצפה באריחי קרמיקה[8], תקרה מינראלית, תאורה פלואורסנטית וספרינקלרים.

בחצר המבנה סלול כביש אספלט טבעתי, המקיף את המבנה ומשני צדדיו מקומות חניה.
מצבו הפיזי של הבניין טוב.

להלן מבט אל הבניין הנישום



[7] להולכי רגל ולכלי רכב.

[8] מתייחס לשטחים הציבוריים. בשטחים המושכרים בוצעו חיפויי רצפה שונים, בהתאם לבחירת השוכרים.

3.4 תיאור הנכס הנישום

קומה	יעוד	שטח ברוטו במ"ר	תיאור
קרקע	אחסנה	1,992.0	לא ניתן לבקר בפנים היחידה בעת הביקור בנכס.
גלריה	אחסנה ותעשייה זעירה	558.00	הנכס הנישום משמש למשרדים ומושכר לחברות "קומון סנס" ו"פוקוס טלפון". רמת המפרט טובה וכוללת חיפוי רצפה ב"דק" עץ, חלוקה בקירות גבס ומחיצות זכוכית, הנמכת תקרה בחלק מהשטח, תקרה אקוסטית, ספרינקלרים, גופי תאורה איכותיים.
סה"כ		**2,580.00**	

הערת הח"מ

היתר בניה מס' 80ג' מיום 02/11/1999 מאשר עירוב שימושי אחסנה, משרדים ותעשייה קלה בבניין הנישום.
קיימת בתכנית ההיתר טבלה עם פרוט השטחים לפי השימושים המאושרים.
ההיתר המתיר עירוב שימושים במבנה, מגדיר היקף שטחים לכל שימוש בלבד. לא אותרה תכנית המחלקת את השטחים השונים בקומות לשימושים השונים.

למזמין חוות הדעת זכויות בשטח של כ-588 מ"ר ברוטו בקומת הגלריה.
חלוקת השימושים בקומת הגלריה בהתאם להיתר הבניה הנה כדלקמן:

אחסנה - 330.0 מ"ר ברוטו.
תעשייה זעירה - 239.0 מ"ר ברוטו.
משרדים - 400.0 מ"ר ברוטו.
סה"כ - 969.0 מ"ר ברוטו.

בשל העובדה כי לא הוצגה לנו תכנית עם חלוקת שימושים מותרת ואף על פי שהשימוש המבוצע בנכס הנישום בקומת הגלריה בפועל הנו שימוש למשרדים, אמדנו את שווי הזכויות בקומת הגלריה על בסיס שימוש לאחסנה ותעשייה זעירה (סה"כ 569.0 מ"ר).

באשר לקומת הקרקע, כ-500 מ"ר ברוטו משטח הקומה מיועד לשימושי משרד.
למזמין חוות הדעת זכויות בהיקף של כ-1,992 מ"ר המשמשים בפועל לאחסנה/תעשיה ואומדן שווים נקבע על בסיס שימוש זה.

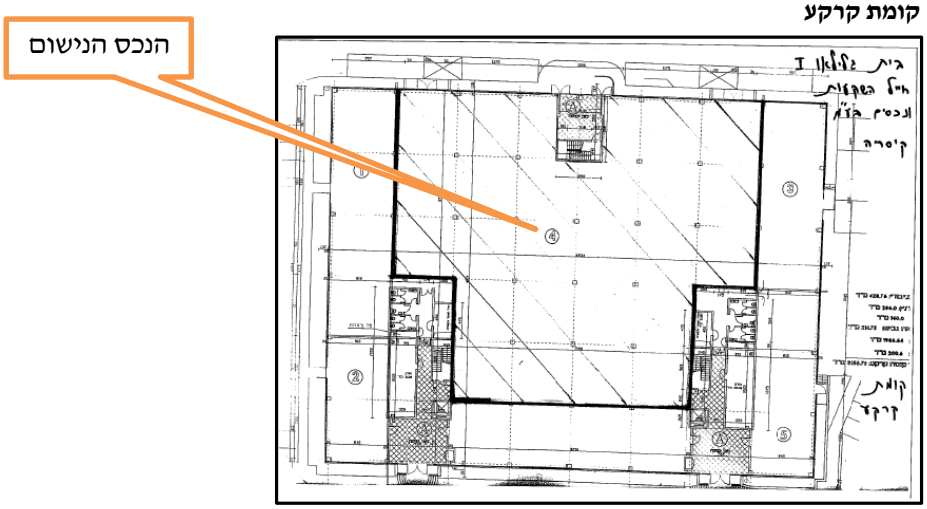
זיהוי הנכס הנישום בהתאם למסמכי החברה המשכנת

שטח נישום בק. קרקע - מסומן בספרה 4 ובקו מקווקו במסמכי החברה המשכנת.

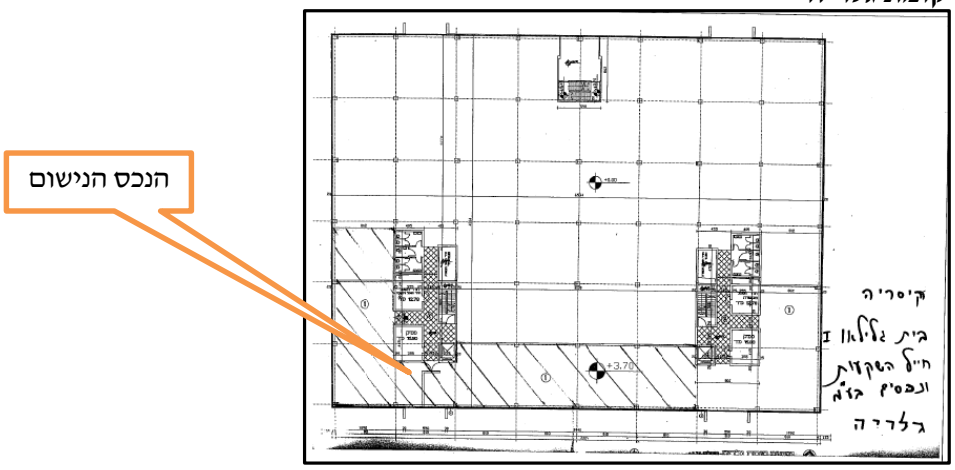
שטח נישום בק. גלריה - מסומן בספרה 1 ובקו מקווקו במסמכי החברה המשכנת.

להלן היחידות הנישומות בהתאם לתשריט החברה המשכנת

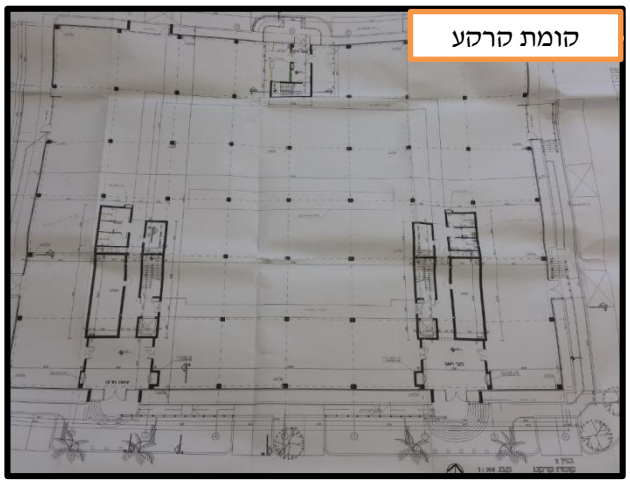
קומת קרקע

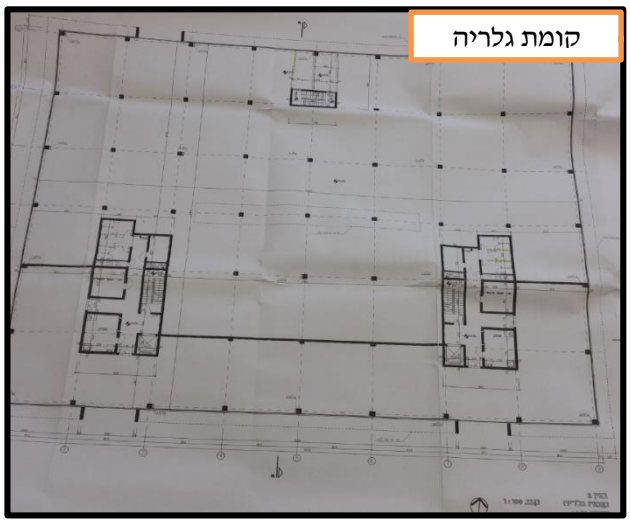


קומת גלריה



להלן תשריט קומות הקרקע והגלריה בשלמותן מהיתר הבניה





להלן תמונות היחידות הנישומות

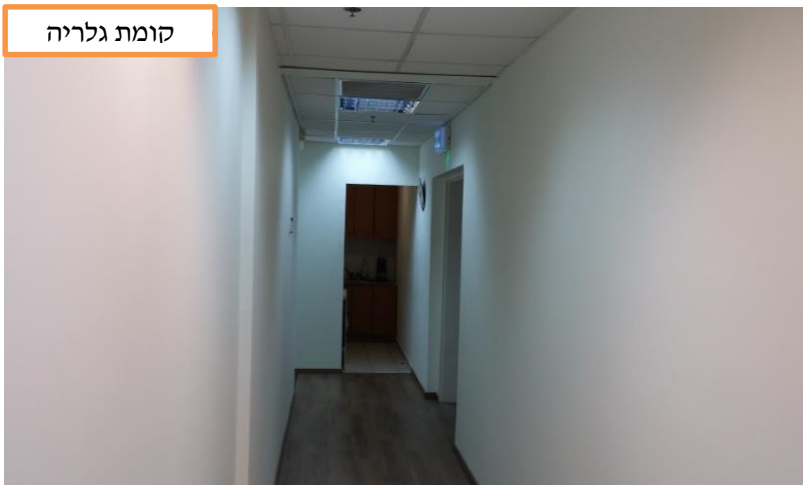
קומת גלריה



קומת גלריה



קומת גלריה



4. מצב תכנוני

4.1. להלן תכניות בנין עיר רלוונטיות

מספר תכנית	הוראות התוכנית	י.פ.	תאריך מתן תוקף
ג/322	קיסריה אזור תעשייה	945	19/07/1962
ג/322/א/ש/316	מזרח קיסריה	3667	11/06/1989
ג/322/ב	קביעת גבולות ושטח מגרשים	4846	25/01/2000
ג/322/ג	הבהרה לעניין שימושי משרדים	5676	05/06/2007

תכנית ג/322

ייעוד קרקע	אזור תעשייה ומלאכה.
שטח מגרש מינ'	2,000 מ"ר.
אחוז בניה מקס'	75% כולל מבני עזר.

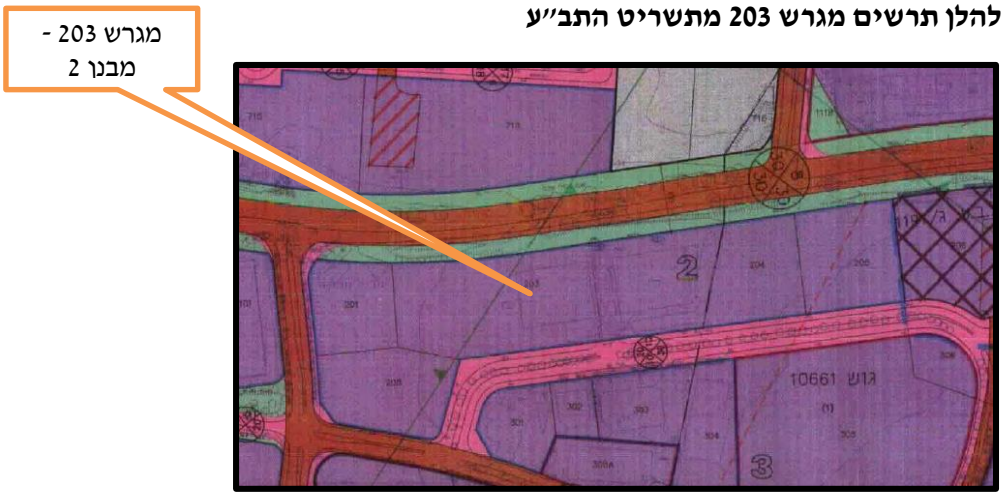
תכנית ג/322א/ש/316

מטרת התכנית	לעדכן תכנון של אזור התעשייה במזרח קיסריה תוך שימוש בשטח החולות, להתוות דרכים, לקבוע שימושי קרקע מפורטים, לקבוע תקנות בנייה כולל קווי בנייה, שטח בנייה מותר וגובה בנייה.
תכליות	תעשייה עתירת מדע ואלקטרוניקה ללא ייצור מעגלים מודפסים, תעשייה ללא מוסכים, תעשיית טקסטיל, תעשייה יבשה, מוסכים ומפעלים לחומרי בניין.

תכנית ג/322 ב

ייעוד קרקע	תעשייה.
איחוד וחלוקה	ניתן לחלק מגרש אחד למספר מגרשים ובתנאי ששטח מגרש לא יקטן מ-950 מ'.
שימושים	ישמשו למבני תעשיה בתוספת ייעודים כגון משרדים, חניות, מחסנים וכל תכלית אחרת דומה, שמטרתה לשרת את הייעודים הנ"ל.
אחוזי בניה	75% מעל מפלס הכניסה בכל הקומות. עיקרי ושירות.
שטח שירות	75% מתחת למפלס הכניסה.
מס' קומות	3.
תכסית ק"ק	50% בבינוי קומה 1. 40% בבינוי 2 קומות. 30% בבינוי 3 קומות.
גובה	20 מ'.

להלן תרשים מגרש 203 מתשריט התב"ע



תכנית ג/322ג

מטרת התכנית להבהיר (ביחס להוראות תכנית ג/322ב) ששימוש המשרדים הינו נלווה בלבד לשימוש התעשייה העיקרי.
על אף האמור, מבנה שניתן לו היתר בניה כדין לבנייתו לשימוש משרדים טרם הפקדת תכנית זו והמאפשר במפורש לקיים שימושי משרדים, יראו שימוש למשרדים בתוך מבנה כאמור כאינו סותר הוראות תכנית זו.

4.2 סיכום המצב התכנוני

ייעוד קרקע	תעשייה
שימושים	תעשייה, אחסנה ומשרדים המשמשים את שימושי התעשייה.
אחוזי בניה	75% בכל הקומות. עיקרי ושירות.
מס' קומות	3.
תכסית	50%.
גובה מבנה	20 מ'.

5. רישוי

בהתאם לעיון בתיק הבניין של הנכס במשרדי החברה לפיתוח קיסריה, נמצאו המסמכים הרלוונטיים הבאים:

5.1. היתרי בניה

- **היתר בניה מספר קיסריה 80 מיום 24/11/1994.**

מתיר הקמת מבנה לתעשיית הייטק בן 3 קומות ששטחו 6,053.8 מ״ר ומבנה טרנספורמציה.

- **היתר בניה מספר קיסריה 80 א׳ מיום 25/10/1995**[9]

מתיר הקמת שני מבנים לתעשיית הייטק בני 3 קומות ששטחם 13,990 מ״ר, מבנה תחנת טרנספורמציה 53.42 מ״ר וביתן שומר 37.6 מ״ר, בנית גדר 950 מ״ר ועבודות פיתוח.

- **היתר בניה מספר קיסריה 80 ג׳ מיום 2/11/1999**

מתיר שימוש חורג מהיתר המתבטא בשינוי ייעוד המבנים לתעשייה קלה, משרדים ואחסנה. כמו כן, תכנית שינויים ומצב סופי למבנה המערבי בלבד, המתבטא בשינויים פנימיים קלים באזור השירותים ויציאת החירום בקומת הקרקע ובקומת הגלריה.

להלן טבלת השטחים עפ״י היתר הבניה (מתייחס לבניין בשלמות):

קומה	יעוד	שטח עיקרי במ״ר	שטח ברוטו במ״ר
קרקע	משרדים	440.0	500.0
	תעשיה זעירה	568.0	647.0
	אחסנה	1,892.0	2,147.0
גלריה	משרדים	295.80	400.0
	תעשיה זעירה	176.75	239.0
	אחסנה	244.0	330.0
קומה א׳	משרדים	1,448.55	1,593.0
	תעשיה	1,103.90	1,214.0
	אחסנה	-	-
סה״כ		**6,168.00**	**7,070.00**

5.2. טופס 4 / תעודת גמר

לא אותר טופס 4 ו/או תעודת גמר לבניין הנישום.

[9] היתר זה מתייחס למבנה הנישום ולמבנה הבנוי על חלקה 24 מזרחית לו המהווה ״מבנה תאום״.

5.3. חריגות בניה

לא אותרו חריגות בניה בנכס הנישום.

5.4. יתרת זכויות בלתי מנוצלת

קומה	זכויות עפ"י תב"ע	ניצול עפ"י היתר	יתרת זכויות
קרקע	4,686.00 מ"ר	3,294.00	
גלריה	2,343.00 מ"ר	969.00	
קומה א'		2,807.00	
סה"כ	**7,029.00 מ"ר**	**7,070.00**	**-41.00 מ"ר**

5.5. סיכום מצב רישוי

המבנה הנישום בנוי בהתאם להיתרי בניה לשימושי תעשיה זעירה, אחסנה ומשרדים.
מהיתר הבניה לא ברור מיקום השטחים בהתאם לשימושים המותרים.
לאור האמור:
ביחס לקומת הקרקע ולאור אופי השוכר, ייחסנו לשטחים בקומה זו שווי ביעוד לתעשיה/אחסנה.
ביחס לקומת הגלריה- הואיל והיחס בין שימושי המשרדים לשימושי התעשייה והאחסנה המותרים בהיתר הנו 60%-40% ייחסנו ל-40% משטח הגלריה שווי של משרדים וליתרה שווי של תעשיה.
לא נותרו זכויות בניה בלתי מנוצלות.

6. מצב משפטי

6.1. נסח רישום

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 11/10/2015, עולים הפרטים הבאים:

גוש	12346
חלקה	24
שטח רשום	9,372 מ״ר
בעלות	מדינת ישראל - בשלמות
חכירות	קרן קיסריה - בשלמות. חכירה מהוונת[10]

[10] בהתאם למידע המופיע בהסכם פיתוח בין החברה לפיתוח קיסריה לבין חברת חייל נכסים והשקעות בע״מ - קרן קיסריה בנימין אדמונד דה רוטשילד הנה החוכרת לדורות של המקרקעין ממדינת ישראל, עד ליום 14/05/2048 + 2 תק׳ אופציה של 50 שנה כ״א.

6.2. אישור זכויות מיום 10/2/2014

בהתאם לאישור זכויות שהופק ביום 10/2/2014 ע"י עו"ד הדס פורז ממשרד טולצ'נסקי שטרן מרציאנו כהן לויצקי בע"מ[11], עולים עיקרי הפרטים הבאים:

הנדון	זכויות עפ"י הסכמי חכירת משנה מיום 31/12/1996 ו-18/4/2001 גוש 12346 חלקה 24 ששטחה 9,372 מ"ר וגוש 12346 חלקה 11 ששטחה 15,436 מ"ר, פארק תעשיה קיסריה.
הסכם פיתוח	ביום 2/11/1993 נחתם בין החברה לבין חייל השקעות ונכסים בע"מ הסכם פיתוח ביחס להקמתם בשלבים של שלושה מבני תעשיה (שטח שלב א, שטח שלב ב' ושטח שלב ג).
הסכם הניהול	ב-02/11/1993 נחתם הסכם ניהול ושירותים בין החברה לבין חייל[12].
תוספות 1-4	לאחר מועד חתימת הסכם הפיתוח נחתמו בין החברה לחייל מספר תוספות להסכם הפיתוח.
הסכם חכירה 1	ביום 31/12/1996 נחתם בין החברה לחייל הסכם חכירת משנה ביחס לתת השטח הראשון.
תוספת 5	ביום 14/5/1998 נחתמה תוספת חמישית להסכם הפיתוח לפיה ניתנה לחייל אורכה להשלמת מבנה שלב ב' (ה.ש. - המבנה הנישום) על תת השטח השני וכן הוסכם על ביטול כל הוראות הסכם הפיתוח ביחס לשלב ג'.
הסכם חכירה 2	ביום 18/4/2001 נחתם בין החברה לחייל הסכם חכירת משנה ביחס לתת השטח השני (ה.ש. - השטח הנישום).
הנעבר	ביום 25/7/2001 נחתם הסכם התחייבות כלפי החברה לפיו העבירה חייל את זכויות עפ"י הסכם חכירת המשנה 2 ביחס לחלק מתת השטח השני (היינו חלק ממגרש 203A, חלק מחלקה 11 בגוש 12346) שטח קרקע של 5,934 מ"ר למבני פלס בע"מ. החברה אישרה והתחייבה (כלפי הבנקים) כי תנהג על פי הוראות חוזרות שנתנה לה חייל ביחס למקרקעין ביום 04/07/1996 לטובת הבנק הבינלאומי הראשון בע"מ (להלן: "ההוראות הבלתי חוזרות").

מעבר לאמור לעיל, נכון ליום מכתב זה, לא נתקבלו בידי החברה הודעות כלשהן בדבר עיקולים ו/או שעבודים נוספים בקשר עם זכויות חייל מכוח הסכם הפיתוח ו/או הסכם חכירת המשנה הראשון ו/או הסכם חכירת המשנה השני.

כמו כן מאשרת העו"ד כי בהתאם לשטר חכירה ראשית, הרשום בפנקס המקרקעין, בין הבעלים של המקרקעין (נשוא הסכם חכירת המשנה השני) מדינת ישראל, באמצעות מינהל מקרקעי ישראל (להלן "המינהל") לבין החוכרת, קרן קיסריה אדמונד דה רוטשילד (להלן "הקרן"), הקרן רשאית להחכיר את המקרקעין הנדונים לצדדים שלישיים ללא הסכמת המינהל.

---

[11] משרד המייצג את החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ (להלן "החברה").

[12] מדובר בהסכם אשר מטרתו הסדרת ניהול אזור התעשייה קיסריה על ידי החברה לפיתוח קיסריה.

6.3. חוזה חכירת משנה

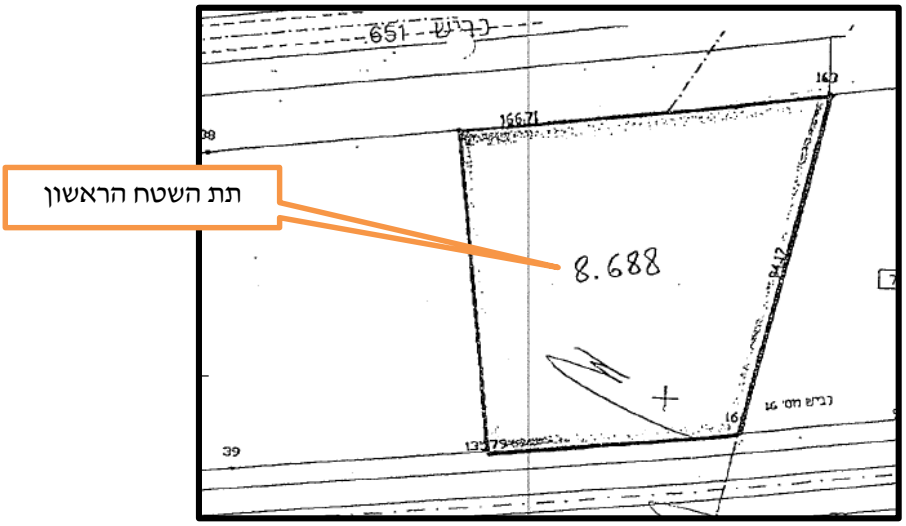
בהתאם לחוזה חכירת משנה מיום 31/12/1996 שנערך בין החברה לפיתוח קיסריה (להלן "החברה") לבין חייל השקעות ונכסים בע"מ (להלן "חוכר המשנה"), עולים הפרטים הבאים:

המוחכר	שטח קרקע של כ-9.371 ד' המהווה את תת השטח הראשון עליו נבנה המבנה הראשון[13] המהווים את חלק מהמקרקעין מתוך השטח הכולל של שלבים א' ו-ב', הצבוע בצבע כחול בתרשים המצ"ב כנספח 1.
מטרת החכירה	ניהול מפעלי תעשיית היי-טק ו/או משרדים ו/או אולמות תצוגה לתעשיית היי-טק בלבד והפעלתם ולא לכל מטרה אחרת. בכל נקודת זמן ישרתו את המבנה הבנוי בתת השטח הראשון חניות בהיקף הנדרש, בהתאם לתקנים המקובלים ובהתאם להיתר הבניה שניתן לחוכר המשנה לצורך בניית המבנים שניתן לחוכר המשנה לצורך בניית המבנים שנבנו ו/או יבנו על ידו בשטח החלקה, אף אם חניות אלו מצויות במקרקעין שאינם כלולים בתת השטח הראשון אלא בתת השטח השני[14].
תקופת חכירה	ביחס לחכירה המשנה - 49 שנים, מתאריך 31/12/1996 וכלה בתאריך 31/12/2045. קיימת אופציה להארכת תקופת החכירה ב-49 שנים נוספות בכפוף לתשלום סך שווה ל-5% מערך הקרקע ללא מחוברים בתוספת מע"מ.
בית משותף	חוכר המשנה מתחייב כי בעת רישום המבנה הבנוי בתת השטח הראשון כבית משותף, יעגן את התחייבותו בדבר החניות שישרתו את המבנה שנבנה בתת השטח הראשון, בין על דרך של הצמדת חניות ליחידות השונות ובין על דרך של זיקות הנאה לטובת מקרקעין באופן שיבטיח את יכולת המשך שימוש בחניות כאמור על ידי בעלי זכויות בתת השטח הראשון.

[13] תת השטח הראשון והמבנה הראשון הנם מושגים בהם נעשה שימוש בהסכמי הפיתוח על תיקוניהם.

[14] תת השטח השני הנו שטח שלב ב', דהיינו, חלקה 11 בגוש 12346.

להלן תשריט המצורף להסכם[15]



[15] על גבי התשריט מצוין שטח של 8.688 ד'. בהסכם החכירה עצמו נכתב כי שטח המגרש הנו 9.371 ד' וכפי שנרשם בנסח רישום המקרקעין בשלב מאוחר יותר, שטח החלקה הנו 9.372 ד'.

6.4. הסכמי מכר - טבלה מסכמת

חברת "חייל השקעות ונכסים בע"מ" מכר חלק מזכויותיה במבנה.
להלן טבלת ריכוז חוזי מכר אשר נערכו בין חברת "חיל השקעות ונכסים בע"מ" לבין הרוכשים השונים, ביחס לחלקים שונים בבניין:

שם הרוכש	תאריך	הממכר	התמורה +מעמ
אמנור קיסריה, טינה סויד, מ.ר. סויד בע"מ	25/10/1996	חלק מקומה א' בשטח של 375 מ"ר נטו + 9 חניות	$262,500
אריאלה וורטהיימר	06/10/1996	חלק מקומת הקרקע בשטח 171 מ"ר ברוטו + 2 חניות	$111,250
אברמוב רפאל	17/07/1996	חלק מקומה א' של המבנה בשטח 325 מ"ר נטו + 8 חניות	$305,000
אהוד רוזנקרנץ	09/09/1997	חלק מקומת הקרקע בשטח 262.5 מ"ר נטו + 2 חניות וחניית פריקה	$200,000
אילן גולדשטיין סוכנויות בע"מ	03/08/1997	חלק מק"ק בשטח 256 מ"ר ברוטו + 2 חניות וחניית פריקה	$160,000
איב ענן בינלאומי בע"מ	07/12/1997	חלק מקומת הגלריה בשטח 223 מ"ר ברוטו + 2 חניות	$149,410
כספי גיל ויהודית	04/07/1999	חלק מקומה ב'[16] בשטח 153 מ"ר + 4 חניות	$150,000
דין דיאגנוסטיקה בע"מ[17]	15/12/1999 06/03/2002 08/09/2003	שטח של 1,760 מ"ר ברוטו + 19 חניות	אין פירוט
מפעילי צ'אריס בע"מ	24/03/1999	חלק מקומת הקרקע בשטח 240 מ"ר ברוטו + 3 חניות	$156,000

לסיכום:

סך השטח שנמכר בק"ק -	929.5	מ"ר
סך השטח שנמכר בגלריה -	223.0	מ"ר
סך השטח שנמכר בקומה א' -	700.0	מ"ר
סך השטח שנמכר בקומה ב' -	153.0	מ"ר
שטח נוסף ללא תיאור מיקום	1,760.0	מ"ר
סה"כ	3,765.5	מ"ר מתוך 7,070 מ"ר.

יוצא אפוא שיתרת השטחים שנותרו בבעלות מזמין חוות הדעת - 3,304.5 מ"ר

[16] מתייחס לקומה העליונה במבנה, בהתאם לתשריט.
[17] הוצגו לנו 2 הסכמי מכר בין המוכר לקונה ומסמך מסכם מיום 08/09/2003 ולפיו סה"כ נרכשו 1,760 מ"ר.

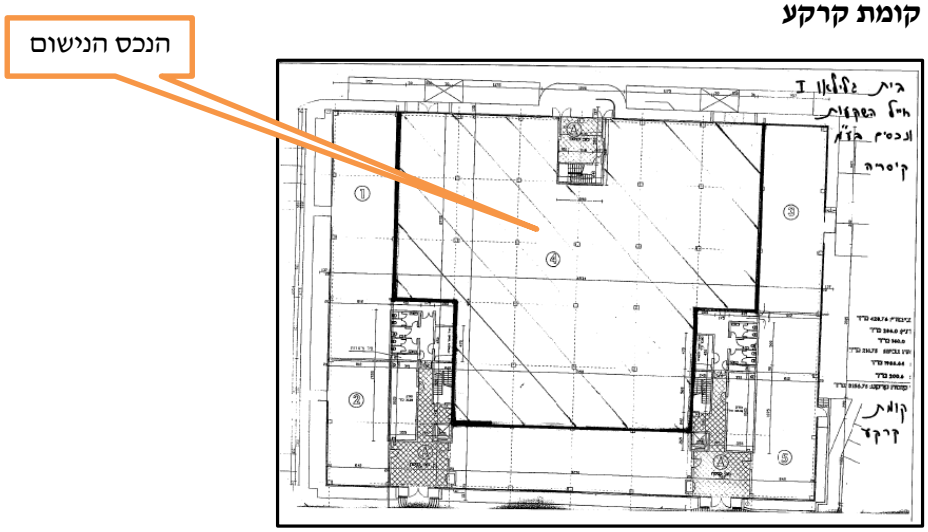
6.5. מסמך מהחברה המשכנת

בהתאם למסמך מיום 14/11/2013[18] מאת משרד עו"ד אייל סילמן ושות', אשר הנו החברה המשכנת של חברת "חייל השקעות ונכסים בע"מ" (להלן "חייל") בנכס הנישום, עולה כי השטח שנותר ע"ש חברת חייל במבנה, כמפורט:

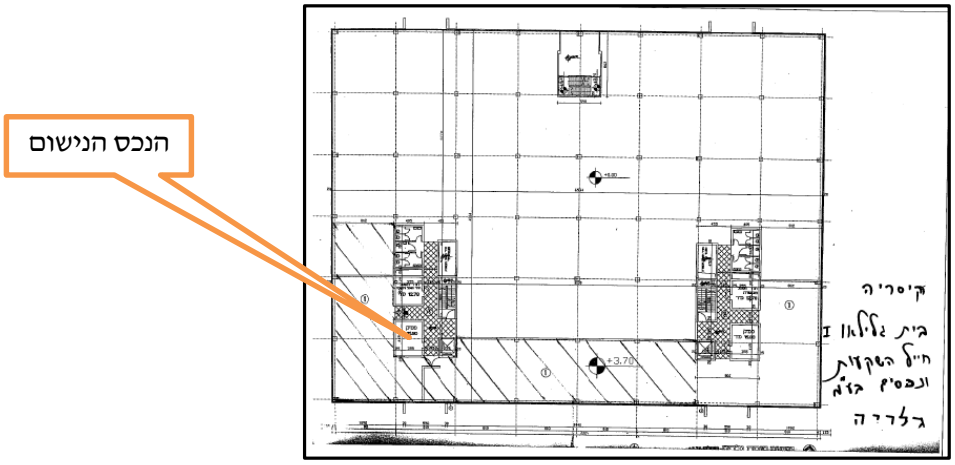
- כ-1,992 מ"ר בקומת הקרקע.
- כ-588 מ"ר בקומת הגלריה.

להלן תשריטי היחידות הנישומות בהתאם לתשריט מצורף

קומת קרקע



קומת גלריה



[18] לא עלה בידינו לקבל מסמך הנושא תאריך עדכני.

6.6. הסכמי שכירות

ריכוז הסכמי שכירות ביחידות הנישומות

שוכר	תחילת החוזה	סיום החוזה	קומה	שימוש	שטח ברוטו	דמ״ש משולמים	דמ״ש למ״ר
תל-בר	08/11/1999	31/12/2016	קרקע	אחסנה	1,992 מ״ר	₪ 23,306	₪ 11.7
פוקוס טלקום	15/02/2015	31/12/2019	שניה[19] - ממ״ק	לוגיסטי	36 מ״ר	₪ 1,440	₪ 40.0
פוקוס הנדסה	31/03/2014	30/06/2019	גלריה	משרד	80 מ״ר	₪ 4,240	₪ 53.0
פוקוס הנדסה וניהול פרויקטים בע״מ	01/07/2014	30/06/2019	גלריה	משרד	160 מ״ר + 4 חניות	₪ 8,480	₪ 53.0
קומון סנס	08/01/2015	31/12/2019	גלריה	לוגיסטי	331 מ״ר	₪ 14,895	₪ 45.0
ליטטפוינט	13/12/2015	05/10/2017	גלריה	משרד	5 מ״ר	₪ 200	₪ 40.0

בנוסף לדמי השכירות, חלק מהחברות משלמות דמי ניהול של 2.2-6 ₪ למ״ר וסה״כ כ-7 א׳ ₪ לחודש.

במסגרת אומדן השווי נוכו דמי הניהול הראויים (עפ״י סעיף 7.7 לחוות הדעת) בקיזוז דמי הניהול המתקבלים.

6.7. אישור דמי שכירות

דמי השכירות המתקבלים בפועל כמצוין בטבלה מעלה אושרו בחתימת עו״ד ששון חורש מיום 15/2/2016.

6.8. בחינת דמי ניהול ראויים במתחם

מעיון בדו״ח של משרד רו״ח ברייטמן אלמגור, אשר בחן את דמי הניהול המתקבלים בפועל במבני תעשיה באזור התעשייה קיסריה, עולה כי דמי הניהול הנגבים מחושבים לפי 5.7 ₪ למ״ר בממוצע (כולל רווח של 15% כמקובל).

הניסיון המצטבר מלמד כי מדובר בדמי ניהול סבירים ביחס למקובל במבני תעשיה דומים.

לאור האמור הבאנו בחשבון דמי ניהול ראויים של כ-5.7 ₪ למ״ר.

[19] ממזמין חוות הדעת נמסר כי מדובר בטעות סופר והממ״ק ממוקם בקומת הגלריה.

6.9. סיכום מצב משפטי

לחברת "חייל השקעות ונכסים בע"מ" (להלן "חייל") זכות חכירת משנה מהחברה לפיתוח קיסריה עד ליום 31/12/2045 + 49 שנים נוספות, בחלקים ממבנה תעשייה ואחסנה הבנוי על חלקה 24 בגוש 12346.

בהתאם למסמך הכולל תשריט מאת החברה המשכנת, זכויות חייל הנן כדלקמן:

1. כ-1,992 מ"ר ברוטו בקומת הקרקע המסומנים בספרה 4 ובקו מקווקו.
2. כ-588 מ"ר ברוטו בקומת הגלריה המסומנים בספרה 1 ובקו מקווקו.

מרבית שטח הנכס הנישום מושכר בשכירות חופשית לשוכרים שונים כמפורט בפרק 7.6 לחוות הדעת. במסגרת אומדן השווי נוכו דמי ניהול ראויים.
חברת תל בר משלמת דמי שכירות נמוכים מדמי השכירות הראויים. מדובר בחוזה מאד ישן. במסגרת אומדן השווי הובא בחשבון חיסרון כלכלי.

7. מתודולוגיה ועקרונות הערכת השווי

על פי כללי תורת השמאות קיימות שלוש גישות שומה מקובלות להערכת נכסי מקרקעין

- **גישת היוון הכנסות**

היוון ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור היוון ראוי, שכן שווי הנכס מוגדר כערך נוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס. שיעור ההיוון מושפע מגורמים שונים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, השימושים ועוד.
הגישה מושתת על נתוני השוואה בסביבה. דמי השכירות המתקבלים בנכס מהווים אינדיקציה על דמי השכירות האפשריים, אולם אינם מייצגים בהכרח את דמי השכירות הצפויים להתקבל בנכס.

- **גישת ההשוואה**

שווי שוק מוגדר, בין היתר, על פי גישה זו כסכום בעל ההסתברות הגבוהה ביותר שעשוי להתקבל בתאריך נתון, במונחי מזומן או שווה ערך למזומן עבור הזכויות בנכס, בכפוף לחשיפה סבירה בשוק פתוח ותחרותי ובעסקה הוגנת.
שווי השוק מסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר, תוך כדי ביצוע התאמות לנכס נשוא חוו"ד.

- **גישת העלות**

בגישה זו הנכס מוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום על פי יישום עיקרון התחלופה. השווי הינו סיכום של ערך הקרקע בתוספת עלות ההקמה והייזום של המבנה החדש, בניכוי מרכיבי הפחת החל בנכס הנדון.

הגישה העיקרית בהערכה זו היא גישת היוון הכנסות כשהיא משולבת בגישת ההשוואה.
גישת העלות שימשה אותי בהערכה לצורך ביקורת.

- **בחינת שיעור ההיוון**

מעיון סקירתו של השמאי הממשלתי הראשי לעניין שיעורי התשואה בנכסים מניבים של המחצית השנייה של שנת 2014 עולה כי בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה שיעור התשואה הכולל הינו 8.1%.

בהתאמה למיקום הנכס ולשימושים המבוצעים בו הבאנו בחשבון שיעורי תשואה הנעים בטווח שבין 8.0-8.5% .

8. עקרונות, גורמים ושיקולים

בבואנו לחוות דעתנו לעניין שווי הנכס הנדון, הבאנו בחשבון, בין השאר את העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

8.1. הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם בפארק תעשייה קיסריה, מזרחית לכביש מס' 4. הפארק נחשב מתקדם בתכנון סביבתי, בתשתית ובשמירה על איכות הסביבה והוא מנוהל על ידי החברה לפיתוח קיסריה. הפארק מתאפיין במבני תעשייה מודרניים המשלבים תעשיות מתקדמות ונקיות.

8.2. הנכס הנישום מצוי ברחוב האשל, בחלק הדרומי של פארק התעשייה. שטח המגרש המיוחס למבנה הנישום הנו כ-9.37 ד'. אזור התעשייה מאופיין במגרשים גדולים ולפיכך לא הבאנו בחשבון הפחתה לגודל.

8.3. הנכס הנישום מהווה שטחים בקומת הקרקע והגלריה של מבנה דו קומתי + קומת גלריה חלקית. בהתאם להיתר בניה - במבנה מאושרים שימושים משרד, תעשייה זעירה ואחסנה. מהיתר הבניה לא ברור היכן ממוקמים פיזית היעודים השונים. לאור האמור: ביחס לקומת הקרקע ולאור אופי השוכר ייחסנו שווי של תעשיה/אחסנה למלוא השטח המוערך וביחס לקומת הגלריה, ייחסנו ל-40% משטח הגלריה שווי של משרדים וליתרה שווי של תעשיה בקומות עליונות.

8.4. בבניין מותקנות 2 מעליות נוסעים ובחצר המבנה מקומות חניה.

8.5. שטח היחידות הנישומות ורמת המפרט והתחזוקה שלהן. גובה התקרה בקומת הקרקע הנו כ-7 מ'.

8.6. מרבית שטח הנכס הנישום מושכר בשכירות חופשית[20]. דמי השכירות המתקבלים ראויים בהתייחס לשימושים השונים. בחלק מהחוזים דמי השכירות כוללים דמי ניהול. במקרים אלו הופחתו מדמי השכירות דמי ניהול ראויים של 5.7 ₪ למ"ר.

8.7. חצר המבנה משמשת ברובה לחניות ודרכי מעבר וזאת בשל שימושי המשרדים בקומה העליונה של המבנה, אשר בגינם חל תקן חניה גבוה יותר.

8.8. מדובר בזכות חכירת משנה מהחברה לפיתוח קיסריה, לתקופה של 49 שנים, מתאריך 31/12/1996 וכלה בתאריך 31/12/2045 + אופציה ל-49 שנים נוספות בכפוף לתשלום של 5% מערך הקרקע ללא מחוברים בתוספת מע"מ. ביצענו תחשיב לאומדן הערך הנוכחי של דמי ההיוון הצפויים בעוד 29 שנים והפחתנו בהתאם.

[20] בהתאם למידע אשר נמסר מהחברה, היקף השטח אשר אינו מושכר הנו כ-37 מ"ר בלבד.

8.9. חוות הדעת נערכה על פי עיקרון השימוש היעיל והטוב, במסגרתו בחנו את שווי הנכס בשתי גישות להערכת שווי מקרקעין: גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות. גישת היוון הכנסות שימשה אותנו בהערכה זו כגישה משנית.

8.10. הבאנו בחשבון נתוני ביקוש, היצע ורמת מחירים המקובלת לנכסים דומים, תוך כדי ביצוע התאמות הנדרשות לנכס נשוא חוו"ד.

9. עסקאות השוואה וערכי שווי

9.1. נתוני השוואה

נתוני השוואה רלוונטיים לדמ"ש בגין <u>שטחי תעשייה/אחסנה</u> בקיסריה

מיקום	מאפיינים	מחיר
שטחים מושכרים		
הטוחן	חברת אלביט (הייטק) במו"מ סופי לשכירות 1,678 מ"ר בק"ק לתקופה של 10 שנים + 5 שנים חברת וירט ישראל בע"מ שוכרת 1,710 מ"ר חברת ארדן שוכרת 3,300 מ"ר	40.80 ₪/מ"ר 29.70 ₪/מ"ר 29.70 ₪/מ"ר
השיטה 6	חברת "תל ברו" שוכרת שטח של כ-5,300 מ"ר עד ליום 31/10/2018 + 2 תק' אופציה של 5 שנים כ"א. מבנה ברמה גבוהה. מרבית השטח בק"ק למעט כ-450 מ"ר משרדי החברה בקומה א'.	34.50 ₪/מ"ר
האשל 22	חברת "שיפר מגם" שוכרת 3,600 מ"ר בקומת קרקע, לתקופה של 7 שנים עד ליום 31/10/2022 (ההסכם נחתם לאחרונה) + אופציה ל-3 שנים נוספות. החל משנה 3 דמ"ש יהיו 34 ₪/מ"ר	32.25 ₪/מ"ר
האשל 22	חברת "חצב סחר" שכרה בחודש 04/2014 שטח של 5,000 מ"ר, קומת קרקע, עד לחודש 07/2019. דמ"ש בשנה השלישית ואילך יעלו ל-30 ₪/מ"ר	29.50 ₪/מ"ר
האשל 29	חברת "מולקוליור דיינמיקס" שכרה שטח של 1,650 מ"ר (מתוכם 140 מ"ר משרדים), קומת קרקע, 22 חניות. מבנה במפרט טוב. 07/2015	32.50 ₪/מ"ר
אלון התבור 20	חברת "קארד-בורד טכנולוגיות בע"מ" שטח של 1,300 מ"ר, קומת קרקע. 04/2015	30.00 ₪/מ"ר
אלון התבור 20	חברת "דוריפאק בע"מ" שכרה שטח של 1,100 מ"ר בקומת הקרקע (רצפת ייצור) ו-100 מ"ר בקומת גלריה. 06/2015	30 ₪/מ"ר - קרקע 15 ₪/מ"ר - גלריה
בהתאם לשומת IFRS של שמאי המקרקעין גלעד יצחקי מיום 28/12/2014, מסקירת שטחי תעשייה שונים בהיקף של כ-35,000 מ"ר המושכרים לחברות שונות בפארק התעשייה קיסריה, מתקבלים דמ"ש ממוצעים של 31.7 ₪/מ"ר.		
מחירי ביקוש		
האשל 22	אולם ייצור/אחסנה בשטח של 1,500 מ"ר, ללא חלונות ו/או משרדים	32 ₪/מ"ר
פארק צפוני	שטח של 1,050 מ"ר בק"ק, גובה 9 מ', חצר תפעולית גדולה	34 ₪/מ"ר
פארק צפוני	שטח של 1,200 מ"ר + 200 מ"ר משרדים, גובה 9 מ', חצר תפעולית גדולה	34 ₪/מ"ר

ריכוז נתוני דמ״ש המשולמים עבור <u>שטחי משרדים</u> באזו״ת קיסריה

מיקום	מאפיינים	מחיר
אלון התבור 20, בניין משרדים מטופח ומושקע	חברת ״קארדבורד טכנולוגיות בע״מ״ שכרה שטח של 320 מ״ר ברמת גמר מלאה, קומה ב׳. 05/2015	55.0 ₪/מ״ר
	משרד בשטח 180 מ״ר, רמת גמר מלאה. 10/2015	57.5 ₪/מ״ר
	משרד שטח 220 מ״ר, רמת גמר מלאה. 10/2015	55.0 ₪/מ״ר
אלון התבור 2	הושכר שטח של 180 מ״ר, טעון שיפוץ, בבניין תעשייה שהוסב למשרדים, קומה א׳. שנת 2015	40.0 ₪/ מ״ר
לשם 8	הושכר שטח של 143 מ״ר, רמת גמר מיושנת, בניין בן 25 שנים, כולל ריהוט. שנת 2015	52.5 ₪/מ״ר
מחירי ביקוש		
---	בניין משרדים עצמאי בן 3 קומות, 3,200 מ״ר, גמר מלא וברמה גבוהה	56.0 ₪/מ״ר

9.2. להלן פירוט עסקאות השוואה שהתבצעו בסביבת הנכס - דיווח מס שבח:

תאריך	מיקום	מאפיינים	מחיר עסקה
להלן עסקאות באזור התעשייה קיסריה			
01/01/2014	12427-43	מבנה תעשיה בשטח של 2,765 מ״ר הבנוי על חלקה בשטח 3,558 מ״ר	8,700 א׳ ₪ ~ 5.9 א׳ ₪ למ״ר
09/04/2013	12349-10	מבנה תעשיה בשטח בנוי של 1,200 מ״ר על חלקה בשטח של 2,179 מ״ר	6,550 א׳ ₪ ~ 5.4 א׳ ₪ למ״ר בנוי
31/01/2013	12348-136	מבנה תעשיה בשטח בנוי של 2,063 מ״ר על חלקה בשטח של 5,007 מ״ר	11,500 א׳ ₪ ~ 5.5 א׳ ₪ למ״ר בנוי

9.3 סיכום ומסקנות

הנכס הנישום מהווה שטחי אחסנה/תעשיה בבניין המשלב שימושי תעשייה זעירה/אחסנה ומשרדים וממוקם באזור התעשייה הדרומי של קיסריה.

אזור התעשייה הדרומי כולל בעיקר שימושי תעשייה ואחסנה ובחלק מהמבנים משולבים שימושי משרדים.
אזור התעשייה הצפוני כולל בעיקר מבנים לתעשיית ההיי-טק ומיעוט של שימושי מסחר.

ערכים רלוונטיים לשימושי אחסנה/תעשייה

בהתאם לסקר הנתונים ובהתאם למידע שנמסר על ידי גורמים המעורים בשוק המקומי עולה כי דמי שכירות ראויים לתעשייה/אחסנה נעים בגבולות של כ-29-34 ₪ למ״ר.
הנ״ל מגלם שווי של כ-4.2 א׳ למ״ר אחסנה/תעשייה.
דמי השכירות המתקבלים בפועל הנם נמוכים משמעותית מדמי השכירות המקובלים הואיל ומדובר בחוזה ישן.
במסגרת אומדן השווי ולאור מטרת חוות הדעת, הובאו בחשבון דמי שכירות ראויים של כ-29 ₪ למ״ר.
הובא בחשבון חיסרון כלכלי.

משרדים/ תעשיית הייטק

בהתאם לסקר הנתונים ובהתאם למידע שנמסר על ידי גורמים המעורים בשוק המקומי עולה כי דמי שכירות ראויים למשרדים נעים בטווח שבין 40-55 ₪ למ״ר.
הנ״ל עולה בקנה אחד עם נתוני חוזי השכירות בבניין.
לאור מטרת חוות הדעת, הבאנו בחשבון דמי שכירות ראויים לשטחי משרדים לפי 44 ₪ למ״ר בממוצע.
הנ״ל מגלם שווי של כ-6.4 א׳ ₪ למ״ר משרדים/הייטק (מגלם תוספת של כ- 10% ביחס לעסקה האחרונה שאותרה באזור מתחילת 2014, קרי: לפני כשנתיים).

10. תחשיבי שומה

10.1. גישת ההשוואה

אומדן שווי הזכויות בנכס הנדון יבוצע בגישת ההשוואה, דהיינו שווי הנכס הנישום ייגזר בהשוואה לעסקאות קנייה ומכירה של נכסים בעלי מאפיינים דומים בסביבה הקרובה, אשר התבצעו סמוך ככל האפשר לתאריך הקובע.

קומה	יעוד	שטח ברוטו	אומדן שווי למ"ר בנוי	סה"כ אומדן שווי
קרקע	אחסנה	1,992 מ"ר	4.20 א' ₪	8,365 א' ₪
גלריה	אחסנה	353 מ"ר	2.30 א' ₪ [21]	810 א' ₪
	משרדים	235 מ"ר	6.40 א' ₪	1,505 א' ₪
סה"כ במעוגל				**10,680 א' ₪**

10.2. גישת היוון הכנסות

הנכס הנישום מושכר בשכירות חופשית למס' שוכרים, לשימושי אחסנה/תעשייה בק"ק ומשרדים בקומת הגלריה.

דמי השכירות הראויים למבנה, כמפורט:

קומה	יעוד	שטח ברוטו במ"ר	דמ"ש ראויים למ"ר לחודש	סה"כ דמ"ש ראויים לחודש
קרקע	אחסנה	1,992 מ"ר	29 ₪ למ"ר	57,770 ₪
גלריה	אחסנה	353 מ"ר	16 ₪ למ"ר	5,650 ₪
	משרדים	235 מ"ר	44 ₪ למ"ר	10,340 ₪
סה"כ		**2,580 מ"ר**		**73,760 ₪**
לשנה				**885,120 ₪**

דמי שכירות אלה מבטאים תשואה של 8.3%, שהנו סביר.

[21] מגלם מקדם של 0.55 מק"ק.

10.3. התייחסות לדמי השכירות בפועל

דמי השכירות המתקבלים בפועל, כמפורט:

דמ״ש כולל חלק מדמי ניהול - 52.56 א׳ ₪ לחודש שהם	631 א׳ ₪ לשנה
בניכוי אומדן עלויות ניהול לפי 5.7 ₪ למ״ר * 2,580 מ״ר * 12 =	176 א׳ ₪ (-)
בקיזוז דמי הניהול המתקבלים בפועל[22]	84 א׳ ₪
דמ״ש ללא ניהול במעוגל	540 א׳ ₪ לשנה

בהשוואה בין דמי השכירות הראויים לדמי השכירות המתקבלים בפועל, יוצא שקיים חיסרון כלכלי של 345 א׳ ₪ לשנה.
יצוין כי בהתאם לטבלת השכירות של השטחים המושכרים, עיקר החיסרון הכלכלי מיוחס לחוזה עם תל בר המסתיים בסוף שנה זו.

לאור האמור, היוון החיסרון הכלכלי מסתכם בכ-345 א׳ ₪ במעוגל.

10.4. אומדן יובל חכירה

תקופת החכירה תסתיים ב- 12/2045.
אומדן שווי למ״ר מבונה ללא פיתוח - 1.1 א׳ ₪ בממוצע
אומדן דמי היתר צפויים - 13.65% * 2,580 א׳ ₪ * 1.1 א׳ ₪ = 390 א׳ ₪.
אומדן זה בדחיית זמן עד תום תקופת החכירה הנו כ- 90 א׳ ₪.

10.5. סיכום ומסקנות

לאור כל האמור, מצאתי לנכון לאמוד את שווי הזכויות בנכס למטרת בטוחה לבנק כמפורט:

אומדן שווי כריק ופנוי	10,680 א׳ ₪
אומדן הערך הנוכחי של דמי חכירה צפויים בתום תק׳ החכירה	90 א׳ ₪ (-)
בניכוי החיסרון הכלכלי	345 א׳ ₪ (-)
סה״כ שווי הנכס למטרת בטוחה	10,245 א׳ ₪
ובמעוגל	**10,250 א׳** ₪

[22] מתקבלים דמי ניהול בסך של כ-7,000 ₪ לחודש.

11. השומה

לאור כל האמור לעיל, בשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, נראה סביר לאמוד את שווי השוק של מלוא זכויות חכירת משנה מהוונת בנכס שבנדון בשלמות - כריק ופנוי מכל אדם או חפץ, חוב או שעבוד, בסך של כ -

10,250,000 ₪

(עשרה מיליון מאתים וחמישים אלף ₪)

- השווי הנ"ל אינו כולל מע"מ.
- הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא השומה, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה. הדוח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.
- שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

ובאנו על החתום,

אלון אהרוני	ס ע ר ק י נ ן
שמאי מקרקעין	שמאית מקרקעין

נספחים:
- נסח רישום מקרקעין.
- אישור זכויות.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל 1998.

תאריך : 07 למרץ, 2016
סימוכין : 12634 ת'

חוות דעת שמאית מקיפה

מבנה מסחר, אחסנה ותעשיה בשם "רנסנס"[1]

גוש 19160 חלק מחלקה 41 מגרש מס' 6/1 לפי תב"ע ג/2371

רחוב החרושת 49

כרמיאל

לצפייה בסרט וידאו שצולם במסגרת ביקורנו בנכס, יש לסרוק את הברקוד המצורף[2]

[1] במקור נבנה המבנה כמבנה תעשיה ובהמשך אושרה תב"ע נקודתית שהכשירה אותו לשימושי מסחר בשילוב תעשיה, כפי הקיים בפועל. בהמשך לתב"ע אושר עקרונית ובכפוף לתנאים היתר בניה התואם לקיים. בגין היתר זה שולמו אגרות והיטלים ברם הוא טרם אושר סופית לאור תנאים שונים המטופלים בימים אלו. לאור כל האמור, אמדנו את שווי הזכויות בנכס בהתאם לתב"ע ולהיתר העקרוני תוך הפחתה בגין גורם ההפרעה המיוחס לצורך בהשלמת תנאי ההיתר.

[2] צפייה בסרטונים דורשת תוכנת סריקת ברקוד בסיסית הניתנת להורדה חינמית בחנות App store או Play store אפליקציה מומלצת Scanlife או Barcodscaner.

לכבוד
סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

א.ג.נ.,

חוות דעת שמאית מקיפה

מבנה מסחר, אחסנה ותעשיה בשם "רנסנס"[3]

<u>רחוב החרושת 49, כרמיאל</u>

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1. מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה

לבקשת מר תומר טפר, סמנכ"ל הכספים של חב' סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ[4], הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי הנכס שבנדון לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) (תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40).

המועד הקובע לשומה - 31/12/2015.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן:
המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה מרצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.
ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין.
לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

לשם הכנת חוות הדעת ערכה שמאית המקרקעין הגב' לירון אוסטר והגב' הילה בובליל ביקור בנכס ובסביבתו ביום 20/09/2015 וכן באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה ביום 22/10/2015. עיינו בתוכניות הרלוונטיות, סקרנו מחירי שוק ולהלן חוות דעתנו.

---

[3] במקור נבנה המבנה כמבנה תעשיה ובהמשך אושרה תב"ע נקודתית שהכשירה אותו לשימושי מסחר בשילוב תעשיה, כפי הקיים בפועל. בהמשך לתב"ע אושר עקרונית ובכפוף לתנאים היתר בניה התואם לקיים. בגין היתר זה שולמו אגרות והיטלים ברם הוא טרם אושר סופית לאור תנאים שונים המטופלים בימים אלו. לאור כל האמור, אמדנו את שווי הזכויות בנכס בהתאם לתב"ע ולהיתר העקרוני תוך הפחתה בגין גורם ההפרעה המיוחס לצורך בהשלמת תנאי ההיתר.

[4] חייל השקעות ונכסים בע"מ הנה חברת בת של סאמיט אחזקות בע"מ ומוחזקת 100% על ידה.

1.2. גילוי פרטים

חוות דעת זו הוזמנה על-ידי חברת סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ, בחודש אוגוסט 2015.
נמסר לי ע"י החברה כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה עפ"י תקן חשבונאי מס' 40.
אני מסכימה כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור.
הנני מציינת כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
במסגרת ההתקשרות ולצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה המזמינה כתב שיפוי החתום ע"י מנכ"ל החברה מר אמיר שגיא מיום 24/1/2016 , לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים באם תוטל עלינו חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל סוג שהוא.

1.3. אלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

משרד אודלס קינן כהן בע"מ עוסק בהערכות שווי לנכסי מקרקעין.
הערכת השווי נערכה ע"י סער קינן ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

- בוגרת אוניברסיטת תל אביב בפקולטה למדעי החברה.
- בוגרת לימודי תעודה בחוג לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת תל אביב.
- שמאית מקרקעין מוסמכת רישיון מס' 520 מטעם משרד המשפטים.
- משנת 1994 הנני עוסקת בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 1996 כשמאית מקרקעין.
- מנהלת משרד כשמאית מקרקעין עצמאית.

1.4. יחסי תלות ושכ"ט

הריני מצהירה כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין חב' סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

1.5. הסתמכות על מומחים ויועצים

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים, למעט הסתמכות על הסכמי שכירות שהתקבלו מהחברה והסכמים אחרים המפורטים בחוות הדעת.
חוות הדעת אינה מבוססת על נתונים, הנחות ותחזיות שנמסרו ע"י החברה.

1.6. מסמכים שהועברו ע"י החברה, עליהם התבססנו בחו"ד זו

- ✓ טבלת שכירויות עדכנית חתומה ע"י עו"ד.
- ✓ טופס פחת

1.7. הערכות קודמות

אודלס קינן כהן בע"מ לא ביצעה הערכות שווי קודמות לנכס הנישום.

2. פרטי הנכס

גוש	19160
חלקה	41 (חלק)
שטח החלקה	12,776 מ״ר
זיהוי	מגרש 6/1 לפי תב״ע 2371/ג
שטח מגרש [5]	5,873 מ״ר
שטח בנוי נישום [6]	2,233 מ״ר + 222 מ״ר סככה [7]
כתובת	החרושת 49, כרמיאל
זכויות	חכירה מהוונת עם רמ״י עד ליום 01/12/2023 + אופציה להארכת החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים.

[5] עפ״י חוזה החכירה.

[6] שטח של כ-280 מ״ר נמכר לאריאלי אמיר ואינו נכלל בשטח הבנוי הנישום.

[7] בהתאם לטבלה שטחים בהיתר הבניה שאושר עקרונית - 2,513 מ״ר ובניכוי 280 מ״ר שנמכרו לאריאלי אמיר.

3. תיאור הנכס והסביבה

3.1. תיאור הסביבה

הנכס הנישום ממוקם ברחוב החרושת, אזור התעשייה כרמיאל.

כרמיאל היא עיר במחוז הצפון, השוכנת בין הגליל העליון לגליל התחתון, סמוך לכביש 85 (כביש עכו-צפת).

כרמיאל הוכרזה כעיר בשנת 1986 אך הוקמה כבר בשנת 1964 מתוך מטרה של יהוד הגליל.

הגישה לאזור התעשייה כרמיאל מתאפשרת מכביש 85.
מדובר בכביש בעל ארבעה מסלולים, כעשר דקות נסיעה מהחיבור המתוכנן של כביש 6 עם כביש 85.
רכבת ישראל, על פי התוכנית שאושרה בממשלה, תגיע עד לכרמיאל.

גבולותיו של האזור, כדלקמן:

מצפון כביש מספר 85.
ממזרח רחוב מעלה כמון.
מדרום רחוב הנפח.
ממערב רחוב המתכת.

באזור התעשייה כרמיאל קיימות כ-100 חברות תעשייה בתחומים מגוונים: ביוטכנולוגיה, תוכנה, תעשיה מסורתית, הרכבות אלקטרוניקה, מוצרי תעופה, חברות ביטחוניות ואזרחיות.

אזור התעשייה מוקף שטחים מסחריים נרחבים , מרכזי קניות כגון ביג, חוצות כרמיאל ועוד.

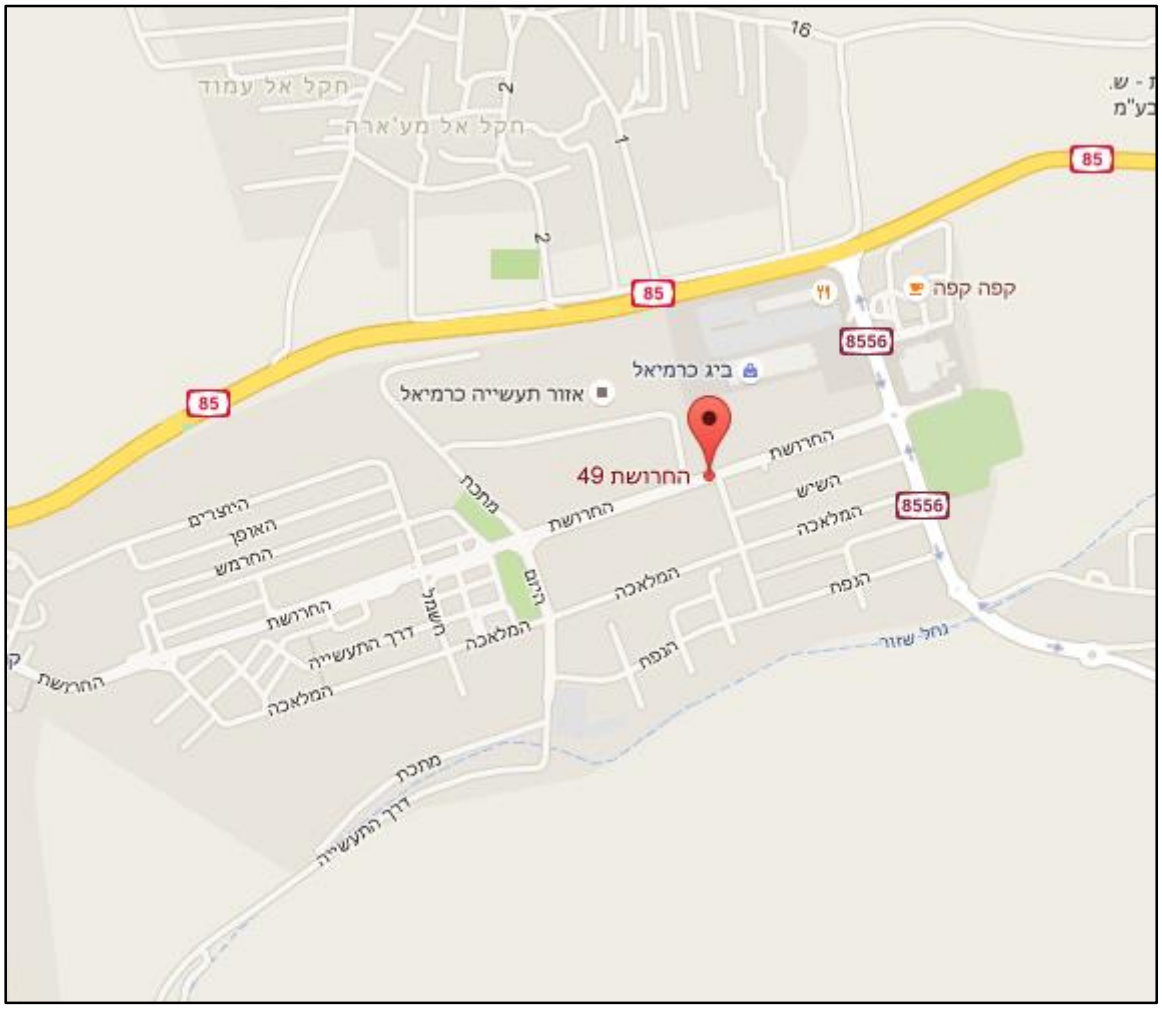
רחוב החרושת מהווה את הכביש הראשי של אזור התעשייה והבינוי לאורכו מאופיין בבניני תעשייה חד קומתיים.
הרחוב הינו דו סטרי לתנועת רכבים ובמרכזו אי תנועה.

הנכס הנישום ממוקם בחלקו המזרחי ובפאה הצפונית שלו.

הנכס הנישום עורפי וללא חשיפה לתנועה ברחוב החרושת באמצעות כביש צר ללא מוצא המוביל אל חניית רכבים של המרכז המסחרי ומאפשר גישה מוטורית אל המבנה.

הפיתוח הסביבתי באזור מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות, ספסלים, גני ירק, תשתיות ותאורת רחוב.

להלן מיקום הנכס במרקם הסביבתי בו הוא ממוקם



3.2. תיאור המגרש

המבנה הנישום בנוי על חלק מחלקה 41 בגוש 19160, המסומן כמגרש 6/1 לפי תב"ע 2371/ג.

חלקה 41 הינה פינתית, בעלת חזית הפונה לרחוב החרושת וחזית נוספת לכביש גישה פנימי.
צורתה של החלקה רגולרית דמוית מלבן ומידותיה כדלקמן:

אורך החזית הפונה לרחוב החרושת - 94.5 מ'
עומקה של החלקה- 132.0 מ'.

גבולותיה של החלקה כדלקמן:

מצפון - חלקה 11 ועליה בנוי מבנה המשמש כמפעל כתר פלסטיק.
ממזרח - חלקות 35,9 ועליהן מבנה המשמש כמפעל כתר פלסטיק.
מדרום - רחוב החרושת ומעבר לו חלקה 19 שטח פתוח וחלקה 20 ועליה מפעל כתר פלסטיק.
ממערב - חלקה 12 ועליה מבנה תעשייה חד קומתי.

החלקה מחולקת ל-2 מגרשים.

מגרש צפוני - 6/1 ועליו מבנה חד קומתי המשמש למסחר, אחסנה ותעשיה+ סככה פתוחה.
מגרש דרומי - 6/2 ועליו מבנה תעשייה המשמש למשרדים מעל קומת קרקע מסחרית.

שטח החלקה הרשום - 12,776 מ"ר.
שטח מגרש 6/1 הנישום - 5,873 מ"ר.

להלן תשריט המגרש (החלקה מסומנת באדום והמגרש מסומן בקו ירוק)



3.3. תיאור המבנה - כללי

הנכס הנישום הינו מבנה חד קומתי המשמש למסחר, אחסנה ותעשייה.

שטח המבנה, בהתאם להיתר שאושר עקרונית הינו - 2,513 מ״ר + 222 מ״ר סככה.

השטח הבנוי הנישום[8] - 2,233 מ״ר + 222 מ״ר סככה.

מדובר במבנה שנבנה בבנייה קונבנציונלית של שלד בטון, קירות בלוקים מחופים טיח גס וגג איסכורית.

הבהרה:
במקור נבנה המבנה כמבנה תעשיה.
בהמשך אושרה תב״ע נקודתית שהכשירה בו שימושי מסחר בשילוב תעשיה, כפי הקיים בפועל.
בהמשך לתב״ע, אושר עקרונית ובכפוף לתנאים, היתר בניה התואם לבינוי הקיים.
בגין היתר זה שולמו אגרות והיטלים ברם הוא טרם אושר סופית. נותרו מספר תנאים לקבלת היתר בניה כאשר בימים אלו תנאים אלה נמצאים בטיפול לצורך קבלת היתר בניה.

המבנה מחולק לשטחים חזיתיים המהווים אולמות המשמשים לשימושים בעל אופי מסחרי: קצביה, חנות רהיטים, חנות כלי בית וחנות תאורה.
החנויות פרוסות בפאות המזרחית והדרומית של המבנה ושטחן הכולל בהתאם להיתר שאושר עקרונית- 1,500 מ״ר.
בעורף המבנה שטחים המשמשים לאחסנה ותעשיה בשטח כולל של 1,013 מ״ר.
מתוך שטח זה, נמכרו 280 מ״ר לצד ג׳ ואינם כלולים בחוות דעת זו.

בנויה בחלק הצפון-מערבי של המבנה סככה המשמשת לאחסון של פירות וירקות.

שיעור התפוסה בנכס - 99.8%.

סביב המבנה רחבת חניה וכבישי גישה המאפשרים גישה מהרחוב אל עבר החנויות.
הכניסה למגרש מתבצעת דרך כביש גישה פנימי המוביל מרחוב החרושת.
מצב התחזוקה של המבנה - רגיל.

[8] מתייחס למבנה בשלמות בניכוי 280 מ״ר + 4 חניות שנמכרו לצד ג׳.

להלן מבט אל החזית הצפון מזרחי של המבנה



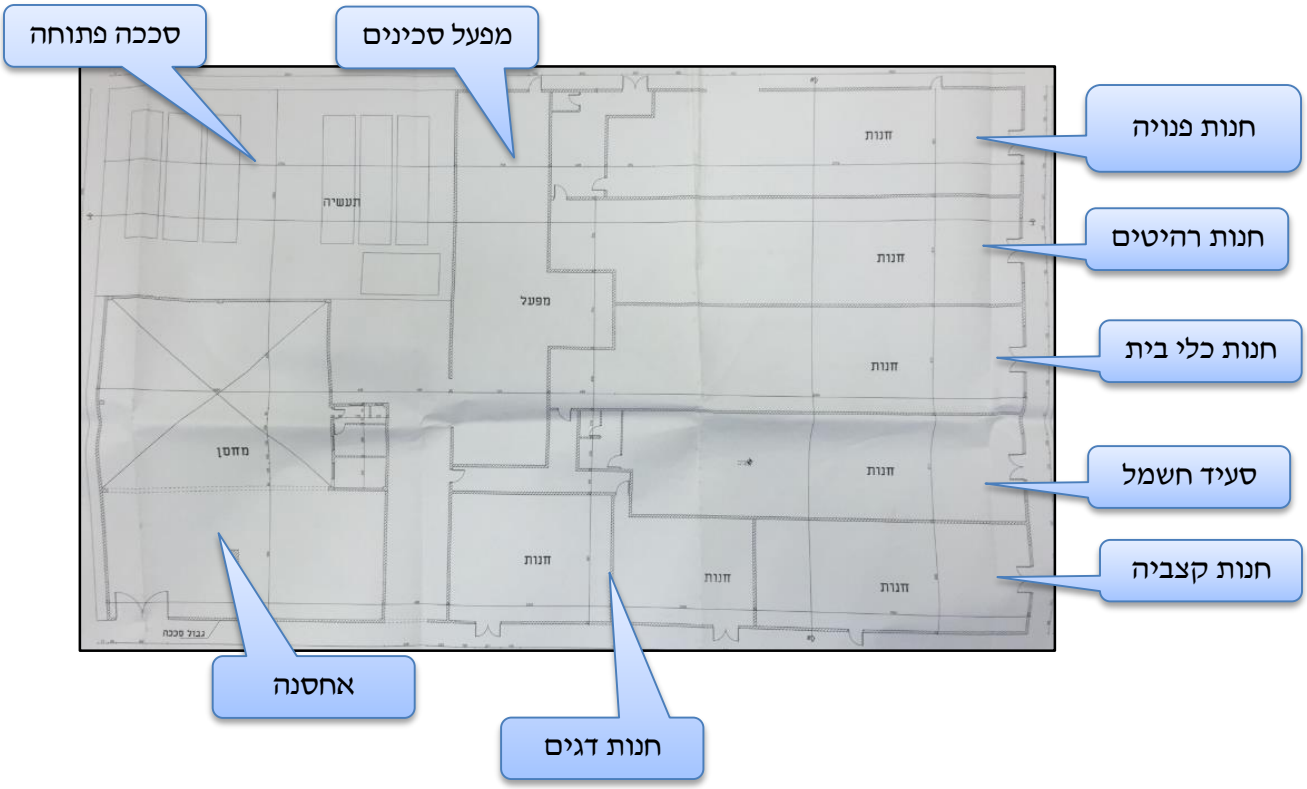
3.4. תיאור המבנה ע"פ חלוקה ליחידות

מספר סידורי[9]	שם השוכר/ שימוש	תיאור
1	רהיטי נוביה	במועד הביקור משמשת לאחסנה של רהיטים. מדובר ביחידה פינתית, צרה וארוכה המהווה חלל פתוח עם תא שירותים בעורף היחידה. ליחידה דלת צפונית לפריקה וטעינה של סחורה. פרטי הגמר כוללים- ריצוף בחיפוי אריחי קרמיקה במידות 40 ס"מ * 40 ס"מ. בכניסה ליחידה תריסי גלילה מאלומיניום. תקרת היחידה חשופה. מותקנת תאורה תלויה ומערכת ספרינקלרים.
2	רהיטי נוביה	יחידה המשמשת כחנות רהיטים. מדובר בחנות צרה וארוכה המהווה חלל פתוח המשמש לתצוגה. בחלק העורפי של היחידה בנויה גלריה המשמשת כמשרד. הגישה לגלריה באמצעות מדרגות עץ. מתחת לגלריה עמדת עבודה ותא שירותים. פרטי הגמר כוללים דלת כניסה עשויה זכוכית עם פרופיל אלומיניום, רצפת שטח התצוגה וכן רצפת הגלריה מחופים בפרקט למינציה. רצפת השטח העורפי של היחידה בחיפוי אריחי קרמיקה במידות 60 ס"מ * 60 ס"מ. תקרת היחידה חשופה. מותקנת תאורה תלויה עם מערכת ספרינקלרים וכן מיזוג מרכזי.
3	"הבית הגדול"	יחידה המשמשת כחנות לכלי בית וכלים חד פעמיים. מדובר בחנות צרה וארוכה המחולקת לחלל המשמש לתצוגה, מחסן בעורף החנות וכן תא שירותים. פרטי הגמר כוללים דלת כניסה עשויה זכוכית עם פרופיל אלומיניום, רצפת היחידה בחיפוי אריחי גרניט פורצלן במידות 60 ס"מ * 60 ס"מ. תקרת היחידה חשופה. מותקנת תאורה תלויה וכן מערכת ספרינקלרים ומיזוג מרכזי.
4	חשמל השמש	חנות למכירת גופי תאורה. מדובר בחנות צרה וארוכה המחולקת לחלל המשמש לתצוגה, משרד, דלפק, מחסן ומטבחון בחלק העופי של היחידה. בנויה גלריה לאחסנה מעל התקרה. פרטי הגמר כוללים דלת כניסה עשויה זכוכית עם פרופיל אלומיניום, רצפת היחידה בחיפוי אריחי גרניט פורצלן במידות 60 ס"מ * 60 ס"מ. בחזית היחידה תקרה אקוסטית מונמכת ובחלק העורפי תקרת היחידה חשופה. מותקנות מערכת ספרינקלרים ומיזוג מרכזי. המטבחון כולל ארונות תחתיים בלבד ומשטח שיש. קיימת יציאת חירום לעורף המבנה.

[9] מספר היחידות בהתאם למיספור פנימי שבוצע על ידנו.

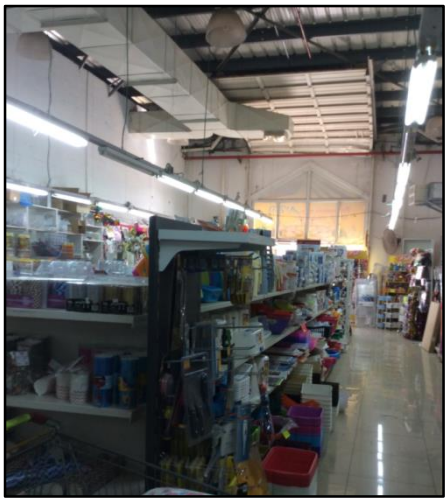
	היחידה	תיאור
5	תרנגול הכפר	יחידה המשמשת כקצביה. מדובר ביחידה פינתית צרה וארוכה, המחולקת לחלל המשמש לתצוגה וכן עמדות קופה. החלק העורפי כולל עמדות קצבים וחדרי קירור. פרטי הגמר כוללים דלת הזזה חשמלית עשויה זכוכית עם פרופיל אלומיניום בכניסה, רצפת היחידה בחיפוי אריחי קרמיקה במידות 50 ס״מ * 50 ס״מ. קירות היחידה בחיפוי אריחי חרסינה לבנה, מותקנת תקרה אקוסטית מונמכת עם תאורה פלורסנטית שקועה, החלק העורפי מופרד ע״י קיר בלוקים ובו ויטרינה המקשרת בין חלקי היחידה. מותקנת מערכת מיזוג מרכזית ומערכת ספרינקלרים.
5א׳	יחידה ריקה	תא שטח קטן בשימוש עצמי של החברה.
6	ברבוניה	יחידה המחולקת לחדר גדול, מטבח, משרד ועליה לגלריה קטנה לאחסנה. שטחה כ-85 מ״ר. דלת הכניסה עשויה זכוכית עם פרופיל אלומיניום, הרצפה בחיפוי אריחי קרמיקה במידות 30 ס״מ * 30 ס״מ, חלוקה פנימית באמצעות מחיצות גבס, דלתות פנים עשויות עץ בשילוב זכוכית, מדרגות עליה לגלריה עשויות ברזל, ביחידה חלונות עליים. תקרה אקוסטית בשילוב גבס התקרה במצב תחזוקה ירוד. המטבחון כולל ארונות עיליים ותחתיים ומשטח עשוי שיש.
7	ברבוניה	יחידה המשמשת כחנות דגים. מדובר ביחידה המחולקת לחדר שירותים, עמדת מכירה וחדרי קירור בעורף היחידה. פרטי הגמר כוללים דלת כניסה עשויה זכוכית עם פרופיל אלומיניום, הרצפה בחיפוי אריחי קרמיקה במידות 60 ס״מ * 60 ס״מ, הקירות בחיפוי אריחי קרמיקה לבנה, תקרה היחידה חשופה. מותקנת מערכת מיזוג מרכזי.
8	אחסנת ירקות	שטח בנוי וסככות הממוקמים בעורף המבנה ומחולק ל- 2 חללים. חלל דרומי מהווה שטח בנוי המשמש ברובו לאחסנה, וחדרי קירור. חלל צפוני משמש לאחסנה וגלריה למשרדים כוללים חדרי שירותים וממנו יציאה לסככה חיצונית ובה מותקן חדר קירור וחדר משרד. יתרת שטח הסככה משמש לאחסנה. פרטי הגמר כוללים: הרצפה בחיפוי אריחי קרמיקה במידות 30 ס״מ * 30 ס״מ. רצפת שטחי האחסנה בחיפוי בטון מוחלק ואספלט בשטח הסככה.
9	מפעל סכינים - **אינו כלול בחוות דעת זו.**	בחלק הצפוני של המבנה שטח של כ 280 מ״ר נמכר לאריאלי אמיר ואינו נכלל בשטח הבנוי הנישום.

תשריט בקשה להיתר

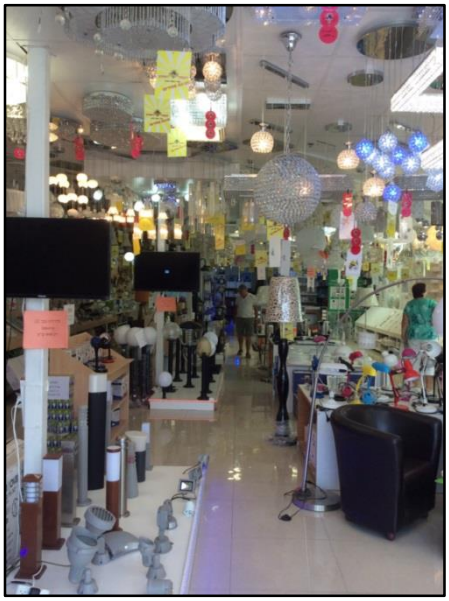


להלן מבט אל הנכס





















4. מצב התכנוני

4.1. להלן תכניות בנין עיר רלוונטיות לנכס הנישום:

מספר תכנית	עיקרי התכנית	י.פ.	פרסום למתן תוקף
ג/2371	חלוקת השטח למגרשים וייעודי הקרקע	2348	21/07/1977
גנ/17007	תוספת בניה של מרחב מוגן	6025	26/11/2009
גנ/17751	מרכז "רנסנס", אזור תעשיה כרמיאל	6508	04/12/2012

להלן פירוט זכויות הבנייה עפ"י התוכנית הרלוונטית

תכנית ג/2371

ייעוד	תעשייה.
שימושים	מבני תעשייה ומלאכה לרבות משרדים, מגורי שומרים, מחסנים ומקלטים.
אחוזי בניה	65% לקומה.
קומות	2.
סככות	עד 25% משטח המגרש.

תכנית גנ/17007

אפשרות תוספת בניה של מרחב מוגן בכל מקום בו לא קיים מרחב מוגן ע"י תוספת זכויות בניה למרחבים מוגנים בלבד.

תכנית גנ/17751

מטרת התכנית: הסדרת העסקים הקיימים בשימוש חורג במתחם, ע"י שינוי ייעוד קרקע מתעשייה למסחר משולב תעשייה.

יעוד: מסחר משולב תעשיה.

שימושים: כל סוגי המסחר הסיטונאי והקמעונאי לרבות מסעדות, בתי קפה, אולמות שמחה, מחסנים, תעשיה, ומלאכה, משרדים, מרכז תעשיית הייטק, מרכז ייצור ומו"פ, תצוגה וסחר של מוצרים.
לא תותר הקמת עסקים שיש בפעילותם פוטנציאל לגרימת מטרדים.

קומות: 3 (גובה מבנה עד 15 מ').

תכסית: 65%.

זכויות:

שימוש	עיקרי	שירות	סה"כ
מסחר	1,170 מ"ר	400 מ"ר	1,570 מ"ר
תעשייה	2,980 מ"ר	1,616 מ"ר	4,596 מ"ר
סה"כ	**4,150 מ"ר**	**2,016 מ"ר**	**6,166 מ"ר**

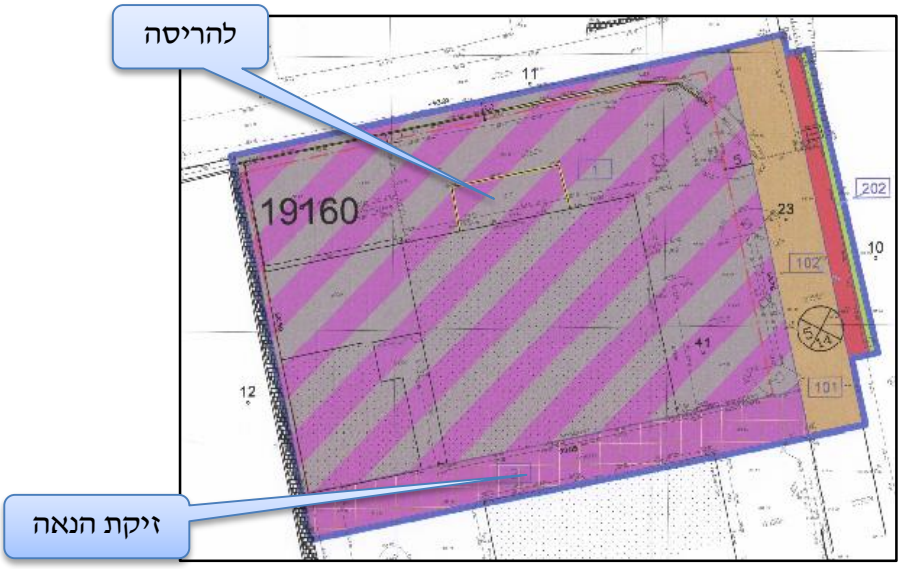
חניות: מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ובהתאם לעקרונות שהוגדרו בנספח בינוי וחניה. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
תנאי למתן היתר בניה יהיה- הגשת תכנון מפורט של כל החניות המיועדות לשרת את השימושים המגרש לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור המהנדס הוועדה המקומית בהתאם לפיתוח המגרש.

תנאים:
1. הריסת כל המבנים המסומנים בתכנית כבניה להריסה.
2. פיתוח תשתיות בתחום התכנית, סלילת דרכים ומדרכות, עבודת תאורת רחובות, גינון, עבודות ביוב, ניקוז, תיעול וכן עבודות מים צנרת "הידרנטים" לכיבוי אש על ידי היזמים וכן כל פרט אחר להנחת דעתו של מהנדס העיר.
3. ביצוע התאמות בצמתי הכניסה וביצוע הדרכים בתחום התכנית. קיום תנאי איכות הסביבה והתאמת אופי העסקים באישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.
4. תכניות ההגשה לבקשת היתר בניה יעמדו בהוראות העיצוב האדריכלי, בינוי ופיתוח.
5. תכנית המגרש תוגש לצורך קבלת היתר בניה תהיה בקנ"מ 1:250 על רקע תכנית מדידה עדכנית, ויסומנו בה כל הפרטים הנדרשים.

הריסה: סככה הממוקמת הצפון החלקה מסומנת להריסה.

קווי בנין עפ"י תשריט: מערבי - קו אפס, צפוני - 3 מ', מזרחי - 5 מ', דרומי - 8 מ'.

להלן תשריט התכנית



4.2. סיכום המצב התכנוני

יעוד	מסחר משולב תעשיה.
שימושים	כל סוגי המסחר הסיטונאי והקמעונאי לרבות מסעדות, בתי קפה, אולמות שמחות, מחסנים, תעשיה ומלאכה, משרדים, מרכז תעשיית הייטק, מרכז ייצור ומו"פ, תצוגה וסחר של מוצרים. לא תותר הקמת עסקים שיש בפעילותם פוטנציאל לגרימת מטרדים לשימושים סמוכים.
מסחר	1,570 מ"ר (עיקרי + שירות).
תעשיה	4,596 מ"ר (עיקרי + שירות).
סה"כ	**6,166 מ"ר**
קומות	3 (גובה מבנה עד 15 מ').
תכסית	65%.
קווי בניין	מערבי - קו אפס, צפוני - 3 מ', מזרחי - 5 מ', דרומי - 8 מ'.

5. רישוי

מעיון בתיק הבניין של הנכס בארכיון הועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל, אותרו המסמכים הבאים:

5.1. היתרי בניה

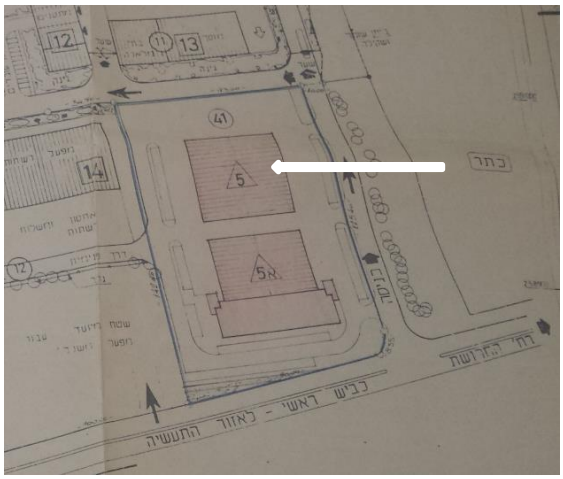
- **היתר מספר 180/92 מיום 22/12/1992**

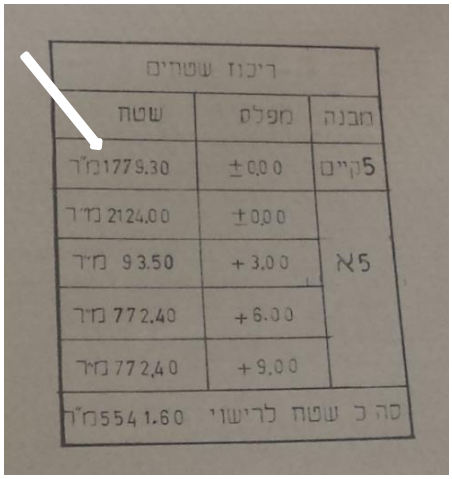
מתייחס למבנים 1א, 1ב, 2א, 2ב, 3, 4, 5, 5א, 6, 7, 8, 9, 15, בית לדוגמא A, בית לדוגמא B.

בהתאם לתשריט ההיתר, המתייחס למבנים 5 ו-5א', עולה כי, הנכס הנישום מוגדר כמבנה תעשיה קיים מספר 5.

שטח המבנה בהתאם להיתר - 1,779.30 מ"ר.

להלן תשריט ההיתר





- **היתר מספר 20050144 מיום 6/9/2005** - נלמד מתשריט הבקשה להיתר בעמוד הבא

מאפשר בניה בשטח של 455 מ"ר.

- **היתר מספר 20070014 מיום 1/2/2007** - נלמד מתשריט הבקשה להיתר בעמוד הבא

מאפשר בניה של מחסן בשטח של 278 מ"ר.

- **טופס 4 - אין**

5.2. בקשה להיתר

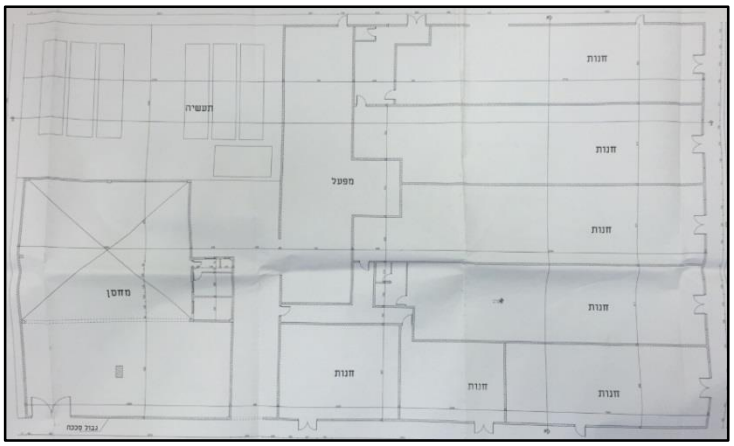
- **בקשה מספר 2014013 מיום 01/2014**

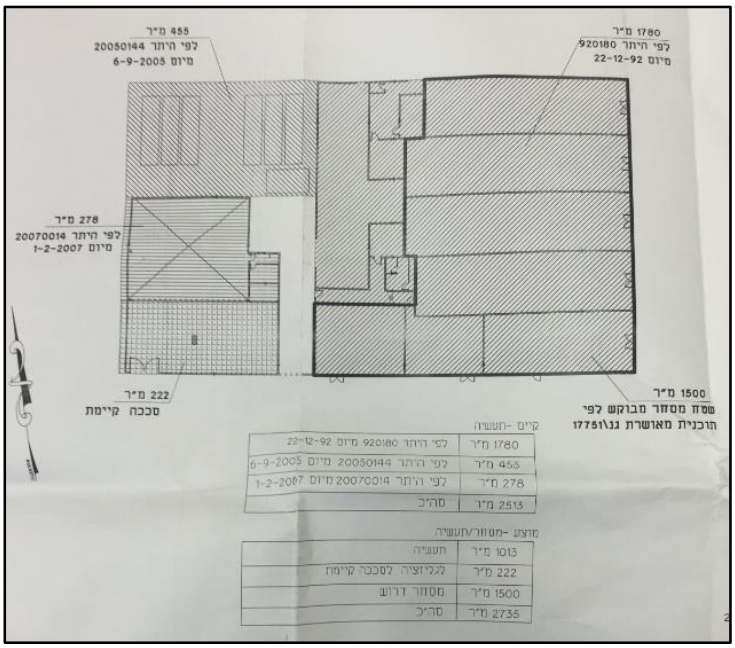
מדובר בבקשה לשינוי שימוש מתעשייה ל"תעשייה ומסחר" לפי תכנית מפורטת מאושרת מס' גנ/17751 ולגליזציה לסככה קיימת בשטח של 222 מ"ר.
להלן חלוקת השטחים המוצעים עפ"י היתר:

תעשייה	- 1,013 מ"ר	
סככה קיימת	- 222 מ"ר	לגליזציה לסככה קיימת
מסחר	- 1,500 מ"ר	
סה"כ	**2,735 מ"ר**	

בהתאם לגיליון דרישות לבקשה להיתר מיום 13/07/2015 עולה שורה ארוכה של דרישות לאישור ההיתר.

להלן תשריט הבקשה





5.3. ברור בוועדה המקומית

בשיחה עם מר פאול טרנובן, מנהל מחלקת פיקוח על הבניה בכרמיאל, עולה כי חברת פעמוני רנסנס עשו שינוי תב"ע נקודתית על בסיס התב"ע הקיימת, הגישו בקשה להיתר שינוי שימושים במבנה הנישום.
שולמו כל האגרות והיטלי ההשבחה ביחס להיתר, ברם לא קיימו כל התנאים הנדרשים ע"י הוועדה המקומית.
בשיחה עם מזמין חוות הדעת נמסר כי בימים אלו מטפלת החברה בעיקרי התנאים שנדרשו ובהם - התקנת מערכת ספרינקלים ובניית ממ"דים.

במסגרת אומדן השווי, הופחתה עלות משוערת להתקנת מערכת ספרינקלרים ובניית ממ"דים סה"כ כ-750 א' ₪ [10].

5.4. חריגות בניה

בהתאם לתב"ע גנ/17751, קיימת סככה המסומנת להריסה.
במועד הביקור בנכס, הסככה הוסרה.

תכנית בקשה להיתר החדשה מספר 2014013 מיום 01/2014 מסדירה את הקיים הפועל.

[10] בהתאם להצעת מחיר של חברת ג. עומר הנדסה מתקדמת בע"מ מיום 23/11/2015 עלות משוערת לבניית הממ"דים - 400 א' ₪. להערכת מזמין חוות הדעת עלויות נוספו להתקנת ספרינקלרים וכדומה עוד כ-150 א' ₪. מטעמי שמרנות התבססנו על אומדן שמרני יותר.

5.5. זכויות בניה נוספות

	קומת קרקע	קומה א'	קומה ב'	סה"כ
סה"כ שטח בניה	3,817 מ"ר [11]	2,348 מ"ר	---	6,166 מ"ר
מסחר עפ"י תב"ע	1,570 מ"ר	----	---	1,570 מ"ר
מסחר עפ"י היתר	1,500 מ"ר	----	---	1,500 מ"ר
סה"כ מסחר לא מנוצל	70 מ"ר	----	---	70 מ"ר
תעשיה עפ"י תב"ע	2,247 מ"ר [12]	2,348 מ"ר	---	4,596 מ"ר
תעשיה עפ"י היתר	1,013 מ"ר	-----	---	1,013 מ"ר
סה"כ תעשיה לא מנוצל	1,234 מ"ר	2,348 מ"ר	---	3,582 מ"ר

בבדיקת אפשרויות ניצול זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, נמצא כי לאור גיל ומצב המבנה אין כדאיות כלכלית בניצול זכויות הבניה בקומות עליונות.
לגבי יתרת הזכויות הבלתי מנוצלת בק"ק, נבדקה אפשרויות מימוש הזכויות לאור הבניה הקיימת.
בבדיקת אפשרויות ניצול הזכויות בהתייחס לקווי הבניין שסומנו בתשריט, נמצא כי התוספת ניתנת לניצול בחלק הצפוני של המבנה בלבד.
לכאורה ניתן להרחיב את ק"ק גם בחזית, ברם הנ"ל מהווה פגיעה בשימושי המסחר המצויים בו ולכן לא הובא בחשבון.

לאור האמור, השטח הניתן לניצול בפועל הנו כ-1,010 מ"ר בלבד, מתוכם 70 מ"ר למסחר ו-940 מ"ר לתעשייה.

אומדן שווי זכויות הבניה הבלתי מנוצלות מתייחס לשטח זה בלבד.

[11] מגלם תכסית מכסימלית של 65% משטח מגרש של 5,873 מ"ר.
[12] חושב כיתרת השטח הניתן לניצול בהתחשב בתכסית מכסימלית מותרת (5,873 מ"ר שטח מגרש * 0.65 = 3,817.45 מ"ר).

5.6. היטל השבחה

בהתאם לגיליון דרישות לבקשה להיתר 2014013 עולה כי היטל ההשבחה שולם ביום 24/12/2014. מדובר בהיטל השבחה המתייחס למימוש חלקי עפ"י היתר.

הואיל והנכס נרכש ע"י מזמין חוות הדעת לאחר מועד אישור כל התכניות החלות על הנכס, לא הובא בחשבון היטל השבחה צפוי במימוש למעט זה המתייחס ל-70 מ"ר מסחר נוספים בק"ק.
הנ"ל לאור תנאי חוזה הרכישה בו לוקח על עצמו הרוכש תשלום זה.

5.7. סיכום מצב הרישוי

הנכס הנישום משמש לשימושי מסחר, אחסנה ותעשיה.
בהתאם להיתר הבניה המקורי נבנה המבנה כמבנה תעשיה.
בעקבות אישור תב"ע נקודתית שהכשירה את המבנה לשימושי מסחר בשילוב תעשיה, כפי הקיים בפועל, התקבל אישור עקרוני להיתר תואם.
אישור סופי של ההיתר כפוף לתנאים שונים, בין היתר: אישור יועצים, ממד"ים וספרינקלרים.
בימים אלו פועלים מזמיני חוות הדעת על השלמת התנאים וקבלת היתר סופי.
חשוב להדגיש כי היטל ההשבחה והאגרות וההיטלים בגין היתר זה שולמו.
מדובר בהיטל השבחה בגין מימוש חלקי בהתאם להיתר.

לאור מטרת חוות הדעת, אומדן השווי מבוסס על הוראות התב"ע וכן בהתאם לבקשה להיתר תוך ניכוי יתרת עלויות נדרשות לצורך קבלת היתר בניה.

לעניין זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, נלקחו זכויות בניה בלתי מנוצלות בקומת הקרקע בלבד ובהיקף הניתן לניצול בלבד, כמפורט בסעיף 6.5 לחוות הדעת, בניכוי היטל השבחה צפוי, כפי שסוכם במסגרת חוזה המכר.

6. מענקים ואזור עדיפות לאומית

6.1. כללי

מאז שנות ה-50 מדינת ישראל מחוקקת חוקים להטבות למפעלים שהיא מעוניינת לקדם על-פי החוק לעידוד השקעות.

המדינה נותנת תמיכה לתעשייה לפי אזורי עדיפות לאומית. חוק זה מעודד הקמת עסקים שונים באזורי השוליים של מדינת ישראל.

המדינה חולקה ל-3 אזורים המדורגים לפי עדיפות לאומית. אזור עדיפות א' (נקרא גם אזור פיתוח) הוא בעל העדיפות הגבוהה ביותר, ושם המדינה נותנת את התמריצים הגבוהים ביותר.

אזורי העדיפות הלאומית משתנים לפי החלטת הממשלה.

6.2. אזור תעשיה כרמיאל

אזור תעשיה כרמיאל מסווג באזור עדיפות לאומית א'.
מפעל תעשייתי באזור פיתוח א' זכאי למענקים עבור השקעה בכל תחום שיש בו כדי לפתח את התעשייה.
שיעור המענק יעמוד על 20% מסכום ההשקעה, כאשר ניתן לקבל תוספת מענק בשיעור של עד 4% נוספים.
בשל העובדה שמדובר בקרקע ביעוד למסחר, לא הובאו בחשבון ההשלכות הכלכליות הנובעות מהעובדה שמדובר באזור עדיפות.

7. המצב המשפטי

7.1. נסח טאבו

בהתאם לנסח טאבו שהופק באמצעות האינטרנט מיום 06/10/2015, עולים הפרטים הבאים:

גוש	19160
חלקה	41
שטח החלקה	12,776 מ"ר
בעלויות	רשות הפיתוח
חכירות[13]	חייל נכסים (1991) בע"מ- 3173/6388[14] רנסנס ייזום והשקעות בע"מ- 3215/6388 תאריך סיום - עד ליום 1/12/2023.
משכנתאות	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ על החכירה של חייל נכסים (1991) בע"מ.
הערות	רשומה הערת אזהרה לטובת אמיר אריאלי על הבעלות של רנסנס ייזום והשקעות בע"מ. רשומה הערת אזהרה לטובת בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ על סך של 456.4 א' ₪ (שקיבל אריאלי אמיר) על החכירה של רנסנס. רשומה הערת אזהרה לטובת חייל נכסים (1991) בע"מ על החכירות של רנסנס ייזום והשקעות בע"מ החלק בנכס 3215/6388, בהתאם למסמך התחייבות מיום 7/6/2015, תיאור הנכס: מגרש מס' 6 חלק 1 לפי תכנית מפורטת ג/2371 ברחוב החרושת 49 אזה"ת כרמיאל.

[13] קיימת הערה בדבר הגבלה בהעברה ובהורשה, הערה זו הינה סטנדרטית לגבי הנכסים שבבעלות רמ"י/ רשות הפיתוח/ קק"ל.

[14] הזכויות של חיל נכסים יוערכו בחוות דעת נפרדת.

7.2. חוזה רכישה

בהתאם לחוזה רכישה מיום 07/06/2015 שנערך בין רנסנס ייזום והשקעות בע"מ (להלן "המוכרת") לבין חייל נכסים (1991) בע"מ (להלן "הקונה"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

המקרקעין	זכויות חכירה מהוונות מרשות הפיתוח של 3215/6388 חלקים מתוך חלקה 41 בגוש 19160 המהוות שטח של 5,873 מ"ר הידוע כמגרש 6 חלק 1 לפי תכנית ג/2371, ברח' החרושת 49 כרמיאל באזור התעשייה. על המקרקעין בנויים מבני תעשייה ומסחר בשטח של 2,500 מ"ר המושכרים בשכירות חופשית.
מקרקעי אריאלי[15]	280 מ"ר + 4 חניות (עפ"י תשריט), שהמוכרת מכרה לאמיר אריאלי.
הממכר	המקרקעין ללא מקרקעי אריאלי.
התמורה	10,750 א' ₪+ מע"מ.
מיסים	היטל השבחה בגין 70 מ"ר מסחר נוספים שניתנים לבנות יחולו על קונה.

7.3. חוזה חכירה

בהתאם לחוזה חכירה מהוון מיום 07/02/1999 שנערך בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן "המחכיר") לבין חי מידן תעשיות (1978) בע"מ[16] (להלן "החוכר"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

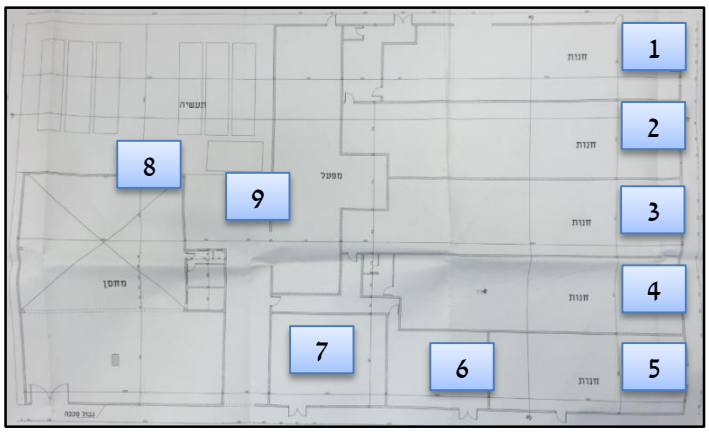
המגרש	גוש 19160 חלק מחלקה 41 הידוע כמגרש 6 חלק 1 לפי תכנית ג/2371.
שטח המגרש	5,873 מ"ר
תקופת חכירה	49 שנה החל מיום 01/12/1974 ועד ליום 30/11/2023.
מטרת החכירה	תעשייה ומלאכה.
קיבולת בניה	6,166 מ"ר מבונים ב-2 קומות.

[15] נמסר לעיוננו חוזה מכירה לאמיר אריאלי, הממכר מהווה חלק מסוים מהמבנה הנישום המסומן באות "D". מדובר בשטח של 280 מ"ר (עפ"י מדידה גראפית). במסגרת החוזה נכתב במפורט כי זכויות הבניה הנוספות תוצאנה מהרכוש המשותף ותהינה שייכות למוכרת בלבד, הרשאית לעשות בהם כרצונה ללא בקשת הסכמה מאמיר אריאלי.

[16] מדובר בחוכר המקורי.

7.4. חוזי שכירות

מספר	השוכר	תיאור הנכס	תק' השכירות	דמי שכירות[17]
שטח שמוגדר בבקשה להיתר כמסחר				
1	רהיטי נוביה [18]	יחידה פינתית של 250 מ"ר	עד 31/1/2017 + אופ' עד 2018	2,777 ₪ לחודש ~ 11.1 ₪ למ"ר
2	רהיטי נוביה[19]	יחידה ממבנה בשטח 300 מ"ר	01/09/2013-31/08/2018	11,021 ₪ לחודש ~ 36.7 ₪ למ"ר
3	זיו מלכה חנות כלי בית	חלק ממבנה 275 מ"ר	עד 31/12/2016	11,200 ₪ לחודש ~ 40.7 ₪ למ"ר
4	סעיד חשמל	אולם בשטח של 256 מ"ר	01/01/2012-31/12/2016	11,344 ₪ לחודש ~ 44.3 ₪ למ"ר
5	חנות עוף טרי	יחידה פינתית ומשופצת בשטח של 166 מ"ר	עד 31/07/2018 אופ' עד 2020	11,000 ₪ לחודש ~ 66.3 ₪ למ"ר
5א'	חנות ריקה	כ-5 מ"ר		
6+7	חנות דגים גיל מרמלשטיין	יחידה עורפית של 248 מ"ר	עד 1/10/2016+ אופציה לשנה	10,777 ₪ לחודש ~ 43.5 ₪ למ"ר
שטח שמוגדר בבקשה להיתר כאחסנה/ תעשייה / סככה				
8	דהן אברהם ושמשון פירות וירקות בע"מ	מבנה של 732 מ"ר+ חצר בשטח של 739 מ"ר מתוכה סככה של 222 מ"ר	עד 31/03/2016	15,500 ₪ לחודש ~ 17.0 ₪ למ"ר[20]
9	ד.י.א.ל כלים לתעשיית שיש ואבן בע"מ	סככה של 100 מ"ר	1/7/2015-30/6/2016	1,500 ₪ לחודש ~ 15.0 ₪ למ"ר
סה"כ				**75,120** ₪



[17] עפ"י דוח שכירויות חתום ע"י עו"ד ששון חורש מיום 15/2/2016.

[18] בהתאם לתנאי החוזה ניתן לפנותו בהתראה של 30 יום ולכן מבחינה משפטית וכלכלית ההתייחסות הנה כאל חנות ריקה.

[19] קאזה דיזיין לשעבר.

[20] סככה במקדם 0.8, מבנה במקדם 1.

7.5. סיכום המצב המשפטי

לחייל נכסים (1991) בע"מ זכות חכירה מהוונת עד ליום 30/11/2023 + אופציה להארכת החוזה ב- 49 שנים נוספות בקרקע הידועה כמגרש מס' 6/1 לפי תב"ע ג/2371.
מטרת החכירה - תעשיה ומלאכה.

זכותה של החברה מתייחסת לנכס בשלמות, למעט 280 מ"ר + 4 חניות שהועברו לצד ג'.

הנכס הנישום מושכר בשכירות חופשית למעט תא קטן שנותר בשימוש החברה.
שיעור התפוסה בנכס - 99.8%.

דמי השכירות לשימושי מסחר משקפים ערכים של 40-65 ₪ למ"ר בהתאם למועד החתימה על החוזה ומיקום הנכס במבנה.
דמי השכירות הראויים הנם כ-50 ₪ למ"ר.
לאור האמור, דמי השכירות החוזיים מייצרים בחלקם יתרון כלכלי ובחלקם חיסרון כלכלי.
לאור מטרת חוות הדעת, במסגרת אומדן השווי ניכינו את הערך הנוכחי הנובע מהחיסרון הכלכלי עד לתום תקופות החוזים.
דמי השכירות לשימושי אחסנה/תעשיה משקפים ערכים של 17 ₪ למ"ר. מדובר בדמי שכירות ראויים על הצד הנמוך.

8. עקרונות ושיקולים בשומה

בהערכת "שווי השוק" של הזכויות בנכס הנישום, הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים הבאים:

8.1 הנכס הנישום ממוקם באזור התעשייה כרמיאל ובו כ-100 חברות תעשייה בתחומים מגוונים: ביוטכנולוגיה, תוכנה, תעשיה מסורתית, הרכבות אלקטרוניקה, מוצרי תעופה, חברות ביטחוניות ואזרחיות.
אזור התעשייה בכרמיאל נגיש דרך כביש 85, כביש ארבע מסלולי ונוח, כעשר דקות נסיעה מהחיבור המתוכנן של כביש 6 עם כביש 85.

8.2 מדובר במבנה חד קומתי אשר נבנה במקור כמבנה תעשיה ברם משמש בפועל כמרכז מסחרי משולב עם שימושי אחסנה ותעשייה. שימושים אלה הוכשרו במסגרת תכנית נקודתית אשר אושרה בשנת 2012 ועל פיה, יעוד המגרש הנו מסחר בשילוב תעשיה.
השטח הבנוי הנישום[21] - 2,233 מ"ר + 222 מ"ר סככה.

8.3 בשנת 2014 הוגשה בקשה להיתר אשר עתידה להכשיר את המצב הקיים בהתבסס על התב"ע שאושרה. **בקשה זו אושרה ושולמו בגינה היטל השבחה ואגרות בניה**, ברם טרם הופק היתר בניה. הנ"ל לאור תנאים שונים שדרשה הועדה המקומית וטרם התמלאו. בין היתר: בניית ממ"ד והתקנת ספרינקלרים. במסגרת אומדן השווי נוכו עלויות משוערות לבניית האמור.

8.4 בברור עם בעלי הזכויות נמסר כי בימים אלו פועלת החברה להשלמת התנאים לקבלת היתר בניה. הואיל ויעוד המגרש למסחר ותעשיה והואיל והתקבל אישור עקרוני להוצאת היתר ואף שולמו בגינו היטלים ואגרות, מצאנו לנכון לאמוד את שווי הזכויות בנכס בהתאם לבקשה להיתר ולהוראות התב"ע בניכוי אומדן עלויות נדרשות לצורך קבלת היתר בניה.

8.5 בהתאם להוראות התב"ע, קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות בהיקף של 70 מ"ר לשימושי מסחר בקומת קרקע + 3,582 מ"ר לשימושי תעשיה, הייטק ומשרדים בחלוקה ל-1,234 מ"ר בק"ק ו-2,348 מ"ר בקומות עליונות. במסגרת אומדן השווי הובאו בחשבון זכויות בניה בלתי מנוצלות הנתינות לניצול בקומת הקרקע (סעיף 6.5 לחוו"ד) בלבד.

[21] מתייחס למבנה בשלמות בניכוי 280 מ"ר + 4 חניות שנמכרו לצד ג'.

8.6. מדובר במבנה ותיק יחסית המחולק ליחידות שונות שרובן מושכרות בשכירות חופשית. יחידה אחת ריקה ופנויה. דמי השכירות לשימושי מסחר משקפים ערכים של 40-65 ₪ למ״ר בהתאם למועד החתימה על החוזה ומיקום הנכס במבנה.
דמי השכירות החוזיים מייצרים בחלקם יתרון כלכלי ובחלקם חיסרון כלכלי.
לאור מטרת חוות הדעת, במסגרת אומדן השווי ניכינו את הערך הנוכחי הנובע מהחיסרון הכלכלי עד לתום תקופות החוזים.
שיעור התפוסה בנכס - 99.8%.

8.7. הזכויות בנכס - זכות חכירה מהוונת עד 30/11/2023 למטרת תעשייה ומלאכה + אופציה להארכת החכירה ב-49 שנים נוספות.
במסגרת אומדן השווי הופחת הערך הנוכחי של דמי ההיוון הצפויים בתום תקופת החכירה בהתייחס לשימושים עפ״י תב״ע בתוקף.

8.8. נמסר בוועדה המקומית ממר פאול טרנובן, מנהל מחלקת פיקוח על הבניה כי שולמו אגרות והיטלים וכן היטל ההשבחה ביחס למימוש חלקי עפ״י היתר.

8.9. הגישה לנכס הנישום נוחה ומתבצעת מרחבת החניה המשתרעת מסביב לנכס כולו.
כאמור קיימת חניית רכבים נוחה לנכס הנישום.

8.10. הקרקע הוערכה על בסיס הנחה שאין זיהום קרקע וכי אין צורך לבצע פעולות ניקוי וטיהור מכל סוג.

8.11. מצב שוק המקרקעין כיום בהתייחס לרמת הביקוש וההיצע למסחר, מלאכה משרדים באזור.

8.12. הערכה בוצעה עפ״י עקרונות שומה מקובלים, תוך הסתייעות בגישות שומה שונות:
גישת ההשוואה (או גישת שווי השוק) מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם ובמאפיינים שלהם. אומדן השווי מתבצע תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה.
גישת ההכנסה (או גישת היוון הכנסות) מבוססת על היוון ההכנסה המתקבלת או עשויה להתקבל מהנכס לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית תוך הסתייעות בשיעור היוון הנקבע עפ״י אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה ממנו, תנאי השוק וגורמים נוספים.
יצוין כי דמי השכירות המתקבלים בפועל במרבית היחידות המושכרות, הנם נמוכים ביחס לדמי השכירות הראויים (מפורט בטבלה בסעיף 10.3).
באומדן השווי ביצענו הפחתה בגין החיסרון הכלכלי הנובע מכך.

9. נתוני השוואה רלוונטיים לאומדן השווי

9.1. סקר מחירים של שטחי מסחר בסביבה עפ"י דיווח מס שבח

תאריך עסקה	כתובת גוש חלקה	נתונים כלליים על הנכס	מחיר עסקה מחיר למ"ר	תמונה
סוג הנכס - מסחר				
10/09/2015	נשיאי ישראלי 27 18999/33/40	חנות בשטח של 35 מ"ר קומת קרקע	260 א' ₪ ~ 7.4 א' ₪ למ"ר	אין תמונה
29/07/2015	חרושת 5 19158/6/34	חנות בשטח של 105 מ"ר קומת קרקע. כנראה פנימית ללא חשיפה.	300 א' ₪ ~ 2.8 א' ₪ למ"ר **עסקה חריגה**	
22/03/2015	רחוב הגליל 6 18982/395/1	מרכז מסחרי שכונתי חנות בשטח של 503 מ"ר	2,685 א' ₪ ~ 5.3 א' ₪ למ"ר **מגלם שוליות**	
26/02/2015	קניון לב כרמיאל מורד הגיא 100 18987/121	חנות בשטח של 34 מ"ר קומת קרקע	206 א' ₪ ~ 6.0 א' ₪ למ"ר	
23/02/2015	קניון לב כרמיאל 18987/117/219	מרכז מסחרי שכונתי חנות בשטח של 216 מ"ר	1,850 א' ₪ ~ 8.6 א' ₪ למ"ר	
17/12/2014	חטיבת עציוני 60 18870/23/1	מרכז מסחרי שכונתי חנות בשטח של 174 מ"ר	1,100 א' ₪ ~ 6.3 א' ₪ למ"ר	

נתוני מסחר נוספים:

<u>מתחם BIG</u>

המתחם מצוי בתחום אזה״ת על כביש 85, ממערב למתחם ״חוצות כרמיאל״ הנדון (מיקום עדיף).
המתחם מאופיין במבנים חד קומתיים המשמשים כמרכז קניות, ובהיקפם רחבת חנייה פתוחה סלולה אספלט לצד מבני משרדים.
המתחם מאופיין ברובו בשוכרים ותיקים המחזיקים בנכס תקופות ארוכות עפ״י חוזים מתחדשים.
מדובר במתחם ממותג, במיקום עדיף הנהנה מדמי שכירות גבוהים מהנכס הנדון, כדלקמן:

שטח מושכר	דמי שכירות [22]
חנויות קטנות בשטח כ- 60 עד כ- 100 מ״ר	200-220 ₪/למ״ר
חנויות בשטח כ- 100 עד כ- 200 מ״ר	130-145 ₪/למ״ר
שטחי מסחר גדולים 1,000 מ״ר ומעלה	60-90 ₪/למ״ר
בית קפה בשטח כ- 100 מ״ר + רחבה לשולחנות	250 ₪/למ״ר (מחושב לשטח בית הקפה בלבד)
קונדיטוריה כ- 160 מ״ר + רחבה לשולחנות	דמ״ש כ- 230 ₪/למ״ר (מחושב לשטח בית הקפה בלבד)
רשת בתי קפה משכירה כ- 210 מ״ר ללא רחבה	דמ״ש כ- 95 ₪/למ״ר

<u>מתחם ״גן העיר״ כרמיאל</u>

מדובר במרכז מסחרי העתיד להיפתח בסמוך לנכס הנישום (ברחוב החרושת), ולהוות מרכז מסחרי הממוקם על כביש הראשי המוביל בין עכו לצפת.
המרכז עתיד לחולל תנועת מסחר באזור התעשייה.
מדובר במרכז חדש , בהתאם לנתונים שהוצגו לפנינו שיעור ההעמסה המתוכנן במבנה הנו כ- 12% יחס ברוטו נטו.
חנויות גדולות המהוות בד״כ חנויות עוגנים בשטחים של 200-1,200 מ״ר מוצעות להשכרה סביב ערכים של 60-80 ₪ למ״ר ואילו חנויות קטנות ומסעדות מוצעות להשכרה סביב ערכים של 120-140 ₪ למ״ר.
בנוסף לדמי השכירות עתיד המרכז לגבות דמי ניהול בסך של 20 ₪ למ״ר לחנויות ו- 27 ₪ למ״ר למסעדות/אוכל מהיר.

<u>מתחם היוצר</u>

מדובר במתחם הממוקם ברחוב היוצרים בחלק הצפון מערבי של אזור התעשייה כרמיאל.
למרכז גישה מרחוב היוצרים המתחבר בשתי קצותיו לרחוב החרושת ברם ממוקם עם חשיפה לכביש 85 לכן מהווה מיקום עדיף לנכס הנישום.
מעיון בשומה של דוד טיגרמן עולה כי שטחים במתחם האמור נסחרים בהתאם לחוזי השכירות סביב ערכים של 65 ₪ למ״ר בממוצע. שטחים בגדלים שונים.

[22] הנתונים נכונים לסוף שנת 2013 .



<u>דמי שכירות במרכז העיר כרמיאל-</u>

בקניון לב כרמיאל מושכרות יחידה מסחרית בקומת הכניסה לקניון, בשטח של כ- 100 מ״ר בדמי שכירות חודשיים בסך של 13,000 ₪/חודש כולל מע״מ .

דמי השכירות מבטאים סך של כ- 110 ₪/מ״ר + דמי ניהול. ליחידה חשיפה למרכז הקניון.

יחידה מסחרית פינתית בקומת הכניסה לקניון ובעלת חשיפה למרכז הקניון, בשטח של כ-65 מ״ר מושכרת בדמי שכירות חודשיים בסך של כ- 138 ₪/מ״ר .

בשדרות קק״ל 94 במדרחוב כרמיאל, מושכרת חנות בשטח של כ- 48 מ״ר, בדמי שכירות חודשיים בסך של 5,000 ₪/חודש + מע״מ, דמי השכירות מבטאים סך של כ- 104 ₪/מ״ר .

בשדרות קק״ל 98 במדרחוב בכרמיאל, בהתאם לחוזה שכירות מחודש 4/2010 מושכרת חנות בשטח של כ- 86 מ״ר, בדמי שכירות חודשיים בסך של 9,000 ₪/חודש + מע״מ .

דמי השכירות מבטאים סך של כ- 105 ₪/מ״ר (יש להביא בחשבון את עליית מחירי השכירות מאז שנת 2010) .

חנות בשטח כ- 35 מ״ר בקומת הקרקע עם חזית לרח׳ הפלמ״ח, ב״מגדלי כרמיאלה״ שכונת ״רבין״, בכרמיאל נרכשה ביום בחודש 3/2014 בסך 600,000 ₪ + מע״מ (משקף כ- 17,140 ₪/למ״ר).

החנות מושכר בשכירות חופשית למספרה בסך של כ- 3,560 ₪ בתוספת מע״מ (משקף כ- 102 ₪/למ״ר).

9.2. סקר מחירים של שטחי תעשייה בנויים בסביבה עפ"י דיווח מס שבח

תאריך עסקה	כתובת גוש חלקה	נתונים כלליים על הנכס	מחיר עסקה מחיר למ"ר	תמונה
אזור תעשיה כרמיאל				
24/03/2015	המלאכה 17 19159/89	7,823 מ"ר במבנה חד קומתי ותיק עם גג איסכורית.	15,000 א' ₪ ~ 1.9 א' ₪ למ"ר **גודל ומבנה ברמה נחותה מהנישום** **עסקה חריגה**	
23/02/2015	היוצרים 17 19159/7	8,700 מ"ר בקומה אחת על מגרש בשטח של 18.156 ד'.	22,057 א' ₪ ~ 2.6 א' ₪ למ"ר	
9/4/2014	המלאכה 34 19159/111	יחידה לתעשייה בשטח 105 מ"ר	350 א' ₪ ~ 3.3 א' ₪ למ"ר	
13/3/2014	החרושת 74 19158/33	יחידה של 16 מ"ר בקומה 1	45 א' ₪ ~ 2.8 א' ₪ למ"ר	
5/2/2014	אזור התעשייה שוק עירוני 1 19158/13	יחידה בשטח של 24 מ"ר בקומה שניה יחידה בשטח של 16 מ"ר בקומה שניה	84 א' ₪ ~ 3.5 א' ₪ למ"ר 56 א' ₪ ~ 3.5 א' ₪ למ"ר	
16/01/2014	צור 1 19165/2	2,151 מ"ר במבנה מודרני וגבוה	5,000 א' ₪ ~ 2.3 א' ₪ למ"ר **מיקום נחות**	
29/4/2013	החרושת 15 19158/18	מבנה תעשיה בשטח בנוי של 9,066 מ"ר	23,720 א' ₪ ~ 2.6 א' ₪ למ"ר	
20/3/2013	החרושת 5 19158/6	יחידה בשטח של 12 מ"ר בקומה 3 יחידה בשטח של 12 מ"ר בקומה 3	40 א' ₪ ~ 3.3 א' ₪ למ"ר 40 א' ₪ ~ 3.3 א' ₪ למ"ר	

תאריך עסקה	כתובת גוש חלקה	נתונים כלליים על הנכס	מחיר עסקה מחיר למ״ר	תמונה
אזורי תעשיה נוספים בצפון				
08/07/2014	אזור תעשייה צפוני/דרומי מגדל העמק[23]	שטח: 4,600 מ״ר שנת בניה: 1999 גו״ח: 17452/4 **אזור תעשייה צפוני**	12,600 א׳ ₪ ~2.7 א׳ ₪ למ״ר	---
18/07/2013		שטח: 8,569 מ״ר שנת בניה: 1991 גו״ח: 17453/32/117 **אזור תעשייה צפוני**	20,300 א׳ ₪ ~2.5 א׳ ₪ למ״ר	
21/02/2013		שטח: 13,572 מ״ר שנת בניה: 1993 מגרש: 216 גו״ח: 17454/7/216 **אזור תעשייה צפוני**	36,500 א׳ ₪ ~2.7 א׳ ₪ למ״ר	---

9.3. נתונים נוספים

לאחרונה הוצע למכירה בניין חדש באזור תעשייה בשטח בנוי של 4,000 מ״ר (4 קומות על מגרש גדול), כולל מעליות, מערכות מיזוג ושירות המושכר לכ-25 שוכרים שונים, עם הכנסות של כמיליון ₪ בשנה בסכום של 16,000 א׳ ₪. משקף תשואה של 6.25% ומחיר של **כ-4 א׳ ₪ למ״ר**.

הערה שלי:

מדובר בתשואה נמוכה מהמקובל באזור. בחישוב לפי שיעור תשואה של 8.1% (עפ״י השמאי הממשלתי) מתקבל שווי של **3.1 א׳ ₪ למ״ר בלבד.**

שיעור תשואה של 8.5% מייצר שווי של כ-**2.95 א׳ ₪ למ״ר.**

נתונים אלו סבירים בהרבה ביחס לנתוני ההשוואה שאותרו ועולים בקנה אחד עם טווח עסקאות ההשוואה.

נמסר לנו ע״י אנשי שיווק המעורים בשוק המקומי כי באזור התעשייה קצרין שהנו אזור תעשייה נחות ביחס לאזור התעשייה כרמיאל, נמכר בחודש 10/2012 מבנה תעשיית היי-טק שנבנה לפני כעשור, בשטח בנוי של כ- 640 מ״ר על מגרש בשטח כ- 1,600 מ״ר, בסך של 1,980 א׳ ₪. התמורה משקפת מחיר של כ- **3.1 א׳ ₪ למ״ר בנוי.** מגלם מבנה בעל היקף שטח קטן.

המבנה נרכש ע״י השוכר ששכר את המבנה בשנים האחרונות, דמי השכירות ששולמו על ידו טרם הרכישה נע סביב 17.3 א׳ ₪ - 18 א׳ ₪ לחודש לא כולל מע״מ (משקף כ- 27-28 ₪ למ״ר).

העסקה שיקפה תשואה של 10.9%.

[23] באזור מגדל עמק פעילים 3 אזורי תעשייה, צפוני -רמת גבריאל, דרומי- אזור וותיק, שגיא 2000.

9.4. להלן פירוט נתוני שכירות לשטחי תעשייה בסביבה

תאריך	כתובת	נתונים כלליים על הנכס	דמ״ש למ״ר
בפועל	רחוב הנפח	אולם בקומת קרקע בשטח של כ- 750 מ״ר שהושכר ברמת ״מעטפת״ ל-10 שנים	14,420 ₪ לחודש ~ 19.2 ₪ למ״ר
בפועל	ברחוב הנפח	מבנה תעשיה עתירת ידע בבניה חדשה ובשטח של 2,600 מ״ר ל-10 שנים.	75,000 ₪ לחודש ~ 28.9 ₪ למ״ר
בפועל	ברחוב הנפח	מבנה בן כ-20 שנה בשטח של 937 מ״ר במספר מפלסים	22,200 ₪ לחודש ~ 23.7 ₪ למ״ר
בפועל	ברחוב הנחושת	400 מ״ר בקומה א׳ בבניין מודרני לתעשייה עתירת ידע. גמר מלא.	8,000 ₪ לחודש ~ 20.0 ₪ למ״ר
בפועל	ברח׳ החרושת	מבנה תעשיה עתירת ידע חדש בגמר מלא בשטח כ- 4,720 מ״ר	~ 26.0 ₪ למ״ר
בפועל	ברחוב הנפח	אולם תעשיה בשטח של 1,100 מ״ר	~ 24.0 ₪ למ״ר

9.5. להלן פירוט נתוני דרישה לשכירות לשטחי תעשייה בסביבה

תאריך	מיקום	מאפיינים	דמ״ש נדרשים
לאחרונה	הנפח 30	200 מ״ר. גימור טוב **בקומה שניה**	22.0 ₪ למ״ר
לאחרונה	מתכת 28	100 מ״ר עורף קומת קרקע	22.0 ₪ למ״ר
לאחרונה	המגל 48	מבנה תעשייה בגודל 300 מ״ר עם 2 משרדים וגלריה שירותים מערכת אזעקה נגישות מהקרקע	8.0 א׳ ₪ לחודש 26.6 ₪ למ״ר
לאחרונה	הנפח	להשכרה שטחים לתעשייה נקיה ומשרדים בשטח של 600 מ״ר בקומת קרקע	45.0 ₪ למ״ר
לאחרונה	כרמיאל	בבניין ייצוגי בכרמיאל, 300-100 מ״ר. מתאים למשרדים והיי טק.	~ 38.0 ₪ למ״ר שטחים קטנים
לאחרונה	בפארק תעשיה בר לב	פארק התעשייה בבר-לב שטחים למשרדי הייטק, ניתן לשכור חלק מהשטח, אפשרות למחסן, אפשרות לחדרי משרדים, תקרה גבוה, מעלית משא	~ 30.0 ₪ למ״ר

9.6. ניתוח הנתונים ומסקנות

הנכס הנישום הינו מבנה חד קומתי למסחר, אחסנה ותעשיה.
מדובר בנכס מניב.
שיעור התפוסה בנכס - 99.8% .

שטחי מסחר

קיים קושי באיתור עסקאות מכר רלוונטיות לשטחים מסחריים באזור התעשייה.
מיעוט הנתונים מצביע על טווח מחירים של 5.5-8.5 א' ₪ למ"ר (בהתעלם מנתוני קיצון).

לצורך גיבוש השווי, מצאנו לנכון לבצע סקר שוק מקיף של דמי השכירות המתקבלים במרכזים מסחריים שונים ברחבי אזור התעשייה.
בהמשך לאמור, להלן טבלה המרכזת את הנתונים שאותרו, כמפורט בסעיף 10.4 :

	ביג	גן העיר	מתחם היוצר	מרכז העיר
חנויות קטנות עד 300 מ"ר	**130-220**	**120-140**	**65**	**100-140**
חנויות גדולות עד 1,000 מ"ר	60-90	60-80	65	----
חנויות מזון	230-250	---	----	----

בהתחשב במיקום המרכז הנישום בעורף רחוב החרושת וללא חשיפה לעוברים ושבים ברחוב ובהתייחס לשטחי החנויות שבו הנעים בין 170-300 מ"ר, מצאנו לנכון לייחס לו דמי שכירות נמוכים מדמי השכירות של שטחי מסחר במתחמי מסחר באזור בגבולות של 50%.
בהמשך לאמור, דמי השכירות הראויים כ-50 ₪ למ"ר בלבד.
יש לציין כי עסקת השכירות העדכנית ביותר שנחתמה באוגוסט 2015 משקפת דמ"ש של 65 ₪ למ"ר. יש לציין כי מדובר בחנות פינתית.

בהתאם לשומה מכרעת שנערכה ע"י מוטי זייד בהתייחס לנכס הנישום, נקבע כי שווי מ"ר מבונה מסחר נכון לשנת 2012, נע בגבולות 1.4 א' ₪ למ"ר מבונה.
בהתבסס על ערכי שווי אלה ובהתאמה לזמן עד למועד הקובע לחוות דעת זו (תוספת של 5%) ובתוספת תרומת הבינוי לפי אומדן עלות של 4.0 א' ₪ למ"ר ובתוספת רווח יזמי (15%), אומדן שווי למ"ר בנוי מסתכם ב- 6.3 א' ₪ למ"ר בנוי ותואם למסד הנתונים של עסקאות השוואה.

לאור כל האמור לעיל, מצאנו לנכון לייחס לשטחים המסחריים בנכס הנישום שווי ממוצע של 6.3 א' ₪ למ"ר המגלם תשואה של כ-9.5% ביחס לדמי שכירות ראויים של 50 ₪ למ"ר.
שיעור התשואה הגבוה מגלם את העובדה שלנכס אין חשיפה טובה ומדובר במבנה ותיק.

שטחי אחסנה/תעשייה

בהתאם לסקר שוק שבוצע, מחירי מכירה לשטחי תעשייה בסביבה הקרובה נעים סביב ערכים של 2-3 א׳ ₪ למ״ר.

בהתאם לבחינת דמי השכירות הראויים בסביבה עולה כי דמי שכירות לשטחי תעשייה נעים בגבולות של 19-24 ₪ למ״ר בנוי.
דמי השכירות לשטחי תעשיה עתירת ידע גבוהים יותר.

בהתייחס למיקום השטחים הבנויים ביעוד לתעשייה, העובדה שמדובר בשטחים עורפיים אך עם נגישות נוחה אליהם, אומדן השווי בהתבסס על שווי של 2.5 א׳ ₪ למ״ר בנוי.

אומדן דמי שכירות הראויים חושבו לפי 19 ₪ למ״ר בנוי.
דמי השכירות המתקבלים בפועל עבור שטחי התעשייה והאחסנה העורפיים מבטאים כ-17 ₪ למ״ר, ברם החוזה עתיד להסתיים תוך חודשים ספורים ולכן החיסרון הכלכלי הנובע ממנו זניח.

סככה

סככה בשטח של 100 מ״ר הושכרה בדמי שכירות של 15 ₪ למ״ר.
התרשמנו כי מדובר בדמי שכירות ראויים.
שווי נגזר מהיוון ב-9% - 2 א׳ ₪ למ״ר.

הערה לגבי ניצול יתרת זכויות בניה

קיימת יתרת זכויות בלתי מנוצלת לשימושי מסחר בהיקף של 70 מ״ר. תרומתה לשווי הובאה בחשבון.
בהתייחס לשימושי תעשייה - לאור גיל ומצב המבנה, הובאו בחשבון זכויות בלתי מנוצלות לשימושי תעשיה בקומת הקרקע בלבד ובהתאם לשטח הניתן לניצול עפ״י קו הבניין המסומנים בתשריט.
סה״כ שטח שנלקח בחשבון- 940 מ״ר לתעשייה ו-70 מ״ר למסחר.

10. תחשיבי שומה

10.1. גישת ההשוואה

אומדן שווי היחידה הנישומה מבוסס על עסקאות מכירה שבוצעו לנכסים מסחריים דומים במאפייניהם תוך ביצוע התאמות שווי ספציפיות לנכס הנישום.

להלן אומדן השווי של השטחים הנישומים

תיאור	שטח נישום	אומדן שווי למ״ר	סה״כ אומדן שווי במעוגל
שטחי מסחר	1,500 מ״ר	6.3 א׳ ₪ למ״ר בנוי	9,450 א׳ ₪
תעשיה	738 מ״ר[24]	2.5 א׳ ₪ למ״ר בנוי	1,845 א׳ ₪
סככה	222 מ״ר	2.0 א׳ ₪ למ״ר בנוי	445 א׳ ₪
זכויות בניה למסחר בקומת קרקע	70 מ״ר	1.47 א׳ ₪ למ״ר מבונה	100 א׳ ₪
זכויות בניה בלתי מנוצלות לתעשייה	940 מ״ר	0.735 א׳ ₪ למ״ר מבונה	690 א׳ ₪
סה״כ			**12,530 א׳** ₪
בניכוי אומדן יתרת עלויות הכרוכות בהוצאת היתר			750 א׳ ₪ (-)
בניכוי אומדן היטל השבחה בגין ניצול 70 מ״ר למסחר			50 א׳ ₪ (-)
ערך נוכחי דמי היוון [25]			230 א׳ ₪ (-)
סה״כ אומדן שווי הנכס			**11,500 א׳** ₪

10.2. גישת היוון ההכנסות - לביקורת

תיאור	שטח נישום	אומדן דמ״ש למ״ר	סה״כ אומדן דמי שכירות ראויים
שטחי מסחר	1,500 מ״ר	50 ₪ למ״ר	75.0 א׳ ₪ לחודש
תעשיה	738 מ״ר	19 ₪ למ״ר	14.0 א׳ ₪ לחודש
סככה	222 מ״ר	15 ₪ למ״ר	3.3 א׳ ₪ לחודש
סה״כ			**92.3 א׳** ₪ **לחודש**
אומדן דמי שכירות ראויים לשנה			1,108 א׳ ₪ לשנה

דמי השכירות הראויים משקפים תשואה של כ-9.4% ביחס לשווי הנכס ללא זכויות הבניה הבלתי מנוצלות ולפני הניכויים השונים. הנ״ל סביר ביחס למיקומו העורפי של הנכס.

---

[24] לאחר ניכוי 280 מ״ר שנמכרו לצד ג׳.

[25] אומדן שווי זכויות בניה לפי 1,470 ₪ למ״ר מבונה מסחרי ו- 735 ₪ למ״ר מבונה ביעוד לתעשייה, בהתאם לשומת הועדה ובהתאמה למועד הקובע לחוות הדעת. אומדן שווי זכויות הבניה מוערכות - 2,885 א׳ ₪. ובניכוי עלויות פיתוח כ-2,500 א׳ ₪. דמי היוון ביובל חכירה לפי 13.65% משווי הקרקע - 340 א׳ ₪ ובדחייה עד תום תק׳ החכירה ב-5% = 230 א׳ ₪.

10.3. אומדן החיסרון הכלכלי

להלן חישוב החיסרון הכלכלי הנובע משני חוזים קיימים המבטאים דמ״ש נמוכים מדמי השכירות הראויים.

השוכר	תיאור הנכס	תקופת השכירות מכסימלית	דמי שכירות המתקבלים בפועל[26] לחודש	דמי שכירות ראויים לחודש	חיסרון/ יתרון כלכלי לחודש[27]	ערך נוכחי עד לסוף תקופת החוזה
שטח שמוגדר בבקשה להיתר כמסחר						
רהיטי נוביה	250 מ״ר	עד 31/1/2018, ברם ניתן לפנות תוך 30 יום	לא רלוונטי	₪ 12,500	-----	-----
רהיטי נוביה[28]	300 מ״ר	31/08/2018 (עוד 2.67 שנים)	₪ 11,021	₪ 15,000	₪ 3,979	₪ 108,990
זיו מלכה כלי בית	275 מ״ר	אופציה עד 31/12/2016	₪ 11,200	₪ 13,750	₪ 2,550	₪ 28,150
סעיד חשמל	256 מ״ר	31/12/2016 (עוד שנה)	₪ 11,344	₪ 12,800	₪ 1,456	₪ 16,070
חנות עוף טרי	166 מ״ר	31/07/2020	₪ 10,777	₪ 8,300	יתרון כלכלי	---
גיל מרמלשטיין דגים	248 מ״ר	אופציה עד 31/10/2017 (שנה ו-10 חודש)	₪ 10,777	₪ 12,400	₪ 1,623	₪ 31,660
שטח שמוגדר בבקשה להיתר כאחסנה/ תעשייה						
דהן פירות וירקות בע״מ	732 מ״ר+ 222 מ״ר סככה	31/03/2016 (3 חודשים)	₪ 15,500 ~ ₪ 17 למ״ר[29]	₪ 16,373	₪ 1,782	₪ 9,995
די. אל. כלים	100 מ״ר סככה	עד 30/6/2016	₪ 1,500 ~ ₪ 15 למ״ר	₪ 1,500	דמ״ש ראויים	---
סה״כ חיסרון כלכלי						**₪ 195,000**

[26] בהתאם לדו״ח שוכרים חתום ע״י עו״ד ששון חורש מיום 15/2/2016.

[27] לאור מטרת חוו״ד ולצורך השמרנות יתרון כלכלי לא הובאה בחשבון, חסרון כלכלי הובא בחשבון בשיעור היוון של 8.7%.

[28] קאזה דיזיין לשעבר.

[29] סככה במקדם 0.8, מבנה במקדם 1.

10.1. לסיכום

אומדן שווי הנכס בשקלול גישות השומה המפורטות לעיל	11,500 א׳ ₪
בניכוי חסרון כלכלי	195 א׳ ₪ (-)
סה״כ אומדן שווי הנכס במצבו	**11,305 א׳** ₪
ובמעוגל	**11,300 א׳** ₪

10.2. התייחסות למחיר הרכישה

הנכס שבנדון נרכש ביום 7/6/2015 תמורת סכום של 10,750 א׳ ₪ + היטל השבחה בגין 70 מ״ר מסחר המוערכים על ידינו בכ-50 א׳ ₪.
סך התמורה מסתכמת ב-10,800 א׳ ₪.

ההפרש בין אומדן השווי דלעיל לבין מחיר העסקה נובע בין היתר משיפורים בתנאי חלק מהסכמי השכירות שנעשו ע״י החברה מאז מועד הרכישה.

11. השומה

לאור כל האמור לעיל, בשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, נראה סביר לאמוד את שווי השוק של זכויות החכירה לדורות בנכס שבנדון, כריק ופנוי מכל אדם או חפץ וללא כל חוב או שיעבוד לצד ג', בסך של -

11,300,000 ₪

(אחד עשר מיליון ושלוש מאות אלף ₪ **)**

הערות

- חוות הדעת מיועדת למזמינה בלבד, נערכה למטרתה בלבד ואין לעשות בה כל שימוש אחר ללא אישור החי"מ.
- השווי הנ"ל אינו כולל את מרכיב מע"מ.

ובאנו על החתום,

יעקב כהן	סער קינן
שמאי מקרקעין	שמאית מקרקעין

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל 1998.