אורן השקעות (א.א.) בע"מ

("החברה")

תשקיף להשלמה

של

50,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') ("**אגרות חוב (סדרה ד')**" או "**אגרות החוב**" או "**ניירות הערך המוצעים**").
לתיאור ניירות הערך המוצעים ראו סעיף 2.1 לתשקיף וכן שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד').
לתיאור פרטי ההצעה של ניירות הערך המוצעים ואופן הצעתם ראו סעיפים 2.2 ו-2.4 לתשקיף.

הצעה לציבור

של

אגרות החוב (סדרה ד') מוצעות לציבור בהצעה אחידה, כמשמעה בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007, בערכן הנקוב באמצעות 50,000 יחידות, כאשר הרכב כל יחידה ומחירה הינם כדלהלן:

1,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') בשיעור של 100% מערכן הנקוב	1,000 ש"ח
סה"כ המחיר ליחידה	**1,000 ש"ח**

אגרות החוב (סדרה ד') מוצעות לציבור בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ד'). המכרז יפתח במועד ובזמן שיקבע בהודעה המשלימה.

התקופה להגשת הזמנות לרכישת אגרות החוב (סדרה ד') תפורט בהודעה משלימה. לפרטים ראו סעיף 2.4 לתשקיף.

פורסמה הודעה משלימה, התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה תתחיל לא לפני פרסום ההודעה המשלימה ותסתיים לא לפני תום שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות ממועד פרסום ההודעה המשלימה ולא יאוחר מ-45 ימים מיום פרסומה.

לפרטים נוספים אודות ההודעה המשלימה והתקשרות עם משקיעים מסווגים ראו סעיפים 2.4.6 ו-2.4.8 לתשקיף.

הצעה זו הינה הצעה ראשונה לציבור של ניירות הערך של החברה. לאחר שביום 30 ביוני 2015 שילמה החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') תשלום שני ואחרון בהתאם להוראות ההסדר כהגדרתו בסעיף 6.1.1.6 לתשקיף, החברה חדלה להיות תאגיד מדווח כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') בהתאם לשטר הנאמנות, מובטחות בביטחונות כמפורט בסעיף 6 לשטר הנאמנות המצורף כנספח ב' לפרק 3 לתשקיף ("**שטר הנאמנות**").

לפרטים אודות מגבלות שנטלה על עצמה החברה בקשר עם עמידה באמות מידה פיננסיות וכן מגבלות בקשר עם חלוקת דיבידנד ראו סעיף 7.5 לשטר הנאמנות. לפרטים בדבר אפשרות לפדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ד') ראו סעיף 8 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות.

וכן,

תשקיף מדף

מכח תשקיף מדף זה, החברה תוכל להנפיק, בהתאם להוראות הדין - מניות רגילות של החברה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה וכתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב ("**ניירות ערך**").

החברה הינה "תאגיד קטן" בהתאם לתקנה 6ג' לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט-1969, בהתאם החליט דירקטוריון החברה לאמץ את מלוא ההקלות שנקבעו בתיקון לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) (תיקון), התשע"ד- 2014.

במסגרת פעילותה העסקית של החברה, חשופה החברה למגוון גורמי סיכון כמפורט בסעיף 6.22 בפרק 6 לתשקיף. גורמי הסיכון שהינם בעלי השפעה גדולה על החברה הינם: תנודות בשוק הנדל"ן ומגבלות מימון.

רישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה ד') המוצעות על פי תשקיף זה מותנה בקיום דרישות והנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, לפרטים ראו סעיף 2.3 לתשקיף.

לפרטים אודות עסקאות בין החברה לבעלי העניין בה ראו פרק 8 לתשקיף.

סך כל ההוצאות הכרוכות בהנפקת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה.

הנאמן לאגרות החוב (סדרה ד'): הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ. לפרטים אודות ההליכים המשפטיים המתנהלים נגד הנאמן הנוגעים למילוי תפקידו ראו סעיף 3.1.11 לתשקיף.

הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') על פי תשקיף זה אינה מובטחת בחיתום.

עותק מתשקיף זה עומד לעיון הציבור באתר ההפצה של רשות ניירות ערך שכתובתו: www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה שכתובתו www.tase.co.il.

תאריך התשקיף: 12 באוגוסט 2016

תוכן עניינים

מס' הפרק והסעיף	שם הפרק והסעיף	עמוד
1.	**מבוא**	
1.1	כללי	א-1
1.2	היתרים ואישורים	א-1
1.3	היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף המדף	א-2
1.4	הון מניות, קרנות ועודפים	א-3
2.	**פרטי הצעת ניירות הערך**	
2.1	פרטי ניירות הערך המוצעים	ב-1
2.2	אגרות החוב (סדרה ד')	ב-1
2.3	רישום למסחר בבורסה	ב-2
2.4	ההצעה לציבור	ב-3
2.5	הימנעות מדילול הון	ב-9
2.6	הימנעות מעשיית הסדרים	ב-9
2.7	מיסוי	ב-10
2.8	הצעת ניירות ערך על פי תשקיף מדף	ב-17
3.	**תנאי ניירות הערך המוצעים**	
3.1	תנאי אגרות החוב (סדרה ד')	ג-1
3.2	דירוג	ג-7
	שטר הנאמנות - נספח א'	
4.	**הון המניות של החברה והמחזיקים בו**	
4.1	הון המניות של החברה לתאריך התשקיף	ד-1
4.2	השינויים שחלו בהון החברה בשלוש השנים האחרונות	ד-1
4.3	המחזיקים במניות החברה	ד-1
4.4	הזכויות הנלוות למניות החברה	ד-1
5.	**תמורת ההנפקה וייעודה**	
5.1	תמורת ההנפקה	ה-1
5.2	יעוד התמורה	ה-1
5.3	סכום מינימאלי	ה-1
5.4	ניירות ערך שיוצעו על פי תשקיף מדף	ה-1
6.	**תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה**	
6.1	תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה	ו-1
6.2	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	ו-3
6.3	חלוקת דיבידנדים	ו-4

6.4	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה	ו-5
6.5	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	ו-5
6.6	תחום נדל"ן לבנייה למגורים בישראל	ו-8
6.7	תחום עבודות בחוזי הקמה (קבלנות ביצוע)	ו-31
6.8	הון חוזר	ו-42
6.9	השקעות	ו-42
6.10	פעילות שהופסקה	ו-44
6.11	רכוש קבוע ומתקנים	ו-44
6.12	הון אנושי	ו-44
6.13	מימון	ו-44
6.14	שעבודים	ו-45
6.15	ערבויות	ו-45
6.16	מיסוי	ו-45
6.17	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	ו-45
6.18	מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד	ו-46
6.19	הסכמים מהותיים	ו-47
6.20	הליכים משפטיים	ו-51
6.21	יעדים ואסטרטגיה עסקית	ו-51
6.22	דיון בגורמי סיכון	ו-53
6.23	טבלת שמות המחזיקים בחברות בת וחברות קשורות	ו-57
6.24	טבלת עיסוקי חברת בת וחברות קשורות	ו-57
	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2015	
	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2016	

7.	**<u>ניהול החברה</u>**	
7.1	הדירקטורים של החברה	ז-1
7.2	נושאי המשרה הבכירה המכהנים בחברה במועד התשקיף	ז-2
7.3	מורשי חתימה עצמאיים	ז-2
7.4	פרטים נוספים	ז-2
7.5	הוראות תקנון ההתאגדות של החברה המתייחסות לדירקטורים	ז-2

8.	**<u>בעלי עניין בחברה</u>**	
8.1	תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה	ח-1
8.2	תיאור הסכם העסקתם של נושאי הבכירה	ח-1
8.3	גמול דירקטורים	ח-2
8.4	עסקאות עם בעל השליטה או עסקאות שלבעל השליטה יש עניין בהן	ח-3
8.5	תיחום פעילות	ח-6
8.6	החזקות בעלי ענין ונושאי משרה בכירה בניירות ערך של החברה	ח-7

.9	**דוחות כספיים**	ט-1
.10	**הערכת שווי מהותית מאוד**	י-1
.11	**פרטים נוספים**	
11.1	חוות דעת עורכי דין ההנפקה	יא-1
11.2	הוצאות בקשר עם ההנפקה לציבור	יא-2
11.3	עיון במסמכים	יא-2
.12	**חתימות**	יב-1

פרק 1: מבוא

1.1. **כללי**

1.1.1. החברה התאגדה בחודש פברואר 1969 בשם מתתיהו ליפשיץ בע"מ. בחודש נובמבר 1982 הנפיקה החברה את מניותיה לציבור והחלה להיות חברה ציבורית כהגדרת מונח זה בחוק החברות, תשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**").

1.1.2. החל ממועד השלמת ההסדר ביום 23 בנובמבר 2014 כמפורט בסעיף 6.1.1.6 להלן בו מגנזי השקעות (כהגדרתה להלן) הפכה להיות בעלת השליטה בחברה המחזיקה במלוא הונה המונפק והנפרע של החברה, חדלה החברה להיות חברה ציבורית והחלה להיות חברת איגרות חוב כהגדרת מונח זה בחוק החברות. לאחר שביום 30 ביוני 2015 שילמה החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') תשלום שני ואחרון בהתאם להוראות ההסדר[1], החברה חדלה להיות תאגיד מדווח כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

1.2. **היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף להשלמה**

החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על-פי כל דין להצעת ניירות הערך על פי תשקיף זה, להנפקתם ולפרסום התשקיף.

*

אין בהיתרה של רשות ניירות ערך לפרסם את התשקיף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך המוצעים.

*

הבורסה נתנה את אישורה העקרוני לתשקיף להשלמה זה, המאשר כי ניירות הערך המוצעים לציבור על פי התשקיף עומדים בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה ובהנחיות על פיו ("**אישור הבורסה לתשקיף השלמה**").

מתן אישור הבורסה לתשקיף להשלמה אינו מהווה אישור לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה והרישום שלהם יהיה כפוף לקבלת אישור לרישום ניירות ערך למסחר על פי הודעה משלימה שתפורסם על ידי החברה בהתאם לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ותקנות ניירות ערך (הודעה משלימה לטיוטת תשקיף) התשס"ז-2007 ("**ההודעה המשלימה**").

אין לראות באישור הבורסה לתשקיף להשלמה אישור לפרטים המובאים בתשקיף או למהימנותם או לשלמותם ואין בו משום הבעת דעה על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים במסגרת התשקיף להשלמה או על המחיר בו הם מוצעים.

אישור הבורסה לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים לציבור על פי תשקיף זה יינתן טרם פרסומה של ההודעה המשלימה, כמפורט בסעיף 2.4.8 לתשקיף.

ההודעה המשלימה תפורסם לא מוקדם מחמישה ימי עסקים ממועד פרסום התשקיף להשלמה. פורסמה הודעה משלימה, התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף

[1] לפרטים אודות האפשרות כי החברה תידרש לשלם כספים נוספים למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') אשר החזיקו אגרות חוב במועד התשלום האחרון, ראו סעיף 11.2 לדוח הדירקטוריון.

להשלמה זה תסתיים לא לפני תום שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות ממועד פרסום ההודעה המשלימה ולא יאוחר מ-45 ימים מיום פרסום התשקיף להשלמה.

אין לראות באישור הבורסה לתשקיף להשלמה משום התחייבות למתן אישור לרישום אגרות החוב (סדרה ד') למסחר על פי ההודעה המשלימה. על אישור בקשה לרישום אגרות החוב (סדרה ד') למסחר על פי ההודעה המשלימה יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים לציבור על פי תשקיף זה וההודעה המשלימה. רישום ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף להשלמה זה וההודעה המשלימה כפוף לקיום פיזור מזערי באגרות החוב (סדרה ד') וקיום דרישות שווי אחזקות ציבור מינימאלי באגרות החוב (סדרה ד'), בהתאם להנחיות הבורסה, כמפורט בסעיף 2.3 לתשקיף.

1.3. **היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף המדף**

החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על-פי כל דין להצעת ניירות הערך על פי תשקיף מדף זה, להנפקתם ולפרסום התשקיף.

הבורסה נתנה את אישורה העקרוני, המתייחס לרישומם למסחר של מניות החברה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב (להלן: "**ניירות הערך**"), שיוצעו באמצעות דוח הצעת מדף (להלן: "**האישור העקרוני**").

אין לראות באישור העקרוני של הבורסה לפרטים המובאים בתשקיף מדף זה, או למהימנותם או לשלמותם ואין בו משום הבעת דעה על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים בתשקיף מדף זה או שיוצעו באמצעות דוח הצעת מדף.

מתן אישור הבורסה בקשר לניירות הערך אשר יוצעו (אם יוצעו) על פי דוחות הצעת מדף, אינו מהווה אישור לרישום למסחר של ניירות הערך האמורים למסחר, והרישום למסחר של ניירות הערך שיוצעו על פי תשקיף מדף זה, יהיה כפוף לקבלת אישור לרישום למסחר על פי דוח הצעת מדף אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005.

אין במתן האישור העקרוני כאמור, משום התחייבות למתן אישור לרישום ניירות הערך הנ"ל למסחר על פי דוח הצעת מדף. על אישור בקשה לרישום ניירות ערך למסחר על-פי דוח הצעת מדף יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על-פיו, כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום על-פי דוח הצעת המדף.

1.4. **הון המניות, קרנות ועודפים**

1.4.1. הון המניות לתאריך התשקיף

כל מניות החברה הן מניות רגילות, רשומות על שם.

סוג המניות	רשום	מונפק ונפרע
רגילות ללא ערך נקוב	10,284,776,520 מניות	100 מניות

1.4.2. <u>הרכב ההון העצמי של החברה</u>

הרכב ההון העצמי של החברה (במאוחד) ליום 31 במרץ 2016 הינו כדלקמן:

	<u>באלפי ש"ח</u>
הון מניות	-
פרמיה על מניות	318,005
יתרת הפסד	(285,008)
סה"כ הון	***32,917***

פרק 2: פרטי הצעת ניירות הערך

2.1. <u>פרטי ניירות הערך המוצעים לציבור</u>

2.1.1. 50,000,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ד') רשומות על שם, המוצעות בתמורה לערכן הנקוב, קרן אגרות החוב (סדרה ד') עומדת לפירעון ב-7 תשלומים שנתיים לא שווים בכל אחת מהשנים 2017 עד 2023 אשר ישולמו כדלקמן: (א) ביום 15 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2017 ו-2018 (כולל) תפרע החברה 8% מקרן אגרות החוב; (ב) ביום 15 באוגוסט 2019 תפרע החברה 40% מקרן אגרות החוב ב; (ג) ביום 15 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2020 עד 2023 (כולל) תפרע החברה 11% מקרן אגרות החוב. אגרות החוב (סדרה ד') נושאות ריבית שנתית (לא צמודה) בשיעור קבוע שייקבע במכרז, אשר תשולם בתשלומים שנתיים ביום 15 לחודש אוגוסט של כל אחת מהשנים 2017 עד 2023 (כולל), כאשר תשלום הריבית הראשון על אגרות החוב (סדרה ד') אשר ישולם ביום 15 באוגוסט 2017, בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה ד') והמסתיימת במועד התשלום הראשון של הריבית תשלום הריבית קרי 15 באוגוסט 2017, מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו; כל תקופת ריבית נוספת של אגרות החוב (סדרה ד'), תתחיל ביום הראשון שלאחר תום תקופת הריבית הסמוכה לפניה, ותסתיים בתום תקופת הריבית (קרי: במועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה). תשלום הריבית האחרון יעשה ביום 15 באוגוסט 2023. החברה תפרסם בדו"ח מיידי בדבר תוצאות המכרז את שיעור הריבית השנתית שייקבע במכרז את שיעור הריבית שתשולם בגין תקופת הריבית הראשונה.

אגרות החוב (סדרה ד') אינן צמודות.

2.2. <u>אגרות החוב סדרה (סדרה ד')</u>

2.2.1. 50,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') מוצעות לציבור, בדרך של הצעה אחידה, כאמור בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז – 2007 ("**תקנות אופן ההצעה**"), בערכן הנקוב באמצעות 50,000 יחידות, בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ד') ("**המכרז**"), כאשר הרכב כל יחידה ומחירה הינו כדלקמן:

1,000 אגרות חוב (סדרה ד')	במחיר 1 ש"ח לאגרות חוב (סדרה ד')
סה"כ מחיר ליחידה	**1,000 ש"ח**

שיעור הריבית השנתית אשר ייקבע במכרז לא יעלה על 6.5% לשנה, (להלן: "**שיעור הריבית המירבי**").

2.2.2. אגרות החוב (סדרה ד'), המוצעות על פי תשקיף להשלמה זה וההודעה המשלימה שתפורסם כמפורט להלן יקראו להלן: "**ניירות הערך**" או "**ניירות הערך המוצעים**".

2.2.3. המכרז יפתח במועד ובזמן שיקבע בהודעה המשלימה ("**יום המכרז**").

2.2.4. לאחר פרסומו של תשקיף זה, תפרסם החברה הודעה משלימה בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("**חוק ניירות ערך**"), ולתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007 בקשר עם הנפקתם של ניירות הערך המוצעים ("**הודעה משלימה**" ו- "**תקנות הודעה משלימה**", לפי העניין). במסגרת ההודעה המשלימה, יושלמו הפרטים החסרים בתשקיף זה ו/או יעודכנו הפרטים הניתנים לעדכון בתשקיף זה, בהתאם להוראות התקנות האמורות. לפרטים אודות ההודעה המשלימה, ראו סעיף 2.4.8 להלן.

2.3. <u>רישום למסחר בבורסה</u>

2.3.1. הבורסה נתנה את אישורה העקרוני לתשקיף להשלמה זה, לפיו תנאי ניירות הערך המוצעים בתשקיף להשלמה זה עומדים בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה ובהנחיות על פיו.

2.3.2. לפני פרסום ההודעה המשלימה תפנה החברה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את אגרות החוב המוצעות על פי תשקיף להשלמה זה וההודעה המשלימה שתפורסם בהמשך. בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר כאמור לעיל, תפנה החברה בבקשה לרשום בה את ניירות הערך למסחר תוך 3 ימי עסקים לאחר מועד המכרז. אישור הבורסה כאמור, כפוף להתקיימות דרישות הבורסה ביחס לאגרות חוב (סדרה ד') כמפורט בסעיפים 2.3.3.1 - 2.3.3.2 להלן. היה ואגרות החוב (סדרה ד') לא תירשמנה למסחר, תוחזר תמורת ההנפקה למזמינים, בצירוף הפירות שנצברו, אם וככל שנצברו, בניכוי מס כדין (אם יחול).

2.3.3. רישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה ד') מותנה בקיום דרישות תקנון והנחיות הבורסה, והכל בהתאם לאמור בסעיף זה להלן:

2.3.3.1. הפיזור המזערי של אחזקות הציבור הנדרש לצורך רישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה ד') הינו 35 מחזיקים לפחות, כשכל אחד מחזיק בשווי אחזקות מזערי של 200,000 ש"ח (כשלעניין זה "מחזיק" ייחשב מחזיק אחד ששווי אחזקותיו עולה על שווי ההחזקה המזערי למחזיק כאמור או מחזיק ביחד עם אחרים ששווי אחזקותיהם במשותף עולה על שווי ההחזקה המזערי למחזיק כאמור).

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

2.3.3.3. אגרות החוב (סדרה ד') אינן מדורגות, לפיכך, נדרשת החברה בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה לעמידה בדרישת הון עצמי שלא יפחת מסך של 24 מיליון ש"ח. ההון העצמי של החברה בהתאם לדוחות הכספיים ליום 31.3.2016 עומד על סך של כ-32.92 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום תשקיף זה, עומדת החברה בדרישות ההון העצמי (כהגדרתו בתקנון הבורסה). החברה מתחייבת לא לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה באופן שבשל חלוקת הדיבידנד ההון העצמי של החברה כהגדרתו בתקנון הבורסה, יפחת מ-24

מיליון ש"ח[1] וזאת כל עוד אגרות החוב (סדרה ד') תהיינה רשומות למסחר בבורסה.

2.3.3.4. אם יתברר כי לא התקיימו דרישות הבורסה כמפורט בסעיפים 2.3.3.1 - 2.3.3.2 לעיל, אזי תתבטל הנפקת אגרות החוב (סדרה ד'), הן לא תירשמנה למסחר בבורסה, הכספים שהתקבלו בידי רכז ההנפקה יושבו למזמינים וניירות הערך לא יוקצו למזמינים והחברה תודיע על כך בדיווח מיידי.

2.4. <u>ההצעה לציבור</u>

2.4.1. <u>התקופה להגשת הזמנות ליחידות</u>

לאחר קבלת ההתחייבויות המוקדמות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה מהמשקיעים המסווגים (ככל שיתקבלו), תפרסם החברה הודעה משלימה בה יפורסם המועד להגשת הזמנות מטעם הציבור, לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה. התקופה להגשת הזמנות, לרכישת ניירות ערך המוצעים על פי תשקיף זה תחל לא לפני חלוף 5 ימי עסקים ממועד פרסום התשקיף להשלמה ("**יום המכרז**" או "**תחילת התקופה להגשת הזמנות**") ותסתיים לא לפני תום שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות ממועד פרסום ההודעה המשלימה ("**מועד סגירת רשימות החתימות**").

2.4.2. <u>הגשת בקשות</u>

2.4.2.1. בקשות לרכישת יחידות במסגרת המכרז תוגשנה לחברה באמצעות פועלים אי.בי.אי - חיתום והנפקות בע"מ ("**רכז ההנפקה**") או באמצעות סניפי בנקים או חברים אחרים בבורסה ("**המורשים לקבלת בקשות**"), במועדים שיפורטו בהודעה המשלימה, כאמור בסעיף 2.4.8 להלן על גבי טפסים שניתן להשיגם אצל המורשים לקבלת בקשות.

2.4.2.2. כל בקשה לרכישת יחידות במכרז שהוגשה למורשה לקבלת בקשות ביום המכרז תחשב כמוגשת באותו יום אם תתקבל על ידי המורשה לקבלת בקשות עד לשעה שתפורט בהודעה המשלימה, ובתנאי שתועבר על ידי המורשה לקבלת הבקשות לידי רכז ההנפקה ותתקבל על ידי רכז ההנפקה עד למועד שיפורט בהודעה המשלימה, כאמור בסעיף 2.4.8 להלן.

2.4.2.3. הבקשות תועברנה לרכז ההנפקה על ידי המורשים לקבלת בקשות ביום המכרז, עד לשעה שתפורט בהודעה המשלימה, במעטפות סגורות אשר תשארנה סגורות עד לחלוף המועד האחרון להגשת בקשות, ותוכנסנה על ידי רכז ההנפקה לתיבה סגורה ונעולה ביחד עם הבקשות אשר הוגשו ישירות לרכז ההנפקה.

2.4.2.4. המורשים לקבלת בקשות יהיו אחראים וחייבים כלפי החברה וכלפי רכז ההנפקה לתשלום מלוא התמורה שתגיע לחברה בגין בקשות שהוגשו באמצעותם ואשר נענו, במלואן או בחלקן.

2.4.2.5. כל מזמין רשאי להגיש עד שלוש הצעות בשיעורי ריבית שונים, אשר לא יעלו על שיעור הריבית המירבי, ובלבד ששיעור הריבית המוצע על ידו יהיה נקוב באחוזים במרווחים כפי שיפורט בהודעה המשלימה שתפרסם החברה מכוח התשקיף. בקשה שלא תנקוב במרווחים כאמור, תעוגל למדרגה הקרובה ביותר כלפי מעלה.

---

[1] לפרטים אודות הגבלות החברה על חלוקת דיבידנד בהתאם להוראות שטר הנאמנות ראו סעיף 7.5.1 לשטר הנאמנות.

2.4.2.6. 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 כלשהו של יחידה הנקוב בה, יראו אותו כאילו לא נכלל בה מלכתחילה. בקשה שמספר היחידות הנקוב בה פחות מיחידה אחת, לא תתקבל.

2.4.2.7. ההזמנות לרכישת היחידות במכרז הינן בלתי חוזרות. הגשת הבקשות על ידי המורשים לקבלת בקשות עבור לקוחותיהם תיחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצדם להיות אחראים לרכוש את ניירות הערך שיוקצו ללקוחותיהם כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית לבקשות שהוגשו באמצעותם בהתאם לתנאי תשקיף זה, ולשלם באמצעות רכז ההנפקה את המחיר המלא על פי תנאי תשקיף זה.

2.4.2.8. "מבקש" או "מזמין" לענין זה - לרבות בן משפחה הגר עימו וכן משקיע מסווג המזמין יחידות על פי סעיף 2.4.6 לתשקיף.

2.4.3. <u>הליכי המכרז, פרסום תוצאותיו ותשלום התמורה</u>

2.4.3.1. ביום המכרז, במועדים שיפורטו בהודעה המשלימה, תיפתח התיבה וייפתחו המעטפות בנוכחות נציג החברה, נציג רכז ההנפקה ורואה חשבון, אשר יפקח על קיום נאות של הליכי המכרז וכן יסוכמו ויעובדו תוצאות המכרז, כמפורט להלן.

2.4.3.2. ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז ("**יום הסליקה**"), עד השעה 10:00 בוקר, ימסור רכז ההנפקה למבקשים, באמצעות המורשים לקבלת בקשות אשר באמצעותם הוגשו הבקשות, הודעה על מידת ההיענות לבקשתם. ההודעה תכלול את שיעור הריבית שנקבע במכרז, את כמות היחידות שיוקצו למבקש ואת התמורה שעליו לשלם עבורן. עם קבלת ההודעה באותו יום, עד השעה 12:00 בצהריים, יעבירו המבקשים, אשר בקשותיהם ליחידות נענו, כולן או חלקן, לרכז ההנפקה, באמצעות המורשים לקבלת בקשות את מלוא התמורה שיש לשלמה עבור היחידות שבקשות לגביהן נענו.

2.4.3.3. ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, תודיע החברה בדו"ח מיידי לרשות ניירות ערך ולבורסה את תוצאות המכרז.

2.4.4. <u>קביעת שיעור הריבית במכרז והקצאת היחידות</u>

כל היחידות שבקשות לרכישתן תענינה, תונפקנה בשיעור ריבית אחיד ליחידה ("**שיעור הריבית האחיד**") אשר יהיה שיעור הריבית הנמוך ביותר אשר הבקשות ליחידות שנקבו בו כשיעור הריבית ביחד עם בקשות שנקבו בשיעורי ריבית נמוכים יותר, יספיקו להקצאת כל היחידות המוצעות לציבור על פי תשקיף זה. הקצאת היחידות תיעשה כמפורט להלן:

2.4.4.1. היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות (לרבות היחידות שבקשות לרכישתן התקבלו מהמשקיעים המסווגים כאמור בסעיף 2.4.6 להלן) שתתקבלנה יפחת מהמספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור - תיעננה כל הבקשות במלואן. במקרה כזה, שיעור הריבית האחיד יהיה שיעור הריבית המירבי.

2.4.4.2. היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות (לרבות היחידות שבקשות לרכישתן התקבלו מהמשקיעים המסווגים כאמור בסעיף 2.4.6 הלן) שתתקבלנה יהיה שווה או יעלה על המספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור - תונפקנה כל היחידות

המוצעות לציבור כדלקמן:

א. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית גבוה משיעור הריבית האחיד - לא תענינה.

ב. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית האחיד ("**בקשות בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית האחיד**") - תענינה במלואן.

ג. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית השווה לשיעור הריבית האחיד ("**בקשות בשיעור הריבית האחיד**") תענינה באופן יחסי כך שכל מזמין יקבל מספר יחידות כזה שהיחס בין מספר זה לבין סך כל היחידות שיוותרו לחלוקה לאחר הפחתת היחידות שיוקצו למבקשים שהגישו בקשות בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית האחיד ולאחר ההקצאה למשקיעים המסווגים בהתאם לאמור בסעיף 2.4.6 להלן, יהיה שווה ליחס שבין מספר היחידות שביקש בשיעור הריבית האחיד, לבין סך כל היחידות שבקשות לרכישתם בשיעור הריבית האחיד הוגשו לחברה (לא כולל יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות מוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 2.4.6 להלן).

2.4.4.3. אם בעקבות ההקצאה כאמור בסעיף 2.4.4.2 לעיל, לא יושג פיזור מזערי באגרות החוב (סדרה ד') כאמור בסעיף 2.3.3.1 לעיל ("**פיזור מזערי**"), אזי תבוטל עדיפות ההקצאה למשקיעים המסווגים האמורה בסעיף 2.4.6 להלן, וכל הבקשות באותו מכרז, כולל הזמנות המשקיעים המסווגים, תענינה כדלקמן:

א. בקשות ששיעור הריבית הנקוב בהן גבוה משיעור הריבית האחיד - לא תענינה.

ב. בקשות ששיעור הריבית הנקוב בהן היה נמוך משיעור הריבית האחיד ("**בקשות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד**") - תענינה במלואן.

ג. בקשות (כולל בקשות שהוגשו על ידי משקיעים מסווגים בהתאם להתחייבויות המוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 2.4.6 להלן) ששיעור הריבית הנקוב בהן היה שווה לשיעור הריבית האחיד תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש יקבל מספר יחידות כזה שהיחס בין מספר זה לבין סך כל היחידות שיוותרו לחלוקה לאחר הפחתת היחידות שיוקצו למבקשים שהגישו בקשות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד, יהיה שווה ליחס שבין מספר היחידות שביקש בשיעור הריבית האחיד, לבין סך כל היחידות שבקשות לרכישתם בשיעור הריבית האחיד הוגשו לחברה (כולל יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות מוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 2.4.6 להלן).

2.4.4.4. אם על פי ההקצאה כאמור בסעיף 2.4.4.3 לעיל, לא יושג פיזור מזערי באגרות החוב (סדרה ד') כאמור בסעיף 2.3.3.1 לעיל, אזי תבוצע ההקצאה כדלקמן:

א. בקשות ששיעור הריבית הנקוב בהן גבוה משיעור הריבית האחיד - לא תענינה.

ב. בקשות (לרבות בקשות שהוגשו על ידי משקיעים מסווגים בהתאם להתחייבויות המוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 2.4.6 להלן) ששיעור הריבית הנקוב בהן היה שווה ו/או נמוך משיעור הריבית האחיד תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש יקבל מספר יחידות כזה שהיחס בין מספר זה לבין סך כל היחידות המוצעות לציבור יהיה שווה ליחס שבין מספר היחידות שביקש לבין סך כל היחידות שבקשות בשיעור הריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית הנמוך ממנו הוגשו לחברה (כולל יחידות

שלרכישתן התקבלו התחייבויות מוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 2.4.6 להלן).

2.4.4.5. אם גם בעקבות הקצאת יחידות כאמור בסעיף 2.4.4.4 לעיל לא יתקיים פיזור מזערי באגרות החוב (סדרה ד') כאמור בסעיף 2.3.3.1 לעיל, אזי תבוצע ההקצאה מחדש לצורך קביעת שיעור ריבית אחיד חדש אשר לא יעלה על שיעור הריבית המירבי ואשר יהיה שיעור הריבית הנמוך ביותר שבו ניתן יהיה להקצות את ניירות הערך הכלולים ביחידות באופן שיתקיימו דרישות הפיזור המזערי כאמור בסעיף 2.3.3.1 לעיל, ובלבד שלמבקש לא יוקצו יחידות במספר גבוה מזה שהזמין או בשיעור ריבית נמוך יותר מזה שנקב בבקשתו ("**שיעור הריבית האחיד החדש**"). נקבע שיעור הריבית האחיד החדש כאמור בסעיף זה, תיעשה ההקצאה כאמור בסעיף 2.4.4.4 לעיל ובמקום "שיעור הריבית האחיד" ייראו כאילו נאמר "שיעור הריבית האחיד החדש". אם לא ניתן יהיה להשיג פיזור מזערי (כמפורט בסעיף 2.3.3.1 לעיל) גם באופן ההקצאה המתואר בסעיף 2.4.4.5 לעיל, לגבי אגרות החוב (סדרה ד') המוצעות על פי תשקיף זה, תבוטל ההנפקה, לא יוקצו אגרות החוב (סדרה ד') ולא יגבו כספים מהמבקשים בגינן.

2.4.4.6. אם כתוצאה מהקצאת אגרות החוב (סדרה ד') כאמור לעיל ייווצרו שברים, הם יעוגלו, ככל הניתן, ליחידה השלמה הקרובה ביותר. עודפים של יחידות שיוותרו כתוצאה מהעיגול כאמור, יירכשו על ידי רכז ההנפקה. במחיר ליחידה שנקבע ואגרות החוב תשאנה את שיעור הריבית שנקבע.

כל מבקש ייחשב כאילו התחייב בבקשתו לרכוש את כל היחידות שתוקצינה לו כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית לבקשתו, לפי הכללים המפורטים לעיל.

2.4.5. <u>החשבון המיוחד</u>

2.4.5.1. סמוך לפני יום המכרז יפתח רכז ההנפקה בתאגיד בנקאי חשבון נאמנות מיוחד נושא פירות ע"ש החברה ("**החשבון המיוחד**"). חשבון זה ינוהל באופן בלעדי על ידי רכז ההנפקה בשם החברה ועבורה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ויופקדו בו הסכומים ששולמו בגין יחידות שהבקשות לרכישתן נענו באמצעות רכז ההנפקה ובאמצעות חברים אחרים בבורסה על פי תנאי התשקיף ורכז ההנפקה ינהג בהם ויפעל על פי חוק ניירות ערך ועל פי תנאי התשקיף.

2.4.5.2. ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, יפקידו המורשים לקבלת בקשות אשר באמצעותם הגישו המבקשים את בקשותיהם, עד השעה 12:00 בצהריים, בחשבון המיוחד, את מלוא התמורה המגיעה עבור היחידות אשר לגביהן נענתה ההצעה כאמור בסעיף 2.4.4 לתשקיף. הכספים האמורים יושקעו בפיקדונות נזילים שקליים לא צמודים ונושאי ריבית על בסיס יומי. החברה מאשרת כי קבלת תמורת ההנפקה בידי רכז ההנפקה כמוה כקבלת התמורה בידי החברה.

2.4.5.3. תוך שני ימי עסקים לאחר סגירת המכרז יעביר רכז ההנפקה את יתרת הכספים שיוותרו בחשבון המיוחד לחברה (או על פי הוראתה כאמור להלן) וזאת כנגד קבלת תעודות בגין אגרות החוב (סדרה ד') המוצעות ("**מועד ההקצאה**").

2.4.6. <u>משקיעים מסווגים</u>

בהודעה המשלימה יפורטו שמותיהם של המשקיעים המסווגים, כמות היחידות אותן התחייב כל אחד מהם להזמין במסגרת המכרז ושיעור הריבית בה נקב. במהלך התקופה שתחילתה במועד פרסום התשקיף וסופה במועד פרסום ההודעה המשלימה, תפנה החברה למשקיעים מסווגים, כהגדרתם בסעיף 1 לתקנות אופן ההצעה[2], במטרה לקבל מהם התחייבויות מוקדמות לרכישת היחידות המוצעות על פי תשקיף זה. כל התחייבויות המשקיעים המסווגים תוגשנה לחברה על גבי טפסי הזמנה באמצעות רכז ההנפקה ותנקובנה במספר היחידות המבוקש ובשיעור הריבית, כפי שיפורט בהודעה המשלימה.

בסעיף זה:

"**חתימת יתר**" - היחס שבין כמות ניירות הערך המוזמנת בשיעור הריבית שיקבע במכרז לבין הכמות שנותרה לחלוקה, ובלבד שהוא עולה על אחד.

"**הכמות שנותרת לחלוקה**" - כמות ניירות הערך שהוצעה במכרז, לאחר שנוכתה ממנה כמות ניירות הערך שהוגשו לגביהם הזמנות בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית שיקבע. סך כל ההזמנות של המשקיעים המסווגים לא יעלה על השיעור הקבוע בתקנות אופן ההצעה.

על פי תקנות אופן ההצעה, במקרה של חתימת יתר תהא ההקצאה למשקיעים מסווגים כדלקמן:

הייתה חתימת היתר עד פי 5 מכמות היחידות שהוצעה, תוקצה לכל משקיע מסווג 100% מהכמות שהתחייב לרכוש.

הייתה חתימת היתר יותר מפי 5 מכמות היחידות שהוצעה, תוקצה לכל משקיע מסווג 50% מהכמות שהתחייב לרכוש.

במקרה שכמות ניירות הערך שנותרה לחלוקה אינה מספיקה להקצאה כאמור לעיל אזי הכמות שתוקצה למשקיע המסווג תהיה על בסיס יחס שווה לבקשות המשקיעים המסווגים בשיעור הריבית שנקבע.

2.4.6.1. בקשות המשקיעים המסווגים תוגשנה במסגרת המכרז ותיחשבנה כבקשות שהוגשו על ידי הציבור לצורך קביעת שיעור הריבית, ובהתאם לאמור בסעיף 2.4.4 לתשקיף. במקרה ולא תהיה חתימת יתר, הזמנות המשקיעים המסווגים יחשבו כהזמנות הציבור לעניין הקצאת היחידות, היחידות תימכרנה למשקיעים המסווגים בשיעור ריבית זהה לשיעור הריבית שייקבע במכרז.

2.4.6.2. קבלת התחייבויות מוקדמות מהמשקיעים המסווגים ערב פרסום ההודעה המשלימה, ייעשו על פי העקרונות הקבועים בתקנות אופן ההצעה.

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

2.4.6.4. התמורה שתשולם על ידי המשקיעים המסווגים תועבר לרכז ההנפקה באמצעות חברי

---

[2] "**משקיע מסווג**" - משקיע המנוי בסעיף 15א(ב)(1) או (2) לחוק ניירות ערך. כמו כן על משקיע מסווג להתחייב לרכוש ניירות ערך בהיקף של 800,000 ש"ח לפחות.

הבורסה, ביום המסחר הראשון לאחר יום המכרז עד השעה 12:00 בצהריים, ותופקד על ידיו בחשבון המיוחד כאמור בסעיף 2.4.5.1 לעיל.

2.4.6.5. החברה תשלם למשקיעים המסווגים עמלת התחייבות מוקדמת בשיעור שיפורסם במסגרת ההודעה המשלימה בגין היחידות שיירכשו על ידם בפועל בהתאם להזמנות שיוגשו מכח התחייבותם המוקדמת, ככל שתהיה, כמפורט בסעיף 2.4.6 לעיל.

2.4.6.6. משקיע מסווג יהא רשאי, ביום המכרז, להוריד את שיעור הריבית בו נקב בהתחייבות המוקדמת כאמור לעיל (במדרגות כפי שייקבע בהודעה המשלימה שתפרסם החברה), על ידי מסירת הודעה בכתב לרכז ההנפקה, אשר תתקבל בידי רכז ההנפקה עד לשעה שתפורט בהודעה המשלימה.

2.4.7. <u>הקצאת ניירות ערך, מכתבי הקצאה ותעודות ניירות ערך</u>

2.4.7.1. במועד ההקצאה ובתנאי שהתקיימו התנאים להעברת הכספים שהופקדו בחשבון המיוחד על ידי רכז ההנפקה לחשבון הנאמנות כאמור בסעיף 2.4.5.3 לתשקיף וכנגד העברת הכספים כאמור, תקצה החברה למבקשים, באמצעות מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ ("**החברה לרישומים**") את ניירות הערך הכלולים ביחידות שהבקשות לרכישתן נענו, במלואן או בחלקן, ואשר תמורתן שולמה במלואה, על ידי משלוח תעודות בגין אגרות החוב (סדרה ד') למבקשים (באמצעות החברה לרישומים). תעודות אגרות החוב תהיינה ניתנות לפיצול או להעברה או לוויתור לטובת אחרים בכפוף למילוי כתב העברה או פיצול או ויתור, לפי העניין ומסירתו בצירוף התעודות, לחברה, ובכפוף לתשלום על ידי המבקש של כל מס או היטל או הוצאה הכרוכים בכך, כמפורט בסעיף 7 לתנאים הרשומים מעבר לדף הנכלל בשטר הנאמנות, המצ"ב כ**<u>נספח א'</u>** לפרק 3 לתשקיף.

2.4.7.2. החברה תהיה רשאית, מפעם לפעם, להנפיק אגרות חוב (סדרה ד') נוספות בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 2.4 לשטר הנאמנות ובכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה ד') הנוספות כאמור.

2.4.7.3. החברה תהיה רשאית להנפיק בכל עת סדרות נוספות של אגרות חוב ו/או ניירות ערך אחרים, מכל מין וסוג שהוא, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או מהמחזיקים הקיימים באותה עת, כאמור בסעיף 2.5 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ד').

2.4.8. <u>הודעה משלימה</u>

לאחר פרסומו של תשקיף זה, החברה תפרסם הודעה משלימה בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך. במסגרתה יושלמו ו/או יעודכנו כל הפרטים החסרים בתשקיף זה, לרבות, אך לא רק, פרטים בדבר התקשרות מוקדמת של החברה עם משקיעים מסווגים וכן שינויים, ככל שיהיו בכמות ובתנאי ניירות הערך המוצעים. בהודעה המשלימה תכלול החברה כל פרט שניתן לכלול בהתאם לתקנות הודעה משלימה, ובכלל זאת, הנתונים כדלקמן:

א. קביעת מועד המכרז והתקופה להגשת הזמנות.

ב. עיקרי הסכם ההפצה, ככל שייחתם, לרבות העמלות המשולמות על פיו, ככל וישולמו עמלות כאמור, ושמות המפיצים שהם צד לו.

ג. אישור הבורסה לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים לציבור על פי תשקיף זה.

ד. שינוי בכמות ו/או בשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה ד') המוצעות על פי תשקיף זה בשיעור שלא יעלה על 20% מהכמות ו/או משיעור הריבית המצוינים בסעיף 2.2.1 לעיל, ובכפוף לכך שמכפלת כמות היחידות המוצעות במחיר לא תשונה ביותר מ-30% מהמכפלה האמורה, הנגזרת מן המחיר והכמות שצוינו בתשקיף. הכמות המחיר ושיעור הריבית העדכניים כאמור יפורטו בהודעה המשלימה.

ה. פירוט סך ההתחייבויות המוקדמות שניתנו, לרבות שמות המשקיעים המסווגים כהגדרתם בתקנות ההצעה וכן הכמות ושיעור הריבית, להם התחייבו המשקיעים המסווגים.

ו. פירוט ההוצאות בשל הצעת ניירות הערך והנפקתם, לרבות עמלות עבור התחייבות מוקדמת, ריכוז והפצה.

ז. כל פרט אשר תיקונו מתחייב מהשינוי בתנאי ניירות הערך המוצעים כאמור לעיל, לרבות הוצאות ההנפקה, תמורת ניירות הערך המוצעים וייעודה.

ח. פורסמה הודעה משלימה, תסתיים התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה על ידי הציבור לא לפני עבור שבע שעות, ומתוכן לפחות חמש שעות מסחר בבורסה, ממועד פרסום ההודעה המשלימה, ולא יאוחר מ-45 ימים מיום פרסומה.

במהלך התקופה שתחילתה במועד פרסום התשקיף להשלמה וסופה במועד פרסום ההודעה המשלימה תפנה החברה למשקיעים המסווגים, במטרה לקבל מהם התחייבויות מוקדמות לרכישת היחידות המוצעות על פי תשקיף להשלמה זה. כל התחייבויות המשקיעים המסווגים תוגשנה לחברה על גבי טפסי הזמנה באמצעות רכז ההנפקה ותנקובנה במספר היחידות המבוקש ובשיעור הריבית, שלא יעלה על שיעור הריבית המירבי שיפורסם במסגרת ההודעה המשלימה.

ההודעה המשלימה תוגש באמצעות המגנ"א ותופץ באופן ובמקומות שבהם פורסם תשקיף זה. עם פרסומה תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מתשקיף זה.

אישור הבורסה לרישום למסחר בה של אגרות החוב (סדרה ד') המוצעות על פי תשקיף זה, יינתן טרם פרסום ההודעה המשלימה ביחס להנפקה על פי תשקיף זה, כמפורט לעיל.

2.5. <u>הימנעות מדילול הון</u>

בתקופה שבין תאריך תשקיף זה ועד הקצאת ניירות ערך המוצעים על פי תשקיף זה, לא תעשה החברה כל פעולה, להוציא ההנפקה לפי תשקיף זה, שיש בה משום "דילול הון" כמשמעותו בתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969.

2.6. <u>הימנעות מעשיית הסדרים</u>

2.6.1. החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימתם על תשקיף זה להימנע מלעשות הסדרים שאינם כתובים בתשקיף בקשר עם הצעת ניירות הערך, הפצתם ופיזורם בציבור ומתחייבים להימנע מלהעניק זכות לרוכשי ניירות ערך על פי התשקיף למכור את ניירות הערך שרכשו מעבר למפורט בתשקיף.

2.6.2. החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימתם על תשקיף זה להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד שלישי הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 2.6.1 לתשקיף.

2.6.3. החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימתם על תשקיף זה להימנע מלהתקשר בקשר לניירות הערך המוצעים על פי התשקיף עם צד שלישי כלשהו שלפי מיטב ידיעתם ובדיקתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 2.6.1 לתשקיף.

2.6.4. החברה והדירקטורים לא יקבלו הזמנות לניירות ערך מהנפקה זו ממפיץ, שלא התחייב בכתב לנהוג בהתאם להוראות פסקה זו.

2.7. <u>מיסוי</u>

כמקובל בהחלטות השקעה, על המשקיע לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות ערך הכלולים בתשקיף. האמור בתשקיף אינו מתיימר להוות פרשנות מוסמכת ו/או מלאה של הוראות או תיאור ממצה של הוראות המס הנוגעות לניירות הערך הכלולים בתשקיף, ואינו בא במקום ייעוץ משפטי ומקצועי בנדון, שאותו יש לקבל בהתאם לנתונים ולנסיבות המיוחדים לכל משקיע.

2.7.1. <u>מיסוי הכנסות על פי דיני מדינת ישראל</u>

ביום 25 ביולי 2005 התקבל בכנסת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147), תשס"ה-2005. התיקון משנה באופן ניכר את הוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961 (**"הפקודה"**), הנוגעת למיסוי ניירות ערך הנסחרים בבורסה. נכון למועד תשקיף זה, טרם התפרסמו כל התקנות החדשות הצפויות להתפרסם בעקבות התיקון. כמו כן, עדיין לא קיימת פרקטיקה לגבי חלק מהוראות התיקון וכן לא קיימת פסיקה המפרשת את הוראות המס החדשות בתיקון. בנוסף, ביום 1 בינואר 2009 נכנס לתוקף תיקון מס' 169 לפקודה (**"תיקון 169"**), שחולל שינויים נוספים ביחס למיסוי ניירות ערך.

ביום 13 באוגוסט 2012 פורסם ברשומות החוק לצמצום הגירעון ולשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), תשע"ב-2012, אשר כלל את תיקון מס' 195 לפקודה (**"תיקון 195"**). במסגרת תיקון 195, נוסף סעיף 121ב אשר קובע כי יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנת המס עלתה על 10,720 שקלים חדשים (הסכום יתואם למדד), יהיה חייב החל משנת 2013 במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת העולה על שמונה מאות אלף שקלים חדשים בשיעור של 2% נוספים על האמור לעיל ("מס יסף").

ביום 4 בינואר, 2016, אשרה מליאת הכנסת את החוק לתיקון פקודת מס הכנסה, התשע"ו-2016, אשר לפיו, בין היתר, הופחת שיעור מס החברות החל מיום 1 בינואר, 2016, משיעור של 26.5% לשיעור של 25%.

כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעות כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים.

ההוראות הכלולות בתשקיף בדבר מיסוי ניירות הערך אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות בתשקיף, ואינן באות במקום יעוץ מקצועי, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע. לפי הדין הקיים כיום חלים על ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה הסדרי המס המתוארים בתמצית להלן:

2.7.1.1. <u>רווח הון ממכירת ניירות ערך</u>

בהתאם לסעיף 91 לפקודה, 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 25%, ויראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. זאת, ובלבד שמכירת ניירות הערך אינה מהווה הכנסה מעסק בידי היחיד ושלא תבע הוצאות מימון. לגבי מכירת ניירות ערך על-ידי יחיד שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה - קרי, המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר,[3] ב- 10% לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו של אמצעי השליטה בחברה במועד מכירת ניירות הערך או במועד כלשהו ב- 12 החודשים שקדמו למכירה כאמור, שיעור המס לגבי רווח הון ריאלי בידיו יהיה בשיעור שלא יעלה על 30% (בסעיף 2.7.1 זה: **"בעל מניה מהותי"**). על אף האמור לעיל, רווח הון, בידי יחיד, במכירת אגרת חוב, שאינה צמודה למדד[4] (או שאינה נקובה במטבע חוץ או שערכה אינו צמוד למטבע חוץ), יחויב במס בשיעור שלא יעלה על 15%, או של 20% לעניין בעל מניות מהותי, ויראו את כל רווח ההון כרווח הון ריאלי. לעניין חישוב רווח הון ריאלי במכירת אגרת חוב על ידי יחיד שערכה צמוד למטבע חוץ או נקוב במטבע חוץ, יראו לצורך חישוב הסכום האינפלציוני את שער מטבע החוץ כמדד. כמו כן, לגבי יחיד שתבע הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל ניירות הערך יחויב רווח ההון ממכירת ניירות הערך במס בשיעור של 30%, עד לקביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיפים 101א (א)(9) ו-101א(ב) לפקודה. שיעור המס המופחת כאמור לא יחול לגבי יחיד, שההכנסה בידיו ממכירת ניירות הערך היא בגדר הכנסה מ"עסק", בהתאם להוראות סעיף2(1) לפקודה. במקרה כאמור, יחויב היחיד בשיעור מס שולי בהתאם להוראות סעיף 121 לפקודה.

2.7.1.2. חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך בשיעור הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה, כמפורט לעיל (25% החל מיום 1.1.2016).

2.7.1.3. קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין רווחי הון ממכירת ניירות ערך כאמור בהתקיים התנאים הקבועים באותו סעיף. 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 מ"משלח יד", אלא אם כן נקבע מפורשות אחרת בדין. לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המרבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

2.7.1.4. ככלל, תושב חוץ (יחיד או חברה), כמשמעותו בפקודה, פטור ממס על רווחי הון במכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה מכוח סעיף 97(ב2) לפקודה (למעט מק"מ ואג"ח לטווח קצר בהתאם לתיקון מס' 186 לפקודה), אם רווח ההון אינו במפעל הקבע שלו בישראל ובהתאם לתנאים ולמגבלות של סעיף 97(ב2) לפקודה. היה

---

[3] כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

[4] כהגדרת מונח זה בסעיף 91 לפקודה.

יום רכישתו של נייר הערך לפני יום רישומו למסחר בבורסה ולא היה זכאי תושב החוץ לפטור במכירתו כמפורט בסעיף 97(ב3) לפקודה, יחויב חלק רווח ההון שהיה נצמח אילו היה נייר הערך נמכר לפני יום רישומו למסחר בבורסה (אך לא יותר מרווח ההון במועד המכירה, בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 97(ב2) לפקודה). האמור לעיל לא יחול לגבי חברה תושבת חוץ אם תושבי ישראל הם בעלי שליטה בה, או הנהנים או הזכאים ל- 25% או יותר מההכנסות או מהרווחים, של חבר בני האדם תושב החוץ במישרין או בעקיפין, לבד או ביחד עם אחר, כאמור לפי סעיף 68א לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, אפשר שיחולו הוראות פטור של אמנת המס (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ, בכפוף להמצאה מראש של אישור מתאים מרשות המסים. כמו כן, לא ינוכה מס במקור על-ידי תאגיד בנקאי או חבר בורסה לתושב חוץ בהתקיים תנאים מסוימים.

2.7.1.5. לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון הריאלי במכירת ניירות הערך המוצעים, בהתאם לסעיפים 164 - 243 לפקודה והוראות תקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשס"ג-2002 חייב (כהגדרת מונח זה בתקנות האמורות) המשלם למוכר תמורה במכירת ניירות הערך, ינכה מס בשיעור של 25% מרווח ההון הריאלי ובנייר ערך שאינו צמוד למדד בשיעור של 15% מרווח ההון כאשר המוכר הינו יחיד, ובשיעור של 25% מרווח ההון הריאלי כאשר המוכר הינו חבר בני אדם. זאת, כפוף לאישורי פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור וכפוף לקיזוז הפסדים שמותר למנכה 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 בגין מכירה כאמור.

2.7.1.6. ככל שניירות הערך המוצעים על-פי התשקיף 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 (לרבות פטור מניכוי מס במקור).

2.7.1.7. ככלל, הפסדים ממכירת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף, יותרו בקיזוז רק במקרים שבהם אילו היו נוצרים רווחי הון הם היו חייבים במס. הפסד הון ממכירת ניירות הערך בידי יחיד או חברה, ניתן יהיה לקיזוז כנגד רווח הון ריאלי על פי העקרונות הקבועים בסעיף 92 לפקודה, בין אם ההפסד או הרווח נוצרו מנכס (לרבות נייר ערך סחיר בישראל, ובין אם מחוצה לה (למעט רווח הון) אינפלציוני חייב אשר יקוזז ביחס של 1 ל- 3.5). הפסד הון שהיה בשנת המס ממכירת ניירות ערך יהיה בר קיזוז, באותה שנת מס, גם כנגד דיבידנד או ריבית בגין אותו נייר ערך וגם כנגד הכנסות דיבידנד או ריבית בשל ניירות ערך אחרים, ובלבד ששיעור המס החל על ריבית או דיבידנד מנייר הערך האחרים כאמור אינו

עולה על 25%. הפסד ממכירת נייר ערך שלא ניתן לקזזו בשנת המס כאמור, יהיה ניתן לקיזוז בשנות המס הבאות בזו אחר זו רק כנגד רווח הון ושבח מקרקעין כאמור בסעיף 92 (ב) לפקודה ובלבד שהוגש לפקיד השומה דוח לשנת המס שבה היה ההפסד. במסגרת תיקון תקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשס"א-2011 נקבע, כי במסגרת חישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור ממכירת ניירות ערך סחירים, יחידות של קרנות נאמנות ועסקאות עתידיות ("**ניירות סחירים**") יקזז החייב בניכוי המס 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. יצוין, כי תחולת התיקון האמור הינה מיום 1 בינואר 2012. הפסד ריאלי מניירות ערך כהגדרתו בסעיף 6 לחוק התיאומים (כנוסחו לפני ביטולו), שהיה לפני יום 1 בינואר 2006 ולא קוזז לפני אותו יום ושניתן להעבירו לשנים הבאות לפי הוראת סעיף 6 לחוק התיאומים כאמור, ניתן יהיה לקיזוז רק כנגד רווח ממכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה. אם היה המוכר מוסד כספי בעת שנוצר ההפסד, יראו את ההפסד לעניין סעיף 28 (ב) לפקודה, כהפסד מועבר מעסק.

2.7.2. <u>שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית מאיגרות חוב</u>

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

2.7.2.2. בהתאם לסעיף 125ג(ד) לפקודה שיעורי המס המופחתים 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 ניכוי של הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בשל איגרות החוב; (3) היחיד הוא בעל מניות מהותי - כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה - בחברה המשלמת את הריבית; (4) היחיד הוא עובד בחברה המשלמת את הריבית או שהוא נותן לה שירותים או מוכר לה מוצרים או שיש לו יחסים מיוחדים אחרים עם החברה, אלא אם כן הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה ששיעור הריבית נקבע בתום לב ובלי שהושפע מקיומם של יחסים כאמור בין היחיד לבין חבר בני האדם; (5) מתקיים תנאי אחר שקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת. במקרים אלו יחול מס שולי בהתאם להוראות סעיף 121 לפקודה.

2.7.2.3. 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 (25% החל מיום 1.1.2016).

2.7.2.4. קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה,

פטורים ממס בגין הכנסת ריבית או דמי ניכיון כאמור, בכפוף להוראות סעיף 3(ח) לפקודה בדבר ריבית או דמי ניכיון שנצברו בתקופת החזקתו של אחר. על הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת מריבית או מדמי ניכיון, יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או ממשלח יד, אלא אם נקבע אחרת.

2.7.2.5. בהתאם להוראות סעיף 9(15ד) לפקודה, תושב חוץ[5] פטור ממס על הכנסה מריבית, מדמי ניכיון או מהפרשי הצמדה בשל אגרת חוב הנסחרת בבורסה בישראל, שהנפיק חבר בני אדם תושב ישראל ובלבד שההכנסה אינה במפעל קבע של תושב החוץ בישראל. בכפוף להוראות אמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין מדינת ישראל לבין מדינת מושבו של תושב החוץ ובכפוף לאישור מרשות המסים הפטור לא יחול במקרים הבאים:

א. תושב החוץ הנו בעל מניות מהותי בחבר בני האדם המנפיק, או

ב. תושב החוץ קרוב כהגדרתו בפסקה (3) להגדרת קרוב בסעיף 88 לפקודה, של חבר בני אדם המנפיק, או

ג. תושב החוץ הנו עובד, נותן שירותים או מוכר מוצרים לחבר בני האדם המנפיק או שיש לו יחסים מיוחדים עמו (אלא אם הוכח כי שיעור הריבית או דמי הניכיון נקבעו בתום לב ובלי שהושפעו מקיומם של יחסים מיוחדים).

ד. חברה תושבת חוץ המוחזקת בידי תושבי ישראל בהתאם לקבוע לסעיף 68א' לפקודה.

2.7.2.6. על פי הוראת סעיף 4א' לפקודה, המקום שבו נצמחה ההכנסה מריבית, מדמי ניכיון ומהפרשי הצמדה ייקבע על פי מקום מושבו של המשלם. לאור זאת, במידה שייקבע כי המשלם אינו תושב ישראל וגם מקבל הריבית או הניכיון אינו תושב ישראל הכנסה זו לא תהיה חייבת במס בישראל.

2.7.2.7. במקרה שלא חל הפטור כאמור לעיל, שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית של תושבי חוץ (יחיד וחבר בני אדם) שמקורן בניירות הערך יחויב בהתאם להוראות הפקודה, כמפורט לעיל, או בהתאם להוראותיהן של אמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין מדינת ישראל לבין מדינת מושבו של תושב החוץ, וקבלת אישור מתאים מרשות המסים.

2.7.2.8. בהתאם לתקנות הניכוי והוראות סעיף 170 לפקודה, שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית (כהגדרתה בתקנות הנ"ל)[6] המשולמת על איגרות חוב נסחרות

---

[5] תושב חוץ - מי שהוא תושב חוץ ביום קבלת הריבית, דמי הניכיון או הפרשי ההצמדה, לפי העניין, למעט אחד מאלה: (1) בעל מניות מהותי בחבר בני האדם המנפיק; (2) קרוב, כהגדרת מונח זה בפסקה 3 להגדרת קרוב בסעיף 88 לפקודה, של חבר בני האדם המנפיק; (3) מי שעובד בחבר בני האדם המנפיק, נותן לו שירותים, מוכר לו מוצרים או שיש לו יחסים מיוחדים עמו אלא אם הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה ששיעור הריבית או דמי הניכיון נקבעו בתום לב ומבלי שהושפעו מקיומם של היחסים כאמור; (4) חברה תושבת חוץ המוחזקת בידי תושבי ישראל, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה.

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

בבורסה שאינן צמודות למדד או למטבע חוץ, לגבי יחיד שאינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית במקרה בו איגרות החוב אינן צמודות למדד המחירים לצרכן או למטבע חוץ, הינו 15%. מאידך, לגבי יחיד שהינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית או עובד בחברה המשלמת את הריבית או יחיד הנותן לה שירותים או מוכר לה מוצרים, שיעור המס יהיה בהתאם לשיעור המס השולי המרבי לפי סעיף 121 לפקודה כמפורט לעיל. לגבי חבר בני אדם (תושב ישראל ותושב חוץ) ינוכה מס בשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (25% החל מיום 1.1.2016).

2.7.2.9. בהתאם להוראת סעיפים 2(4) ו- 125ג לפקודה, דין ניכיון[7] בגין איגרת חוב, כדין ריבית החייבת במס ובניכוי במקור כאמור לעיל. ניכוי המס במקור בגין דמי הניכיון[8] יהא במועדי פדיון קרן איגרת החוב. יובהר, כי בהתאם להנחיות רשות המיסים מיום 27 בדצמבר 2010, ניכוי המס במקור מריבית (לרבות מדמי ניכיון[9]) כאמור והעברתו לרשות המסים, יתבצעו על ידי חברי הבורסה ולא על ידי החברה. החברה תעביר לחברי הבורסה (באמצעות הבורסה) את סכום הריבית ברוטו וכן את המידע שיש ברשותה ביחס למחזיקים ולנייר הערך שמכוחו משולמת הריבית כאמור.

2.7.2.10. 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 איגרות חוב הנסחרת בבורסה שבו משולמים גם דמי ניכיון,[10] 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 השליטה או בידי מי שהחזיק באיגרת החוב מיום שהוקצתה או הוצאה, והכול - עד לגובה הפסד ההון. דמי הניכיון[11] שרואים אותם כתמורה לפי הוראות אלה, לא ייחשבו כהכנסה לפי סעיף 2(4) לפקודה.

2.7.3. <u>הנפקת איגרות חוב נוספות במסגרת הרחבת סדרה</u>

בהתאם להוראות סעיפים 2(4) ו- 125ג' לפקודה, רואים בדמי הניכיון בגין איגרות החוב ריבית החייבת במס, ולגביה יחולו כללי ניכוי מס במקור במועד הפדיון. ככלל שיעור הניכיון ייקבע כהפרש בין הערך ההתחייבותי של איגרות החוב לבין התמורה שתתקבל ככל שהפרש זה הינו חיובי. איגרות החוב המוצעות לציבור על פי תשקיף זה מוצעות בערכן הנקוב ואינן מונפקות בניכיון. במקרה שבו תנפיק החברה בעתיד איגרות חוב נוספות, במסגרת הרחבת סדרה, בשיעור ניכיון השונה משיעור הניכיון לאותה סדרה (לרבות היעדר ניכיון, ככל שרלוונטי) תפנה החברה, לפני הרחבת הסדרה, לרשות המסים על מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור על דמי הניכיון בגין איגרות החוב ,

---

7 האמור רלוונטי רק במקרה של הנפקת איגרות חוב נוספות בניכיון.
8 שם.
9 שם.
10 שם.
11 שם.

ייקבע לאיגרות החוב שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באותה סדרה, ככל שיהיו (בסעיף זה: "**שיעור הניכיון המשוקלל**"). במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב לפני הרחבת הסדרה את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל איגרות החוב בהתאם לאותו אישור ולפני הרחבת הסדרה תגיש החברה דוח מיידי שבו תודיע את שיעור הניכיון המשוקלל לכל הסדרה וינוכה מס במועדי הפדיון של איגרות החוב מהסדרה האמורה לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במקרה כאמור, יחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון. אם לא יתקבל אישור כאמור מרשות המסים, תגיש החברה דיווח מיידי, לפני הרחבת הסדרה, שבו תודיע על אי קבלת אישור כאמור ועל כך ששיעור הניכיון האחיד יהיה שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין הסדרה ויחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון. חברי הבורסה ינכו מס במקור בעת פדיון הסדרה, בהתאם לשיעור שידווח כאמור. לפיכך, ייתכנו מקרים שבהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באיגרות החוב מהסדרה טרם הגדלת הסדרה ("**דמי הניכיון העודפים**"), וזאת בין אם התקבל אישור מרשות המסים לקביעת שיעור ניכיון אחיד לאותה סדרה ובין אם לאו. נישום שהחזיק את איגרות החוב מהסדרה האמורה לפני הרחבת הסדרה ועד לפירעון איגרות החוב המוחזקות על-ידיו, יהיה זכאי להגיש דוח לרשות המסים ולקבל החזר מס בגובה המס שנוכה מדמי הניכיון העודפים, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על-פי דין.

חברי הבורסה ינכו במקור מתשלומי הריבית שישולמו על-ידיהם למחזיקי איגרות החוב את תשלומי המס שאותם חובה לנכות במקור, למעט לגבי גופים הפטורים מניכוי מס במקור כאמור בהתאם לדין. במועדי פירעון קרן איגרות החוב, חברי הבורסה ינכו מס במקור בגין דמי הניכיון, אם יהיו, כמפורט לעיל ולהלן.

יודגש, כי התיאור הכללי שבסעיף 2.7 לעיל אינו מהווה תחליף לייעוץ אינדיבידואלי על-ידי מומחים, בשים לב לנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מומלץ לכל משקיע המבקש לרכוש ניירות ערך על-פי תשקיף זה, לפנות לייעוץ מקצועי על מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבות הייחודיות לאותו משקיע ולאותה השקעה.

בשל השינויים המהותיים שחלו במיסוי שוק ההון בעקבות הרפורמה במס הכנסה, טרם התגבשה הפרקטיקה הנאותה ליישום הוראותיה, ואף ייתכנו מספר פרשנויות לגבי אופן יישומן. יתרה מזאת, ייתכנו שינויים תחיקתיים בהוראות הרפורמה. מטבע הדברים, לא ניתן לצפות את תוכנם והשפעתם של השינויים האמורים, לרבות לעניין הסדרי המס שקיבלה החברה. כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעות כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה. מובהר כי האמור לעיל משקף את הוראות הדין המתוארות בו כפי שהינן למועד התשקיף, ואלה עשויות להשתנות ולהוביל לתוצאות שונות. בנוסף יש להדגיש, כי האמור לעיל אינו מתיימר להוות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות בתשקיף; לפיכך, 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 תשקיף זה, לפנות לייעוץ מקצועי על מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו

בשים לב לנסיבותיו הייחודיות.

2.8. <u>הצעת ניירות ערך על פי תשקיף מדף</u>

מכוח תשקיף זה המהווה גם תשקיף מדף, יכול שיוצעו לציבור על פי דוח הצעת מדף מניות רגילות של החברה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות רגילות של החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה וכתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב או לאגרות חוב להמרה של החברה (להלן: "**ניירות הערך**").

הצעת ניירות הערך על פי תשקיף מדף זה, תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה עת.

פרק 3: תנאי ניירות הערך המוצעים

3.1 **<u>תנאי אגרות החוב (סדרה ד')</u>**

3.1.1 בסעיף 3.1 זה להלן יהיו למונחים הבאים המשמעות כדלקמן:

אגרות החוב או אגרות החוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ד') בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, רשומות על שם שתונפקנה על ידי החברה.
הנאמן	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ו/או כל מי שיכהן מדי פעם לפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב.
קרן אגרות חוב	סך ערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה ד').
ריבית אגרות החוב	הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה ד') אשר תיקבע בדרך של מכרז על שיעור הריבית, כאמור בסעיף 2.4 לעיל.
תקופת ריבית	ריבית אגרות החוב תשולם בתדירות כמפורט בסעיף 3.1.3 להלן.
יום עסקים	כל יום שבו רוב הבנקים בישראל פתוחים לביצוע עסקות.
יום מסחר	כל יום שבו מתקיים מסחר בניירות ערך בבורסה.
החברה לרישומים	מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ או חברה לרישומים שתבוא בנעליה ובלבד שכל ניירות הערך של החברה יהיו רשומים על שם אותה חברה לרישומים.

3.1.2 <u>מועד פירעון קרן אגרות החוב</u>

קרן אגרות החוב עומדת לפירעון ב-7 תשלומים שנתיים בכל אחת מהשנים 2017 עד 2023 (כולל) אשר ישולמו כדלקמן: (א) ביום 15 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2017 ו-2018 (כולל) תפרע החברה 8% מקרן אגרות החוב; (ב) ביום 15 באוגוסט 2019 תפרע החברה 40% מקרן אגרות החוב; (ג) ביום 15 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2020 עד 2023 (כולל) תפרע החברה 11% מקרן אגרות החוב. קרן אגרות החוב אינה צמודה.

3.1.3 <u>הריבית על אגרות החוב (סדרה ד')</u>

3.1.3.1 היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ד') תישא ריבית שנתית קבועה, בשיעור שיקבע במכרז. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ד') אינה צמודה.

3.1.3.2 הריבית על אגרות החוב (סדרה ד') תשולם בתשלומים שנתיים, ביום 15 לחודש אוגוסט של כל אחת מהשנים 2017 עד 2023 (כולל), כאשר תשלום הריבית הראשון על אגרות החוב (סדרה ד') ישולם ביום 15 באוגוסט 2017, בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה ד') והמסתיימת במועד התשלום הראשון של הריבית, מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו; תשלום הריבית האחרון יעשה ביום 15 באוגוסט 2023. החברה תודיע בדו"ח מיידי בדבר תוצאות המכרז את שיעור הריבית השנתית שתיקבע במכרז ואת שיעור הריבית הראשונה שתשולם בגין תקופת הריבית הראשונה.

3.1.3.3 התשלום האחרון של הריבית על אגרות החוב (סדרה ד') ישולם ביחד עם פירעון קרן אגרות החוב (סדרה ד') ביום 15 באוגוסט 2023 וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב לידי החברה ביום התשלום. מכל תשלום ינוכה מס שיש לנכותו במקור.

3.1.4 <u>דחיית מועדים</u>

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

3.1.5 <u>תשלומי הקרן והריבית בגין אגרות החוב</u>

3.1.5.1 כל תשלום על חשבון הקרן ו/או הריבית של אגרות החוב ישולם במועדים הנקובים בסעיפים 3.1.2 ו-3.1.3 לתשקיף, ובכפיפות לתנאים הנקובים בהם. כל תשלום על חשבון הריבית ו/או הקרן ישולם למחזיקים אשר שמותיהם יהיו רשומים בפנקס מחזיקי אגרות החוב, ביום הקובע לגבי אותו תשלום, פרט לתשלום הריבית האחרון שיעשה עם תשלום פרעון קרן אגרות החוב (סדרה ד'), כנגד מסירת תעודות אגרות החוב הרלבנטיות ביום התשלום לידי החברה במשרדה הרשום ובכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה תימסר לפחות 5 ימי עסקים בנקאיים לפני המועד הקבוע לפרעון התשלום האחרון. "היום הקובע" לצורך קביעת הזכאות לתשלומי הריבית ו/או הקרן יהיה 6 ימים לפני מועד כל תשלום (למעט התשלום האחרון, כמפורט להלן), כלומר, יום 9 באוגוסט. התשלום האחרון של הריבית יעשה ביחד עם פרעון הקרן בגין אגרות החוב (סדרה ד'), ביום 15 באוגוסט 2023, וזאת כנגד מסירת אגרת החוב ביום התשלום לידי החברה במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה תימסר לפחות 5 ימי עסקים בנקאיים לפני המועד הקבוע לתשלום האחרון.

3.1.5.2 כל תשלום על פי אגרות החוב למחזיק רשום, ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק שלו, שיצוין בפרטים שהוא ימסור בכתב לחברה, מבעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 3.1.5.4 להלן, כחשבון אשר לזכותו יש להעביר את התשלומים על פי אגרות החוב. כל תשלום על פי אגרות החוב למחזיקים לא רשומים יבוצע באמצעות המסלקה.

3.1.5.3 אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו כאמור למחזיק אגרות חוב מסיבה התלויה במחזיק הנ"ל, היא תפקיד סכום זה בידי הנאמן, כאמור בסעיף 3.1.6 להלן.

3.1.5.4 מחזיק רשום באגרות החוב שיחפוץ בכך יודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בתשלומים על פי אגרות החוב כאמור לעיל, או על שינוי בפרטי החשבון האמור או בכתובתו, לפי העניין, בהודעה שתשלח בדואר רשום לחברה. החברה תהא חייבת לפעול על פי הודעתו של המחזיק בדבר שינוי כאמור לאחר חלוף 15 ימים מיום שהודעתו של המחזיק הגיעה לחברה.

3.1.5.5 לא מסר המחזיק הרשום לחברה, מבעוד מועד, פרטים בכתב בדבר חשבון הבנק שלו,

שלזכותו יש להעביר תשלומים על פי אגרת החוב, ייעשה כל תשלום כזה בשיק שישלח בדואר רשום לכתובתו האחרונה הרשומה בפנקס מחזיקי אגרות החוב. משלוח שיק למחזיק בדואר רשום כאמור, ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו, בתאריך שיגורו בדואר כאמור, בכפוף לכך שהשיק הופקד בבנק ונפרע בפועל.

3.1.5.6 מכל תשלום של ריבית ינוכה מס הכנסה שיש לנכותו במקור ואולם החברה תמנע מניכוי במקור אם לפני ביצועו של תשלום יציג המחזיק בפני החברה אישור מרשויות המס בדבר פטור שניתן לו מניכוי מס במקור.

3.1.6 <u>הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה</u>

3.1.6.1 סכום כלשהו המגיע למחזיק אגרת חוב ואשר לא שולם בפועל מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהחברה היתה מוכנה ויכולה לשלמו, יחדל לשאת ריבית מהמועד שנקבע לתשלומו והמחזיק באגרת החוב (סדרה ד') יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים שהיה זכאי להם במועד שנקבע לפרעון אותו תשלום על חשבון הקרן או הריבית.

3.1.6.2 החברה תפקיד בידי הנאמן, במועד המוקדם ביותר האפשרי לאחר המועד שנקבע לתשלום ולא יאוחר מתום 14 יום מהמועד שנקבע לתשלום, את סכום התשלום שלא שולם במועדו, כאמור בסעיף 3.1.6.1 לעיל ותודיע בכתב על פי הכתובות המצויות ברשותה, ככל שמצויות ברשותה, למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') על הפקדה כאמור והפקדה כאמור תיחשב כסילוק אותו תשלום למחזיק ובמקרה של סילוק כל המגיע בגין אגרות החוב (סדרה ד'), גם כפדיון אגרת החוב על ידי החברה.

3.1.6.3 כל סכום שיוחזק על ידי הנאמן בנאמנות עבור המחזיקים יופקד על ידי הנאמן בבנק ויושקע על ידו, בשמו או בפקודתו, לפי שיקול דעתו, בהשקעות המותרות לו על פי סעיף 15.4 לשטר הנאמנות. עשה כן הנאמן לא יהיה חייב לזכאים סכומים אלה אלא את התמורה שתתקבל ממימוש ההשקעות בניכוי ההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה, לרבות בגין ניהול חשבון הנאמנות ובניכוי שכר טרחתו ותשלומי החובה, וישלמה לזכאים כנגד אותן הוכחות שידרשו על ידו לשביעות רצונו המלאה. לאחר שיקבל הנאמן מהמחזיק הודעה על הסרת המניעה כאמור, יעביר הנאמן למחזיק את הכספים שהצטברו בגין ההפקדה והנובעים ממימוש השקעתם, בניכוי כל ההוצאות הסבירות ודמי ניהול חשבון הנאמנות ובניכוי כל מס על פי דין. התשלום יעשה כנגד הצגת אותן הוכחות, שיהיו מקובלות על דעת הנאמן, בדבר זכותו של המחזיק לקבל את הכספים.

3.1.6.4 הנאמן יחזיק בכספים אלו וישקיעם על פי הוראות סעיף 18 לשטר הנאמנות עד לתום שנה מהמועד הסופי לפרעון אגרת החוב, אז יחזיר הנאמן לחברה את הסכומים שהצטברו בידיו (כולל פירותיהם), בניכוי הוצאותיו ובניכוי שכר טרחתו והוצאות אחרות אשר הוצאו בהתאם להוראות שטר הנאמנות, לחברה, והחברה תחזיק בסכומים אלו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') הזכאים לאותם סכומים לתקופה של עד תום שבע (7) שנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ד') ובכל הנוגע לסכומים שיועברו אליה על ידי הנאמן כאמור לעיל יחולו עליה הוראות סעיף 3.1.6.3 לעיל בשינויים המחויבים. כספים שלא יידרשו מאת החברה על ידי

מחזיק אגרות החוב (סדרה ד') בתום שבע (7) שנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ד'), יעברו לבעלות החברה, והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא. לאחר החזרת הסכומים לחברה לא יהיה הנאמן חייב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') תשלום כלשהו בגין הסכומים שהוחזקו על ידו כאמור.

3.1.6.5 החברה תאשר בכתב לנאמן את החזרת הסכומים אליה כאמור בסעיף 3.1.6.4 לעיל ואת דבר קבלתם בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') כאמור ותשפה את הנאמן בגין כל תביעה ו/או הוצאה ו/או נזק מכל סוג שהוא שייגרם לו עקב ובגין העברת הכספים כאמור, אלא אם כן פעל הנאמן ברשלנות (למעט רשלנות הפטורה על פי חוק כפי שיהיה מעת לעת), בחוסר תום לב או בזדון.

3.1.7 <u>מרשם המחזיקים באגרות החוב</u>

3.1.7.1 החברה תחזיק ותנהל במשרדה הרשום מרשם של מחזיקים באגרות החוב (סדרה ד') בהתאם לחוק ניירות ערך, שיהיה פתוח לעיונו של כל אדם.

3.1.7.2 החברה לא תהיה חייבת לרשום במרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') שום הודעה בדבר נאמנות מפורשת, מכללא או משוערת, או משכון או שעבוד מכל מין שהוא או כל זכות שביושר, תביעה או קיזוז או זכות אחרת כלשהי, בקשר לאגרות החוב (סדרה ד'). החברה תכיר אך ורק בבעלותו של האדם שבשמו נרשמו אגרות החוב. יורשיו החוקיים, מנהלי עזבונו או מבצעי צוואתו של הבעלים הרשום וכל אדם שיהיה זכאי לאגרות חוב, עקב פשיטת רגל של כל בעלים רשום (ואם הוא תאגיד - עקב פירוקו), יהא רשאי להירשם כמחזיק לאחר מתן הוכחות שלדעת מנהלי החברה תספקנה כדי להוכיח את זכותו להירשם כמחזיק של אגרות חוב.

3.1.8 <u>שינוי זכויות</u>

לא יחול שינוי בזכויות הנלוות לאגרות החוב.

3.1.9 <u>פיצול תעודות אגרות החוב</u>

בגין אגרות החוב (סדרה ד') הרשומות על שם מחזיק אחד תוצא לו תעודה אחת, או לפי בקשתו, תוצאנה לו מספר תעודות בכמות סבירה (התעודות הנזכרות בסעיף זה תיקראנה להלן: "**התעודות**"). כל תעודת אגרות חוב ניתנת לפיצול לתעודות אגרות חוב, אשר סך כל הערך הנקוב שלהן שווה לסכום הערך הנקוב של התעודה שפיצולה מבוקש, ובלבד שתעודות כאמור לא תוצאנה אלא בכמות סבירה. הפיצול ייעשה כנגד מסירת אותה תעודת אגרת חוב לחברה ביחד עם בקשה בכתב בחתימת המחזיק הרשום לחברה. במשרדה הרשום לשם ביצוע הפיצול. כל ההוצאות הכרוכות בפיצול, לרבות מיסים והיטלים אחרים, אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש הפיצול.

3.1.10 <u>העברת אגרות החוב</u>

3.1.10.1 אגרות החוב ניתנות להעברה במלוא סכום הקרן הנקוב, ואף לגבי חלקו, ובלבד שיהיה

בשקלים חדשים שלמים. כל העברה של אגרות החוב, תיעשה על פי כתב העברה בנוסח מקובל, חתום כיאות על ידי המחזיק הרשום או נציגיו החוקיים וכן על ידי מקבל ההעברה או נציגיו החוקיים, אשר יימסר לחברה במשרדה הרשום בצירוף תעודות אגרות החוב המועברות על פיו וכל הוכחה אחרת שתידרש על ידי החברה לשם הוכחת זכותו של המעביר להעברתן. אם יחול מס או כל תשלום חובה אחר על כתב העברה של אגרות החוב, יימסרו לחברה, הוכחות על תשלומם שתהיינה להנחת דעתה של החברה. תקנון ההתאגדות של החברה החל על העברת מניות נפרעות במלואן ועל הסבתן יחול, בשינויים המחויבים, לפי העניין, על אופן העברת אגרות החוב ועל הסבתן.

3.1.10.2 במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב של אגרת חוב, יש לפצל, על פי הוראות סעיף 3.1.9 לעיל, תחילה את תעודת אגרת החוב למספר תעודות אגרות חוב כמתחייב מכך, באופן שסך כל סכומי הקרן הנקובים בהן יהיה שווה לסכום הקרן הנקוב של תעודת אגרת החוב האמורה.

3.1.10.3 לאחר קיום כל התנאים האלה תירשם ההעברה במרשם, והחברה תהא רשאית לדרוש כי הערה בדבר ההעברה כאמור תירשם על גבי אגרת החוב המועברת שתימסר למקבל ההעברה או כי תוצא לו במקומה אגרת חוב חדשה, ויחולו על הנעבר כל התנאים המפורטים בתעודת אגרת החוב המועברת, כך שבכל מקום בו נאמר "מחזיק" יראו כאילו נאמר "הנעבר", והוא ייחשב כ"מחזיק" לצורכי שטר הנאמנות.

3.1.11 <u>עיקרי שטר הנאמנות</u>

3.1.11.1 <u>כללי</u>

החברה התקשרה ביום 10 באוגוסט 2016 בשטר נאמנות בנוגע לאגרות החוב (סדרה ד') עם הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ("**הנאמן**", ו- "**שטר הנאמנות**", לפי העניין).

פרטי הנאמן כפי שנמסרו לחברה, נכון למועד התשקיף, הינם כדלקמן: הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, חברה מוגבלת במניות שנתאגדה על פי חוק החברות, התשנ"ט 1999 ועיקר עיסוקה הינו עסקי נאמנות ופעילויות נוספות המבוצעות בד"כ על ידי חברה לנאמנות, ומתקיימים בה כל תנאי הכשירות לשמש כנאמן לאגרות החוב שתוצענה על פי תשקיף זה, כקבוע בהוראות חוק ניירות ערך, או כל נאמן שיבוא במקומה בהתאם לתנאי שטר הנאמנות לאגרות החוב ולהוראות חוק ניירות ערך. כתובתו של הנאמן לצורך מסירת מסמכים הנוגעים לתשקיף זה ו/או לשטר הנאמנות הינה מרחוב הירקון 113, תל אביב. טלפון: 03-5274867; פקס: 03-5271451; איש קשר: מר דן אבנון; כתובת דואר אלקטרוני: hermetic@hermetic.co.il. הנאמן הצהיר בשטר הנאמנות כי מתקיימים בו כל תנאי הכשירות הדרושים לנאמן לתעודות התחייבות על פי חוק ניירות ערך וכל דין אחר וכי הוא הסכים לחתום על שטר הנאמנות ולפעול כנאמן של מחזיקי אגרות החוב נשוא תשקיף זה.

אין בחתימת הנאמן על שטר הנאמנות הבעת דעה מצדו בדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם. נוסחו המלא של שטר הנאמנות ושל אגרות החוב המצורפות לשטר הנאמנות, מצורפים כ**<u>נספח א</u>**' לפרק זה. התיאור שלהלן אינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של שטר הנאמנות האמור.

3.1.11.2 <u>פרטים אודות הליכים משפטיים המתנהלים כנגד הנאמן:</u>

הרמטיק - בשם מחזיקי אגרות חוב - הגישה תובענה כספית כנגד חברה אשר נכנסה להליכי פירוק ולא שילמה את חובה למחזיקי אגרות החוב. תביעת הרמטיק הוגשה גם כנגד נושאי משרה באותה חברה ורואי החשבון שלה. רואי החשבון הנתבעים הגישו כנגד הרמטיק הודעת צד ג' בסכום של 10 מיליון ש"ח.

מפרק חברה אשר הנפיקה אגרות חוב הגיש תביעה כנגד בעל השליטה באותה חברה לאכוף על אותו בעל השליטה תשלום ערבות להלוואה שנתנה החברה לגוף הקשור בבעל השליטה בסך של כ-23 מיליון דולר ארה"ב. בעל השליטה הגיש הודעת צד ג' כנגד הרמטיק, הנאמנים האחרים לסדרות החוב שהונפקו על ידי אותה חברה וחלק מחברי נציגות מחזיקי אגרות החוב. בעל השליטה טוען כי פעולות הנאמנים וחברי הנציגות גרמו להפרת חוזים של בעל השליטה עם צדדים שלישיים ומהוות התערבות ביחסים מסחריים של בעל השליטה עם צדדים שלישיים שגרמו לכך כי הגוף הקשור לבעל השליטה לא פרע את החוב לו ערב בעל השליטה.

כונס נכסים של חברה הגיש תביעה נגד חברת הבת של החברה, נושאי משרה בחברת הבת והרמטיק המכהנת כנאמן לאגרות החוב של חברת הבת, שעניינה השבת כספים על סך 672,280 ש"ח, שלטענתו הוצאו שלא כדין מחשבונותיה של החברה והועברו לנתבעים.

3.1.11.3 <u>נתונים נוספים מתוך שטר הנאמנות</u>

בנוסף על האמור בסעיף 3.1.11 זה, מובא להלן פירוט בראשי פרקים ביחס ליתר התנאים המהותיים מתוך שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד'), המצורף כ**<u>נספח א'</u>** לפרק זה:

	נושא	סעיף בשטר הנאמנות
א.	הבטחת אגרות החוב	סעיף 6 לשטר הנאמנות
ב.	מגבלות ביצירת שעבודים והתחייבויות אחרות	סעיף 7 לשטר הנאמנות
ג.	זכות להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות	סעיף 8 לשטר הנאמנות
ד.	תביעות והליכים בידי הנאמן	סעיף 10 לשטר הנאמנות
ה.	נאמנות על תקבולים	סעיף 11 לשטר הנאמנות
ו.	סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן	סעיף 12 לשטר הנאמנות
ז.	סמכות לעכב חלוקת הכספים	סעיף 13 לשטר הנאמנות
ח.	הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן	סעיף 14 לשטר הנאמנות
ט.	הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה; הפקדה בידי הנאמן	סעיף 15 לשטר הנאמנות
י.	השקעת כספים	סעיף 18 לשטר הנאמנות
יא.	התחייבויות החברה כלפי הנאמן	סעיף 19 לשטר הנאמנות
יב.	שכר הנאמן	סעיף 23 לשטר הנאמנות

יג.	סמכויות מיוחדות	סעיף 24 לשטר הנאמנות
יד.	סמכות הנאמן להעסיק שלוחים	סעיף 25 לשטר הנאמנות
טו.	שיפוי לנאמן	סעיף 26 לשטר הנאמנות
טז.	הודעות	סעיף 27 לשטר הנאמנות
יז.	שינויים בשטר הנאמנות, ויתור ופשרה	סעיף 28 לשטר הנאמנות
יח.	מרשם מחזיקי אגרות החוב	סעיף 29 לשטר הנאמנות
יט.	מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות	סעיף 3.6 לתנאים הרשומים מעבר לדף
כ.	פיצול והעברת אגרות החוב	סעיף 7 לתנאים הרשומים מעבר לדף
כא.	אספות כלליות של מחזיקי אגרות החוב	סעיף 9 לתנאים הרשומים מעבר לדף וכן התוספת השנייה לשטר הנאמנות

3.2 **<u>דירוג</u>**

אגרות החוב (סדרה ד') מונפקות על פי תשקיף זה ללא דירוג.

נספח א' – שטר נאמנות בגין אגרות חוב (סדרה ד')

תוכן עניינים לשטר הנאמנות

הסעיף	כותרתו	עמוד
.1	פרשנות והגדרות	2
.2	הנפקת אגרות החוב (לרבות הרחבת סדרה)	4
.3	מינוי הנאמן; כניסה לתוקף של הכהונה; תקופת הכהונה; פקיעת כהונה; התפטרות; פיטורין;	6
.4	רכישת אגרות חוב על ידי החברה ו/או על ידי מחזיק קשור	9
.5	התחייבויות החברה	10
.6	הבטחת אגרות החוב	10
.7	מגבלות ביצירת שעבודים והתחייבויות אחרות	29
.8	זכות להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות	30
.9	פדיון מוקדם	34
.10	תביעות והליכים בידי הנאמן	34
.11	נאמנות על התקבולים	35
.12	סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן	36
.13	סמכות לעכב חלוקת הכספים	37
.14	הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן	37
.15	הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה; הפקדה בידי הנאמן	37
.16	קבלה מאת מחזיק אגרת החוב	38
.17	תחולת חוק ניירות ערך	39
.18	השקעת כספים	39
.19	התחייבויות החברה כלפי הנאמן	39
.20	התחייבויות נוספות	42
.21	באי כח	43
.22	הסכמים אחרים	43
.23	שכר הנאמן	43
.24	סמכויות מיוחדות	45
.25	סמכות הנאמן להעסיק שלוחים	46
.26	שיפוי לנאמן	46
.27	הודעות	49
.28	שינויים בשטר הנאמנות, ויתור ופשרה	50
.29	מרשם מחזיקי אגרות חוב	52
.30	דיווח לנאמן	52
.31	אחריות הנאמן	52
.32	דיווח על ידי הנאמן	52
.33	סודיות	53
.34	תחולת הדין	53
.35	סמכות ייחודית	53
.36	כללי	53
.37	מענים	54
.38	הסמכה לדיווח במגנ"א	54

<u>שטר נאמנות</u>

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום 11 באוגוסט 2016

בין

אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ

מס' חברה 52-003384-6
מרח' יונתן נתניהו 1, אור יהודה
(להלן: "**החברה**")

<u>מצד אחד</u>;

לבין

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ
מס' חברה 51-070519-7
מרחוב הירקון 113, תל אביב
(להלן: "**הנאמן**")

<u>מצד שני</u>;

הואיל: ודירקטוריון החברה החליט לאשר הנפקה של אגרות חוב (סדרה ד') (להלן: "**אגרות החוב**") וזאת על פי תשקיף החברה הנושא תאריך 12 באוגוסט 2016 (להלן: "**התשקיף**");

והואיל: והנאמן הצהיר כי הינו חברה הרשומה בישראל, העוסקת בנאמנויות, והוא עונה על דרישות הכשירות הקבועות על פי כל דין, ובפרט הדרישות הקבועות בחוק ניירות ערך (כהגדרתו להלן) על מנת לשמש נאמן לאגרות חוב;

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

והואיל: והחברה מצהירה כי אין מניעה על פי כל דין ו/או הסכם לבצע הנפקה של אגרות החוב (סדרה ד');

והואיל והנאמן הצהיר כי אין לו כל מניעה על פי כל דין או הסכם להתקשר עם החברה בשטר נאמנות זה וכן כי אין לו ענין מהותי בחברה ולחברה אין כל ענין אישי בנאמן;

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

והואיל: והחברה פנתה בבקשה אל הנאמן שישמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב והנאמן הסכים לכך הכל בכפוף ובהתאם לתנאי שטר נאמנות זה;

והואיל: ובכפוף להנפקת אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, תהיה החברה תאגיד מדווח כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך;

והואיל: ואגרות החוב (סדרה ד') תירשמנה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;

והואיל: וברצון החברה להסדיר את תנאי אגרות החוב (סדרה ד') בשטר זה;

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

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 עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי.

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:

"**אגרות החוב**" או "**אגרות החוב (סדרה ד')**"	אגרות החוב (סדרה ד') של החברה.
"**הנאמן**" -	הנאמן הראשון הנזכר בראש שטר זה ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה.
"**נאמן ראשון**" -	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ אשר יכהן כנאמן עד למועד הקבוע בסעיף 3.4 להלן;
"**חוק ניירות ערך**" -	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, והתקנות שהוצאו לפיו, כפי שיהיו מעת לעת.
"**מחזיק**" או "**מחזיק באגרות החוב**" -	כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך;
"**חוק החברות**" -	חוק החברות, התשנ"ט-1999 והתקנות שהוצאו לפיו, כפי שיהיו מעת לעת.
"**תעודת אגרת החוב**" -	תעודת אגרת חוב אשר נוסחה מופיע כתוספת ראשונה לשטר זה.
"**שטר זה**" או "**שטר הנאמנות**" –	שטר נאמנות זה לרבות התוספות המצורפות אליו ומהוות חלק בלתי נפרד הימנו.
"**נכס מהותי**"	נכס אשר ערכו בספרי החברה עולה על 50% מנכסי החברה שבדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
"**פרויקט כפר חב"ד**" -	מתחם בנוי בכפר חב"ד הכולל מבנה מרכזי ("**המבנה**") בן ארבע קומות מעל קומת מרתף הכולל 98 יחידות דיור אשר אמורות לשמש להשכרה למגורים. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.19.1 בתשקיף.
"**האגודה**" -	אגודת כפר חב"ד, מושב עובדים של חסידי לובאוויטש להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ.
"**מערך הסכמי כפר חב"ד**" -	מערך הסכמים אשר עם חתימתם, ככל שיחתמו, צפויה החברה לקבל לידיה את זכויות החזקה, הניהול והתפעול של מבנה המשמש למגורים להשכרה בכפר חב"ד (בתמורה להתחייבות לפירעון הלוואה בסך של 6.9 מיליון ש"ח ושיפוץ המבנה) על פי מנגנון החזר הוצאות וחלוקת רווחים הקבוע במערך הסכמי חב"ד. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.19.1 בתשקיף.

"המקרקעין בלוד" - במקרקעין הידועים כמגרש מס' 4 לפי תוכנית מפורטת מס' לד/610 - מבנן 4 לפי תב"ע לד/680 המהווים חלק מחלקה 107 בגוש 5382 ברחוב יוספטל 21 בעיר לוד, הכוללים זכויות בנייה לשטחים עיקריים למגורים של כ-3,220 מ"ר. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.6.2.2 לתשקיף.

"פרויקט לוגאנו" - למועד שטר זה, עוסקת החברה, באמצעות חברת יהוד (כהגדרתה להלן), בתכנון, ייזום ובניה של פרויקט לוגאנו - יהוד המבוצע כפרויקט במתכונת של פינוי-בינוי ובינוי-פינוי במגרשים 11-15 במרכז יהוד הוותיקה (הנמצא בשלבי ביצוע ותכנון שונים) לבניית כ-280 יחידות דיור בשטח עיקרי עילי של כ-31,453 מ"ר וכן חנויות בשטח של כ-5,310 מ"ר, על מקרקעין בשטח כולל של כ-23,870 מ"ר. למועד חתימת שטר נאמנות זה החלה הקמתם של 10 בניינים משולבים למסחר ומגורים בני 4-6 קומות כל אחד במגרשים 14-15 הכוללים דירות של 3-5 חדרים ("**שלב א**"). במגרשים 11-13 ("**שלב ב**") טרם החלה הקמת הפרויקט. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.6.2.1 לתשקיף.

"חברת יהוד" - חברת פרויקט לוגאנו יהוד בע"מ, בה מחזיקה החברה בשיעור של 40%. יתרת המניות (60%) מוחזקת על ידי צד שלישי.

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

1.6. 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.

1.7. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף בקשר לשטר זה לבין הוראות שטר זה יגברו הוראות שטר זה. החברה מצהירה כי למיטב ידיעתה למועד חתימת שטר נאמנות זה אין סתירה בין ההוראות המתוארות בשטר הנאמנות לבין ההוראות המתוארות בתשקיף.

2. <u>הנפקת אגרות החוב</u>

2.1. תנאי אגרות החוב הינם בהתאם למפורט בתנאים הרשומים מעבר לדף לשטר נאמנות זה.

2.2. מועד כניסתו לתוקף של שטר נאמנות זה יהיה במועד הקצאת אגרות החוב על ידי החברה.

2.3. אגרות החוב (סדרה ד') תעמודנה בדרגה שווה (פרי פסו) בינן לבין עצמן, בלי זכות בכורה או עדיפות של אחת על פני השנייה.

2.4. <u>הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ד') ותנאים להרחבה</u>

החברה לא תהא רשאית להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה ד') מעבר ל-70,000,000 ש"ח ע.נ. ולא תהיה רשאית לתקן סעיף זה ללא הסכמת המחזיקים בהחלטה מיוחדת.

הרחבת הסדרה, ככל שתבוצע, עד להיקף סדרה של 70,000,000 ש"ח ע.נ. כאמור, תהא על

פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, בין בהנפקה לציבור נוספת, או בהנפקה פרטית או בדרך אחרת שתנאיהן יהיו זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ד') (להלן: "**אגרות החוב סדרה ד' הנוספות**"), בכל מחיר ובכל אופן שיראה לה, ובכפוף לתנאים שלהלן (במצטבר):

א. לאחר ההנפקה של אגרות החוב (סדרה ד') הנוספות סה"כ אגרות החוב (סדרה ד') שיונפקו ויהיו במחזור לא יעלו על 70,000,000 ש"ח ע.נ.;

ב. החברה השלימה את רישום מלוא השעבודים בהתאם להוראות שטר הנאמנות כמפורט בסעיפים 6.2-6.4 להלן.

ג. החברה אינה נמצאת בהפרה של איזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 3.6.1 לתנאים הרשומים מעבר לדף במועד הבדיקה האחרון שקדם להרחבת הסדרה וכן כי מיד בסמוך לאחר הרחבת הסדרה החברה תעמוד בכל אמות המידה הפיננסיות האמורות וזאת בהסתמך על הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו עובר למועד ההרחבה ובהתחשב בסכום הגיוס הנובע מהרחבת הסדרה.

ד. שטר זה יחול גם לגבי כל אגרות חוב (סדרה ד') הנוספות כאמור שתונפקנה על ידי החברה, ודינן של אגרות החוב הנוספות ממועד הוצאתן יהיה, בשינויים המחויבים על פי העניין, כדין אגרות חוב (סדרה ד') הכלולות בשטר נאמנות זה. הנאמן יכהן כנאמן עבור אגרות החוב (סדרה ד') נשוא שטר זה כפי שיהיו מעת לעת במחזור וזאת גם במקרה של הרחבת סדרה.

ה. למען הסר ספק, מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') הנוספות לא יהיו זכאים לריבית בגין תקופות ריבית שהמועד הקובע לתשלומן היה טרם מועד הנפקתן במידה ותבצע החברה הרחבה סדרה של סדרת אגרות חוב (סדרה ד').

ו. אין באמור לעיל כדי להוות התחייבות של החברה לבצע הרחבת סדרה, כאמור.

ז. החברה תפנה לבורסה בבקשה לרשום למסחר את אגרות החוב הנוספות כאמור ככל שיוצעו.

ח. היה ושיעור הניכיון אשר ייקבע לאגרות החוב (סדרה ד') בשל הרחבת הסדרה יהיה שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב (סדרה ד') הקיימות במחזור באותה עת, תפנה החברה, לפני הרחבת הסדרה, לרשות המסים על-מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור מדמי הניכיון בגין אגרות החוב האמורות, ייקבע לאגרות החוב האמורות שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים, ככל שיהיו. במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב לפני מועד הגדלת הסדרה את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב, ותפרסם בדיווח מיידי לפני הגדלת הסדרה בפועל את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד לכל הסדרה וינוכה מס במועדי הפירעון של אגרות החוב לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במידה ולא יתקבל

אישור כאמור, החברה תודיע בדיווח מיידי, לפני הנפקת אגרות החוב כתוצאה מהרחבת הסדרה, על אי קבלת אישור כאמור ועל כך ששיעור הניכיון האחיד יהא שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר. חברי הבורסה ינכו מס במקור בעת פרעון אגרות החוב, בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור. לפיכך, ייתכנו מקרים בהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק אגרות חוב טרם הרחבת הסדרה. במקרה זה, נישום שהחזיק את אגרות החוב לפני הרחבת הסדרה ועד לפירעון אגרות החוב, יהיה זכאי להגיש דוח מס לרשות המסים ולקבל החזר של המס שנוכה מדמי הניכיון, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על-פי דין.

2.5. <u>הנפקת אגרות חוב נוספות</u>

בכפוף להוראות כל דין, החברה רשאית להנפיק בכל עת, בין בהנפקה לציבור על פי תשקיף ובין בהנפקה פרטית ובין אחרת, סדרות נוספות של אגרות חוב ("**אגרות החוב הנוספות**"), באותם תנאי פדיון, ריבית, הצמדה, דרגת פירעון במקרה של פירוק ותנאים אחרים, כפי שהחברה תמצא לנכון, ובין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב, שווים להם או נחותים מהם.

יובהר כי אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכותה של החברה להנפיק, בכל דרך שהיא, ניירות ערך אחרים מכל מין וסוג שהוא, בין שיקנו זכות המרה למניות החברה ובין אם לאו.

3. <u>מינוי הנאמן; כניסה לתוקף של הכהונה; תקופת הכהונה; פקיעת כהונה; התפטרות; פיטורין;</u>

<u>מינוי הנאמן</u>

3.1. החברה ממנה בזאת את הנאמן כנאמן הראשון עבור מחזיקי אגרות החוב בלבד מכח הוראות סעיף 35ב לחוק ניירות ערך.

3.2. היה והנאמן הוחלף בנאמן אחר, יהיה הנאמן האחר נאמן עבור מחזיקי אגרות החוב מכח הוראות פרק ה'1 לחוק ניירות ערך, לרבות עבור זכאים לתשלומים מכח אגרות החוב אשר לא שולמו לאחר שהגיע מועד תשלומם.

3.3. הנאמנות למחזיקי אגרות החוב ותפקידי הנאמן לפי תנאי שטר נאמנות זה יכנסו לתוקפם במעוד הקצאת אגרות החוב על ידי החברה.

3.4. <u>תקופת הכהונה; פקיעת כהונה; התפטרות; פיטורין</u>

3.4.1. הנאמן הראשון יכהן החל מהמועד האמור בסעיף 3.3 וכהונתו תסתיים במועד כינוסה של אסיפת מחזיקים ("**אסיפת המינוי הראשונה**"), שיכנס הנאמן לא יאוחר מתום 14 ימים ממועד הגשת הדוח השנתי השני על ענייני הנאמנות לפי סעיף 35ח1(א) לחוק ניירות ערך. ככל שאסיפת המינוי הראשונה (ברוב רגיל) תאשר את המשך כהונת הנאמן הראשון ימשיך זה לכהן עד לתום תקופת המינוי הנוספת שתקבע בהחלטת אסיפת המינוי הראשונה (אשר יכול ותהיה עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב).

3.4.2. ככל שאסיפת המינוי הראשונה ו/או כל אסיפה מאוחרת לה קצבה את תקופת המינוי הנוספת של הנאמן, תסתיים תקופת מינוי עם החלטה על המשך כהונתו ו/או על מינוי נאמן אחר תחתיו

3.4.3. בנוסף על הוראות החוק ומבלי לגרוע מהן, תפקידי הנאמן יהיו אלה המצוינים בנספח 3 לשטר נאמנות זה ועל פי דין.

3.5. <u>סיום כהונת הנאמן</u>

3.5.1. המחזיקים בחמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב רשאים לכנס אסיפת מחזיקים, והאסיפה רשאית להחליט על העברת הנאמן מכהונתו ברוב של 50% מיתרת הערך הנקוב של הסדרה (בכפוף להוראות כל דין). נאמן שהסתיימה או פקעה כהונתו ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר במקומו; נאמן אחר כאמור ימונה בידי אסיפת מחזיקים שכינס הנאמן שהסתיימה או פקעה כהונתו או שכינסו המחזיקים, והכל לפי הוראות ס"ק 3.5.1 זה.

3.5.2. על סיום כהונת הנאמן יחולו הוראות חוק ניירות ערך.

3.5.3. הסתיימה או פקעה כהונתו של נאמן לפי סעיף 35ב(א) לחוק ניירות ערך או על פי סעיף 3.5 זה ולא מונה נאמן אחר במקומו בתוך זמן סביר, רשאי בית המשפט למנות נאמן אחר במקומו לתקופה ובתנאים שייראו לו.

3.5.4. לכל נאמן חדש יהיו אותם הכוחות, הסמכויות וההרשאות האחרות כשל הנאמן שכהונתו פקעה, והוא יוכל לפעול, לכל דבר ועניין כאילו התמנה כנאמן מלכתחילה. מובהר כי התחייבות הנאמן לבצע פעולות על-פי שטר הנאמנות ולפי אגרת החוב לא יפקעו עד לסיום העברת כספי הנאמנות, נכסיה וזכויותיה, ככל שיהיו, לידי הנאמן החדש. הנאמן מתחייב לפעול בשיתוף פעולה עם החברה והנאמן החליף לצורך העברה כאמור.

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

3.5.6. בכפוף להוראות כל דין, הנאמן שכהונתו פקעה ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר. הנאמן יעביר לידי הנאמן החדש את כל המסמכים והסכומים שהצטברו אצלו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר הנאמנות, ויחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך. לכל נאמן חדש יהיו אותם כוחות, חובות וסמכויות, והוא יוכל

לפעול לכל דבר ועניין, כאילו התמנה כנאמן מלכתחילה.

3.5.7. החברה תפרסם דוח מיידי בכל מקרה של התפטרות הנאמן ו/או מינוי נאמן אחר.

3.6. <u>תפקידי הנאמן</u>

בנוסף על הוראות החוק ומבלי לגרוע מהן, תפקידי הנאמן יהיו אלה המצוינים בנספח 3 לשטר נאמנות זה, על פי שטר זה וכן על פי הדין.

3.7. <u>סמכויות הנאמן</u>

3.7.1. הנאמן ייצג את המחזיקים באגרות החוב בכל עניין הנובע מהתחייבויות החברה כלפיהם, והוא יהיה רשאי, לשם כך לפעול למימוש הזכויות הנתונות למחזיקים לפי חוק ניירות ערך ועל פי כל דין ו/או לפי שטר הנאמנות.

3.7.2. פעולותיו של נאמן הן בנות תוקף על אף פגם שנתגלה במינוי או בכשירותו.

3.7.3. הנאמן רשאי לנקוט בכל הליך לשם הגנה על זכויות המחזיקים בהתאם לכל דין ובהתאם להוראות המפורטות בשטר נאמנות זה.

3.7.4. הנאמן רשאי למנות שלוחים כמפורט בסעיף 25 לשטר זה.

3.7.5. אין בחתימת הנאמן על שטר נאמנות זה הבעת דעת מצדו בדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם.

3.7.6. הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כל שהוא על חתימת שטר זה. הנאמן לא יתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה והדבר אינו נכלל בין תפקידיו.

3.7.7. בכפוף להוראות כל דין, הנאמן אינו מחויב לפעול באופן שאינו מפורט במפורש בשטר נאמנות זה, כדי שמידע כלשהו, לרבות על החברה ו/או בקשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב יגיע לידיעתו ואין זה מתפקידו.

3.7.8. הנאמן רשאי להסתמך על החזקה האמורה בסעיף 29 להלן ולהסתמך על נכונות הזהות של מחזיק לא רשום באגרות חוב כפי שזו תימסר לנאמן על ידי אדם ששמו רשום כמיופה כוח בייפוי כוח, שהוציאה חברת רישומים, ככל שזהות המחזיק לא נרשמה בייפוי הכוח.

3.7.9. 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.

4. **<u>רכישת אגרות חוב על ידי החברה ו/או על ידי מחזיק קשור</u>**

4.1. החברה שומרת לעצמה, בכפיפות לכל הוראה שבדין, את הזכות לרכוש (בין בבורסה ובין מחוצה לה) בכל עת ובכל מחיר שיראה לה, אגרות חוב (סדרה ד'), שיהיו במחזור מעת לעת. החברה תודיע בדוח מיידי על כל מקרה של רכישה כאמור על ידי החברה.

4.2. אגרות חוב שתירכשנה על ידי החברה תתבטלנה ותמחקנה מהמסחר בבורסה והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. במקרה בו אגרות החוב תירכשנה במסגרת המסחר בבורסה, החברה תפנה למסלקת הבורסה בבקשה למשיכת תעודות אגרות החוב. במקרה של רכישה על ידי החברה כאמור לעיל יפקעו אגרות החוב הנרכשות באופן אוטומטי, תתבטלנה ותימחקנה מהמסחר והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכות החברה לפדות בפדיון מוקדם את אגרות החוב (כאמור בסעיף 8.2 לתנאים מעבר לדף).

4.3. בכפוף לכל דין, חברה בת של החברה, חברה קשורה של החברה, חברה כלולה של החברה, בעל השליטה בחברה (במישרין ו/או בעקיפין), בן משפחתו, תאגיד בשליטת אחד מהם ו/או תאגיד בשליטת החברה (כולם להלן: "**מחזיק קשור**") רשאים לרכוש ו/או למכור מעת לעת, בבורסה ו/או מחוצה לה (לרבות במקרה של הנפקה על ידי החברה), אגרות חוב (סדרה ד') על פי שיקול דעתם בכפוף לכל דין. אגרות החוב אשר תוחזקנה כאמור על ידי מחזיק קשור, תיחשבנה כנכס שלהם, הן לא תימחקנה מהמסחר בבורסה, וכן הן תהיינה ניתנות להעברה כיתר אגרות החוב. אגרות החוב (סדרה ד') אשר תוחזקנה על ידי מחזיק קשור לא תקנינה זכות הצבעה באסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), ולא תימנינה לצורך קביעת קיומו של מניין חוקי באסיפות אלה, וזאת כל עוד הן מוחזקות על ידי מחזיק קשור, כאמור.

בנוסף, בעל שליטה בחברה (במישרין ו/או בעקיפין), בן משפחתו ו/או תאגיד בשליטת מי מהם אשר יחזיקו באגרות חוב (סדרה ד') יהיו חייבים להודיע בכתב לנאמן לפני כינוס אסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ד'), ככל שהדבר בשליטתו ו/או בידיעתו של בעל השליטה בחברה כי הינם מחזיק קשור.

4.4. אין באמור בסעיפים 4.1 עד 4.3 לעיל לגרוע מהוראות כל דין (ובכלל זאת הנחיות רשות ניירות ערך) החלות על החברה, לרבות בקשר עם אישורים נדרשים לביצוען של עסקאות עם בעל שליטה (או שלבעל שליטה עניין אישי בהן) ו/או בקשר עם מכירת ניירות ערך לחברה בת של החברה והפצתם בציבור.

5. **<u>התחייבויות החברה</u>**

5.1. החברה מתחייבת 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.

5.2. החברה מתחייבת כי אגרות החוב (סדרה ד') תרשמנה למסחר בבורסה.

6. <u>הבטחת אגרות החוב (סדרה ד')</u>

להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ד') ולהבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן והריבית שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), מתחייבת בזאת החברה כי תיצור ותרשום לטובת הנאמן את הבטוחות המפורטות להלן:

6.1. <u>שעבוד חשבון הנאמנות</u>

החברה תרשום ותיצור לטובת הנאמן שעבוד יחיד, קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות וכן שעבוד שוטף, ראשון בדרגה יחיד וללא הגבלה בסכום על הכספים ו/או הפקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם.

"**חשבון הנאמנות**" – משמע: חשבון שייפתח ויהיה חשבון בנק על שם הנאמן בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב אשר זכויות החברה בו תשועבדנה לטובת הנאמן כמפורט לעיל. הנאמן יהיה בעל זכויות החתימה הבלעדי בחשבון הנאמנות.

מדיניות ניהול הכספים בחשבון הנאמנות וביצועה יקבעו על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה על פי הוראות שתמסור החברה לנאמן, ובלבד שההשקעות כאמור תהינה בפיקדונות בנקאיים של אחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל שדירוגם אינו נמוך מ-(A) או בהשקעות בניירות ערך של מדינת ישראל או בכל ניירות ערך אחרים שדיני מדינת ישראל יאפשרו להשקיע בהם כספי נאמנות וזאת כפי שימצא לנכון, ובכפוף להוראות כל דין, והנאמן לא יהיה רשאי להתנגד לה ולא יהיה אחראי כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ו/או החברה לכל הפסד שיגרם בשל ההשקעות כאמור. להסרת ספק יובהר כי החברה לא תבצע השקעה בניירות הערך שלה.

בחשבון הנאמנות לא יוקצו מסגרות אשראי ו/או יונפקו פנקסי שיקים ו/או כרטיסי אשראי ותינתן הסכמתו של הבנק בו ייפתח החשבון לוותר על כל זכויות הקיזוז והעיכבון בחשבון הנאמנות המוקנות לבנק.

החברה לא תהיה רשאית לעשות כל שימוש בכספים שיצטברו בחשבון הנאמנות, אלא לטובת איזו מהפעולות שלהלן:

(א) תשלומי הקרן והריבית למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), או השבה כמפורט בס"ק (ג) להלן;

(ב) ביצוע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ד');

(ג) השבת תשלומים שבוצעו ממקורותיה העצמיים של החברה בהתאם לאמור בסעיף 6.2.4 (ה) להלן.

(ד) העברת כספי תמורת ההנפקה והעמלות בהתאם להוראות סעיף 6.7 להלן.

ביקשה החברה מהנאמן לעשות שימוש בכספים שיצטברו בחשבון הנאמנות לאיזו

מהמטרות הנ"ל בהתאם להוראות שטר נאמנות זה, הנאמן לא יהיה רשאי להתנגד לה ויבצע את הפעולות הנדרשות על מנת להעביר את הכספים בהתאם לבקשת החברה.

6.2. **<u>שעבוד זכויותיה של החברה במקרקעין בלוד</u>**

על פי ההסדר לפי סעיף 350 לחוק החברות שגובש בין החברה, נושיה ובעלת השליטה בחברה, מגנזי השקעות בע"מ ואשר הושלם ביום 23 בנובמבר 2014 ("**ההסדר**"), זכויות בעלת השליטה במקרקעין בלוד הומחו לחברה במסגרת הסכם שנערך אגב ההסדר ("**ההסכם**"). בעלת השליטה רכשה את הזכויות במקרקעין בלוד בשנת 2011 מצד שלישי אשר התקשר בשנת 2006 בחוזה חכירה מהוון עם רשות מקרקעי ישראל ("**רמ"י**") באמצעות עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ("**עמידר**") לתקופה בת 49 שנה (עד לשנת 2055).

למועד חתימת שטר נאמנות זה, רישום זכויות החברה במקרקעין בלוד טרם הושלם, באופן שהזכויות במקרקעין בלוד רשומות על שם בעלת השליטה במרשם הזכויות המתנהל בעמידר ולטובת החברה רשומה במרשמי עמידר הערת אזהרה בדבר ההסכם. למועד חתימת שטר נאמנות זה, החברה קיבלה יפוי כוח בלתי חוזר מבעלת השליטה ביחס לזכויות בעלת השליטה במקרקעין בלוד והחברה ובעלת השליטה פועלות להשלמת רישום הזכויות במקרקעין בלוד על שם החברה במרשמי עמידר.

6.2.1. החברה תרשום לטובת הנאמן את הבטוחות הבאות ביחס למקרקעין בלוד:

(א) שעבוד קבוע יחיד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן על מלוא זכויות החברה במקרקעין בלוד, לרבות זכויותיה מכוח ההסכם, אשר ירשם ברשם החברות;

(ב) התחייבות לרישום משכנתא יחידה מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום מעמידר לטובת הנאמן, אשר תונפק על ידי עמידר ותירשם במרשם הזכויות המתנהל בעמידר וזאת בנוסחים המקובלים בעמידר.

על אף האמור, הואיל ובמועד חתימת שטר נאמנות זה טרם הושלם רישום זכויות החברה במקרקעין בלוד במרשמי עמידר, אזי עד להשלמת רישום זכויות החברה במקרקעין בלוד במרשמי עמידר, תירשם לטובת הנאמן התחייבות לרישום משכנתא יחידה מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן, אשר תונפק על ידי עמידר בנוסחים המקובלים בעמידר ותירשם על הזכויות של בעלת השליטה במקרקעין בלוד במרשמי עמידר. בעלת השליטה נתנה את הסכמתה לאמור בנוסח המפורט ב**<u>נספח 6.2.1</u>** לשטר נאמנות זה.

החברה מתחייבת כי בד בבד עם השלמת רישום זכויותיה במקרקעין בלוד במרשמי עמידר היא תודיע על כך בדיווח מידי במגנ"א ותרשום באותו מועד לטובת הנאמן התחייבות לרישום משכנתא ראשונה בדרגה לטובת הנאמן על זכויותיה במקרקעין בלוד, ללא הגבלה בסכום, אשר תונפק על ידי עמידר

בנוסחים המקובלים בעמידר ותירשם על הזכויות של החברה במקרקעין בלוד במרשמי עמידר.

עם הודעת החברה, על השלמת רישום זכויות החברה במקרקעין בלוד במרשמי עמידר או אם רישום ההתחייבות לרישום משכנתא יחידה מדרגה ראשונה לטובת הנאמן על ידי בעלת השליטה תמנע השלמת רישום זכויותיה של החברה במקרקעין בלוד, הנאמן מתחייב להמציא לחברה כתב סילוק ושחרור מההתחייבות לרישום משכנתא אשר הונפקה לטובתו ונרשמה על זכויות בעלת השליטה במקרקעין בלוד, וכן להמציא כל מסמך אחר שיידרש לשם ביטול ומחיקת ההתחייבות לרישום משכנתא כאמור בנוסחים המקובלים בעמידר, **ובלבד** שבד בבד וכנגד ביטול ההתחייבות לרישום משכנתא שתירשם על זכויות בעלת השליטה, תירשם לטובת הנאמן במרשמי עמידר התחייבות לרישום משכנתא יחידה מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על זכויות החברה במקרקעין בלוד כאמור בסעיף זה לעיל.

אם בעתיד יועבר הרישום על הזכויות במקרקעין בלוד מעמידר לרשות מקרקעי ישראל או לחברה משכנת אחרת ("**מרשם המקרקעין חדש**"), בד בבד עם העברת הרישום החברה תדאג לרישום זכויותיה במרשם המקרקעין החדש (וככל שיתאפשר גם בטאבו) ומתחייבת לרשום אצל מרשם המקרקעין החדש משכנתא או התחייבות לרישום משכנתא יחידה, מדרגה ראשונה, לטובת הנאמן (או כל רישום דומה אחר והכל בהתאם לכללי מרשם המקרקעין החדש). הנאמן מתחייב להמציא לחברה כתב סילוק ושחרור מההתחייבות לרישום משכנתא אשר הונפקה לטובתו על ידי עמידר, **ובלבד** שבד בבד וכנגד ביטול ההתחייבות לרישום משכנתא שנרשמה במרשמי עמידר, תונפק לטובת הנאמן התחייבות לרישום משכנתא יחידה מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על ידי רשות מקרקעי ישראל או תירשם משכנה במרשם המקרקעין החדש.

(להלן יחדיו: "**שעבודי המקרקעין בלוד**").

(ג) <u>הנאמן יאשר העברת סכום השווה לסכום המובטח בבטוחת לוד (כהגדרת המונח בסעיף 6.7.1 להלן), לחשבון החברה, לאחר שהחברה ו/או בעלת השליטה, לפי הענין, תמציא לנאמן את כל המסמכים המפורטים להלן בנוסחים שיהיו מקובלים על הנאמן</u>:

(א) רישום שעבוד יחיד קבוע (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה במקרקעין בלוד.

(ב) התחייבות לרישום משכנתא יחידה מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום מעמידר לטובת הנאמן על המקרקעין בלוד.

(ג) איגרת החוב לפיה נרשם השעבוד האמור בסעיף (1) לעיל, לטובת הנאמן

כשהו חתום במקור על ידי החברה ומוחתם בחותמת "נתקבל" (במקור) ממשרדי רשם החברות, ונושאת תאריך שאינו מאוחר מ-21 יום ממועד יצירתם;

(ד) הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) כשהיא חתומה בחותמת "נתקבל" (במקור) ממשרדי רשם החברות, הנושאת תאריך שאינו מאוחר מ-21 יום ממועד יצירת השעבודים;

(ה) מקור תעודות רישום השעבוד האמור מרשם החברות;

(ו) תמצית רישום מרשם החברות לפיה נרשם השעבוד האמור;

(ז) חוות דעת עו"ד החברה (לפי העניין) המאשרת, בין היתר, את הבעלות בנכס המשועבד, תוקף השעבודים, דרגת הנשיה והיותם ברי אכיפה כנגד הממשכן על פי הדין בישראל.

(ח) תצהיר חתום ע"י נושא משרה בכירה בחברה מאומת על ידי עורך דין, כי לא קיימים שעבודים סותרים וכי אין השעבוד סותר או עומד בניגוד להתחייבויות החברה לצדדים שלישיים.

(ט) על כל המסמכים להיות לשביעות רצון הנאמן.

6.2.2. **<u>הסרת השעבוד הרשום על המקרקעין בלוד כנגד שעבוד זכויות החברה לקבלת העודפים המותאמים מפרויקט לוד</u>**

אם החברה תבקש לבנות על המקרקעין בלוד (בסעיפים 6.2.2 ו-6.2.3: "**הפרויקט**") באמצעות נטילת מימון / ליווי בנקאי באמצעות מוסד פיננסי ("**הבנק המלווה**"), ייתן לה הנאמן, ללא צורך בקבלת כל אישור ו/או הסכמה לכך מאת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), את אישורו להסרת שעבודי המקרקעין בלוד אשר נרשמו לטובתו כמפורט בסעיפים 6.2.1(ג) לעיל כנגד רישום שעבוד מדרגה ראשונה ו/או משכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק המלווה על המקרקעין בלוד וזאת בתנאי כי החברה עמדה במלוא התנאים המפורטים בסעיף זה להלן אשר במהותם הינם העברת כספי העודפים המותאמים (כהגדרתם להלן) מהפרויקט לחשבון הנאמנות. דרשה החברה מאת הנאמן את אישורו כאמור, יחתום הנאמן על מסמכים שנוסחם יהיה מקובל ואשר יאושרו על ידו מראש לרבות כתב אישור ו/או הסכמה אשר יהיו נחוצים לצורך רישומו של שעבוד בדרגה ראשונה ו/או התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק המלווה וסילוקם של שעבודי המקרקעין בלוד שנרשמו כמפורט בסעיף 6.2.1 לעיל, לרבות של המשכנתא ו/או ההתחייבות לרישום משכנתא ו/או השעבודים ו/או הערת האזהרה שנרשמו לטובת הנאמן, כאמור לעיל, כל זאת בכפוף לעמידת החברה בכל התנאים והמצאה לנאמן של כל המסמכים כמפורט בסעיף 6.2.3 להלן.

6.2.3. **<u>המחאת זכות על דרך השעבוד של זכות החברה לקבלת כספי העודפים המותאמים (ככל שיהיו)</u>**

(א) בנוסף למפורט בסעיף 6.2.2 לעיל, וכתנאי להסרת השעבודים שיירשמו על המקרקעין בלוד, תרשום החברה שעבוד יחיד קבוע (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה, שיירשם לטובת הנאמן במרשם המתנהל על ידי רשם החברות, מוגבל בסכום עד הערך ההתחייבותי המלא (כהגדרתו להלן), על כל זכויות החברה לקבלת כספי העודפים המותאמים שישוחררו, ככל שישוחררו לה, על ידי הבנק המלווה את הפרויקט (להלן: "**המחאת זכות על דרך השעבוד על זכות החברה לקבלת כספי העודפים המותאמים**"). זכויות החברה כאמור לעיל הינן בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לבנק המלווה, מלוא הסכומים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם תחתום החברה לטובת הבנק המלווה בקשר עם ליווי הפרויקט. שעבוד זה יהיה נדחה ונחות בפני כל שעבוד לטובת הבנק המלווה בקשר עם הפרויקט המשועבד בלבד, לרבות השעבוד על חשבון הליווי, ובפני כל שעבוד שייווצר על פי הסכם הליווי ו/או הסכם מימון אחר אשר ייחתם עם הבנק המלווה בקשר עם הפרויקט המשועבד בלבד. השעבוד הנ"ל יינתן אך ורק להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ועד לגבול סכום שלא יעלה על הערך ההתחייבותי המלא של אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור בכל עת, ולא יהיה ניתן להעברה לשום גורם אחר למעט במקרה של החלפת נאמן. עם יצירת ורישום השעבוד לעיל, החברה תמציא לנאמן את מלוא המסמכים המפורטים להלן:

(1) מתן כתב התחייבות בלתי חוזר של החברה לנאמן (בנוסח שיהיה מוסכם על הנאמן), לפיו, החברה תעביר את העודפים המותאמים (כהגדרתם להלן), לחשבון הנאמנות.

(2) רישום שעבוד יחיד קבוע (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה מוגבל בסכום עד הערך ההתחייבותי המלא (כהגדרתו להלן) על כל זכויות החברה לקבלת כספי העודפים המותאמים מהפרויקט שייבנה על המקרקעין בלוד כמפורט בסעיף 6.2.3 להלן לרבות מכוח הסכם הליווי.

(3) איגרת החוב לפיה נרשם השעבוד האמור לעיל, לטובת הנאמן כשהיא חתומה במקור על ידי החברה ומוחתמות בחותמת "נתקבל" (במקור) ממשרדי רשם החברות, ונושאת תאריך שאינו מאוחר מ-21 יום ממועד יצירתם;

(4) הודעות פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) כשהיא חתומה בחותמת "נתקבל" (במקור) ממשרדי רשם החברות, הנושאת תאריך

שאינו מאוחר מ-21 יום ממועד יצירת השעבודים;

(5) מקור תעודות רישום השעבוד האמור מרשם החברות;

(6) תמצית רישום מרשם החברות לפיה נרשם השעבוד האמור;

(7) העתק נאמן למקור מאישור מהבנק המלווה לפיו הבנק המלווה מסכים כי לא יבצע קיזוז ו/או עכבון וכן לא יקבל ערבות צולבת בין כספים המופקדים בחשבון הליווי לבין חובות אחרים של החברה או חברות קשורות או בעל השליטה שלא לטובת הפרויקט.

יובהר, כי התחייבות החברה לפי ס"ק זה תהא רק ככל ובמועד ההתקשרות בהסכם ליווי יהיו לחברה התקשרויות נוספות לקבלת אשראי מהבנק האמור, ככל שלא, תינתן התחייבות של החברה כי לא תיטול אשראי נוסף מהתאגיד הבנקאי כאמור ללא קבלת כתב הסכמת התאגיד הבנקאי לוויתור על זכות קיזוז ו/או עיכבון כאמור לעיל והמצאתו לנאמן, וכן תתחייב החברה שלא לתת ערבויות צולבות בין פרויקטים אחרים שיממן אותו תאגיד בנקאי.

(8) העתק נאמן למקור של החלטת דירקטוריון החברה כי כל עוד לא הוסרו השעבודים בקשר עם המקרקעין בלוד, המקרקעין בלוד וכל זכויות החברה בפרויקט אינם מבטיחים וכן לא יבטיחו בעתיד חובות אחרים כלשהם לבנק, למעט החובות מכח מסמכי הליווי ו/או בקשר עם הפרויקט.

(9) העתק מאישור הבנק המלווה כי יפעל על פי ההוראה הבלתי חוזרת בכתב (שאינה ניתנת לביטול אלא בהסכמת הנאמן), שמסרה החברה לבנק המלווה, לפיה, כל כספי העודפים המותאמים שתבקש החברה למשוך מחשבון הליווי יועברו רק לחשבון הנאמנות ולא לכל יעד אחר.

(10) העתק מהודעת החברה לבנק המלווה על יצירת השעבוד לטובת הנאמן כמפורט בס"ק (ב) לעיל, אליה יצורפו מסמכי השעבוד הרלבנטיים ונושא חותמת נתקבל של הבנק המלווה;

(11) אישור נושא משרה בכיר בחברה בדבר העדר התחייבויות סותרות של החברה בקשר לשעבודים המפורטים בסעיף זה. האישור יכלול התייחסות לכך כי הזכויות המשועבדות לפי השעבוד המפורט בסעיף זה הינן בבעלותה ובקניינה הבלעדי של החברה, לפי הענין, והכול בנוסח שיהא מקובל על הנאמן.

(12) חוות דעת עו"ד החברה (לפי העניין) המאשרת, בין היתר, את הבעלות בנכסים המשועבדים, תוקף השעבודים, דרגת הנשיה והיותם ברי אכיפה כנגד הממשכן על פי הדין בישראל.

(13) החברה הציגה בפני הנאמן הסכם לליווי פיננסי מחייב עם הגוף המלווה לבנייתו של אותו פרויקט;

(14) על כל המסמכים להיות לשביעות רצון הנאמן.

"**הערך ההתחייבותי המלא**" – כל סכום אותו חבה החברה על פי שטר הנאמנות לרבות סכום יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ד') כפי שתהיה מעת לעת, לרבות סכומי הריבית עד לתום תקופת ההתחייבות על פי תנאי אגרת החוב (סדרה ד').

(ב) למועד חתימת שטר זה, ניתנת <u>התחייבות חוזית</u> של החברה להעברת עודפים מהפרויקט לחשבון הנאמנות. יודגש כי המדובר בפרויקט אשר למועד שטר זה טרם נחתם הסכם ליווי בנקאי ביחס אליו וטרם הוצאו היתרי בניה ביחס אליו. השעבוד שיירשם על זכויות החברה לקבלת עודפים כמפורט לעיל, הינו עתידי ולא יירשם במועד ההנפקה אלא שעבוד על זכויות החברה לקבלת עודפים ביחס לפרויקט יירשם רק לאחר שייחתם הסכם ליווי לפרויקט, אם וככל שייחתם הסכם ליווי כאמור.

(ג) **למען הסר ספק, מובהר במפורש, כי אין ולא יהיה בהמחאת הזכות על דרך השעבוד על זכות החברה לקבלת כספי העודפים המותאמים, שתירשם לטובת הנאמן כאמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הבנק ו/או של החברה לפעול בפרויקט המשועבד ובחשבון הליווי המנוהל בקשר עם הפרויקט.**

6.2.4. **<u>כספי העודפים המותאמים וחשבון הנאמנות</u>**

(א) הגדרות:

"**העודפים המותאמים**" הכספים אשר החברה תהיה רשאית למשוך מחשבון הליווי של הפרויקט ואשר הבנק המלווה יאשר את משיכתם בפועל על ידי החברה, הכוללים הון עצמי מותאם, כהגדרתו להלן, אשר החברה תעמיד לטובת הפרויקט ורווחים שינבעו לחברה מתוך הפרויקט, אך למעט מלוא חובות והתחייבויות החברה כלפי הבנק המלווה ביחס לפרויקט המשועבד וכן, כספים המיועדים לתשלומי חובה, לרבות תשלומי מסים והיטלים, תשלומים לנותני שירותים, לספקים או לקבלני משנה ו/או כל הוצאה אחרת שהוצאה לצורך הפרויקט, אשר יעניקו לחברה שירותים ביחס לפרויקט המשועבד, דמי ניהול ותקורות פרויקט כפי שיאושרו על ידי הבנק המלווה ואשר ישולמו על ידי החברה.

להסרת ספק מובהר כי הגדרת "העודפים המותאמים"

כאמור בסעיף זה לעיל נעשית לשם הנוחות והגילוי הנאות בלבד וכי מבחינת הנדרש מהנאמן בשטר זה ועל פיו, "העודפים המותאמים" משמעם אך ורק הסכומים אשר יופקדו בפועל בחשבון הנאמנות. למען הסר ספק, יודגש בזאת כי לנאמן אין את היכולת לחייב את הבנק המלווה להעביר את העודפים המותאמים שייווצרו בפרויקט, אם וככל שייווצרו, לחשבון הנאמנות. להסרת ספק מובהר עוד כי הנאמן אינו נדרש לבחון ו/או לבדוק ו/או לאמת את הסכם הליווי של הפרויקט. לאחר התקשרות בהסכם ליווי, החברה תמציא לנאמן מדי שנה את דוחות המפקח לפרויקט המשועבד וכן את דוח האפס של הפרויקט וכן דוח אקסל על בסיס רבעוני בדבר ההפקדות לחשבון הנאמנות בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

בדיקת כדאיות כלכלית לביצוע פרויקט על המקרקעין בלוד (דוח אפס) שהוכנה עבור החברה על ידי מעריך שווי חיצוני מצורפת לפרק 10 בתשקיף.

"**הון עצמי מותאם**" לעניין זה: הון עצמי כמתחייב על פי הסכם הליווי עם הבנק המלווה של הפרויקט לרבות תוספות ותיקונים להסכם כאמור כפי שיהיו מעת לעת.

"**חשבון הליווי**" חשבון שיפתח במוסד בנקאי ו/או גוף פיננסי מקובל בישראל בקשר עם הפרויקט אשר בו תבוצע כל הפעילות הכספית נשוא הפרויקט, הכוללת העמדת אשראים מהבנק ו/או הגורם הפיננסי המלווה, ערבויות חוק מכר לרוכשים, הכנסות המתקבלות בקשר לפרויקט והוצאות הקשורות בפרויקט.

(ב) יובהר כי התחייבות החברה להעברת כספים לחשבון הנאמנות אינה מובטחת במנגנון אשר באמצעותו יוכל הנאמן להבטיח ביצוע התחייבות זו מראש.

(ג) במקרה בו החברה לא תעמוד בהתחייבותה להעברת כספי העודפים המותאמים לחשבון הנאמנות, לא תהא לנאמן היכולת למנוע הפרת התחייבות זו מראש, אלא רק לנקוט באמצעים העומדים לרשותו על פי דין ועל פי שטר הנאמנות לאכוף על החברה בדיעבד את ביצוע התחייבויותיה, אם בכלל.

(ד) להסרת ספק מובהר כי לנאמן אין ולא תהא כל זיקה ו/או יכולת בקרה ו/או השפעה על התנהלות חשבון הליווי של הפרויקט.

(ה) החברה מתחייבת כי החל מהמועד בו יוסר השעבוד על המקרקעין בלוד וירשם השעבוד על זכות החברה לקבלת כספי העודפים המותאמים (ככל שיהיו), יינתן גילוי במסגרת דוחותיה הכספיים של החברה בדבר הסכום שהופקד עד לאותו מועד בחשבון הנאמנות וסך העודפים המוערך לאותו מועד.

(ו) כל תשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') שתבצע החברה בהתאם לתנאי שטר נאמנות זה, ממקורותיה העצמיים, יושב לחברה מחשבון הנאמנות ו/או מהחשבון המשועבד לוגאנו יהוד (כהגדרתו בסעיף 6.4.1 להלן) מיד לאחר העברת הכספים לאיזה מהחשבונות הנ"ל. יובהר כי האמור לעיל יחול גם במקרה שבו השבת הכספים לחברה תגרום לכך שבחשבונות הנ"ל לא יוותרו כספים. האמור הינו בכפוף לכך, שעד למועד ההשבה לחברה, כמבואר בסעיף זה, מילאה החברה את כל התחייבויותיה (עד לאותו מועד כאמור) כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') והנאמן על פי שטר נאמנות זה.

6.2.5. **<u>מכירת המקרקעין בלוד ו/או הפרויקט</u>**

(א) החברה מתחייבת כי לא תתקשר בהסכם מחייב למכירת המקרקעין בלוד (בשלמותו או כל חלק ממנו), אלא אם באותו הסכם תכללנה הוראות בדבר העברת תמורת המכירה לאחר פירעון חובות החברה בגין הפרויקט בלבד לבנק המלווה של אותו פרויקט משועבד, אשר יהיו קודמים לחובות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') (ככל שיהיה בנק מלווה) ובניכוי הוצאות ישירות בגין העסקה שהוצאו בפועל (בסעיף זה: "**תמורת המכירה נטו**") לחשבון הנאמנות וזאת עד לערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ד') באותו מועד או הסכום המובטח בבטוחת לוד כמפורט בסעיף 6.7.1 להלן, לפי הנמוך מביניהם. יובהר כי לבקשת החברה, הנאמן ינפיק מכתב כוונות, בנוסח מקובל אשר יוסכם איתו מראש, לפיו, בין היתר, כנגד הפקדת מלוא הסכום המובטח בבטוחת לוד באופן בלתי חוזר בחשבון הנאמנות (או לאחר ביצוע פדיון מוקדם כמפורט להלן) כפי שיהיה באותו מועד, יסיר הנאמן את כל השעבודים הרשומים לטובתו על מקרקעי הפרויקט ו/או העודפים המותאמים.

ככל שתמורת המכירה תשולם לשיעורין, יסיר הנאמן את השעבודים שיהיו רשומים לטובתו במועד מכירת הפרויקט וטרם הפקדת הסכום המובטח בבטוחת לוד בחשבון הנאמנות כנגד רישום שעבוד יחיד קבוע ראשון בדרגה (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד), לטובת הנאמן, במרשם המתנהל על ידי רשם החברות, על כל זכויות החברה מכח הסכם המכר אשר בו יקבל ויאושר על ידי הקונה כי הוא ישלם ישירות ויפקיד את תמורת המכירה נטו (אך לא יותר מאשר הסכום המובטח בבטוחת לוד) בחשבון הנאמנות. במועד

החתימה על חוזה המכר, ימסור הנאמן מכתב כוונות, בנוסח מקובל ואשר יוסכם עליו, לפיו כנגד הפקדת סכום התמורה נטו (אך לא יותר מהסכום המובטח בבטוחת לוד) בחשבון הנאמנות והמצאת תעודת רישום השעבוד בדבר המחאת הזכות לטובתו כאמור, יסכים הנאמן להסרת השעבודים שיהיו רשומים לטובתו במועד מכירת המקרקעין בלוד או הפרויקט כאמור. מרגע שתועבר התמורה כאמור לחשבון הנאמנות, אשר אופן חישובה יאושר על ידי הנאמן, מראש ובכתב, כאמור, לחשבון הנאמנות ויוצג לנאמן: אישור החברה חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים אודות כך ומקור תעודת רישום השעבוד לרבות אישור נושא משרה (בנוסח שיוסכם עם הנאמן) וחוות דעת עו"ד (בנוסח שיוסכם עם הנאמן), תשוחרר החברה מהתחייבויותיה להעביר לחשבון הנאמנות סכומים נוספים בגין ו/או בקשר עם המקרקעין בלוד ו/או הפרויקט. כל סכום שיתקבל ממכירת המקרקעין בלוד או הפרויקט העולה על הסכום המובטח בבטוחת לוד ("**סכום העודף מהמכירה**"), לא יועבר לחשבון הנאמנות, אלא לחשבון עליו תורה חברה ויהיה שייך לחברה באופן בלעדי כך שלא יוטלו על החברה מגבלות כלשהן מכוחו של שטר הנאמנות בכל הנוגע לשימוש בסכום העודף ממכירה והחברה תהא זכאית לעשות בו שימוש וזאת בהתאם לשיקול דעתה המוחלט וללא צורך בקבלת אישור מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב. אם יועבר, מכל סיבה שהיא, הסכום העודף מהמכירה (כולו או חלקו) לחשבון הנאמנות, הנאמן ישחרר את הסכום העודף שהופקד בחשבון הנאמנות כאמור לידי החברה. על אף האמור, במקרה שהועמדו אגרות החוב לפרעון מיידי ו/או התקבלה החלטה למימוש בטוחות כאמור בסעיף 8.1 להלן, לפי המוקדם, יועבר העודף מהמכירה לחשבון הנאמנות.

(ב) אם ימכרו המקרקעין בלוד ו/או זכויות החברה בפרויקט בלוד או אם יצטברו בחשבון הנאמנות סכומים שמקורם בפרויקט לוד סכום השווה או העולה על הסכום המובטח בבטוחת לוד, החברה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, החל מתום 60 ימים ממועד רישומן למסחר בבורסה של אגרות החוב, לבצע פדיון מוקדם מלא או חלקי של אגרות החוב (סדרה ד') בסכום השווה לסכום המובטח בבטוחת לוד. בחרה החברה לבצע פדיון מוקדם כאמור, תודיע על כך החברה לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') תוך ציון הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') במסגרת הפדיון המוקדם ואת מועד הפדיון המוקדם (בסעיף זה: "**מועד הפדיון המוקדם**"). הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') במסגרת הפדיון המוקדם כאמור ישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') בניכוי מס כדין. פרעה החברה בפדיון מוקדם כאמור, לא תהיינה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ו/או למי מטעמם זכות לבוא בתביעות ו/או בטענות כלשהן כלפי החברה.

לפרטים נוספים אודות ההוראות החלות על פדיון מוקדם, ראו סעיף 8.2 להלן

(למעט הוראות סעיף 8.2.8 להלן).

הפדיון המוקדם על פי סעיף (ב) זה, יבוצע **<u>רק</u>** בהתאם לחלופה המפורטות בסעיף 8.2.8 (ב) לתנאים הרשומים מעבר לדף.

6.2.6. כל עוד אגרות החוב לא הועמדו לפירעון מיידי ו/או התקבלה החלטה למימוש בטוחות כאמור בסעיף 8.1 להלן, החברה לא תידרש להפקיד בחשבון הנאמנות כספים שמקורם במקרקעין בלוד או הפרויקט בסכום העולה על הסכום המובטח בבטוחת לוד. כל סכום נוסף שמקורו במקרקעין בלוד או בפרויקט יהיה שייך לחברה באופן בלעדי כך שלא יוטלו על החברה מגבלות כלשהן מכוחו של שטר הנאמנות בכל הנוגע לשימוש בכספים הנ"ל והחברה תהא זכאית לעשות בו שימוש וזאת בהתאם לשיקול דעתה המוחלט וללא צורך בקבלת אישור מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב. כמו כן, לאחר שיופקד בחשבון הנאמנות סכום מצטבר בגובה הסכום המובטח בבטוחת לוד, יסיר הנאמן את כל השעבודים הרשומים לטובתו על המקרקעין בלוד ו/או העודפים המותאמים אשר נרשמו מכח סעיף 6.2 זה לעיל. למען הסרת הספק, במקרה שהועמדו אגרות החוב לפרעון מיידי ו/או התקבלה החלטה למימוש בטוחות כאמור בסעיף 8.1 להלן, לפי המוקדם, יועברו הכספים לחשבון הנאמנות והשעבוד על המקרקעין בלוד או על העודפים המתואמים לא יבוטל.

יובהר כי הנאמן יסיר את כל השעבודים הרשומים לטובתו על המקרקעין בלוד ו/או העודפים המותאמים בהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 6.2.6 זה לעיל, בכפוף לכך שבמועד הסרת השעבודים כאמור, שווי כל הבטוחות (כפי שיהיה לאחר שחרור הבטוחה כאמור) יהווה שיעור של לפחות 120% מיתרת קרן אגרות החוב, כפי שתהיה באותו מועד;

לעניין סעיף זה "**יתרת קרן האג"ח**" - יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ד') כפי שתהיה במועד שחרור הבטוחה בניכוי הכספים אשר יהיו מופקדים נכון למועד הנ"ל בחשבון הנאמנות ובחשבון המשועבד לוגאנו יהוד.

שווי הבטוחות לצורך חישוב יחס שווי הבטוחות ליתרת קרן אגרות החוב כאמור, יהיה שווי הבטוחות בהתאם להערכות השווי האחרונות שפורסמו על ידי החברה ובלבד שלא חלפה תקופה של מעל 12 חודשים ממועד פרסום הערכת השווי האחרונה.

מובהר בזאת כי בדיקת שווי הבטוחות כמפורט בס"ק זה לעיל, תעשה על פי הערכת שווי שיערכו על ידי מעריך שווי חיצוני ביחס לשווי הבטוחה הרלוונטית בלבד ולא תתייחס לכספים המופקדים בחשבונות המשועבדים לטובת הנאמן.

6.3. **<u>שעבוד חלקם של החברה ושל השותף בהכנסות מדמי שכירות נטו בפרויקט כפר חב"ד</u>**

6.3.1. החברה והשותף ירשמו, כל אחד בנפרד, שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום שירשם לטובת הנאמן על מלוא זכויותיהם של החברה ושל

השותף על פי מערך הסכמי כפר חב"ד כהגדרת המונח בסעיף 1.4 לעיל. למועד שטר נאמנות זה רשום לטובת החברה ברשם המשכונות משכון שרשם השותף לטובת החברה על כל זכויותיו מכל מין וסוג שהם בקשר עם המתחם בכפר חב"ד. החברה מתחייבת לבצע את כל הפעולות הנדרשות ולספק את כל האישורים והמסמכים הנדרשים על מנת להסיר את המשכון שנרשם לטובתה כאמור על מנת לאפשר את רישום השעבוד (המשכון) לטובת הנאמן כמפורט בסעיף זה לעיל. הסכמתו הבלתי חוזרת של השותף לפיו הוא מסכים לשעבד את מלוא זכויותיו על פי מערך הסכמי כפר חב"ד, לכל גורם שיעמיד מימון לטובת הפרויקט מצורפת כ**נספח 6.3.1** לשטר נאמנות זה.

6.3.2. בנוסף, החברה תרשום שעבוד קבוע (על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד כפר חב"ד, כהגדרתו להלן) ושעבוד שוטף (על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד כפר חב"ד וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם), ראשונים בדרגה ויחידים, ללא הגבלה בסכום שיירשמו לטובת הנאמן, על כל הזכויות והכספים בחשבון בנק שייפתח על ידי החברה על שמה במוסד בנקאי בישראל ו/או גוף פיננסי (לעיל ולהלן: "**החשבון המשועבד כפר חב"ד**"). בסמוך לאחר פרסום ההודעה המשלימה תפתח החברה את החשבון המשועבד כפר חב"ד, אשר יהיה בבעלותה (ולא בבעלות הנאמן), ותרשום את השעבוד על החשבון המשועבד כפר חב"ד לטובת הנאמן במרשם המתנהל על ידי רשם החברות. נוסח מסמכי השעבוד יהיו לשביעות רצון הנאמן. החברה תהא מורשית החתימה הבלעדית בחשבון המשועבד כפר חב"ד, כך שכל משיכת כספים מהחשבון המשועבד כפר חב"ד תחייב חתימה של מורשה חתימה מטעם החברה בלבד.

6.3.3. בחשבון המשועבד כפר חב"ד יופקדו כל דמי השכירות להם יהיו זכאים החברה והשותף על פי מערך הסכמי כפר חב"ד, היינו מלוא דמי השכירות שיתקבלו בגין הפרויקט בניכוי חלקה של האגודה כמפורט במערך הסכמי כפר חב"ד ובניכוי ההוצאות הנדרשות לצורך ניהול הפרויקט לרבות ההוצאות הכרוכות בהשכרת הדירות והוצאות תחזוקתן לצורך שמירתן ראויות למגורים ולהשכרה ("**הוצאות ניהול ותחזוקה**"). הוצאות תחזוקה עשויות לכלול, בין היתר, הוצאות ניהול שוטפות, טיפול בשטחים המשותפים, תיקונים ושיפוצים במבנה, בדירות ובשטח המשותף, תחזוקה מונעת וכדומה. דמי השכירות שיתקבלו מהשכרת הדירות בניכוי חלקה של האגודה ובניכוי הוצאות ניהול ותחזוקה יקראו לעיל ולהלן: "**דמי השכירות נטו**". הנאמן לא יבצע בדיקות עצמאיות אלא יסתמך על בדיקות ודיווחי החברה. להסרת ספק מובהר כי הגדרת "דמי השכירות נטו" כאמור בסעיף זה לעיל נעשית לשם הנוחות והגילוי הנאות בלבד וכי מבחינת הנדרש מהנאמן בשטר זה ועל פיו, "דמי השכירות נטו" משמעם אך ורק הסכומים אשר יופקדו בפועל בחשבון המשועבד כפר חב"ד.

החברה מתחייבת כי הסכמי השכירות יכללו הוראה לפיה מלוא דמי השכירות

יועברו לחשבון המשועבד כפר חב"ד.

יובהר כי התחייבות החברה להעברת דמי השכירות לחשבון המשועבד כפר חב"ד אינה מובטחת במנגנון אשר באמצעותו יוכל הנאמן להבטיח ביצוע התחייבות זו מראש. במקרה בו השוכרים לא יעמדו בהתחייבותם להעביר את דמי השכירות ישירות לחשבון המשועבד כפר חב"ד, לא תהא לנאמן היכולת למנוע הפרת התחייבות זו מראש, אלא רק לנקוט באמצעים העומדים לרשותו על פי דין ועל פי שטר הנאמנות לאכוף על החברה את ביצוע התחייבויות המשכירים, אם בכלל. מובהר.

6.3.4. למען הסר ספק, יובהר כי כל עוד <u>לא הועמדו</u> אגרות החוב (סדרה ד') לפרעון מיידי ו/או התקבלה החלטה למימוש בטוחות כמפורט בסעיף 8.1 להלן, לפי המוקדם, לא יוטלו על החברה מגבלות כלשהן מכוחו של השעבוד על החשבון המשועבד כפר חב"ד כאמור, ובהתאם (אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל), תהיה החברה זכאית לקבל לידיה את מלוא דמי השכירות נטו ולעשות בהם כל שימוש וזאת בהתאם לשיקול דעתה המוחלט וללא צורך בקבלת אישור מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב ולהעביר לאגודה את חלקה בדמי השכירות ולשלם את הוצאות הניהול והתחזוקה. למען הסרת הספק, במקרה שהועמדו אגרות החוב לפרעון מיידי ו/או התקבלה החלטה למימוש בטוחות כאמור בסעיף 8.1 להלן, לפי המוקדם, החברה תהיה מנועה מלבצע הפעולות לעיל, למעט העברת חלקה של האגודה בדמי השכירות ולשלם את הוצאות הניהול והתחזוקה.

6.3.5. השעבודים לעיל ייחשבו כרשומים רק לאחר מסירת מלוא המסמכים המפורטים להלן לנאמן בנוסח שיהא לשביעות רצון הנאמן:

(א) איגרות החוב לפיהן נרשמו השעבודים האמורים לעיל, לטובת הנאמן כשהן חתומות במקור על ידי החברה ומוחתמות בחותמת "נתקבל" (במקור) ממשרד רשם החברות, ונושאות תאריך שאינו מאוחר מ-21 יום ממועד יצירתם; יובהר כי שעבוד זכויותיו של השותף ירשם ברשם המשכונות ויחולו הוראות סעיף 6.3.5 בשינויים המחויבים.

(ב) הודעות פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) כשהן חתומות בחותמת "נתקבל" (במקור) ממשרדי רשם החברות, הנושאת תאריך שאינו מאוחר מ-21 יום ממועד יצירת השעבוד;

(ג) מקור תעודות רישום השעבוד מרשם החברות;

(ד) תמצית רישום מרשם החברות לפיה נרשם השעבוד;

(ה) תצהיר חתום ע"י נושא משרה בכירה בחברה מאומת על ידי עורך דין, כי לא קיימים שעבודים סותרים וכי אין השעבוד סותר או עומד בניגוד להתחייבויות החברה לצדדים שלישיים;

(ו) חוות דעת עו"ד החברה (לפי העניין) המאשרת, בין היתר, את את הבעלות

בנכסים המשועבדים תוקף השעבודים, דרגת הנשיה והיותם ברי אכיפה כנגד הממשכן על פי הדין בישראל

(ז) נוסח חתום (במקור) של התחייבות השותף, בנוסח המפורט כ**נספח 6.3.1** לשטר נאמנות זה, לפיה, בין היתר, השותף מאשר כי כל דמי השכירות לו הוא זכאי, ככל שהוא זכאי, על פי מערך הסכמי כפר חב"ד יועברו לחשבון המשועבד כפר חב"ד וכי הוא מאשר, ככל שנדרש אישורו, לרשום שעבוד על החשבון המשועבד כפר חב"ד כמפורט בסעיף 6.3.2 לשטר לעיל.

(ח) כל המסמכים לעיל יהיו בנוסח מקובל על הנאמן.

6.3.6. יובהר כי על מנת להוציא לפועל את פרויקט כפר חב"ד ולהשלים את רישום השעבודים עליהם התחייבה החברה על פי שטר נאמנות זה, תידרש החברה להגיע לסיכום עם קרן מרומים, אגודת כפר חב"ד, מושב עובדים של חסידי לובאוויטש להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ והשותף (כמפורט בסעיף 6.19.1 לתשקיף), אשר למועד חתימת שטר נאמנות זה טרם התקבל. החברה צופה כי תגיע עמם להבנות הנדרשות. במקרה בו לא יעלה בידי החברה להציג לנאמן את המסמכים המפורטים בסעיף 6.3.5 לעיל, תהא רשאית החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי לבצע פדיון מוקדם חלקי או מלא בתנאים המפורטים בסעיף 6.8 להלן.

למועד חתימת שטר נאמנות זה טרם החלו עבודות השיפוץ והמבנה מאוכלס בחלקו. לפרטים נוספים בדבר פרויקט כפר חב"ד ראו סעיף 6.19.1 לתשקיף.

6.3.7. אמידת שווי כלכלי של זרם התקבולים, נטו הצפויים לנבוע מההשקעה פרויקט כפר חב"ד מצורף לפרק 10 בתשקיף ("**אמידת שווי כלכלי כפר חב"ד**"). יובהר כי אמידת שווי כלכלי כפר חב"ד אינה מהווה בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוחותיה הכספיים של החברה.

6.4. **<u>שעבוד חשבון בנק בו יופקד חלקה של החברה בתקבולים מחברת פרויקט לוגאנו יהוד בע"מ</u>**

6.4.1. החברה תרשום שעבוד קבוע (על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד לוגאנו יהוד כהגדרתו להלן) ושעבוד שוטף (על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד לוגאנו יהוד וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם), ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום שיירשם לטובת הנאמן, על כל הזכויות והכספים בחשבון בנק שייפתח על ידי החברה על שמה במוסד בנקאי בישראל ו/או גוף פיננסי (לעיל ולהלן: "**החשבון המשועבד לוגאנו יהוד**"). בסמוך לאחר פרסום ההודעה המשלימה תפתח החברה את החשבון המשועבד לוגאנו יהוד, אשר יהיה בבעלותה (ולא בבעלות הנאמן), ותרשום את השעבוד על החשבון המשועבד לוגאנו יהוד לטובת הנאמן במרשם המתנהל על ידי רשם החברות. נוסח מסמכי השעבוד יהיו לשביעות רצון הנאמן. כל משיכת כספים מהחשבון המשועבד לוגאנו יהוד תדרוש חתימה משותפת של הנאמן ושל

מורשי חתימה מטעם החברה.

6.4.2. החברה תעביר לחשבון המשועבד לוגאנו יהוד את חלק החברה בתקבולים מחברת יהוד כהגדרתה בסעיף 1.4 לעיל בגין פרויקט לוגאנו-יהוד. החברה תיתן, כתנאי לשחרור החלק מתמורת ההנפקה, כמפורט בסעיף 6.7.3 להלן, הוראה בלתי חוזרת לחברת יהוד, בה מחזיקה החברה ב-40% מהון המניות, להעביר את מלוא חלק החברה בתקבולים מחברת יהוד (כהגדרתם להלן), לחשבון המשועבד לוגאנו יהוד, וחברת יהוד תתחייב לפעול על פי ההוראות האמור. אם מסיבה כלשהי לא תעביר חברת יהוד באופן ישיר את חלק החברה בתקבולים מחברת יהוד ישירות לחשבון המשועבד לוגאנו יהוד, אלא תעבירם לחברה, החברה מתחייבת להודיע על כך לנאמן ללא דיחוי ולפעול לאלתר להעברת חלק החברה בתקבולים שיקבלו מחברת יהוד לחשבון הנאמנות בצירוף אסמכתאות לשביעות רצון הנאמן. <u>הנאמן לא יבצע בדיקות עצמאיות אלא יסתמך על בדיקות ודיווחי החברה.</u>

יובהר כי העברת כספים כלשהם מחברת יהוד לבעלי מניותיה מותנית בקבלת האישורים הנדרשים באורגנים הרלוונטיים של חברת יהוד על פי צרכיה של חברת יהוד ובהתאם למערכת ההסכמים בין בעלי המניות בחברת יהוד ואין ביכולתה של החברה להעריך את מועד העברת הכספים מחברת יהוד לבעלי מניותיה.

התחייבות החברה וחברת יהוד להעברת כספים לחשבון המשועבד לוגאנו יהוד אינה מובטחת במנגנון אשר יבטיח ביצוע התחייבות זו. במקרה בו החברה או חברת יהוד לא תעמודנה בהתחייבויותיהן להעברת הכספים לחשבון המשועבד לוגאנו יהוד, לא תהא לנאמן אפשרות למנוע את הפרת ההתחייבות כאמור, אלא יוכל לנקוט באמצעים העומדים לרשותו על פי דין ועל פי שטר נאמנות זה, לאכוף בדיעבד על החברה ו/או חברת יהוד, לפי הענין, לאחר שייודע לו דבר ההפרה (ככל שייוודע), את ביצוע התחייבויותיהן.

"**חלק החברה בתקבולים מחברת יהוד**" - כל התקבולים אשר יועברו לחברה על ידי חברת יהוד, ככל שיתקבלו (בהתאם למערכת ההסכמים בין בעלי המניות בחברת יהוד ועל פי חלקה של החברה בהלוואות הבעלים, הריבית הנוספת, דמי הייזום, דמי ניהול ודמי פינוי (כמפורט בסעיף 6.6.2.1 לתשקיף) ובגין דיבידנדים מכל סוג שהוא.

יובהר כי חלק החברה בתקבולים מחברת יהוד הינו בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לבנק המלווה, מלוא הסכומים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמה ו/או תחתום חברת יהוד לטובת הבנק המלווה בקשר עם ליווי הפרויקט, על שני שלביו. שעבוד החשבון המשועבד לוגאנו יהוד כאמור יהיה נדחה ונחות בפני כל שעבוד לטובת הבנק המלווה בקשר עם פרויקט לוגאנו יהוד בלבד, לרבות השעבוד על חשבון הליווי, ובפני כל שעבוד שייווצר על פי הסכם הליווי אשר נחתם עם הבנק המלווה בקשר עם פרויקט לוגאנו יהוד בלבד. השעבוד הנ"ל יינתן אך ורק להבטחת התחייבויות החברה כלפי

מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), ולא יהיה ניתן להעברה לשום גורם אחר למעט במקרה של החלפת נאמן.

החברה לא תהיה רשאית לעשות כל שימוש בכספים שיצטברו בחשבון המשועבד לוגאנו יהוד, אלא לטובת איזו מהפעולות שלהלן:

(א) תשלומי הקרן והריבית למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') או השבה לחברה כמפורט בס"ק (ג) להלן;

(ב) ביצוע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ד');

(ג) השבת תשלומים שבוצעו ממקורותיה העצמיים של החברה בהתאם לאמור בסעיף 6.4.2 זה להלן.

(ד) העברת כספי תמורת ההנפקה והעמלות בהתאם להוראות סעיף 6.7 להלן.

ביקשה החברה מהנאמן לעשות שימוש בכספים שיצטברו בחשבון הנאמנות לאיזו מהמטרות הנ"ל, הנאמן לא יהיה רשאי להתנגד לה ויבצע את הפעולות הנדרשות על מנת להעביר את הכספים בהתאם לבקשת החברה.

כל תשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') שתבצע החברה בהתאם לתנאי שטר נאמנות זה, ממקורותיה העצמיים, יושב לחברה מחשבון הנאמנות ו/או החשבון המשועבד לוגאנו יהוד מיד לאחר העברת הכספים לאיזה מהחשבונות הנ"ל. יובהר כי האמור לעיל יחול גם במקרה שבו השבת הכספים לחברה תגרום לכך שבחשבונות הנ"ל לא יוותרו כספים. האמור הינו בכפוף לכך, שעד למועד ההשבה לחברה, כמבואר בסעיף זה, מילאה החברה את כל התחייבויותיה (עד לאותו מועד כאמור) כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') והנאמן על פי שטר נאמנות זה.

ביקשה החברה מהנאמן לעשות שימוש בכספים שיצטברו בחשבון המשועבד לוגאנו יהוד לאיזו מהמטרות הנ"ל, הנאמן לא יהיה רשאי להתנגד לה ויבצע את הפעולות הנדרשות על מנת להעביר את הכספים בהתאם לבקשת החברה.

6.4.3. השעבוד לעיל ייחשב כרשום רק לאחר מסירת מלוא המסמכים המפורטים להלן לנאמן בנוסח שיהיה לשביעות רצונו:

(א) איגרות החוב לפיהן נרשמו השעבודים האמורים לעיל, לטובת הנאמן כשהן חתומות במקור על ידי החברה ומוחתמות בחותמת "נתקבל" (במקור) ממשרד רשם החברות, ונושאות תאריך שאינו מאוחר מ-21 יום ממועד יצירתם;

(ב) הודעות פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) כשהן חתומות בחותמת "נתקבל" (במקור) ממשרדי רשם החברות, הנושאת תאריך שאינו מאוחר מ-21 יום ממועד יצירת השעבוד;

(ג) מקור תעודות רישום השעבוד מרשם החברות;

(ד) תמצית רישום מרשם החברות לפיה נרשם השעבוד;

(ה) תצהיר חתום ע"י נושא משרה בכירה בחברה מאומת על ידי עורך דין, כי לא קיימים שעבודים סותרים וכי אין השעבוד סותר או עומד בניגוד להתחייבויות החברה לצדדים שלישיים;

(ו) חוות דעת עו"ד החברה (לפי העניין) המאשרת, בין היתר, את הבעלות בנכסים המשועבדים, תוקף השעבודים, דרגת הנשיה והיותם ברי אכיפה כנגד הממשכן על פי הדין בישראל

(ז) הסכמת חברת יהוד לפעול על פי ההוראה בלתי חוזרת של החברה לחברת יהוד, להעביר את מלוא חלק החברה בתקבולים מחברת יהוד, לחשבון המשועבד לוגאנו, והתחייבות חברת יהוד לפעול על פי ההוראות כאמור.

(ח) כל המסמכים לעיל יהיו בנוסח מקובל על הנאמן.

6.4.4. <u>מכירת חלקה של החברה בחברת יהוד</u>

החברה מתחייבת כי לא תתקשר בהסכם מחייב למכירת חלקה בחברת יהוד (בשלמותו או כל חלק ממנו), אלא אם באותו הסכם תכללנה הוראות בדבר העברת תמורת המכירה ובניכוי הוצאות ישירות של העסקה בפועל (בסעיף זה: "**תמורת המכירה נטו**") לחשבון המשועבד לוגאנו יהוד וזאת עד לערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ד') באותו מועד או הסכום המובטח בבטוחת לוגאנו כמפורט בסעיף 6.7.3 להלן, לפי הנמוך מביניהם. יובהר כי לבקשת החברה, הנאמן ינפיק מכתב כוונות, בנוסח מקובל אשר יוסכם איתו מראש, לפיו, בין היתר, כנגד הפקדת מלוא הסכום המובטח בבטוחת לוגאנו בחשבון המשועבד לוגאנו יהוד (או לאחר ביצוע פדיון מוקדם כמפורט להלן) כפי שיהיה באותו מועד, יסיר הנאמן את כל השעבודים הרשומים לטובתו כאמור בסעיף 6.4 זה.

ככל שתמורת המכירה תשולם לשיעורין, יסיר הנאמן את השעבודים שיהיו רשומים לטובתו במועד המכירה וטרם הפקדת הסכום המובטח בבטוחת לוגאנו בחשבון המשועבד לוגאנו יהוד כנגד רישום שעבוד יחיד קבוע ראשון בדרגה (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד), לטובת הנאמן, במרשם המתנהל על ידי רשם החברות, על כל זכויות החברה מכח הסכם המכר אשר בו יקבל ויאושר על ידי הקונה כי הוא ישלם ישירות ויפקיד את תמורת המכירה נטו (אך לא יותר מהסכום המובטח בבטוחת לוגאנו) והעברתה לחשבון המשועבד לוגאנו יהוד וזאת עד לסכום המובטח בבטוחה. במועד החתימה על חוזה המכר, ימסור הנאמן מכתב כוונות, בנוסח מקובל ואשר יוסכם עליו, לפיו כנגד הפקדת תמורת המכירה נטו (אך לא יותר מהסכום המובטח בבטוחת לוגאנו) והמצאת תעודת רישום השעבוד בדבר המחאת הזכות כאמור, יסכים הנאמן להסרת השעבודים שיהיו רשומים לטובתו במועד המכירה לטובתו כאמור. מרגע שתועבר תמורת המכירה

נטו (אך לא יותר מהסכום המובטח בבטוחת לוגאנו), אשר אופן חישובה יאושר על ידי הנאמן, מראש ובכתב, כאמור, לחשבון המשועבד לוגאנו יהוד ויוצג לנאמן אישור החברה חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים אודות כך ומקור תעודת רישום השעבוד לרבות אישור נושא משרה (בנוסח שיוסכם עם הנאמן), חוות דעת עורך דין (בנוסח שיוסכם עם הנאמן) וכל מסמך אחר אשר יידרש באופן סביר על ידי הנאמן, תשוחרר החברה מהתחייבויותיה להעביר לחשבון המשועבד לוגאנו יהוד סכומים נוספים בגין ו/או בקשר עם חלק החברה בתקבולים מחברת יהוד. כל סכום שיקבל ממכירת חלקה של החברה בחברת יהוד העולה על הסכום המובטח בבטוחת יהוד ("**סכום העודף מהמכירה**"), לא יועבר לחשבון המשועבד לוגאנו יהוד, אלא לחשבון עליו תורה חברה ויהיה שייך לחברה באופן בלעדי כך שלא יוטלו על החברה מגבלות כלשהן מכוחו של שטר הנאמנות בכל הנוגע לשימוש בסכום העודף ממכירה והחברה תהא זכאית לעשות בו שימוש וזאת בהתאם לשיקול דעתה המוחלט וללא צורך בקבלת אישור מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב. על אף האמור, במקרה שהועמדו אגרות החוב לפרעון מיידי ו/או התקבלה החלטה למימוש בטוחות כאמור בסעיף 8.1 להלן, לפי המוקדם, יועבר העודף מהמכירה לחשבון המשועבד לוגאנו יהוד.

6.4.5. <u>ביצוע פדיון מוקדם בסכום השווה לסכום המובטח בבטוחת יהוד</u>

אם יצטברו בחשבון המשועבד לוגאנו יהוד הן בשל מכירת חלקה של החברה במניות חברת יהוד או בשל העברת חלקה של החברה בתקבולים מחברת יהוד בסכום מצטבר לסכום המובטח בבטוחת לוגאנו, החברה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, החל מתום 60 ימים ממועד רישומן למסחר בבורסה של אגרות החוב, לבצע פדיון מוקדם מלא או חלקי של אגרות החוב (סדרה ד') בסכום השווה לסכום המובטח בבטוחת לוגאנו. בחרה החברה לבצע פדיון מוקדם כאמור, תודיע על כך החברה לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') תוך ציון הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') במסגרת הפדיון המוקדם ואת מועד הפדיון המוקדם (בסעיף זה: "**מועד הפדיון המוקדם**"). הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') במסגרת הפדיון המוקדם כאמור ישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') בניכוי מס כדין. פרעה החברה בפדיון מוקדם כאמור, לא תהיינה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ו/או למי מטעמם זכות לבוא בתביעות ו/או בטענות כלשהן כלפי החברה.

לפרטים נוספים אודות ההוראות החלות על פדיון מוקדם, ראו סעיף 8.2 להלן (למעט הוראות סעיף 8.2.8 להלן).

הפדיון המוקדם על פי סעיף 6.4.5 זה, יבוצע **<u>רק</u>** בהתאם לחלופה המפורטת בסעיף 8.2.8 (ב) לתנאים הרשומים מעבר לדף.

כל סכום נוסף שמקורו בחלקה של החברה בתקבולים מחברת יהוד יהיה שייך לחברה באופן בלעדי כך שלא יוטלו על החברה מגבלות כלשהן מכוחו של שטר

הנאמנות בכל הנוגע לשימוש בכספים הנ"ל והחברה תהא זכאית לעשות בו שימוש וזאת בהתאם לשיקול דעתה המוחלט וללא צורך בקבלת אישור מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב.

6.4.6. כל עוד אגרות החוב לא הועמדו לפירעון מיידי ו/או התקבלה החלטה למימוש בטוחות כאמור בסעיף 8.1 להלן, החברה לא תידרש להפקיד בחשבון המשועבד לוגאנו יהוד את חלק החברה בתקבולים מחברת יהוד בסכום העולה על הסכום המובטח בבטוחת לוגאנו. כל סכום נוסף שמקורו בחלק החברה בתקבולים מחברת יהוד יהיה שייך לחברה באופן בלעדי כך שלא יוטלו על החברה מגבלות כלשהן מכוחו של שטר הנאמנות בכל הנוגע לשימוש בכספים הנ"ל והחברה תהא זכאית לעשות בו שימוש וזאת בהתאם לשיקול דעתה המוחלט וללא צורך בקבלת אישור מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב. כמו כן, לאחר שיופקד בחשבון המשועבד לוגאנו יהוד סכום מצטבר בגובה הסכום המובטח בבטוחת לוגאנו, יסיר הנאמן את כל השעבודים וההתחייבויות שנרשמו לטובתו בקשר עם חלקה של החברה בתקבולים מחברת יהוד שנרשמו מכח סעיף 6.4 זה לעיל, לרבות החשבון המשועבד לוגאנו יהוד. למען הסרת הספק, במקרה שהועמדו אגרות החוב לפרעון מיידי ו/או התקבלה החלטה למימוש בטוחות כאמור בסעיף 8.1 להלן, לפי המוקדם, יועברו הכספים לחשבון המשועבד לוגאנו יהוד והשעבודים וההתחייבויות שנרשמו לטובתו בקשר עם חלקה של החברה בתקבולים מחברת יהוד שנרשמו מכח סעיף 6.4 זה לא יבוטלו.

יובהר כי הנאמן יסיר את כל השעבודים שנרשמו לטובתו בקשר עם חלקה של החברה בתקבולים מחברת יהוד שנרשמו מכח סעיף 6.4 זה לעיל, לרבות החשבון המשועבד לוגאנו יהוד, בהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 6.4.6 זה לעיל, בכפוף לכך שבמועד הסרת השעבודים כאמור, שווי כל הבטוחות (כפי שיהיה לאחר שחרור הבטוחה כאמור) יהווה שיעור של לפחות 120% מיתרת קרן אגרות החוב, כפי שתהיה באותו מועד;

לעניין סעיף זה "**יתרת קרן האג"ח**" - יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ד') כפי שתהיה במועד שחרור הבטוחה בניכוי הכספים אשר יהיו מופקדים נכון למועד הנ"ל בחשבון הנאמנות ובחשבון המשועבד לוגאנו יהוד.

שווי הבטוחות לצורך חישוב יחס שווי הבטוחות ליתרת קרן אגרות החוב כאמור, יהיה שווי הבטוחות בהתאם להערכות השווי האחרונות שפורסמו על ידי החברה ובלבד שלא חלפה תקופה של מעל 12 חודשים ממועד פרסום הערכת השווי האחרונה.

מובהר בזאת כי בדיקת שווי הבטוחות כמפורט בס"ק זה לעיל, תעשה על פי הערכת שווי שיערכו על ידי מעריך שווי חיצוני ביחס לשווי הבטוחה הרלוונטית בלבד ולא תתייחס לכספים המופקדים בחשבונות המשועבדים לטובת הנאמן.

6.4.7. שומת מקרקעין מקיפה של פרויקט לוגאנו-יהוד, מצורפת לפרק 10 בתשקיף.

6.5. **<u>שחרור, הוספת, החלפת והשלמת בטוחות</u>**

6.5.1. החברה תהא רשאית בכל עת להוסיף בטוחות נוספות (כהגדרתן להלן) או להחליף את הבטוחות אשר הועמדו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב כאמור, כולן או חלקן, בבטוחות נוספות, אחת או יותר, באחת מהבטוחות המפורטות להלן (או בשילוב ביניהן), על פי שיקול דעתה של החברה ובלבד שהחלפת בטוחות תעשה כנגד:

(א) ערבות אוטונומית בנקאית שתועמד לטובת הנאמן על ידי אחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל או של גוף פיננסי מקובל אשר תנאיה (ריבית והצמדה) יהיו זהים לתנאי אגרות החוב ואשר תהיה בתוקף לפחות עד ל- 30 ימים לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב בגובה הסכום המובטח בבטוחה הרלוונטית כמפורט בסעיף 6.7 להלן.

(ב) הפקדת פיקדון כספי או סכומים במזומן בחשבון הנאמנות בגובה הסכום המובטח בבטוחה הרלוונטית.

6.5.2. ביצוע שחרור והסרת שעבוד או החלפת בטוחות, כאמור לעיל, יהיה בכפוף לתנאים כדלקמן:

(א) במועד השחרור ו/או ההחלפה לא קמה עילה להעמדת החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות.

(ב) במקרה של החלפת בטוחות כך שלאחר ההחלפה כל הבטוחות שתועמדנה לטובת מחזיקי אגרות החוב שווי כל הבטוחות שתועמדנה לאחר ההחלפה יהא בגובה הערך ההתחייבותי (כהגדרתו לעיל), נכון למועד ההחלפה או השחרור, בפועל.

6.5.3. במועד ביצוע הוספה ו/או שחרור ו/או החלפת בטוחה מלאה/חלקית כאמור, תבוצענה כל הפעולות המפורטות לעיל והחברה תעביר לנאמן אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים המאשר עמידתה של החברה בכל התנאים המפורטים בסעיף זה לעיל.

6.5.4. ככל שהחברה תעמיד את הבטוחות החלופות לאחר קבלת אישור על עמידתה במלוא התנאים המפורטים לעיל, ישוחררו סכומים עודפים מחשבון הנאמנות ו/או המחשבון המשועבד לוגאנו יהוד, ככל שיהיו, כתוצאה מהפקדת הבטוחות החלופות ואלה יועברו לפי הוראת החברה על-פי שיקול דעתה הבלעדי. יובהר כי שחרור בטוחות במקרה של החלפת בטוחות יבוצע לאחר העמדת ו/או שעבוד הבטוחות החלופות, לפי העניין, והמצאת כל המסמכים הדרושים בקשר עם שעבוד כאמור לנאמן.

6.5.5. החברה תעביר לנאמן כל חישוב שייערך על ידה לביצוע האמור בסעיף 6.5 זה לעיל בצירוף כל מסמך רלוונטי.

6.5.6. השעבוד החליפי לעיל ייחשב כרשום רק לאחר מסירת מלוא המסמכים המפורטים להלן לנאמן בנוסח שיהי לשביעות רצונו:

(א) איגרות החוב לפיהן נרשמו השעבודים האמורים לעיל, לטובת הנאמן כשהן חתומות במקור על ידי החברה ומוחתמות בחותמת "נתקבל" (במקור) ממשרד רשם החברות, ונושאות תאריך שאינו מאוחר מ- 21 יום ממועד יצירתם;

(ב) הודעות פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) כשהן חתומות בחותמת "נתקבל" (במקור) ממשרדי רשם החברות, הנושאת תאריך שאינו מאוחר מ- 21 יום ממועד יצירת השעבוד;

(ג) מקור תעודות רישום השעבוד מרשם החברות;

(ד) תמצית רישום מרשם החברות לפיה נרשם השעבוד;

(ה) תצהיר חתום ע"י נושא משרה בכירה בחברה מאומת על ידי עורך דין, כי לא קיימים שעבודים סותרים וכי אין השעבוד סותר או עומד בניגוד להתחייבויות החברה לצדדים שלישיים.

(ו) חוות דעת עו"ד החברה (לפי העניין) המאשרת, בין היתר, את הבעלות בנכסים המשועבדים, תוקף השעבודים, דרגת הנשיה והיותם ברי אכיפה כנגד הממשכן על פי הדין בישראל.

(ז) כל מסמך אחר אשר יידרש על ידי הנאמן באופן סביר בקשר עם רישום שעבוד כאמור.

(ח) כל המסמכים לעיל יהיו בנוסח מקובל על הנאמן.

6.6. **<u>שחרור תמורת ההנפקה מהחשבון המיוחד לחשבון הנאמנות</u>**

תמורת ההנפקה במלואה[1] ("**תמורת ההנפקה**") תועבר על ידי רכז ההנפקה (כהגדרתו בסעיף 2.4.2.1 לתשקיף) מהחשבון המיוחד לחשבון הנאמנות כהגדרתו בסעיף 6.1 לעיל, לאחר שרכז ההנפקה יקבל את אישור הנאמן לכך. אישור הנאמן לרכז ההנפקה כאמור יינתן בכפוף למסירת האישורים והשלמת הפעולות הנדרשות לצורך רישום השעבוד על חשבון הנאמנות כמפורט בסעיף 6.1 לעיל. מובהר כי הנאמן אינו נדרש לבדוק את נכונות תמורה ההנפקה אשר התקבלה בחשבון הנאמנות. להסרת ספק יובהר כי בגין העברת תמורת ההנפקה לחשבון הנאמנות, החברה תאשר לבורסה כי קיבלה את תמורת ההנפקה לצורך פתיחת המסחר באגרות החוב (סדרה ד'). החברה רואה בהעברת תמורת ההנפקה לחשבון הנאמנות כקבלת התמורה בחברה, ולאור זאת, מיד לאחר העברת תמורת ההנפקה לחשבון הנאמנות כאמור לעיל, תפעל החברה לרישום למסחר בבורסה של אגרות החוב (סדרה ד') שיונפקו על פי התשקיף.

---

[1] להסרת ספק <u>לאחר</u> הנחה בגין התחייבות מוקדמת של משקיעים מסווגים כפי שיפורט בהודעה המשלימה.

6.7. **<u>העברת תמורת ההנפקה מחשבון הנאמנות לחברה ותשלום עמלות</u>**

הסכום שיועבר מחשבון הנאמנות לחשבון החברה בגין כל אחד מהשעבודים כמפורט להלן יקרא לעיל ולהלן: "**הסכום המובטח בבטוחה הרלוונטית**".

בכל מקרה בו היקף סדרה אגרות החוב יעלה על 50,000,00 ש"ח ע.נ ("**היקף סדרת הבסיס**") (הן במסגרת הגדלת ההנפקה לראשונה והן המסגרת הרחבת סדרה כמפורט בסעיף 2.4 לעיל), יגדל כל אחד מהסכומים המובטחים בבטוחה הרלוונטית בהתאם לשיעור הגידול בהיקף סדרת הבסיס.

מתוך הסכום הראשון שיועבר מחשבון הנאמנות לחברה ינוכו העמלות למפיצים, עמלת ריכוז וכן עמלות והוצאות אחרות והכל כמפורט בהודעה המשלימה, על פי הוראות בכתב ותחשיב שיימסרו לנאמן מהחברה שייחתמו על ידי מורשה חתימה בחברה (ויאומתו על ידי עורך דין) וכן על ידי רכז ההנפקה. הנאמן אינו חותם ואינו בודק את התחשיב ויבצע את ההעברות על פי הוראות החברה כאמור.

6.7.1. <u>העברת התמורה בגין השלמת רישום השעבוד על המקרקעין בלוד (סעיף 6.2 לעיל)</u>

הנאמן יאשר העברת סך של 5 מיליון ש"ח (לעיל ולהלן: "**הסכום המובטח בבטוחת לוד**") מתמורת ההנפקה מחשבון הנאמנות לחשבון אשר החברה תורה לו, בכפוף לרישום השעבודים ו/או למסירת המסמכים כמפורט בסעיף 6.2.1(ג) לעיל.

6.7.2. <u>העברת התמורה בגין שעבוד חלקה של החברה ושל השותף בהכנסות מדמי שכירות נטו בפרויקט כפר חב"ד (סעיף 6.3 לעיל)</u>

הנאמן יאשר העברת סך של 25 מיליון ש"ח (לעיל ולהלן: "**הסכום המובטח בבטוחת כפר חב"ד**") מתמורת ההנפקה מחשבון הנאמנות לחשבון אשר החברה תורה לו, בכפוף לרישום השעבודים ו/או למסירת המסמכים כמפורט בסעיף 6.3.5 לעיל.

6.7.3. <u>העברת התמורה בגין שעבוד החשבון המשועבד לוגאנו יהוד (סעיף 6.4 לעיל)</u>

הנאמן יאשר העברת סכום השווה להפרש שבין תמורת ההנפקה לסך של 20 מיליון ש"ח (לעיל ולהלן: "**הסכום המובטח בבטוחת לוגאנו**") מחשבון הנאמנות לחשבון אשר החברה תורה לו, בכפוף לרישום השעבודים ו/או למסירת המסמכים כמפורט בסעיף 6.4.3 לעיל.

עם העברת הסכום האחרון שיועבר מחשבון הנאמנות מבין סעיפים 6.7.1-6.7.3 בהתאם להוראות סעיף 6.7 זה יועבר לחברה גם מלוא הסכום שיוותר בחשבון הנאמנות במועד העברה זו.

מובהר כי העברת כל חלק מתמורת ההנפקה כמפורט בסעיף 6.7 לעיל, הינו בלתי תלוי בשווי הבטוחה ו/או בשינוי כלשהו בשווי הבטוחה.

כמו כן, מובהר בזאת כי הנאמן יעביר את הסכומים המפורטים בסעיפים 6.7.1-6.7.3 לעיל

על פי התנאים המפורטים בסעיפים הנ"ל כנגד קבלת כל אחת מהבטוחות הספציפיות המתוארת בסעיף הרלוונטי ללא קשר לסוג הבטוחה ומבלי שביצע בדיקה כלשהי בקשר עם שווי הבטוחה ו/או הערכת השווי שלה ו/או שינויים כלשהם, ככל שיהיו, בשווי הבטוחה ו/או באומדן החברה לשווי הבטוחה, ו/או בעמידת החברה בתחזיות והצפי, ככל שישנם, בקשר לתקבולים הקשורים בבטוחה שכנגד רישומה ישוחררו הכספים, וכי הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר לערכן הכלכלי של הבטוחות ו/או לשינוי בערכן של הבטוחות ו/או לטיבן.

הבטוחות הניתנות מכח שטר נאמנות זה אינן כוללות מנגנון התאמה לשווי הבטוחות (Mark to Market), והחברה אינה מחויבת להעניק בטוחות נוספות כלשהן לאור שינוי כלשהו בשווי הבטוחות שנרשמו לטובת הנאמן עבור למחזיקי אגרות החוב, לרבות לא בתקופה שמיום הגיוס ועד למועד שחרור הכספים כנגד קבלת הבטוחה.

6.8. **<u>פדיון מוקדם חלקי או מלא בשל אי המצאת האישורים ו/או המסמכים הנדרשים לצורך השלמת רישום השעבודים על פי תנאי שטר הנאמנות</u>**

במקרה בו לא יעלה בידי החברה להציג את מלוא המסמכים המפורטים בסעיפים 6.2.1 ו/או 6.3.5 ו/או 6.4.3 לעיל תוך 180 יום ממועד הרישום למסחר של אגרות החוב, תהא רשאית החברה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם חלקי (אם לא הומצאו המסמכים ו/או האישורים המפורטים בסעיפים **6.3.5 או 6.4.3**) או מלא (אם לא הומצאו המסמכים ו/או האישורים המפורטים בסעיפים **6.2.1 ו/או 6.3.5 ו-6.4.3**), כאשר במקרה של פדיון מלא תהיה מחיקה מן המסחר של אגרות החוב (סדרה ד') ("**הפדיון המוקדם בשל אי רישום שעבודים**"). בחרה החברה לבצע פדיון מוקדם על פי סעיף 6.8 זה, אזי יום עסקים אחד לאחר תום התקופה האמורה (180 יום) החברה תפרסם דוח מיידי עם העתק לנאמן ובו תודיע אודות ביצוע הפדיון המוקדם (מלא או חלקי) בשל אי רישום השעבודים ומועדו. הפדיון המוקדם בשל אי רישום השעבודים יהא כמפורט בסעיפים 8.2.1 עד 8.2.7 לתנאים הרשומים מעבר לדף. הפדיון המוקדם על פי סעיף 6.8 זה, יבוצע **<u>רק</u>** בהתאם לחלופה המפורטת בסעיף 8.2.8(ב) לתנאים הרשומים מעבר לדף הינו, חלופת הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ד') העומדות לפדיון מוקדם. בדוח המיידי כאמור תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון מוקדם וכן את הריבית שנצברה בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם. החברה מתחייבת להעביר לחשבון הנאמנות וזאת לא יאוחר מ-3 ימי עסקים לפני מועד תשלום הפדיון המוקדם בשל אי רישום השעבודים את הסכום השווה להפרש בין הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות באותו המועד לבין הסכום לתשלום למחזיקים בגין הפדיון המוקדם בשל אי רישום השעבודים. החברה תהיה אחראית לבצע את כל הנדרש על פי דין לשם ביצוע הפדיון המוקדם, לרבות מול מסלקת הבורסה, ותמציא לנאמן במועד כל מסמך ואישור הנדרשים לו לשם השלמת המהלך. למען הסר ספק בד בבד עם ביצוע פדיון מוקדם בשל אי רישום השעבודים מלא לא תחול עוד חובה על החברה לרשום לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') שעבודים על הנכסים ושטר נאמנות זה יפקע ויהיה חסר כל תוקף.

7. <u>מגבלות ביצירת שעבודים והתחייבויות אחרות</u>

7.1. אגרות החוב (סדרה ד׳) מובטחות בשעבודים כמפורט בסעיף 6 לעיל.

7.2. למעט הנכסים המשועבדים, החברה תהא רשאית, למכור, לשעבד, להחכיר, להמחות, למסור או להעביר בכל דרך אחרת את נכסים כולם או מקצתם, בכל דרך שהיא, לטובת צד שלישי כלשהו, ללא צורך בהסכמה של הנאמן ו/או של מחזיקי אגרות החוב, וזאת מבלי לגרוע מהתחייבויותיה על פי הוראות שטר נאמנות זה.

7.3. אגרות החוב (סדרה ד׳) המונפקות תעמודנה בדרגה שווה (פרי פסו) בינן לבין עצמן, בלי זכות בכורה או עדיפות של אחת על פני השנייה.

7.4. **למען הסר ספק מובהר, כי על הנאמן לא חלה חובה לבחון, ובפועל הנאמן לא בחן, את הצורך בהעמדת בטחונות להבטחת התשלומים למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד׳). הנאמן לא נתבקש לערוך, והנאמן בפועל לא ערך בדיקת נאותות (Due Diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה או חברות הבת של החברה. בהתקשרותו בשטר הנאמנות המתוקן, ובהסכמת הנאמן לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד׳), הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר לערכן הכלכלי של הבטוחות, שהועמדו ו/או יועמדו (אם בכלל) על ידי החברה ובאשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד׳). אין באמור כדי לגרוע מחובות הנאמן על פי דין ו/או שטר הנאמנות המתוקן לרבות אין בה כדי לגרוע מחובתו של הנאמן (ככל שחובה כזו חלה על הנאמן על-פי כל דין) לבחון השפעתם של שינויים בחברה מתאריך שטר הנאמנות המתוקן ואילך, ככל שיש בהם כדי להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד׳).**

7.5. <u>התחייבויות פיננסיות</u>

עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי שטר הנאמנות ותנאי אגרות החוב (סדרה ד׳), ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד׳) על פי שטר נאמנות זה ותנאי אגרות החוב (סדרה ד׳), תעמוד החברה בכל עת בכל ההתניות הפיננסיות המפורטות להלן:

7.5.1. <u>הגבלות על חלוקת דיבידנד</u>

החברה מתחייבת כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב, ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב על פי שטר נאמנות זה ותנאי אגרות החוב, יחול כל המפורט להלן במצטבר ביחס לכל חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), לרבות חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה (להלן: "**חלוקה**"):

(א) החברה לא תבצע חלוקה במידה ופעולה כאמור תגרום לכך כי ההון העצמי של החברה לאחר החלוקה כאמור יפחת מ-28 מיליון ש"ח בהתבסס על דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו על ידי

החברה רבעוניים או שנתיים, מבוקרים או סקורים, לפי העניין (להלן בסעיף 7.5.1 זה: "**הדוחות הכספיים**"), טרם מועד החלוקה.

(ב) החברה לא תבצע חלוקה בסכום העולה על 50% מהרווח הנקי של החברה, על פי הדוחות הכספיים.

(ג) להסרת ספק (בלבד) יובהר, כי אין באמור לעיל כדי להגביל את החברה מביצוע חלוקת דיבידנד כאמור בגין תקופות שקדמו לתקופת הדוחות הכספיים של החברה שפורסמו למועד הבדיקה, זאת בכפוף להוראות הדין החל על חלוקת דיבידנד כאמור ובכפוף להוראות ס"ק זה לעיל ולהלן. החברה אינה מפרה איזו מאמות המידה הפיננסיות טרם החלוקה וכן כי לא מתקיימת איזו עילה מהעילות להעמדה לפרעון מיידי. הנאמן יסתמך על אישור החברה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת.

7.5.2. <u>עמידה באמות מידה פיננסיות</u>

החברה מתחייבת, כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב, ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב על פי שטר נאמנות זה ותנאי אגרות החוב, יחול כל המפורט להלן:

(א) ההון העצמי של החברה (כהגדרתו להלן), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) האחרונים, לא יפחת מ-24 מיליון ש"ח, במשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים.

(ב) <u>היחס בין ההון העצמי (במאוחד) של החברה (כהגדרתו להלן) לבין סך המאזן (במאוחד) של החברה, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים, על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים, שעל בסיס מאוחד לא יפחת משיעור של 20% במשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים.</u>

"**הון עצמי**" – לענין סעיף זה, סך כל ההון העצמי של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה, ללא זכויות מיעוט, כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים.

בדיקת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות תתבצע ביום פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה וכל עוד אגרות חוב (סדרה ד') קיימות במחזור, ביחס לדוחות הכספיים הרבעוניים/השנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד ("**מועד הבדיקה**").

8. <u>זכות להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות</u>

8.1. מבלי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת לטובת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, הנאמן, וכן מחזיקים באגרות החוב, יהיו רשאים להעמיד לפירעון מיידי את הסכום המגיע למחזיקים על פי אגרות החוב או לממש בטוחות שניתנו להבטחת התחייבויות החברה כלפי המחזיקים על פי אגרות החוב, והכל בקרות אחד או יותר מן המקרים המנויים להלן:

8.1.1. אם החברה לא תפרע סכום כלשהו שיגיע ממנה בקשר לאגרות החוב.

8.1.2. אם הוגשה על ידי החברה בקשה למתן צו הקפאת הליכים ו/או ניתן צו הקפאת הליכים כאמור או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת ו/או שינוי במבנה החברה או פיצול שאינם אסורים לפי תנאי שטר הנאמנות ולמעט הסדרים בין החברה לבין בעלי מניותיה שאינם אסורים לפי תנאי שטר הנאמנות ושאין בהם כדי להשפיע על יכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב) או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, 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. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

יובהר כי הליכים משפטיים מכל סוג שהוא, קיימים או עתידיים, ככל שיהיו, בקשר עם הסדר הנושים בין החברה, נושיה ובעל השליטה החדש בחברה שאושר על ידי בית המשפט בהתאם להוראות סעיף 350 לחוק החברות והושלם ביום 24 בנובמבר 2014, לא יחשב כעילה להעמדה לפירעון מיידי על פי סעיף 8.1.2 זה.

8.1.3. אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת בהתאם לאמור בסעיף 8.1.17 להלן) או אם יינתן צו פירוק קבוע וסופי ביחס לחברה ו/או ימונה מפרק קבוע על ידי בית המשפט.

8.1.4. אם יינתן צו פירוק זמני ו/או ימונה מפרק זמני על-ידי בית משפט ו/או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה, והצו ו/או המינוי ו/או ההחלטה כאמור לא נדחו או בוטלו תוך ארבעים וחמישה (45) ימים מיום נתינתם.

על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

8.1.5. אם יוטל עיקול על נכסים מהותיים של החברה, והעיקול לא יוסר תוך ארבעים וחמישה (45) ימים מיום הטלתו.

על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

8.1.6. תבוצע פעולה של הוצאה לפועל כנגד נכסים מהותיים של החברה, והפעולה לא תבוטל תוך ארבעים וחמישה (45) ימים מיום ביצועה.

על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

8.1.7. אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על נכסי החברה, כולם או רובם, או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני- אשר לא נדחו או

בוטלו תוך 45 ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי הענין; או- אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע על נכסי החברה, כולם או רובם.

על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

8.1.8. אם החברה הפסיקה או תודיע על כוונתה להפסיק את תשלומיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד').

8.1.9. אם החברה תחדל מלהמשיך בעסקיה 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.

8.1.10. אם החברה תחוסל או תימחק, מכל סיבה שהיא, לרבות מחיקה או חיסול לצורכי מיזוג או במסגרת עסקת החלפת מניות, אלא אם שוכנע הנאמן, כי זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') לא תיפגענה בעקבות המיזוג או עסקת החלפת המניות כאמור.

8.1.11. חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן.

8.1.12. אגרות החוב לא נפרעו במועדן או לא קוימה התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובת המחזיקים.

8.1.13. החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שהיא חייבת בפרסומו, למעט אם נתקבל אישור לכך על ידי רשות ניירות ערך.

8.1.14. אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה.

8.1.15. אם החברה הפרה את שתי אמות המידה הפיננסיות האמורות בסעיף 7.5.2 למשך תקופה של ארבעה רבעונים רצופים.

8.1.16. אם החברה חילקה דיבידנד שלא בהתאם לאמור בסעיף 7.5.1 לעיל.

8.1.17. בוצע מיזוג, במסגרתו החברה היא החברה הקולטת או חברת היעד, ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), אלא אם כן הצהירה החברה או החברה הקולטת, לפי העניין, כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), לרבות באמצעות הנאמן, לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה או החברה הקולטת, לקיים את ההתחייבויות כלפי המחזיקים.

8.1.18. אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב (סדרה ד') בבורסה (להבדיל מהפסקת מסחר), למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, כאשר ההשעיה כאמור לא בוטלה תוך 60 יום.

8.1.19. אם החברה הפרה את תנאי אגרות החוב ו/או את שטר הנאמנות הפרה יסודית לרבות בכל הנוגע להתחייבויות החברה המפורטות בסעיף 6 לעיל, בכלל זה אם יתברר כי מצג ממצגי החברה באגרות החוב או בשטר הנאמנות אינם נכונים ו/או מלאים, והכל אם נתן הנאמן הודעה לחברה לתקן את ההפרה (ובמקרה של מצג לא נכון ו/או לא מלא- ככל שמדובר בהפרה הניתנת לתיקון) והחברה לא תיקנה את ההפרה תוך 14 ימים ממועד ההודעה.

8.1.20. בקרות כל אירוע אחר המהווה פגיעה מהותית ו/או כל מקרה בו קיים חשש סביר כי תיגרם פגיעה מהותית, בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

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

8.1.22. הועמד לפרעון מיידי (שלא ביוזמת החברה או הסכמת החברה), חוב מהותי של החברה והדרישה לפרעון מיידי כאמור לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב בתוך 30 ימים. למען הסר ספק יובהר, כי לענין ס"ק זה, לא ייראו כהלוואה ללא יכולת חזרה לחברה (Non Recourse) כחוב מהותי.

לענין סעיף זה "**חוב מהותי**" – חוב בסכום העולה על 25 מיליון ש"ח וכן סדרת אגרות חוב שבמחזור.

8.1.23. אם החברה (לרבות תאגידים בבעלות ובשליטה מלאות של החברה) תמכור לאחר/ים את רוב נכסיה ולא נתקבלה למכירה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ד') ברוב רגיל. לעניין סעיף זה "**מכירה של רוב נכסי החברה**" - נכס או צירוף של מספר נכסים, שבבעלות החברה או בבעלות חברות המאוחדות בדוחותיה הכספיים (ככל שקיימות) (למעט מכירת מלאי במהלך העסקים הרגיל של החברה), אשר ערכו ו/או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 50% מהיקף נכסיה במאזן על פי הדוחות הכספיים כאמור.

8.1.24. אם החברה תבצע שינוי של עיקר פעילותה. לענין זה, עיקר פעילותה של החברה וחברות בשליטתה במועד ההנפקה הינן נדל"ן יזמי, עבודות בחוזי הקמה (קבלנות ביצוע פרויקטים), מתן שירותי ניהול פרויקטים, מתן שירותי בקרה הנדסית וכן פעילות בתחומים משלימים ו/או משיקים לפעילות המסורתית בתחום הנדל"ן ו/או הביצוע. יובהר כי השלמת העסקה, ככל שתושלם, לפיה תרכוש החברה מבעלת השליטה כלי ציוד מכני הנדסי לא תחשב שינוי של עיקר פעילותה.

8.1.25. אם החברה תחדל להיות תאגיד מדווח כהגדרתו בסעיף 1 לחוק ניירות ערך.

במקרים כאמור, יחולו ההוראות שבסעיפים 8.2 ו- 8.3 לשטר נאמנות זה כמפורט להלן.

בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לשטר זה-הנאמן יהיה רשאי לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') אשר מועד כינוסה יהיה בחלוף עשרים ואחד (21) ימים

ממועד זימונה ואשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ד').

8.2. החלטת מחזיקים להעמיד אגרות חוב לפירעון מיידי או לממש בטוחות (ככל שניתנו) כאמור לעיל, תתקבל באסיפת מחזיקים שנכחו בה מחזיקים בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ד'), ברוב של המחזיקים ביתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה או ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית שנכחו בה מחזיקים בעשרים אחוזים (20%) לפחות מהיתרה כאמור.

8.3. במקרה בו עד למועד כינוס האסיפה לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לשטר זה לעיל ובכפוף לאמור בסעיף 8.7 להלן, והחלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור התקבלה בהתאם לסעיף 8.2 לעיל, הנאמן יהיה חייב, תוך זמן סביר, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב ו/או לממש בטוחות, ככל שניתנו.

8.4. בכפוף להוראות כל דין, חובות הנאמן לפי סעיף 8 זה, כפופות לידיעתו בפועל את התקיימות העובדות, המקרים, הנסיבות והאירועים המפורטים בו.

8.5. משלוח הודעה לחברה על העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב יכול שיעשה גם בדרך של פרסום הודעה על החלטת אסיפה או החלטת נאמן בהתאם להוראות סעיף 27 להלן ויהווה העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב.

8.6. נקבע באיזה מהאירועים שבסעיף 8.1 לעיל, תקופה סבירה שבה רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות, רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי כאמור בסעיף 8 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.

8.7. הנאמן רשאי בהתאם לשיקול דעתו לקצר את מנין 21 הימים האמורים (בסיפא סעיף 8.1 לעיל) לכינוס האסיפה, במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי כינוס האסיפה בחלוף 21 ימים כאמור מסכנת באופן מהותי את זכויות מחזיקי אגרות החוב. במקרה של קיצור מועדים כאמור, בטרם זימון האסיפה, ימסור הנאמן הודעה לחברה שבה יציין את הסיבות לקיצור.

8.8. להתחייבויות החברה לאחר שאגרות החוב תועמדנה לפירעון מיידי (ככל שתועמדנה), ראה סעיף 20 להלן.

9. <u>פדיון מוקדם</u>

לפרטים אודות הפדיון המוקדם על ידי החברה והפדיון המוקדם על ידי הבורסה ראה סעיף 8 לתנאים שמעבר לדף.

10. <u>תביעות והליכים בידי הנאמן</u>

10.1. בנוסף על כל הוראה בשטר זה וכזכות וסמכות עצמאית, יהיה הנאמן רשאי, לפי שיקול דעתו, ויהיה חייב לעשות כן על-ידי החלטה שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, לנקוט בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים ובקשות לבית משפט, כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות כל דין, להגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב ואכיפת הביצוע על החברה של התחייבויותיה על פי שטר נאמנות זה. הנאמן יהיה רשאי לפתוח בהליכים משפטיים ו/או אחרים גם אם אגרות החוב לא הועמדו לפירעון מיידי והכל למימוש בטוחות ו/או להגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב והנאמן ובכפוף לכל דין.

10.2. הנאמן יהיה חייב לעשות כאמור בסעיף 10.1 על פי דרישה בכתב של אסיפת המחזיקים אשר תתקבל בהחלטה רגילה של אסיפת המחזיקים, אלא אם כן ראה כי בנסיבות העניין אין הדבר צודק או סביר לעשות כן, ופנה בהקדם האפשרי לבית המשפט המתאים בבקשה לקבלת הוראות בדין.

10.3. אין באמור לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן לפתוח בהליכים משפטיים ו/או אחרים, בין ביוזמתו ובין על פי דרישת מחזיקים אשר תתקבל בהחלטה מיוחדת של אסיפת המחזיקים, גם אם אגרות החוב לא הועמדו לפירעון מיידי והכל להגנת מחזיקי אגרות החוב ובכפוף להוראות כל דין.

10.4. הנאמן רשאי, בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס אסיפת מחזיקי אגרות החוב בכדי שיוחלט על ידיהם בהחלטה מיוחדת אילו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על פי שטר הנאמנות ואגרות החוב. 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 הראשון האפשרי והסביר.

10.5. בכפוף להוראות שטר נאמנות זה, רשאי הנאמן, אך לא חייב, לכנס בכל עת אסיפת מחזיקי אגרות החוב על מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר הנאמנות, ובלבד שכינוס האסיפה יבוצע על ידי הנאמן במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי והסביר.

10.6. הנאמן רשאי, אך לא חייב, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לעכב ביצוע של כל פעולה על ידו על פי שטר הנאמנות, לצורך פניה לאסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב ו/או לבית המשפט, עד שיקבל הוראות מאסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב ו/או הוראות מבית המשפט כיצד לפעול ובלבד שלא יהא בפניה להשהות את פעולות הנאמן באופן שיפגע בזכויות מחזיקי אגרות החוב. הפניה לאסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב ו/או לבית המשפט יתבצעו במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי והסביר. כל עוד לא ניתנה החלטת בית המשפט, יחולו על הנאמן החובות המוטלות עליו על פי שטר הנאמנות ועל פי דין.

11. <u>נאמנות על התקבולים</u>

כל תקבול על חשבון אגרות החוב שיתקבל על ידי הנאמן למעט שכר טרחתו ופירעון כל חוב כלפיו, בכל דרך שהיא לרבות אך לא רק כתוצאה מהעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי, ולרבות כתוצאה מהליכים שינקוט, אם ינקוט, כנגד החברה, יוחזקו על ידיו בנאמנות וישמשו בידיו למטרות ולפי סדר העדיפות הבא:

11.1. תחילה לתשלום כל חוב בגין שכר הנאמן והוצאותיו לרבות 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, לרבות שכרו.

11.2. שנית - לתשלום כל סכום אחר על פי "ההתחייבות לשיפוי" (כהגדרת מונח זה בסעיף 26 להלן).

11.3. שלישית - לתשלום למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 26 להלן.

11.4. רביעית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הריבית המגיעים להם 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.

11.5. חמישית- כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הקרן המגיעים להם לפי תנאי אגרות החוב פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הקרן המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם.

11.6. שישית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הריבית המגיעים להם על פי אגרות החוב המוחזקות על ידיהם 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.

11.7. שביעית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הקרן המגיעים להם על פי אגרות החוב המוחזקות על ידיהם 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.

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.

יובהר כי ככל והיה על החברה לשאת באיזה מההוצאות אולם לא עשתה כן, יפעל הנאמן לקבלת הסכומים כאמור מהחברה ובמקרה ויצליח לקבלם יוחזקו על ידו בנאמנות וישמשו בידיו למטרות ולפי סדר העדיפות המפורט בסעיף זה.

12. <u>סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן</u>

בכפוף לקבלת החלטה שתתקבל ברוב רגיל של מחזיקי אגרות החוב, הנאמן רשאי להורות לחברה בכתב להעביר לחשבון הנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב) חלק מן התשלום (ריבית ו/או קרן) אותו חייבת החברה למחזיקים שמועדו יחול זמן קצר לאחר ההודעה וזאת לשם מימון ההליכים ו/או ההוצאות ו/או שכר הנאמן על פי שטר זה. החברה אינה רשאית לסרב לפעול בהתאם להודעה כאמור ויראו אותה כמי שמילאה אחר התחייבותה כלפי המחזיקים אם תוכיח כי העבירה את מלוא הסכום הנדרש לזכות חשבון הנאמן כאמור. אין באמור כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלומי ההוצאות והשכר כאמור מקום בו היא חייבת לשאת בהם על פי שטר זה או על פי דין.

13. <u>סמכות לעכב חלוקת הכספים</u>

13.1. למרות האמור בסעיף 11 לעיל, היה והסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים לעיל ואשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה, כאמור באותו סעיף, יהיה פחות ממיליון ש"ח לא יהיה הנאמן חייב לחלקו, ויהיה הוא רשאי להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות לפי שטר הנאמנות ולהחליף השקעות אלה מזמן לזמן בהשקעות מותרות אחרות הכל לפי ראות עיניו.

לכשתגענה ההשקעות האמורות לעיל על רווחיהן, יחד עם כספים נוספים שיגיעו לידי הנאמן לצורך תשלומם למחזיקי אגרות החוב, אם יגיעו, לסכום אשר יספיק כדי לשלם לפחות מיליון ש"ח ישלמם הנאמן למחזיקי האגרות כאמור בסעיף 11 לעיל. במקרה בו תוך פרק זמן סביר לא יהיה בידי הנאמן סכום אשר יספיק כדי לשלם לפחות מיליון ש"ח כאמור, הנאמן יחלק למחזיקי אגרות החוב את הכספים שבידו או במועד הקרוב לתשלום קרן ו/או ריבית.

13.2. על אף האמור לעיל בסעיף זה, אם יקבל הנאמן דרישה לכך בהחלטה שתתקבל באסיפת מחזיקי אגרות החוב, יחלק הנאמן את הסכומים שיתקבלו אצלו כתוצאה מנקיטת ההליכים כאמור לעיל, אף בטרם הצטברו לסך המהווה מיליון ש"ח כמפורט לעיל. על אף האמור תשלום שכר הנאמן והוצאות הנאמן ישולמו מתוך הכספים האמורים מיד עם הגיעם לידי הנאמן ואף עם הינם נמוכים מהסך של מיליון ש"ח כאמור.

14. <u>הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן</u>

14.1. הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כל שהוא מבין התשלומים הנזכרים בסעיפים 11 ו-13 לעיל ועל המועד הקובע לביצוע תשלום זה (ככל שלא מדובר בתשלום הקבוע בלוח הסילוקין של אגרות החוב), וזאת בהודעה שתימסר להם באופן הקבוע בסעיף 27 להלן לא פחות מעשרה ימים ולא יותר מעשרים ימים מראש.

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

14.3. התשלום ייזקף קודם כל על חשבון הריבית.

15. <u>הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה; הפקדה בידי הנאמן</u>

15.1. סכום כלשהו המגיע למחזיק אגרות חוב שלא שולם בפועל במועד הקבוע לתשלומו מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהחברה הייתה מוכנה ויכולה לשלמו במועדו, יחדל לשאת ריבית מהמועד שנקבע לתשלומו, ואילו המחזיק באגרות החוב יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים שהיה זכאי להם במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן והריבית.

15.2. לא שולם סכום כאמור תוך ארבעה עשר (14) ימים מהמועד שנקבע לתשלומו, החברה תפקיד בידי הנאמן, תוך 30 יום מהמועד הקבוע לתשלום, את סכום התשלום שלא שולם מסיבה שאינה תלויה בה ותודיע באמצעות המגנ"א, למחזיקי אגרות החוב על ההפקדה כאמור, והפקדה כאמור תחשב כסילוק אותו תשלום על ידי החברה, ובמקרה של סילוק כל המגיע בגין אגרת החוב, גם כפדיון אגרת החוב על ידי החברה.

15.3. החברה תודיע למחזיקי אגרות החוב על הפקדת הכספים בידי הנאמן בהתאם להוראות סעיף27 להלן.

15.4. הנאמן ישקיע כל סכום כאמור לזכות אותם בעלי אגרות חוב, במסגרת חשבונות נאמנות בשמו ולפקודתו, בהשקעות המותרות לו על-פי דיני מדינת ישראל והוראות שטר הנאמנות (כאמור בסעיף 18 להלן), הכל כפי שהנאמן ימצא לנכון וכפוף להוראות כל דין. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל ממימוש ההשקעה האמורה בניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו וההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבונות הנאמנות הנ"ל.

15.5. 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 ובניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו וכל ההוצאות ותשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות הנ"ל, לרבות עמלות בשיעור שיהיה מקובל באותה עת.

15.6. 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 15.5 לעיל (כולל הרווחים הנובעים מהשקעתם) בניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו והוצאות אחרות אשר הוצאו בהתאם להוראות שטר זה (כגון שכר נותני שירותים וכו'), 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 15.4 ו-15.5 לעיל בשינויים המחויבים. כספים שלא יידרשו מאת החברה על ידי מחזיק אגרות החוב בתום שבע שנים מהמועד הקבוע לתשלום, יעברו לידי החברה, והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא. האמור לא ייגרע מחובתה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב לשלם הכספים להם הם זכאים כאמור על פי כל דין.

15.7. החברה תאשר בכתב לנאמן את החזרת הסכומים הנ"ל ואת דבר קבלתם בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב כאמור.

16. <u>קבלה מאת מחזיק אגרת החוב</u>

16.1. קבלה מאת מחזיק אגרת החוב 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.

16.2. קבלה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן והריבית אצלו לזכות מחזיקי אגרת החוב כאמור לעיל תחשב כקבלה מאת מחזיק אגרת החוב לצורך האמור בסעיף 16.1 לעיל ביחס לשחרור החברה (ולא ביחס לשחרור הנאמן) בכל הקשור לביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

16.3. כספים שחולקו כאמור בסעיף 14 לעיל יחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב.

16.4. הנאמן יהיה רשאי לדרוש ממחזיק אגרת חוב להציג בפני הנאמן, בזמן תשלום ריבית כלשהי או תשלום חלקי של קרן וריבית, את תעודת אגרות החוב שבגינן משולמים התשלומים.

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

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

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

17. <u>תחולת חוק ניירות ערך</u>

בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות חוק ניירות ערך שאינן ניתנות להתניה לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות חוק ניירות ערך.

18. <u>השקעת כספים</u>

כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר הנאמנות, יושקעו על ידיו בפיקדונות בנקאיים של בנקים בישראל המדורגים בדירוג של (AA-), בשמו או בפקודתו, או בהשקעות בניירות ערך של מדינת ישראל וזאת כפי שימצא לנכון, ובכפוף להוראות כל דין, והכל כפוף לתנאי שטרי הנאמנות. 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, העמלות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות, וביתרת

הכספים כאמור יפעל הנאמן על פי הוראות שטר זה, לפי העניין.

19. <u>התחייבויות החברה כלפי הנאמן</u>

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

19.1. להתמיד ולנהל את עסקיה בצורה סדירה ונאותה.

19.2. להחזיק ולשמור על נכסיה (כפי שיהיו מעת לעת) במצב טוב ותקין.

19.3. לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאיים מקובלים, לשמור את הפנקסים, לרבות המסמכים המשמשים להם כאסמכתאות ולאפשר לכל נציג מורשה של הנאמן לעיין, בכל זמן סביר שיתואם מראש עם החברה, בכל פנקס כאמור ו/או בכל מסמך כאמור שהנאמן יבקש לעיין בו. לעניין זה, נציג מורשה של הנאמן פירושו מי שהנאמן ימנה למטרת עיון כאמור, וזאת בהודעה בכתב של הנאמן שתימסר לחברה לפני העיון כאמור ותכלול גם אישור של הממונה לפיו הממונה כאמור מחויב כלפי החברה בשמירה על סודיות המידע שיגיע לידיעת אותו ממונה בפעולותיו עבור הנאמן. הנאמן ישמור על סודיות כל מידע הכלול בפנקס בו עיין נציג הנאמן כאמור. מובהר כי העברת מידע למחזיקי אגרות החוב לצורך קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם על-פי אגרת החוב או לצורך מתן דיווח על מצב החברה, בכפוף לכך שהנאמן העביר אך ורק את המידע הנחוץ לדעתו לצורך קבלת ההחלטה, אינה מהווה הפרה של התחייבותו לסודיות כאמור.

19.4. להודיע לנאמן בכתב לא יאוחר משני ימי עסקים לאחר שנודע לה, על כל מקרה בו הוטל עיקול על נכסיה המהותיים של החברה, וכן בכל מקרה בו מונה לנכסיה העיקריים כונס נכסים, מנהל מיוחד ו/או מפרק זמני או קבוע ו/או נאמן שמונה במסגרת בקשה להקפאת הליכים לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה, וכן לנקוט על חשבונה בכל האמצעים הסבירים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה או ביטול כינוס הנכסים, הפירוק או הניהול לפי העניין.

19.5. להודיע לנאמן בכתב לא יאוחר משני ימי עסקים בהקדם האפשרי לאחר שנודע לה, על קרות כל אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לעיל, והכל מבלי להביא בחשבון את תקופות הריפוי שמצויות בסעיף 8.1 כאמור.

19.6. למסור לנאמן לא יאוחר מתום 30 ימים מתאריך הוצאת סדרת אגרות החוב לוח סילוקין לתשלום אגרות החוב (קרן וריבית) בקובץ Excel.

19.7. להודיע לנאמן בהודעה בכתב חתומה על ידי נושא המשרה הבכיר בכספים בחברה, תוך ארבעה (4) ימי עסקים, על ביצוע כל תשלום למחזיקי אגרות החוב ועל יתרת הסכומים אותם חייבת החברה באותו מועד למחזיקי אגרות החוב לאחר ביצוע התשלום הנ"ל.

19.8. למסור לנאמן מיד עם מסירתו, כל דוח פומבי שהיא חייבת בהגשתו לרשות ניירות ערך. דיווח מיידי במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך ודיווח שיפורסם כאמור ייחשב כאילו נמסר לנאמן.

19.9. מדי 31 בדצמבר של כל שנה, וכל עוד שטר זה בתוקף, תמציא החברה לנאמן אישור חתום על-ידי מנכ"ל החברה או יו"ר הדירקטוריון או ממונה מטעם החברה שהוסמך על ידה לנושא זה (לפי העניין) על כך שלפי מיטב ידיעתו בהסתמך על בדיקות שערך, בתקופה שמתאריך הוצאת סדרת אגרות החוב ו/או מועד מתן האישור הקודם, לפי העניין והמאוחר ביניהם, ועד למועד מתן האישור לא קיימת מצד החברה הפרה של שטר זה (לרבות הפרה של תנאי אגרת החוב), אלא אם כן צוין בו במפורש אחרת.

19.10. לגרום לכך כי נושא משרה הבכיר בכספים בחברה ייתן, תוך זמן סביר, לנאמן ו/או לאנשים שיורה, כל הסבר, מסמך, חישוב או מידע בנוגע לחברה, עסקיה ו/או נכסיה שיהיו דרושים באופן סביר, על-פי שיקול דעתו של הנאמן, לשם מילוי תפקידיו ולצורך הגנה על מחזיקי אגרות החוב.

19.11. החברה תעביר לנאמן מידע בנוגע לחברה שיהיה חיוני לשם שמירת זכויותיהם של מחזיקי האג"ח לפי דרישה סבירה בכתב של הנאמן, וכל מידע שיועבר לנאמן יישמר על ידיו בסודיות, והוא לא יעשה בו שימוש אלא לצורך מילוי תפקידו כנאמן לפי שטר הנאמנות, לרבות דיווח למחזיקי אגרות החוב. מסמכים ו/או אינפורמציה שימסרו לנאמן, בהתאם לסעיף זה, ימסרו בתנאי שמסירתם אינה מהווה עבירה של שימוש במידע פנים כהגדרתה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968 ובכפוף להתחייבות הנאמן ו/או מי שימנה לשמירה על סודיות.

19.12. לתת אישור לנאמן, על פי דרישתו, כי בוצעו כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב במלואם ובמועדם.

19.13. למסור לנאמן הודעות בדבר רכישת אגרות חוב על ידי החברה כאמור בסעיף 4 לעיל.

19.14. לזמן את הנאמן ולאפשר לנאמן להיות נוכח באסיפות בעלי המניות של החברה, ללא זכות השתתפות והצבעה באסיפה.

19.15. לתת לנאמן את הדוחות והדיווחים כמפורט בסעיף 30 להלן.

19.16. במקרה בו תחדל החברה מלהיות תאגיד מדווח (כמשמעות מונח זה בחוק ניירות ערך), תמסור החברה לנאמן דיווחים כמפורט להלן:

(א) דיווח שנתי הכולל את המידע המפורט בנספח 5.2.4.8 לפרק 4 בחלק 2 (ניהול נכסי השקעה והעמדת אשראי) בשער 5 (עקרונות לניהול עסקים) בחוזר המאוחד או כפי שיעודכן מעת לעת, לא יאוחר מ-60 יום מהמועד בו היתה נדרשת החברה לפרסם את הדוחות השנתיים אילו היתה תאגיד מדווח.

(ב) דיווח רבעוני הכולל את המידע המפורט בנספח 5.2.4.9 לפרק 4 בחלק 2 (ניהול נכסי השקעה והעמדת אשראי) בשער 5 (עקרונות לניהול עסקים) בחוזר המאוחד או כפי שיעודכן מעת לעת, לא יאוחר מ – 30 יום מהמועד בו היתה נדרשת החברה לפרסם את הדוחות הרבעוניים אילו היתה תאגיד מדווח.

(ג) דיווח מיידי אם אירע אחד מהאירועים המפורטים בנספח 5.2.4.10 לפרק 4 בחלק 2 (ניהול נכסי השקעה והעמדת אשראי) בשער 5 (עקרונות לניהול עסקים) בחוזר המאוחד או כפי שיעודכן מעת לעת. הדיווח יימסר במועד בו היתה נדרשת החברה לדווח על קרות האירוע עפ"י תקנה 30(ב) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל – 1970 או בכל תקנה אשר תחליף תקנה זו.

19.17. להודיע בכתב לנאמן על כל שינוי בשמה או בכתובתה.

19.18. הנאמן רשאי להורות לחברה לדווח לאלתר במערכת המגנ"א בשם הנאמן כל דיווח בנוסח כפי שיועבר בכתב על ידי הנאמן לחברה, והחברה תהיה חייבת לדווח את הדיווח כאמור.

19.19. בנוסף על הדוחות או ההודעות אותם מחויבת החברה למסור על פי סעיף 35י(א) לחוק ניירות ערך, למסור לנאמן, על פי דרישתו, ובהתאם לאמור בסעיף 19.11 לעיל, תצהיר ו/או ההצהרות ו/או מסמכים ו/או פרטים ו/או מידע, כפי שידרשו על ידי הנאמן בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, בתום לב ובאופן סביר.

20. <u>התחייבויות נוספות</u>

20.1. לאחר שאגרות החוב תועמדנה לפירעון מיידי (ככל שתועמדנה), כמוגדר בסעיף 8 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:

20.1.1. לפרוע למחזיקי אגרות החוב ולנאמן את כל הסכומים המגיעים להם ו/או שיגיעו להם לפי תנאי שטר הנאמנות, בין אם מועד החיוב בגינן חל או לא ('האצה' 'Acceleration') וזאת תוך 21 ימים ממועד ההודעה כאמור בסעיף 8.5 לעיל (ובלבד שמדובר בערך הפארי).

20.1.2. תצהיר הצהרות ותחתום על כל המסמכים ותבצע או תגרום לביצוע כל הפעולות הנחוצות או הדרושות בהתאם לחוק לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ובאי כוחו.

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

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

20.3. החברה מתחייבת כי עסקאות חריגות של החברה (כהגדרתן בחוק החברות) עם בעל השליטה בה, או התקשרויות של החברה עם בעל השליטה או עם קרובו, במישרין או בעקיפין לרבות באמצעות חברה בשליטתו ("**העסקאות המיוחדות**"), תהיינה מותנות בהסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') בהחלטה רגילה. יובהר למען הסר ספק, כי העסקאות המפורטות להלן לא תיחשבנה לעסקאות מיוחדות ולפיכך לא יידרש אישור

מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 20.3 זה לעיל: (א) רכישת נכסים על ידי החברה מבעל השליטה שמבוצעת בהתאם להערכת שווי חיצונית ובלתי תלויה ובלבד שהמחיר בעסקה לא יעלה על המחיר שנקבע בהערכת השווי; (ב) תנאי כהונה וההעסקה בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000, (ג) עסקאות חריגות בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000; (ד) הענקת התחייבות לשיפוי לבעל השליטה בהתאם להוראות חוק החברות; (ה) העמדת הלוואות בעלים, בין שהיא מובטחת ובין שאינה מובטחת, לחברה בריבית הנמוכה מהריבית הנקובה של אגרות החוב כפי שהינה בסמוך לפני העמדת ההלוואה (היינו הריבית הנקובה בתוספת התאמות ככל שקיימות בהתאם לסעיף 3.6 לתנאים שמעבר לדף; (ו) התקשרות עם בעלת השליטה כקבלן מבצע של פרויקטים בתחום פעילותה של החברה.

21. <u>באי-כח</u>

21.1. 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.

21.2. אין במינוי לפי סעיף 21.1 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 בזמן 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 בזמן על ידי הנאמן, והכל למעט אם פעלו הנאמן או שלוחיו ברשלנות.

22. <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, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע במילוי התחייבויותיו של הנאמן על פי שטר הנאמנות ובכשירותו כנאמן.

23. <u>שכר הנאמן</u>

החברה תשלם שכר לנאמן עבור שירותיו, בהתאם לשטר הנאמנות, כמפורט להלן:

23.1. בגין אגרות חוב (סדרה ד') שתונפק על פי התשקיף ושטר נאמנות זה ושהנאמן ישמש לה נאמן, החברה תשלם לנאמן שכר עבור שירותיו, בהתאם לשטר זה, כמפורט להלן-

23.1.1. בגין שנת הנאמנות הראשונה ישולם לנאמן שכר טרחה שנתי בסך של 21,500 ש"ח. בגין כל שנת נאמנות נוספת החל מהשנה השניה ישולם לנאמן שכר טרחה שנתי בסך של 19,000 ש"ח.

הסכומים שבסעיף 23.1.1 זה לעיל ייקראו יחדיו "**השכר השנתי**".

23.1.2. על אף האמור בסעיף 23.1.1 לעיל, במקרה בו במהלך שנת נאמנות, יידרש הנאמן לביצוע שירותי הנאמנות להשקיע שעות עבודה בפועל בהיקף אשר יעלה על 30 שעות בשנה, תשלם החברה לנאמן שכר נוסף לפי שעות העבודה אשר יושקעו על ידו בפועל מוכפל בשכר לשעה המפורט בסעיף 23.1.8 להלן. מהסכום האמור יופחת סכום השכר השנתי, ככל שזה שולם בפועל בגין אותה שנת נאמנות.

23.1.3. השכר השנתי ישולם לנאמן בתחילת כל שנת נאמנות וזאת תוך 30 יום ממועד הוצאת דרישת התשלום על ידי הנאמן. השכר השנתי ישולם לנאמן בגין התקופה שעד תום תקופת הנאמנות על-פי תנאי שטר הנאמנות, גם אם מונה לחברה כונס נכסים ו/או כונס נכסים מנהל ו/או באם הנאמנות על-פי שטר הנאמנות תנוהל בהשגחת בית משפט או לאו.

23.1.4. לא יידרש שכר טרחה נוסף במקרה שיונפקו אגרות חוב (סדרה ד') נוספות או שהיקף הסדרה האמורה יורחב בדרך אחרת.

23.1.5. במקרה בו נשתתף בדיונים עם רשות ניירות ערך בקשר לשטר הנאמנות ו/או התשקיף, ישולם לנו שכר (בתעריף הנקוב בסעיף 23.1.8 להלן) בהתאם לשעות הדיונים בהם ניטול חלק לרבות החזר הוצאות נסיעה. תשלום זה אינו מותנה בהנפקת אגרות החוב או בחתימת שטר הנאמנות.

23.1.6. במידה ופקעה כהונת הנאמן, כאמור בשטר הנאמנות, לא יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחתו החל מיום פקיעת כהונתו. במידה וכהונת הנאמן פקעה במהלך שנת הנאמנות יוחזר שכר הטרחה ששולם בגין החודשים בהם לא שימש הנאמן כנאמן לחברה. האמור בסעיף זה לא יחול לגבי שנת הנאמנות הראשונה.

23.1.7. הנאמן יהיה זכאי להחזר בגין ההוצאות הסבירות שיוציא כהגדרתן להלן: סכומים אשר יוציא הנאמן במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר הנאמנות ובכלל זה הוצאות ועלויות בגין זימון וכינוס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב והוצאות בגין שליחויות ולרבות בגין פרסומים בעיתונות הקשורים לזימון אסיפה, ובלבד שבגין הוצאות חוות דעת מומחה, כמפורט בשטר הנאמנות, ייתן הנאמן הודעה מראש על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה ובלבד שחוות דעת מומחה כאמור אינה מעניניה השוטפים של פעילות החברה, כאשר ככל הניתן, בנסיבות הענין, הנאמן ייעזר ביועציה של החברה.

23.1.8. הנאמן זכאי לתשלום נוסף מלבד ההוצאות הסבירות כהגדרתן לעיל, בגין פעולות מיוחדות שיבצע, לרבות אלה אשר עליו לבצע כדי למלא חובתו החוקית מכח חוק ניירות ערך, (לרבות תיקונים 50 ו-51 לחוק ניירות ערך) והתקנות אשר יותקנו בעקבות תיקונים אלו וכן פעולות הנובעות מהפרה של שטר נאמנות זה על-ידי החברה ו/או מהפרה של כל נותן התחייבות או בטוחה אחרת הכלולה בשטר, ו/או בגין פעולות שעל הנאמן לבצע בקשר עם העמדת איגרות החוב לפירעון מיידי,

מימוש בטוחות והתחייבויות, ו/או פעולות מיוחדות שיידרש לבצע, אם יידרש, לצורך מילוי תפקידיו לרבות על פי שטר הנאמנות, והכל בנוסף ומבלי לפגוע מהתשלומים המגיעים לו כאמור בסעיף זה.

הנאמן יהיה זכאי לתשלום נוסף כאמור, בסך של 600 ש"ח, בעבור כל שעת עבודה של מנכ"ל או יו"ר דירקטוריון, סך של 550 ש"ח לשעת עבודה של סמנכ"ל, עו"ד או רו"ח ובסך של 250 ש"ח בעבור כל שעת עבודה של צוות המנהלה, בגין פעולות מיוחדות שיידרש לה כאמור לעיל. הסכום האמור ישולם תוך 15 ימי עסקים ממועד הוצאת דרישת התשלום על ידי הנאמן.

23.1.9. בגין כל אסיפת בעלי מניות (וזאת בנוסף על התשלום על פי סעיף 21.1.8 לעיל) בה ייטול הנאמן חלק, לרבות נוכחותו באסיפה שלא נפתחה עקב העדרו של מניין חוקי, ישולם שכר נוסף של 600 ש"ח לישיבה, בצירוף החזר הוצאות בגין נסיעות. הסכום האמור ישולם מיד עם הוצאת דרישת הנאמן.

23.1.10. מע"מ אם יחול, יתווסף לתשלומים המגיעים לנאמן, על-פי הוראות סעיף זה וישולם על-ידי החברה.

23.1.11. כל הסכומים האמורים בסעיף 23 זה הינם צמודים למדד המחירים לצרכן שיהיה ידוע במועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') אך בכל מקרה לא ישולם סכום הנמוך מהסכום הנקוב בסעיף 23 זה.

23.1.12. מונה נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו לפי סעיפים 35ב(א1) או 35יד(ד) לחוק ניירות ערך, יישאו המחזיקים באגרות החוב (סדרה ד') בהפרש שבו עלה שכרו של הנאמן שמונה כאמור על השכר ששולם לנאמן שבמקומו מונה אם ההפרש כאמור הוא בלתי סביר ויחולו הוראות הדין הרלוונטיות במועד החלפה כאמור.

23.1.13. ככל שעל פי דין תחול על החברה חובת הפקדת פיקדון להבטחת נשיאת החברה בהוצאות מיוחדות של הנאמן, תפעל החברה בהתאם להוראות כאמור.

24. <u>סמכויות מיוחדות</u>

24.1. הנאמן רשאי במסגרת ביצוע עניני הנאמנות לפי שטר הנאמנות להזמין חוות דעת ו/או לשאול לעצתו של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר, ולפעול בהתאם למסקנותיו בין אם חוות דעת ו/או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או על ידי החברה, והנאמן לא יידרש לשלם ולא ייערך קיזוז מכספים המגיעים לו בקשר עם כל הפסד או נזק שיגרם כתוצאה מכל פעולה ו/או מחדל שנעשו על ידו על סמך עצה או חוות דעת כאמור, אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי פעל הנאמן ברשלנות אשר אינה פטורה על פי חוק כפי שיהיה מעת לעת ו/או בזדון. החברה תישא בשכר סביר בגין העסקת היועצים שימונו כאמור ובלבד שהנאמן ייתן לחברה הודעה מראש על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה או עצה כאמור, בצירוף פירוט שכר הטרחה הנדרש ומטרת חוות הדעת או העצה וכן ששכר הטרחה האמור אינו חורג מגבולות הסביר והמקובל. כמו כן, הנאמן

והחברה יגיעו להסכמה על רשימה של לא יותר משלושה יועצים כאמור בעלי מוניטין ומומחיות רלוונטיים, אשר אליהם יפנה הנאמן לקבלת הצעות שכר טרחה למינויים כיועצים כאמור. החברה תבחר הצעה אחת מתוך ההצעות שיוגשו ותהיה רשאית לנהל מו"מ עם היועצים על הצעתם. במקרה בו הנאמן והחברה לא יגיעו להסכמה כאמור, הנאמן יבחר שלושה יועצים, החברה תהיה רשאית לנהל מו"מ על הצעתם, כמו כן, תהייה מחויבת להתקשר עם אחד מבין השלושה ויחולו יתר הוראות סעיף זה.

24.2. 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 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.

24.3. 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.

24.4. בכפוף לכל דין, הנאמן, ישתמש בנאמנות, בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר זה, לפי שיקול דעתו המוחלט ולא יידרש לשלם ולא ייערך קיזוז מכספים המגיעים לו בקשר עם כל נזק שנגרם עקב טעות בשיקול הדעת כנ"ל, שנעשתה בתום לב, אלא אם נקבע בפסק דין חלוט כי פעל הנאמן ברשלנות למעט רשלנות הפטורה על פי חוק כפי שיהיה מעת לעת או בזדון.

25. <u>סמכות הנאמן להעסיק שלוחים</u>

בכפוף להסכמת החברה מראש, הנאמן יהיה רשאי למנות שלוח/ים שיפעל/ו במקומו, בין עורך דין ובין 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 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. כן יהיה הנאמן רשאי לסלק על חשבון החברה את שכר טרחתו הסביר של כל שלוח כזה לרבות בדרך של קיזוז מסכומים שהגיעו לידיו, והחברה תחזיר לנאמן מיד עם דרישתו הראשונה כל הוצאה סבירה כנ"ל.

26. <u>שיפוי לנאמן</u>

26.1. החברה ומחזיקי אגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 26.4 להלן, כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 26.3 להלן), מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו, עובדיו, בעלי מניותיו, שלוח או מומחה שימנה על פי הוראות שטר נאמנות זה ו/או על פי החלטה שהתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב על פי הוראות שטר נאמנות זה ("**הזכאים לשיפוי**"):

26.1.1. בגין כל הוצאה ו/או נזק ו/או תשלום ו/או חיוב כספי, לרבות על פי פסק דין, פסק

בורר (שלא ניתן לגביהם עיכוב ביצוע) או על פי פשרה שנסתיימה (וככל 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

26.1.2. בגין שכר הזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שעומדים להוציא לרבות אגב ביצוע הנאמנות או בקשר לפעולות כאלה, שלפי דעתם היו דרושות לביצוע הנ"ל 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, הוצאות נסיעה ו/או אחרות, ובלבד שיהיו סבירות, לצורך בדיקה ו/או טיפול ו/או מימוש של איזה מהנכסים המשועבדים תחת הבטוחות (ככל שיהיו), תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לנדון.

והכל בתנאי כי:

26.1.3. הזכאים לשיפוי לא ידרשו שיפוי מראש בעניין שאינו סובל דיחוי;

26.1.4. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו שלא בתום לב ופעולה זו נעשתה שלא במסגרת מילוי תפקידם, שלא בהתאם להוראות הדין;

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

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

26.1.7. לעניין שיפוי על ידי החברה, הנאמן הודיע לחברה בכתב, בסמוך לאחר שהיוודע לו הדבר, על כל תביעה ו/או דרישה כאמור, ואפשר לחברה לנהל את ההליכים, אלא אם ההליכים מנוהלים על-ידי חברת הביטוח של הנאמן או אם החברה מצויה בניגוד עניינים.

התחייבויות השיפוי על פי סעיף 26.1 זה תקרא "**התחייבות השיפוי**".

גם במקרה בו יטען כנגד הזכאים לשיפוי, כי אינם זכאים לשיפוי מכל טעם שהוא, יהיו הזכאים לשיפוי זכאים מיד עם דרישתם הראשונה לתשלום הסכום המגיע להם בגין 'התחייבות השיפוי'. במקרה בו יקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי לא קמה לזכאים לשיפוי זכות לשיפוי, ישיבו הזכאים לשיפוי את סכומי התחייבות השיפוי ששולמו להם.

26.2. מבלי לגרוע מתוקף 'התחייבות השיפוי' שבסעיף 26.1 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 26.4 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 לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב. אין בתשלום על ידי המחזיקים לפי סעיף זה כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלום האמור.

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

26.3. 'התחייבות השיפוי':

26.3.1. <u>תחול על החברה</u> 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.

26.3.2. <u>תחול על המחזיקים</u> שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 26.4 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); וכן (2). אי תשלום על ידי החברה של סכום 'התחייבות השיפוי' החלה עליה על פי סעיף 26.3.1 לעיל.

מובהר כי הנאמן אינו רשאי לעכב פעולה הנדרשת באופן דחוף לשם מניעת פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב לצורך פניה לקבלת שיפוי או אישור המחזיקים לביצוע הפעולה.

26.3.3. בכל מקרה בו: (א). החברה <u>לא תשלם</u> את הסכומים הדרושים לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ו/או <u>לא תפקיד</u> את סכום 'כרית המימון', לפי הענין; ו/או (ב). חובת השיפוי חלה על המחזיקים מכח הוראות סעיף 26.3.2 לעיל ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום 'כרית המימון' לפי סעיף 26.2 לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

26.3.4. הכספים יגבו באופן הבא:

<u>ראשית</u>- הסכום ימומן מתוך כספי הריבית ו/או הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת, ויחולו הוראות סעיף 11 לעיל;

<u>שנית</u> - ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי

לכסות את 'התחייבות השיפוי', יפקידו המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 26.4 להלן) בהתאם לחלקו היחסי (כהגדרת מונח זה) בידי הנאמן הסכום החסר. הסכום שיפקיד כל מחזיק ישא את ריבית שנתית בשיעור השווה לריבית הקבועה על אגרות החוב (כאמור בתוספת הראשונה) וישולם בקדימות כאמור בסעיף 11 לעיל.

"**חלקו היחסי**" משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב אותם החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 26.4 להלן מסך הערך הנקוב שבמחזור באותו מועד (בניכוי אגרות חוב המוחזקות על ידי מחזיק קשור (כהגדרת מונח זה בסעיף 4.3 לעיל). מובהר כי חישוב החלק היחסי ייוותר קבוע אף אם לאחר אותו מועד יחול שינוי בערך הנקוב של אגרות החוב שבידי המחזיק.

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

26.4.1. 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.

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

26.5. אין בתשלום על ידי המחזיקים במקום החברה של סכום כלשהו המוטל על החברה על פי סעיף 25 זה, כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלום האמור והנאמן יפעל להשבת כספי המחזיקים אשר שולמו על ידם במקום החברה.

26.6. לעניין קדימות ההחזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף זה מתוך תקבולים בידי הנאמן ראה סעיף 11 לעיל.

27. <u>הודעות</u>

27.1. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על ידי דיווח במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך; (הנאמן רשאי להורות לחברה והחברה תהיה חייבת לדווח לאלתר במערכת המגנ"א בשם הנאמן כל דיווח בנוסחו כפי שיועבר בכתב על ידי הנאמן לחברה כאמור לעיל), ובמקרים המתחייבים על פי דין, ולרבות המקרים המפורטים להלן בנוסף בדרך של פרסום מודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית: (א). הסדר או פשרה לפי סעיף 350 לחוק החברות; (ב). מיזוג. כל הודעה שתפורסם או שתישלח כאמור תיחשב כאילו נמסרה לידי מחזיק אגרות החוב ביום

פרסומה כאמור (במערכת המגנ"א או בעיתונות, לפי העניין).

27.2. במקרה בו תחדל החברה לדווח בהתאם לפרק ו' לחוק ניירות ערך, כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על-ידי פרסום מודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה היוצאים לאור בישראל בשפה העברית. כל הודעה שתשלח כאמור תחשב כאילו נמסרה לידי מחזיקי אגרות החוב כעבור שלושה (3) ימי עסקים מיום פרסומה.

27.3. כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן לחברה תוכל להינתן על ידי מכתב שישלח בדואר רשום לפי הכתובת המפורטת בשטר הנאמנות, או לפי כתובת אחרת עליה תודיע החברה לנאמן בכתב, או באמצעות שיגורה בפקסימיליה או על-ידי שליח ו/או בדואר אלקטרוני וכל הודעה או דרישה שכזו תחשב כאילו נתקבלה על ידי החברה: (1) במקרה של שיגור בדואר רשום - כעבור שלשה ימי עסקים מיום מסירתה בדואר; (2) במקרה של שיגורה בפקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) ו/או בדואר אלקטרוני- כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה; (3) ובמקרה של שליחתה על-ידי שליח - במסירתה על-ידי השליח לנמען או בהצעתה לנמען לקבלה, לפי העניין.

27.4. כל הודעה או דרישה מטעם החברה לנאמן תוכל להינתן על ידי מכתב שישלח בדואר רשום לפי הכתובת המפורטת בשטר הנאמנות, או לפי כתובת אחרת עליה יודיע הנאמן לחברה בכתב, או באמצעות שיגורה בפקסימיליה או על-ידי שליח ו/או בדואר אלקטרוני וכל הודעה או דרישה שכזו תחשב כאילו נתקבלה על ידי הנאמן: (1) במקרה של שיגור בדואר רשום - כעבור שלשה ימי עסקים מיום מסירתה בדואר; (2) במקרה של שיגורה בפקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) ו/או בדואר אלקטרוני - כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה; (3) ובמקרה של שליחתה על-ידי שליח - במסירתה על-ידי השליח לנמען או בהצעתה לנמען לקבלה, לפי העניין.

27.5. העתקים מהודעות ומהזמנות שתיתן החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב, יישלחו על ידי החברה גם בדוח מיידי אשר העתקו יימסר לנאמן.

28. <u>שינויים בשטר הנאמנות, ויתור ופשרה</u>

28.1. בכפוף להוראות כל דין, החברה והנאמן יהיו רשאים, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב תעמוד לפירעון, **לשנות** את שטר הנאמנות ו/או תנאי אגרות החוב (סדרה ד'), אם נתקיים אחד מאלה:

28.1.1. אם הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע במחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'). הוראות פסקה זו לא יחולו לעניין שינויים במועדי התשלומים על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ד') למעט דחיות טכניות למניעת סיווג שונה של חובות החברה ברישומי הבורסה לניירות ערך או למניעת הפסקת המסחר, בשיעור הריבית שלה, בשיטת ההצמדה שלה, ואי עמידה באמות מידה פיננסיות, התחייבות לשעבוד שלילי, שינוי במגבלות על חלוקה שינוי במגבלות על הרחבת סדרה, בעילות להעמדה לפירעון מיידי, בדיווחים שעל החברה לתת לנאמן, וכן לעניין שינוי של זהות

הנאמן או שכרו בשטר הנאמנות, לשם מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו.

28.1.2. כפוף להוראות כל דין, לרבות חוק ניירות ערך וחוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחם ובכלל זה סעיף 350 לחוק החברות, ובאישור מוקדם של המחזיקים באגרות החוב שהסכימו לשינוי בהחלטה שהתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), שנכחו בה מחזיקים בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה מחזיקים בעשרים אחוזים (20%) לפחות מן היתרה האמורה ברוב של המחזיקים בשני שלישים (2/3) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה.

28.2. בנוסף לאמור בסעיף 28.1 לשטר זה לעיל, וכפוף להוראות כל דין:

28.2.1. למעט לגבי שינוי במועדי התשלומים על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ד') למעט דחיות טכניות למניעת סיווג שונה של חובות החברה ברישומי הבורסה לניירות ערך או למניעת הפסקת המסחר, בשיעור הריבית, בשיטת ההצמדה, ואי עמידה באמות מידה פיננסיות, התחייבות לשעבוד שלילי, שינוי במגבלות על חלוקה שינוי במגבלות על הרחבת סדרה, בעילות להעמדה לפירעון מיידי, בדיווחים שעל החברה לתת לנאמן, וכן למעט לעניין שינוי של זהות הנאמן או שכרו בשטר הנאמנות, לשם מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו, הנאמן יהיה רשאי מזמן לזמן ובכל עת כאשר אין בדבר, לדעתו, משום פגיעה בזכויות המחזיקים באגרות החוב (סדרה ד'), לוותר על כל הפרה או אי-מילוי של כל תנאי מתנאי שטר הנאמנות על-ידי החברה.

28.2.2. הנאמן יהיה רשאי, באישור מוקדם של המחזיקים באגרות החוב שהסכימו לשינוי בהחלטה שהתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב שנכחו בה מחזיקים בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה מחזיקים בעשרים אחוזים (20%) לפחות מן היתרה האמורה, ברוב של המחזיקים בשני שלישים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה שלהם, ולוותר על כל זכות או תביעה שלהם כלפי החברה על-פי שטר הנאמנות ואגרות החוב (סדרה ד'), למעט בקשר עם שיטת ההצמדה שתחול על אגרות החוב שאינה ניתנת לשינוי בכפוף לכך שהשינוי כאמור אינו מהווה הסדר חוב כהגדרתו בסעיף 350יז לחוק החברות.

28.3. החברה תמסור לכל המחזיקים באגרות החוב (סדרה ד') הודעה באמצעות מערכת המגנ"א בלבד על כל שינוי ו/או ויתור כאמור בסעיפים 28.1.1 או 28.2.1 לשטר ביחס לאגרות החוב (סדרה ד'), בסמוך לפני ביצועו.

28.4. 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.

28.5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תנאי אגרות החוב יהיו ניתנים לשינוי גם במסגרת הסדר או פשרה, אשר אושר על ידי בית המשפט, לפי סעיף 350 לחוק החברות.

29. <u>מרשם מחזיקי אגרות החוב</u>

29.1. החברה תחזיק ותנהל במשרדה הרשום מרשם מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, אשר יהיה פתוח לעיונו של כל אדם. כן תרשמנה במרשם כל העברות של אגרות החוב. החברה רשאית לסגור את המרשם מזמן לזמן ולא להתיר בו העברות מדי פעם לתקופה או לתקופות שלא תעלינה ביחד על 30 יום בשנה.

29.2. החברה לא תהיה חייבת לרשום במרשם שום הודעה בדבר נאמנות מפורשת, מכללא או משוערת, או משכון או שעבוד מכל מין שהוא או כל זכות שבישר, תביעה או קיזוז או זכות אחרת כלשהי, בקשר לאגרות החוב. החברה תכיר אך ורק בבעלותו של האדם שבשמו נרשמו אגרות החוב ובלבד שיורשיו החוקיים, מנהלי עזבונו או מבצעי צוואתו של הבעלים הרשום וכל אדם שיהיה זכאי לאגרות החוב עקב פשיטת רגל של כל בעלים רשום (ואם הוא תאגיד - עקב פירוקו) יהא רשאי להירשם כבעליהן, לאחר מתן הוכחות סבירות שתספקנה להוכיח את זכותו להירשם כבעלים שלהם.

30. <u>דיווח לנאמן</u>

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

30.1. דוחות כספיים מבוקרים של החברה לשנת הכספים שנסתיימה ב-31 בדצמבר של השנה שחלפה, מיד לאחר פרסומם על ידי החברה.

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

30.3. אישור רו"ח של החברה ו/או חשב 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.

30.4. 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), מיד עם פרסומו.

30.5. שבעה (7) ימי עסקים לאחר מועד הבדיקה כאמור בסעיף 7.5.2 לעיל, תעביר החברה לנאמן אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים בדבר תוצאות הבדיקה בצירוף הסבר ו/או תחשיב לשביעות רצון הנאמן. הנאמן יסתמך על אישור החברה ולא

יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

30.6. שבעה (7) ימי עסקים לאחר מועד הבדיקה כאמור בסעיף 7.5.2 לעיל תעביר החברה קבצי Excel בהם יפורטו התנועות שבוצעו בחשבון הנאמנות, החשבון המשועבד לוגאנו יהוד והחשבון המשועבד כפר חב"ד בקשר עם העודפים מפרויקט לוד (ככל שהעודפים ישועבדו), דמי השכירות מפרויקט כפר חב"ד והתקבולים שיתקבלו מחברת לוגאנו יהוד וכן כל תנועה נוספת באיזה מהחשבונות הנ"ל.

פרסום הדוחות ו/או המידע האמור לעיל במגנ"א על ידי החברה יחשב כמסירתו לידי הנאמן.

31. <u>אחריות הנאמן</u>

אחריות הנאמן תהא על פי דין.

32. <u>דיווח על-ידי הנאמן</u>

32.1. החל ממועד הנפקה לראשונה של אגרות חוב (סדרה ד') על פי שטר זה, יערוך הנאמן, דוח שנתי על ענייני הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ד') (להלן: "**הדוח השנתי**").

הדוח השנתי יכלול פרוט הנושאים הבאים וכן כל נושא הנדרש לפי כל דין:

32.1.1. פירוט שוטף על מהלך ענייני הנאמנות בשנה שחלפה.

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

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

32.3. נודע לנאמן על הפרה מהותית של שטר זה מצד החברה יודיע למחזיקי אגרות החוב על ההפרה ועל הצעדים שנקט למניעתה או לקיום התחייבויות החברה, לפי העניין.

33. <u>סודיות</u>

33.1. בכפוף להוראות כל דין ולאמור בסעיף זה להלן, 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 החוק, לפי שטר הנאמנות, או לפי צו של בית משפט.

33.2. העברת מידע למחזיקי איגרות החוב, לרבות באמצעות פרסום פומבי, לצורך קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם על פי איגרת החוב או לצורך מתן דיווח על מצב החברה אינה מהווה הפרה של התחייבות לסודיות כאמור.

33.3. ההתחייבות הנ"ל לסודיות לא תחול על כל חלק מהמידע, שהינו בבחינת נחלת הכלל (למעט מידע שהפך לנחלת הכלל בגין הפרה של ההתחייבות זו לסודיות) או שהתקבל בידי הנאמן שלא מהחברה-החל ממועד קבלתו.

33.4. כל השיחות והדיונים בחלק האספות המתנהל ללא החברה או באספות המתנהלות ללא

החברה, הינם סודיים, והחברה ו/או מי מטעמה לרבות כל נושא משרה בה לא תדרוש את גילוי אותם הנתונים.

34. <u>תחולת הדין</u>

אגרות החוב כפופות להוראות הדין הישראלי בלבד. בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין 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.

35. <u>סמכות ייחודית</u>

בית המשפט היחידי שיהיה מוסמך לדון בעניינים הקשורים ובאגרת החוב המצורפת כנספח לו יהיה בית המשפט המוסמך בתל-אביב-יפו.

36. <u>כללי</u>

מבלי לגרוע מהוראותיו האחרות של שטר זה ושל אגרת החוב, הרי כל ויתור, ארכה, הנחה, שתיקה, הימנעות מפעולה ("**ויתור**") מצד הנאמן לגבי אי קיומה או קיומה החלקי או הבלתי נכון של התחייבות כלשהי מהתחייבות לנאמן על-פי שטר זה ואגרת החוב, לא יחשבו כויתור מצד הנאמן על זכות כלשהי אלא כהסכמה מוגבלת להזדמנות המיוחדת בה ניתנה. מבלי לגרוע מההוראות האחרות של שטר זה ואגרת החוב, הרי כל שינוי בהתחייבויות לנאמן מחייב קבלת הסכמת הנאמן מראש ובכתב. כל הסכמה אחרת, בין בעל פה ובין על דרך של ויתור והימנעות מפעולה או בכל דרך אחרת שאינה בכתב, לא תיחשב כהסכמה כלשהי. זכויות הנאמן לפי הסכם זה הינן עצמאיות ובלתי תלויות זו בזו, ובאות בנוסף לכל זכות שקיימת ו/או שתהיה לנאמן על פי דין ו/או הסכם (לרבות שטר זה ואגרת החוב).

37. <u>מענים</u>

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

38. <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.

<u>ולראיה באו הצדדים על החתום</u>:

_____	_____
אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ	**הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ**

<u>התוספת הראשונה לשטר הנאמנות</u>

אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ

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

<u>אגרת חוב רשומה על שם</u>

מספר: _____.

ערך נקוב של תעודה זו: _____ ש"ח.

אגרת חוב זו מעידה כי אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ ("**החברה**") תשלם במועד הפירעון כהגדרתו בתנאים הרשומים מעבר לדף למי שיהיה המחזיק באגרת החוב במועד הקובע, תשלומי קרן וריבית, והכל בכפיפות למפורט בתנאים שמעבר לדף ולשטר הנאמנות.

אגרת חוב זו מונפקת כחלק מסדרה של אגרות חוב בתנאים זהים לתנאי אגרת זו ("**סדרת אגרות החוב**"), המונפקת בהתאם לשטר נאמנות ("**שטר הנאמנות**") מיום 11 באוגוסט 2016, אשר נחתם בין החברה מצד אחד ובין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ("**הרמטיק**"). 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.

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

נחתם בחותמת החברה שהוטבעה ביום _____

_____

אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ

אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ

התוספת השניה לשטר הנאמנות - הוראות בדבר אסיפות מחזיקי אגרות חוב

<u>אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד')</u>

בכפוף להוראות חוק ניירות ערך ושטר נאמנות זה, כינוס אסיפה של מחזיקי איגרות החוב, אופן ניהולה ותנאים שונים לגביה, יהיו כאמור להלן:

<u>זימון אסיפה</u>

1. הנאמן או החברה רשאים לזמן את מחזיקי אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית לאסיפה של מחזיקי אגרות החוב מאותה סדרה. אם החברה מזמינה אסיפה כזו, עליה לשלוח מיד הודעה בכתב לנאמן על המקום, היום והשעה בהם תתקיים האסיפה וכן על העניינים שיובאו לדיון בה. החברה תישא בכל העלויות הסבירות של כינוס אסיפת מחזיקי אגרות חוב.

2. הנאמן יזמן, בכל שנה ולא יאוחר מתום ארבעה עשר (14) ימים ממועד הגשת הדוח השנתי אשר תכונס לא יאוחר מתום שישים (60) ימים ממועד הגשת הדוח האמור, אסיפת מחזיקים ("**אסיפה שנתית**"). על סדר יומה של האסיפה השנתית יכלל, מינוי הנאמן לתקופה שתקבע (אלא אם האסיפה הקודמת קבעה מועד מינוי ארוך יותר).

3. הנאמן יכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב אם ראה צורך בכך, או לפי בקשה בכתב של מחזיקים באגרות החוב המחזיקים, לבד או יחדיו, לפחות בחמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור.

4. במקרה שהמבקשים את זימון האסיפה הינם מחזיקי אגרות החוב, יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי, לרבות מראש, עבור נזק שיגרם לנאמן כתוצאה מזימון האסיפה כאמור.

5. נאמן יזמן אסיפת מחזיקים בתוך 21 ימים מיום שהוגשה לו הדרישה לכנסה, למועד שיקבע בהזמנה, 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 ובכפוף להוראות סעיף 9 להלן; עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס.

6. הנאמן רשאי לשנות את מועד כינוס האסיפה.

7. במקרה בו הנאמן כינס את אסיפת מחזיקי אגרות החוב שלא על פי בקשת מחזיקי אגרות החוב הנאמן רשאי לקבוע כי האסיפה תתקיים באמצעים אלקטרונים.

8. לא זימן הנאמן אסיפת מחזיקים, לפי דרישת מחזיק, בתוך המועד כאמור בסעיף 5 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.

9. לא התקיימה אסיפת מחזיקים כאמור בסעיף 1 או 3 לעיל, רשאי בית המשפט, לבקשת מחזיק, להורות על כינוסה.

10. הורה בית המשפט כאמור, יישא הנאמן בהוצאות סבירות שהוציא המבקש בהליך בבית המשפט, כפי שיקבע בית המשפט.

11. מקום שאין אפשרות מעשית לכנס אסיפת מחזיקים או לנהלה בדרך שנקבעה לכך בשטר הנאמנות או בחוק, רשאי בית המשפט, לבקשת החברה, מחזיק אגרות חוב הזכאי להצביע באסיפה או הנאמן, להורות שתכונס ותנוהל אסיפה בדרך שיקבע בית המשפט, ורשאי הוא לתת לשם כך הוראות משלימות ככל שיראה לנכון.

<u>פגמים בכינוס</u>

12. בית המשפט רשאי, לבקשת מחזיק, להורות על ביטולה של החלטה שהתקבלה באסיפת מחזיקים שהתכנסה או שהתנהלה בלא שהתקיימו התנאים הקבועים לכך לפי החוק או לפי שטר זה. היה הפגם בכינוס נוגע להודעה לגבי מקום כינוס האסיפה או מועדה, לא יהיה רשאי מחזיק שהגיע לאסיפה, על אף הפגם, לדרוש את ביטול ההחלטה.

<u>הודעה על כינוס אסיפה</u>

13. הודעה על אסיפת מחזיקים תפורסם בהתאם להוראות חוק ניירות ערך כפי שיהיו בעת לעת.

14. למחזיקים באותה סדרה, לנאמן ולחברה, לפי העניין, תינתן הודעה מוקדמת בכתב של 14 יום לפחות אשר יפורטו בה המקום, היום ושעת האסיפה, וכן יצוינו בה באופן כללי הנושאים שידונו באסיפה. במקרה בו מטרת האסיפה הינה דיון בהצעה לקבל החלטה מיוחדת כאמור, תינתן הודעה מוקדמת כאמור לעיל של 21 ימים לפחות וההודעה תפרט את היום והשעה של תחילת האסיפה וגם את עיקרי ההחלטה המוצעת. הנאמן רשאי לקצר את מועד ההודעה המוקדמת אם ראה כי דחייה בכינוס אסיפה מהווה פגיעה בזכויות המחזיקים באותה סדרה.

<u>סדר היום באסיפה</u>

15. הנאמן יקבע את סדר היום באסיפת מחזיקים, ויכלול בו נושאים שבשלהם נדרש כינוסה של אסיפת מחזיקים לפי סעיפים 3.4 לשטר הנאמנות ו/או 1 ו/או 3 לעיל, וכן נושא שנתבקש לבקשת מחזיק.

16. מחזיק, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של סדרת אגרות חוב, רשאי לבקש מהנאמן לכלול נושא בסדר היום של אסיפת מחזיקים שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כאמור.

17. באסיפת מחזיקים יתקבלו החלטות בנושאים שפורטו בסדר היום בלבד.

<u>מקום כינוס אסיפה</u>

18. אסיפת מחזיקים תערך בישראל במשרדי החברה או במקום אחר עליו יודיע הנאמן. הנאמן רשאי לשנות את מען כינוס האסיפה. ככל שהחברה אינה מאפשרת כינוס האסיפה במשרדה, תישא החברה בעלויות כינוס האסיפה במען שאינו במשרדה.

<u>המועד הקובע לבעלות באגרות חוב</u>

19. מחזיקים הזכאים להשתתף ולהצביע באסיפת המחזיקים הם מחזיקים באגרות חוב במועד

שייקבע בהחלטה לזמן אסיפת מחזיקים, ובלבד שמועד זה לא יעלה על שלושה ימים לפני מועד הכינוס של אסיפת המחזיקים ולא יפחת מיום אחד לפני מועד הכינוס.

<u>יו"ר האסיפה</u>

20. בכל אסיפת מחזיקים יכהן הנאמן או מי שהוא מינה כיושב ראש אותה אסיפה.

21. הנאמן יערוך פרוטוקול של אסיפת מחזיקי אגרות החוב, וישמור אותם במשרדו הרשום לתקופה של שבע (7) שנים ממועד האסיפה. פרוטוקול האסיפה יכול שיהיה בדרך של הקלטה. פרוטוקול, ככל שנערך בכתב, ייחתם על-ידי יושב הראש של האסיפה או על-ידי יושב הראש של האסיפה שהתקיימה לאחריה. כל פרוטוקול שנחתם בידי יושב ראש האסיפה מהווה ראיה לכאורה לאמור בו. מרשם הפרוטוקולים יישמר אצל הנאמן כאמור, ויהיה פתוח לעיון המחזיקים בשעות העבודה ובתאום מראש, והעתק ממנו יישלח לכל מחזיק שיבקש זאת.

22. הכרזת יושב ראש האסיפה שהחלטה באסיפת מחזיקים התקלה או נדחתה, בין פה אחד ובין ברוב פלוני, תהיה ראיה לכאורה לאמור בה.

<u>מנין חוקי; אסיפה נדחית או נמשכת</u>

23. אסיפת מחזיקי אגרות החוב תיפתח על ידי יו"ר האסיפה לאחר שקבע כי קיים המניין החוקי הדרוש לאיזה מן הנושאים שעל סדר יומה של האסיפה, כדלקמן:

(א) המניין החוקי הנדרש לפתיחת אסיפה של מחזיקי אגרות החוב יהיה נוכחותם של לפחות שני מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוחם, המחזיקים או מייצגים יחדיו לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) שבמחזור מזכויות ההצבעה, בתוך מחצית השעה מהמועד שנקבע לפתיחת האסיפה, אלא אם כן נקבעה דרישת אחרת בחוק.

(ב) לא נכח באסיפת מחזיקים, בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, מניין חוקי, תידחה האסיפה למועד אחר שלא יקדם משני ימי עסקים לאחר המועד הקובע שנקבע לקיום האסיפה המקורית או יום עסקים אחד, אם סבר הנאמן כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים; נדחתה האסיפה, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות לכך.

(ג) לא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית כאמור בסעיף 23(ב) לעיל, מניין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא, אלא אם כן נקבעה דרישה אחרת בחוק זה.

(ד) על אף האמור בסעיף 23(ג) לעיל, כונסה אסיפת המחזיקים על פי דרישת מחזיקים המחזיקים בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור (כאמור בסעיף 3 לעיל, תתקיים אסיפת המחזיקים הנדחית רק אם נכחו בה מחזיקים בתעודות התחייבות לפחות במספר הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור (קרי: בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור).

24. לפי החלטה של הנאמן או החלטה ברוב רגיל של המצביעים באסיפה שנכח בה מנין חוקי,

ידחה המשכה של האסיפה ("**האסיפה המקורית**") מפעם לפעם, הדיון או קבלת החלטה בנושא שפורט בסדר היום, למועד אחר ולמקום שיקבע כפי שהנאמן או האסיפה כאמור יחליטו ("**אסיפה נמשכת**"). באסיפה נמשכת לא יידון אלא נושא שהיה על סדר היום ושלא נתקבלה לגביו החלטה.

נדחתה אסיפת מחזיקים בלי לשנות את סדר יומה, יינתנו הזמנות לגבי המועד החדש לאסיפה הנמשכת, מוקדם ככל האפשר, ולא יאוחר מ-12 שעות קודם לאסיפה הנמשכת; ההזמנות כאמור יינתנו לפי סעיף 24 לעיל.

מחזיק שלא הגיע/הצביע באסיפה המקורית, יהיה רשאי להצביע באסיפה הנמשכת או הנדחית.

הנאמן רשאי על פי שיקול דעתו המוחלט להחליט כי יתקיים דיון ללא נוכחות נציגי החברה או מחזיק קשור או אדם אחר כלשהו מבלי שיהיה כפוף לחובת נימוק

<u>השתתפות והצבעה</u>

25. הנאמן, בהתאם לשיקול דעתו, יהיה רשאי לפצל את האסיפה לאסיפות סוג ולקבוע מי יהיה רשאי להשתתף בכל סוג של אסיפה.

26. מחזיק באגרות חוב רשאי להצביע באסיפת מחזיקים, בעצמו או באמצעות שלוח וכן בכתב הצבעה שבו יציין את אופן הצבעתו בהתאם לאמור בזימון לאסיפת המחזיקים ולשטר זה.

27. כל הצעת החלטה שיעמידו אותה באסיפת מחזיקי אגרות החוב להצבעה במהלך הישיבה, תוכרע בדרך של הרמת ידיים, אלא אם נדרשה הצבעה חשאית בקלפי על-ידי יושב הראש כי אז תתקבל ההצבעה במניין קולות.

28. יו"ר האסיפה רשאי לקבוע כי הצבעות יהיו במהלך הישיבה או באמצעות פתקי הצבעה שימסרו לאחר סיומה - במועד, אשר ייקבע על ידו. במקרה בו נקבע, כי ההצבעה תהיה בדרך של פתק הצבעה יודיע על כך יו"ר האסיפה למחזיקי אגרות החוב, בהודעה בהתאם להוראות סעיף 26 לשטר הנאמנות שתכלול את הפרטים הנדרשים לרבות על דרך של הפניה. הנאמן רשאי להאריך או לקצר את מועדי ההצבעה באמצעות פתק הצבעה וייתן על כך הודעה למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות סעיף 26 לשטר נאמנות זה.

29. מחזיק אגרות חוב רשאי להצביע באסיפה, באמצעות הרמת ידיים, פתק הצבעה כאמור בסעיף 28 לעיל או באמצעות כתב הצבעה שיישלח על ידי הנאמן לכל המחזיקים; מחזיק רשאי לציין את אופן הצבעתו בכתב ההצבעה ולשולחו לנאמן.

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

כתב הצבעה שהתקבל אצל הנאמן כאמור לגבי עניין מסוים אשר לא התקיימה לגביו הצבעה באסיפת המחזיקים, ייחשב כנמנע בהצבעה באותה אסיפה לעניין החלטה על קיום אסיפת מחזיקים נדחית לפי הוראת סעיף 24 לעיל, והוא יימנה באסיפת המחזיקים הנדחית שתתקיים לפי הוראות סעיפים 24 או 23(ג) לעיל.

30. כל 1 ש״ח ערך נקוב של אגרות החוב המיוצגות בהצבעה יקנה קול אחד בהצבעה.

31. מחזיק אגרות חוב רשאי להצביע בגין חלק מאגרות החוב שבהחזקתו לרבות להצביע בגין חלקן בעד הצעת החלטה ובגין חלק אחר נגדה, הכל כפי ראות עיניו.

32. מחזיק שהינו בעל קשרי שליטה, לא יובאו החזקותיו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.

<u>החלטות</u>

33. החלטות באסיפת מחזיקים יתקבלו ברוב רגיל, אלא אם כן נקבע רוב אחר בחוק או בשטר הנאמנות.

34. במספר הקולות המשתתפים בהצבעה לא ימנו קולות הנמנעים מהצבעה.

35. הצעת החלטה בנושא שלא נקבע לגביו להלן, כי תוכרע ברוב מסוים, תוכרע בהחלטה רגילה.

36. הנושאים שלהלן יתקבלו באסיפת מחזיקי אגרות החוב ברוב שאינו רוב רגיל:

37. שינוי לרבות תוספת ו/או תיקון בהוראות שטר הנאמנות.

38. כל תיקון, שינוי או הסדר של זכויות מחזיקי אגרות החוב, בין אם זכויות אלה מקורן בשטר הנאמנות או מקור אחר, לרבות כל פשרה או ויתור בקשר עם זכויות אלה.

39. העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי, כמפורט בסעיף 7 לשטר הנאמנות.

40. כל נושא אחר אשר נקבע לגביו בשטר הנאמנות כי הוא כפוף להחלטה ברוב שאינו רוב רגיל.

41. כל הצעת החלטה אשר הנאמן קבע לגביה כי תתקבל ברוב שאינו רוב רגיל.

42. החלטה על החלפת נאמן כמפורט בסעיף 3.4 לשטר הנאמנות, תתקבל ברוב של חמישים אחוזים (50%) לפחות מהיתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב שבמחזור.

<u>הצבעה ופעולות באמצעות שלוח/בא כוח</u>

43. כתב מינוי הממנה שלוח יהיה בכתב וייחתם על-ידי הממנה או על-ידי בא-כוחו שיש לו הסמכה לעשות כן בכתב כהלכה. אם הממנה הוא תאגיד, ייעשה המינוי בכתב ויהא חתום בחותמת התאגיד, בצירוף חתימת מורשי החתימה של התאגיד.

44. כתב מינוי של שלוח ייערך בכל צורה אשר תהיה מקובלת על הנאמן.

45. שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק איגרת חוב.

46. כתב מינוי וייפוי הכוח וכל תעודה אחרת שעל-פיה נחתם כתב המינוי או העתק מאושר של ייפוי כוח כזה, יימסר לנאמן עד למועד כינוס האסיפה אלא אם כן נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה.

47. הנאמן ישתתף באסיפה באמצעות עובדיו, נושאי משרה בו, ממלאי תפקיד בו או אדם אחר שיתמנה על ידו, אך לא תהיה לו זכות הצבעה.

48. 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 לכל נושא שעל סדר היום של האסיפה ו/או הצגת נושא מסוים (לפי העניין).

<u>פניה למחזיקי אגרות חוב</u>

49. הנאמן, וכן מחזיק, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור, רשאים לפנות בכתב למחזיקים, באמצעות הנאמן, על מנת לשכנעם לגבי אופן הצבעתם בנושא מהנושאים העולים לדיון באותה אסיפה ("**הודעת עמדה**").

50. זומנה אסיפת מחזיקים לפי סעיף 3 לעיל, רשאי מחזיק לפנות לנאמן ולבקשו לפרסם, בהתאם להוראות סעיף 13 לשטר זה, הודעת עמדה מטעמו למחזיקי אגרות החוב האחרים.

<u>בחינת ניגודי עניינים</u>

51. כונסה אסיפת מחזיקים, יבחן הנאמן את קיומם של ניגודי עניינים אצל המחזיקים, בין עניין הנובע מהחזקתם באגרות החוב לבין עניין אחר שלהם, כפי שיקבע הנאמן (בסעיף זה – "**עניין אחר**"), בהתאם למפורט ב**<u>נספח 27</u>** המצ"ב לשטר זה; הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק המשתתף באסיפת מחזיקים להודיע לו, לפני ההצבעה, על עניין אחר שלו וכן אם יש לו ניגוד עניינים כאמור.

52. בספירת מניין הקולות בהצבעה שהתקיימה באסיפת מחזיקים, לא יביא הנאמן בחשבון את קולותיהם של מחזיקים שלא נענו לדרישתו כאמור בסעיף 51 לעיל או של מחזיקים שלגביהם מצא כי מתקיים ניגוד עניינים כאמור בסעיף 51 לעיל (בסעיף זה – "**מחזיקים בעלי עניין מנוגד**").

53. על אף האמור בסעיף 52 לעיל, פחת סך החזקות המשתתפים בהצבעה, שאינם מחזיקים בעלי עניין מנוגד, משיעור של חמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב מאותה סדרה, יביא הנאמן בחשבון בספירת מניין הקולות בהצבעה גם את קולותיהם של המחזיקים בעלי עניין מנוגד.

<u>כינוס אסיפת מחזיקים לצורך התייעצות</u>

54. אין בהוראות סעיפים 2, 5, 7, 14, 15 ו- 16 לעיל כדי לגרוע מסמכות הנאמן לכנס אסיפת מחזיקים, אם ראה צורך בהתייעצות עמם; בזימון לאסיפה כאמור לא יפורטו נושאים לסדר יומה ומועד כינוסה יהיה יום אחד לפחות לאחר מועד הזימון.

באסיפה כאמור לא תיערך הצבעה, לא יתקבלו בה החלטות ולא יחולו עליה הוראות סעיפים 35יב1, 35יב2, 35יב3, 35יב5, 35יב6, 35יב7(ב), 35יב12, 35יב13, 35יב14, 35יב20(ב), 35יב21, ו- 35יב24 לחוק.

נספח 3

תפקידי הנאמן

תפקידים שוטפים

1. בדיקה על פי הדיווחים של החברה שפורסמו במגנ"א ("**הדיווחים הפומביים של החברה**") ועל פי האישורים והמסמכים שימסרו על ידי החברה לנאמן לפי הוראות שטר זה:

1.1. כי תשלומי קרן והריבית על ידי החברה בוצעו במועדם.

1.2. כי השימושים שעושה החברה בתמורת ההנפקה עומדים ביעדים שנקבעו לכך בשטר הנאמנות ו/או בפרק הדן ביעוד התמורה בתשקיף להשלמה ובהודעה המשלימה, ככל שנקבעו.

1.3. כי החברה עומדת באבני הדרך שנקבעו בשטר הנאמנות לפעילותה, ככל שנקבעו.

1.4. אם התקיימו אלו מעילות ההעמדה לפירעון מיידי בהתבסס על הדיווחים הפומביים של החברה.

2. זימון אסיפות מחזיקי אגרות חוב על פי הוראות סעיף 3.4 לשטר הנאמנות.

3. השתתפות (לרבות באמצעים אלקטרונים) באסיפות בעלי מניות החברה.

4. הכנת דוח שנתי על ענייני הנאמנות כאמור בשטר הנאמנות והעמדתו לעיון מחזיקי אגרות החוב וכן הכנת דיווחים נוספים בהתאם על פי החוק.

5. הודעה למחזיקי אגרות החוב על הפרה מהותית של שטר זה מצד החברה סמוך לאחר היוודע לו דבר ההפרה והודעה על הצעדים שנקט למניעתה או לקיום התחייבויות החברה, לפי העניין.

תפקידים מיוחדים

6. נקיטת כל הפעולות הדרושות לשם הבטחת התחייבויותיה של החברה כלפי המחזיקים באגרות חוב, ובכלל זה -

6.1. נקיטת כל הפעולות הדרושות כדי שיובטח, בטרם ישולמו כספים על חשבון אגרות החוב, תקפן של בטוחות שנתנה החברה או שנתן צד שלישי לטובת המחזיקים באגרות החוב; הנאמן אחראי כלפי המחזיקים באגרות החוב שהבטוחות כאמור יתוארו בתשקיף להשלמה ובהודעה המשלימה שעל פיהם הוצעו תעודות ההתחייבות, תיאור מלא ומדויק;

6.2. בחינה, מעת לעת ולפחות אחת לשנה, את תוקפן של בטוחות כאמור בפסקה (1). מובהר כי הנאמן רשאי, אם סבר כי הדבר דרוש לצורך הבחינה כאמור, לבדוק את נכסי החברה המשועבדים לטובת המחזיקים באגרות החוב;

6.3. בחינת עמידת החברה בהתחייבויותיה כלפי המחזיקים באגרות החוב.

7. בדיקה על פי הדיווחים הפומביים של החברה ועל פי האישורים והמסמכים שימסרו על ידי החברה לנאמן לפי הוראות שטר הנאמנות:

(1) כי החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפי המחזיקים באגרות החוב.

(2) כי החברה ממלאת אחר כל התחייבויותיה הקבועות בשטר הנאמנות.

(3) כי החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו, ככל שנקבעו, בשטר הנאמנות.

(4) אם חל שינוי ברישום של שעבודים שנרשמו על פי הוראות שטר הנאמנות.

8. למלא את כל התפקידים אשר הוטלו על הנאמן על פי הוראות שטר הנאמנות, ככל שהוטלו.

9. ליישם את החלטות אסיפת מחזיקי אגרות החוב המטילות חובה על הנאמן ולנקוט בכל ההליכים והפעולות הדרושות לשם הגנה על זכויות מחזיקים אגרות החוב בכפוף לכך שהועמד לנאמן המימון הדרוש ליישומן ולנקיטתם, ככל שנדרש.

10. לנקוט בפעולות דחופות הדרושות לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב מקום בו לא ניתן להמתין לכינוס אסיפה.

11. לבחון אפשרות להתכנות מו"מ עם החברה במקרה בו החברה מתעתדת לפנות למחזיקי אגרות החוב בבקשות או בהצעות.

12. במקרה בו סבר הנאמן כי קיים חשש סביר שתימנע מהחברה היכולת לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע המועד לקיומן, לבחון את הנסיבות המקימות את החשש כאמור ולפעול להגנת המחזיקים בדרך הנראית לו המתאימה; וכן רשאי הוא, בין השאר –

12.1. לבחון אם הנסיבות האמורות נובעות מפעולות או מעסקאות שביצעה החברה, ובכלל זה חלוקה כהגדרתה בחוק החברות, שנעשו תוך הפרת הדין; ואולם הנאמן לא יערוך בחינה כאמור אם מונה למחזיקים בתעודות ההתחייבות מומחה כמשמעותו בסעיף 350יח לחוק האמור, שמתפקידו לערוך אותה;

12.2. לנהל, בשם המחזיקים בתעודות ההתחייבות, משא ומתם עם המנפיק לשינוי תנאי תעודות ההתחייבות.

12.3. לעניין זה, לא יראו כינוס של אסיפת מחזיקים בתעודות התחייבות, בידי הנאמן, לשם קבלת הוראות כיצד לפעול, כהפרת חובתו, ובלבד שאין בעצם כינוס האסיפה כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות המחזיקים.

12.4. כונסה אסיפת מחזיקים בתעודות התחייבות בהתאם לסעיף 35ח(ד1) לחוק והתקבלה באסיפה החלטה כדין, יפעל הנאמן בהתאם להחלטה; עשה כן, יראו את פעולתו לפי אותה החלטה כעומדת בהוראות סעיף זה הנוגעות להחלטה.

13. לשלם למחזיקי אגרות החוב כספים מתוך כריות בטחון אשר הופקדו בידי הנאמן למטרה זו בהתאם לקבוע בשטר הנאמנות, ככל שהופקדה כרית כזו.

14. לאפשר החלפת בטוחות, ככל ששטר הנאמנות מתיר זאת במפורש, בהתאם למנגנון הקבוע בשטר הנאמנות, ככל שנקבע מנגנון כזה או על פי הדין.

15. לשחרר בטוחות, ככל ששטר הנאמנות מתיר זאת בפרוש, בהתאם למנגנון הקבוע בשטר

הנאמנות, ככל שנקבע מנגנון כזה.

16. לחלק למחזיקי אגרות החוב, בהתאם לקבוע בשטר הנאמנות, כספים שמחזיקי אגרות החוב זכאים לקבלם אשר הגיעו לידי הנאמן.

17. לפקח על תהליך מימוש זכויות מחזיקי אגרות החוב במקום בו מונה בעל תפקיד לחברה או לנכסיה.

18. ביצוע כל פעולה הנדרשת על פי דין לרבות בהתאם לתיקונים 50 ו-51 לחוק ניירות ערך.

***

נספח 6.2.1

כתב הסכמה - מגנזי השקעות בע"מ

תאריך: 8 באוגוסט 2016

לכבוד

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ ("הנאמן")

הח"מ, מגנזי השקעות בע"מ, בעלת השליטה באורן השקעות (א.א.א.) בע"מ ("מגנזי השקעות" ו-"אורן השקעות", בהתאמה), מאשרת ומתחייבת בזאת באופן בלתי חוזר, בין היתר, בהתאם להחלטות דירקטוריון מגנזי השקעות מיום 8 באוגוסט 2016, כלפי אורן השקעות וכלפי הנאמן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) ומחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה כי קראנו את הוראות שטר הנאמנות מיום 9 באוגוסט 2016 ("שטר הנאמנות"), וכי נקיים את כל הוראות שטר הנאמנות והתחייבויותינו על פיו, ככל שהן רלוונטיות אלינו.

מבלי לגרוע מהאמור בכתב התחייבות זה ובהתאם להוראות סעיף 6.2.1 לשטר הנאמנות, ניתנת בזאת הסכמתנו הבלתי מותנית ובלתי חוזרת, כי עד להשלמת רישום זכויות אורן השקעות במקרקעין בלוד (כהגדרת המונח בשטר הנאמנות) במרשמי עמידר, תירשם לטובת הנאמן התחייבות לרישום משכנתא יחידה מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן, אשר תונפק על ידי עמידר בנוסחים המקובלים בעמידר ותירשם על הזכויות של מגנזי השקעות במקרקעין בלוד במרשמי עמידר.

מגנזי השקעות מתחייבת בזאת לשתף פעולה עם הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ולחתום על כל מסמך שיידרש על מנת להנפיק לטובת הנאמן התחייבות לרישום משכתנא או לשם רישום משכתנא, על זכויות מגנזי השקעות במקרקעין בלוד (כהגדרת המונח בשטר הנאמנות).

_____

מגנזי השקעות בע"מ

אני, אלה עקיבא עו"ד, מאשר כי החתום על כתב הסכמה זה הינו מורשה החתימה של מגנזי השקעות בע"מ. כמו כן, הריני לאשר כי ההסכמות לעיל נתקבלו בהתאם למסמכי ההתאגדות של מגנזי השקעות בע"מ.

_____

אלה עקיבא, עו"ד

נספח 6.3.1

כתב התחייבות – השותף בפרויקט כפר חב"ד

תאריך: 8 באוגוסט 2016

לכבוד

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ בע"מ ("הנאמן")

הח"מ, שמעון מזרחי ת.ז _____, מאשר כי ידועות לי התחייבויות אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ ("החברה") כמפורט בסעיף 6.3.1 לשטר הנאמנות מיום 9 באוגוסט 2016 ("שטר הנאמנות").

כמו כן, ניתנת בזאת הסכמתי, הבלתי מותנית ובלתי חוזרת ל-(1) רישום שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום שירשם לטובת הנאמן על מלוא זכויות החברה וכן על מלוא זכויותיי על פי מערך הסכמי כפר חב"ד כהגדרת המונח בסעיף 1.4 לשטר הנאמנות לכל גורם שיעמיד מימון לטובת פרויקט כפר חב"ד, כהגדרתו בשטר הנאמנות; (2) רישום שעבוד על החשבון המשועבד כפר חב"ד כמפורט בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות.

מבלי לגרוע מהאמור בכתב התחייבות זה, הנני מאשר כי כל דמי השכירות להם אהיה זכאי, ככל שאהיה זכאי, על פי מערך הסכמי כפר חב"ד, יועברו ישירות לחשבון המשועבד כפר חב"ד כהגדרת המונחים בשטר הנאמנות וכי ככל שמכל סיבה שהיא יועברו דמי השכירות לחשבון אחר בבעלותי אדווח על כך לנאמן ואעביר את מלוא הסכומים לחשבון הנאמנות.

_____

שמעון מזרחי

אני, _____ עו"ד, מאשר כי שמעון מזרחי ת.ז_____ חתם על כתב התחייבות זה.

_____

_____, עו"ד

נספח 27

אופן קביעת עניין מנוגד

1. במסגרת ההצבעות בכל אסיפת מחזיקי אגרות החוב, יבחן הנאמן את הצבעת ה'מחזיקים הטהורים' בלבד באופן שהרוב הנדרש לקבלת החלטה ימנה אך ורק מתוך קולותיהם של 'המחזיקים הטהורים'. במניין 'המחזיקים הטהורים' ימנו רק מחזיקי אגרות החוב שאינם בעלי אינטרסים זרים, דהיינו - שלא קיים חשש סביר כי ההצבעה של אותם מחזיקים תושפע מהחזקתם בניירות ערך אחרים של החברה או של צד קשור בהחלטה, ללא התייחסות למהותה של אותה השפעה או בשל השפעה אחרת שתצוין על ידי אותו מחזיק.

2. לצורך סיווג "המחזיקים הטהורים" נקבע, כי מחזיק שיתקיים לגביו לפחות אחד מהתנאים הבאים, ייחשב כ"מחזיק בעל עניין מנוגד", אשר קולו לא ימנה במסגרת קולות ה"מחזיקים הטהורים" דהיינו: לא יובאו במניין הקולות המשתתפים בהצבעה. <u>ואלה התנאים</u>:

2.1. אדם בעל קשרי שליטה בחברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות).

2.2. מחזיק אשר כיהן או מכהן כנושא משרה בחברה בסמוך למועד האירוע שבסיס ההחלטה באסיפה;

2.3. כל מחזיק אשר ה"שווי ההוגן" (כהגדרתו להלן) או "חזקת השווי" (כהגדרתו להלן), לפי העניין, שנקבע להחזקותיו בניירות הערך האחרים (כגון: מניות, אגרות חוב, אופציות וכו') של כל תאגיד רלוונטי (החברה או אחר) ("ניירות הערך הנבדקים") הינו גדול מ- ה"שווי ההוגן" או "חזקת השווי", לפי העניין שנקבע להחזקותיו באגרות החוב (נשוא האסיפה) ולגבי בדיקה אל מול החזקותיו במניות החברה בלבד, כשהם מוכפלים ב- 70%;

"**שווי הוגן**" יחושב כמפורט להלן: כמות החזקותיו של מחזיק פלוני בנייר ערך סחיר (לרבות ברצף המוסדי), מוכפלת בממוצע משוקלל של שער הסגירה של נייר הערך ב- 30 הימים האחרונים שקדמו למועד פרסום זימון האסיפה.

"**חזקת שווי**" משמעה: כמות החזקותיו של מחזיק פלוני בנייר ערך לא סחיר, מוכפלת בסכום שיקבע הנאמן באופן סביר לנייר הערך.

3. לא תכונס אסיפה נפרדת של אותם מחזיקים אשר יכנסו בהגדרת המונח מחזיק בעל 'עניין מנוגד', וכי לצורך קבלת החלטה מחייבת לא יידרש קבלת החלטה גם באסיפה של מחזיקים בעלי 'עניין מנוגד'.

4. המבחן בנספח זה מיושם לצורך איתור 'המחזיקים הטהורים' ומשקף איזון ראוי בין הרצון למנוע קבלת החלטות על בסיס הצבעה המושפעת - לפחות פוטנציאלית – מעניינים מנוגדים, לבין הצורך להימנע ממצב בו ההכרעה על ההחלטה נותרת בידי מיעוט מקרב מחזיקי אגרות החוב. יחד עם זאת, אין זה מן הנמנע, כי אף מיון זה יוביל בסופו של יום למתן משקל רב יתר על המידה למחזיקים בשיעור קטן באגרות החוב, שהצבעתם אינה בהכרח משקפת את עמדת רוב המחזיקים. במקרה כגון זה, שומר לעצמו הנאמן את הזכות לפנות לבית המשפט המוסמך לקבלת הוראות בנושא האופן הראוי לספירת קולות המצביעים בנסיבות העניין.

5. בהתאם לאמור בסעיף 51 לתוספת השניה לשטר נאמנות זה להלן, מחזיק שלא יודיע לנאמן האם הינו בעל ענין מנוגד או לא, ייחשב כבעל ענין מנוגד ויחולו עליו ההוראות שבשטר זה.

6. יובהר כי בחינת אופן קביעת עניין מנוגד כאמור תעשה בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך והוראות הדין כפי שיהיו במועד הרלוונטי.

התנאים הרשומים מעבר לדף

1. **כללי**

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

"החברה" -	אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ;
"שטר זה" או "שטר הנאמנות"	שטר הנאמנות שתעודת אגרת זו מהווה נספח לו, לרבות התוספת והנספחים המצורפים אליו ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו;
"הנאמן"	הנאמן הנזכר בראש שטר זה ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה;
"תשקיף"	תשקיף של החברה הנושא תאריך 12 באוגוסט 2016 על פיו תוצענה אגרות החוב (סדרה ד') לרבות כל תיקון לתשקיף כאמור;
"אגרות החוב"	אגרות החוב (סדרה ד') של החברה.
"יום עסקים"	כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות.
"תקופת הריבית"	התקופה לגביה מחושבת הריבית.
"החוק"	חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 והתקנות שהותקנו מכוחו כפי שיהיו מעת לעת;
"בורסה"	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;
"קרן"	סך הערך הנקוב של אגרות החוב.
"החברה לרישומים"	מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ.
"יום מסחר"	כל יום שבו מתקיים מסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.
"מסלקת הבורסה"	מסלקת הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

2. **קרן אגרות החוב (סדרה ד')**

אגרות החוב (סדרה ד') רשומות על שם ובנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת (להלן: "**אגרות החוב (סדרה ד')**"), המוצעות בערכן הנקוב, נושאות ריבית שנתית בשיעור שיקבע במכרז כאשר שיעור הריבית המירבי יפורט בהודעה המשלימה (להלן: "**שיעור הריבית המירבי**").

קרן אגרות החוב (סדרה ד') והריבית בגינה אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהוא.

קרן אגרות החוב (סדרה ד') עומדת לפירעון ב-7 תשלומים שנתיים, לא שווים, כדלקמן:

ביום 15 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2017 עד 2018 (כולל) תפרע החברה 8% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') במועד הנפקתן;

ביום 15 באוגוסט 2019 תפרע החברה 40% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') במועד הנפקתן.;

ביום 15 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2020 עד 2023 (כולל) תפרע החברה 11% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') במועד הנפקתן.

3. **<u>הריבית של אגרות החוב (סדרה ד')</u>**

הקרן של אגרות החוב (סדרה ד') תישא ריבית קבועה אשר אינה צמודה בהצמדה כלשהיא.

3.1 הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה ד'), תשולם פעם בשנה בתשלומים שנתיים שווים ביום 15 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2017 עד 2023 (כולל) בגין תקופה של שנים-עשר (12) חודשים שנסתיימה ביום התשלום (למעט תקופת הריבית הראשונה, כמפורט להלן). כל זאת פרט לתשלום של תקופת הריבית הראשונה שיעשה ביום 15 באוגוסט 2017, לגביו תחושב הריבית בגין התקופה המתחילה ביום המסחר שלאחר יום המכרז לציבור, והמסתיימת במועד התשלום הראשון של הריבית, כשהיא מחושבת על בסיס 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בתקופה זו.

3.2 לפרטים בדבר מנגנוני ההתאמה שיחולו בשיעור הריבית, ראו סעיף 3.6 להלן.

3.3 שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה של אגרות החוב (סדרה ד') ושיעור הריבית השנתית על בסיסו הוא נקבע יפורטו בדוח שתפרסם החברה בדבר תוצאות המכרז בקשר לשיעור הריבית.

3.4 הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ד') תשולם פעם בשנה בתשלומים שנתיים שווים כמפורט בסעיף 3.1 לעיל והיא תשולם בעד תקופת הריבית שהסתיימה במועד התשלום (להלן: "**תקופת הריבית**"). תקופת הריבית הראשונה של אגרות החוב (סדרה ד') תתחיל יום מסחר אחד לאחר יום המכרז אשר יפורט בהודעה המשלימה האמור ותסתיים במועד התשלום הראשון של הריבית. כל תקופת ריבית נוספת של אגרות החוב (סדרה ד'), 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.

3.5 התשלום האחרון של הריבית על הקרן של אגרות החוב (סדרה ד') ישולם יחד עם התשלום האחרון על חשבון הקרן של אגרות החוב (סדרה ד') וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ד') לידי החברה.

3.6 <u>מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות</u>

3.6.1 שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ד'), יותאם, בגין חריגה מאחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות, המפורטות להלן בהתאם למנגנון המתואר להלן:

(א) ההון העצמי של החברה (כהגדרתו להלן), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי הענין) האחרונים, פחת מ-25 מיליון ש"ח, במשך תקופה העולה על שני רבעונים.

(ב) היחס בין ההון העצמי (במאוחד) של החברה (כהגדרתו להלן) לבין סך המאזן (במאוחד) של החברה, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים, על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים, שעל בסיס מאוחד פחת משיעור של 20% במשך תקופה העולה על שני רבעונים.

יובהר כי למועד שטר זה, היחס האמור בהתבסס על הדוחות הכספיים ליום 31.3.2016 הינו כ-45%.

"**הון עצמי**" – לענין סעיף זה, סך כל ההון העצמי של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה, ללא זכויות מיעוט, כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים.
בדיקת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות תתבצע ביום פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה וכל עוד אגרות חוב (סדרה ד') קיימות במחזור, ביחס לדוחות הכספיים הרבעוניים/השנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד.

האפשרויות כמפורט בסעיף זה לעיל תיקראנה להלן: "**אמות המידה הפיננסיות**".

3.6.2 ככל שתחרוג החברה באחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 3.6.1 לעיל כאמור וזאת, במשך תקופת ריבית כלשהי ("**החריגה**"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ד'), בשיעור של 0.25% ("**שיעור הריבית הנוסף**"), בגין כל חריגה מאחת מאמות המידה הפיננסיות, מעל שיעור הריבית השנתית, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על החריגה כאמור ("**מועד החריגה**") ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ד'). מובהר, כי העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל תיעשה רק פעם אחת, בגין חריגה מאיזו מאמות המידה הפיננסיות, ככל שתהא חריגה, כך שבכל מקרה שיעור הריבית המקסימלי שיתווסף לשיעור הריבית השנתית לא יעלה בכל מקרה על 0.50%.

3.6.3 אם תתקיים חריגה כאמור, לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מפרסום דוחותיה הכספיים של החברה, מבוקרים או סקורים (לפי העניין), אשר מצביע על חריגה, תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את אי העמידה בהתחייבות האמורה, תוך פירוט היחסים הפיננסיים האמורים ו/או ההון העצמי במועד פרסום הדוח הכספי; (ב) את שיעור הריבית המדויקת שתישא קרן אגרות החוב (סדרה ד') לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד החריגה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) ("**ריבית המקור**" ו-"**תקופת ריבית המקור**", בהתאמה); (ג) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') החל ממועד החריגה ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) ("**הריבית המעודכנת**"); (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור

בס"ק (ב) ו- (ג) לעיל; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (ו) את שיעור הריבית השנתית.

3.6.4 היה ומועד החריגה יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל ("**תקופת הדחייה**"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), 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.

3.6.5 במקרה של חריגה מאמות המידה הפיננסיות, באופן שישפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ד') כאמור לעיל, תודיע החברה על כך לנאמן בכתב תוך יום עסקים אחד ממועד פרסום הדוח המיידי כאמור.

3.6.6 יובהר, כי במקרה שלאחר שהתרחשה חריגה באחת מאמות המידה הפיננסיות באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ד') כאמור בסעיף 3.6.2 לעיל, תחדל להתקיים חריגה, אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על סיום החריגה כאמור ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ד'), כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ד') יהיה שיעור ריבית שנתית ללא תוספת שיעור הריבית הנוסף אשר התווסף בגין אותה חריגה ובלבד ששיעור הריבית כאמור לא יפחת משיעור הריבית שנקבע במכרז הציבורי. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק 3.6.3 עד 3.6.5 לעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מכך שחדלה להתקיים החריגה.

4. <u>דחיית מועדים</u>

חל המועד הנקוב לפירעון של תשלום כלשהו של קרן ו/או ריבית ביום שאינו יום מסחר, ידחה המועד הנקוב ליום המסחר הבא מיד אחריו ללא תוספת תשלום ו"היום הקובע" לצורך קביעת הזכאות לפדיון ולריבית לא ישתנה בשל כך.

5. <u>תשלומי הקרן והריבית</u>

5.1 כל תשלום על חשבון הקרן ו/או הריבית של אגרות החוב (סדרה ד') ישולם לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים כמחזיקים במרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה ב יום ה-9 באוגוסט עבור התשלומים האמורים ליום 15 באוגוסט, הסמוך לפני מועד הפירעון של אותו תשלום (להלן: "**היום הקובע**"), פרט לתשלום האחרון של הקרן והריבית שישולם לאנשים כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ד') לידי החברה, ביום התשלום, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה כאמור תפורסם לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

מובהר כי מי שאינו רשום במרשם אגרות החוב (סדרה ד') של החברה באיזה מהמועדים

האמורים בסעיף זה, לא יהיה זכאי לתשלום ריבית בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.

5.2 התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב (כאמור בסעיף 5.1 לעיל) ואשר יצוין בפרטים שיימסרו בכתב לחברה מבעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 5.3 להלן. אם החברה לא תוכל, מכל סיבה שהיא שאינה תלויה בה, לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, היא תפקיד סכום זה בידי הנאמן כאמור בסעיף 14 לשטר הנאמנות.

5.3 מחזיק אגרת חוב שירצה להודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכויו בתשלומים על פי אגרות החוב כאמור לעיל, או לשנות את הוראת התשלום, לפי העניין, יוכל לעשות כן במכתב רשום לחברה. החברה תמלא אחר ההוראה אם תגיע למשרדה הרשום לפחות 30 יום לפני המועד הקובע לפירעון תשלום כלשהו על פי אגרת החוב.

5.4 במקרה שההודעה תתקבל על ידי החברה באיחור, תפעל החברה לפיה אך ורק ביחס לתשלומים שמועד פירעונם חל לאחר מועד התשלום הסמוך ליום קבלת ההודעה.

5.5 לא מסר מחזיק באגרת חוב הזכאי לתשלום כאמור לחברה פרטים בדבר חשבון הבנק שלו, ייעשה כל תשלום על חשבון הקרן והריבית בשיק שיישלח בדואר רשום לכתובתו האחרונה הרשומה במרשם מחזיקי אגרות החוב או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של מחזיק אגרת החוב, על פי בחירת החברה. משלוח שיק לזכאי בדואר רשום כאמור, יחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיגורו בדואר ובלבד שנפרע עם הצגתו כהלכה לגביה.

5.6 כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית אשר ישולם באיחור העולה על שבעה (7) ימים מהמועד הקבוע לתשלומו על פי תנאי אגרות החוב, וזאת מסיבה התלויה בחברה, ישא ריבית פיגורים כהגדרתה להלן, החל מהמועד הקבוע לתשלומו ועד למועד תשלומו בפועל. לענין זה, שיעור ריבית הפיגורים יהא שיעור הריבית על אגרות החוב כאמור בסעיף 3.3 לעיל, לפי הענין בתוספת 3.00%, והכל על בסיס שנתי (להלן: "**ריבית הפיגורים**"). החברה תודיע על שיעור ריבית הפיגורים שנצבר (ככל שנצבר) וכן על מועד התשלום כאמור בדיווח מיידי וזאת שני ימי מסחר לפני מועד התשלום בפועל.

6. <u>שינוי זכויות</u>

הזכויות הנלוות לאגרות החוב ניתנות לשינוי כאמור בסעיף 27 לשטר הנאמנות.

7. <u>פיצול והעברת אגרות החוב</u>

7.1 כל תעודת אגרות חוב ניתנת לפיצול למספר תעודות אגרות החוב אשר סכום הקרן הכולל שלהן שווה לסכום הקרן הנקוב של התעודה שפיצולה מבוקש, ובלבד שסכום הקרן של כל אחת מתעודות אגרות החוב שתוצאנה לא יפחת משקל חדש אחד, וזאת כנגד מסירת אותה תעודת אגרות חוב לחברה במשרדה הרשום לשם ביצוע הפיצול תוך שלושה חודשים ממסירתה.

7.2 התעודות שיוצאו בגין אגרות החוב ניתנות להעברה, ובלבד שיוגש לחברה שטר העברה מתאים

שיהיה במתכונת דומה לשטר העברת מניות, בצירוף הסכום הדרוש לתשלום תשלומי החובה שיחולו על ההעברה, אם יהיו כאלה. הוראות תקנון ההתאגדות של החברה החלות על העברת מניות נפרעות במלואן ועל הסבתן יחולו, בשינויים המחויבים, על העברת תעודות אגרות החוב.

7.3 כל ההוצאות הכרוכות בפיצול ו/או בהעברת אגרות חוב, לרבות היטלים ותשלומי חובה, אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש הפיצול ו/או ההעברה.

8. <u>פדיון מוקדם</u>

8.1 <u>פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה</u>

במקרה בו תירשמנה אגרות החוב למסחר ויוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב מפני ששווי סדרת אגרות החוב פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב, החברה תבצע פדיון מוקדם של אגרות החוב ותפעל כדלקמן:

8.1.1 תוך 45 יום מתאריך החלטת דירקטוריון הבורסה בדבר המחיקה מרישום למסחר כאמור, תודיע החברה על מועד פדיון מוקדם שבו רשאי המחזיק באגרות החוב לפדותן. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי שישלח לרשות ולבורסה ובשני עיתונים יומיים נפוצים בישראל בשפה העברית ותימסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב.

8.1.2 מועד הפדיון המוקדם ביחס לאגרות החוב (סדרה ד'), יחול לא לפני 17 יום מתאריך פרסום ההודעה ולא מאוחר מ-45 ימים מהתאריך הנ"ל, אך לא בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית לבין מועד תשלומה בפועל.

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

8.1.4 קביעת מועד פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות באגרות החוב של מי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד הפדיון המוקדם כאמור לעיל, אך אגרות החוב יימחקו מהמסחר בבורסה ויחולו עליהן השפעות המס הנובעות מכך.

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

8.2 <u>פדיון מוקדם על ידי החברה</u>

החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה ד') לפדיון מוקדם מלא או חלקי החל מתום 60 ימים ממועד רישומן למסחר בבורסה ובמקרה כאמור יחולו ההוראות הבאות, והכל להוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד

הרלוונטי:

8.2.1 תדירות הפדיונות המוקדמים לא תעלה על פדיון אחד לרבעון.

8.2.2 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.

לענין זה "**רבעון**" משמעו כל אחת מהתקופות הבאות: ינואר – מרץ, אפריל – יוני, יולי – ספטמבר, אוקטובר - דצמבר.

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

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

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

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

8.2.7 לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה ד') אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח. במקרה של פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תשלם למחזיקי אגרות החוב במועד הפדיון המוקדם החלקי את הריבית שנצברה רק עבור החלק הנפדה בפדיון מוקדם חלקי ולא על כל היתרה הבלתי מסולקת. 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) עדכון שיעורי הפדיונות החלקיים שנותרו, במונחי הסדרה המקורית; (5) המועד הקובע לזכאות לקבלת הפדיון המוקדם של קרן אגרות החוב שיהיה שישה (6) ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם.

8.2.8 הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים:

(א) שווי שוק של יתרת אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הסגירה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ד') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם;

(ב) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ד') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל;

(ג) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ד') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן) בתוספת 2.50% לשנה. היוון אגרות החוב (סדרה ד') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ד') העומדות לפדיון מוקדם.

לעניין זה: "**תשואת האג"ח הממשלתי**" משמעה, ממוצע התשואה (ברוטו) לפדיון, בתקופה של שבעה ימי עסקים, המסתיימת שני (2) ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של שלוש (3) סדרות אגרות חוב ממשלתי ושמשך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה ד') במועד הרלוונטי.

8.2.9 החברה תמציא לנאמן תוך חמישה ימי עסקים ממועד קבלת החלטת הדירקטוריון אישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בדבר חישוב הסכום לפירעון.

9. **<u>אסיפות כלליות של מחזיקי אגרות החוב</u>**

האסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב תתכנסנה ותתנהלנה בהתאם לאמור בתוספת השניה לשטר הנאמנות.

10. **<u>קבלות כהוכחה</u>**

מבלי לגרוע מכל תנאי אחר מתנאים אלה, תהווה קבלה חתומה על ידי מחזיק יחדיו כלשהו של אגרת חוב הוכחה לסילוק מלא של כל תשלום אשר נעשה על ידי החברה בגין אגרת חוב זו.

11. **<u>החלפת תעודות אגרות חוב</u>**

במקרה שתעודת אגרת חוב זו תתבלה, תאבד או תושמד תהיה החברה רשאית להוציא במקומה תעודת אגרת חוב חדשה באותם תנאים ביחס להוכחה, לשיפוי ולכיסוי ההוצאות שנגרמו לחברה לשם בירור אודות זכות הבעלות כפי שהדירקטוריון ימצא לנכון, בתנאי שבמקרה של בלאי, תעודת האגרת הבלויה תוחזר לחברה לפני שתוצא התעודה החדשה. היטלים, ככל שיחולו, והוצאות אחרות הכרוכות בהוצאת התעודה החדשה, יחולו על מבקש התעודה האמורה.

פרק 4: הון המניות של החברה והמחזיקים בו

4.1 **<u>הון המניות של החברה לתאריך התשקיף</u>**

4.1.1 לתאריך התשקיף, הון המניות הרשום של החברה הינו 10,284,776,520 מניות רגילות ללא ערך נקוב.

4.1.2 לתאריך התשקיף, הון המניות המונפק והנפרע של החברה הינו 100 מניות רגילות בנות ללא ערך נקוב ("**המניות**" או "**מניות החברה**").

4.2 **<u>השינויים שחלו בהון החברה בשלוש השנים האחרונות</u>**

ביום 23 בנובמבר 2014 הושלם הסדר הנושים של החברה, במסגרתו, בין היתר, מגנזי השקעות בע"מ ("**מגנזי השקעות**") העבירה לבעלותה ולקניינה של החברה באופן סופי ובלתי חוזר, ללא תמורה במזומן, נכסים בשווי שוק של 32,500 אלפי ש"ח נטו (לא כולל מע"מ), וזאת בתמורה **<u>לחילוט כל מניות החברה</u>** כפי שהיו באותה העת והקצאת מניות חופשיות ונקיות של החברה למגנזי השקעות באופן שלאחר הקצאתן מחזיקה מגנזי השקעות במלוא הונה המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה של החברה. לפרטים נוספים אודות ההסדר ראו סעיף 6.1.1.6 להלן.

4.3 **<u>המחזיקים במניות החברה</u>**

למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, החזקות בעלי העניין במניות החברה, נכון לתאריך התשקיף הינן כדלקמן:

המחזיק	למועד התשקיף	
	מניות רגילות	שיעור מההון המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה
מגנזי השקעות בע"מ *	100	100%
סה"כ	**100**	**100%**

* למיטב ידיעת החברה ולתאריך התשקיף, מלוא (100%) הון המניות המונפק והנפרע של החברה מוחזק בידי מגנזי השקעות בע"מ, חברה פרטית, אשר מלוא (100%) הון מניותיה מוחזק בידי מגנזי תשתיות ב.ג.מ. בע"מ חברה פרטית אשר מלוא (100%) הון מניותיה מוחזק על יד מר גבריאל מגנזי.

4.4 **<u>הזכויות הנלוות למניות החברה</u>**

להלן יובא תיאור תמציתי של הוראות מסוימות מתקנון החברה בנוגע לזכויות העיקריות הנלוות למניות החברה. ניתן לעיין בנוסח המלא של התקנון, כפי שיפורסם מעת לעת, באתר מגנ"א של רשות ניירות ערך בכתובת www.magna.isa.gov.il. הנוסח המפורט להלן הינו תמציתי ואינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של תקנון החברה.

4.4.1 <u>מניות</u>

(א) מבלי לפגוע בזכויות המיוחדות שניתנו במסגרת התקנון לבעלי מניות קיימות של החברה, יכולה החברה להנפיק או להקצות מניות וניירות ערך אחרים בזכויות עדיפות או בזכויות מאוחרות או להנפיק מההון שטרם הונפק ניירות ערך בני פדיון או להנפיק מניות בזכויות מוגבלות מיוחדות אחרות או בהגבלות בקשר עם חלוקת דיבידנדים, זכויות הצבעה, או בקשר עם עניינים אחרים, כפי שתקבע החברה מדי פעם בהחלטה שתתקבל באסיפה הכללית ברוב של בעלי המניות.

(ב) אם בכל עת שהיא יחולק הון המניות לסוגים שונים של מניות יכולה החברה, בהחלטה שתתקבל ברוב רגיל באסיפה הכללית, מלבד אם תנאי ההנפקה של אותו סוג המניות מתנים אחרת, להמיר, להרחיב, להוסיף או לשנות באופן אחר את הזכויות, זכויות-היתר, היתרונות, ההגבלות וההוראות הקשורים או שאינם קשורים באותה עת באחד הסוגים, או כפי שייקבע בהחלטה שתתקבל באסיפה כללית ברוב רגיל של בעלי המניות מן הסוג הזה.

(ג) הזכויות המיוחדות המוקנות למחזיקים של מניות או סוג מניות שהוצאו, לרבות מניות בזכויות בכורה או בזכויות מיוחדות אחרות, לא ייחשבו כאילו שונו באמצעות יצירתן או הנפקתן של מניות נוספות בדרגה שווה עימן, אלא אם כן הותנה אחרת בתנאי ההקצאה של אותן מניות.

ההוראות שבתקנות אלה בדבר אסיפות כלליות תחולנה, בשינויים המחויבים לפי העניין, על כל אסיפת סוג כנ"ל.

(ד) המניות הבלתי מונפקות של החברה תהיינה בפיקוחו של הדירקטוריון אשר יוכל להקצותן עד גבול הון המניות הרשום של החברה, לאותם האנשים, תמורת מזומנים או בתמורה אחרת שלא במזומנים, באותם הסייגים והתנאים, בין למעלה מערכן הנקוב, בין בערכן הנקוב ובין (בהתאם להוראות חוק החברות) בתמורה הנמוכה מערכן הנקוב, ובאותם מועדים אשר הדירקטוריון ימצא למתאימים, ותהא לדירקטוריון הסמכות להגיש לכל אדם דרישת תשלום על מניות כנ"ל איזה שהן, בערכן הנקוב או למעלה מערכן הנקוב או בתמורה הנמוכה מערכן הנקוב, במשך אותו הזמן ובאותה התמורה והתנאים אשר הדירקטוריון ימצא למתאים.

(ה) עם הקצאת מניות רשאי הדירקטוריון להנהיג הבדלים בין בעלי מניות ביחס לסכומי דרישות התשלום ו/או זמני פירעונם.

(ו) אם על-פי תנאי הקצאת מניה כלשהי, יהא תשלום התמורה בגין המניה, כולה או חלקה, בשיעורים, אזי ישולם כל שיעור כזה לחברה בזמן פירעונו על-ידי האדם אשר הוא הבעלים הרשום של המניות אותה עת או על-ידי אפוטרופסיו.

(ז) החברה תוכל לשלם בכל עת שהיא עמלה לכל אדם עבור תפקידו כחתם או הסכמתו לשמש כחתם, בין ללא תנאי או על תנאי, על כל נייר ערך, לרבות סטוק איגרות חוב של החברה או על הסכמתו להחתים, בין ללא תנאי או על תנאי, על כל נייר ערך, איגרת חוב או סטוק איגרות של החברה. בכל מקרה ומקרה אפשר לשלם את העמלה או לסלקה במזומנים או בניירות ערך או באיגרות חוב או בסטוק איגרות חוב של החברה.

4.4.2 <u>העברת מניות ומסירתן</u>

(א) כל העברת מניות הרשומות במרשם בעלי המניות על שם בעל מניות רשום, תיעשה בכתב, ובלבד שכתב העברת מניה ייחתם בחתימת יד בלבד על-ידי המעביר ועל ידי הנעבר, בעצמם או על ידי באי כוחם, וכן על ידי עדים לחתימתם, והמעביר ייחשב כאילו נשאר בעל המניה עד שנרשם שמו של הנעבר במרשם בעלי המניות בגין המניה המועברת (להלן: "**כתב העברה**"). בכפוף להוראות חוק החברות, העברת מניות לא תירשם אלא אם נמסר למשרד של החברה כתב העברה, כמפורט לעיל.

(ב) החברה רשאית לסגור את מרשם בעלי המניות למשך אותו זמן אשר ייראה בעיני הדירקטוריון, ובלבד שלא יעלה על שלושים (30) יום בכל שנה. החברה תודיע לבעלי המניות

על סגירת מרשם בעלי המניות בהתאם לקבוע בתקנון החברה לעניין מסירת הודעות לבעלי המניות.

(ג) כל כתב העברה יימסר למשרד לשם רישום, ביחד עם תעודת המניות שעומדים להעבירן, אם הוצאה כזו, וכל ההוכחות האחרות שידרוש דירקטוריון החברה. כתבי העברה שיירשמו, יישארו בידי החברה, אך כל כתבי העברה אשר הדירקטוריון יסרב לרשמם, יוחזרו לפי דרישה, למי שמסרם, יחד עם תעודת המניה (אם נמסרה). סירב הדירקטוריון לאשר העברת מניות, יודיע על כך למעביר לא יאוחר משלושים (30) ימים מתאריך קבלת כתב ההעברה. החברה רשאית לדרוש תשלום אגרה עבור רישום ההעברה, אשר יקבע על ידי דירקטוריון החברה.

(ד) האפוטרופוסים ומנהלי עזבונו של בעל מניה יחיד שנפטר, או, כשאין מנהלי עיזבון או אפוטרופוסים, בני האדם שיש להם זכות בתור יורשיו של בעל המניה היחיד שנפטר, יהיו היחידים שהחברה תכיר בהם בתור בעלי זכות במניה שהייתה רשומה על שם הנפטר.

(ה) נרשמה מניה על שם שני בעלים או יותר, תכיר החברה רק בשותף הנותר בחיים או בשותפים הנותרים בחיים כאנשים אשר להם הזכות במניה או טובת הנאה בה, אך לא יהא בכך כדי לפטור את עזבונו של בעל משותף בנייר הערך מחובה כלשהי ביחס לנייר הערך שהחזיק בו בשותפות. נרשמה מניה על שם מספר בעלים במשותף כאמור יהיה זכאי כל אחד מהם להעביר את זכותו.

(ו) כל אדם שייעשה בעל זכות במניות עקב מותו של בעל מניות, יהיה זכאי, בהראותו הוכחות על קיום צוואה או מינוי אפוטרופוס או מתן צו ירושה, המעידות כי לו הזכות למניות בעל המניות שנפטר, להירשם כבעל מניות בגין מניות אלו, או יוכל, כפוף להוראות תקנון החברה, להעביר את אותן מניות.

(ז) החברה תוכל להכיר בכונס נכסים או במפרק של בעל מניות שהוא תאגיד הנמצא בחיסול או בפירוק או בנאמן בפשיטת רגל או בכל כונס נכסים של בעל מניות פושט רגל כבעלי זכות למניות הרשומות על שמו של בעל מניות כזה.

(ח) כונס הנכסים או המפרק של בעל מניות שהוא תאגיד בחיסול או בפירוק, או הנאמן בפשיטת רגל או כל כונס נכסים של בעל מניות פושט רגל, יוכל, לאחר שהמציא אותן הראיות שידרוש ממנו הדירקטוריון, המעידות כי לו הזכות למניות בעל המניות בחיסול או בפירוק או בפשיטת רגל, בהסכמת הדירקטוריון (והדירקטוריון יהיה רשאי לסרב לתת הסכמתו בלי לתת כל סיבה לסירובו) להירשם כבעל מניות בגין מניות כאלו, או יוכל, כפוף להוראות תקנון החברה, להעביר אותן מניות.

4.4.3 <u>קולות הצבעה</u>

(א) בעל מניות קטין וכן בעל מניות שבית משפט מוסמך הכריזו פסול דין רשאים להצביע רק באמצעות אפוטרופוסיהם, וכל אפוטרופוס כאמור רשאי להצביע באמצעות בא-כוח.

(ב) בכפוף להוראות כל דין, במקרה של בעלים במשותף למניה, רשאי כל אחד מהם להצביע בכל אסיפה, בין בעצמו ובין על ידי שלוח, ביחס למניה הזו, כאילו הוא הזכאי היחידי לה. היה והשתתפו באסיפה יותר מאחד הבעלים במשותף במניה, בין בעצמו או על ידי שלוח, יצביע זה מביניהם אשר שמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות ביחס למניה, או באישור בדבר בעלותו במניה או במסמך אחר שייקבע על ידי הדירקטוריון לעניין זה, לפי העניין.

אפוטרופוסים אחדים או מנהלי עזבון אחדים של בעל מניות רשום שנפטר, יחשבו לצרכי תקנה זו כבעלים במשותף במניות אלו.

(ג) בעלי המניות יוכלו להצביע באופן אישי או על ידי שלוח, כפי שיותנה להלן. תאגיד שהוא בעל מניות בחברה רשאי להסמיך, על-פי החלטת מנהליו או גוף מנהל אחר שלו, את כוחו של אותו אדם שהוא ימצא למתאים להיות נציגו בכל אסיפה כללית. אדם המוסמך כנזכר לעיל, יהא רשאי להשתמש מטעם התאגיד שהוא מייצגו באותן זכויות הצבעה שהתאגיד בעצמו היה יכול להשתמש בהן אילו היה בעל מניות יחיד. יושב-ראש האסיפה רשאי לדרוש מכל אדם מוסמך כאמור הוכחה סבירה להיותו נציג מוסמך של התאגיד, כתנאי להשתתפותו של אותו אדם באסיפה. מובהר כי האמור בסעיפים (ד)-(ח) להלן לעניין כתב המינוי לא יחול על הנציג המוסמך של התאגיד אלא רק על שלוח להצבעה מטעם התאגיד.

(ד) כל מסמך הממנה שלוח להצבעה (להלן: "**כתב מינוי**") יערך בכתב ויחתם על-ידי הממנה או על- ידי באי-כוחו שיש להם סמכות בכתב לכך, ואם הממנה הוא תאגיד ייעשה המינוי בכתב חתום על ידי מורשי החתימה של התאגיד ובחותמת התאגיד או בחתימת בא-כוחו המוסמך.

(ה) כתב המינוי, או העתק ממנו להנחת דעת מנכ"ל החברה או מי שהוסמך על ידו, יופקד במשרד או במקום המיועד לכינוס האסיפה לא פחות מ- 24 שעות לפני המועד הקבוע לתחילת האסיפה בה עומד להצביע האדם הנקוב בכתב המינוי. אולם, רשאי יושב-ראש האסיפה לוותר על דרישה זו לגבי כל המשתתפים לגבי אסיפה כלשהי, ולקבל את כתב המינוי שלהם או העתק הימנו, להנחת דעת יושב ראש האסיפה, עם תחילת האסיפה.

(ו) בעל מניות המחזיק יותר ממניה אחת יהיה זכאי למנות יותר מבא-כוח אחד, כפוף להוראות להלן:

1. כתב המינוי יציין את סוג ואת מספר המניות שבגינן הוא ניתן וכן, במקרים הנדרשים על פי דין, התייחסות לשאלת עניינו האישי של בעל המניות בהתקשרות שעל סדר יומה של האסיפה הכללית;
2. עלה מספר המניות מסוג כלשהו הנקובות בכתבי המינוי שניתנו על-ידי בעל מניות אחד על מספר המניות מאותו סוג המוחזקות על-ידיו, יהיו בטלים כל כתבי המינוי שניתנו על-ידי אותו בעל מניות בגין המניות העודפות, מבלי לפגוע בתוקף ההצבעה בגין המניות המוחזקות על-ידיו;
3. מונה רק בא-כוח על-ידי בעל מניות וכתב המינוי אינו מציין את מספר וסוג המניות שבגינן הוא ניתן, יראו את כתב המינוי כאילו ניתן בגין כל המניות שבידי בעל המניות ביום הפקדת כתב המינוי בידי החברה או ביום מסירתו ליושב-ראש האסיפה, בהתאם למקרה. אם כתב המינוי ניתן בגין מספר מניות פחות ממספר המניות שבידי בעל המניות, יראו את בעל המניות כאילו נמנע מהצבעה בגין יתרת המניות שבידיו, וכתב המינוי יהיה תקף רק בגין מספר המניות הנקובות בו.

(ז) כתב המינוי לאסיפה כללית יערך וימולא בצורה שתאושר על ידי יושב-ראש הדירקטוריון.

(ח) הצבעה בהתאם לכתב מינוי יהיה לה תוקף למרות מותו של הממנה, או ביטול כתב המינוי או העברת המניה שבגינה הצביעו כאמור, אלא אם הודעה בכתב על המוות, הביטול או ההעברה, נתקבלה במשרד החברה או על-ידי יושב ראש האסיפה לפני ההצבעה.

4.4.4 <u>אסיפות כלליות</u>

(א) <u>סמכויות האסיפה הכללית</u>

נוסף על ההחלטות שהסמכות לקבלן נתונה לאסיפה הכללית, והמפורטות בתקנון ו/או בחוק החברות, החלטות החברה בעניינים הבאים יתקבלו באסיפה הכללית ברוב רגיל, בכפוף להוראות חוק החברות:

1. שינוי בתקנון או תזכיר ההתאגדות של החברה;
2. הפעלת סמכויות הדירקטוריון במקרה שהאסיפה קבעה כי נבצר מן הדירקטוריון להפעיל את סמכויותיו, וכי הפעלת סמכות מסמכויותיו חיונית לניהולה התקין של החברה כאמור בסעיף 52(א) לחוק החברות; שעה שנבצר מהדירקטוריון למלא את תפקידו;
3. מינוי רואה החשבון המבקר של החברה והפסקת העסקתו;
4. מינוי דירקטורים לחברה ופיטוריהם;
5. אישור פעולות ועסקאות הטעונות אישור האסיפה הכללית;
6. הגדלת הון המניות הרשום וביטולו;
7. מיזוג.

(ב) <u>כינוס אסיפה שנתית וניהולה</u>

1. החברה תקיים אסיפה שנתית בכל שנה ולא יאוחר מתום חמישה עשר (15) חודשים לאחר האסיפה השנתית האחרונה. אסיפה כללית שאינה אסיפה שנתית תהא אסיפה מיוחדת.
2. סדר היום באסיפה השנתית יכלול את הנושאים המנויים להלן:

(א) דיון בדו"חות הכספיים המבוקרים של החברה, בצירוף דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה, המוגש לאסיפה הכללית;

(ב) מינוי דירקטורים;

(ג) מינוי רואה חשבון מבקר וקבלת דיווח בדבר שכרו של רואה החשבון;

(ד) נושאים שהדירקטוריון החליט להביאם להחלטת האסיפה הכללית.

3. כל עוד החברה הינה חברה שאינה חברה ציבורית דירקטוריון החברה רשאי לכנס אסיפה מיוחדת על פי החלטתו וכן לדרישת כל אחד מאלה:

(א) דירקטור אחד;

(ב) בעל מניה אחד או יותר, שלו לפחות 10% מההון המונפק ו-1% לפחות מזכויות ההצבעה בחברה, או בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות 10% מזכויות ההצבעה בחברה.

4. נדרש הדירקטוריון לזמן אסיפה מיוחדת, יזמנה בתוך עשרים ואחד (21) ימים מיום שהוגשה לו הדרישה כאמור, למועד שיקבע בהזמנה על האסיפה המיוחדת, כאמור בסעיף 7 להלן, והכל בכפוף להוראות החוק.

5. לא זימן הדירקטוריון אסיפה מיוחדת, כאמור בסעיף 4 לעיל, רשאי הדורש, וכשמדובר בבעלי מניות – גם חלק מהם שיש לו יותר ממחצית מזכויות ההצבעה שלהם, לכנס את האסיפה בעצמו, ובלבד שלא תתקיים אחרי עבור שלושה חודשים מהיום שהוגשה הדרישה כאמור, והיא תכונס, ככל האפשר, באותו האופן שבו מכונסות אסיפות בידי הדירקטוריון.

6. סדר היום באסיפה כללית ייקבע בידי הדירקטוריון וייכללו בו גם נושאים שבשלם נדרש כינוסה של אסיפה מיוחדת לפי סעיף 4 לעיל וכן נושא כאמור בסעיף (א) להלן:

(א) בעל מניה, אחד או יותר, שלו אחוז אחד (1%) לפחות מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית, רשאי לבקש מהדירקטוריון לכלול נושא בסדר היום של אסיפה כללית שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כללית, בכפוף להוראות חוק החברות;

(ב) בקשה כאמור בסעיף (א) לעיל תוגש לחברה בכתב לפחות יום עסקים אחד לפני מתן ההודעה על כינוס האסיפה הכללית, ויצורף אליה נוסח ההחלטה המוצעת על ידי בעל המניות וזאת אלא אם נקבע אחרת על פי כל דין.

7. כל עוד החברה הינה חברה שאינה ציבורית, הזמנה לאסיפה כללית תימסר לכל מי שזכאי להשתתף בה לא יאוחר מ- 24 שעות לפני המועד לכינוסה ובלבד שלא תימסר למעלה מ- 45 ימים לפני מועד כינוסה.

אסיפה כללית ניתנת לכינוס בהודעה קצרה יותר, אם ניתנה לכך הסכמת כל החברים הזכאים באותו הזמן לקבל הודעות. ויתור יכול להינתן למפרע גם לאחר קיום האסיפה הכללית.

8. האסיפה הכללית רשאית ליטול סמכויות הנתונות לאורגן אחר לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין. נטלה האסיפה הכללית סמכויות הנתונות לפי החוק לדירקטוריון, יחולו על בעלי המניות הזכויות, החובות והאחריות החלות על דירקטורים לעניין הפעלת אותן סמכויות, בשינויים המחויבים, ובכלל זה יחולו עליהם, בשים לב להחזקותיהם בחברה, להשתתפותם באסיפה ולאופן הצבעתם, הוראות הפרקים השלישי, הרביעי והחמישי של החלק השישי לחוק החברות.

9. פגם שנפל בתום לב בכינוס אסיפה כללית או בניהולה או פגם אחר הנובע מאי קיום הוראה או תנאי שנקבעו בחוק או בתקנון החברה, לרבות לעניין אופן כינוס האסיפה הכללית או ניהולה, לא יפסול כל החלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ולא יפגום בדיונים שהתקיימו בה, בכפוף להוראות כל דין.

(ג) <u>הדיון באסיפה כללית</u>

1. אין לפתוח בשום דיון באסיפה כללית אלא אם כן יהיה נוכח מניין חוקי תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחתה. להוציא מקרים בהם מותנה אחרת בחוק החברות או בתקנון החברה, יתהווה מניין חוקי בשעה שיהיה נוכח, בעצמו או על-ידי בא-כוח, לפחות בעל מניות אחד המחזיק לפחות חמישים אחוזים (50%) מזכויות ההצבעה בחברה.

2. אם כעבור מחצית השעה מן המועד שנקבע לאסיפה לא יימצא המניין החוקי, היא תידחה לאותו יום בשבוע הבא, באותה שעה ובאותו מקום, או לכל מועד אחר, אם צוין בהודעה על האסיפה ובאסיפה הנדחית ידונו העניינים שלשמם נקראה האסיפה הראשונה. אם באסיפה הנדחית לא יימצא מניין חוקי כעבור מחצית השעה מהמועד הקבוע לאסיפה, כי אז תתקיים האסיפה הנדחית בכל מספר משתתפים שהוא.
אם כונסה האסיפה הכללית על-פי דרישת בעלי מניות, תתקיים האסיפה הנדחית רק אם נכחו בה לפחות בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות עשרה אחוזים (10%) מההון המונפק ואחוז אחד (1%) לפחות מזכויות ההצבעה בחברה, או בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות עשרה אחוזים (10%) מזכויות ההצבעה בחברה.

3. בכל אסיפה כללית ייבחר יושב-ראש לאותה אסיפה. בחירת יושב ראש האסיפה תעשה בתחילת הדיון באסיפה, שתפתח, בכפוף לקיום מנין חוקי, על ידי מזכיר החברה או על ידי בעל המניות המחזיק בכמות המניות הגדולה ביותר בחברה.

4. יושב-ראש של אסיפה כללית רשאי, בהסכמת האסיפה שיש בה מניין חוקי, לדחות את האסיפה, הדיון או קבלת ההחלטה בנושא שפורט בסדר היום מזמן לזמן וממקום למקום, וחייב הוא לדחותן כאמור אם האסיפה הורתה לו לעשות זאת. באסיפה הנדחית אין לדון אלא בעניינים שהיו על סדר היום ושהדיון בהם לא נסתיים או לא התחיל באסיפה שבה הוחלט על הדחייה.

5. כפוף להוראות כל דין, החלטה באסיפה הכללית תתקבל בהצבעה במניין קולות, באופן שכל מניה, המקנה זכות הצבעה, תקנה קול אחד. היו הקולות שקולים יראו את ההחלטה כנדחית.

6. החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב רגיל, אלא אם כן נקבע רוב אחר בחוק או בתקנון.

7. הכרזת יושב-הראש כי החלטה נתקבלה פה אחד או ברוב מסוים או שנדחתה ופרוטוקול האסיפה שנחתם בידי יושב-ראש האסיפה, ישמשו ראיה לכאורה לאמור בפרוטוקול.

8. החלטה באסיפה כללית ללא הזמנה וללא התכנסות בפועל, החתומה על ידי כל בעלי המניות בחברה, תהיה, בכפוף להוראות החוק, חוקית ובת תוקף כהחלטה שנתקבלה כהלכה באסיפה כללית של בעלי המניות של החברה שנתכנסה והתקיימה בהתאם להוראות תקנון החברה.

9. הכרזת יושב-הראש כי החלטה נתקבלה פה אחד או ברוב מסוים או שנדחתה ופרוטוקול האסיפה שנחתם בידי יושב-ראש האסיפה, ישמשו ראיה לכאורה לאמור בפרוטוקול.

10. החלטה באסיפה כללית ללא הזמנה וללא התכנסות בפועל, החתומה על ידי כל בעלי המניות בחברה, תהיה, בכפוף להוראות החוק, חוקית ובת תוקף כהחלטה שנתקבלה כהלכה באסיפה כללית של בעלי המניות של החברה שנתכנסה והתקיימה בהתאם להוראות תקנון החברה.

11. החברה רשאית לקיים אסיפה כללית באמצעות שימוש בכל אמצעי תקשורת ובלבד שכל בעלי המניות המשתתפים יכולים לשמוע זה את זה בו זמנית.

(ד) <u>פרוטוקול האסיפה הכללית</u>

1. החברה תנהל מרשם פרוטוקולים של אסיפות כלליות ותשמור אותם במשרדה הרשום או במען אחר בישראל, שעליו הודיעה החברה לרשם, לתקופה של שבע (7) שנים ממועד האסיפה או הישיבה, לפי העניין.

2. כל פרוטוקול יכלול את הפרטים הבאים:

(א) המועד והמקום בו נתקיימה הישיבה או האסיפה;

(ב) שמות הנוכחים, ואם הם מיופי כוח או חליפים, שמות מייפי הכוח או הממנים ובאסיפת בעלי מניות, כמות המניות מכוחם מתקיימת הצבעה וסוגן;

(ג) תמצית הדיונים, מהלך הדיונים וההחלטות שנתקבלו;

(ד) הוראות שניתנו על-ידי הדירקטוריון לוועדות של הדירקטוריון או למנהל הכללי;

(ה) מסמכים, דו"חות, אישורים, חוות דעת וכיוצא באלה שהוצגו, נדונו ו/או צורפו.

3. פרוטוקול כזה של אסיפה כללית, שנחתם בידי יושב ראש האסיפה ישמש ראיה לכאורה לאמור בו.

4.4.5 <u>הודעות</u>

(א) הודעה בדבר כינוס אסיפה כללית תימסר כאמור בסעיף (ב)7 לעיל.

(ב)

1. הודעות שעל פי דין חייבת החברה במסירתן לבעלי מניותיה הרשומים במרשם בעלי המניות, תימסרנה לידיו של בעל המניות או תשלחנה אליו על-פי הכתובת האחרונה שמסר לחברה. נשלחה הודעה באמצעות הדואר, תיחשב ההודעה כנמסרת – אם נשלחה לכתובת בישראל בתוך שבעים ושתיים (72) שעות ממועד משלוחה ואם נשלחה לכתובת בחו"ל - תוך עשרה (10) ימים ממועד משלוחה.

2. החברה רשאית למסור הודעה לבעלי המניות, בין אם הם מחזיקים מניות על-שם ובין אם הם מחזיקים מניות למוכ"ז, על-ידי פרסום הודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה בשפה העברית, ותאריך הפרסום בעיתון ייחשב כתאריך שבו נתקבלה ההודעה על ידי בעלי המניות.
הוראות סעיף 1 להלן לא תחולנה מקום בו החברה בחרה ליתן הודעה כאמור בסעיף זה, למעט אם חלה חובה מפורשת מכח הדין לפרסם הודעה בדרך אחרת.

3. אין באמור בפסקאות 1 ו-2 לעיל כדי להטיל כל חובה על החברה ליתן הודעה למי שלא המציא לחברה כתובת בישראל.

(ג) בכל אחד מהמקרים הבאים יחשב בעל מניות כמי שלא המציא לחברה כתובת:

1. כאשר החברה שלחה לו לפי הכתובת האחרונה שהמציא מכתב בדואר רשום בו נתבקש לאשר כי הכתובת האמורה עודנה כתובתו או להודיע לחברה על כתובת חדשה, והחברה לא קיבלה תשובה תוך שלושים (30) יום ממועד משלוח ההודעה.

2. כאשר החברה שלחה לו לפי הכתובת האחרונה שהמציא מכתב בדואר רשום, ורשות הדואר - אגב החזרת המכתב או בלא לעשות כן - הודיעה לחברה כי אין הוא ידוע בכתובת האמורה או מכל סיבה דומה אחרת.

(ד) לשותפים במניה יכולה החברה ליתן הודעה בשולחה הודעה לשותף ששמו נזכר ראשון במרשם בעלי המניות לגבי אותה מניה.

(ה) כל מסמך או הודעה שנמסרו על ידי החברה בהתאם להוראות תקנון החברה יחשבו כנמסרים כהלכה למרות פטירתו, פשיטת רגל או פירוק של אותו בעל מניות (בין אם החברה ידעה על כך ובין אם לאו), כל עוד לא נרשם אחר במקומו כבעל המניות, ומשלוח ומסירה כאמור יחשבו לכל מטרה שהיא כמספיקים לגבי כל אדם המעוניין באותן מניות.

4.4.6 <u>דיבידנדים</u>

(א) כפוף לכל זכויות מיוחדות או מוגבלות המוענקות למניות כלשהן, דיבידנד או מניות הטבה יחולקו באופן יחסי לכמות מניות החברה, וזאת מבלי להתחשב בפרמיה ששולמה על המניות.

(ב) החברה רשאית לקבוע מועד קובע לצורך הזכות לקבלת דיבידנד, ובלבד שמועד זה יהיה מאוחר ממועד ההחלטה על חלוקת הדיבידנד.

(ג) הדירקטוריון רשאי לעכב כל דיבידנד, הטבה, זכויות או סכומים העומדים לתשלום בגין מניות שלגביהן יש לחברה עכבון ו/או שיעבוד, ולהשתמש בכל סכום כאמור או לממש כל הטבה וכל זכות ולהשתמש בתמורת המימוש לשם סילוק החובות של בעל המניות האמורות בגינם יש לחברה עכבון ו/או שיעבוד.

(ד) העברת מניה לא תקנה למקבל ההעברה את הזכות לדיבידנד או לכל חלוקה אחרת שהוכרז עליהם לאחר אותה ההעברה ולפני רישום ההעברה. על אף האמור לעיל, במקרה שהעברת המניות טעונה אישור הדירקטוריון, יבוא תאריך האישור במקום תאריך רישום ההעברה.

(ה) דיבידנד שתשלומו לא נדרש תוך תקופה של שבע (7) שנים מיום ההחלטה על חלוקתו, יראו את הזכאי לו כמוותר עליו, והוא יחזור לבעלות החברה.

(ו) אם לא נתנו הוראות אחרות, מותר יהיה לשלם כל דיבידנד על ידי המחאה או פקודת תשלום שישלחו בדואר לפי הכתובת הרשומה של הזכאי לו, או במקרה של בעלים משותפים רשומים, לאותו חבר ששמו רשום ראשון במרשם בעלי המניות ביחס לבעלות המשותפת. כל המחאה כזו תערך לפקודת האדם שאליו היא נשלחת ופירעונה ישמש שחרור בנוגע לכל התשלומים שנעשו בקשר לאותה מניה.

(ז) הדירקטוריון רשאי לנכות מכל דיבידנד או חלוקה אחרת שעומדים לשלמם בקשר למניות שברשותו של בעל מניות, בין אם הוא בעליהן היחיד או בשותפות עם בעל מניות אחר, כל סכומי כסף המגיעים ממנו שעליו לסלקם לחברה לבדו או בשותפות עם אחר, על חשבון דרישות תשלום וכדומה.

(ח) הדירקטוריון רשאי על פי שיקול דעתו להפריש לקרנות מיוחדות כל סכום שהוא מרווחי החברה, או משערוך נכסיה, או חלקה היחסי בשערוך נכסי החברות המסונפות אליה ולקבוע ייעודן של קרנות אלה.

4.4.7 <u>ניירות ערך בני פדיון</u>

(א) החברה תהיה רשאית להנפיק או להקצות ניירות ערך הניתנים לפדיון, בכפוף להוראות תקנון החברה בדבר הנפקת ניירות ערך.

(ב) הנפיקה החברה ניירות ערך בני פדיון רשאית היא לפדותם ולא יחולו על הפדיון מגבלות מכח הפרק השני לחלק השביעי בחוק החברות והכל בכפוף לאמור בסעיף 312(ד) לחוק החברות.

(ג) הנפיקה החברה ניירות ערך בני פדיון רשאית היא להצמיד להם מתכונותיהן של מניות, לרבות זכויות הצבעה וזכות השתתפות ברווחים.

4.4.8 <u>זכויות בפירוק</u>

במקרה של פירוק החברה, בין מרצון ובין באופן אחר, אזי - אלא אם נקבע במפורש אחרת בתקנון החברה או בתנאי ההוצאה של מניה כלשהי - תחולנה ההוראות הבאות:

(א) המפרק ישתמש תחילה בכל נכסי החברה לשם פירעון חובותיה (נכסי החברה לאחר תשלום חובותיה יקראו להלן - "**הנכסים העודפים**").

(ב) כפוף לזכויות מיוחדות הצמודות למניות, יחלק המפרק את הנכסים העודפים בין בעלי המניות באופן יחסי פרו רטה לערכן הנקוב של המניות.

(ג) באישור החברה בהחלטה שתתקבל באסיפה הכללית ברוב קולות של בעלי המניות המצביעים והמשתתפים באסיפה הכללית, רשאי המפרק לחלק את הנכסים העודפים של החברה או כל חלק מהם בין בעלי המניות בעין וכן למסור כל נכס מהנכסים העודפים לידי נאמן בפיקדון לזכות בעלי המניות כפי שהמפרק ימצא לנכון.

פרק 5: תמורת ההנפקה וייעודה

5.1 **<u>תמורת ההנפקה</u>**

התמורה המיידית (ברוטו) הצפויה מההנפקה, ההוצאות המשוערות הכרוכות בהנפקה והתמורה המיידית נטו הצפויה מההנפקה יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה שתפרסם החברה, כמפורט בסעיף 2.4.8 לעיל.

5.2 **<u>יעוד התמורה</u>**

תמורת ההנפקה מיועדת למימון ופיתוח עסקיה הקיימים של החברה, בין היתר, בתחום הנדל"ן היזמי (העמדת הון עצמי לפרויקטים חדשים, רכישת זכויות במקרקעין ובתחום עבודות בחוזי הקמה (בעיקר לצורך מימון הון חוזר) וכן לצורך מימון ופיתוח של פעילויות עסקיות חדשות.

כאמור, תמורת ההנפקה תסייע לחברה להרחיב ולגוון את מקורות המימון הנדרשים לצורך פעילותה השוטפת ולצורך פיתוח עסקיה הקיימים והעתידיים. מתוך תמורת ההנפקה, מייעדת החברה סך משוער של כ-22 מיליון ש"ח לצורך מימון פרויקט כפר חב"ד, לרבות הוצאות שיפוץ והחזר הלוואה (ראו סעיף 6.19.1 להלן). יובהר כי החברה תהא רשאית להקצות לפרויקט כפר חב"ד סכום שונה מזה הנזכר לעיל והכל בהתאם לצרכי הפרויקט וצרכי החברה כפי שיהיו מעת לעת.

יתרת התמורה תשמש את החברה לצרכיה על פי החלטות דירקטוריון החברה מעת לעת, וזאת בהתאם ליעדים ולאסטרטגיה העסקית של החברה כפי שיתווה דירקטוריון החברה, לרבות לצורך מימון רכישת כלי ציוד מכני הנדסי ("**צמ"ה**"), ככל שירכשו (ראו סעיף 6.21.4 להלן).

עד לשימוש ביתרת תמורת ההנפקה כאמור, אם וככל שתהיה יתרה כזו, תשקיע החברה את כספי יתרת התמורה, בין בעצמה ובין באמצעות התקשרות עם אחרים העוסקים בתחום ניהול השקעות פיננסיות, באפיקים סולידיים, בעיקר בפקדונות צמודי מדד, פיקדונות מט"ח או פקדונות שקליים, אג"ח ממשלתי או קונצרני בדירוג שלא יפחת מ-A או מקביל לו, או בדרכי השקעה סולידיות אחרות אשר תקבענה על ידי הדירקטוריון מעת לעת.

5.3 **<u>סכום מינימאלי</u>**

לא נקבע סכום מינימאלי להנפקה.

5.4 **<u>ניירות ערך שיוצעו על פי תשקיף מדף</u>**

ביחס לניירות ערך אחרים אשר יוצעו על פי תשקיף המדף, הפרטים הקבועים בפרק ו' לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט- 1969, יובאו במסגרת דוח הצעת המדף על פיו יוצעו ניירות הערך הרלוונטיים.

פרק 6: תיאור עסקי החברה

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

6.1 תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

6.1.1 כללי

6.1.1.1 החברה התאגדה בחודש פברואר 1969 בשם מתתיהו ליפשיץ בע"מ. בחודש נובמבר 1982 הנפיקה החברה את מניותיה לציבור והחלה להיות חברה ציבורית כהגדרת מונח זה בחוק החברות, תשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**").

6.1.1.2 למועד התשקיף עוסקת החברה, בשני תחומי פעילות, תחום נדל"ן יזמי למגורים בישראל ותחום עבודות בחוזי הקמה (קבלנות ביצוע פרויקטים). לחברה נבעו הכנסות נוספות מהפעילויות הבאות: (1) מתן שירותי ניהול פרויקטים לבניה ציבורית כמפורט בסעיף 6.19.2 להלן; (2) מתן שירותי בקרה הנדסית לפרויקט תשתית כמפורט בסעיף 6.19.3 להלן.

6.1.1.3 לפרטים אודות פרויקט כפר חב"ד, ראו סעיף 6.19.1 להלן.

6.1.1.4 במסגרת אסטרטגיית החברה להרחיב ולפתח את פעילותה לתחומים משלימים ו/או משיקים לפעילות המסורתית בתחום הנדל"ן, אישר דירקטוריון החברה את תנאי ההתקשרות של החברה עם חברת מגנזי תשתיות (ב.ג.מ) בע"מ, חברה בבעלות ובשליטה מלאה של בעלת השליטה בחברה, בהסכם מהותי לחברה אשר בבסיסו תרכוש החברה, ככל שתרכוש, מבעלת השליטה בה כלי ציוד מכני הנדסי ("**צמ"ה**") המשמשים בענף הבניה והתשתיות (טרקטורים, מנופים, מכבשים וכו') ומשאיות להובלה מסוגים שונים שבבעלותה, אשר עם השלמתו, ככל שיושלם, תחל החברה לפעול בתחום פעילות חדש – השכרת כלי צמ"ה. ההתקשרות כפופה, בין היתר, לקבלת האישורים הנדרשים במוסדות החברה (ועדת ביקורת ודירקטוריון), לאחר השלמת ההפקה נשוא תשקיף זה ובכפוף להשלמת הערכת שווי חיצונית של כלי הצמ"ה לצורך קביעת שווים ולצורך קבלת החלטה בדבר זהות הכלים שירכשו. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.21.4 להלן.

6.1.1.5 עד לשנת 2005 פעלה החברה בתחום המלונאות באמצעות חברה בת אשר נמכרה לצד שלישי. למועד התשקיף החברה זכאית להחזר הלוואה הנושאת ריבית אשר הועמדה לחברת הבת הנ"ל. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.13.2 להלן.

6.1.1.6 לאחר שהחברה נקלעה לקשיים כלכליים ולא עמדה בהתחייבויות כלפי נושיה, גיבשו הנושים יחד עם החברה ועם בעלת השליטה הנוכחית בחברה, חברת מגנזי השקעות בע"מ, שהינה חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה (בעקיפין) של מר גבריאל מגנזי ("**בעלת השליטה**" או "**מגנזי השקעות**"), הסדר לפי סעיף 350 לחוק החברות ("ההסדר" או "הסדר הנושים") אשר הושלם ביום 23 בנובמבר 2014 ("**מועד השלמת ההסדר**").

במסגרת ההסדר מגנזי השקעות העבירה לבעלותה ולקניינה של החברה באופן סופי ובלתי חוזר במועד השלמת ההסדר, ללא תמורה במזומן, את הנכסים המועברים (כהגדרתן להלן) בשווי שוק של 32,500 אלפי ש"ח נטו (לא כולל מע"מ), וזאת בתמורה לחילוט כל מניות החברה הקיימות והקצאת מניות חופשיות ונקיות של החברה למגנזי השקעות באופן שלאחר הקצאתן מחזיקה מגנזי השקעות במלוא הונה המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה של החברה והפכה להיות בעלת

המניות היחידה בחברה[1].

"הנכסים המועברים" –

(א) מלוא הזכויות בנכס מקרקעין בעיר לוד. לפרטים ראו סעיף 6.6.2.2 להלן.

(ב) מלוא זכויותיה (40%) של בעלת השליטה במניות חברת פרויקט לוגאנו יהוד בע"מ ("**חברת יהוד**")[2] המנהלת ומבצעת פרויקט פינוי-בינוי למגורים ושטחי מסחר בעיר יהוד ("**פרויקט לוגאנו - יהוד**"), לרבות זכויות בעלת השליטה בזכויות לקבלת דמי ניהול ודמי ייזום בגין פרויקט לוגאנו - יהוד כמפורט להלן וזכות להחזר הלוואות בעלים שהעמידה בעלת השליטה לחברת יהוד, כמפורט בסעיף 6.13 להלן. לפרטים נוספים אודות פרויקט לוגאנו - יהוד ואודות זכויות בעלת השליטה ראו סעיף 6.6.2.1 להלן.

במסגרת ההסדר החברה התקשרה בפוליסת ביטוח RUN OFF (פוליסה לביטוח תקופת גילוי מוארכת), לדירקטורים ונושאי משרה בחברה או מי מטעמם, שכיהנו בחברה, לרבות ביחס לדירקטורים ונושאי משרה אשר הינם בעלי השליטה בחברה או מי מטעמם, אשר נכנסה לתוקפה במועד השלמת ההסדר. פוליסת הביטוח כאמור תקפה לתקופה של 7 שנים ממועד השלמת ההסדר ומתייחסת לפעולות שבוצעו טרם מועד השלמת ההסדר.

בתוקף ממועד השלמת ההסדר, ניתן פטור וויתור מלא ובלתי חוזר לטובת מקבלי הפטור מאת נותני הפטור בגין כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה שעילתה קשורה בחברה או בחברות הקבוצה והכל אך ורק בגין התקופה הקודמת למועד השלמת הסדר. האמור לעיל לא יחול ביחס למקרים שעל פי דין לא ניתן לקבל פטור או וויתור בגינם ו\או על מקרים שעילתם אינה ידועה במועד השלמת ההסדר.

"**מקבלי הפטור**" – הינם כל אחד מבין: החברה וחברות הקבוצה, נושאי המשרה בחברה ועובדיה, בעלי המניות בחברה (לרבות בעלי השליטה בחברה טרם כניסתו לתוקף של ההסדר), יועצי החברה, בעלת השליטה לרבות בעלי השליטה בבעלת השליטה, מחזיקי אגרות החוב (סדרות ב' ו-ג'), כל נאמן מהנאמנים למחזיקי אגרות החוב כאמור יועציו ועובדיו ובאי כוחו, ובעלי המניות בו, חברי הנציגות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה -ג') והגופים מטעמם נשלחו חברי הנציגות נושאי המשרה בהם ויועציהם;

"**נותני הפטור**" – הינם כל אחד מבין בעלת השליטה ומי מטעמה, החברה וחברות הקבוצה, נושאי המשרה בחברה, בעלי המניות בחברה (לרבות בעלי השליטה בחברה טרם כניסתו לתוקף של ההסדר) וכן מחזיקי אגרות החוב (סדרות ב' ו-ג'), כל נאמן מהנאמנים למחזיקי אגרות החוב כאמור יועציו ועובדיו ובאי כוחו, ובעלי המניות בו, חברי הנציגות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') והגופים מטעמם נשלחו חברי הנציגות נושאי המשרה בהם ויועציהם

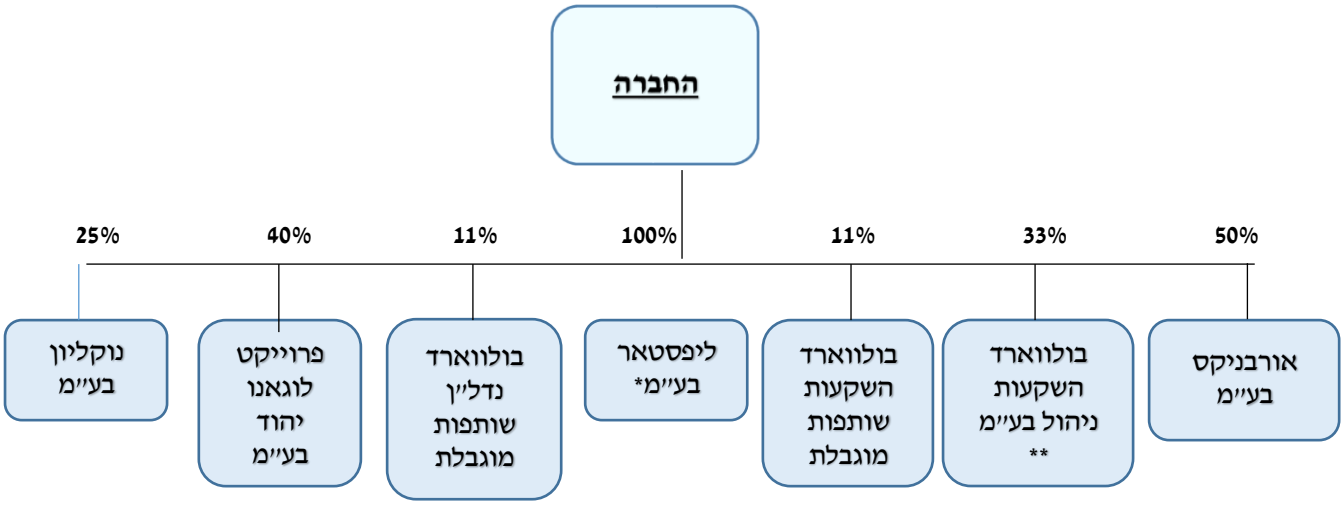
החל ממועד השלמת ההסדר חדלה החברה להיות חברה ציבורית והחלה להיות חברת איגרות

[1] למיטב ידיעת החברה ובין היתר בהתאם לפרסומים פומביים, במסגרת חקירה שמתנהלת על ידי משטרת ישראל בשיתוף עם גורמים נוספים בקשר לחשדות לכאורה שנוגעים לראש המועצה האזורית מטה יהודה בעניין מתן שוחד, מרמה ועבירות מס, נעצר ושוחרר בעל השליטה בחברה (אשר אינו מכהן כנושא משרה בחברה). כמו כן, במסגרת החקירה הנ"ל, נחקרו יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה ביחס לחלק מהחשדות לכאורה המפורטים לעיל, היינו בנושאים שאינם קשורים לפעילותם כנושאי משרה בחברה. כפי שנמסר לחברה, בעל השליטה נחקר לאחרונה בנוגע לחשד לכאורה להפרה של חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. החברה מבקשת להדגיש כי למיטב ידיעת החברה החשדות ו/או הנושאים לגביהם נחקרו מי מהנזכרים לעיל, אינם קשורים לפעילותה של החברה בהווה ו/או בעבר. למועד זה, החברה מעריכה כי לא צפויה להיות לכך השפעה מהותית על פעילותה של החברה.

[2] 8 מניות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת המהוות 40% מהונה המונפק והנפרע של חברת יהוד. חברת יהוד הוקמה לצורך ביצוע פרויקט לוגאנו – יהוד בלבד. מניות חברת יהוד הינן מניות רגילות המקנות למחזיקים בהן זכויות שוות בעבור כל מניה. לפרטים אודות הסכם השותפים בחברת יהוד ראו סעיף 6.6.2.1 להלן.

חוב כהגדרת מונח זה בחוק החברות. לאחר שביום 30 ביוני 2015 שילמה החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') תשלום שני ואחרון בהתאם להוראות ההסדר[3], החברה חדלה להיות תאגיד מדווח כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

6.1.2. **<u>תרשים מבנה האחזקות של הקבוצה</u>[4]:**



* מהווה אחד משלושה שותפים כלליים בבולוארד נדל"ן, שותפות מוגבלת.
** השותף הכללי בבולוארד השקעות, שותפות מוגבלת.

6.1.3. **<u>תחומי הפעילות של החברה</u>**

החברה פועלת בשני תחומי פעילות, אשר מדווחים כמגזרים עסקיים בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2016, כדלקמן:

6.1.3.1. <u>תחום נדל"ן יזמי לבנייה למגורים בישראל</u>

תחום זה כולל ייזום, תכנון, פיתוח וביצוע פרויקטים של בנייה למגורים בישראל כאשר הקבוצה הינה היזמית ובעלת הנכסים ומתקשרת עם קבלני משנה בהסכם פאושלי לביצוע עבודות הבנייה. לפרטים ראו סעיף 6.6 להלן.

6.1.3.2. <u>עבודות בחוזי הקמה (קבלנות ביצוע פרויקטים)</u>

במסגרת תחום זה, ולמועד התשקיף החברה משמשת כקבלן משנה בפרויקטים לבניית מוסדות ציבוריים כגון בתי ספר, גני ילדים, מעונות יום, מועדונים, מתנס"ים, מרכזים לוגיסטיים וכד'. החברה פועלת להגדלת הסיווג הקבלני אשר יאפשר לה לגשת, באופן עצמאי למכרזים בהיקפים כספיים גדולים, כקבלן ראשי. לפרטים ראו סעיף 6.7 להלן.

6.2. **<u>השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה</u>**

6.2.1. לפרטים אודות הקצאת המניות לבעלת השליטה במסגרת הסדר הנושים, ראו סעיף 6.1.1.6 לעיל.

6.2.2. המניות שהוקצו לבעלת השליטה הינן נפרעות במלואן נקיות וחופשיות, למעט מגבלות על מכירה הנובעות מתנאי סעיף 104א' לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961.

---

3 לפרטים אודות האפשרות כי החברה תידרש לשלם כספים נוספים למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') אשר החזיקו אגרות חוב במועד התשלום האחרון, ראו סעיף 11.2 לדוח הדירקטוריון.

4 החברה והתאגידים המוחזקים על ידה יקראו להלן: "**הקבוצה**".

6.3 **חלוקת דיבידנדים**

6.3.1 החברה לא חילקה דיבידנדים ברבעון הראשון לשנת 2016 ובשנים 2014 ו-2015.

6.3.2 יתרת הרווחים הראויים לחלוקה ליום 31 במרץ 2016 הינה בסך של כ-26,409 אלפי ש"ח.

חלק שני- מידע אחר

6.4 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

למידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה ראו ביאור 25 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 וביאור 6 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.3.2016.

לפרטים אודות התפתחויות שחלו במצב הכספי ובתוצאות הפעילות של החברה, ראו דוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2015 וליום 31 במרץ 2016 הכלולים בתשקיף זה ("**דוחות הדירקטוריון**").

6.5 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

להלן הערכותיה של החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו- כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעת החברה והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בתחום הפעילות של החברה, והשלכותיהם:

6.5.1 הכלכלה הישראלית

במחצית השנייה של שנת 2015 המשק שב לצמוח בקצב המתון שאפיין אותו בשנתיים האחרונות. התוצר צמח ברבעון השלישי של 2015 בקצב שנתי של 2.1%, לאחר יציבות ברבעון השני ועלייה של 2.4% ברבעון הראשון של שנת 2015, בין היתר מפני שהיצוא ירד על רקע גורמים בעלי אופי זמני ועל רקע הירידה בקצב הגידול של הסחר העולמי. הצריכה הפרטית השוטפת הוסיפה להוביל את צמיחת המשק. בשוק העבודה הוסיפה התעסוקה לצמוח, האבטלה נותרה נמוכה ועמדה בחודש דצמבר 2015 על שיעור של 5.2%, והשכר המשיך לעלות בשיעור מתון. האינדיקטורים לסוף שנת 2015 הצביעו על שיפור בפעילות המקומית וביצוא. התוצר העסקי עלה ברבעון השלישי של שנת 2015 ב-2.5% בחישוב שנתי, לאחר ירידה של 1.1% ברבעון השני ועלייה של 2.2% ברבעון הראשון של 2015. בשנת 2015 התחזק השקל (שער ממוצע) ביחס לאירו ב-10.0% לעומת זאת, נחלש השקל ביחס לדולר של ארה"ב ב-7.9%. בשנת 2015 ירד מדד המחירים לצרכן ב-1% ומדד המחירים לצרכן ללא סעיף הדיור ירד בשיעור חד של 1.9%. מחירי הדירות שבו לעלות לאחר התמתנות מסוימת במחצית הקודמת. נוסף לכך זינקו בתקופה הנסקרת מספרן של העסקאות והיקף המשכנתאות החדשות, והן הגיעו לשיא. אף על פי שמאפייני הסיכון של המשכנתאות החדשות נותרו נמוכים כתוצאה מהצעדים שהפיקוח על הבנקים נקט בעבר, הגידול בחלקן של המשכנתאות ממשיך להוות את מרכיב הסיכון העיקרי באשראי של הבנקים. היקפן של התחלות הבנייה שמר על רמתו הגבוהה. קצב עלייתו של שכר הדירה נותר יציב יחסית.

6.5.2 המצב הביטחוני והמדיני בישראל

המצב הביטחוני והמדיני בישראל משפיע ישירות על ענף הנדל"ן היזמי והתשתיות. משברים ביטחוניים באים לידי ביטוי בירידה בביקושים ליחידות דיור, במחסור בכוח אדם בענף הבנייה ובהתייקרות עלות הבניה.

6.5.3 שוק האשראי ותנאי המימון הבנקאיים

ענף הנדל"ן מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה הנובעת, בין היתר, מפרק הזמן הארוך הכרוך בהליכי התכנון והאישור של כל פרויקט. החברה, בדומה לחברות נוספות בתחום, ממנת חלק ניכר מפעילותה באמצעות אשראי בנקאי ואשראי חוץ בנקאי, המבוסס בעיקרו על שוק ההון. כחלק מהנחיות בנק ישראל, וכן עקב תנאי השוק, החל מהרבעון השלישי של שנת 2011 חלה הקשחה של מדיניות הבנקים במתן אשראי שגרמה לגידול בעלות האשראי. הקשחת מדיניות הבנקים במתן האשראי גורמת לקושי

בקבלת ליווי בנקאי לפרויקטים והגדלת שיעור ההון העצמי הנדרש מהחברה למימון הפרויקט. בנוסף לכך, גם מוסדות פיננסיים החלו להציב דרישות מחמירות להעלאת שיעור ההון העצמי שמועמד ע"י הלווים, זאת בעקבות דרישות בנק ישראל והמפקח על הבנקים.

6.5.4. <u>שיעורי הריבית במשק</u>

לשיעור הריבית במשק השפעה משמעותית על ענף הבנייה לאור השפעתה על ריבית המשכנתאות, על מחירי האשראי למימון פעילותה וכפועל יוצא מכך על כלל הביקושים הכללי לדירות בשוק ועל החלטות המשקיעים בתחום הייזום שלא למגורים בשאלה האם לרכוש או לשכור נכסים, ועל מחירי האשראי למימון פרויקטים.

החל מחודש אוקטובר 2011, חלו ירידות בשיעור הריבית שמפרסם בנק ישראל, כאשר שיעור הריבית לחודש דצמבר 2015 עמד על 0.10%. עם זאת, לסביבת הריבית הנמוכה השפעה חיובית על היקף הביקוש לדירות לאור הוזלת האשראי במשק וכנגזרת מכך ירידה בשיעור תעריפי המשכנתא. ירידת הריבית כאמור מעלה את כדאיות ההשקעה בדיור לנוכח האלטרנטיבות והיוותה זרז לרוכשי הדירות.

6.5.5. <u>השפעות על הביקוש לדירות חדשות</u>

מחירי דירות חדשות- ברבעון השלישי לשנת 2015 ירדו מחירי הדירות החדשות בשיעור ריאלי של כ-4% ביחס לתקופה המקבילה בשנת 2014. בין הסיבות לירידת המחיר הממוצע לדירות חדשות היא ירידה משמעותית בשיעור העסקאות למטרת השקעה שמאופיינות במחיר גבוה יחסית, לנוכח עלית שיעור מס הרכישה בחודש יוני 2015 על רכישת דירה שנייה ומעלה.

כמות מבוקשת ונמכרת של דירות חדשות - בשנת 2015 הייתה הכמות המבוקשת לדירות חדשות גבוהה בכ-22.3% מזו שבתקופה המקבילה אשתקד. במהלך שנת 2015 נמכרו כ-32,370 דירות חדשות, נתון הגבוה בכ-40.3% בהשוואה לשנת 2014.

להערכת החברה, הביקוש לדיור מושפע, בין היתר, מהגורמים שלהלן: המצב הסוציו-אקונומי של התושבים (שיעור האבטלה, רמת השכר וכד'), היקף השקעות משקיעים מחו"ל בשוק הדירות בישראל, עידוד המדינה לרוכשי דירות (מענקים לזכאים, מענקים לאזורי פיתוח ועוד), היקף העלייה לארץ, שיעורי הריבית למשכנתאות ושיעור רוכשי הדירות להשקעה ביחס לכלל רוכשי הדירות.

6.5.6. <u>ענף המשכנתאות</u>

עם העלייה ברמת הביקושים לדירות מגורים, במקביל לעליה במחירי הדיור, הפך ענף המשכנתאות להיות דומיננטי בכל הקשור לענף הבניה למגורים, הן משום היקפי ההלוואות והן משום ההתייחסות של בנק ישראל לנושא. לאחרונה שינה בנק ישראל את התנאים למתן הלוואה לדיור באופן המקל על רוכשי דירת מגורים (דירה ראשונה) לקבל מימון בנקאי בשיעור גבוה מזה הנדרש מרוכשי דירות להשקעה (דירה שאינה ראשונה) אך יחד עם זאת הקשה בנק ישראל את התנאים לרוכשי דירה להשקעה.

6.5.7. <u>השפעת הממשלה על היצע הקרקע לבניה</u>

למדיניות הממשלה השפעה עמוקה ומשמעותית על שוק הנדל"ן בכלל ועל הביקוש לדירות בפרט, שבא לידי ביטוי בין היתר במדיניות הממשלה בנושא בניה, היקף הבניה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, קצב הליכי תכנון ובנייה, רישוי של פרויקטים, מדיניות סובסידיות, מדיניות מיסוי וכיוצ"ב.

6.5.8. <u>זמינות ועלות כוח אדם ומחירי חומרי גלם</u>

<u>כוח אדם בישראל</u> - ענף הבנייה בישראל מבוסס על כוח אדם שעליו נמנים עובדים זרים ועובדים פלסטינים והיקף כוח אדם זה תלוי במדינות הממשלה וישומה ובמצב הביטחוני בישראל. בשנים האחרונות חלה עלייה בשכר העובדים בענף הבנייה כתוצאה מהגידול בפעילות בענף ומהצורך בעובדים נוספים.

<u>מחירי חומרי גלם</u> – חומרי הגלם השונים המשמשים את החברה נתונים לשינויים. במרבית הסכמי ההתקשרות של החברה קיימים מנגנונים להתמודדות עם שינויי מחירים בדרך של הצמדת התמורה למדדים רלוונטיים, יחד עם זאת, מנגנונים אלו אינם מפצים בהכרח על כל השינויים בפרויקט. בחוזים פאושליים לרוב לא קיימים סעיפי פיצוי בגין הוזלות.

החברה לא אמדה ולא כימתה את ההשפעה של השינויים המתוארים לעיל הואיל והם מעצם טבעם כרוכים באי וודאות גבוהה אשר לא מאפשרת לחברה לאמוד או לכמת את השפעתם על החברה.

חלק שלישי – תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

6.6 תחום נדל"ן לבנייה למגורים בישראל

6.6.1 מידע כללי על תחום הפעילות

6.6.1.1 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

החברה עוסקת בעיקר בתחום יזום, פיתוח ובניה של נדל"ן למגורים. ליום 31 במרץ 2016 לחברה פרויקטים בה הינה פועלת בייזום, פיתוח ובניה (ביחד עם שותפים). לפרטים אודות השינויים החלים בתחום הפעילות ראו סעיף 6.5 לעיל.

6.6.1.2 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

ענף הבניה בכלל, ותחום הבניה למגורים בפרט, מושפעים, בין היתר, מגורמים ייחודים התלויים במדיניות הממשלה, לרבות היקף הבניה הציבורית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, עידוד ותימרוץ ממשלתיים לרוכשי דירות באזורים שונים בארץ, וקצב אישור הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, על ידי הגורמים השלטוניים המוסמכים.

שנים האחרונות, גוברת מעורבות הממשלה בשוק הנדל"ן המתבטאת במתן תמריצים לסיים פרויקטים (כגון: הקטנת עלות הקרקע בכפוף לאכלוס בזמן קצוב) וכן, בפרסום של מכרזים לקרקעות של רשות מקרקעי ישראל עם "מחירי מטרה". אין בידי החברה להעריך בשלב זה כיצד מעורבות זו תשפיע על תוצאות פעילות החברה

על ענף הבניה חלים חוקים ותקנות שונים המסדירים את פעילותו וכוללים, בין היתר, חוקי תכנון ובניה, חוקים החלים על מערכת היחסים החוזית בין הקבלן לרוכשי דירות, לרבות מנגנונים להבטחת כספי רוכשי הדירות, אחריות לאיכות הבניה ועמידה בתקנים רלבנטיים.

פעילות החברה בתחום הבנייה למגורים ובכלל זה בפעולות היזום, התכנון והפיתוח של קרקעות, מחייבת קבלת אישורים והיתרים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ("**חוק התכנון והבניה**") העוסק בהוראות ותקנות הקשורות לייעודי הבניה, זכויות בניה, היתרים ורישוי הבנייה אשר הינם בעלי השפעה על פעילותה של החברה. בין היתר החוק אוסר על ביצוע בניה ללא קבלת היתר בניה מתאים מהרשויות. בניה ללא היתר או סטייה מההיתר מהווה עבירה פלילית.

בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, על החברה למסור לממונה במשרד הבינוי והשיכון דיווח על כל מכירת דירה לרבות פרטים בדבר המכירה והבטוחות שניתנו לקונה. בהתאם לתיקון שחל בחוק האמור שנכנס לתוקף בשנת 2012, ככל שהחברה לא מוסרת דיווח זה ו/או שהדיווח נמסר באיחור, ניתן להטיל על החברה עיצום כספי בהתאם לקבוע בחוק האמור.

6.6.1.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

ראו הפירוט בסעיף 6.4 לעיל.

6.6.1.4 גורמי הצלחה בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם כדלקמן: (1) איתנות פיננסית המאפשרת השקעת הון עצמי נדרש או לחלופין השגת מימון חיצוני לטובת הפרויקט בו מעורבת החברה, לאור היקפו הכספי הגדול, וכן מסייעת בקבלת תנאי אשראי נוחים; (2) איכות התכנון והבנייה של

הפרויקט; (3) איתור הון אנושי איכותי ומקצועי המשפיע על יכולתה של החברה לנתח ולתכנן באופן יעיל את הפרויקט אותו היא מקימה ולהתאימו לצרכי השיווק המשתנים ולשווקו ולמוכרו בתנאים רווחיים; (4) מיקומם של המקרקעין- פרויקטים לבניה בעיקר באזורי ביקוש ולאחר בדיקה מקדמית של אנשי מקצוע; (5) ידע ומוניטין בתחום הקמת מבני מגורים הכוללים מערך בניה יעיל וידע נרחב בהיבטי תכנון ובניה; (6) קידום מכירות ופעולות פרסום ושיווק.

6.6.1.5. <u>חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם</u>

<u>חסמי כניסה</u>

מספר הגורמים הפועלים בשוק הנדל"ן הינו רב ומגוון וזאת, בין היתר, בשל העדרם של חסמי כניסה משמעותיים לתחום.

להערכת החברה, חסם הכניסה הפורמאלי המרכזי בתחום הבניה בישראל הינו קבלת רישיון כקבלן מאושר על ידי רשם הקבלנים המסווג בהתאם לאופי עבודות הבניה.

מחסום הכניסה העיקרי הינו הצורך בהון עצמי ואיתנות פיננסית המאפשרים את מימון הפעולות בתחום בעלויות נמוכות יחסית. כמו כן קיימת חשיבות לידע, מוניטין חיובי, לניסיון בתכנון, ניהול, ביצוע, פיקוח ושיווק בתחום הייזום ובהתנהלות מול רשויות התכנון ועתודות קרקע זמינות ומתוכננות באזורים בעלי ביקוש גבוה ליחידות דיור מהווים מחסומי כניסה לתחום פעילות הנדל"ן היזמי.

<u>חסמי יציאה</u>

מחסום היציאה העיקרי הינו יכולת מימוש מלאי הקרקעות של החברה, פרויקטים גמורים ופרויקטים בשלבי בנייה. יכולת המימוש הינה פועל יוצא, בין היתר, בשל מיקום הפרויקטים, מצבם התכנוני, במצב הבנייה, ומצב השוק. בנוסף, להערכת החברה, מחסום יציאה נוסף העומד בפני חברה אשר בוחנת יציאה מתחום הפעילות הינו התחייבויות לאחריות כלפי רוכשי דירות לתקופות קצובות בהתאם להוראות חוק המכר, לתיקון אי התאמות (כהגדרת המונח בחוק המכר) בגין ליקויי בניה וכן סילוק מוקדם של מסגרות מימון שעלולים להטיל קנסות כבדים.

6.6.1.6. <u>תחליפים למוצרי תחום הפעילות והשינויים החלים בהם</u>

דירות יד שנייה מהוות מוצר חלופי למוצרי תחום הפעילות.

6.6.1.7. <u>מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו</u>

לעניין מבנה התחרות ראה סעיף 6.6.7 להלן.

6.6.2. **<u>פרטים על פרויקטים בהקמה, בתכנון ועתודות קרקע</u>**

6.6.2.1. <u>פרויקטים בהקמה (ליום 31.3.2016) - פרויקט לוגאנו – יהוד</u>

<u>תיאור כללי</u>

למועד התשקיף, עוסקת החברה באמצעות חברת יהוד המוחזקת יחד עם שותפים, בתכנון, ייזום ובניה של פרויקט לוגאנו - יהוד המבוצע כפרויקט במתכונת של פינוי-בינוי ובינוי-פינוי במגרשים 11-15 במרכז יהוד הוותיקה (הנמצא בשלבי ביצוע ותכנון שונים) לבניית כ-280 יחידות דיור בשטח עיקרי עילי של כ-31,453 מ"ר וכן חנויות בשטח של כ-5,310 מ"ר, על מקרקעין בשטח כולל של כ-23,870 מ"ר ("**מתחם 11-15**" ו-"**המקרקעין**", לפי העניין). למועד התשקיף החלה הקמתם של 10 בניינים משולבים למסחר

ומגורים בני 4-6 קומות כל אחד במגרשים 14-15 הכוללים דירות של 3-5 חדרים ("**שלב א**"). במגרשים 11-13 ("**שלב ב**") טרם החלה הקמת הפרויקט.

הקמת פרויקט לוגאנו – יהוד נעשה בהתאם לזכיית חברת יהוד במכרז שפורסם בחודש יולי 2010 על ידי רשות מקרקעי ישראל ("**המכרז**" ו-"**הרמ"י**", לפי העניין) לחכירת שני מתחמים, מתחם 11-15 ומתחם 4-5, לביצוע פינוי והריסת מבנים ישנים הקיימים במתחמים אלו ומתן זכויות לבניית יחידות דיור ושטחי מסחר בהתאם לתב"ע החלה על מתחמים אלו[5].

מתחם 4-5 נמכר בחודש אוגוסט 2014, לפני המועד בו הועברו לחברה זכויות בעלת השליטה בחברת יהוד ובפרויקט לוגאנו – יהוד בהתאם להסדר הנושים. האמור בפרק זה מתייחס למתחם 11-15 בלבד אשר הועבר לחברה במסגרת ההסדר אלא אם כן צוין אחרת. לפרטים אודות ההסכם למכירת מתחם 4-5, ראו מערכי ההסכמים של פרויקט לוגאנו – יהוד וחברת יהוד, סעיף קטן (4) להלן.

פרויקט זה הינו פרויקט של התחדשות עירונית, שמטרתו לגרום לניצול יעיל יותר של הקרקע, התשתיות ומוסדות הציבור באזורים מבונים, בשכונה ישנה ובבניינים ישנים שנבנו לפני עשרות שנים בעיר יהוד, וזאת על ידי הריסת הבניינים הישנים ובניית בניינים חדשים ותשתיות חדשות במסגרת שכונה חדשה המתוכננת על פי סטנדרטים מודרניים, וזאת באמצעות תוספת זכויות בנייה באזורים אלה. מאפייני פרויקט זה דומים במהותם לפרויקטים של עסקאות קומבינציה, בהן בתמורה לקרקע מוקצים יחידות דיור לבעליה.

במסגרת הפרויקט חברת יהוד פועלת ליצירת מסגרת חוזית עם דיירי המתחמים המפונים, לפיהם יפנו הדיירים את דירתם הישנה, ובתמורה מתחייבת החברה לממן להם שכירת דירה לתקופת הפינוי (ממועד הפינוי בפועל עד לאכלוס), להעמיד ערבות מכר, לשאת בעלות עו"ד ועלויות הובלת תכולת הנכס המפונה, ולאחר מכן יקבלו דירה חדשה בפרויקט שיוקם אשר תירשם בבעלות או בחכירה על שמם של הדיירים. בדרך כלל, בתמורה לפעילותו, זכאי היזם (ובכלל זה חברת יהוד), בכפוף להתקיימות התנאים המתלים המפורטים לעיל, ליתרת זכויות הבנייה במתחם מעבר לזכויות הבנייה בגין יחידות הדיור החלופיות המיועדות למפונים.

מימושו של פרויקט לוגאנו –יהוד הותנה, בין היתר, באישור תב"ע (למועד התשקיף קיימת תב"ע תקפה המאפשרת את ביצוע כל הפרויקט); בקבלת הסכמת כל הדיירים להתפנות מהמקרקעין ופינויים בפועל (הושלם בשלב א'); בהחלת הסדר מיסוי אשר יטפל בסוגיות המס הנובעות מהחלפת דירות המגורים הקיימות בדירות חלופיות ובין היתר בתשלום מס שבח ו/או מס הכנסה, מס מכירה ומס רכישה בגין החלפת הדירות, מהיטל השבחה וממס ערך מוסף; בפטור מתשלומים כלשהם למנהל מקרקעי ישראל וכד'.

למועד התשקיף הוגשה והתקבלה בקשה להיתר בניה בשלב א' בהיקף של 95 יחידות דיור כאשר מתוכן 13 יחידות דיור מיועדות למפונים (9 דירות למפוני 11-15 ו-4 דירות למפוני 4-5) ולגבי היתר נחתמו למועד פרסום התשקיף, 63 חוזי מכר שהותנו בקבלת ההיתר שהתקבל כאמור כך שנותרו בשלב א' 19 יח"ד למכירה.

במסגרת הסכמי הפינוי עם מפונים במתחם 11-15 הזכאים לפיצוי ("**מפוני 11-15**") ועם מפונים במתחם 4-5 הזכאים לפיצוי ("**מפוני 4-5**"), התחייבה חברת יהוד כי בתמורה להתפנותם של מפוני 11-15 ומפוני

[5] תוכנית בניין עיר יד/6156 ("**התוכנית**").

4-5, ישולם להם תשלום כספי או שתבנה עבורם יח"ד (דירות ו/או שטחי מסחר) במתחם 11-15 או ו/או במתחם 4-5, לפי בחירתם, וכן אפשרות לשדרג את הנכס תמורת תוספת תשלום.

למועד התשקיף במתחם 11-15 קיימים 56 מחזיקים בנכס אחד (דירת מגורים ו/או שטחי מסחר) או יותר. למועד התשקיף, נחתמו הסכמי פינוי עם 4 מחזיקים בדירות מגורים ועם 15 מחזיקים בשטחי מסחר, כנגד 19 מחזיקים בשטחי מסחר ומגורים קיים פס"ד חלוט לפינוי ללא פיצוי ומול 18 מפונים המחזיקים בשטחי מסחר מצויים בהליך מו"מ, בוררות או בהליך משפטי ביחס לקבלת נכס בשלב ב'.

מתוך 32 מפוני מתחם 4-5, ל-10 ממפוני 4-5 ניתנו דירות במתחם 11-15, מתוכם 4 דירות בשלב א' ו-6 דירות בשלב ב' ובהתאם להסכם מכירת מתחם 4-5 הינם זכאים לקבלת הנכס מחברת יהוד והינם באחריותה הבלעדית לרבות תשלומי דמי שכירות ותשלומים נוספים להם התחייבה חברת יהוד בהתקשרותה עם המפונים הנ"ל. בהתאם להסכם מכירת מתחם 4-5 ליתרת מפוני 4-5 אשר זכאים לקבלת נכס במתחם 4-5 וכן ל-22 בעלי זכויות ממפוני 11-15 אשר ניתנו להם נכסים במתחם 4-5, הנכס יתקבל מהקונה והם באחריותו הבלעדית של הקונה, לרבות תשלומי דמי שכירות ותשלומים נוספים להם התחייבה חברת יהוד בהתקשרותה עם מפוני 4-5.

<u>אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד</u>: המידע (בטבלאות להלן) בדבר העלויות הצפויות, שיעור רווח גולמי צפוי ומועד סיום צפוי לפרויקט כולו, הינו מידע המבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה חברת יהוד, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים של דירות בפרויקטים מסוג פרויקט לוגאנו - יהוד באזורים דומים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; ו- (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון חברת יהוד. תחזיות חברת יהוד עשויות שלא להתממש במידה ויחולו מי מגורמי הסיכון להם היא חשופה, לרבות שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקט ו/או שינויים מהותיים לרעה בעלויות הביצוע של הפרויקט ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקט ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור.

<u>מידע נוסף על הפרויקט</u> - הנתונים המוצגים להלן הינם לפי 100% מהפרויקט, כאשר חלק ההחברה בפרויקט הינו 40%. רוכשי דירות שאינם מפוני מתחם 11-15 או מפוני מתחם 11-15 אשר שילמו תוספת בגין שדרוג הדירה לה היו זכאים במסגרת הסכם הפינוי יקראו בטבלאות להלן "**חיצוניים**".

להלן פרטים אודות פרויקט לוגאנו-יהוד תוך הבחנה בין שלב א' (מגרשים 14-15) – פרויקט בהקמה, לבין שלב ב' (מגרשים 11-13) – עתודת קרקע.

שלב א' (מגרשים 15-14) – פרויקט בהקמה

(א) **הצגת הפרויקט**

שם הפרויקט:	פרויקט לוגאנו יהוד – שלב א'
מיקום הפרויקט:	מתחם במרכז יהוד הוותיקה, (מגרשים 15-14), הכלולים בתוכנית יד/6156, וממוקמים משני צידי רח' סעדיה חתוכה, בין רח' מרבד הקסמים מצפון ורח' ויינהאוז בדרום יהוד.
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט למגורים ומסחר
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	40%
מבנה האחזקה בפרויקט:	פרויקט לוגאנו יהוד החזקות בע"מ – 60% ("**יהוד החזקות**"), החברה – 40%
ציון שמות השותפים לפרויקט:	למיטב ידיעת החברה, אלמוג ים סוף החזקות בע"מ ("**אלמוג**"), אשר למיטב ידיעת החברה הינה מוחזקת (בשרשור מלא) על ידי ה"ה: אלי, אבנר ויואב פפושדו, מחזיקה בעקיפין ב-100% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה ביהוד החזקות ובעקיפין ב-60% מההון המונפק ומזכויות ההצבעה בחברת יהוד.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	חשבון השקעה (אקוויטי)
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	18 בינואר 2011 (מועד חתימת הסכמי הפיתוח מול מנהל מקרקעי ישראל).
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	כ- 8,804 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]:	חודש דצמבר 2016 (מועד צפוי).
מועד התחלת שיווק בפרויקט	שנת 2011.
מועד סיום שיווק בפרויקט [צפוי]	חודש נובמבר 2016.
הסכמים עם קבלני ביצוע	הסכם פאושלי עם מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה בע"מ ("**הקבלן**") לבניית שלב א' כולל בניית שטחי המסחר ברמת מעטפת וללא פיתוח כללי. בחודש נובמבר 2015 הקבלן הפסיק את עבודתו בפרויקט עקב מחלוקת עם חברת יהוד, וחברת יהוד נערכת להשלמת הפרויקט באמצעים עצמאיים[6]. לפרטים אודות תביעת הקבלן ראו ביאור 17א לדוחות הכספיים של חברת יהוד ("**תביעת הקבלן**").
מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:	בשנת 2013 (שלב א' בלבד).
זכויות משפטיות בקרקע:	מינהל מקרקעי ישראל/מפונים (עמידר)
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט:	רשות מקרקעי ישראל – ר' ס"ק (1) להלן; הסכם ניהול עמידר – ר' ס"ק (4) להלן; הסכמים עם הדיירים המפונים – ר' סעיף 6.6.2.1 לעיל.
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	למיטב ידיעת החברה, למעט תביעת הקבלן למועד התשקיף אין חשיפה משפטית מהותית של התאגיד המדווח לפרויקט. למידע בדבר הליכים משפטיים בפרויקט, ראה ביאור 17 לדוחות הכספיים של חברת יהוד.
אומדן שווי מימוש נטו לפרויקט:	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	למיטב ידיעת החברה, לא קיים חוסר של תשתיות בקרבת הפרויקט (מקרקעי הפרויקט מצויים באזור מבנים בנוי).
נושאים מיוחדים:	ראו הסכם הפיתוח בס"ק (1) להלן.

[6] עזיבת הקבלן הביאה לעצירת העבודות בפרויקט לתקופה של כשלושה חודשים. לאחר עזיבת הקבלן חברת יהוד לא התקשרה עם קבלן ראשי חלופי, כאשר יהוד החזקות (או מי מטעמה) משמשת בפועל כמנהלת הפרויקט עבור חברת יהוד. חברת יהוד בחרה והתקשרה בעצמה עם קבלני שלד ועבודות גמר וכן קבלני משנה ייעודיים לכל מקטע בבניה לצורך השלמת הפרויקט. בשל הפסקת עבודתו של הקבלן הראשי כאמור והצורך בהתקשרויות עם קבלני משנה נפרדים, מועד סיום עבודות ההקמה הצפוי נדחה בכ- 3-6 חודשים (בהתאם להיקף הבניה שנותר בבניינים השונים בפרויקט).

(ב) **<u>מצבו התכנוני של הפרויקט</u>**

ליום 31.3.2016			
מצב תכנוני נוכחי – לפי תב"ע קיימת*			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים**	**סה"כ יחידות**	**הערות**
יחידות דיור	10,874 מ"ר (ללא מרפסות)	95	894 מ"ר מרפסות.
שטחי מסחר	מרתף – 1,327 מ"ר קומת קרקע – 1,341 מ"ר. גלריה – 664 מ"ר	ל.ר.	למועד התשקיף, למעט שטחי מסחר של 64 מ"ר בשלב א' המיועדים למפונים ויחידות שטחי מסחר של 884 מ"ר לשותפו ת[7] , טרם החלה מכירת שטחי המסחר ולכן טרם נקבעה חלוקה סופית של יחידות.
זכויות בניה בלתי מנוצלות	אין	אין	-

(ג) **<u>עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט</u>**

	31.3.2106	**שנת 2015**	**שנת 2014**	**שנת 2013**
עלויות שהושקעו (במיליוני ש"ח)* :				
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום תקופה**	14,588	14,098	14,098	13,148
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות (לא כולל פרסום)	42,927	42,339	38,815	35,615
עלויות מצטברות בגין בניה	67,061	62,283	39,529	14,705
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	9,880	[8]8,895	14,800	8,370
סה"כ עלות מצטברת	134,456	127,615	107,242	71,828
סה"כ עלות מצטברת בספרים	134,456	127,615	107,242	71,828
עלויות שטרם הושקעו (במיליוני ש"ח)* :				
עלויות בגין קרקע	0	0	0	0
עלויות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות (לא כולל פרסום)***	14,390	14,798	5,644	13,323
עלויות בגין בניה****	34,864	38,019	38,802	60,274
עלויות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)*****	976	1,636	3,645	3,645
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	50,230	[9]54,453	48,091	77,242
שיעור השלמה [הנדסי] (לא כולל קרקע)	75.3%	71.61%	47.2%	14.30%
מועד השלמת בנייה צפוי– שנת 2016				

* העלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט כוללות גם את עלויות בניית דירות המפונים במסגרת הליך ה"פינוי-בינוי".

** סכום זה הינו מכפלה של העלות ששולמה לרמ"י בגין רכישת המקרקעין (שלב א' ושלב ב') בחלק היחסי של הקרקע עליה יבנה שלב א' בלבד.

*** ההנחות העומדות בבסיס חישוב העלויות בגין פיתוח הינן : (א) היטלי פיתוח – 350 ש"ח/מ"ר (בממוצע) ; (ב) חיבור חשמל – 15 ש"ח/מ"ר.

**** ההנחות העומדות בבסיס חישוב העלויות בגין בניה (ופיתוח חצר) הינן : (א) חנייה במרתף – 1,800 ש"ח/מ"ר ; (ב) אחסנה ומדרגות במרתף – 2,300 ש"ח/מ"ר ; (ג) קומת קרקע מסחרית – 4,500 ש"ח/מ"ר ; (ד) קולונדה – 2,000 ש"ח/מ"ר ; (ה) גלריה למסחר – 3,600 ש"ח/מ"ר ; (ו) דירות – 3,600 ש"ח/מ"ר ; (ז) מרפסות מקורות – 2,000 ש"ח/מ"ר ; (ח) מרפסות גג – 1,000 ש"ח/מ"ר ; (ט) קרקע לפיתוח – 500 ש"ח/מ"ר ; (י) ב.צ.מ. – 5% ; (יא) פיקוח וניהול האתר – 2.5% ו- (יב) תקורה וניהול הפרויקט – 9%.

***** ההנחות העומדות בבסיס חישוב העלויות בגין מימון הינן : (א) מימון והוצאות בנק (כללי) – 5% ; (ב) תשלום ריבית לתקופה של 4-5 שנים בריבית של 6%-5% לשנה ; (ג) ערבות חוק מכר – 0.75%/שנה על כל המכירות בפרויקט בשלמות ; עמלת ליווי בנקאי – 0.8% על עלות ההקמה במלואה.

---

[7] ביום 29 באפריל 2013 נחתם חוזה מכר בין חברת יהוד לבין לוגאנו יהוד מסחר - שותפות מוגבלת המוחזקת על ידי בעלת השליטה (40%) ובעלי מניות נוספים ("**השותפות**") לפיו תמכור חברת יהוד לשותפות את מלוא זכויות החכירה ב-8 יחידות מסחר בשטח של 884 מ"ר המצויות בקומת הקרקע של בניינים במגרש 14 ("**הממכר**"). בתמורה לממכר, התחייבה השותפות לשלם לחברת יהוד סך של 9,063 אלפי ש"ח כולל מע"מ צמוד למדד חודש מרץ 2013 ("**התמורה**"). במעמד חתימת החוזה שילמה השותפות סך השווה ל-15% מהתמורה כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה. יתרת התמורה בסך השווה ל-85% מהתמורה כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה תשולם עד 14 ימים קודם למועד המסירה.

[8] ההלוואות שהעמידו בעלי המניות בחברות יהוד לפרויקט, כוללות גם את ה"ריבית הנוספת" הנגזרת מרווחי הפרויקט כמפורט בסעיף 6.13 להלן. בשל הירידה הצפויה ברווחיות שלב א' של הפרויקט, חלה ירידה בריבית הנוספת שהובילה לירידה בעלויות המצטברות בגין מימון (שהוונו) בשנת 2015.

[9] כתוצאה מעזיבת הקבלן (כמפורט בטבלה (א) לעיל), חל גידול בעלות השלמת הפרויקט, הנובע בעיקר מגידול בהוצאות הביצוע, פיצוי מוסכם לדיירים בגין העיכוב במסירת הדירות והוצאות נוספות הנובעות מהארכת משך הפרויקט. הגידול בעלויות ההשלמה קיבל ביטוי נדרש בדוחותיה הכספיים של חברת יהוד.

(ד) **<u>שיווק הפרויקט</u>***

	רבעון 1 2016	שנת 2015	שנת 2014	שנת 2013
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:				
יחידות דיור (כמות)	4	8	14	15
יחידות דיור (מ״ר)	501	902	1,574	1,808
שטחי מסחר (מ״ר)	-	-	-	884
מחיר ממוצע למ״ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש״ח):				
יחידות דיור	13,138	14,402	14,105	12,851
שטחי מסחר	-	-	-	9,343
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:				
יחידות דיור (כמות)	60	56	48	34
יחידות דיור (מ״ר)	6,856	6,355	5,453	3,879
שטחי מסחר (מ״ר)	884	884	884	884
מחיר ממוצע למ״ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש״ח):				
יחידות דיור	13,530	13,561	13,422	13,126
שטחי מסחר	9,343	9,343	9,343	9,343
שיעור השיווק של הפרויקט (%):				
סה״כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש״ח)	172,923	172,923	164,764	133,138
סה״כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש״ח)	100,541	94,127	81,450	59,249
שיעור השיווק ליום האחרון בכל תקופה (%)	58%	54%	61%	45%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:				
יחידות דיור (כמות)	22	26	19	54
יחידות דיור (מ״ר)	2,734	3,235	3,066	4,640
שטחי מסחר (מ״ר)	4,362	4,362	4,362	4,362
*****	*****	*****	*****	*****
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד התשקיף: כמות / מ״ר	נחתמו 3 חוזים בהיקף כולל של 350 מ״ר			
מחיר ממוצע למ״ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד התשקיף	14,633**			

* האמור בטבלה לא כולל 13 דירות ו-64 מ״ר שטחי מסחר המיועדות למפונים ומתייחס לבניית 95 יח״ד על פי היתר הבנייה הנוכחי.

** להערכת החברה מחיר הממוצע למ״ר זה אינו משקף את המגמה הכללית של המחיר הממוצע למ״ר בתקופה האמורה, אלא את יחידות הדיור המסוימות שנמכרו בתקופה.

(ה) **<u>הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל</u>**

ליום 31.3.2016 (באלפי ש״ח) (לא כולל מע״מ)		
	סה״כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים מחיצוניים	סה״כ מקדמות שנתקבלו/ שצפויות להתקבל
עד ליום 31.3.2016	-	55,673
שנת 2016	100,541	-
שנת 2017	-	-
שנת 2018	-	-
שנת 2019	-	-
2020 ואילך	-	-
סה״כ*	100,541	55,673

* התמורה בגין רכישת יחידות (למגורים ושטחי מסחר) משולמת באופן הבא: בדרך כלל 15% מהתמורה בסמוך למועד חתימת ההסכם (המשולמים והמופקדים בנאמנות אצל ב״כ הרוכש) מופקדים בבנק; יתרת התשלומים משולמים בדרך כלל כל רבעון החל מקבלת היתר הבניה.

(ו) **<u>רווחיות גולמית</u>***

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת של הפרויקט (באלפי ש"ח)			
	שנת 2015 ורבעון 1 2016	**שנת 2014**	**שנת 2013**
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	172,923	164,764	133,138
עלויות פרויקט צפויות	174,739	154,357	123,660
סה"כ רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	(1,816)	10,407	9,478
מתוכו סה"כ רווח גולמי שהוכר ברו"ה (במצטבר)	-	-	-
מתוכו סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (במצטבר)	(1,816)	10,407	9,478
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט**	כ-(1%)	כ-7.8%	כ-7.1%
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר	מגורים – כ-14,000 ש"ח ***	מגורים – כ-14,000 ש"ח ***	מגורים – כ-12,800 ש"ח ***
	מסחרי – כ- 12,750 ש"ח****	מסחרי – כ- 10,200 ש"ח****	מסחרי – כ- 10,200 ש"ח****

* יובהר כי הנתונים בטבלה זו כוללים את ההכנסות והעלויות ממכירת יח"ד ושטחי המסחר.

** עלויות הפרויקט הצפויות כוללות עלויות של הקמת שלב ב' (בעיקר עבור הוצאות פינוי לכלל המפונים במתחם 15-11). בהתאם, החברה מעריכה כי אילו יושלם הפרויקט במלואו (כולל שלב ב') במתכונתו הנוכחית שיעור הרווח הגולמי צפוי להיות גבוה יותר משמעותית.

*** נתון זה מבוסס על הערכת חברת יהוד כאשר דוח המפקח מטעם הבנק המלווה מציג מחיר ממוצע למ"ר נמוך יותר. להערכת חברת יהוד המחיר הממוצע גבוה יותר מהערכת המפקח, בין היתר, מכיוון שמחירי המכירה למ"ר נוטים לעלות עם התקדמות הביצוע של הפרויקט. כמו כן, ההערכה תואמת את סוג הדירות וכמות הדירות שנותרו למכירה והצפי למחיר הדירות, הגבוה מהממוצע עד למועד זה.

**** נתון זה מבוסס על דוח המפקח מטעם הבנק המלווה ואומדן חברת יהוד, לפיו לרוב, מחירי המכירה למ"ר נוטים לעלות עם התקדמות הביצוע של הפרויקט. ההערכה זו תואמת את סוג שטחי מסחר, כמות שטחי המסחר שנותרו למכירה והצפי למכירת שטחי המסחר במחיר הגבוה מהממוצע (בפרויקט נמכרים 3 סוגי שטחי מסחר: קומת קרקע, מרתפים וגלריות המתומחרים באופן שונה).

(ז) **<u>ניתוחי רגישות לרווח גולמי הצפוי שטרם הוכר (במיליוני ש"ח, לפי רווח גולמי כולל)</u>**

	השפעת עליה של 10%	**השפעת עליה של 5%**	**סה"כ רווח גולמי שטרם הוכרו**	**השפעת ירידה של 5%**	**השפעת ירידה של 10%**
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר של הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	6,081	2,132	(1,816)	(5,764)	(9,713)
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	(3,362)	(2,589)	(1,816)	(1,043)	(270)

(ח) **<u>מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט</u>**

1) **<u>רכישת מקרקעי הפרויקט(*)</u>**

הלוואה לצורך רכישת מקרקעי הפרויקט**			
יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	31.3.2016	מוצג כהלוואה לזמן קצר	7,087
	31.3.2015	מוצג כהלוואה לזמן קצר	7,087
מוסד מלווה			בנק הפועלים בע"מ
תאריך אישור ההלוואה ונטילת ההלוואה			ינואר 2011
סכום ההלוואה			10,730 אלפי ש"ח
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית			עד אוגוסט 2014 פריים + 1% לשנה. למועד התשקיף פריים + 1.5% לשנה.
מועדי פירעון קרן וריבית			ריבית רבעונית, הקרן תפרע בחודש אוגוסט 2016. החברה מעריכה, על פי ניסיונה, כי ככל שיידרש, ניתן יהיה לדחות את מועד הפירעון.
התניות פיננסיות מרכזיות ו/או התניות אחרות			קיימות עילות לפירעון מיידי, כמפורט בטבלה (י) להלן.
ציון האם הופרו התניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח			לא
האם מסוג Non Recourse			לא
בטחונות			כן, המקרקעין של הפרויקט ובנוסף הועמדו ערבויות על ידי בעלי המניות (קבוצת ים סוף ובעלת השליטה) בחברת יהוד לפי חלקם במניותיה. ראו טבלה (י) להלן.

* ההלוואה מוצגת בדוחותיה הכספיים של חברת יהוד ולא בספרי החברה.
** סכום ההלוואה המקורי אשר הועמד לחברת יהוד בסך של 58 מיליון ש"ח שימש את חברת יהוד לרכישת מגרשי שלבים א' ו-ב' ומתחם 5-4 אשר נמכר במהלך 2014. הסכומים המפורטים בטבלה לעיל מתייחסים כאמור לסכומי ההלוואה אשר הועמדו לרכישת שלב א' בלבד אשר חושבו כמכפלה של סכום ההלוואה לרכישת המקרקעין (שלב א' ושלב ב') בחלק היחסי של הקרקע עליה יבנה שלב א' בלבד.

2) השלמת הון עצמי ומימון שוטף*

הלוואה לצורך השלמת הון עצמי			
יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	31.3.2016	מוצג כהלוואה לזמן קצר	44,426
	31.3.2015	מוצג כהלוואה לזמן קצר	_____
זהות המלווים			בעלי המניות (קבוצת ים סוף והחברה) בחברת יהוד לפי חלקם בה
תאריך אישור ההלוואה ונטילת ההלוואה			החל מינואר 2011 ולפי הצורך
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית			ההלוואה ניתנה לתקופה של שלושה חודשים ותוארך במידת הצורך, בכפוף להסכמת המלווים כאמור, לתקופות נוספות בנות שלושה חודשים כל אחת. האשראי צמוד למדד ונושא ריבית בשיעור של 6% לשנה. בגין מימון ההון העצמי צפוי כי המלווים (קבוצת ים סוף והחברה) יהיו זכאים גם לריבית בגין רווחי הפרויקט כמפורט בסעיף 6.13.
מועדי פירעון קרן וריבית			
התניות פיננסיות מרכזיות ו/או התניות אחרות			אין
האם מסוג Non Recourse			כן
בטחונות			לא

* הערות:
1) ההלוואה מוצגת בדוחותיה הכספיים של חברת יהוד ולא בספרי החברה.
2) ההלוואה אושרה על ידי הבנק המלווה והועמדה לצורכי הפרויקט.
3) סכום יתרת ההלוואה כולל ריבית שנתית, הצמדה, הריבית הנוספת כהגדרתה בסעיף 6.13.
סכום הלוואות הבעלים המפורטים לעיל המועמדות לצורך ההון העצמי ומימון שוטף, משתנה, בין היתר, בתלות בצרכי הפרויקט ודרישות הבנק המלווה ביחס לכלל פרויקט לוגאנו יהוד (שלב א' ושלב ב').

3) ליווי פיננסי (*), (**)

הלוואת ליווי פיננסי לבניה			
יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	31.3.2016	מוצג כהלוואה לזמן קצר	50,380
	31.3.2015	מוצג כהלוואה לזמן קצר	_____
מוסד מלווה			בנק הפועלים בע"מ
תאריך אישור ההלוואה ונטילת ההלוואה			ינואר 2011
סה"כ מסגרת			190,000 אלפי ש"ח כולל ערבויות חוק מכר, מתוכם עד 57,000 אלפי ש"ח מסגרת כספית.
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה			-
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית			עד אוגוסט 2014 פריים + 1% לשנה. למועד התשקיף פריים + 1.5% לשנה.
מועדי פירעון קרן וריבית			ריבית רבעונית, הקרן תפרע במועד השלמת הפרויקט
התניות פיננסיות מרכזיות ו/או התניות אחרות			קיימות עילות לפירעון מיידי, כמפורט בסעיף (יב) להלן.
ציון האם הופרו התניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח			לא
האם מסוג Non Recourse			לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים			עודפים בחשבון הליווי בהשלמת שלב א'. טרם התקיימו התנאים.
בטחונות			כן, המקרקעין של הפרויקט ובנוסף הועמדו ערבויות על ידי בעלי המניות (קבוצת ים סוף והחברה) בחברת יהוד לפי חלקם במניותיה.

* ההלוואה מוצגת בדוחותיה הכספיים של חברת יהוד ולא בספרי החברה.
** ההלוואה אושרה על ידי הבנק המלווה והועמדה לצורכי הפרויקט.

(ט) **<u>התאמות בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה</u>**

הפסד גולמי צפוי (אלפי ש"ח):	(1,816)
התאמות לעודפים:	
הוספה: סה"כ סכומים שהוכרו כהון עצמי בפרויקט (אלפי ש"ח)	19,210
הוספה: התאמות בגין הוצאות המהוונות למלאי והמוכרות בעת גריעתו כעלות המכר ואשר אינן משולמות מחשבון הליווי (כגון: היוון אשראי בלתי ספציפי או עלויות שהוונו למלאי שלא שולמו מתוך חשבון העודפים ושלא הוכרו על ידי הבנק כהון עצמי)	-
הפחתה: התאמות בגין הוצאות המשולמות מחשבון הליווי ואינן מסווגות במסגרת עלות המכר (כגון עלויות שיווק או תשלום תקורה לחברה)	-
הפחתה: ביצוע קבלני על ידי החברה - הפחתת רווח גולמי מביצוע הנובע מפער בין משיכות מאושרות מחשבון הליווי בגין ביצוע לבין עלות הביצוע בפועל על ידי החברה	-
התאמה אחרת (קרקע, אגרות, תכנון ואחרות)	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח):	17,384
מועד צפוי למשיכת עודפים:	2017
תנאים מתלים למשיכת עודפים:	עודפים בחשבון הליווי בהשלמת שלב א'.

(י) **<u>שעבודים, ערבויות ומגבלות משפטיות</u>**

סוג		פירוט	הסכום המובטח ליום 31.3.2016 (באלפי ש"ח)
שעבודים	דרגה ראשונה	את כל זכויות חברת יהוד על פי הסכמי הפיתוח שנחתמו בינה לבין רמ"י כן כל הסכם נוסף ו/או תוספת להסכם שנחתמו/ייחתמו באותו ענין;	ללא הגבלה בסכום
		את כל זכויות חברת יהוד לפטור ו/או להקלה ו/או הנחה ממס ו/או לברירה אם לנצל פטור או הקלה או הנחה כאמור בין מספר נכסים של חברת יהוד, אשר יהא בהם כדי להפחית את שיעור המס ו/או סכום המס בגין מכירת המקרקעין;	
		את כל זכויות חברת יהוד לפטור ו/או הקלה ו/או הנחה ממס בעת מימוש הרכוש המשועבד (כהגדרתו באיגרת) אם ובמידה וימומש;	
		שעבוד צף על כל הנכסים, הכספים, הרכוש והזכויות מכל סוג שהוא, ללא יוצא מן הכלל, שיש לחברת יהוד כעת ושיהיו לה בעתיד בזמן כלשהו בכל אופן ודרך; שעבוד קבוע על הון המניות של חברת יהוד שטרם נדרש ו/או שטרם נפרע, על המוניטין וכן על זכויות חברת יהוד לפטור ו/או הקלה ו/או הנחה ממס על פי כל דין; שעבוד קבוע על כל ניירות הערך, המסמכים והשטרות אשר בידי הבנק;	
		שעבוד קבוע על כל זכויות חברת יהוד בחשבון בנק ועל כל הכספים ו/או הנכסים המופקדים ו/או הנמצאים בחשבונות כאמור באגרות חוב; שעבוד צף על כל הכספים ו/או הנכסים שיופקדו ו/או יימצאו בחשבונות ו/או שייזקפו לזכותם כאמור באגרת החוב;	
		כל הזכויות על פי הסכם ניהול שנחתם עם "עמידר" החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ בקשר עם הפרויקט.	
אחר	ערבות	בעלי המניות (קבוצת ים סוף והחברה) העמידו לטובת הבנק המלווה ערבויות בחברת יהוד לפי חלקם במניותיה[10].	

(יא) **<u>מידע נוסף על הפרויקט</u>**

ליום 31.3.2016	
שיעור הדיירים שחתמו על הסכם לפינוי בינוי מתוך סך הדיירים	נחתמו הסכמים עם 100% מהמחזיקים.
שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	על פי התב"ע שבתוקף נדרשת הסכמת 85% מהמחזיקים מכל שלב בנפרד.
עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות	להערכת החברה העלויות שנותרו הן כ-3.5 מיליון ש"ח.

[10] למועד התשקיף חברת ליהוד עומדת בתנאי הסכם הליווי. החברה מעריכה כי החשיפה הנובעת לה מהעמדת הערבות לפרויקט לוגאנו אינה מהותית.

מספר הדיירים עימם נחתם הסכם פינוי	3 הסכמים.
יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו	להערכת החברה היחס יעמוד על כ- 1:1.45.
צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות הריסה	העלויות האחרות הצפויות להשלמת הפינוי נכללו במסגרת עלויות הפינוי לעיל.

(יב) **<u>מגבלות משפטיות</u>**

הסכמי המימון כוללים התחייבויות שונות של חברת יהוד כגון ובעלי מניותיה ועילות להעמדה לפירעון מיידי על פי האיגרת (כולם או מקצתם) הכוללים, בין היתר: **(א)** אם חברת יהוד תקבל החלטה ביחס לשינוי מבנה שלה או בכוונתה לעשות כן; **(ב)** אם חברת יהוד תקבל החלטת פירוק מרצון ו/או אם תוגש נגד חברת יהוד בקשה לפירוק ו/או יינתן נגד חברת יהוד צו פירוק ו/או אם ימונה לחברת יהוד מפרק זמני; **(ג)** אם תוגש בקשה לכינוס נכסים על רכוש חברת יהוד או על חלקו ו/או אם יינתן צו לכינוס נכסים כאמור; **(ד)** אם יוטל עיקול או תינקט פעולת הוצל"פ דומה או יינקט הליך גבייה אחר כלשהו על רכוש חברת יהוד, כולו או חלקו, בסכום מצטבר במהלך שנה ו/או עבור הליך בודד, העולה על 500,000 ש"ח; ו- **(ה)** אם חל שינוי בבעלות או בשליטה על חברת יהוד, ביחס למצב ביום חתימת האיגרת.

<u>שלב ב' (מגרשים 13-11) – עתודת קרקע</u>

(א) הצגת הפרויקט

שם הפרויקט:	פרויקט לוגאנו יהוד - שלב ב'
מיקום הפרויקט:	מתחם במרכז יהוד הוותיקה (מגרשים 15-13), הכלולים בתוכנית יד/6156, וממוקמים משני צידי רח' סעדיה חתוכה, בין רח' מרבד הקסמים מצפון ורח' ויינהאוז בדרום יהוד.
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט למגורים ומסחר
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	40%
מבנה האחזקה בפרויקט:	יהוד החזקות – 60%, החברה – 40%.
ציון שמות השותפים לפרויקט:	ראו טבלה (א) בתיאור שלב א' לעיל.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	חשבון השקעה (אקוויטי)
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	18 בינואר 2011 (מועד חתימת הסכמי הפיתוח מול מנהל מקרקעי ישראל).
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	כ- 15,066 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]:	שנת 2020.
מועד התחלת שיווק בפרויקט [צפוי]	שנת 2016.
מועד סיום שיווק בפרויקט [צפוי]	שנת 2021.
הסכמים עם קבלני ביצוע	טרם נחתם.
מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:	-
זכויות משפטיות בקרקע:	מינהל מקרקעי ישראל/מפונים (עמידר)
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט:	רשות מקרקעי ישראל – ר' ס"ק (1) להלן ; הסכם ניהול עמידר – ר' ס"ק (4) להלן ; הסכמים עם הדיירים המפונים – ר' סעיף 6.6.2.1 לעיל.
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	ראו סעיף זה בטבלת הצגת שלב א' לעיל
אומדן שווי מימוש נטו לפרויקט:	בהתאם להערכת שווי שנערכה ביחס למקרקעין עליו ייבנה הפרויקט, שווי המקרקעין (קרקע בלבד ללא הכללת הבנייה שבוצעה עליה) מסתכמת ליום 31.12.2014 לכדי סך של 72.1 מיליון ש"ח (מהם כ-45.423 מיליון ש"ח לשלב ב' של הפרויקט), והינה גבוהה מהשווי בו נכללה הקרקע בדוחות הכספיים של פרויקט לוגאנו ליום 31.12.2014.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	למיטב ידיעת החברה, לא קיים חוסר של תשתיות בקרבת הפרויקט (מקרקעי הפרויקט מצויים באזור מבנים בנוי).
נושאים מיוחדים:	ראו הסכם הפיתוח בס"ק (1) להלן.

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

ליום 31.3.2016			
מצב תכנוני נוכחי – לפי תב"ע קיימת*			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים**	**סה"כ יחידות**	**הערות**
יחידות דיור	20,579 מ"ר (ללא מרפסות)	185	1,853 מ"ר מרפסות.
שטחי מסחר	מרתף – 1,784מ"ר קומת קרקע – 2,547 מ"ר. גלריה – 1,237 מ"ר	ל.ר.	למועד התשקיף טרם החלה מכירת שטחי המסחר ולכן טרם נקבעה חלוקה סופית של יחידות.
זכויות בניה בלתי מנוצלות	אין	אין	-

* התב"ע הקיימת כוללת 185 יח"ד, לאחר שבשנת 2016 אושרה תוספת של 5 יח"ד (מבלי שחברת יהוד נדרשה לשלם סכומים נוספים לרמ"י בגינה). יובהר כי הוועדות הרלוונטיות אישרו את הקמת הפרויקט. למועד התשקיף טרם התקבל היתר בנייה. למיטב ידיעת החברה, קבלת היתר הבניה מותנה בתנאים אשר יש להשלימם (הליך רגיל לבניה מסוג פינוי-בינוי) כמפורט בס"ק (4) להלן.

(ג) **עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט**

	רבעון 1 2016	שנת 2015	שנת 2014	שנת 2013
עלויות שהושקעו (במיליוני ש"ח):				
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה*	25,092	25,092	25,092	25,092
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות (לא כולל פרסום)	1,978	1,774	795	828
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	5,954	5,370	6,652	14,252
סה"כ עלות מצטברת	33,024	32,236	32,539	40,172
סה"כ עלות מצטברת בספרים	33,024	32,236	32,539	40,172

*** סכום זה הינו מכפלה של העלות ששולמה לרמ"י בגין רכישת המקרקעין (שלב א' ושלב ב') בחלק היחסי של הקרקע עליה יבנה שלב ב' בלבד.**

(ד) **מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט**

1) <u>רכישת מקרקעי הפרויקט(*)</u>

הלוואה לצורך רכישת מקרקעי הפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)**	31.3.2016	מוצג כהלוואה לזמן קצר	12,068 אלפי ש"ח
	31.3.2015	מוצג כהלוואה לזמן קצר	12,068 אלפי ש"ח
מוסד מלווה			בנק הפועלים בע"מ
תאריך אישור ההלוואה ונטילת ההלוואה			ינואר 2011
סכום ההלוואה**			18,270 אלפי ש"ח
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית			עד אוגוסט 2014 פריים + 1% לשנה. למועד התשקיף פריים + 1.5% לשנה.
מועדי פירעון קרן וריבית			ריבית רבעונית, הקרן תפרע בחודש אוגוסט 2016.
התניות פיננסיות מרכזיות ו/או התניות אחרות			קיימות עילות לפירעון מיידי, כמפורט בטבלה (י) לעיל.
ציון האם הופרו התניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח			לא
האם מסוג Non Recourse			לא
בטחונות			כן, המקרקעין של הפרויקט ובנוסף הועמדו ערבויות על ידי בעלי המניות (קבוצת ים סוף ובעלת השליטה) בחברת יהוד לפי חלקם במניותיה. ראו ס"ק (2) להלן.

* ההלוואה מוצגת בדוחותיה הכספיים של חברת יהוד ולא בספרי החברה.

** הסכומים המפורטים בטבלה לעיל מתייחסים כאמור לסכומי ההלוואה אשר הועמדו לרכישת שלב ב' בלבד אשר חושבו כמכפלה סכום ההלוואה לרכישת המקרקעין (שלב א' ושלב ב') בחלק היחסי של הקרקע עליה יבנה שלב ב' בלבד.

2) <u>השלמת הון עצמי ומימון שוטף</u>

ראו טבלה ח'(2) בתיאור שלב א' לעיל.

(א) <u>שעבודים, ערבויות ומגבלות משפטיות</u> – ראו טבלה (י) בתיאור שלב א' לעיל.

(ב) <u>מידע נוסף על הפרויקט</u>

	ליום 31.3.2016
שיעור הדיירים שחתמו על הסכם לפינוי בינוי מתוך סך הדיירים	מגרש 13 - נחתמו הסכמים או התקבלו פס"ד חלוטים לפינוי בנוגע לכ-96% ממחזיקים. מגרש 12 - נחתמו הסכמים ו/או נתקבלו פס"ד חלוטים לפינוי בנוגע לכ-85% מהמחזיקים. מגרש 11 - נחתמו הסכמים ו/או נתקבל פס"ד חלוטים לפינוי בנוגע לכ-74% מהמחזיקים.
שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	על פי התב"ע שבתוקף נדרשת הסכמת 85% מהמחזיקים מכל שלב בנפרד.
עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות	להערכת החברה העלויות שנותרו הן כ-20.1 מיליון ש"ח.
מספר הדיירים עימם נחתם הסכם פינוי	42 הסכמים ובנוסף התקבלו 15 פסקי דין לפינוי.
יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו	להערכת החברה היחס יעמוד על כ- 1:1.45.
צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות הריסה	העלויות האחרות הצפויות להשלמת הפינוי נכללו במסגרת עלויות הפינוי לעיל.

<u>מערכי ההסכמים של פרויקט לוגאנו – יהוד וחברת יהוד</u>

(1) <u>המכרז והסכם הפיתוח</u>

להלן יובאו עיקרי תנאי המכרז והסכם פיתוח מהוון אשר נחתם ביום 18 בינואר 2011 בין חברת יהוד לבין רמ"י ("**הסכם הפיתוח**"):

(א) <u>התמורה</u> – חברת יהוד שילמה לרמ"י בגין הזכויות כאמור במתחם 15-11 סך כולל של כ-36,000 אלפי ש"ח. בנוסף שילמה חברת יהוד לעיריית יהוד סך של כ- 518 אלפי ש"ח בגין חידוש תשתיות ומסי רכישה בסך של כ- 1,800 אלפי ש"ח.

(ב) תקופת הפיתוח נקבעה לתקופה של 7 שנים לביצוע פינויים ובנייה (נקבעו מועדים להגשת תוכניות, תחילת בניה, סיום יציקת היסודות, השלמת השלד והשלמת הבניה), שעם השלמתם ומילוי כל תנאי המכרז והסכם הפיתוח, יחתמו חוזי חכירה ל-98 שנים עם אופציה להארכה לעוד 98 שנים בקשר עם המקרקעין ("**אופציית ההארכה**"). למועד התשקיף, חברת יהוד עומדת בתקופות הנקובות בהסכם הפיתוח.

(ג) המתחם מוגדר כמבנני פינוי ("**מבנני הפינוי**"), כאשר התוכנית מסמנת את גבולות מבנני הפינוי וקובעת הוראות בדבר ביצוע פינויים ובינוי בתוך מבנני הפינוי. הבנייה במתחם כפופה לביצוע פינויים במבנני הפינוי. כתנאי לקבלת היתר בניה על חברת יהוד לבצע על חשבונה את הפינויים הנדרשים ולהסיר את כל המטרדים לרבות מטרדים הנדסיים בכל המתחם לפי תשריט שצורף להסכם הפיתוח[11]. אחד התנאים למתן היתר בניה על פי התב"ע הנו הצגת לפחות 85% חוזי פינוי של הדיירים להנחת דעתה של הועדה המקומית. למועד התשקיף כאמור לעיל בשלב א' פונו המבנים והחלה הקמת הפרויקט.

(ד) הנכסים המצויים בתחום מבנני הפינוי מנוהלים ומתוחזקים על ידי "עמידר" החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ("**עמידר**"). בהתאם למכרז חברת יהוד התקשרה עם עמידר בהסכם ניהול, כמפורט בס"ק (4) להלן, לפיו האחריות לניהול ולתחזוקה מוטלת על

[11] בהתאם להסכם הפיתוח יש לבצע את האמור תוך 4 שנים מיום 24.11.2010, מועד אישור ועדת המכרזים. למועד התשקיף חברת יהוד הגישה בקשה לקבלת אורכה וטרם התקבל אישור בכתב בגינה.

הזוכה ועל חשבונו כאשר עמידר תנהל ותתחזק בשם ועבור הזוכה את הנכסים במבנני הפינוי. במבנני הפינוי ישנם מחזיקים שונים אשר אינם בעלי זכויות במקרקעין: דיירים מוגנים, שוכרים שהם צד לחוזה עם עמידר וכן פולשים ומחזיקים שלא על פי דין (כנגד חלק מהדיירים ו/או הפולשים תלויים ועומדים הליכים משפטיים בשלבים שונים, לרבות פסקי דין).

(ה) חלק מהמקרקעין נשוא המכרז הוכרז על ידי רשות העתיקות כאתר עתיקות והיקפי הפיקוח, חפירות בדיקה וההצלה, אם וככל שייערכו במקרקעין, ייערכו בהתאם להנחיות רשות העתיקות ויחולו על חברת יהוד. למועד התשקיף החברה מעריכה כי לא צפויות להיערך בשלב א' חפירות מסוג זה באופן שיעכב את השלמתו.

(ו) חברת יהוד התחייבה כי תהא אחראית לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות שייבנו על המקרקעין על ידי חברת יהוד עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין.

(2) <u>מערכת ההסכמים בין בעלי המניות בחברת יהוד</u>

ביום 11 בינואר 2011 נחתם הסכם עקרונות בין חברת יהוד ויהוד החזקות לבין מגנזי השקעות בע"מ ותוספות לו שנעשו ביום 19 בנובמבר 2014 במסגרת ההסדר והעברת הנכס לחברה ("**הסכם העקרונות**"). במסגרת ההסדר כאמור בסעיף 6.1.1.6 לעיל, העבירה בעלת השליטה לחברה את החזקותיה במניות חברת יהוד וכן המחתה והסבה לחברה, על דרך של המחאה מלאה ומוחלטת בלתי חוזרת ושאיננה ניתנת לביטול (לפי חוק המחאת חיובים, תשכ"ט-1969) את כל זכויותיה וחובותיה בהתאם להסכם העקרונות ונספחיו.

להלן עיקרי הסכם העקרונות:

(א) <u>פעילות חברת יהוד</u> – לחברת יהוד לא תהיה פעילות עסקית נוספת מעבר לביצוע פרויקט לוגאנו - יהוד, אלא בהסכמת כל הצדדים להסכם העקרונות.

(ב) <u>הפקדה על ידי הצדדים</u> – עובר לחתימת הסכם העקרונות, בעלת השליטה העבירה סכום של כ- 640 אלפי ש"ח המהווה כ- 40% מהפקדון שנדרש להוצאת הערבויות הבנקאיות שצורפו להצעת חברת יהוד שהוגשה במסגרת המכרז ("**הפקדון**" ו- "**הערבויות הבנקאיות**", בהתאמה) ואילו אלמוג העמידה, באמצעות גוף קשור, את יתרת הסכום שנדרש לצורך הוצאת הערבויות הבנקאיות. הסכומים בפקדון כאמור הועמדו על חשבון וישמשו לצורך מימון חלקיהם של הצדדים בהון העצמי שיידרש לצורך קידום הפרויקט וביצועו ולמימון כל יתר פעילותה והוצאותיה של חברת יהוד כפי שיסכימו הצדדים.

(ג) <u>קבלת החלטות</u> – כל עוד פער האחזקות במניות חברת יהוד בין הצדדים אינו עולה על 20% (קרי, כל אחת מבין יהוד החזקות ובעלת השליטה תחזיק לא פחות מ- 40% ולא יותר מ- 60% ממניות חברת יהוד), תתקבלנה כל ההחלטות פה אחד ובמשותף, כאילו החזיקו הצדדים בחלקים שווים בזכויות הניהול והשליטה בחברת יהוד; במקרה של העדר הכרעה (Deadlock) יהיה כל צד זכאי להביא את הנושא להכרעתו המחייבת של פוסק אשר זהותו תיקבע בהסכמת הצדדים. בכל עת בה פער האחזקות בין הצדדים יעלה על 20% מהון המניות, הצד המחזיק במרבית המניות יהיה רשאי למנות דירקטור נוסף מטעמו. כמו כן, בעת האמורה ההחלטות בדירקטוריון חברת יהוד (על ועדותיו) ובאסיפות הכלליות

תתקבלנה ברוב קולות, למעט נושאים בהם תידרש החלטה פה אחד. למועד התשקיף, מכהנים בדירקטוריון החברה 2 דירקטורים מטעם יהוד החזקות ו-2 דירקטורים מטעם בעלת השליטה.

(ד) <u>מימון</u> – הצדדים יפעלו במשותף כדי לגייס את המימון שיידרש לחברת יהוד למימוש הזכייה במכרז, לצורך קידום הפרויקט וביצועו ולמימון כל יתר פעילותה והוצאותיה של חברת יהוד כפי שיסכימו הצדדים ("**המימון**"), וזאת מליווי בנקאי ו/או ממקורות אחרים. יהוד החזקות תעמיד לחברת יהוד 60% מכל הון עצמי ו/או הלוואות בעלים ו/או ערבויות בעלים (ביחד: "**הון עצמי**") שיידרשו לצורך המימון או במסגרתו ובעלת השליטה תעמיד לחברת יהוד 40% מכל הון עצמי כאמור. במקרה שבו אחד מבעלי המניות ("**הצד המפר**") לא העמיד את חלקו במימון הנדרש ובעל המניות השני ("**הצד המקיים**") הזרים את הכסף במקומו, ידוללו החזקותיו של הצד המפר במניות החברה באופן יחסי או, על פי בחירת הצד המקיים, כל ההלוואות שהעמיד ייפרעו בערכים נומינליים והוא יאבד את שאר זכויותיו בפרויקט.

(ה) <u>דמי ניהול ודמי פינוי</u> – חברת יהוד תשלם לאלמוג ולבעלת השליטה דמי ניהול ודמי פינוי בגין כל המטלות בהן הם נושאים על פי הסכם למתן שרותי ניהול שנחתם בין חברת יהוד לבין בעלת השליטה לבין אלמוג (בסעיף זה להלן: "**הסכם הניהול**" או "**הצדדים**", לפי העניין) שהינו חלק מהסכם העקרונות בסך כולל של 3.5% מסך כל התקבולים (לפני מע"מ) שיתקבלו בפועל בחברת יהוד הנובעים ממכירתן ו/או מהשכרתן של יחידות בפרויקט ו/או ממכירת מקרקעי הפרויקט או חלק מהם ("**דמי הניהול**"), אשר יתחלקו כדלהלן: אלמוג תקבל 60% מדמי הניהול בתוספת 1 מיליון ש"ח ואילו בעלת השליטה תקבל 40% מדמי הניהול פחות 1 מיליון ש"ח. הסכם הניהול בתוקף עד ליום 31.12.2015 ומוארך אוטומטית לתקופות בנות 12 חודשים אלא אם הודיע מי מהצדדים לפחות 90 יום לפני תום תקופת ההסכם הרלוונטית. הסכם הניהול יגיע לסיומו במועד בו ימכרו ו/או ישכרו כל היחידות בפרויקט וכל התקבולים בגינן יתקבלו בפועל בידי חברת יהוד ו/או במועד בו ימומשו כל נכסי הפרויקט (לרבות המקרקעין) וכל התקבולים בגינם יתקבלו בחברת יהוד ו/או הפסקתו של הפרויקט ו/או במועד מתן צו לפירוק ו/או כינוס נכסי חברת יהוד.

(ו) <u>דמי ייזום</u> - חברת יהוד תשלם למועדון הים האדום[12] ולבעלת השליטה דמי ייזום בגין העמדת שירותי ייזום של פרויקט לוגאנו-יהוד, בסך כולל של 3% מסך כל התקבולים (לפני מע"מ) שתקבל חברת יהוד בפועל ממכירת יח"ד בפרויקט לוגאנו-יהוד ו/או מתמורה שתתקבל בפועל בגין מכירת המקרקעין[13] או חלק מהם ("**דמי הייזום**") אשר יתחלקו כדלהלן: מועדון הים האדום תקבל 60% מדמי הייזום ובעלת השליטה תקבל 40% מדמי הייזום.

(ז) <u>התמחרות</u> – אחרי שלושה מקרים שבהם נזקקו הצדדים להכרעה של פוסק במצבים של מבוי סתום (Deadlock) ביניהם, בתקופה של 6 חודשים רצופים, תהיה כל אחת מבין

[12] למיטב ידיעת חברת יהוד, החברה האם של אלמוג הינה כאמור, מועדון הים האדום בע"מ ("**מועדון הים האדום**"), חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של מלונות ים סוף בע"מ.

[13] בהתאם להחלטת השותפים בפרויקט לוגאנו-יהוד שלא להוציא לפועל במשותף את שלב ב' ועל העמדתו למכירה, קבלת דמי הייזום אפשרית רק במכירת מקרקעין שלב ב'.

אלמוג ובעלת השליטה זכאית לדרוש קיום התמחרות מסוג BMBY בינה לבין הצד השני על רכישת מלוא החזקתו של הצד השני במניות חברת יהוד.

(ח) <u>המחאת מניות</u> – יהוד החזקות ובעלת השליטה אינן רשאיות להמחות או להעביר את מניות חברת יהוד שבבעלותן ו/או את זכויותיהן או חובותיהן על פי הסכם העקרונות, לגורם אחר כלשהו ללא הסכמת הצד השני בכתב, מלבד לחברה בת בשליטתן המלאה (לגבי יהוד החזקות – גם לחברה אחרת בקבוצת ים סוף[14], ולגבי בעלת השליטה – גם לחברה אחרת הנמצאת בשליטה מלאה של מר גבריאל מגנזי) וזאת בכפוף לכך שהגורם הנעבר יקבל על עצמו בכתב את כל חובותיו והתחייבויותיו של הצד המעביר.

(ט) בתוספת להסכם העקרונות (כהגדרתו לעיל) מיום 19 בנובמבר 2014 נקבע על ידי חברת יהוד, בעלת השליטה ויהוד החזקות שלא להוציא לפועל במשותף את פרויקט שלב ב' ועל העמדתו למכירה. עוד נקבע כי החל מיום 1.2.2015 ואילך, אם המו"מ שהתקיים, באותה העת, עם קונה פוטנציאלי לא יבשיל לכדי עסקה (כפי שקרה בפועל), יפעלו הצדדים למציאת קונה אחר ובמקביל כל אחד משני בעלי המניות בחברת יהוד יהיה זכאי לדרוש קיום התמחרות מסוג BMBY בינו לבין בעל המניות השני על רכישת שלב ב' מהחברה. למיטב ידיעת החברה, למועד התשקיף, לא מתנהל מו"מ קונקרטי למכירת שלב ב'. עוד נקבע כי לאחר מכירת שלב ב' לגורם כלשהו, תהיה לבעלת השליטה אופציה לרכוש כמקשה אחת מחברת יהוד ומלוגאנו יהוד מסחר, שותפות מוגבלת[15], את כל שטחי המסחר המתוכננים להיבנות בשלב א' (למעט שטחים שחברת יהוד התחייבה לתת למפונים) תמורת מחיר שהוסכם בכפוף לזכות סירוב ראשון של רוכש שלב ב'. למועד התשקיף לא התקבלה החלטה בחברה לפעול לרכישת מלוא הזכויות בשלב ב'.

(3) <u>הסכם הניהול - עמידר</u>

ביום 9 בינואר 2011 התקשרה חברת יהוד בהסכם ניהול ("**הסכם הניהול**") עם עמידר, אשר עיקריו הינם כדלקמן:

(א) <u>תקופת הניהול</u> – תקופת ניהול הנכסים[16] על פי הסכם הניהול הינה בהתאם לתקופת הפיתוח כפי שתקבע במכרז, בהסכם הפיתוח שנחתם בעקבות הזכייה במכרז או בכל הסכם אחר בין חברת יהוד לבין רמ"י, לפי המאוחר מביניהם.

(ב) <u>ניהול הנכסים</u> – עמידר תנהל עבור חברת יהוד את הנכסים, ובכלל זה: גביית תשלומים ממחזיקי הנכסים; פיקוח וניהול הנדסי על ביצוע תיקונים ושיפוצים; טיפול בבקשות של המחזיקים להעברת הזכויות בהתאם לחוק הגנת הדייר; החלטה ופיקוח על ניהול הליכים משפטיים; התקשרות עם נותני שירותים; ניהול תקציב וחשבונות; ניהול מרשם של הנכסים והמחזיקים בנכסים; ניהול הפיקוח על הנכסים; ניהול טיפול בפולשים ובהפרות של הסכמי השכירות לרבות תוספות בניה; גמר חשבון ובו פירוט כל חובות המחזיק.

(ג) בנוסף, תדאג עמידר לביצוע פעולות באמצעות נותני שירותים ("**נותן השירותים**")

---

[14] "**קבוצת ים סוף**" – למיטב ידיעת חברת יהוד, חברה שהינה בעלת שליטה באלמוג או חברה הנשלטת על ידי אלמוג או חברה הנשלטת על ידי חברה שהינה בעלת שליטה באלמוג.

[15] לפרטים אודות רכישת שטחי מסחר על ידי השותפות ראו הערת שוליים 6 לעיל.

[16] "**נכסים**" – מקרקעין כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, אשר נכללו במבני הפינוי כהגדרתם במכרז ונחתם לגביהם הסכם פיתוח בין חברת יהוד לרמ"י כמפורט לעיל.

מקצועיים ובמימון חברת יהוד, בהם: תחזוקת הנכסים באופן סביר; טיפול משפטי; פיקוח על הנכסים; פינוי פולשים טריים או מחזיקים שניתנו לגביהם פסקי דין לפינוי; ביטוח הנכסים באמצעות חברת ביטוח.

(ד) בגין השירות תשלם חברת יהוד לנותן השירותים שכ"ט על פי התעריפים הנהוגים בעמידר, כאשר לצורך מימון השירותים והפעולות המפורטים לעיל תפקיד חברת יהוד 250,000 ש"ח בחשבון בנק שייפתח על ידי עמידר ועל שמה (בו יופקדו כל התקבולים שיתקבלו בשל או בקשר לנכסים) ("**חשבון הבנק**") מייד לאחר הזכייה במכרז. עמידר תהא רשאית למשוך כספים מחשבון הבנק לצורך תשלום לנותני השירותים וזאת לאחר משלוח הודעה מראש לחברת יהוד.

(ה) <u>פינוי מחזיקים</u> – במידה וחברת יהוד תבקש מעמידר לטפל בפינוי המחזיקים בנכסים, תשלם חברת יהוד סך של 12,000 ש"ח בתוספת מע"מ בעבור כל פינוי. הסכום ישולם לעמידר כנגד הצגת הסכם פינוי חתום על ידי המחזיק.

(ו) <u>עמלות עמידר</u> – חברת יהוד תשלם לעמידר עמלת ניהול קבועה על סך 200 ש"ח ליחידה[17] לחודש. העמלה תשולם לפי מכפלת הנכסים כמפורט במכרז ותיוותר ללא שינוי לכל אורך ההתקשרות. העמלה תשולם לעמידר אחת לשישה חודשים מראש. בנוסף, תשלם חברת יהוד לעמידר עמלה בשיעור של 8% מההוצאות בגין הוצאות הכרוכות בביצוע הפעולות המפורטות בס"ק ב' לעיל. למועד התשקיף משלמת חברת יהוד לעמידר עמלה ממוצעת בסך של כ-15 אלפי ש"ח לחודש.

(4) <u>מכירת מגרשים 4-5 בפרויקט לוגאנו – יהוד ("מתחם 4-5")</u>

ביום 7 באוגוסט 2014 הושלמה עסקת מכירת מתחם 4-5 לצד ג' (בסעיף זה: "**הקונה**", "**הממכר**" ו-"**הצדדים**", לפי העניין) במסגרתה הצדדים הסכימו, בין היתר, את הבאים:

חברת יהוד תישאר אחראית כלפי מפוני 4-5 אשר חברת יהוד התחייבה לבנות עבורם יח"ד (דירות ו/או שטחי מסחר) במתחם 11-15 בהתאם להסכמי הפינוי שחתמה עימם ו/או כל הסכם אחר שחתמה עימם, כי הסכמים אלו אינם חלק מהממכר והאחריות לביצוע הסכמים אלה נשארת על חברת יהוד ואינה עוברת לקונה, לרבות ההתחייבות לבנות על חשבונה של חברת יהוד את יח"ד במתחם 11-15 עבור מפוני 4-5.

הקונה יהיה אחראי כלפי מפוני 11-15 אשר חברת יהוד התחייבה לבנות עבורם יח"ד (דירות ו/או שטחי מסחר) במתחם 4-5 בהתאם להסכמי הפינוי שחתמה עימם ו/או כל הסכם אחר שחתמה עימם והאחריות לביצוע הסכמי פינוי והסכמי מכר עם מפוני 4-5 תחול על הקונה, באופן שהקונה יבוא בנעלי חברת יהוד לגבי הסכמים אלה לכל דבר וענין לרבות ההתחייבות לבנות על חשבונו את יח"ד למעט פינוים של 2 מפוני מתחם 4-5 שהטיפול בפינויים וחלק מהעלויות בגינם יחולו על חברת יהוד. חברת יהוד תישא בעלות מס שבח ו/או מס רכישה שיחלו על כלל מפוני 11-15.

לפרטים אודות טענות הקונה ביחס לעסקה זו, ראו ביאור 20(א)(12) לדוחותיה הכספיים של

[17] "**יחידה**" – יחידת מגורים או נכס עסקי.

החברה.

לפרטים נוספים אודות פרויקט לוגאנו - יהוד, ראו הדוחות הכספיים של חברת יהוד ליום 31 בדצמבר 2015 וכן חוו"ד – שומת מקרקעין מקיפה ליום 31 בדצמבר 2014 אשר צורפה לדוח התקופתי של החברה לשנת 2014 אשר פורסם ביום 31 במרץ 2015 (אסמכתא: 2015-01-070024).

6.6.2.2. <u>עתודת קרקע</u>

פרטים אודות קרקע שליום 31 בדצמבר 2015 מוצגת כמלאי או כמלאי מקרקעין שהקמת הפרויקט עליה טרם החלה ולא התקבל לגביה היתר בניה.

שם הפרויקט, מיקומו וחלק החברה בו	סוג הפרויקט	מועד רכישת הזכויות בקרקע	עלות נוכחית בספרי החברה ליום 31.3.2016	שטח	מהות הזכויות בקרקע
לוד, רחוב יוספטל, 100%	מגורים	אוקטובר 2011	2,397 אלפי ש"ח	2,684 מ"ר[18]	זכות חוזית לחכירה מהוונת ל- 49 שנים שתחילתן ביום 17.5.2006

ביום 28 באוקטובר 2011 רכשה בעלת השליטה מצדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("**צד ג'**") זכויות חכירה מהוונת[19] במקרקעין הידועים כמגרש מס' 4 לפי תוכנית מפורטת מס' לד/610 - מבנן 4 לפי תב"ע לד/680 המהווים חלק מחלקה 107 בגוש 5382 ברחוב יוספטל 21 בעיר לוד, הכוללים זכויות בנייה לשטחים עיקריים למגורים של כ- 3,220 מ"ר ("**המקרקעין בלוד**"). הזכויות במקרקעין בלוד נרשמו על שם בעלת השליטה במרשם הזכויות המנוהל על ידי עמידר. במסגרת הסכם הרכישה התחייבה בעלת השליטה לשאת בתשלום היטלי השבחה בגין כל תב"ע שקיבלה תוקף בין עובר לחתימת הסכם הרכישה ובין לאחריו. זכויות בעלת השליטה במקרקעין בלוד הומחו לחברה במסגרת הסדר הנושים כאמור לעיל. למועד התשקיף החברה קיבלה יפוי כוח בלתי חוזר מבעלת השליטה ביחס לזכויותיה במקרקעין בלוד וביום 15 ביוני 2016 נרשמה לטובת החברה הערת אזהרה על זכויות בעל השליטה במקרקעין בלוד במרשמי עמידר. החברה ובעלת השליטה פועלות להשלמת רישום הזכויות במקרקעין בלוד על שם החברה במרשמי עמידר. למועד התשקיף בנוי על המקרקעין בלוד מבנה צמוד קרקע, בו מתגוררים שני דיירים מוגנים, בשטח כולל של כ-250 מ"ר. בחודש אפריל 2015 אישרה ועדת המשנה לתכנון ובניה מתן היתר בניה לבניית 36 יח"ד (בשטח ממוצע של 95 מ"ר ליח"ד) בשני בניינים בני 4 קומות כל אחד מעל קומת הקרקע. מתן ההיתר כפוף להתקיימות תנאים הקבועים בהחלטת הועדה. בקשת ההיתר כוללת בקשות הקלה – תוספת של 4 יח"ד (36 יח"ד במקום 32 יח"ד על פי התב"ע) וכן הקלה של 10% בקו בנין. למיטב ידיעת החברה עם תשלום היטל השבחה בגין ההקלות שאושרו כמפורט לעיל ניתן יהיה להשלים את העברת הזכויות במקרקעין בלוד על שם החברה (בדרך של רישום זכויותיה במרשם המנוהל על ידי עמידר). בעלת השליטה הגישה לבית המשפט בקשות לפינוי הדיירים מהמתחם ודרישה לתשלום דמי שימוש בקרקע.

[18] כמפורט באישור זכויות מאת חברת עמידר מיום 3 ביולי 2016.

[19] בהתאם לחוזה חכירה מהוון שנחתם ביום 18 בדצמבר 2006 בין רשות מקרקעי ישראל באמצעות עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (להלן: "**עמידר**") לבין צד ג'.

למועד התשקיף טרם נתקבלו החלטות בית המשפט.

למועד התשקיף אין ביכולת החברה להעריך את מועד קבלת היתר הבנייה ואת מועד קבלת החלטות בית המשפט ותוכנן. החברה מעריכה כי לא קיימת חשיפה מהותית לחברה בשל העובדה שטרם החלו עבודות הקמת הפרויקט.

יובהר כי זכויותיה של החברה במקרקעין בלוד ישועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב. לפרטים נוספים ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות המצורף לתשקיף זה.

6.6.2.3. <u>פרויקט בקיבוץ מפלסים (כקבלן מבצע)</u>

החברה התקשרה בהסכם בשנת 1998 עם קיבוץ מפלסים, במסגרתו אמורה החברה לבנות כקבלן מבצע שכונה קהילתית בת 138 יח"ד צמודות קרקע בתחום הקיבוץ, המיועדות למשתכנים שאינם חברי הקיבוץ ("פרויקט מפלסים"). החוזים מותנים בחתימת הסכם בין המשתכנים לרמ"י. בהתאם להסכם של החברה עם הקיבוץ, החברה אחראית לקבלת היתרי בניה, לשיווק ומכירת המגרשים בפרויקט מפלסים. על פי ההסכם החברה אמורה לבצע את בניית כל הבתים בפרויקט מפלסים ולא יימסרו עבודות בנייה של השכונה או חלק ממנה, ע"י הקיבוץ, לגוף אחר. החברה סיימה עד למועד התשקיף בניית 79 יח"ד.

במסגרת פרויקט מפלסים, לאחר שבשנת 2014 נחתם בין החברה לבין הקיבוץ הסכם לפיו 12 יח"ד יפותחו ויבנו על ידי צד שלישי, נותרו 47 יח"ד אשר למועד התשקיף החברה איננה יכולה להעריך את מועד שיווקם ובנייתם, אם בכלל. בשנים 2012-2015 וברבעון הראשון לשנת 2016 החברה לא רשמה הכנסות מפרויקט זה. החברה מעריכה כי לא קיימת חשיפה מהותית לחברה בשל העובדה שטרם הושלמו שיווקן ובנייתן של כל יח"ד כאמור.

6.6.2.4. <u>פרויקט רחוב מרכולת 8 – תל אביב (באמצעות החזקה בבולוואר נדל"ן)</u> - לפרטים ראו סעיף 6.9.1 להלן.

6.6.2.5. <u>פרויקט ביפו</u>

בחודש מאי 2015 נחתם מזכר הבנות בין החברה ובין צד ג' (בסעיף זה: "**השותף**") לבין חברה שהינה בעלת זכויות חכירה בנכס מקרקעין בסמוך לקו החוף ביפו הניתן לפיתוח ולהסבה ל-52 יח"ד ושטחי מסחר ("**הנכס**" ו-"**בעלת הזכויות בנכס**", לפי העניין) לפיו החברה תרכוש 40% והשותף ירכוש 60% בזכויות בנכס כנגד תשלום 45 מיליוני ש"ח ("**התמורה הסופית בעסקה**" ו-"**העסקה**", לפי הענין). עד למועד התשקיף, החברה והשותף שילמו מקדמה בסך של 1,500 אלפי ש"ח ("**המקדמה**") על חשבון התמורה הסופית בעסקה (חלקה של החברה 1,000 אלפי ש"ח, מומן בהלוואת בעלים כמפורט בסעיף 8.4.11 להלן). למועד התשקיף, הצדדים מנהלים מו"מ לחתימה על הסכם עסקת מכר אשר תותנה בהתקיימות תנאים מתלים ("**ההסכם**"). עיקרי התנאים המתלים שלהם התחייבה המוכרת, אשר רשומה כחוכרת במקרקעין, הינם קבלת ייפוי כח מאושרר מבעלי הקרקע, הסדר חובות אשר רובצים על המוכרת ועל הקרקע וביטול דיירות מוגנת של אחד השוכרים במבנה.

כנגד תשלום המקדמה על חשבון התמורה הסופית בעסקה וכבטוחה להשלמת העסקה ולתשלום המקדמה בוצעה הקצאת מניות בבעלת הזכויות בנכס לחברה בנאמנות ולשותף

("**ההקצאה**"). בד בבד עם חתימת ההסכם תבוטל ההקצאה ובעלת הזכויות בנכס תבצע רכישה עצמית של המניות שהוקצו. למועד התשקיף טרם התקיימו התנאים המתלים ולפיכך טרם נחתם ההסכם והושלמה העסקה.

הקצאת המניות בוצעה, כאמור, כערובה להבטחת התמורה החלקית ששולמה בקשר לפרויקט וכערובה להבטחת זכויות החברה והשותף בפרויקט, וזאת בכל מתווה אשר הצדדים יסכימו עליו בהמשך. החברה, יחד עם השותף, נמצאת בשלבים מתקדמים של בחינת המתווה הכדאי לצדדים. למועד התשקיף, בעלת הזכויות בנכס הגישה לועדה לתכנון ובניה הרלוונטית בקשה לקבלת היתר בניה.

6.6.2.6. <u>פעילות בתחום תמ"א 38 ופינוי בינוי</u>

בחודש יולי 2015 החברה התקשרה בהסכם שותפים עם אינג' גיל שולפנדריי ("**גיל**") והאדריכל סמי טיטו ("**סמי**") לפעול בתחום תמ"א 38 ופינוי בינוי בתל-אביב וסביבתה ("**תחום הפעילות**") באמצעות הקמת חברת מגנזי אורבניקס בע"מ ("**אורבניקס**") אשר מחצית ממניותיה מוחזקות על ידי החברה, 40% ממניותיה על ידי גיל והיתרה על ידי סמי. לצורך הקמת אורבניקס השקיעו בעלי המניות סכום כולל של 500 אלף ש"ח, כאשר החברה נשאה ב-50% מסכום זה והיתרה על ידי גיל וסמי לפי שיעור החזקותיהם באורבניקס. חלקה של החברה מומן כהלוואת בעלים מבעלת השליטה בתנאים זהים לתנאי ההלוואות הנוספות שהעמידה בעלת השליטה לחברה[20]. למועד התשקיף אורבניקס טרם התקשרה בהסכמים עם צדדי ג' ובשלב זה לא מתקיימת פעילות לאיתור פרויקטים פוטנציאלים וקידומם.

6.6.3. **<u>פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים</u>**

מוצרי החברה הינם הדירות בפרויקטים השונים אותן היא יוזמת באמצעות החזקותיה בחברות בת, חברות כלולות ושותפויות.

6.6.4. **<u>לקוחות</u>**

6.6.4.1. מכירת יחידות הדיור על ידי חברות הקבוצה נעשית, בדרך כלל, ישירות ללקוחות סופיים המתאפיינים בכך שאינם לקוחות קבועים. על כן, לא נוצרה ואף לא עשויה להיווצר תלות בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות.

6.6.4.2. התקשרות עם רוכשי הדירות נעשית על בסיס חוזה בתנאים המקובלים לעסקאות מסוג זה. החוזה הבסיסי כולל חמישה נספחים עיקריים: (א) נספח בו מצוינים פרטי הדירה הנמכרת והבטוחות הניתנות על ידי חברת יהוד; (ב) התמורה; (ג) מפרט טכני המתייחס לדירה הנמכרת הכולל תכניות בהתאם לחוק המכר (דירות); (ד) ייפוי כוח בלתי חוזר לרישום זכויות הרוכש בנכס, לרבות רישום הערת אזהרה, ומשכנתא לטובת הגורם המממן של הרוכשים; (ה) נספח ליווי בנקאי (ככל שחברת יהוד תתקשר בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי); ו- (ו) נספח שינויים פרטני לרוכשים.

6.6.4.3. במרבית המקרים נקובה התמורה החוזית בש"ח וצמודה למדד המחירים לצרכן, ובמקרים

[20] לפרטים אודות תנאי ההלוואות שנפרעו במלואן ראו פרק 8 להלן.

בודדים צמודה התמורה לשער היציג של דולר ארה"ב. התמורה משולמת לשיעורין בהתאם למועדים המפורטים בנספח להסכם, ומשולמת במלואה טרם מסירת החזקה בדירה לרוכש. כמו כן, במסגרת הסכם ההתקשרות עם רוכשי הדירות מתחייבות חברות הקבוצה בפיצוי כספי על איחור במסירת החזקה בגובה דמי השכירות החודשיים המקובלים באזור לדירה בסדר גודל דומה, או חלק יחסי מהסכום האמור בהתאם למניין ימי האיחור.

6.6.4.4. הבטחת כספי רוכשי הדירות - החברה מבטיחה את הכספים שישולמו על ידי רוכשי הדירות, על חשבון תמורת רכישת הדירה, בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות, וזאת בדרך של הוצאת ערבויות בנקאיות (בסעיף זה: "הבטוחות"). הבטוחות לרוכשי הדירות תתבטלנה עם השלמת בנית הדירות, מסירתן לרוכשיהן ורישום הערת אזהרה לטובת הרוכש או חתימת חוזה חכירה עם המינהל, לפי העניין. בנוסף, יינתנו לרוכשים (ככל שידרשו) מכתבי החרגה המוציאים את הדירה הספציפית מתחולת השעבוד לטובת הגופים העתידים לממן את הפרויקט, ככל ששעבוד כאמור יתקיים, בכפוף לתשלום מלוא התמורה. החברה נוהגת לגבות דמי הרשמה מרוכשים החותמים על הסכמי מכר דירות מולה. דמי ההרשמה מופקדים בנאמנות באופן המבטיח את השבתם לרוכשים במקרה של ביטול ההרשמה.

6.6.4.5. רישום זכויות רוכשי הדירות בלשכת רישום המקרקעין - במסגרת חוזה הרכישה מתחייבות חברות הקבוצה כלפי רוכשי הדירות, להעביר את הזכויות שירכשו בדירה על שמם בלשכת רישום המקרקעין, ובמקביל מתחייבות כלפי בנקים למשכנתאות וגורמים אחרים שעתידים להלוות כסף לרוכשים לרשום משכנתאות על הדירות שיירכשו. רישום הזכויות בקרקע בלשכת רישום המקרקעין מתבצע בדרך כלל בשלושה שלבים: (א) הליך איחוד וחלוקה (פרצלציה) של הקרקע וחלוקתה לחלקות רישום נפרדות באופן שכל בנין או מספר בניינים בפרויקט ימצאו על חלקת רישום נפרדת; (ב) רישום בית משותף; (ג) רישום בעלות או חכירה בדירות על שם רוכשיהן.

6.6.4.6. בדק ואחריות- עפ"י חוק המכר (דירות), מתחלקת האחריות לטיב הבניה לשתי תקופות: (א) תקופת הבדק - תחילתה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, והיא נמשכת משנה עד לשבע שנים על פי מהות הליקוי; (ב) תקופת האחריות - תקופה של שלוש שנים שתחילתה בתום תקופת הבדק. ההבדל בין התקופות הוא שבתקופת הבדק חובה על הקבלן לתקן את הליקוי אלא אם הוכיח שהליקוי נגרם באשמת בעל הדירה, ואילו בתקופת האחריות חובת ההוכחה היא על רוכש הדירה.

6.6.5. **<u>שיווק והפצה</u>**

למועד התשקיף, לחברה אין מחלקת שיווק. פעולות השיווק שלה מבוצעות בפועל על ידי שותפים למיזמים ולפרויקטים של החברה וכן באמצעות מתווכים חיצוניים.

6.6.6. **<u>צבר הזמנות</u>**

לימים 31 במרץ 2016, 31 בדצמבר 2015 ו-31 בדצמבר 2014 אין בחברה צבר הזמנות. לפרטים אודות צבר ההזמנות בפרויקט לוגאנו - יהוד, ראה סעיף 6.6.2.1 לעיל.

6.6.7. **<u>תחרות</u>**

החברה חשופה לתחרות בשני היבטים עיקריים כדלהלן:

6.6.7.1. בשוק הנדל"ן לבניה למגורים פועלות מספר רב של חברות בהיקפי פעילות שונים. על כן, שוק זה מקיים פעילות בהיקפים גדולים מאד. החברה מעריכה את חלקה בשוק הנדל"ן לבניה למגורים כחלק זניח מכלל שוק זה. שוק הנדל"ן לבניה למגורים מתאפיין בשנים האחרונות בתחרות קשה עקב ריבוי יזמים הפועלים בשוק זה. לחברה קיימת תחרות מקומית במקומות בהן היא פועלת הנובעת מהקמת פרויקטים הסמוכים גיאוגרפית לפרויקטים אותם מבצעת החברה. אשר על כן, אין לחברה מתחרים קבועים בתחום פעילות זה, אלא מתחרים המשתנים בהתאם לפרויקטים הסמוכים גיאוגרפית לפרויקטים של החברה. הפרמטרים העיקריים המשפיעים על התחרות בין הפרויקטים הסמוכים הינם: גודל הדירה, תכנונה ומחירה.

6.6.7.2. בשל המלאי המוגבל של קרקעות למגורים באזורי ביקוש, קיימת תחרות רבה בענף הבניה בין הקבלנים השונים באיתור מקרקעין באזורי ביקוש ובזכייה במכרזים השונים.

6.6.8. **<u>חומרי גלם וספקים</u>**

6.6.8.1. החברה (והחברות הבנות או הכלולות) מבצעת את עבודות הבנייה באמצעות קבלני משנה עימם היא מתקשרת בהסכמים נפרדים לגבי כל פרויקט בנפרד, בדרך כלל לביצוע כלל עבודות ההקמה של הפרויקט, כמכלול בתמורה לסכום קבוע מראש (הסכם פאושלי). קבלן המשנה מתחייב לתקן את כל הליקויים בתקופת הבדק והאחריות ולשאת במלוא האחריות לתיקונים אלה גם לאחר סיום תקופת הבדק. החברה מעסיקה רק קבלנים בעלי רישיונות התקפים לעבודות שהם מבצעים.

6.6.8.2. כדי לוודא את טיב וקצב ביצוע הבנייה וכדי להימנע ולצמצם תביעות של דיירים ורוכשים, מפעילה החברה נהלים ואמצעים שונים, ביניהם קבלת ערבויות ביצוע ו/או טיב מקבלני הביצוע.

6.6.8.3. אין לחברה תלות מיוחדת בקבלן מסוים ולמיטב הערכתה קבלני הביצוע ניתנים להחלפה במקרה של הפרת או הפסקת חוזה, ללא סיכון ממשי לרווחיות החברה. לפרטים אודות קבלן המשנה עימו התקשרה החברה להקמת פרויקט לוגאנו – יהוד, ראו 6.6.2.1 לעיל.

6.6.8.4. לאור האמור, החברה אינה מחזיקה מלאי חומרי בנייה.

6.6.9. **<u>הון חוזר של חברת יהוד</u>**

6.6.9.1. לחברת יהוד גרעון בהון החוזר אשר הסתכם ליום 31 במרץ 2016 בסך של כ-60,020 אלפי ש"ח.

6.6.9.2. הנכסים השוטפים - כוללים בעיקר מלאי מקרקעין ובניינים למכירה בהקמה ובפיתוח בסך של 134,456 אלפי ש"ח.

6.6.9.3. ההתחייבויות השוטפות- כוללות בעיקר אשראי מתאגיד בנקאי בסך של 69,532 אלפי ש"ח אשראי לזמן קצר מחברות קשורות בסך של 44,426 אלפי ש"ח, התחייבויות בגין מפונים לזמן קצר בסך של 15,443 אלפי ש"ח ומקדמות מלקוחות בסך של 55,673 אלפי ש"ח.

6.6.9.4. תקופת המחזור התפעולי הרגיל של חברת יהוד בהתייחס לעבודות בניה, יכולה להימשך

עד שלוש שנים. בהתאם לכך, כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.

6.6.9.5. למרות האמור בסעיף 6.6.9.4 לעיל, מאחר שהשלמת ההקמה של שלב א' בפרויקט צפויה עד תום שנת 2016, הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות, כפי שנכללו בדוח הכספי של חברת יהוד ליום 31 בדצמבר 2015, אינם כוללים פריטים שמסירתם צפויה להתרחש בתקופה העולה על 12 חודשים מתאריך המאזן.

6.6.9.6. שלב ב' של הפרויקט נכלל בדוחות הכספיים של חברת יהוד במסגרת הנכסים לא שוטפים וההתחייבויות לא שוטפות.

6.6.9.7. מימון הבנייה נעשה במסגרת הסכם ליווי עם תאגיד בנקאי כמפורט בסעיף 6.6.2.1 לעיל. למועד התשקיף חברת יהוד עומדת בתנאי הסכמי מימון הפרויקט מול התאגיד הבנקאי. מועד פירעון יתרת ההלוואה שהועמדה לרכישת המקרקעין נקבע ליום 31 באוגוסט 2016. החברה מעריכה כי חברת יהוד תוכל להאריך את מועדי הפירעון לתקופות נוספות.

6.7. **<u>תחום עבודות בחוזי הקמה (קבלנות ביצוע)</u>**

6.7.1. **<u>מידע כללי על תחום הפעילות</u>**

החברה פועלת החל מיום 1.9.2015 כקבלן משנה לקבלן הראשי (הזוכה במכרז) בפרויקטים בישראל לבניית מוסדות ציבוריים כגון בתי ספר, גני ילדים, מעונות יום, מועדונים, מתנס"ים, מרכזים לוגיסטיים וכד'. משך ביצוע פרויקטים בתחום הבניה הציבורית הינו כשנה. התמורה מביצוע הפרויקטים נקבעת במסגרת מכרז, כאשר ביחס להליך הבניה הפרויקטים ברובם פאושליים[21] וביחס לעבודות הפיתוח שיטת קבלת התמורה הינה בעיקר בדרך של מדידת כמויות[22] . כמו כן, במרבית הפרויקטים מבצעת החברה את העבודות בשיטת ניהול הביצוע, קרי, באמצעות קבלני משנה מטעמה.

בחלק מהפרויקטים תכנון הפרויקט מתבצע על ידי מזמין העבודה, על פי תוואי ותוכניות שנקבעים על ידו ובחלקם תכנון הפרויקט מתבצע על ידי החברה ומאושר על ידי מזמין העבודה.

בד בבד עם כניסת החברה לתחום העבודות בחוזי הקמה, התקשרה החברה עם מגנזי תשתיות בע"מ ("**מגנזי תשתיות**"), חברה פרטית הנמצאת, בעקיפין, בבעלות ובשליטה של מר גבריאל מגנזי, בעל השליטה בחברה, בהסכם לצורך ביצוע פרויקטים קיימים ועתידיים בהם החברה תשמש כקבלן משנה של מגנזי תשתיות ("**הסכם הביצוע**"). למועד התשקיף לחברה סיווג במדרג ראשוני מסוג ג-1 בענף 100. החברה פועלת להגדלת הסיווג הקבלני אשר יאפשר לה לגשת למכרזים בהיקפים כספיים גדולים כקבלן ראשי בפרויקטים מסוג זה. לאחר קבלת הסיווג המתאים, החברה תבחן את המשך ההתקשרות בהסכם הביצוע.

---

[21] בשיטה זו החוזים מושתתים על מחיר קבוע ומוסכם מראש לביצוע העבודות. ככלל, התשלום בחוזים מסוג זה נעשה על פי לוח תשלומים קבוע, בהתאם לאבני דרך בביצוע הפרויקט.

[22] בשיטה זו נקבעת התמורה על פי מדידת הכמויות של העבודות שבוצעו בפועל. המדידה נעשית על פי משתנים ויחידות מדידה המוסכמים במסגרת נספחי הסכם הביצוע, ולכל יחידת מדידה נקבע מחיר מוסכם. התשלום נעשה על פי אבני דרך או מועדים המוגדרים מראש בהסכם הביצוע.

6.7.1.1. <u>להלן עיקרי ההתקשרות בהסכם הביצוע</u>:

(א) <u>ביצוע פרויקטים בהם מגנזי תשתיות זכתה במכרז</u>

החברה התקשרה עם מגנזי תשתיות בהסכמים לפיהם תשמש החברה כקבלן משנה של מגנזי תשתיות (הקבלן הראשי) בפרויקטים לבניית מבני ציבור כהגדרתם לעיל בהם זכתה מגנזי תשתיות במכרז. בתמורה לבחירתה של החברה כקבלן משנה, מגנזי תשתיות תהא זכאית לעמלת קבלן ראשי בשיעור של 3% מהכנסות כל פרויקט. אם תידרש החברה להעמיד ערבויות כלשהן מתוקף תפקידה כקבלן משנה, יעמוד שיעור עמלת הקבלן הראשי על 2% ("**עמלת קבלן ראשי**"). כל תמורה לה זכאית החברה אשר תתקבל אצל מגנזי תשתיות, תועבר לחברה תוך 3 ימי עסקים בניכוי עמלת הקבלן הראשי.

לפרטים אודות הלוואות שהעמידה החברה לבעלת השליטה, בין היתר, מתוך התמורה בגין ביצוע פרויקטים, ראו סעיף 8.4.3 להלן.

(ב) <u>מתווה התקשרות בפרויקטים נוספים</u>

החברה באמצעות עובדי תחום קבלנות הביצוע ו/או עובדים נוספים, תבחן מעת לעת מכרזים חדשים בתחום פעילות זה. מצאה החברה מכרז מתאים, תפנה לקבלן ראשי על מנת להגיש הצעה למכרז.

אם תפנה החברה למגנזי תשתיות על מנת שזו תיגש למכרז כקבלן ראשי יחולו הכללים הבאים:

1. תמחור ההצעה במכרז והפעולות להגשת ההצעות ייעשו על ידי החברה.
2. מגנזי תשתיות תהא חייבת להשתתף במכרז בתנאים ובתמחור שיקבעו על ידי החברה.
3. החברה תהא רשאית לפנות לצדדים שלישיים אשר ייגשו למכרז כקבלן ראשי ואילו החברה תישאר קבלן משנה.
4. זכתה מגנזי תשתיות במכרז והחברה תשמש כקבלן משנה, מגנזי תשתיות תהא זכאית לעמלת קבלן ראשי כמפורט לעיל.

החברה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לפנות לצדדים שלישיים אשר יזכו במכרזים כקבלן ראשי בהצעה לשמש כקבלן משנה.

מגנזי תשתיות תהא רשאית לגשת למכרזים כקבלן ראשי גם מבלי שנדרשה לעשות כן על ידי החברה. מגנזי תשתיות לא תהא רשאית לשמש כקבלן ראשי בפרויקטים בתחום הבניה הציבורית בהם החברה לא תשמש כקבלן משנה, אלא אם פנתה מגנזי תשתיות לחברה[23] זמן מספיק לפני בחירת קבלן המשנה, בהצעה שזו תשמש כקבלן משנה. לחברה תהא הזכות הבלעדית להחליט האם ברצונה לשמש כקבלן משנה, אם לאו. במקרה כאמור יחולו הוראות סעיף 8.5 להלן.

בסמוך לאישור דוחותיה הכספיים של החברה, תציג הנהלת החברה לוועדת הביקורת

[23] לאחר השלמת ההנפקה, פניית מגנזי תשתיות כאמור תבחן על ידי ועדת ביקורת אשר תמונה לאחר מינוי דירקטורים חיצוניים לחברה.

ו/או לוועדה לבחינת דוחות כספיים את היקף התשלומים ששולמו למגנזי תשתיות כעמלת קבלן ראשי ואת אופן חישובם.

לצורך הכניסה לתחום פעילות זה, החברה קלטה לתוכה עובדים אשר עוסקים בתחום קבלנות הביצוע, חלקם עובדי מגנזי תשתיות אשר התחייבה לשאת בכל התשלומים ובכל ההוצאות ותבצע את כל ההפרשה הנדרשת על פי דין ו/או על פי הסכמי העסקתם של עובדי מגנזי תשתיות שיקלטו כעובדים בחברה. החברה לא תישא בכל תשלום ו/או הוצאה ו/או נזק שעילתו בתקופת העסקת העובדים במגנזי תשתיות ו/או הנובעת מסיום העסקתם במגנזי תשתיות.

6.7.2. **<u>מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו</u>**

ביצוע הפרויקטים מצריכים ידע הנדסי ומומחיות, ציוד הנדסי מתאים, יכולות ניהוליות מתאימות, ניסיון ואיתנות פיננסית. קבלנות ביצוע מאופיינת בביזור רב ובתחרות אינטנסיבית. מספר הגורמים הפועלים בתחום הפעילות הינו רב ומגוון, החל מקבלני ביצוע קטנים וכלה בחברות הגדולות במשק.

6.7.3. **<u>שינויים בהיקף הפעילות וברווחיות</u>**

ככלל, היקף הפעילות בתחום מושפע מפרמטריים כלכליים במשק הכוללים, בין היתר, את תקציבי משרדי הממשלה והרשויות המקומיות, שיעורי הצמיחה והאבטלה, רמות הביקוש ועלויות הביצוע הקבלני. הרווחיות בפרויקטים נקבעת בעיקר מתנאי השוק בתקופת ההתקשרות אשר משפיעים על היקף ההתקשרויות ועל תנאיהן לרבות תנאי ההסכם עם מזמין העבודה, ואופן ניהול הפרויקט על-ידי החברה.

בשנים האחרונות חלה התייקרות במחירי חומרי הגלם העיקריים לבניה ובתשומות העבודה, אשר משפיעים על מחירי ההתקשרות עם קבלני משנה לביצוע עבודות ועל הרווחיות.

6.7.4. **<u>גורמי הצלחה קריטיים</u>**

(א) שביעות רצון מזמיני העבודה לרבות קיומה של מערכת יחסים יציבה ומתמשכת עימם; (ב) איתנות פיננסית; (ג) ידע, ניסיון ויכולת ניהול וביצוע של פרויקטים לבניה; (ד) עמידה בלוחות זמנים ואיכות ביצוע העבודה; ו- (ה) מוניטין בתחום קבלנות הביצוע.

6.7.5. **<u>חסמי הכניסה והיציאה העיקריים</u>**

<u>חסם כניסה</u> - חסם הכניסה הפורמאלי העיקרי בישראל בתחום הבניה הינו הדרישה לקבלת רישיון קבלן בהתאם לחוק רישום קבלנים. חלק מהמכרזים המפורסמים על ידי משרדי הממשלה דורשים כתנאי מוקדם להשתתפות בהם אישור "קבלן מוכר" לביצוע עבודות ממשלתיות. תנאי מכרזים שונים, הן ממשלתיים והן פרטיים, קובעים דרישות סף שונות המשתנות ממכרז למכרז, כגון העמדת ערבויות בהיקפים מסוימים, הון עצמי או היקף וניסיון קודם בביצוע פרויקטים.

<u>חסם יציאה</u> - חסם היציאה העיקרי הינו האחריות לטיב העבודה אשר החברה נוהגת להעניק לתקופה של שנה עד שנתיים ממועד סיום העבודות, דבר היוצר אחריות נמשכת לאחר סיומם של פרויקטים.

6.7.6. **<u>מוצרים ושירותים</u>**

החברה מעניקה שירותי בניה למגוון רחב של מבנים, לרבות מבני ציבור, משרדים, מרכזים לוגיסטיים, בתי ספר, מרכזי ספורט ועוד, הן בשיטה המתועשת והן בשיטות בניה קונבנציונלית. שיטת הביצוע בכל פרויקט נקבעת על פי סוג הפרויקט ויעודו, העלויות ולוחות הזמנים. הרוב המוחלט של הפרויקטים מבוצעים על ידי החברה מרמת השלד עד רמת גמר כאשר שירותי הבניה ניתנים כאמור על ידי החברה וקבלני משנה של החברה.

6.7.7. **<u>לקוחות</u>**

6.7.7.1. <u>כללי</u> - במסגרת פעילותה כקבלן מבצע משנה, לחברה מספר רב של לקוחות (מזמיני עבודות[24]), כאשר רובם גופים ציבוריים, כגון, משרדי ממשלה, חברות ממשלתיות, רשויות מקומיות וחברות עירוניות המתאפיינים ברמת ודאות, יציבות ומוסר תשלומים גבוה, כאשר השגת פרויקטים מלקוחות אלה כרוכה לרוב בזכייה במכרז וחלקם גופים פרטיים.

6.7.7.2. <u>תלות</u> – למעט המרכז לעיצוב ולטכנולוגיה אריאל בשומרון (ע"ר) ("האוניברסיטה") (פרויקט בנין המשטרה באריאל), לחברה אין תלות בלקוח בודד אשר אובדנו ישפיע באופן מהותי על תחום הפעילות.

6.7.7.3. <u>הכנסות</u> –

להלן פרטים אודות מזמין עבודה (שאינו צד קשור) שהכנסות הקבוצה מהוות 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה בשנת 2015 וברבעון הראשון לשנת 2016 לפי הדוחות הכספיים:

	1-3/2016		2015	
הלקוח	**הכנסות (באלפי ש"ח)**	**השיעור מסך הכנסות הקבוצה**	**הכנסות (באלפי ש"ח)**	**השיעור מסך הכנסות הקבוצה**
האוניברסיטה	1,966	16.6%	21,268	71.6%

לפרטים אודות פרויקט בנין המשטרה, לרבות המחאת זכויותיה והתחייבויותיה של החברה לפיו (למעט התחייבויות הקשורות בביצוע עבודות הבניה), ראו סעיף 6.7.6 להלן.

6.7.7.4. <u>התקשרויות</u> - לרוב, התקשרויות של זוכת המכרז עם מזמינים כוללות מאפיינים דומים, אשר עיקריהם מפורטים להלן: (א) ברוב הפרויקטים הזוכה פועלת כקבלן מבצע ומעניקה שרותי בניה עבור המזמין; (ב) הזוכה מתקשרת עם קבלני משנה אך היא אחראית כלפי המזמין לעבודתם. במקצועות בניה מסוימים מתקשרת לעיתים הזוכה ב"חוזה משולש" עם המזמין ועם קבלן המשנה. בחלק ממקרים אלו, הזוכה נותרת אחראית לעבודות המבוצעות על ידי קבלן המשנה ולאיכותן ובמקרים אחרים, הזוכה מעניקה לקבלן המשנה שירותי ניהול אך אינה אחראית על העבודות המבוצעות על ידו; (ג) לרוב, המזמין ממנה מפקח או מנהל פרויקט אשר תפקידו לבדוק את אופן ביצוע העבודות, איכותן והתקדמות העבודה. המזמין רשאי, על פי רוב, לשנות את לוח הזמנים של ביצוע הפרויקט, וכן להורות על הפסקת ביצוע העבודות, לפרק זמן קצוב או לצמיתות. כמו כן, רשאי המזמין להגדיל

[24] למועד התשקיף, ההתקשרות הישירה מול המזמין מבוצעת על ידי הקבלן הראשי.

או להקטין את היקף הפרויקט תוך התאמת מחיר ולבקש עבודות נוספות או שונות מאלו המוסכמות מראש; (ד) ברוב החוזים יש מנגנון פיצוי שעל הזוכה לשלם במקרה של פיגורים בלוח הזמנים לביצוע העבודות לעומת הקבוע בחוזה; (ה) ברוב החוזים נדרשת הזוכה להפקיד ערבות, להבטחת ביצוע העבודות ו/או לקיום החוזה על ידה ("ערבות ביצוע"). עם סיום העבודות מוחלפת, בדרך כלל, ערבות הביצוע בערבות לטיב העבודה כמתואר להלן; ו-(ו) הזוכה נוהגת לקבל מקבלני המשנה שלה ערבויות לטיב על עבודות שבוצעו על ידם.

<u>תמורה</u> - שיטת קבלת התמורה מהמזמינים משתנה בין הפרויקטים השונים, כדלקמן: **(א)** <u>מדידת כמויות</u> - בשיטה זו נקבעת התמורה על פי מדידת הכמויות של העבודות שבוצעו בפועל. המדידה נעשית על פי משתנים ויחידות מדידה המוסכמים במסגרת נספחי הסכם הביצוע, ולכל יחידת מדידה נקבע מחיר מוסכם. התשלום נעשה על פי אבני דרך או מועדים המוגדרים מראש בהסכם הביצוע; **(ב)** <u>שיטת "פאושלי"</u> - בשיטה זו החוזים מושתתים על מחיר קבוע ומוסכם מראש לביצוע העבודות. ככלל, התשלום בחוזים מסוג זה נעשה על פי לוח תשלומים קבוע, בהתאם לאבני דרך בביצוע הפרויקט; ו-**(ג)** <u>תשלום עבור שינויים ותוספות</u> - שיטה לפיה זכאית החברה לקבל תמורה נוספת על התמורה המוסכמת בגין עבודות לביצוע שינויים ותוספות המוזמנים על ידי מזמין העבודה. המחירון עבור עבודות השינויים נקבע על פי המחירון הנהוג אצל הזוכה או על פי המוסכם בהסכם הביצוע.

למועד התשקיף, חלקם הארי של הפרויקטים נקבעה התמורה לפי שיטת פאושלי והיא נקובה בש"ח. בחלקם הארי של הפרויקטים התמורה אינה צמודה למדד כלשהו.

6.7.7.5. <u>פרטים אודות פרויקטים בביצוע ופרויקטים שהסתיימו למועד התשקיף (באלפי ש"ח)</u>:

<u>פרויקטים בביצוע במועד התשקיף</u>

סוג הפרויקט	מועד התחלה (לפי רבעונים)	מועד סיום (לפי רבעונים)	אומדן הכנסות כולל	אומדן עלויות צפוי	רווח גולמי צפוי	נתונים מצטברים עד ליום 31 במרץ 2016			
						אחוז בביצוע מצטבר	הכנסות מצטברות שהוכרו עד ליום 31 במרץ 2016	רווח גולמי	אחוז רווח גולמי
ביצוע ציבורי פרויקט א	רבעון 3 2015	רבעון 3 2016	864	746	118	38%	331	45	14%
ביצוע ציבורי פרויקט ב	רבעון 3 2015	רבעון 4 2016	3,384	3,147	237	52%	1,757	123	7%
ביצוע ציבורי פרויקט ג	רבעון 2 2016	רבעון 1 2017	3,564	3,277	286	-	-	-	-
ביצוע ציבורי פרויקט ד	רבעון 3 2015	רבעון 4 2016	7,246	6,739	507	3%	249	17	7%
ביצוע ציבורי פרויקט ה	רבעון 3 2015	רבעון 4 2016	7,480	6,582	898	38%	2,854	343	12%
ביצוע ציבורי פרויקט ו	רבעון 1 2016	רבעון 1 2017	8,755	8,142	613	1%	53	4	7%
ביצוע ציבורי פרויקט ז	רבעון 1 2016	רבעון 1 2017	9,214	8,216	998	2%	213	23	11%
ביצוע ציבורי פרויקט ח	רבעון 3 2015	רבעון 4 2017	21,000	18,480	2,520	5%	1,054	126	12%
בנין המשטרה – אריאל (פרויקט ט)	רבעון 1 2015	רבעון 2 2017	60,000	39,753[25]	20,247	39%	23,234	7,840	34%
ביצוע ציבורי פרויקט י	רבעון 1 2016	רבעון 2 2017	5,850	5,441	409	6%	365	26	7%
ביצוע ציבורי פרויקט יא	רבעון 2 2016	רבעון 3 2017	13,000	11,050	1,950	-	-	-	-
ביצוע ציבורי פרויקט יב	רבעון 2 2016	רבעון 3 2017	16,975	14,429	2,546	-	-	-	-
		סה"כ	**160,857**	**128,702**	**32,154**		**32,361**	**9,119**	

* הצמדת חוזים עם קבלני משנה למדד תשומות הבניה נקבעת בהתאם לחוזה עם המזמין באופן שעליה או ירידה במדד זה אינה אמורה להשפיע על תוצאות הפרויקט. כמו כן, משך הפרויקטים הינו קצר מועד כך שכל חשיפה ככל שקיימת למדדים כלשהם אינה מהותית.

יצוין כי, הערכות החברה הכלולות בנתונים שבטבלאות דלעיל בדבר צפי מועדי ההשלמה של הפרויקטים (במקרים בהם הפרויקטים טרם הסתיימו), וכן בדבר צפי היקף הכנסות, עלויות הפרויקטים ורווחיותם הינן מידע צופה פני עתיד אשר מתבסס על הערכות ההנהלה בהתאם לחוזי התקשרות קיימים של החברה ונסמך על אומדני החברה ועל בסיס ניסיונה המצטבר. הערכות אלו עלולות שלא להתקיים או להשתנות במהלך ביצוע הפרויקטים בשל מכלול נסיבות ובכללן עיכובים קיימים או אפשריים בלוחות זמנים מצד מזמיני העבודות, עיכובים קיימים או אפשריים מצד רשויות וכן הרחבות של הפרויקטים המבוצעים, שינויים במחירי התשומות לרבות שינויים במחירי חומרי גלם, שכר עבודה או גורמים נוספים שאינם תלויים בחברה. יצוין, כי לעיתים מועדי השלמת ביצוע העבודות בפועל הינם מאוחרים ביחס למועדים אשר סוכמו במסגרת לוחות הזמנים בהסכמי ההתקשרות. להערכת החברה, לא קיימת חשיפה מהותית בגין פערים אלו שכן התמשכות העבודות נובעת במרבית המקרים מעיכובים חיצוניים ו/או מהגדלת היקף העבודות בפרויקט ו/או שינויי תכנון המתבצעים ביוזמת מזמין העבודות.

[25] לפרטים אודות התקשרותה של החברה בהסכם עם בעלת השליטה לפיה משמשת בעלת השליטה כקבלן מבצע לביצוע עבודות בפרויקט בנין המשטרה, ראו סעיף 8.4.4 להלן.

פרויקטים שהסתיימו עד למועד התשקיף*

סוג הפרויקט	מועד התחלה (לפי רבעונים)	מועד סיום (לפי רבעונים)	אומדן הכנסות כולל	אומדן עלויות צפוי	רווח גולמי צפוי	נתונים מצטברים עד ליום 31 במרץ 2016			
						אחוז בביצוע מצטבר	הכנסות מצטברות שהוכרו עד ליום 31 במרץ 2016	רווח גולמי	אחוז רווח גולמי
ביצוע ציבורי פרויקט יג	רבעון 3 2015	רבעון 2 2016	2,830	2,300	530	57%	1,615	302	19%
ביצוע ציבורי פרויקט יד	רבעון 4 2015	רבעון 2 2016	695	400	295	92%	636	270	42%
		סה"כ	3,525	2,700	825		2,251	572	

* לא היו פרויקטים שהסתיימו עד ליום 31.3.2016.

6.7.7.6. <u>להלן מידע נוסף על פרויקט בנין המשטרה באריאל</u>

המרכז לעיצוב ולטכנולוגיה אריאל בשומרון (ע"ר) ("**המרכז לעיצוב**") זכה במכרז מס' 59/08 שפרסמה משטרת ישראל, לבנית מבנה נפרד[26] במתחם אוניברסיטת אריאל בן 2 קומות משרדים, מבואה ומרתף בעיר אריאל בשטח כולל של 6,727 מ"ר ("**המבנה**" או "**מבנה המשטרה**") ואשר כולל 66 מקומות חניה צמודות, עבור משטרת ישראל וגוף בטחוני נוסף (להלן יחדיו: "**משטרת ישראל**" או "**השוכר**"), השכרתו, ניהולו ותחזוקתו עבור משטרת ישראל ("**המכרז**").

ביום 14.10.2010 נחתם חוזה שכירות בלתי מוגנת בין משטרת ישראל לבין המרכז לעיצוב המסדיר את תנאי ההתקשרות ביניהם, לרבות תנאי השכירות ותנאיי הניהול והתחזוקה של המבנה (להלן בהתאמה: "**הסכם השכירות**" ו-"**הסכם הניהול**"). ביום 29.4.2013 נחתם חוזה פיתוח בין המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון ("**המינהל**") לבין המרכז לעיצוב. ביום 25.12.2014 ניתן היתר לבניית המבנה אשר ניתן ע"י ההועדה למרחב תכנון מקומי אריאל.

בניית מבנה המשטרה החלה בחודש דצמבר 2014 כאשר בשלב זה משלימים את שלב יציקת הבטון של קומת המבואה (קומת הכניסה) כך שלמועד התשקיף שיעור הגמר ההנדסי של הבניה ומימוש סך התקציב הבניה הצפוי מסתכמים בכ-27%. עד כה הושקעו בפרויקט כ-12 מיליון ש"ח מתוך כ-40 מיליון ש"ח אשר יושקעו בפרויקט למיטב הערכת החברה.

ביום 21 בדצמבר 2015 התקשרו המרכז לעיצוב והחברה בהסכם לפיו המרכז לעיצוב יעביר ויסב לחברה בצורה מוחלטת, סופית ובלתי חוזרת, את מלוא זכויותיו והתחייבויותיו לפי חוזה השכירות <u>בלבד</u> (הכולל התחייבות לתיקון ליקויים במהלך כל תקופת השכירות), אך לא את ההתחייבויות והזכויות ע"פ חוזה ניהול תחזוקה, כמפורט להלן:

- תקופת השכירות העיקרית נקבעה לתקופה של 20 שנים מיום מסירת החזקה במבנה ועוד כ-5 שנות אופציה נוספות ("**האופציה**" ו-"**תקופת האופציה**", לפי הענין), כאשר 4 תקופות אופציה נוספות הן בנות של שנה אחת כל אחת, וזכות להארכה של תקופה נוספת של 11 חודש, בכפוף למימוש האופציה לכל התקופה או לחלק ממנה ע"י משטרת ישראל. על אף האמור לעיל, בהתאם להוראות המכרז השוכר רשאי להפסיק את תקופת השכירות בחלוף 15 שנים מיום מסירת החזקה במבנה רק בנסיבות חריגות או עקב צורך מקצועי.
- החברה תהא זכאית לקבלת דמי השכירות עבור תקופת השכירות כמפורט להלן:

ב-15 השנים הראשונות 100% מדמי השכירות, קרי, 69 ש"ח לחודש למ"ר ו-550 ש"ח לחודש עבור מקום חנייה.

ב-5 השנים שלאחר השנים הראשונות, 85% מדמי השכירות, קרי 58.7 לחודש למ"ר - 297.5 ש"ח לחודש עבור מקום חניה.

[26] המבנה מוקם במגרשים מס' 4002 ו-4001 לפי תוכנית מפורטת 130/4 ("**הקרקע**"), אשר האוניברסיטה הינה בעלת זכות החכירה לדורות והמחזיקה הבלעדית בקרקע.

בתקופת האופציה, 50% מדמי השכירות, קרי 34.5 לחודש למ״ר - 175 ש״ח לחודש עבור מקום חניה.

דמי השכירות ישולמו שנה מראש בתחילת שנת הכספים, למעט בתקופה הראשונה בה התשלום יהא מרגע מסירת המבנה ועד לתום שנת הכספים. לדמי השכירות יתווסף מע״מ ויוצמדו למדד המחירים לצרכן בישראל בגין חודש אוגוסט 2010.

- בסיום תקופת השכירות (המקורית או האופציה ככל שזו תמומש) יסתיימו היחסים בין הצדדים, החברה לא תהיה זכאית לתשלום כלשהוא מהמרכז לעיצוב ולא יהיו לה עוד זכויות בפרויקט.
- עלויות רכישת הזכויות במקרקעין, מיסים, היטלים ואגרות בגין רכישת הזכויות בקרקע (לא כולל ארנונה, אשר תחול על משטרת ישראל מכוח היותה משכיר), לרבות, אך לא רק, עלויות אדריכלות, אגרות בניה, אגרות מבני ציבור, היטל ביוב ציבורי ואגרת הנחת צנרת, הוצאות ביצוע החיבור לתשתיות מים והחשמל, פיקוח ויועצים – יחולו על המרכז לעיצוב בלבד. הוצאות נוספות ככל שיהיו לחברה בקשר לביצוע הסכם זה לא יושתו על המרכז לעיצוב, וכי האמור בסעיף זה מסכם את כלל התחייבויותיו הכספיות של המרכז לעיצוב.
- המבנה יבנה ויותאם לייעודו לפי פרוגרמה ואפיון טכני שנקבע במכרז. בכל מקרה בו יבקש השוכר שינויים ו/או תוספות ו/או עבודות אשר אינן נכללות באפיון הטכני, כל סכום, אשר יגיע בגין ביצוע השינויים ו/או התוספות ואו העבודות אלה, ישולם לחברה. השינויים והתוספות יתומחרו בנפרד ויוגש בגינם חשבון נפרד בהתאם לקבוע באפיון הטכני.

יובהר למען הסר ספק כי המרכז לעיצוב הינה הבעלים של הקרקע והמבנה ולחברה אין כל זכות בהם.

המרכז לעיצוב נתן את הסכמתו לחברה למשכן ו/או לשעבד לטובת בנק או גוף פיננסי אחר את שטח הקרקע וכל הבנוי או שיבנה עליו, וזאת על מנת קבלת מימון ו/או ליווי לבניה והקמת המבנה. בנוסף המרכז לעיצוב התחייב לתת את הסכמתו לחברה להעביר, להסב ולהמחות את מלוא זכויותיו ע״פ ההסכם לטובת בנק ו/או גוף פיננסי אחר ו/או צד ג׳, אך לא לפני שלב של תום הבניה, והוא אינו רשאי לסרב אלא מטעמים עניינים בלבד.

בהתאם להוראות חוזה השכירות, למרכז לעיצוב אין כל מניעה להעביר לחברה את זכויותיו המעוגנות בחוזה השכירות וזאת בתנאי שלא ייגרעו ו/או יפגעו זכויות משטרת ישראל.

לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם עם צד ג׳ מיום 27.3.2016 לצורך מימון פרויקט בניית המבנה לפיו זכאית החברה לתקבולים המוערכים בסכום שלא יפחת מכ-60 מיליון ש״ח בתמורה להמחאת זכויותיה והתחייבויותיה בהתאם להסכם השכירות ולמעט התחייבויות הקשורות בביצוע עבודות הבניה, ראו ביאור 27 לדוח הכספי של החברה. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו סעיף 6.7.7.5 לעיל (פרויקטים בביצוע במועד התשקיף).

6.7.8. **<u>שיווק</u>**

החברה משתתפת במכרזים או מגישה הצעות לביצוע עבודות בעקבות פניה של מזמיני עבודה אליה להגיש הצעות כאמור. החלטת מזמין העבודה בדבר מסירת עבודה לחברה יכולה להיעשות לאחר ניהול מו"מ על תנאי ההתקשרות בין הצדדים או בדרך של מכרז.

6.7.9. **<u>צבר הזמנות</u>**

6.7.9.1. צבר ההזמנות המפורט להלן, מבוסס על הזמנות מפרויקטים המהוות הזמנות מחייבות, אשר טרם נזקפו לדוחות רווח והפסד לתקופות הרלוונטיות.

6.7.9.2. להלן פרטים אודות צבר ההזמנות ליום 31 במרץ 2016 ובסמוך למועד פרסום התשקיף לפי תקופת ההכרה בהכנסות הצפויה (באלפי ש"ח):

תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה	צבר ההזמנות ליום 31 במרץ 2016	צבר ההזמנות בסמוך למועד פרסום התשקיף
רבעון II 2016	24,243	
רבעון III 2016	23,716	
רבעון IV 2016	22,253	
רבעון I 2017	20,827	
רבעון II 2017 ואילך	37,456	
סה"כ	**128,495**	

הפעילות החלה בחודש ספטמבר 2015.

6.7.9.3. <u>ההכרה בהכנסה מעבודות על פי חוזי ביצוע</u>

ההכנסה מעבודות על-פי חוזה ביצוע מוכרת על פי שיטת שיעור ההשלמה כאשר מתקיימים כל התנאים הבאים: ההכנסות ידועות או ניתנות לאומדן מהימן, גביית ההכנסות צפויה, העלויות הכרוכות בביצוע העבודה ידועות או ניתנות לאומדן מהימן, לא קיימת אי ודאות מהותית באשר ליכולת החברה להשלים את העבודה ולעמוד בתנאים החוזיים עם הלקוח ושיעור ההשלמה ניתן לאומדן מהימן. כאשר צפוי הפסד מהחוזה, מלוא ההפסד מוכר מידית ללא קשר לשיעור ההשלמה.

6.7.10. **<u>תחרות</u>**

בישראל קיימות חברות רבות הפועלות כקבלן מבצע, החל מחברות קטנות הפועלות בפרויקטים בהיקפים קטנים וכלה בחברות הנדל"ן הגדולות במשק הפועלות בפרויקטים בהיקפים גדולים. מבנה התחרות בבניה ציבורית מושפע, בין היתר, מהיקפי תקציבי ההבניה של הגופים הציבוריים ומתנאי הסף הנדרשים במכרזים. למיטב ידיעתה של החברה, העיקריות שביניהן הינן "שיכון ובינוי", "דניה סיבוס", "אלקטרה בניה", "אורתם סהר", "אשטרום", "מנרב", "דורי", "אל הר" ו-"תדהר". בשל היקפו של התחום וריבוי המתחרים בו, אין באפשרותה של החברה לקבוע את חלקה בו, אך להערכתה נתח השוק של החברה בתחום הקבלנות בישראל אינו מהותי. התמודדות החברה עם התחרות נעשית בין היתר באמצעות השתתפות במכרזים רבים ובמענה לפניות לקבלת שירותיה.

6.7.11. **<u>חומרי גלם וספקים</u>**

6.7.11.1. <u>חומרי גלם</u> - חומרי הגלם העיקריים המשמשים בתחום קבלנות הביצוע הינם בטון, ברזל לסוגיו, אבן וכן חומרי ריצוף וחיפוי. חומרי גלם אלה משמשים את החברה לצורך ביצוע "עבודות רטובות". מרבית חומרי הגלם זמינים ונרכשים בשוק המקומי ממגוון רחב של ספקים ונותני

שירותים. החברה תלויה באספקה סדירה של חומרי גלם לשם פעילותה בתחום פעילות זה. ההתקשרות עם מרבית הספקים היא בדרך של קבלת הצעות מחיר ושליחת הזמנת רכש אליהם. למועד התשקיף, לחברה אין תלות במי מספקי חומרי הגלם.

6.7.11.2. <u>קבלני משנה</u> – בחלק מהפרויקטים ובחלק מהעבודות החברה נוהגת לבצע את העבודות בעצמה ובחלקם באמצעות קבלני משנה כאשר בכל פרויקט, בהתאם לתנאיו הספציפיים, מתקשרת החברה עם מספר קבלני משנה שונים. החברה נוהגת להתקשר עם קבלני המשנה בשלוש דרכים עיקריות: (א) ביצוע עבודות בלבד - שיטה זו מקובלת בעיקר לצורך ביצוע העבודות הרטובות (עבודות בטון, טיח, ריצוף, חיפוי ועוד), לפיה מתקשרת החברה עם קבלן המשנה לצורך ביצוע העבודות בלבד, כאשר החברה רוכשת בעצמה את חומרי הגלם; (ב) עבודה גמורה - בשיטה זו מתקשרת החברה עם קבלני המשנה לצורך ביצוע עבודות ספציפיות כגון: חשמל, אלומיניום, מעליות, מיזוג אוויר וכדומה, כאשר קבלן המשנה רוכש בעצמו את חומרי הגלם בהתאם למפרט הכללי שנקבע בהסכם הקבלנות הראשי בין החברה לבין המזמין; (ג) שיטה משולבת - בהתאם לשיטה זו, מתקשרת החברה עם קבלן המשנה לביצוע עבודה, כאשר חלק מחומרי הגלם נרכשים על ידי קבלן המשנה ואילו חלקם נרכשים על ידי החברה.

בטרם התקשרות עם קבלן משנה, החברה נוהגת לפנות למספר קבלני משנה לקבלת הצעות כאשר ההתקשרות נעשית בנפרד לכל פרויקט ולכל סוג עבודה. קבלן המשנה מתחייב כלפי החברה לשאת באחריות לטיב העבודה ולטיפול בליקויים להם גרם, למשך התקופה הקבועה בהסכם מול מזמין העבודה / הבדק והאחריות כהגדרתן בחוק.

בהתקשרויות עם קבלני משנה נוהגת החברה לקבל בטחונות, לרבות ערבויות בנקאיות, שטרות חוב ו/או בטחונות אחרים. התשלומים לקבלני המשנה משולמים, על פי רוב, על פי אבני דרך במסגרת התקדמות הפרויקט, ובמקביל לתשלומים המתקבלים בחברה מידי המזמין. למועד התשקיף, לחברה אין תלות במי מקבלני המשנה.

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לחברה בכללותה

6.8 **הון חוזר**

6.8.1 ההון חוזר של החברה הסתכם ליום 31 במרץ 2016 בסך של כ-4,686 אלפי ש"ח.

6.8.2 תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בהתייחס לעבודות בחוזי הקמה וניהול פרויקטים, יכולה להימשך כשנה. בהתאם לכך, כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.

6.8.3 מדיניות החזקת מלאים - החברה אינה מחזיקה מלאים כלשהם. החברה מבצעת הזמנות ספציפיות ובכמויות מדודות לפי צרכי כל פרויקט.

6.8.4 מדיניות מתן אחריות - החברה נוהגת לחתום על הסכמים לביצוע עבודות קבלנות לפיהם יש לה אחריות לטיב עבודה לתקופה של שנה עד שנתיים מיום מסירת העבודות לידי המזמינים.

6.8.5 מדיניות אשראי

(א) אשראי ללקוחות - ההסדר עם לקוחות החברה מבוסס על תשלום לפי חודש ביצוע העבודה בתנאי תשלום שוטף + 60 יום עד שוטף + 90 יום, בהתאם לסוג הלקוח, להיקף הפרויקט ולהתקשרות עמו. החברה שולחת חשבון בגין התשלומים המגיעים לה לחודש השוטף ומנפיקה חשבונית רק לאחר קבלת התשלום (על בסיס מזומן).

(ב) אשראי מספקים - ספקי חומרי הגלם מעבירים חשבוניות מס לחברה בגין כל אספקת מוצר, וחשבונית המס נפרעת על ידי החברה, על בסיס שוטף + 45-60 יום לפי ההסדר עם אותו ספק. קבלני המשנה מגישים חשבון עבודה והחברה משלמת שוטף + 30-45 יום.

6.9 **השקעות**

6.9.1 **השקעה בשותפויות מוגבלות בתחום הנדל"ן היזמי**

6.9.1.1 קרן בולווארד השקעות, שותפות מוגבלת ("**בולווארד השקעות**")

החברה מחזיקה בשליש מהון המניות של השותף הכללי בשותפות-המוגבלת וב-11.11% מהשותפות המוגבלת. בולווארד השקעות ביצעה השקעות בנדל"ן למגורים בת"א, בעיקר במרכז העיר, על דרך של רכישת זכויות במקרקעין, בניית בתי מגורים ומכירתם. בולווארד השקעות השלימה את בניית הפרויקטים ומסירתם בשנת 2011. ליום 31 במרץ 2016 יתרת השקעת החברה בבולווארד השקעות הינה בסכום זניח. למועד התשקיף בולווארד השקעות נושאת באחריות בהתאם להוראות הדין ביחס לפרויקטים שנמסרו בעבר בהתאם לחלקה היחסי.

6.9.1.2 קרן בולווארד נדל"ן, שותפות מוגבלת ("**בולווארד נדל"ן**")

בולווארד נדל"ן הוקמה לצורך ביצוע השקעות בנדל"ן למגורים בתל –אביב, על דרך של רכישת זכויות במקרקעין, בניית בתי מגורים ומכירתם. בולווארד נדל"ן זהה במרכיביה ובתנאיה לבולווארד השקעות (למעט בזהות השותף הכללי המורכב משלוש חברות שותף כללי שאחת מהן הינה ליפסטאר, חברה בת בבעלות מלאה של החברה). חלקה של החברה בבולווארד נדל"ן הינו 11.11%. ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2013, 2014 ו-2015 וליום 31 במרץ 2016, יתרת השקעת החברה בבולווארד נדל"ן הינה בסך של כ-2,867 אלפי ש"ח, כ-2,721 אלפי ש"ח, כ-1,988

אלפי ש"ח וכ-2,047 אלפי ש"ח, בהתאמה.

בולוארד נדל"ן התקשרה באוקטובר 2006 בהסכם קומבינציה[27] לבניית פרויקט בן 110 יח"ד ברחוב מרכולת בת"א הכולל שני בניינים (בנין א' - 45 יח"ד ובנין ב' - 65 יח"ד) וגן ילדים על שטח של כ-200 מ"ר. בניית ומסירת הדירות בבניין א' וגן הילדים הושלמה בשנת 2014. בניית בניין ב', בו למועד התשקיף נמכרו 64 מתוך 65 דירות, הושלמה בשנת 2014 והדירות שנרכשו נמסרו במהלך שנת 2015. בולוארד נדל"ן פועלת למכירת היחידה (דופלקס) הנותרת.

למועד התשקיף, בהתאם להחלטת השותפים, הופסק ייזום של פרויקטים נוספים.

לפרטים אודות הליכים משפטיים המתנהלים בקשר עם בולוארד נדל"ן, ראו סעיף 6.20 להלן.

החברה לא תידרש בעתיד להשקיע סכומים נוספים בהקמת פרויקטים נוספים בבולוורד נדל"ן.

החזרי מלוא ההון וחלוקת יתרת הרווח של שותפות בולוארד נדל"ן לשותפים, תתבצע עם השלמת ההליכים להלן:

(א) מסירת כל הדירות הנמכרות לבעליהם והחזר לבנק המלווה של הערבויות שניתנו לרוכשים בגינם.

(ב) השלמת מכירת הדירות ומסירתם לקונים.

(ג) החזר יתרת המימון והערבויות לבנק המלווה.

(ד) השלמת התשלומים לספקים ונותני השירותים של הפרויקט.

(ה) השלמת התחייבות כלפי בעלי הקרקע מכוח הסכם קומבינציה, בקשר לרישום צו בית משותף.

יחד עם זאת בכוונת השותפות לקבל את אישור הבנק המלווה להחזר חלקי של הון השותפים וזאת כתלות בהשלמת מסירת הדירות שנמכרו וכן מכירת יתרת הדירות אשר טרם נמכרו.

בחודש דצמבר 2015 התקבל סך של 0.8 מיליון ש"ח. סך נוסף של כ-1.4 מיליון ש"ח יתקבל עד לסוף שנת 2016 ואת היתרה עם השלמת ההליכים שתוארו לעיל.

6.9.2. **<u>השקעה בחברת היי-טק</u>**

ביום 8 בפברואר 2016 התקשרה החברה בהסכם עם חברת נוקליון בע"מ ("**נוקליון**") העוסקת בתחום ההגנה ומודיעין סייבר לפיו נוקליון הקצתה לחברה מניות המהוות (לאחר ההקצאה) רבע מזכויות ההון והצבעה בנוקליון תמורת השקעה של 2 מיליון ש"ח (ב-20 תשלומים חודשיים שווים) והעמדת משרדים ושירותי משרד (לרבות שירותי הנהלת חשבונות וכספים) למשך תקופה שלא תפחת משנתיים ממועד ההתקשרות. למועד התשקיף נוקליון נמצאת בשלבי פיתוח וטרם רשמה הכנסות. החברה זכאית למנות דירקטור אחד בדירקטוריון נוקליון. אחד מבעלי מניות נוקליון (כ-17.8%) הינו מר יוסי אקב המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה ואשר מועסק על ידי בעלת השליטה.

[27] שיעור הקומבינציה לבעלי הקרקע הינו 32.15% לפחות והוא עשוי לעלות ככל שמחירי המכירה בפרויקט יעלו עד למקסימום של 39.35%.

6.10. **<u>פעילות שהופסקה</u>**

<u>השכרה וניהול מבני תעשיה</u>

עד למכירתו בחודש מרץ 2014 לצד שלישי תמורת כ-16.5 מיליון ש"ח, החברה עסקה בהשכרה ובניהול של מבני תעשייה ואחסנה באתר אור עקיבא, באמצעות החזקה במחצית מזכויות מתחם בן כ-34 דונם בזכויות חכירה מהוונות מרשות מקרקעי ישראל בסיווג של תעשיה ומלאכה בו בנויים כ- 16,000 מ"ר מבני תעשייה ומלאכה ברמה בסיסית. לאחר מימוש זכויותיה במקרקעין באור עקיבא לחברה לא נותרה פעילות בתחום נכסים להשכרה.

6.11. **<u>רכוש קבוע ומתקנים</u>**

לחברה רכוש קבוע הכולל ריהוט וציוד. החברה מנהלת את עסקיה ממשרדי בעלת השליטה הנמצאים באור-יהודה. לפרטים נוספים ראו פרק 8 להלן.

6.12. **<u>הון אנושי</u>**

מדיניות החברה הינה לפעול כיזם המתבסס על מטה מצומצם וצוותי ניהול הכוללים מנהלי פרויקטים, מהנדסים ומנהלי עבודה. למועד התשקיף מועסקים בחברה 29 עובדים - 20 מהנדסים ומנהלי עבודה, 4 עובדי הנהלה ו-5 עובדי מנהלה.

בנוסף, החברה מעסיקה, לפי צרכיה המשתנים מעת לעת, עובדים תושבי יהודה שומרון בענף הבניה, בדגש על המקצועות הרטובים. למועד התשקיף, מעסיקה החברה כ-30 עובדים תושבי יהודה ושומרון בתחום הבניה בהתאם לרישיון ולהיתרים שקיבלה.

6.13. **<u>מימון</u>**

למועד התשקיף החברה מממנת את פעילותה השוטפת באמצעות אמצעיה העצמאיים ואשראי ספקים. לפרטים אודות הלוואות הבעלים (אשר נפרעו במלואן במהלך חודש אפריל 2016) ראו פרק 8 להלן.

6.13.1. במסגרת הסדר הנושים המחתה בעלת השליטה לחברה את זכויותיה לקבלת סכומי הלוואה בסך של 11 מיליון ש"ח שהועמדו לחברת יהוד ("**ההלוואה שהומחתה**"). קרן ההלוואה שהומחתה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 6% החל ממועד העמדתה לשיעורין בפועל (החל משנת 2010 ובהתאם לצרכי חברת יהוד) ועד לפרעון מלוא סכומי קרן ההלוואה שהומחתה (בצירוף ריבית והפרשי הצמדה ממועד העמדת סכומי ההלוואה בפועל). בנוסף, החברה וקבוצת ים סוף זכאיות לקבל סכומי ריבית נוספים בשיעור של 26.67% ו-40% מתוך רווחי פרויקט לוגאנו-יהוד, בהתאמה ("**הריבית הנוספת**")[28]. כל הסכומים האמורים בס"ק זה ישולמו לחברה מיד עם סיום פרויקט לוגאנו – יהוד בכפוף לפרעון מלוא החובות ו/או התחייבויות חברת יהוד לבנק המלווה.

סכומי הלוואה נוספים שהועמדו על ידי בעלת השליטה לחברת יהוד מעבר לסכום ההלוואה שהומחתה, אשר למועד התשקיף יתרת קרן הלוואת הבעלים הינה בסך של 2,454 אלפי ש"ח, יחשבו כהלוואת בעלים שהעמידה בעלת השליטה לטובת החברה ("**הלוואת הבעלים**"). הלוואת

[28] "**רווחי פרויקט לוגאנו-יהוד**" משמעם, הרווח הנקי החיובי (אם וככל שיהיה) מכל הכנסות הפרויקט לרבות ממכירת ו/או השכרת יחידות הדיור ושטחי המסחר בפרויקט (לפני מס), כפי שיקבע בדוחות שיערכו בסיום הפרויקט על ידי המפקח מטעם הבנק המלווה לפרויקט כאשר מוסכם כי התחשיב רווחי הפרויקט יובאו בחשבון, בין היתר, גם הוצאות חברת יהוד בגין דמי הניהול ממכירות הפרויקט וכן יובאו בחשבון הוצאות הריבית (אך לא הריבית הנוספת) בגין הלוואות מהבנק המלווה והמלוות (בעלת השליטה ובעלת המניות הנוספת בחברת יהוד). במועד סיום הפרויקט יופחת מרווחי הפרויקט סכום שישמש לתקופת הבדק של עד 12 חודשים ממועד סיום הפרויקט ואשר ישמשו בתום התקופה לפרעון יתרת ההלוואות.

הבעלים תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן הידוע של חודש יוני 2014 ותישא ריבית שנתית (החל ממועד השלמת ההסדר) בשיעור של 6%. מועד פרעון קרן הלוואת הבעלים כולל הצמדה וריבית נקבע למוקדם מבין 30 ביוני 2017 לבין גיוס מקורות מימון חיצוניים לחברה (בהון או בחוב). הלוואת הבעלים נחותה ביחס לחוב הבנק לבנק הפועלים בע"מ הממן את פרויקט לוגאנו – יהוד. בעלת השליטה אינה זכאית לריבית הנוספת כהגדרתה בס"ק (א) לעיל.
החברה תישא בכל חבות ועלות מס מכל סוג שהוא, הנובעות מעצם העברת הזכויות במניות חברת יהוד והזכויות בהלוואה שהומחתה, אשר חלות עליה על פי הדין, ככל וחלות. העברת זכויות אלה נעשתה על פי סעיף 104 לפקודת מס הכנסה.

6.13.2. **<u>הלוואה למלון נירוונה</u>**

בחודש נובמבר 2004 מכרה החברה לפתאל חברה לניהול ויזמות בע"מ (בסעיף זה: "**ההסכם**" ו-"**הרוכשת**") את מלוא אחזקותיה במלון נירוונה (1974) בע"מ ("**מלון נירוונה**"), חברה בת בבעלות מלאה של החברה אשר הפעילה את מלונות נירוונה בחוף ים המלח ובכך הפסיקה החברה את פעילותה בתחום המלונאות.

עפ"י ההסכם שוחררה החברה מערבויותיה לחובות מלון נירוונה לבנק הפועלים בע"מ (בסעיף זה: "**הבנק**") והחברה התחייבה במסגרת ההסכם והסכמות אליהם הגיעה עם הבנק לשלם לבנק לכיסוי חלק מהתחייבויות מלון נירוונה באמצעות הלוואה שקיבלה מהבנק אשר נפרעה במלואה בחודש פברואר 2014. כמו כן, במסגרת ההסכם החברה ויתרה על חלק מהלוואות שהעמידה למלון נירוונה כך שלמועד התשקיף נותר לפירעון סכום שאינו מהותי, הנפרע בתשלומים רבעוניים החל מתחילת שנת 2012 על פני חמש שנים.

6.14. **<u>שעבודים</u>**

לפרטים אודות השעבודים שרשמה החברה ראו ביאור 20ג' לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2015. לפרטים אודות שעבודים שנרשמו במסגרת מימון פרויקט לוגאנו – יהוד, ראו סעיף 6.6.2.1 לעיל וביאור 26 לדוחותיה הכספיים של חברת יהוד ליום 31 בדצמבר 2015. לא חלו שינויים מהותיים בשעבודים על נכסי החברה ו/או חברת לוגאנו מיום 31 בדצמבר 2015 ועד למועד התשקיף.

6.15. **<u>ערבויות</u>**

למועד התשקיף, הועמדו לטובת מפוני פרויקט לוגאנו – יהוד הזכאים ליח"ד או שטחי מסחר במגרשים 14-15 ערבויות בסך של 15.8 מיליון ש"ח וערבויות בנקאיות לפי מכר חוק מכר (דירות) בסך של כ-62.5 מיליון ש"ח לרוכשים חיצוניים של יח"ד במגרשים 14-15. כמו כן, ניתנו ערבויות להבטחת התחייבויות שונות בסכומים לא מהותיים. לפרטים נוספים ולפרטים אודות הערבות שהעמידה החברה לפרויקט לוגאנו-יהוד, ראו ביאור 20ד לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2015.

6.16. **<u>מיסוי</u>**

לפרטים ראו באור 19 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015.

6.17. **<u>סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם</u>**

6.17.1. <u>סיכונים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על החברה</u>

ככלל, פעילותה של החברה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים, כגון שימוש בחומרים מסוכנים או

פליטות מסוכנות. עם זאת, על מנת לקבל היתרי בניה להקמת הפרויקטים של החברה, על החברה לעמוד בדרישות לעניין שמירת איכות הסביבה, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה ומחלקת התברואה של הרשות המקומית, וכן בדרישות החקיקה וחוקי העזר הרלוונטיים. כך גם מחויבת החברה במהלך הקמתם של הפרויקטים לעמוד בדרישות החוק והרשויות בכל הקשור לפינוי העפר ופסולת הבניה. לבסוף, עם תום ההקמה, לצורך קבלת אישור אכלוס מהרשות המקומית, נדרשת החברה להוכיח כי עמדה בכל הדרישות הסביבתיות. בעת רכישה של נכס חדש, עורכת החברה בדיקות סביבתיות מקדימות, ככל שניתן, לצורך היערכות הולמת לבעיות אפשריות. החברה פועלת לשמירה על איכות הסביבה בהתאם לדרישות הרשות בתחומה היא פועלת.

6.17.2. <u>מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים</u>

החברה נוקטת פעולות שונות למניעת סיכונים סביבתיים ולשמירה על איכות הסביבה, הן במהלך התכנון, הרישוי והן במהלך ההקמה של נכסיה השונים. לצורך כך, מתקשרת החברה בחוזה מסגרת עם קבלן מורשה מטעם המשרד לאיכות הסביבה. כמו-כן, החברה פועלת בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה, בין היתר, להגשת דוחות אקוסטיים ולפינוי אשפה של דיירים כאשר הבדיקות והפעולות הנ"ל נעשות בליווי יועצי איכות סביבה מומחים בתחום זה ותוך שיתופו המלא של המשרד להגנת הסביבה. תוצאות הבדיקות מטופלות אף הן בליווי צמוד של יועצים מומחים.

6.18. **<u>מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד</u>**

בתחומי פעילותה חלות על הקבוצה מגבלות סטטוטוריות, הנוגעות הן לתכנון הפרויקטים ולבנייתם, והן להתקשרויות עם רוכשי הדירות, כדלקמן:

6.18.1. <u>הליכי תכנון ובניה</u>

הקמת פרויקט על קרקע על ידי החברה תלויה במצב התכנון והרישוי החל על אותה קרקע. התנאי הראשון לבניה הוא קיומה של תכנית בנין עיר ("**תב"ע**") תקפה שאושרה על ידי רשויות התכנון ואשר על פיה ניתן לבנות על הקרקע פרויקט ליעדים המתאימים. החברה פועלת מול רשויות התכנון בהכנת התכניות הדרושות לצורך הוצאת היתרי הבניה ואת תכניות העבודה האדריכליות הדרושות לצורך ביצוע הבניה ולצורך הכנת מסמכי המכירה והשיווק, לרבות הכנת המפרט הטכני הדרוש על פי הוראות חוק המכר (דירות).

6.18.2. <u>בניית הפרויקטים</u>

בנוסף להוראות חוק התכנון והבניה, כפופה הבניה בישראל למאות תקני בניה ותווי תקן בקשר עם אופן הבניה, איכות החומרים ובטיחותם. התקנים מפורסמים על ידי מכון התקנים הישראלי, וחלקם מוכרזים כמחייבים רשמית על ידי משרד התעשייה, המסחר והתעסוקה ("**משרד התמ"ת**"). בהליך לקבל היתר בניה נדרשת החברה להציג הסכמים עם מכוני בדיקה מורשים המפקחים על הבניה. בנוסף, חלות לגבי ביצוע הבניה, הוראות פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תש"ל-1970, והתקנות אשר הותקנו לפיה.

6.18.3. <u>רישוי קבלנים</u>

נושא זה מוסדר על ידי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 והתקנות אשר

הותקנו על פיו. החברה כיזמית, אחריותה היא כי ההתקשרות תעשה עם קבלנים בעלי סיווג רשום מתאים מבחינת מהות הבניה והיקפה.

6.18.4. <u>התקשרות עם רוכשים</u>

בהתקשרויותיה עם רוכשי הדירות כפופה החברה להוראות חקיקה שונות בקשר עם התחייבויותיה לגבי אופי ואיכות הבניה והאחריות הניתנת לה ולליקויים אפשריים שהתגלו, הפירוט הנדרש בהסכמי הרכישה, והבטחת כספם של הרוכשים בהתאם באחת הדרכים המנויות בחקיקה.

6.19. **<u>הסכמים מהותיים</u>**

6.19.1. <u>פרויקט כפר חב"ד</u>

6.19.1.1. בשנת 2012 התקשרו אגודת כפר חב"ד, מושב עובדים של חסידי לובאוויטש להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ ("**האגודה**") וקרן מרומים ("**הקרן**") בהסכם בנוגע למתחם בנוי בכפר חב"ד[29] הכולל מבנה מרכזי בן ארבע קומות מעל קומת מרתף סה"כ 98 יחידות דיור ("**המתחם**") אשר שימש בעבר כמעון לקליטת עולים ולמועד התשקיף מאוכלס בחלקו[30] וזקוק לשיפוץ. במסגרת ההתקשרות בין הקרן לאגודה, העמידה הקרן לאגודה הלוואה בסך של 6.9 מיליון ש"ח ("**ההלוואה**") כאשר האגודה העניקה לקרן שעבוד על הנכס ("**השעבוד לטובת הקרן**")[31] והעניקה לה ולמי מטעמה זכות שימוש חזקה תפעול וניהול של הנכס לצורך השכרה למגורים ("**הפרויקט**").

6.19.1.2. בשנת 2013 התקשרו האגודה, הקרן וצד שלישי שאינו קשור לחברה ("**השותף**"), בהסכם ("**ההסכם המשולש**") אשר עיקריו מפורטים להלן:

(א) השותף קיבל על עצמו את החזר ההלוואה כנגד קבלת הזכות להיכנס בנעליה של הקרן, היינו זכות החזקה, ניהול ותפעול בכל הנוגע לשימוש בנכס.

(ב) השותף יקבל את הנכס במצבו AS-IS וישקיע בו את כל השיפוץ הדרוש לשם הבאתו לכדי ראוי למגורים. כל ההשקעות במבנה יהיו על חשבונו ובמימונו של השותף. כל פעולות ההשקעה במבנה ותוספת בניה ככל שתתבקש תעשה על ידי החברה ותהיה באישור האגודה.

(ג) השותף יחזיר את ההלוואה לקרן לא יאוחר בחודש אוקטובר 2014, בכפוף לפינוי צעירי אגודת חב"ד מכל הנכס כולל דירות הגן המוחזקות. באחריות הקרן לדאוג לפינוי הנכס מהמחזיק בו.

(ד) לאחר גמר החזר ההלוואה השעבוד הקיים כיום לטובת הקרן יוסר ובמקומו יירשם שעבוד

---

[29] החלקות אשר בתחומן נמצא המתחם נמצאות בבעלותה של הקרן הקיימת לישראל. האגודה הינה צד להסכם שכירות מול רשות מקרקעי ישראל ("**רמ"י**") אשר נחתם לראשונה בשנת 1971 בגין כל שטח כפר חב"ד ומאז חודש מדי שלוש שנים באמצעות חתימה על חוזה שכירות חדש. למיטב ידיעת החברה בהתבסס על מידע שנמסר מהאגודה, לא נחתם בפועל הסכם שכירות חדש מאז שנת 2011, בשל מחלוקת בין האגודה ורמ"י בקשר עם שטחים אחרים בכפר חב"ד שאינם קשורים למתחם הפרויקט. יחד עם זאת, למיטב ידיעת החברה האגודה ממשיכה לשלם דמי השכירות, לרבות תשלום דמי שכירות בגין שנת 2016. להערכת החברה, בהתבסס על חידוש הסכם החכירה בפועל מאז 1971 ועל התשלומים השנתיים השוטפים שמשלמת האגודה למנהל, ועל סמך מכתב של רמ"י אל האגודה מיום 24.06.16 יוארך הסכם השכירות על פי תנאיו לתקופות נוספות.

[30] החברה מעריכה כי לא צפויים קשיים כלשהם בפינוי הדיירים הקיימים.

[31] למיטב ידיעת החברה למועד זה השעבוד טרם נרשם.

לטובת החברה.

(ה) השותף יוכל לרשום הערה לטובת גוף בנקאי שיממן את עלויות השיפוץ והניהול ובלבד שההמחאות יופקו לפקודת הקרן עד פירעון ההלוואה[32].

(ו) ההסכם המשולש הינו למגורים בלבד והאגודה תסייע לשותף, ככל שביכולתה להמשיך את השימוש בנכס לצורך מגורים ובכל מקרה היא תאפשר את השימוש בנכס להשכרת דירות לזוגות צעירים. אם מכל סיבה שהיא לא תתאפשר השכרת דירות למגורים, האגודה והשותף יסכימו ביניהם על שימושים אחרים. האגודה התחייבה להתיר לשותף להשתמש בנכס לשימושים המותרים על פי התב"ע החלה על הנכס.

(ז) אם יידרש תשלום כלשהו – מכל מין וסוג שהוא – בגין השימוש בנכס לדירות להשכרה, לרבות תשלום דמי היוון או היטלי השבחה, האגודה התחייבה לשלמו בדרך שבו יופחתו התשלומים מהסכומים על פי האחוזים שהיא אמורה לקבל במסגרת העסקה בהתאם למתווה שיוסכם בין הצדדים.

לאחר תשלום כל הוצאות השותף, לרבות הוצאות החזר ההלוואה וההשקעה בשיפוץ, הרווחים שיפיק הנכס משכירות ואחרים יחולקו במהלך 40 השנים הראשונות באופן הבא: השותף 80% והאגודה 20%. השותף יעביר לאגודה 20% מכל הרווחים שיניב הנכס לאחר ניכוי והפחתת ההוצאות הקשורות לתפקודו היומיומי. במהלך 40 השנים הנוספות השותף 50% והאגודה 50%.

(ח) תשלום חלוקת הרווחים יהיה לא יאוחר מחלוף 10 שנים מיום חתימת ההסכם המשולש.

(ט) לשותף זכות לפיתוח ביחידות הנוספות שבמתחם בו מצוי המבנה (הדירות שצמודות הקרקע)[33].

(י) הדירות יושכרו במחירים סבירים שיוסכמו בין הצדדים.

(יא) לשותף אין רשות להעביר את זכויותיו לאחרים אלא באישור האגודה בלבד.

6.19.1.3. לאחר שהתגלעו מחלוקות בין הצדדים להסכם המשולש, התקשרה החברה, ביום 31 במאי 2015, בהסכם עם השותף, אשר עיקריו מפורטים להלן ("**ההסכם עם השותף**"):

(א) החברה תשתף פעולה עם השותף בפתרון ו/או הכרעה של חילוקי דעות שהתגלעו כאמור מול האגודה כאשר החברה תישא בעלויות ניהול הליכים משפטיים לשם מימוש זכויותיו של השותף וקבלת פיצוי בגין מניעת, פגיעה ועיכוב מימוש הזכויות ("**העלויות**") כאשר סכומי הפיצוי, ככל שיתקבלו, ישמשו תחילה להחזר העלויות והיתרה, ככל שתהיה, תתחלק בין החברה לבין השותף.

(ב) ככל שיוקנו לשותף הזכויות, החברה תישא בכל העלויות, הוצאות והתשלומים שידרשו לצורך מימוש הפרויקט והוצאתו לפועל, לרבות שיפוץ המבנה ותשלום ההלוואה כהגדרתה בסעיף 6.19.1.1 לעיל (יחדיו: "**הוצאות הפרויקט**"). הוצאות הפרויקט יישאו ריבית שנתיחת בשיעור 6% וזאת ממועד ביצוע כל הוצאה ועד למועד השבתה לחברה במלואה.

---

[32] הוראה זו אינה צפויה להיכלל בהסכם החדש הצפוי להיחתם.

[33] למועד התשקיף לא קיימת תוכנית לפיתוח נוסף של הקרקע (מעבר ליח"ד הקיימות).

(ג) ככל שידרשו במתחם עבודות בינוי ו/או תשתית, נקבע כי הצדדים יקבלו הצעות מחיר משני קבלנים שונים כאשר לחברה זכות סירוב ראשונה לביצוע העבודות בעצמה או באמצעות מי מטעמה וזאת בתמורה להצעת המחיר הזולה ביותר שתתקבל מהקבלנים. ככל החברה תבצע את העבודות בעצמה או באמצעות מי מטעמה, התמורה בגין עבודות אלו יחשבו כחלק בלתי נפרד מהוצאות הפרויקט כהגדרתו לעיל.

(ד) רווחי השותף מהפרויקט יתחלקו בין החברה לבין השותף בחלקים שווים כאשר הרווחים להם יהיה זכאי השותף ישמשו תחילה להחזר העלויות והוצאות הפרויקט[34].

(ה) להבטחת זכויות החברה בהתאם להוראות ההסכם, החברה זכאית לרשום לטובתה שעבוד על כל זכויות השותף במתחם.

6.19.1.4. בחודש נובמבר 2015 הגיש השותף תביעה בבית המשפט המחוזי בתל-אביב כנגד הקרן, האגודה וצד שלישי נוסף (אשר היה אמון על ניהול המו"מ מטעם הקרן אל מול השותף), בשל הימנעותם מהוצאתו לפועל של ההסכם המשולש, במסגרתה, בין היתר, ביקש השותף אכיפה של ההסכם המשולש ופיצוי כספי בסך של 32 מיליון ש"ח.

לאחר שהוגש כתב התביעה, הוגשה מטעם הנתבעים בקשה לעיכוב הליכים והעברת הסכסוך לבוררות. בעקבות הגשת התביעה, הצדדים ביקשו לנהל מו"מ לסיום המחלוקת מחוץ לכותלי ביהמ"ש.

בהתאם לסיכום אליו הגיעו השותף והקרן, הושגה הסכמה בין הקרן והשותף, אשר גם החברה צד להסכם זה (בסעיף זה: "**ההסכם**"). למועד התשקיף הסכם זה טרם נחתם. עיקרי התנאים המסחריים הקשורים בהסכם מוסכמים על הצדדים. להערכת החברה, לא קיימות מגבלות מהותיות כלשהן לחתימה על ההסכם. להערכת החברה הסבירות לחתימה על ההסכם גבוהה. להלן מפורטים עיקרי ההסכם:

(א) הקרן תפעל למימוש החוזה המשולש, ותקיים את מלוא התחייבויותיה על-פי החוזה המשולש.
בלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הקרן תעביר לשותף ו/או למי שהואד יורה, את מלוא זכויות הפרויקט, אשר הועברו אל הקרן על ידי האגודה, באופן בלתי חוזר, ביום 4.1.2012, כשזכויות אלה נקיות וחופשיות מכל זכות צד ג' כלשהיא, וכן תאשר את ביטולו של השעבוד שניתן ותסיר כל רישום של השעבוד לטובת הקרן בכל מרשם רשמי (אם וככל שנרשם).

(ב) הקרן תחתום על כל אישור, שטר ומסמך אחר כלשהו, ותמציא לשותף ו/או למי שהוא יורה, כל אישור או מסמך, שהחתימה עליו מצידה או המצאתה על ידיה דרושים לצורך מימוש הפעולות המפורטות בסעיף (א) לעיל, וזאת מיד עם דרישה ראשונה של מר מזרחי ו/או של גורם עליו יורה.

(ג) הקרן אישרה כי היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה, אשר הועמדה על ידי הקרן לאגודה ואשר אותה על השותף לפרוע בהתאם ובכפיפות להוראות החוזה המשולש (ובכלל זה בכפוף לכך שמלוא זכויות הפרויקט יועברו לשותף ו/או למי שהוא יורה כשזכויות אלה נקיות

[34] בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') נשוא תשקיף זה, החברה התחייבה לרשום לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב, שעבוד על חלקה של החברה ושל השותף בדמי השכירות נטו מהפרויקט.

וחופשיות מכל זכות צד ג' כלשהיא), עומדת על סך כולל של 6.9 מיליון ש"ח ואינה נושאת הפרשי הצמדה ו/או ריבית.

(ד) לבקשת החברה, יפעל השותף למשכון ו/או לשעבוד זכויות הפרוייקט במשכון ו/או שעבוד ראשון בדרגה לטובת בנק או גוף פיננסי אחר כפי שתורה החברה, וזאת לשם קבלת מימון על ידי החברה לצורך החזר ההלוואה (בכפוף לקיום התחייבויות החברה ו/או לצורך ביצוע הפרויקט, לרבות מימון בדיעבד ("**השעבוד החדש**").

(ה) לצורך כך, יחתום השותף, או יורה לקרן, במידה וטרם יוסר השעבוד לטובת הקרן, ככל וקיים שעבוד כזה, לחתום על מסמכים הנדרשים כמקובל בבנק ו/או בגוף פיננסי אחר לטובתו יירשם השעבוד החדש, לרבות על התחייבות לרישום משכנתא ו/או שעבוד כאמור, והכל בלי שיהא בכך כדי לחייב את השותף כלפי הבנק או הגוף הפיננסי למעט כפי שנאמר במפורש בהסכם ו/או בחוזה בין החברה והשותף.

(ו) כמו כן, השותף נותן את הסכמתו לכך שהוא והחברה יהיו רשאים, ככל ויוחלט על כך בהמשך, להקדים תשלום של חלקה של האגודה ברווחי הפרויקט, וזאת באופן ובשיעור כפי שיוחלט בין החברה והשותף בהמשך, והכל בהתאם ובכפיפות להוראות החוזה המשולש (לרבות ביצועו של הפרויקט על ידי השותף והחברה) ובתנאי שהאגודה תקיים את מלוא התחייבויותיה כפי שמפורטות בהסכם המשולש.

(ז) בכפוף לקיום מלוא התחייבויות הקרן והשותף כמפורט בהסכם, בחוזה המשולש ובחוזה בין החברה לבין השותף (לפי העניין) ולהוצאתו אל הפועל של הפרויקט על ידי החברה והשותף, החברה מתחייבת לשאת במקום השותף בהחזר ההלוואה, כמפורט בסעיף (ח) להלן.

(ח) ההלוואה תפרע בהתאם לשלבים ולמועדים כפי שיקבע בהסכם.

למועד התשקיף הצדדים נמצאים במו"מ מתקדם עם האגודה לגיבוש הסכם פשרה סופי.

לאור הנסיבות המתוארות החברה צופה שיחתם הסכם פשרה גם עם האגודה ברוח הדברים האמורים ויתייתר המשך ההליך המשפטי הנזכר לעיל.

יובהר כי על מנת להוציא לפועל את הפרויקט, תידרש החברה להגיע לסיכום עם הקרן, האגודה והשותף, כאשר החברה צופה כי תגיע עמם להבנות הנדרשות בהתאם לעקרונות המפורטים לעיל.

הערכות החברה ביחס לעיקרי תנאי ההסכם המפורט בסעיף 6.19.1.4 לעיל והערכותיה בדבר הסבירות לחתימה על ההסכם ובדבר הציפיה כי ייחתם הסכם ברוח זו עם האגודה, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 שאינו בשליטת החברה.

6.19.1.5. **המידע האמור מבוסס על הערכות החברה בהתאם למידע כפי שמצוי אצלה, או כפי שקיבלה מצדדים שלישיים, במועד התשקיף. הערכות אלה עשויות להתממש באופן חלקי או לא להתממש כלל כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, ובכלל זה העדר הבשלת מו"מ, שינוי במצב פיננסי ו/או המשפטי של הצדדים עמם החברה אמורה להתקשר ו/או מחלוקות עמם וכיו"ב. למועד התשקיף טרם נפרעה ההלוואה לקרן וטרם החלו עבודות השיפוץ.**

6.19.2. <u>הסכם ניהול פרויקטים לבניה ציבורית</u>

החברה התקשרה עם מגנזי תשתיות בהסכם ניהול פרויקטים קיימים לבניה ציבורית בישראל של מגנזי תשתיות אשר נקבעו מראש בהסכם ("**הסכם הניהול**"). לאחר השלמת הפרויקטים הקיימים בהתאם להסכם הניהול, הסכם זה יסתיים.

להלן עיקרי ההתקשרות בהסכם הניהול:

החברה תעניק למגנזי שירותי ניהול המקובלים בניהול פרויקטים בביצוע אשר כוללים בעיקר ניהול התקשרויות עם מזמין העבודה והרשויות בהם מתנהל הפרויקט, התקשרויות עם קבלני ביצוע, ספקים ויועצים בפרוייקט וניהול שוטף של הפרוייקט ("**שרותי הניהול**"). החברה מספקת את השירותים ע"פ הנחיות מגנזי תשתיות, כפי שתהיינה מעת לעת לפרוייקטים שהוגדרו מראש בהסכם.

כנגד מתן שירותי הניהול החברה תהא זכאית לקבלת סך השווה ל-2% מסך התקבולים (לפני מע"מ) שיתקבלו בפועל מביצוע הפרויקט במגנזי תשתיות בהתאם להתקדמות הבניה בפועל, בתוספת מע"מ ("**התמורה**"), המשקפת תנאי שוק לסוג זה של שירותי ניהול. החברה לא תהיה זכאית לתמורה נוספת כלשהי ממגנזי תשתיות בגין מתן השירותים מעבר לאמור; עלויות העסקה של צוותי הניהול בפרוייקטים תהיינה של מגנזי תשתיות ועלויות אלו לא נכללות בתמורה.

בשנת 2015 וברבעון הראשון לשנת 2016 הכירה החברה בגין ניהול הפרויקטים בהכנסה בסכום של כ-778 אלפי ש"ח ו-238 אלפי ש"ח, בהתאמה.

6.19.3. **<u>מתן שירותי בקרה הנדסית בכביש מס' 1</u>**

ביום 28 באוקטובר 2015 התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' למתן שירותי בקרה הנדסית ("**שירותי הניהול**" ו-"**ההסכם**", לפי הענין) בפרויקט כביש מס' 1 ("**הפרויקט**") אותו מבצע צד ג' ("**הלקוח**") עבור החברה הממשלתית נתיבי ישראל בע"מ. מתן השירותים הסתיים במהלך הרבעון הראשון של שנת 2016 והחברה הכירה בדוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2016 במלוא התמורה בגין שירותי הניהול אשר נקבעה בהסכם בסך של 7 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. השירות סופק בפועל על ידי בעלת השליטה בחברה כקבלן משנה בתמורה לסך של כ-2 מיליון ש"ח.

6.20. **<u>הליכים משפטיים</u>**

לעניין הליכים משפטיים המתנהלים כנגד החברה ושותפויות בולווארד ראה ביאור 20 וביאור 7 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 וליום 31 במרץ 2016, בהתאמה וביאור 17 וביאור 3 לדוחותיה הכספיים של חברת יהוד ליום 31 בדצמבר 2015 וליום 31 במרץ 2016, בהתאמה.

6.21. **<u>יעדים ואסטרטגיה עסקית</u>**

6.21.1. לבסס את מעמדה כחברה מבצעת ומנהלת.

6.21.2. להמשיך ביזמות פרויקטים של בניה למגורים תוך ביצוע של כל שלביה, לרבות בניה, תכנון, ביצוע ושיווק.

6.21.3. בכוונת החברה להרחיב את תחום הבנייה תוך דגש על הבניה הציבורית לרבות ניהול ופיקוח על פרויקטים בתחום פעילות זה.

6.21.4. להרחיב ולפתח את פעילותה לתחומים משלימים ו/או משיקים לפעילות המסורתית בתחום הנדל"ן.

לאור זאת, אישר דירקטוריון החברה את תנאי ההתקשרות של החברה עם חברת מגנזי תשתיות (ב.ג.מ) בע"מ, חברה בבעלות ובשליטה מלאה של בעלת השליטה בחברה, בהסכם מהותי לחברה אשר בבסיסו

תרכוש החברה, ככל שתרכוש, מבעלת השליטה בה כלי ציוד מכני הנדסי ("**צמ"ה**") המשמשים בענף הבניה והתשתיות (טרקטורים, מנופים, מכבשים וכו') ומשאיות להובלה מסוגים שונים שבבעלותה, אשר עם השלמתו, ככל שיושלם, תחל החברה לפעול בתחום פעילות חדש – השכרת כלי צמ"ה. ההתקשרות בהסכם לרכישת כלי הצמ"ה כפופה, בין היתר, לקבלת האישורים הנדרשים במוסדות החברה (ועדת ביקורת ודירקטוריון), לאחר השלמת ההפקה נשוא תשקיף זה ובכפוף להשלמת הערכת שווי חיצונית של כלי הצמ"ה לצורך קביעת שווים ולצורך קבלת החלטה בדבר זהות הכלים שירכשו.

בנוסף, דירקטוריון החברה אישר את עיקרי התקשרותה של החברה בהסכם להשכרת הכלים (ככל שירכשו) לבעלת השליטה בחברה, לפרטים ראו סעיף 6.21.4.2 להלן.

להלן עיקרי ההתקשרויות לרכישת כלי הצמ"ה והשכרתם לבעלת השליטה:

6.21.4.1. <u>רכישת כלי הצמ"ה</u>

(יב) החברה תרכוש עד כ-120 כלי צמ"ה מסוגים שונים ("**הכלים**"). ההחלטה על היקף הכלים וזהותם הינה על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.

(יג) היקף העסקה הכולל הינו עד כ-40 מיליון ש"ח כאשר מתוכם סכום של כ-20 מיליון ש"ח ישולם לבעלת השליטה והיתרה תשולם בתשלומים חודשיים לגורמים שהעמידו מימון לבעלת השליטה לרכישת הכלי (לרוב היבואן או גוף פיננסי) ("**הגורמים המממנים**") בהתאם לתנאיי ההסכמים הקיימים מולם. היקף העסקה הכולל הנזכר לעיל מבוסס על מחירון ייעודי לכלי צמ"ה המקובל בשוק ("**המחירון**").

(יד) מחיר הכלים שירכשו יתבסס על הערכת שמאי חיצוני עבור כל כלי בנפרד. לצורך בחינת הכלים ומתן ההערכה לגבי שווים, החברה בחרה ב- "א. זגול סיקור (2001) בע"מ שמאים ומעריכים" – גורם מוביל בשוק הסקרים והשמאות בשוק כלי צ.מ.ה.

החברה לא תרכוש כלי במחיר העולה על מחירו במחירון, אף אם הערכת השווי תקבע מחיר גבוה יותר.

(טו) כאמור, ההחלטה בדבר זהות הכלים שירכשו הינה על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, כאשר זהות הכלים שירכשו תתבסס, בין היתר, על ההערכה המקצועית של השמאי בדבר טיב כל כלי וכלי.

(טז) מרבית הכלים משועבדים לטובת היבואן או הגוף שהעמיד מימון לרכישתם, כאשר בעלת השליטה תהא זכאית לתשלום בגובה הפער שבין המחיר שיקבע לכלי לבין יתרת החוב לגורם המממן והחברה תישא ביתרת החוב על פי תנאי המימון.

(יז) החברה תיכנס בנעלי בעלת השליטה בכל הסכם/התחייבות בקשר לכלי שיירכש על ידה (על פי שיקול דעתה), לרבות מול הגורמים המממנים וכן מול קבלני משנה של בעלת השליטה אשר רכשו או שכרו כלים מבעלת השליטה (בעסקת תשלומים).

(יח) בעלת השליטה תתחייב לשפות את החברה בגין כל סכום שלא ישולם לחברה על ידי מי שרכש או שכר כלים מבעלת השליטה עובר להתקשרות.

6.21.4.2. <u>השכרת הכלים לבעלת השליטה ולצדדים שלישיים</u>

(א) הכלים יושכרו לבעלת השליטה ולצדדים שלישיים (ללא מפעיל כלי וללא סולר).

(ב) דמי השכירות יהיו בהתאם למחירים המקובלים בשוק.

(ג) החברה תהא רשאית, במהלך העסקים הרגיל כעסקאות שאינן חריגות להשכיר, בין היתר, לבעלת השליטה ו/או לחברות בבעלות בעלת השליטה את הכלים, כולם או חלקם, ובלבד שעובר להליך ההשכרה החברה תקבל הצעות מחיר בכתב משלוש חברות שונות בתחום שעוסקות בהשכרת כלי צ.מ.ה. וההצעות יתייחסו לסוגים זהים של הכלים, לתקופת השכרה זהה (השכרה שעתית, יומית, חודשית) ובתנאים זהים (עם/ללא מפעיל, עם/ללא סולר) וכדומה.

(ד) החברה תתעד את ההצעות המחיר שיתקבלו. ההמלצה בדבר המחיר הסופי תתקבל על ידי הגורם האמון על פעילות צ.מ.ה. והובלה בחברה לאחר שיבחן את מכלול התנאים הרלוונטיים בהצעות. החברה תהא רשאית להשכיר כלים לבעלת השליטה במחיר שיהיה דומה להצעות שיתקבלו. החברה תבחן פעם בשישה חודשים על ידי ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה את המחירונים להשכרה שיתקבלו ותעדכן אותם כאמור פעם בשישה חודשים.

(ה) בעלת השליטה תתחייב כי במקרה בו דמי השכירות החודשיים להם תהיה זכאית החברה מבעלת השליטה ו/או מצדדים שלישיים ("**דמי השכירות**") יפחתו מגובה התשלום החודשי בגין הכלים שירכשו ("**התשלום החודשי**") עד להשלמת מלוא התשלומים לגורמים הממנים, כך שבעלת השליטה תשלם לחברה את סכום הפער בין דמי השכירות לבין התשלום החודשי.

6.22. **<u>דיון בגורמי הסיכון</u>**

פעילות החברה מושפעת, בין היתר, מגורמי הסיכון הבאים:

6.22.1. **<u>גורמי סיכון מקרו-כלכליים</u>**

6.22.1.1. <u>המצב ביטחוני, פוליטי וכלכלי בישראל</u>

למצב הפוליטי-בטחוני בישראל השפעה מכרעת על המצב הכלכלי בישראל ועובדה היא כי המתיחות הביטחונית והפוליטית בשנים האחרונות השפיעה לרעה על כלל הפעילות במשק הישראלי. פעילותה של החברה בתחום הנדל"ן בו החלטות הרכישה וביצוע העסקות הינן מטבען בעלות אופי ארוך טווח גורמת לחברה לרגישות גבוהה למצב הפוליטי והביטחוני.

בהתאם, רוכשי דירות עשויים לדחות החלטות רכישה עקב מצב בטחוני מתוח ואי הודאות הכלכלית שהוא גורר.

בנוסף, להחמרה במצב הביטחוני והמדיני בישראל השפעה על פעילות החברה, אשר מתבטאת למשל בירידה בביקושים ליחידות דיור, במחסור בכוח אדם בענף הבנייה ובהתייקרות עלות עבודות הבניה.

6.22.1.2. <u>האטה כלכלית במשק</u>

פעילות החברה תלויה, בין היתר, במצב המשק. האטה כלכלית במשק עלולה לגרום לצמצום פעילות החברה עקב צמצום בביקוש ליחידות דיור.

6.22.1.3. <u>מדיניות ממשלה</u>

ענף הבנייה מושפע ממדיניות הממשלה, לרבות מדיניות שיווק קרקעות בבעלות מינהל מקרקעי ישראל, קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים ומדיניות עידוד ותמרוץ לרוכשי דירות באזורים שונים בארץ, המשפיעים על ההיצע וזמינות הקרקעות, על הביקושים לדירות מגורים, מחירי הדירות וכן על לוחות הזמנים לגמר פרויקטים וכתוצאה מכך על עסקי החברה.

בשנים האחרונות הכריזה הממשלה על פעולות להגדלת היצע הקרקעות לבניית דירות מגורים. בנוסף, נוקטים הממשלה, מנהל מקרקעי ישראל ובנק ישראל בצעדים רגולטוריים שיש בהם כדי להשפיע על הביקושים לדירות למגורים ועל שוק הנדל"ן ככלל. למועד התשקיף, אין בידי החברה להעריך את ההשפעות של פעולות כאמור על התוצאות הכספיות של החברה.

בנוסף, מעת לעת נחקקים תיקונים לגובה המס המדינתי והמוניציפאלי החל על נכסי נדל"ן. הגדלת החבות במס של הקבוצה הנובעת מרכישת ו/או החזקת ו/או מכירת נכסים (עתידית), עלולה לפגוע בתוצאותיה הכספיות.

6.22.2. **<u>גורמי סיכון ענפיים</u>**

6.22.2.1. <u>מחירי חומרי גלם</u>

מחירי חומרי הגלם הנדרשים לבניה כגון מחירי בטון, מלט ופלדה חשופים לתנודות קיצוניות בפרקי זמן קצרים, העלולות להשפיע על ייקור חד בעלויות הבניה, ובכך להשפיע על תוצאותיה של החברה בעתיד.

6.22.2.2. <u>תנודות בשוק הנדל"ן</u>

נכסי החברה המשמשים או שישמשו למגורים, חשופים לסיכונים הכרוכים בשווי הנכסים האלו עקב שינוי בעודפי ההיצע והביקוש לנכסים אלו. צמצום בביקוש לנדל"ן למגורים וצמצום בכמות העסקאות בתחומי הבנייה למגורים משפיעים לרעה על שווי נכסי החברה, על רמת מחירי השכירות ועל מחירי וקצב מכירת הדירות. צמצום זה מושפע מהשינויים המקרו-כלכליים המתוארים לעיל, מקצב העלייה לישראל ומשינויים בטעמי צרכני הדיור.

6.22.2.3. <u>סיכוני יזמות</u>

פעילות יזמית בתחום הנדל"ן כרוכה, מטבע הדברים, בסיכונים רבים שהעיקריים בהם נובעים מכך שפרויקט אותו יוזמת החברה לא יוקם בסופו של דבר ו/או לא יושלם במועד שתוכנן ו/או ששיווקו לא יעלה יפה ו/או שעלויות הקמתו לא תעלנה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של הקבוצה ו/או שהתמורה שתתקבל ממכירתו או השכרתו לא תעלה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות.

6.22.2.4. <u>פגמים באיכות הבנייה</u>

כאמור לעיל החברה מבצעת את עבודות הבנייה שלה באמצעות קבלני משנה. לפיכך זמינות ואיכות בניית הדירות שהיא מוכרת או מבצעת תלויה בטיב הבנייה המסופק ע"י קבלנים אילו ובאמצעי הפיקוח שהחברה מפעילה עליהם. החברה עלולה להיות חשופה לתביעות דיירים בגין מועדי המסירה וכן בגין טיב הבנייה לאורך מספר שנים ממועד תום הבנייה כאשר "גלגול" התביעות לקבלן המבצע אינו תמיד אפשרי.

6.22.2.5. <u>הליכי תכנון ורישוי</u>

תוכניות החברה לפיתוח המקרקעין שבבעלותה ובטיפולה תלויות בהליכי רישוי ותכנון, אשר מטבעם אורכים זמן ניכר ואין ודאות באישור רשויות התכנון לבקשות החברה.

6.22.2.6. <u>מגבלות מימון</u>

ענף הבניה חשוף להשפעות הנובעות מקיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף וכן בהחמרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות וסכום ההון העצמי הנדרשים בפרויקטים

חדשים. השפעות אילו ממותנות במקצת עם התפתחותו של שוק מימון לא בנקאי. במהלך השנים האחרונות, הוחמרו הקריטריונים לקבלת אשראי והתנאים לקבל ליווי בנקאי שמקשים על פיתוח וייזום פרויקטים חדשים.

6.22.2.7. <u>תלות בכוח אדם מיומן לבנייה</u>

חלק מכוח האדם המועסק על ידי החברה ו/או קבלני המשנה של החברה מבוסס על עובדים זרים ועובדים מאזורי יהודה שומרון ועזה. שינויים במדיניות הממשלה בקשר להעסקת עובדים זרים, סגרים על אזורי יהודה שומרון ועזה בשל אילוצי ביטחון, עלולים להשפיע על יכולת קבלני המשנה להעסיק עובדים במספר הדרוש להם באופן אשר ישפיע על יכולת החברה לסיים את הפרויקטים במועדים להם היא מחויבת.

6.22.2.8. <u>שינויים בשוק המשכנתאות למגורים</u>

לגובה ריבית המשכנתאות לרוכשי דירות ושינוי בעמדת הבנקים לגבי שיעור ההון העצמי והבטוחות שידרשו ע"י הבנקים מרוכשי דירות עשויה להיות השפעה על הביקוש לדירות מגורים בישראל.

6.22.3. **<u>גורמי סיכון מיוחדים לחברה</u>**

6.22.3.1. <u>תנודות בשיעור האינפלציה ובשיעורי הריבית</u>

פעילות החברה חשופה לסיכונים הנובעים משינויים בשיעור האינפלציה ובשיעורי הריבית. תשומות החברה לבנייה ולאחזקה נרכשות בדרך כלל בשוק הישראלי ומחיריהן מושפעים מהאינפלציה. רוב חוזי מכירת הדירות ו/או ביצוע שרותי הבנייה צמודי מדד מחירים לצרכן או מדד תשומות הבנייה או לדולר והם מספקים הגנה סבירה בגין שינויי מחירי תשומות הבנייה. שינויים בשיעורי הריבית הן הצמודה והן השקלית משפיעים על רווחיות החברה כצרכנית אשראי הן לטווח קצר והן לטווח ארוך.

בנוסף, הקבוצה מממנת חלק ניכר מפעילותה באמצעות אשראי מבנקים שונים הנושא ריבית משתנה המבוססת על ריבית "הפריים". עלייה בשיעור ריבית "הפריים" אשר אינה מלווה בעלייה במחירי הדירות אותן מוכרת הקבוצה, עשויה להשפיע על תוצאות פעילותה.

6.22.3.2. <u>מינוף פיננסי</u>

המינוף הפיננסי מבטא את איתנות החברה. הוא נמדד במספר פרמטרים, בעיקר מאזניים, שאחד מהם הוא ההון העצמי של החברה ביחס לסך המאזן שלה, כלומר כמה מהפעילות של החברה נשענת על הון עצמי וכמה על מימון חיצוני. ככל שהמימון העצמי נמוך יותר, כך רמת הסיכון עולה.

להלן הערכות החברה לגבי מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על החברה:

גורמי הסיכון	מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה		
	<u>גדולה</u>	**<u>בינונית</u>**	**<u>קטנה</u>**
<u>סיכונים מקרו-כלכליים</u>			
מצב פוליטי בטחוני וכלכלי בישראל		+	
האטה כלכלית במשק		+	
מדיניות ממשלה		+	
<u>סיכונים ענפיים</u>			
מחירי חומרי גלם		+	
תנודות בשוק הנדל"ן	+		
יזמות		+	
פגמים באיכות הבנייה		+	

הליכי תכנון ורישוי		+	
מגבלות מימון	+		
תלות בכוח אדם מיומן לבנייה		+	
שינויים בשוק המשכנתאות למגורים		+	
<u>סיכונים מיוחדים לחברה</u>			
תנודות בשיעורי אינפלציה ושיעורי הריבית		+	
מינוף פיננסי		+	

6.23. **להלן יפורטו שמות המחזיקים, למיטב ידיעת החברה ומנהליה, בתאריך התשקיף, למעלה מעשרים וחמישה אחוז מהון המניות המונפק או מכוח הצבעה או מהסמכות למנות דירקטורים בחברות בת וחברות קשורות*:**

שם החברה	שם המחזיק	שיעור החזקה בהון ובאחוזי הצבעה[35]
פרויקט לוגאנו יהוד בע"מ	פרויקט לוגאנו יהוד החזקות בע"מ	60%
	אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ	40%
אורבניקס בע"מ	אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ	50%
	גיל שולפנדריי	40%
	סמי טיטו	10%
בולווארד השקעות (ניהול) בע"מ	פור ש.י.א. ניהול והשקעות בע"מ	33.33%
	שדרת עם בע"מ	33.33%
	אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ	33.33%
ליפסטאר בע"מ	אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ	100%

* כל חברות הבת והחברות הקשורות הינן חברות פרטיות ואין ניירות ערך שלהם שנסחרים בבורסה. הטבלה כוללת חברות פעילות בלבד.

6.24. **להלן יפורטו עיקר עיסוקיהן של כל חברה בת וחברה קשורה, רווחיהן, לפני הפרשה למס ואחריה, הדיבידנד, הריבית ודמי הניהול שקיבלה החברה או שהיא זכאית לקבל, לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2014 ו-31 בדצמבר 2015 ו-31 במרץ 2016 (באלפי ש"ח):**

שם החברה	עיקר עיסוקיה	רווח (הפסד) לפני מס			רווח (הפסד) אחרי מס			דיבידנד, דמי ניהול			הכנסות (הוצאות) ריבית		
		1-3/206	2015	2014	1-3/2016	2015	2014	1-3/2016	2015	2014	1-3/2016	2015	2014
פרויקט לוגאנו יהוד בע"מ	ייזום פרויקט בעיר יהוד לבניית דירות למגורים ושטחי מסחר למכירה	(807)	(1,775)	(16,974)	(886)	(3,342)	(12,734)	195	780	-	-	-	-
ליפסטאר בע"מ	שותף כללי בשותפות המוגבלת בולווארד נדל"ן העוסקת בייזום פרויקטים למגורים (אשר חלקה של החברה בה 11%)	67	10	(5,268)	67	10	(5,268)	67	-	-	-	-	-

[35] שיעור ההחזקה זהה בהון, בזכויות ההצבעה, בסמכות למינוי דירקטורים וזכות להשתתפות ברווחים.

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2015

דירקטוריון אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ ("**החברה**") מתכבד להגיש את דוח דירקטוריון על מצב עניני החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 ("**תקופת הדוח**") הערוך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 ("**התקנות**"), הסוקר את פעילות החברה, חברות בת, חברות מוחזקות והשקעות בשותפויות ("**הקבוצה**") בתקופת הדוח. הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 ("**הדוחות הכספיים**"), אלא אם צוין במפורש אחרת.

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (כללי, תוצאות פעילות, הון עצמי ותזרימי מזומנים)

1. **תיאור תמציתי של התאגיד וסביבתו העסקית**

למועד הדוח הקבוצה עוסקת, במישרין ובעקיפין, בשני תחומי פעילות, תחום נדל"ן יזמי (למגורים) ותחום ניהול וביצוע פרויקטים לבניה (קבלנות ביצוע). לפרטים נוספים אודות עסקי החברה למועד התשקיף והשלמת הסדר הנושים במהלך שנת 2015, ראו פרק 6 לתשקיף - תיאור עסקי התאגיד וסעיף 11 להלן.

אימוץ ההקלות לתאגיד קטן

החברה הינה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנה 5ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970. ביום 8 באוגוסט 2016 דירקטוריון החברה אימץ והחיל על החברה, החל מהדוח התקופתי לשנת 2015, את כל ההקלות, ככל שהן (או שתהיינה) רלבנטיות לעניין זה, ובכלל זה: (א) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית של החברה; (ב) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; (ג) העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40% ו-(ד) פטור מיישום הוראות התוספת השנייה בתקנות (פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם, "דוח גלאי").

2. **המצב הכספי**

להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2015, לעומת הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2014 (באלפי ש"ח):

סעיף מאזני	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הסברי החברה
	2015	2014	
נכסים שוטפים	10,518	4,062	השינוי נובע מלקוחות והכנסות לקבל מעבודות הקמה וניהול פרויקטים
נכסים שאינם שוטפים	48,729	32,762	השינוי נובע מעליה של כ-21 מיליון הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה לזמן ארוך בניכוי של כ-5 מיליון ש"ח ירידה בשווי השקעות של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.
התחייבויות שוטפות	4,027	3,371	השינוי נובע פרעון אג"ח בסך של 2.2 מיליון ש"ח לעומת גידול בהתחייבות לספקים ונותני שירותים בסך של כ2 מיליון ש"ח כתוצאה מתחילת הפעילות.
התחייבויות שאינן שוטפות	24,035	7,288	הגידול נובע כולו מהלוואות מצדדים קשורים.
הון עצמי	31,185	26,165	

3. **<u>תוצאות הפעילות</u>**

להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי דוח על הרווח או ההפסד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 (באלפי ש"ח) לעומת התקופות המקבילות:

הסעיף	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים		הסברי החברה
	2015	2014	
סך הכנסות	29,703	16,525	השינוי נובע בעיקר מתחילת פעילות עבודות בחוזי הקמה, 22 מיליון פרויקט משטרת ישראל ו-3.5 מיליון ש"ח פרויקט כביש 1
סך עלות ההכנסות	(16,429)	(8,659)	השינוי נובע כתוצאה מהתחלת הפעילות
רווח גולמי	13,274	7,866	
רווח תפעולי	10,648	12,061	
הוצאות מימון	(327)	(1,543)	הקיטון נובע בעיקרו מפירעון האג"ח
חלק החברה בהפסדי תאגידים המטופלים בשיטת השווי המאזני	(5,301)	(228)	נובע מהכללת חלקה של החברה בתוצאות פרויקט לוגאנו יהוד ממועד הרכישה ומחלקה של החברה בתוצאות בולוואר‏ד
רווח מפעילות נמשכת	5,020	19,290	הקיטון נובע מרווח חד פעמי שרשמה החברה בשנת 2014 כתוצאה מהשלמת הסדר החוב.
רווח מפעילות מופסקת	-	367	לאור מכירת המקרקעין באור עקיבא הופסקה פעילות ההשכרה בחברה
רווח לשנה	5,020	19,657	

4. **<u>נזילות ומקורות מימון</u>**

4.1. להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בתזרים המזומנים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 (באלפי ש"ח) לעומת התקופות המקבילות:

תיאור תזרים המזומנים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הסברי החברה
	2015	2014	
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	(13,186)	14,323	השינוי בתזרימי המזומנים מפעילות שוטפת מוסבר בעיקרו מעליה בלקוחות והכנסות לקבל מחוזי הקמה וניהול פרויקטים. התזרים מזומנים מפעילות שוטפת הינו שלילי מאחר והפעילות מומנה ע"י הלוואת בעלים שנרשמת בפעילות מימון
מזומנים נטו שנבעו לפעילות השקעה	181	1,128	
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון	14,311	(15,435)	השינוי במזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון נובע בעיקרו מפירעון אגרות החוב והלוואות מתאגידים בנקאיים במסגרת יישום הסדר החוב בחברה. וכן מקבלת הלוואות של צד קשור.

4.2. <u>מקורות המימון (באלפי ש"ח)</u>

	ליום 31 בדצמבר	
	2015	2014
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	85	-
חלויות שוטפות של אגרות חוב	-	2,200
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	2,300	168
זכאים ויתרות זכות	1,642	1,003
הלוואות מצדדים קשורים	24,035	7,288

4.3. יחסים וערכים פיננסים

סעיף	ליום 31 בדצמבר	
	2015	2014
הון חוזר באלפי ש"ח	6,491	691
יחס שוטף	2.6	1.2
הון עצמי (גרעון בהון) באלפי ש"ח	31,185	26,165

למועד הדוח החברה הכלולה פרויקט לוגאנו יהוד בע"מ ("**חברת יהוד**") עומדת בתנאי הסכמי מימון הפרויקט מול התאגיד הבנקאי. מועד פירעון יתרת ההלוואה שהועמדה לרכישת המקרקעין נקבע ליום 31 באוגוסט 2016. חברת יהוד מעריכה כי תוכל להאריך את מועדי הפירעון לתקופות נוספות.

בתקופת הדוח נחתם תיקון להסכם מימון הפרויקט בין התאגיד הבנקאי אשר העמיד מימון לפרויקט ובין חברת יהוד לפיו הוגדלה מסגרת הערבויות של הפרויקט מסך של 153 מיליון ש"ח לסך של 190 מיליון ש"ח וכן הוגדלה מסגרת האשראי הכספי מסך של 40 מיליוני ש"ח לסך של 47 מיליוני ש"ח. מסגרות אלה תהיינה חופפות והינן בתוקף עד ליום 31 ביולי 2016.

חלק ב' – היבטי ממשל תאגידי

5. **<u>גילוי בדבר הליך אישור דוחות כספיים</u>**

עד למועד תשקיף זה, דירקטוריון החברה היה האורגן האחראי על אישור הדוחות הכספיים של החברה (לפרטים אודות הדירקטורים ראו פרק 7 לתשקיף). במסגרת הליך אישור הדוחות הכספיים על ידי הדירקטוריון, הועברה טיוטת דוחות כספיים לחברי הדירקטוריון 3 ימים טרם הישיבה הקבועה לאישור הדוחות ודירקטוריון החברה קבע כי פרק הזמן האמור הינו סביר בנסיבות העניין.

לאחר השלמת ההנפקה על פי התשקיף ומינוי דירקטורים חיצוניים על פי דין, החברה תמנה ועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה ודוחותיה הכספיים של החברה יובאו לדיון בוועדה לפני אישורם על ידי דירקטוריון החברה.

בישיבת הדירקטוריון לאישור הדוח התקופתי שנערכה ביום 31 במרס 2016, סקרה הנהלת החברה בפני חברי הדירקטוריון את הנתונים הכספיים העיקריים המוצגים בדוחות תוך התייחסות לאירועים מהותיים שאירעו במהלך התקופה וסוגיות מהותיות הקשורות לדיווח הכספי. במהלך הישיבה השיבה ההנהלה לשאלות שהופנו אליה מחברי הדירקטוריון וסיפקה הסברים והבהרות, ככל הנדרש. בישיבה, נכחו הדירקטורים יוסי אקב וניר עפרוני, רואי חשבון המבקרים, יועץ משפטי חיצוני ומנכ"ל החברה.

החברה החליטה שלא לכלול במסגרת הדוחות התקופתיים והרבעוניים מידע כספי נפרד בהתאם לתקנה 9ג לתקנות הדוחות וזאת לאור ההשפעה הזניחה שיש לתוצאות החברות המוחזקות על הדוחות הכספיים המאוחדים ומאחר שהחברה מצרפת לדוחותיה את דוחות החברה הכלולה המהותית חברת פרויקט לוגאנו יהוד בע"מ, לפיכך לא יהיה בדוחות הכספיים הנפרדים משום תוספת מידע מהותית למשקיע הסביר שאינו נכלל כבר במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה.

6. **<u>תגמולים לבעלי ענין ונושאי משרה</u>**

עובר למועד התשקיף החברה התקשרה בהסכמים עם נושאי משרה בכירה בחברה לגבי תנאי כהונתם והעסקתם. בעת קביעת תנאים אלו נלקחו בחשבון ניסיונו, השכלתו ותרומתו לחברה של כל אחד מנושאי המשרה.

למועד התשקיף טרם נקבעה מדיניות תגמול נושאי משרה בחברה בהתאם להוראות הדין והחברה תפעל לאימוץ מדיניות כאמור כנדרש על פי דין. להערכת דירקטוריון החברה תנאי הכהונה והעסקה של נושאי

המשרה בחברה סבירים וראויים.

7. **<u>דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית</u>**

החל מהפיכתה של החברה לחברה פרטית שהיא חברת אגרות חוב בעקבות השלמת ההנפקה על פי התשקיף, דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה הינו דירקטור אחד וזאת בהתחשב באופי הסוגיות החשבונאיות וסוגיות הבקרה החשבונאיות המתעוררת בהכנת דוחותיה הכספיים של החברה לאור סדר הגודל והמורכבות של החברה וכן בהתחשב בהרכב דירקטוריון החברה בכללותו הכולל אנשים בעלי ניסיון עסקי ניהולי ומקצועי המאפשר להם להתמודד עם מטלות ניהול החברה לרבות מטלות הדיווח.

8. **<u>דירקטורים חיצוניים ודירקטורים בלתי תלויים בתאגיד</u>**

למועד התשקיף לא מכהנים בחברה דירקטורים חיצוניים ו/או דירקטורים בלתי תלויים והחברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעורם בדירקטוריון החברה.

9. **<u>גילוי בדבר המבקר הפנימי בתאגיד</u>**

למועד התשקיף לא מכהן בחברה מבקר פנימי. עם הפיכתה של החברה לחברה פרטית שהיא חברת אגרות חוב, תפעל החברה למינוי מבקר פנימי כנדרש על פי דין.

10. **<u>גילוי בדבר רואה החשבון המבקר</u>**

10.1. <u>שם רואה החשבון המבקר</u>- שטיינמץ עמינח ושות', רואי חשבון.

10.2. <u>להלן מידע בדבר שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר של החברה והחברות המאוחדות שלה בתקופת הדוח (באלפי ש"ח)</u>:

	מס' שעות עבודה		שכר טרחה בש"ח (בתוספת מע"מ)	
	2015	2014	2015	2014
השכר הכולל בעד שירותי ביקורת ושירותי מס	862	900	130	121

שכר טרחת רואה החשבון של החברה נקבע במשא ומתן בין רואה החשבון המבקר לבין הנהלת החברה, בהתאם לכמות השעות המוערכת בעבודת הביקורת. לדעת הנהלת החברה שכ"ט רוה"ח המבקר סביר ובהתאם לאופי והיקף פעילות החברה וכמקובל בשוק.

<u>חלק ג' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב</u>

11. **<u>פרטים אודות תעודות ההתחייבות של החברה שנפרעו במלואן בשנת הדיווח</u>**

11.1. ביום 30 ביוני 2015 שילמה החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ("**מחזיקי אג"ח ג**") תשלום שני ואחרון (למעט כמפורט בסעיף 11.2 להלן) בסך של 2,200,000 ש"ח, וזאת בהתאם לסעיף 2.3.2 לתיקון שטר הנאמנות של אגרות החוב מיום 20 במאי 2007 אשר תוקן במסגרת ההסדר ("**שטר הנאמנות המקורי**" ו-"**התיקון לשטר הנאמנות**"[1], בהתאמה). לאחר תשלום זה, החברה השלימה את תשלום

[1] לפרטים ראו דוח מיידי של החברה מיום 15 במאי 2014 (אסמכתא: 2014-01-065133).

הסכום הכולל שנקבע בתיקון לשטר הנאמנות אשר ישולם למחזיקי אג"ח ג' בגין חוב אג"ח ג'[2] בסך של 6,700,000 ש"ח.

11.2. יצוין כי בסעיף 2.4 לתיקון לשטר הנאמנות נקבע כי, בהתקיימותם של שני תנאים מתלים[3] ככל שהחברה תקבל סכומים בגין הנכסים המשועבדים כהגדרתם בתיקון לשטר הנאמנות, החברה תהא זכאית לקבל לידיה מתוך הכספים שיתקבלו בידי הנאמן בגין הנכסים המשועבדים, בקדימות למחזיקי אגרות החוב, סכום השווה להפרש החיובי שבין הסכום ששולם על ידי החברה ממקורותיה החופשיים כהגדרתם בתיקון לשטר הנאמנות[4] למחזיקי אגרות החוב החיצוניים לבין 3,000 אלפי ש"ח. כל הכספים שיתקבלו בגין הנכסים המשועבדים מעבר להפרש החיובי הנ"ל ישולם למחזיקי אגרות החוב החיצוניים (כהגדרתם בתיקון לשטר הנאמנות) ולא לחברה.

בהתאם למידע שנמסר לחברה על ידי השותפות המוגבלת בולוואר נדל"ן (שחלקה של החברה בה ובשותף הכללי הינו 11.1% ו-33.3%, בהתאמה), הסך הכולל המרבי של הכספים הצפויים להתקבל בגין הנכסים המשועבדים לא יעלו על כ-3,000 אלפי ש"ח באופן שלהערכת החברה לא צפוי תשלום נוסף למחזיקי אגרות החוב[5].

---

2 סכומי קרן, הפרשי ההצמדה וריבית שהחברה חבה למחזיקי אג"ח ג' על פי שטר הנאמנות המקורי של אג"ח ג'.

3 עיקרי התנאים המתלים, אשר התקיימו במלואם, הינם: (א) תשלום סך של 6,700 אלפי ש"ח למחזיקי אגרות החוב; (ב) החברה שילמה ממקורותיה החופשיים, כהגדרתם בתיקון לשטר הנאמנות, למחזיקי אגרות החוב החיצוניים סכום העולה על 3,000 אלפי ש"ח.

4 עם ביצוע התשלום האחרון למחזיקי אגרות החוב ביום 30 ביוני 2015 כאמור לעיל, עמד הסכום שישולם ממקורותיה החופשיים של החברה על סך של כ-6,250 אלפי ש"ח.

5 ככל שמחזיקי אגרות החוב יהיו זכאים לתשלום נוסף בגין הכספים שיתקבלו מהנכסים המשועבדים, תבצע החברה את התשלום למחזיקי אגרות החוב שלא באמצעות מסלקת הבורסה.

12. **<u>פרטים אודות הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד אשר שימשו לקביעה של נתונים בדוח– לפי תקנה 8ב(ט) לתקנות הדיווח:</u>**

זיהוי נושא ההערכה	עיתוי ההערכה	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה	שווי נושא ההערכה	זיהוי המעריך	השכלה	ניסיון בביצוע הערכות	האם המעריך בלתי תלוי?	האם קיים הסכם שיפוי?	מודל ההערכה	ההנחות לפיהן בוצעה ההערכה
אמידת ריבית ראויה לזרם תקבולי הכנסות מדמי שכירות ברוטו והערך הנוכחי של זרם התקבולים	31.12.2015	-	ריבית ראויה - 4.25%, ערך נוכחי של זרם התקבולים – כ-70.9 מיליוני ש"ח.	שווי הוגן בע"מ	-	קבוצת שווי הוגן, מתמחה בייעוץ עסקי, הערכות שווי, ליווי מימוני ובכלכלת נדל"ן, לצרכי	כן	כן	קביעת הריבית הראויה אותה גוף ממן נורמטיבי היה מבקש בגין זרם תקבולי ההכנסות ברוטו מדמי השכירות תחת ההנחה כי המבנה יימסר במועדו המתוכנן בהתאם לחוזה, ללא סיכוני תכנון והקמה	אמידת תשואת אגרת חוב בנקאית המותאמת למח"מ תזרים ההכנסות, אמידת המרווח הראוי בגין סיכוני תפעול ואמידת המרווח הראוי בגין סיכונים כלליים

תאריך החתימה: 31 במרץ 2016

יוסי אקב - יו"ר הדירקטוריון **אלון תמיר - מנכ"ל**

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2016

דירקטוריון אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ ("**החברה**") מתכבד להגיש את דוח דירקטוריון על מצב עניני החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2016 ("**תקופת הדוח**") הערוך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 ("**התקנות**"), הסוקר את פעילות החברה, חברות בת, חברות מוחזקות והשקעות בשותפויות ("**הקבוצה**") בתקופת הדוח. הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2016 ("**הדוחות הכספיים**"), אלא אם צוין במפורש אחרת.

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה (כללי, תוצאות פעילות, הון עצמי ותזרימי מזומנים)

1. **<u>תיאור תמציתי של התאגיד וסביבתו העסקית</u>**

למועד הדוח הקבוצה עוסקת, במישרין ובעקיפין, בשני תחומי פעילות, תחום נדל"ן יזמי (למגורים) ותחום ניהול וביצוע פרויקטים לבניה (קבלנות ביצוע). לפרטים נוספים אודות עסקי החברה למועד התשקיף והשלמת הסדר הנושים במהלך שנת 2015, ראו פרק 6 לתשקיף - תיאור עסקי התאגיד וסעיף 11 להלן. לפרטים אודות אירועים לאחר תקופת הדיווח ראו ביאור 8 לדוחות הכספיים.

<u>אימוץ ההקלות לתאגיד קטן</u>

החברה הינה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנה 5ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970. ביום 8 באוגוסט 2016 דירקטוריון החברה אימץ והחיל על החברה, החל מהדוח התקופתי לשנת 2015, את כל ההקלות, ככל שהן (או שתהיינה) רלבנטיות לעניין זה, ובכלל זה: (א) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית של החברה; (ב) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; (ג) העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40% ו-(ד) פטור מיישום הוראות התוספת השנייה בתקנות (פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם, "דוח גלאי").

2. **<u>המצב הכספי</u>**

להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2016, לעומת הדוח על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2015 (באלפי ש"ח) ולעומת הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2015:

סעיף מאזני	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	הסברי החברה
	2016	2015		
נכסים שוטפים	43,352	4,092	10,518	השינוי נובע מלקוחות והכנסות לקבל מעבודות הקמה וניהול פרויקטים ומיתרת מזומנים בבנק.
נכסים שאינם שוטפים	29,454	35,909 (*)	48,729	השינוי נובע מירידה של כ-21 מיליון הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה לזמן ארוך בניכוי של כ-2 מיליון ש"ח עליה בשווי השקעות של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.
התחייבויות שוטפות	38,666	5,339 (*)	4,027	גידול בהתחייבות לספקים ונותני שירותים בסך של כ13 מיליון ש"ח כתוצאה מהרחבת הפעילות וכן הלוואות מצדדים קשורים שהפכו מזמן ארוך לזמן קצר.
התחייבויות שאינן שוטפות	1,223	7,329	24,035	הקיטון נובע מהלוואות מצדדים קשורים שהפכו לזמן קצר בניכוי 1 מיליון ₪ זכאים לזמן ארוך בגין רכישת חברה כלולה באשראי.
הון עצמי	32,917	27,333 (*)	31,185	

(*) הוצג מחדש, ראה באור 2ב' לדוחות הכספיים.

3. **<u>תוצאות הפעילות</u>**

להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על הרווח (ההפסד) הכולל לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2016 (באלפי ש"ח) לעומת התקופה המקבילה אשתקד ולעומת תקופה של 12 חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015:

הסעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	הסברי החברה
	2016	2015		
סך הכנסות	11,821	3,652 (*)	29,703	השינוי נובע בעיקר מהמשך פעילות עבודות בחוזי הקמה ו-3.5 מיליון ש"ח פרויקט כביש 1
סך עלות ההכנסות	(9,295)	1,935 (*)	(16,429)	השינוי נובע כתוצאה מפעילות שוטפת של עבודות בחוזי הקמה.
רווח גולמי	2,526	1,717	13,274	
רווח תפעולי	1,868	1,376	10,648	
הוצאות מימון	(156)	(56)	(327)	הגידול נובע בעיקרו מריבית בגין הלוואות מצדדים קשורים.
חלק החברה בהפסדי תאגידים המטופלים בשיטת השווי המאזני	21	(152)	(5,301)	נובע מהכללת חלקה של החברה בתוצאות פרויקט לוגאנו יהוד ממועד הרכישה ומחלקה של החברה בתוצאות בולוארד
רווח מפעילות נמשכת	1,732	1,168	5,020	
רווח מפעילות מופסקת	-	-	-	
רווח לשנה	1,732	1,168	5,020	

(*) הוצג מחדש, ראה באור 2ב' לדוחות הכספיים.

4. **<u>נזילות ומקורות מימון</u>**

4.1. להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בתזרים המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה יום 31 במרץ 2016, לעומת הדוח על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2015 (באלפי ש"ח) ולעומת הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2015:

תיאור תזרים המזומנים	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	הסברי החברה
	2016	2015		
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	27,510	(270)	(13,186)	השינוי בתזרימי המזומנים מפעילות שוטפת מוסבר בעיקרו מעליה בלקוחות והכנסות לקבל מחוזי הקמה וניהול פרויקטים.
מזומנים נטו שנבעו לפעילות השקעה	(75)	173	181	
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון	(3,160)	-	14,311	השינוי במזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון נובע בעיקרו מפירעון חלק מהלוואות של צד קשור.

4.2. <u>מקורות המימון (באלפי ש"ח)</u>

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר 2015
	2016	2015	
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	-	-	85
חלויות שוטפות של אגרות חוב	-	2,200	-
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	8,114	181	2,300
זכאים ויתרות זכות	9,337	2,958 (*)	1,642
הלוואות מצדדים קשורים	21,111	7,329	24,035

(*) הוצג מחדש, ראה באור 2ב' לדוחות הכספיים.

4.3. יחסים וערכים פיננסים

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר 2015
	2016	2015	
הון חוזר באלפי ש"ח	4,686	(*) (1,247)	6,491
יחס שוטף	1.1	0.77	2.6
הון עצמי (גרעון בהון) באלפי ש"ח	32,917	(*) 27,333	31,185

(*) הוצג מחדש, ראה באור 2ב' לדוחות הכספיים.

למועד הדוח החברה הכלולה פרויקט לוגאנו יהוד בע"מ ("**חברת יהוד**") עומדת בתנאי הסכמי מימון הפרויקט מול התאגיד הבנקאי. מועד פירעון יתרת ההלוואה שהועמדה לרכישת המקרקעין נקבע ליום 31 באוגוסט 2016. חברת יהוד מעריכה כי תוכל להאריך את מועדי הפירעון לתקופות נוספות.

במהלך 2015 נחתם תיקון להסכם מימון הפרויקט בין התאגיד הבנקאי אשר העמיד מימון לפרויקט ובין חברת יהוד לפיו הוגדלה מסגרת הערבויות של הפרויקט מסך של 153 מיליון ש"ח לסך של 190 מיליון ש"ח וכן הוגדלה מסגרת האשראי הכספי מסך של 40 מיליוני ש"ח לסך של 47 מיליוני ש"ח. מסגרות אלה תהיינה חופפות והינן בתוקף עד ליום 31 ביולי 2016.

חלק ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

5. **פרטים אודות תעודות ההתחייבות של החברה שנפרעו במלואן בשנת הדיווח**

5.1. ביום 30 ביוני 2015 שילמה החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ("**מחזיקי אג"ח ג**") תשלום שני ואחרון (למעט כמפורט בסעיף 5.2 להלן) בסך של 2,200,000 ש"ח, וזאת בהתאם לסעיף 2.3.2 לתיקון שטר הנאמנות של אגרות החוב מיום 20 במאי 2007 אשר תוקן במסגרת ההסדר ("**שטר הנאמנות המקורי**" ו-"**התיקון לשטר הנאמנות**"[6], בהתאמה). לאחר תשלום זה, החברה השלימה את תשלום הסכום הכולל שנקבע בתיקון לשטר הנאמנות אשר ישולם למחזיקי אג"ח ג' בגין חוב אג"ח ג'[7] בסך של 6,700,000 ש"ח.

5.2. יצוין כי בסעיף 2.4 לתיקון לשטר הנאמנות נקבע כי, בהתקיימותם של שני תנאים מתלים[8] ככל שהחברה תקבל סכומים בגין הנכסים המשועבדים כהגדרתם בתיקון לשטר הנאמנות, החברה תהא זכאית לקבל לידיה מתוך הכספים שיתקבלו בידי הנאמן בגין הנכסים המשועבדים, בקדימות למחזיקי אגרות החוב, סכום השווה להפרש החיובי שבין הסכום ששולם על ידי החברה ממקורותיה החופשיים כהגדרתם בתיקון לשטר הנאמנות[9] למחזיקי אגרות החוב החיצוניים לבין 3,000 אלפי ש"ח. כל הכספים שיתקבלו בגין הנכסים המשועבדים מעבר להפרש החיובי הנ"ל ישולם למחזיקי אגרות החוב החיצוניים (כהגדרתם בתיקון לשטר הנאמנות) ולא לחברה. בהתאם למידע שנמסר לחברה על ידי השותפות המוגבלת בולווארד נדל"ן (שחלקה של החברה בה ובשותף הכללי הינו 11.1% ו-33.3%, בהתאמה), הסך הכולל המרבי של הכספים הצפויים להתקבל בגין הנכסים המשועבדים לא

---

6 לפרטים ראו דוח מיידי של החברה מיום 15 במאי 2014 (אסמכתא: 2014-01-065133).

7 סכומי קרן, הפרשי ההצמדה וריבית שהחברה חבה למחזיקי אג"ח ג' על פי שטר הנאמנות המקורי של אג"ח ג'.

8 עיקרי התנאים המתלים, אשר התקיימו במלואם, הינם: (א) תשלום סך של 6,700 אלפי ש"ח למחזיקי אגרות החוב; (ב) החברה שילמה ממקורותיה החופשיים, כהגדרתם בתיקון לשטר הנאמנות, למחזיקי אגרות החוב החיצוניים סכום העולה על 3,000 אלפי ש"ח.

9 עם ביצוע התשלום האחרון למחזיקי אגרות החוב ביום 30 ביוני 2015 כאמור לעיל, עמד הסכום שישולם ממקורותיה החופשיים של החברה על סך של כ-6,250 אלפי ש"ח.

יעלו על כ-3,000 אלפי ש״ח באופן שלהערכת החברה לא צפוי תשלום נוסף למחזיקי אגרות החוב[10].

[10] ככל שמחזיקי אגרות החוב יהיו זכאים לתשלום נוסף בגין הכספים שיתקבלו מהנכסים המשועבדים, תבצע החברה את התשלום למחזיקי אגרות החוב שלא באמצעות מסלקת הבורסה.

6. **<u>פרטים אודות הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד אשר שימשו כבטוחה למחזיקי אגרות החוב – לפי תקנה 8ב(ט) לתקנות הדיווח:</u>**

זיהוי נושא ההערכה	עיתוי ההערכה	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה	שווי נושא ההערכה	זיהוי המעריך	השכלה	ניסיון בביצוע הערכות	האם המעריך בלתי תלוי?	האם קיים הסכם שיפוי?	מודל ההערכה	ההנחות לפיהן בוצעה ההערכה
אמידת שווי כלכלי של זרם תקבולי הכנסות מדמי שכירות נטו הצפויים לנבוע בגין נכס בכפר חב"ד	31.3.2016	-	כ-31.7 מיליוני ש"ח	שווי הוגן בע"מ	-	קבוצת שווי הוגן, מתמחה בייעוץ עסקי, הערכות שווי, ליווי מימוני ובכלכלת נדל"ן, לצרכי	כן	כן	היוון תזרים מזומנים חזוי	המבנה הייעודי (הנכס) כבר משופץ ומוסב למגורים במועדו המתוכנן בהתאם לחוזה, ללא סיכוני תכנון ושיפוץ, ללא מרכיב רווח יזמי וללא שיקולי קונה או מוכר ספציפיים.
דמי שימוש ראויים להשכרה בגין הנכס בכפר חב"ד	26.7.2016	-	דמ"ש ראויים ליח"ד חדר אחד הינם כ-2,450 ש"ח; דמ"ש ראויים ליח"ד שני חדרים הינם כ- 3,000 ש"ח;	קמיל טרשנסקי שרותי נדל"ן	-	-	כן	כן	גישת ההשוואה	הנכס הוערך בהנחה כי יעבור שיפוץ ושדרוג תשתיות פנים לצורך השמשה למגורים וכן כי לא תחול מניעה כלשהיא בהשכרת הנכס לצרכי מגורים.
קרקע בעיר לוד בה ניתן לבנות 36 יח"ד**	23.5.2016	1,280 אלפי ש"ח (מחודש ספטמבר 2011)	10,670 אלפי ש"ח*	ירון ספקטור	BA בכלכלה ו-MA המנהל עסקים מאוניברסיט ת בר אילן. תואר בשמאות מקרקעין וניהול נכסים מאוניברסיט ת תל אביב. שמאי מוסמך ממועצת שמאי המקרקעין שבמשרד המשפטים	ביצוע הערכות שווי לחברות נדל"ן וחברות ביטוח לנכסים בהיקף של למעלה מ-4 מיליארד ש"ח	כן	לא	גישת ההשוואה	שווי ממוצע למ"ר בנוי כ-10,500 ש"ח. הפחתות בגין דחייה ופינוי דיירים מוגנים, תשלום היטל השבחה תשלום לרמ"י.
קרקע של פרויקט לוגאנו – יהוד (מגרשים 11-15)	31.3.2016	79,300 אלפי ש"ח (מחודש דצמבר 2015)	72,770 אלפי ש"ח					כן		השוואת עסקאות דומות לפי כ-530 אלפי ש"ח קרקע למגורים וכ-7 אלפי ש"ח קרקע למ"ר מסחר. הפחתות בגין הוצאות פינוי דיירים ("**המפונים**"), עלות בניית דירות למפונים, דמי שכירות למפונים, עלות תשלום חודשי לעמידר לתקופה של 3 שנים (בהתאם להסכם עם עמידר לניהול המתחם עד להשלמת פינויו).

* כולל שווי הקרקע במצבה הנוכחי (נקיה מכל שעבוד) ורווח צפוי מהפרויקט.

** יצוין כי חוות הדעת האמורה הוכנה לצורך בדיקת כדאיות כלכלית לביצוע הפרויקט (דוח אפס).

תאריך החתימה: 8 באוגוסט 2016

יוסי אקב - יו"ר הדירקטוריון	**אלון תמיר - מנכ"ל**

פרק 7: ניהול החברה

7.1. **<u>הדירקטורים של החברה</u>**

שם	יוסי אקב, יו"ר	אורנה בן חיים	ניר עפרוני
מספר ת.ז.	022285563	58246000	023926132
תאריך לידה	12.2.1966	11.7.1968	27.9.1968
מען להמצאת כתבי בית-דין	רחוב היין 46, בנימינה	ת.ד. 5216 שוהם	בורוכוב 60 א הרצליה
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברותו בוועדה או וועדות של הדירקטוריון	לא	לא	לא
האם חבר דירקטוריון זה הנו דירקטור חיצוני או דירקטור בלתי תלוי	לא	לא	לא
האם הינו בעל כשירות מקצועית או מומחיות חשבונאית ופיננסית.	מומחיות חשבונאית ופיננסית	לא	מומחיות חשבונאית ופיננסית
האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	כן	לא	כן
הדירקטור הנו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו	סמנכ"ל כספים בקבוצת מגנזי – בעלת השליטה בחברה ודירקטור באברות תעשיות בע"מ, חברה ציבורית בשליטת בעלת השליטה בחברה	דירקטור באברות תעשיות בע"מ, חברה ציבורית בשליטת בעלת השליטה בחברה	מנכ"ל מגנזי תשתיות בע"מ, חברה בשליטת בעל השליטה בחברה
תחילת כהונה כדירקטור	27.11.2014	27.11.2014	27.11.2014
השכלה	בוגר חשבונאות וייעוץ מס מהמכללה למנהל, מוסמך ראיית חשבון.	בוגר קרימינולוגיה ופסיכולוגיה ומוסמך תקשורת מאוניברסיטת בר-אילן	בוגר הנדסה אזרחית מפוליטכניק ניו-יורק, מוסמך מנהל עסקים ומימון מקריה אקדמית מנצ'סטר
עיסוק ב-5 השנים האחרונות ומשמש כדירקטור בחברות הבאות	מנכ"ל בלו צ'יפ ייעוץ פיננסי מתקדם בע"מ, ייעוץ פיננסי לקבוצת מגנזי. דירקטור בחברת אברות תעשיות בע"מ	בעלת משרד יחסי ציבור וייעוץ תקשורתי ואסטרטגי, דירקטור באברות תעשיות בע"מ	מנכ"ל חטיבת התשתיות בחברה למשק וכלכלה של השלטון המקומי, מנכ"ל רולידר בע"מ, מנכ"ל מגנזי תשתיות בע"מ
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	לא	אחותו של מר גבריאל מגנזי -בעל השליטה בחברה	לא
עיסוק ב-5 השנים האחרונות ומשמש כדירקטור בחברות הבאות	מנכ"ל בלו צ'יפ ייעוץ פיננסי מתקדם בע"מ, ייעוץ פיננסי לקבוצת מגנזי. דירקטור בחברת אברות תעשיות בע"מ	בעלת משרד יחסי ציבור וייעוץ תקשורתי ואסטרטגי, דירקטור באברות תעשיות בע"מ	מנכ"ל חטיבת התשתיות בחברה למשק וכלכלה של השלטון המקומי, מנכ"ל רולידר בע"מ, מנכ"ל מגנזי תשתיות בע"מ
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	לא	אחותו של מר גבריאל מגנזי -בעל השליטה בחברה	לא

7.2. **<u>נושאי משרה בכירה של החברה במועד התשקיף</u>**

שם:	**אלון תמיר**	**גיא גורן**	**נעמי אלטמן**
תעודת זהות:	024682791	24425324	021893565
תאריך לידה:	1.2.1970	7.6.1969	7.10.1986
תאריך תחילת כהונה:	5.3.2015	1.2.2016	1.8.2015
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו או בבעל עניין בו:	מנכ"ל החברה	משנה למנכ"ל	סמנכ"ל כספים
האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה או של בעל עניין בחברה:	לא	לא	לא
השכלתו:	קורס קבלן רשום במרכז הכשרה טכנולוגי ממשלתי (מלט"ב)	בוגר כלכלה ולוגיסטיקה -אוניברסיטת תל אביב	בוגרת מנהל עסקים מכללה אקדמית קריית אונו ומוסמכת ראיית חשבון
עיסוקים עיקריים במשך חמש השנים האחרונות:	מנכ"ל רמט טרום מבנים בע"מ, מנהל תחום בנייה ציבורית במגנזי תשתיות בע"מ	מ"מ מנכ"ל ומשנה למנכ"ל ואחראי על תחום התפעול וכיום אחראי על תחום התפעול בחברת מלרג 2011 הנדסה וקבלנות בע"מ	רו"ח בביקורת חיצונית במשרד רו"ח

7.3. **<u>מורשי חתימה עצמאיים</u>**

למועד התשקיף, יו"ר הדירקטוריון, מר יוסי אקב, הינו מורשה החתימה הבלעדי בחברה.

7.4. **<u>פרטים נוספים</u>**

עורכי הדין של החברה: שניצר, גוטליב, סאמט ושות' - עורכי דין מרח' מנחם בגין 7, רמת גן.

רואי חשבון: שטיינמץ עמינח ושות', רואי חשבון – רחוב יגאל אלון 88, תל-אביב.

המשרד הרשום של החברה: יונתן נתניהו 1, אור יהודה.

7.5. **<u>הוראות תקנון ההתאגדות של החברה המתייחסות לדירקטורים</u>**

בהתאם להוראת תקנה 26(ד) לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף-מבנה וצורה),תשכ"ט-1969, בתקנון החברה לא נקבעו הסדרים לפי סעיפי חוק החברות המנויים בתקנה הנ"ל.

7.5.1. **<u>הדירקטוריון</u>**

1. מספר חברי הדירקטוריון ייקבע מידי פעם בפעם על-ידי האסיפה הכללית ברוב רגיל של בעלי המניות ובלבד שלא יפחת מדירקטור אחד, בכפוף להוראות חוק החברות, ולא יעלה על שמונה, ובכללם הדירקטורים החיצוניים.
2. הדירקטורים ייבחרו בהחלטה ברוב רגיל של בעלי המניות שתתקבל באסיפה השנתית. כל דירקטור שנבחר יכהן עד לאסיפה השנתית הבאה;

3. כהונתו של דירקטור תחל במועד מינויו על-ידי האסיפה כאמור, אך האסיפה יכולה לקבוע מועד מינוי המאוחר ממועד האסיפה;

4. האסיפה הכללית רשאית בכל עת לפטר דירקטור, ברוב רגיל של בעלי המניות, והיא רשאית להחליט אותה עת למנות במקומו אדם (לרבות תאגיד) אחר כדירקטור בחברה. לדירקטור שפיטוריו על סדר היום תינתן הזדמנות סבירה להביא את עמדתו לפני האסיפה הכללית.

5. דירקטור זכאי בכל עת למנות אדם (לרבות תאגיד) לשמש כדירקטור ממלא מקומו בדירקטוריון ("**דירקטור חליף**"). לא ימונה כדירקטור חליף מי שאינו כשיר להתמנות כדירקטור וכן מי שמכהן כדירקטור או כדירקטור חליף אלא אם כן יותר הדבר על פי דין. ניתן למנות דירקטור חליף לחבר ועדת דירקטוריון, את מי שמכהן כדירקטור, ובלבד שהמועמד להתמנות כדירקטור חליף לחבר הועדה, אינו מכהן באותה ועדת דירקטוריון ואם הוא דירקטור חליף לדירקטור חיצוני, יהא המועמד דירקטור חיצוני בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית, בהתאם לכשירותו של הדירקטור המוחלף. אולם לא ימונה דירקטור חליף לדירקטור חיצוני אלא על פי סעיף קטן (א) זה בלבד, למעט אם נקבע אחרת בחוק;

6. כל עוד מינוי הדירקטור החליף בתוקף, יהא הוא זכאי לקבל הזמנות לכל ישיבת דירקטוריון (בלא שלילת זכותו של הדירקטור הממנה לקבל הזמנות) ולהשתתף ולהצביע בכל ישיבת דירקטוריון ממנה נעדר הדירקטור הממנה;

7. לדירקטור החליף תהיינה, כפוף להוראות כתב-המינוי שלפיו נתמנה, כל הסמכויות שישנן לדירקטור שהוא משמש ממלא מקומו, ודינו כדין דירקטור;

8. דירקטור שמינה דירקטור חליף יהא זכאי בכל עת לבטל המינוי. כהונתו של דירקטור חליף תיפסק אם הדירקטור שמינהו ("**הדירקטור הממנה**") הודיע לחברה בכתב על ביטול המינוי כאמור או על התפטרותו, או אם כהונתו של הדירקטור הממנה כדירקטור נפסקה בדרך אחרת;

9. כל מינוי של דירקטור חליף וביטול מינויו ייעשו בהודעה בכתב לחברה.

10. דירקטור שחדל לכהן במשרתו יוכל להתמנות מחדש, בכפוף להיותו כשיר לכהן כדירקטור בחברה ובכפוף להוראות הדין.

11. משרת דירקטור תתפנה מאליה בכל אחד מהמקרים הבאים:

א. אם התפטר או פוטר ממשרתו כאמור בסעיפים 231-229 לחוק החברות;

ב. אם הורשע בעבירה כאמור בסעיף 232 לחוק החברות;

ג. במועד מתן הודעה על הטלת אמצעי אכיפה כאמור בסעיף 232א לחוק החברות;

ד. אם בית המשפט החליט להורות על פקיעת כהונתו כאמור בסעיף 233 לחוק החברות;

ה. אם הוכרז פושט רגל, ואם הוא תאגיד - החליט על פירוקו מרצון או ניתן לגביו צו פירוק;

ו. במותו ;

ז. אם נעשה פסול דין ;

ח. במועד מתן הודעה לפי סעיף 227א או 245א לחוק החברות.

12. אם תתפנה משרת דירקטור, יהיו הדירקטורים הנותרים רשאים לפעול בכל דבר, כל עוד מספרם אינו פחות מהמספר המינימאלי כאמור בסעיף 7.5.1(1) לעיל. פחת מספר הדירקטורים מהמספר המינימלי כאמור לעיל, לא יהיה הדירקטוריון רשאי לפעול אלא לשם כינוס אסיפה כללית למטרת מינוי דירקטורים נוספים.

13. הדירקטורים רשאים למנות באופן מיידי או למועד עתידי דירקטור או דירקטורים נוספים אשר יכהנו עד לאסיפה השנתית הבאה, ובלבד שהמספר הכולל של חברי הדירקטוריון לא יעלה על המספר הנקוב בסעיף 7.5.1(1) לעיל.

14. הדירקטורים יהיו זכאים לשכר וגמול בגין כהונתם בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין. דירקטור זכאי לקבל את הוצאותיו הסבירות בגין נסיעות ושאר הוצאות הקשורות בהשתתפותו בישיבות הדירקטוריון ובקיום תפקידו כחבר הדירקטוריון.

15. אם וכאשר הדבר יידרש על פי דין בחברה יכהנו לפחות שני דירקטורים חיצוניים, אשר לפחות אחד מהם הוא דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית והיתר הם בעלי כשירות מקצועית כמשמעותה בסעיף 240 לחוק החברות, ויחולו לעניין כהונתם, ובכלל זה התשלומים להם הם זכאים בגין כהונתם, ההוראות שנקבעו בחוק החברות והתקנות מכוחו לעניין זה.

16. נוסף על הדירקטור החיצוני בעל המומחיות החשבונאית והפיננסית, יכהנו בחברה דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית במספר אותו יקבע הדירקטוריון.

7.5.2. **<u>סמכויות הדירקטוריון ותפקידיו</u>**

1. הדירקטוריון יתווה את מדיניות החברה ויפקח על ביצוע תפקידי המנהל הכללי ופעולותיו, וכן תהיה לו כל סמכות של החברה שלא הוקנתה בחוק או בתקנון לאורגן אחר.

2. הדירקטוריון יהיה רשאי לאצול את סמכויותיו למנהל הכללי ולוועדה מועדות הדירקטוריון, בכפוף למגבלות על פי דין.

3. הדירקטוריון רשאי ליטול סמכויות הנתונות למנהל הכללי, לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין, והכל על פי שיקול דעת הדירקטוריון, בהחלטה שתתקבל ברוב קולות הדירקטורים.

4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירקטוריון רשאי להורות למנהל הכללי כיצד לפעול לעניין מסוים. לא קיים המנהל הכללי את ההוראה רשאי הדירקטוריון להפעיל את הסמכות הנדרשת לביצוע ההוראה במקומו.

5. נבצר מן המנהל הכללי להפעיל את סמכויותיו, רשאי הדירקטוריון להפעילן במקומו.

7.5.3. **<u>ישיבות הדירקטוריון</u>**

1. הדירקטוריון יתכנס לישיבות לפי צרכי החברה, ולפחות אחת לשלושה (3) חודשים.

2. יושב ראש הדירקטוריון רשאי לכנס את הדירקטוריון בכל עת. בנוסף, רשאי דירקטור אחד לדרוש כינוס ישיבת דירקטוריון בנושא שיפורט .

3. כל הודעה על זימון ישיבת דירקטוריון תוכל להינתן בעל-פה, בשיחה טלפונית, בכתב (לרבות בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני), או באמצעות מברק, ובלבד שההודעה תינתן לפחות שלושה ימי עסקים לפני המועד הקבוע לישיבה. על אף האמור לעיל, רשאי הדירקטוריון, במקרים דחופים ובהסכמת רוב הדירקטורים, להתכנס לישיבה ללא הודעה.

4. דירקטור היוצא את גבולות ישראל (להלן: "**דירקטור נעדר**") והמעונין לקבל בתקופת העדרותו הודעה, ישאיר אצל מזכיר החברה פרטים מספיקים לכך שניתן יהיה להודיע לו על ישיבת הדירקטוריון בתקופת העדרותו (דירקטור נעדר אשר השאיר פרטים אצל מזכיר החברה כמפורט לעיל ביחד עם דירקטורים הנמצאים בגבולות ישראל: "דירקטורים הזכאים לקבל הודעה").

5. דירקטור נעדר שלא השאיר את פרטיו כמפורט לעיל בסעיף זה, אינו זכאי במשך שהותו מחוץ לישראל לקבל הודעה, אלא אם ביקש להעביר את ההודעה לדירקטור חליף בא כוח, שמונה על פי תקנון החברה.

6. תרשומת של מזכיר החברה תחשב ראיה חלוטה למתן הודעה לדירקטור נעדר הזכאי לקבל הודעה.

7. ההודעה על ישיבת דירקטוריון תפרט את מועד הישיבה, המקום שבו תתכנס ופירוט סביר של כל הנושאים שעל סדר היום.

8. סדר היום של ישיבות הדירקטוריון ייקבע בידי יושב ראש הדירקטוריון, והוא יכלול את הנושאים שקבע יושב ראש הדירקטוריון וכן כל נושא שדירקטור או שהמנהל הכללי ביקש מיושב ראש הדירקטוריון, זמן סביר בטרם כינוס ישיבת הדירקטוריון, לכללו בסדר היום.

9. המניין החוקי לפתיחת ישיבת דירקטוריון יהיה רוב חברי הדירקטוריון הזכאים לקבל הודעה ואשר אין מניעה לפי כל דין להשתתפותם ולהצבעתם בישיבת הדירקטוריון. המניין החוקי ייבדק בפתיחת הישיבה.

   על אף האמור לעיל, המניין החוקי לעניין החלטת הדירקטוריון בדבר הפסקת כהונת המבקר הפנימי לא יפחת בכל מקרה מרוב חברי הדירקטוריון.

10. יושב ראש הדירקטוריון ימונה ברוב רגיל על ידי בעלי המניות של החברה במסגרת אסיפת בעלי המניות. יושב-ראש הדירקטוריון ינהל את ישיבת הדירקטוריון. אם נעדר יושב ראש הדירקטוריון מהישיבה, או אם לא ירצה לשבת בראשה, יבחרו חברי הדירקטוריון הנוכחים בישיבה אחד מביניהם לשמש יושב ראש הישיבה, לנהל את הישיבה ולחתום על פרוטוקול הישיבה.

11. החלטות בדירקטוריון יתקבלו ברוב רגיל. בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור. ליושב-ראש הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף או מכריע.

12. כל ישיבה של דירקטוריון שנכח בה מניין חוקי, תהיה לה הרשות לקיים את כל הסמכויות, ייפויי הכוח ושיקולי הדעת הנתונים באותו זמן, לפי הוראות תקנון החברה, בידי הדירקטוריון או המופעלים על-ידיו דרך כלל.

13. הדירקטוריון רשאי לקיים ישיבות באמצעות שימוש בכל אמצעי תקשורת ובלבד שכל הדירקטורים המשתתפים יכולים לשמוע זה את זה כל הזמן.

14. הדירקטוריון רשאי לקבל החלטות אף ללא התכנסות בפועל, ובלבד שכל הדירקטורים הזכאים לקבל הודעה והזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בעניין שהובא להחלטה הסכימו שלא להתכנס לדיון באותו ענין. במקרה כאמור ייערך פרוטוקול ההחלטות, לרבות ההחלטה שלא להתכנס, וייחתם בידי יושב ראש הדירקטוריון או לחילופין ירשום יושב ראש הדירקטוריון פרוטוקול ויצרף לו את חתימות הדירקטורים.

לעניין זה, "**חתימת דירקטור**" יכולה שתהיה בצרוף הסכמתו או התנגדותו או ציון דבר הימנעותו. במקום חתימת דירקטור רשאי יושב-ראש הדירקטוריון או מזכיר החברה לצרף תרשומת בחתימתו המפרטת את אופן הצבעתו של הדירקטור.

15. החלטה ללא התכנסות בפועל החתומה על ידי יו"ר הדירקטוריון, ובלבד שכל הדירקטורים הזכאים לקבל הודעה והזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בענין שהובא להחלטה הסכימו לכך (ובלבד שמספרם לא יפחת משניים) או החלטה בכתב החתומה על ידי כל חברי הדירקטוריון הזכאים לקבל הודעה והזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בעניין שהובא להחלטה (ובלבד שמספרם לא יפחת משניים), תהיה, בכפוף להוראות החוק, חוקית ובת תוקף כהחלטה שנתקבלה כהלכה בישיבת דירקטוריון שנתכנסה והתקיימה בהתאם להוראות תקנות אלה.

16. כפוף להוראות כל דין, כל הפעולות שנעשו על-ידי או על-פי החלטת הדירקטוריון או על-ידי ישיבת ועדה של הדירקטוריון או על-ידי אדם המשמש כחבר הדירקטוריון, תהיינה בעלות תוקף גם אם יתגלה אחר כך כי היה איזה פגם בבחירת חברי הדירקטוריון האלה או האנשים המשמשים כאמור, או שכולם או אחד מהם היו פסולים, כאילו נבחר כל אחד מהם כחוק וכאילו היו לו הכישורים הדרושים להיות חבר הדירקטוריון או הוועדה האמורה.

7.5.4. <u>ועדות הדירקטוריון</u>

1. הדירקטוריון רשאי להקים ועדות דירקטוריון. בועדת דירקטוריון שהדירקטוריון אצל לה מסמכויותיו, לא יכהן מי שאינו חבר דירקטוריון. בועדת דירקטוריון שתפקידה לייעץ לדירקטוריון או להמליץ בלבד, יכול שיכהנו גם מי שאינם חברי דירקטוריון. כפוף להוראות חוק החברות והוראות תקנון החברה, הדירקטוריון רשאי למסור את סמכויותיו או חלק מהן לוועדות כאמור. בכל ועדה יכהנו שני דירקטורים לפחות. בכל ועדה הרשאית להפעיל סמכות מסמכויות הדירקטוריון יכהן לפחות דירקטור חיצוני אחד.

2. כל ועדה שתוקם כאמור בסעיף 7.5.4(1) לעיל, חייבת בשעת השימוש בסמכויותיה למלא אחר כל ההוראות שתיקבענה על-ידי הדירקטוריון. הישיבות והפעולות של כל ועדה כזו תתנהלנה לפי ההוראות הכלולות בתקנון החברה לעניין הישיבות והפעולות של הדירקטוריון, כל כמה שהן מתאימות וכל כמה שלא באו במקומן הוראות שניתנו על-ידי הדירקטוריון.

3. ועדת דירקטוריון תדווח לדירקטוריון באורח שוטף על החלטותיה או המלצותיה בהתאם לקביעת הדירקטוריון. החלטות או המלצות של ועדת דירקטוריון הטעונות את אישור הדירקטוריון, יובאו לידיעת הדירקטורים זמן סביר לפני הדיון בדירקטוריון.

4. הדירקטוריון רשאי לבטל החלטה של ועדה שמונתה על ידיו, ואולם אין בביטול כדי לפגוע בתוקפה של החלטה של ועדה שהחברה פעלה על פיה כלפי אדם אחר, שלא ידע על ביטולה.

כל הפעולות שנעשו בתום לב בישיבת הדירקטוריון או על ידי ועדה של הדירקטוריון או על ידי כל אדם הפועל כדירקטור יהיו בנות תוקף אף אם יתגלה לאחר מכן שהיה פגם במינויו של דירקטור או אדם כזה הפועל כאמור או שהם או אחד מהם היו פסולים ממש כאילו כל אדם כזה נתמנה כדין והיה כשיר להיות דירקטור.

7.5.5. **<u>פטור מאחריות</u>**

1. החברה רשאית לפטור מראש נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה.

2. על אף האמור בסעיף 7.5.5(1) לעיל, החברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה, כמשמעותה בחוק החברות.

7.5.6. **<u>ביטוח אחריות</u>**

החברה רשאית להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה בשל חבות שתוטל עליו עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה, כולה או מקצתה, בכל אחת מאלה:

1. הפרת חובת זהירות כלפי החברה או כלפי אדם אחר;

2. הפרת חובת אמונים כלפיה, ובלבד שנושא המשרה פעל בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה;

3. חבות כספית שתוטל עליו לטובת אדם אחר.

4. הוצאות, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורכי דין, שהוציא נושא המשרה, בקשר עם הליך שהתנהל בעניינו. "**הליך**" בסעיף זה הינו הליך לפי פרק ח'3, ח'4 או ט'1 לחוק ניירות ערך והליך לפי סימן ד' לפרק הרביעי בחלק התשיעי לחוק החברות.

5. חבות כספית שתוטל עליו לטובת נפגע הפרה כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך.

6. פעולה אחרת המותרת בביטוח על פי חוק החברות.

בכל מקרה בו יכלול חוזה הביטוח כיסוי לחברה עצמה, תהא לנושאי המשרה זכות קדימה על פני החברה בקבלת תגמולי הביטוח.

7.5.7. **<u>שיפוי</u>**

1. כפוף להוראות כל דין, החברה רשאית לשפות נושא משרה בה בשל חבות או הוצאה כמפורט בפסקאות (א) עד (ו) להלן, שהוטלה עליו עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה:

א. חבות כספית שהוטלה עליו לטובת אדם אחר על-פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית המשפט;

ב. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא ו/או שיוציא נושא משרה עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו ובלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי בפסקה זו –

למונחים "**סיום הליך בלא הגשת כתב אישום בענין שנפתחה בו חקירה פלילית**" ו-"**חבות כספית כחלופה להליך פלילי**" – תינתן המשמעות שניתנה להם בסעיף 260(א)(1א) לחוק החברות.

ג. הוצאות, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין, שהוציא ו/או שיוציא נושא משרה בקשר עם הליך שהתנהל בעניינו. "**הליך**" בסעיף זה הינו הליך לפי פרק ח'3, ח'4 או ט'1 לחוק ניירות ערך והליך לפי סימן ד' לפרק הרביעי בחלק התשיעי לחוק החברות.

ד. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא ו/או שיוציא נושא המשרה או שחויב בהן בידי בית משפט, עקב חקירה או הליך שהוגש נגדו בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו זוכה, או באישום פלילי שבו הורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית.

ה. חבות כספית שהוטלה ו/או שתוטל עליו לטובת נפגע הפרה כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך.

ו. חבות או הוצאה אחרת המותרת בשיפוי על פי חוק החברות.

2. החברה רשאית להתחייב מראש כלפי נושא משרה לשפותו בגין חבות או הוצאה כמפורט בסעיפים 7.5.7(1)(ב)-7.5.7(1)(ו) לעיל. כן רשאית החברה להתחייב מראש כלפי נושא משרה לשפותו בגין חבות כמפורט בסעיף 7.5.7(1)(א) לעיל ובלבד שההתחייבות לשיפוי תוגבל לאירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות לשיפוי, ולסכום או לאמת מידה שהדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין, ושבהתחייבות לשיפוי יצוינו האירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות וכן הסכום או אמת המידה אשר הדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין.

3. בכל מקרה סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה (בנוסף לסכומים שיתקבלו מחברת ביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה שרכשה החברה, במידה ורכשה) לכל נושאי המשרה בחברה במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שיוצאו להם על ידי החברה לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים כפי שיהיו נכון למועד תשלום השיפוי.

4. ההוראות ביחס לסעיפי הביטוח והשיפוי לא יחולו בשל כל אחד או יותר מהמקרים הבאים:

א. הפרת חובת אמונים, למעט כאמור בסעיף 7.5.6(2) לעיל;

ב. הפרת חובת זהירות שנעשתה בכוונה או בפזיזות, למעט אם נעשתה ברשלנות בלבד;

ג. פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין;

ד. קנס, קנס אזרחי, עיצום כספי או כופר שהוטל על נושא המשרה.

פרק 8: בעלי עניין בחברה

8.1 **<u>תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה בחברה</u>**

להלן פירוט התגמולים שניתנו לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים, בין אם התגמולים ניתנו על ידי החברה ובין אם ניתנו על ידי תאגיד בשליטתה, לתקופה של שלושה חודשים עד ליום 31.3.2016 ובשנים 2014 ו-2015 (במונחי עלות לחברה, באלפי ש"ח):

1-3/2016						
פרטי מקבלי התגמולים			**תגמולים עבור שירותים**		**תגמולים אחרים**	**סה"כ**
שם	**תפקיד**	**היקף משרה**	**שיעור החזקה בהון החברה**	**שכר**	**תשלום מבוסס מניות, דמי ניהול, דמי יעוץ, עמלה, אחר**	**ריבית, דמי שכירות, אחר***	
אלון תמיר	מנכ"ל	מלאה	-	56.6	-	-	56.6
גיא גורן	משנה למנכ"ל	מלאה	-	-	130.5	-	130.5
נעמי אלטמן	סמנכ"ל כספים	מלאה	-	39.5	-	-	39.5

* עלות נשיאה בהוצאות רכב

2015						
פרטי מקבלי התגמולים			**תגמולים עבור שירותים**		**תגמולים אחרים**	**סה"כ**
שם	**תפקיד**	**היקף משרה**	**שיעור החזקה בהון החברה**	**שכר**	**תשלום מבוסס מניות, דמי ניהול, דמי יעוץ, עמלה, אחר**	**ריבית, דמי שכירות, אחר***	
אלון תמיר	מנכ"ל	מלאה	-	198	-	72	270
יוסי לוי	סמנכ"ל כספים לשעבר	מלאה	-	190	-	38	228
נעמי אלטמן	סמנכ"ל כספים	מלאה	-	47.5	-	-	47.5

* עלות נשיאה בהוצאות רכב

2014						
פרטי מקבלי התגמולים			**תגמולים עבור שירותים**		**תגמולים אחרים**	**סה"כ**
שם	**תפקיד**	**היקף משרה**	**שיעור החזקה בהון החברה**	**שכר**	**תשלום מבוסס מניות, דמי ניהול, דמי יעוץ, עמלה, אחר**	**ריבית, דמי שכירות, אחר**	
אילנית שמואלי	מנכ"לית לשעבר	מלאה	-	90	-	-	90
יוסי לוי	סמנכ"ל כספים לשעבר	מלאה	-	312	-	-	312

8.2 **<u>להלן תיאור הסכם העסקתם של נושאי המשרה הבכירה המופרטים בטבלה שלעיל:</u>**

8.2.1 <u>מר אלון תמיר – מנכ"ל החברה ("**מר תמיר**")</u>

מר תמיר מונה ביום 5 במרץ 2015 למנכ"ל החברה. תמורת עבודתו זכאי מר תמיר למשכורת חודשית בסך 30 אלפי ש"ח ברוטו. כמו כן, זכאי מר תמיר לתנאים הסוציאליים המקובלים בחברה, לטלפון נייד וכן רכב שהעמידה לרשותו החברה.

8.2.2 מר גיא גורן – משנה למנכ"ל ("**מר גורן**")

מר גורן מונה ביום 1 בפברואר 2016 למשנה למנכ"ל החברה. מר גורן מעניק שירותי ניהול לחברה באמצעות חברה בשליטתו במסגרת תפקידו כמשנה למנכ"ל החברה בתמורה לסכום חודשי כולל של 43.5 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (כנגד חשבונית).

8.2.3 מר יוסי לוי – סמנכ"ל הכספים לשעבר ("**מר לוי**")

מר לוי הועסק בחברה החל מחודש יולי 2008 ועד לחודש אוקטובר 2015. תמורת עבודתו היה זכאי מר לוי למשכורת חודשית בסך 20 אלפי ש"ח. כמו כן היה זכאי מר לוי לימי חופשה, ביטוח מנהלים, קרן השתלמות, שימוש בטלפון וכן רכב שהעמידה לרשותו החברה.

8.2.4 גב' נעמי אלטמן – סמנכ"ל הכספים ("**גב' אלטמן**")

גב' אלטמן מועסקת בחברה החל מחודש אוגוסט 2015. תמורת עבודתה זכאית גברת אלטמן למשכורת חודשית בסך 9.5 אלפי ש"ח. כמו כן זכאית גברת אלטמן לתנאים הסוציאליים המקובלים בחברה, החזר נסיעות ולטלפון נייד.

8.2.5 גב' אילנית שמואלי - מנכ"לית החברה לשעבר ("**גב' שמואלי**")

גב' שמואלי, לשעבר בעלת השליטה בחברה אשר כיהנה כדירקטורית וכמנכ"ל החברה, היתה זכאית, בתוקף מיום 1 בינואר 2012, לשכר בגובה השכר הממוצע במשק (באותה העת 8,555 ש"ח לחודש). התשלום האמור שולם עבור כהונתה של גב' שמואלי כמנכ"ל החברה. גב' שמואלי הייתה זכאית לימי חופשה, ביטוח מנהלים וקרן השתלמות. בהתאם לתנאי ההסדר, העסקת גב' שמואלי הסתיימה במועד השלמת ההסדר, הינו ביום 23 בנובמבר 2014.

נושאי המשרה המכהנים בחברה וכפי שיכהנו בה מעת לעת, זכאים להיכלל בפוליסת ביטוח נושאי משרה, לקבלת כתבי התחייבות לשיפוי ופטור. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.4.6 להלן.

8.3 **גמול דירקטורים**

במהלך שנת 2014 שילמה החברה לשני דירקטורים לשעבר, שכיהנו בחברה עד למועד השלמת ההסדר ולדירקטורים החיצוניים גמול דירקטורים (גמול שנתי וגמול השתתפות בישיבות) בסך כולל של כ-97 אלפי ש"ח. הדירקטורים (שלא כיהנו כדירקטורים חיצוניים) אשר מונו במועד השלמת ההסדר לא היו זכאים ממועד מינויים (27 בנובמבר 2014) ועד למועד התשקיף לגמול דירקטורים. במהלך שנת 2015 ועד למועד סיום כהונתם לפי סעיף 249א(ב) לחוק החברות, שילמה החברה לשני הדירקטורים החיצוניים ולדירקטור הבלתי תלוי סך של 116 אלפי ש"ח.

בהתאם להחלטת האסיפה הכללית מיום 18 בספטמבר 2008 (לאחר שהתקבל אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון ביום 29 ביולי 2008) שולם לכל אחד מהדירקטורים כאמור לעיל גמול שנתי בסך של כ-20,000 ש"ח וגמול השתתפות בסך של כ-1,500 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש ינואר 2008 (סכומים אלו הם בין הסכום ה-"מזערי" לסכום ה-"קבוע" כהגדרתם בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000, על פי דרגת החברה (דרגה א')).

תנאי הכהונה וההעסקה של נושאי המשרה המפורטים לעיל, תואמים את מדיניות התגמול של נושאי המשרה כפי שהיתה באותה העת.

8.4 **<u>עסקאות עם בעל השליטה או עסקאות שלבעל השליטה יש עניין בהן</u>**

למיטב ידיעת החברה, להלן יפורטו עסקאות עם בעל השליטה בחברה או שלבעל השליטה בחברה עניין אישי באישורן, אשר החברה התקשרה בהן במהלך השנתיים שקדמו לתאריך התשקיף או שהינן בתוקף במועד התשקיף.

8.4.1 לפרטים אודות ההתקשרויות בהסכמים בקשר עם ניהול וביצוע פרויקטים לבניה ציבורית עם חברה פרטית בבעלות בעל השליטה, ראו סעיפים 6.7.1 ו- 6.19.2 לעיל.

8.4.2 לפרטים אודות התקשרותה של החברה עם בעלת השליטה בה לפיה שימשה בעלת השליטה כקבלן משנה של החברה בפרויקט למתן שירותי בקרה הנדסית, ראו סעיף 6.19.3 לעיל.

8.4.3 דירקטוריון החברה אישר העמדת הלוואות לבעלת השליטה בהיקף כולל של עד 10 מיליון ש"ח. ההלוואות נושאות ריבית שנתית על פי סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה כאשר מועד הפירעון הינו 12 חודשים ממועד העמדת כל הלוואה. דירקטוריון החברה קבע כי אם תושלם, ככל שתושלם, העסקה לפיה תרכוש החברה מבעלת השליטה כלי ציוד מכני הנדסי, כמפורט בסעיף 6.21.4 לעיל ("**עסקת הצ.מ.ה**"), תקווזז מהסכום אותו תהא זכאית לקבל בעלת השליטה בגין הכלים שימכרו יתרת ההלוואה כפי שתהיה באותו מועד.

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה כאמור, הועמדה לבעלת השליטה הלוואה בסך של כ-7.3 מיליון ש"ח. למועד התשקיף עומדת יתרת ההלוואה שהעמידה החברה לבעלת השליטה על סך של כ-1.3 מיליון ש"ח, לאחר שסך של כ-4.6 מיליון ש"ח נפרע בדרך של הסבת חובות החברה לספקים[1] וסך של כ-1.4 נפרע במזומן על ידי בעלת השליטה. בהתאם להחלטת החברה ובעלת השליטה, מעבר לסכום של כ-7.3 מיליון ש"ח שהועמד להלוואה כאמור, לא יועמדו הלוואות נוספות מכח החלטת הדירקטוריון שאישר העמדת הלוואות לבעלת השליטה בהיקף של עד 10 מיליון ש"ח כמפורט בס"ק זה לעיל.

8.4.4 ביום 8 באוגוסט 2016 אשרר דירקטוריון החברה את התקשרותה של החברה התקשרה בהסכם ("**הסכם הקבלן המבצע**") עם מגנזי תשתיות בע"מ, חברה בבעלות בעל השליטה בחברה, לפיו משמשת מגנזי תשתיות בע"מ כקבלן מבצע ("**הקבלן**") BACK TO BACK לצורך ביצוע כל העבודות בפרויקט מבנה המשטרה באריאל.

להלן עיקרי ההסכם:

(א) החברה מסרה החברה לקבלן והקבלן נטל על עצמו את כל התחייבויות החברה בקשר עם ביצוע העבודות בפרויקט מבנה המשטרה באריאל BACK TO BACK באופן למחויבות החברה. הקבלן נטל על עצמו את מלוא האחריות לעבודות והתחייבויות החברה על פי ומכח ההסכם במסגרתו התחייבה החברה לבצע את העבודות על פי ההסכם העיקרי כהגדרתו להלן, לרבות ביצוע עבודות הבדק, האחריות והתחזוקה בגין עבודות שבוצעו בידי הקבלן.

(ב) היקף עבודות הבניה הצפוי בגין ביצוע הפרויקט הינו כ-35,000,000 ש"ח. כמו כן, בהתאם להוראות הסכם, העמיד הקבלן ערבות ביצוע לצד ג' (הנדרש לצורך ביצוע העבודות) על סך של 5 מיליון ש"ח.

---

[1] בין הספקים נכללות חברות בשליטת בעלת השליטה מכח הסכם רכישת חומרי גלם ומוצרי גמר לבניה כמפורט בסעיף 8.4.5 להלן.

(ג) במקרה בו לא יעמוד הקבלן באיזו מבין ההתחייבויות החוזיות ו/או האחרות, הן על פי הסכם זה והן על פי ההסכם העיקרי, כהגדרתו להלן, הרי שכל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לחברה ייחשבו כחוב אותו חייב הקבלן לחברה.

(ד) התמורה לקבלן בגין ביצוע העבודות על פי ההסכם, מהווה את התמורה שתתקבל בידי החברה מאת הצד השלישי ("**הצד השלישי**") עמו התקשרה החברה בהסכם להמחאת זכויותיה והתחייבויותיה בהתאם להסכם השכירות ולמעט התחייבויות הקשורות בביצוע עבודות הבניה (ראו סעיף 6.7.7.6 סיפא לעיל) ("**ההסכם העיקרי**") בניכוי 2% אשר יוותרו בידי החברה. התמורה וכל חלק ממנה ישולמו לקבלן בכפוף ולאחר קבלתו בפועל של תשלום אצל החברה מהצד השלישי.

(ה) החברה רשאית למסור לקבלן את ביצוע כל עבודות הפרויקט או את חלקן לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, וכן למסור, כאמור לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ביצוע של חלק של עבודות הפרויקט לקבלנים אחרים. במקרה בו נמסר ביצוע חלק של עבודות הפרויקט לקבלנים אחרים, יבוצעו עבודות אלו תחת פיקוחו של הקבלן, והקבלן לא יהיה זכאי לתמורה כלשהי בגין הפיקוח.

ביום 8 באוגוסט 2016 אשרר דירקטוריון כחלק מהסכם הקבלן המבצע, ביצוע "עבודות רטובות" בפרויקט באמצעות הקבלן בהיקף של 10 מיליון ש"ח. עוד אישר דירקטוריון החברה העברת סך של זה 10 מיליון ש"ח על פי ההסכם, כמקדמה לקבלן בגין ביצוע עבודות אלו[1]. נכון למועד התשקיף השלים הקבלן עבודות בהיקף של כ-5.2 מיליון ש"ח ויתרת העבודות לביצוע הן בסך של כ-4.8 מיליון ש"ח מסירת עבודות נוספות מעבר לאלו שנמסרו לקבלן, בהתאם להתקדמות הפרויקט, תאושר על ידי הנהלת החברה ללא צורך בקבלת אישורים נוספים באורגנים נוספים של החברה.

8.4.5 <u>רכישת חומרי גלם ומוצרי גמר לבניה מחברות בבעלות בעל השליטה בחברה</u>

ביום 8 באוגוסט 2016 אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה, הסדר לפיו תהא החברה רשאית לרכוש מחברות בבעלות בעל השליטה חומרי גלם לבניה ו/או מוצרי גמר (יחדיו: "**המוצרים**") וזאת במסגרת פעילותה השוטפת של החברה ("**הסדר הרכישות**").

על פי תנאי הסדר הרכישות, החברה תהא רשאית, במהלך העסקים הרגיל כעסקאות שאינן חריגות (כמפורט בס"ק (ד) להלן), לרכוש מחברות בבעלות בעל השליטה את המוצרים ובלבד שעובר להזמנת מוצר כלשהו, החברה תקבל הצעות מחיר בכתב משלושה ספקים שונים (כמפורט בסעיף (א) להלן) כאשר שתי הצעות הינן מצדדים שלישיים שאינם קשורים לבעל השליטה. החברה תתעד את ההצעות המחיר שיתקבלו. ההמלצה בדבר זהות הספק תתקבל על ידי הגורם האמון על הרכש בחברה לאחר שיבחן את מכלול התנאים הרלוונטיים בהצעות. החברה תהא רשאית לרכוש מוצרים מבעל השליטה רק כאשר שתי הצעות המחיר שהתקבלו היו דומות ו/או גבוהות מהצעת בעל השליטה. למען הסר ספק מובהר כי הצעת מחיר שתנאיה טובים מתנאי השוק הרלבנטיים לאותה עסקה, לא תיחשב כעסקה שאינה בתנאי שוק. להלן פרטים נוספים אודות מנגנון הרכישות:

---

[1] למועד התשקיף בוצעו על ידי הקבלן הראשי עבודות רטובות בהיקף של כ- 5.2 מיליון ש"ח. היקף העבודות הכולל שביצע הקבלן הראשי על פי הסכם זה, עד למועד התשקיף, מסתכם בסך של כ-15 מיליון ש"ח.

(א) תדירות קבלת הצעות המחיר הינה כמפורט להלן ותלויה בסוג המוצר אותו תבקש החברה לרכוש:

(1) בטון – ההצעות תתקבלנה עבור כל פרויקט בנפרד.

(2) מוצרים ספציפיים לפרויקט מסוים – תתקבל הצעת מחיר עבור מוצר ספציפי או קבוצה של מוצרים לפרויקט הרלוונטי על פי כתב כמויות.

(3) חומרים בצריכה שוטפת ובשימוש מוגבר בענף הבניה (כגון ברזל, עץ, חוטים שזורים וכדומה) – תתקבלנה הצעות מחיר למגוון מוצרים על פי מחירון אחת לשישה חודשים.

(ב) לא ירכשו מוצרים לצורך החזקתם כמלאי.

(ג) הצעות המחיר שתתקבלנה תהיינה מגופים מוכרים בשוק חומרי הגלם לבניה ו/או מוצרי הגמר בישראל בעלי היקף פעילות דומה או גדול מהיקף פעילותן של החברות בבעלות בעל השליטה.

(ד) עסקה אשר לא מקיימת את התנאים המפורטים לעיל (היינו עסקה שאינה במהלך העסקים הרגיל של החברה ו/או עסקה שתבוצע שלא על פי מנגנון קבלת הצעות המחיר הנזכר לעיל, תחשב לצורך הסדר רכישות זה כעסקה חריגה ותחייב קבלת אישור ספציפי במוסדות החברה כעסקה חריגה בין החברה לבין בעל השליטה בה או שלבעל השליטה ענין אישי בה.

(ה) בסמוך לאישור דוחותיה הכספיים השנתיים של החברה, תקיים ועדת הביקורת דיון בהשתתפותו של המבקר הפנימי בדבר הסדר הרכישות ויישומו, כמפורט להלן:

(1) ועדת הביקורת תבחן ותקבע את אמות המידה להגדרת "עסקה חריגה" כאמור בסעיף (ד) לעיל.

(2) לחברי ועדת הביקורת והמבקר הפנימי יוצגו נתונים אודות היקף הרכישות, עיקרי המוצרים שנרכשו, אופן קבלת הצעות המחיר ותיעודן ודיווח של הגורם האמון על הרכש בחברה בדבר אופן בחירת הספקים.

(3) אם להערכת המבקר הפנימי ו/או ועדת הביקורת בוצעו רכישות במחיר העולה על תנאי השוק, יועבר הנושא לבדיקתו של המבקר הפנימי שיוסמך לבצע את הבדיקות הנדרשות על מנת שיוכל לחוות דעתו בפני ועדת הביקורת, כי בהתבסס על ממצאי בדיקתו, רכישת המוצרים בוצעו בתנאי שוק אם לאו. המבקר הפנימי יוסמך לקבוע מהו הפער בין מחיר השוק לבין המחיר ששולם בעסקאות שנבחנו ("**הסכום העודף**"). בעלת השליטה בחברה התחייבה לפעול כי הסכום העודף יושב לחברה, לרבות בדרך של מתן הנחות לרכישות עתידיות.

8.4.6 ביום 8 באוגוסט 2016 אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה את העסקאות הבאות:

(א) הכללת בעל השליטה בחברה ו/או קרוביו המכהנים כנושאי משרה בה ו/או אשר יכהנו בחברה[1] בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה ("**הפוליסה**") כפי שתהיה בחברה (לרבות בחברות הבת ובחברות קשורות) מעת לעת עבור יתר נושאי המשרה שאינם מבעלי השליטה ו/או קרוביהם, כפי שיהיו בה מעת לעת.

(ב) התחייבות למתן שיפוי לנושאי משרה בחברה שהינם בעלי שליטה ו/או קרוביהם ו/או מי מטעמם המכהנים בחברה ובחברות הבת של החברה וכפי שיכהנו מעת לעת בחברה

[1] למועד התשקיף בעל השליטה אינו מכהן כנושא משרה בחברה.

ובחברות הבת שלה בתנאים זהים לשאר נושאי המשרה בחברה, לפיה סכום השיפוי שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה, במצטבר, לא יעלה על סכום מצטבר השווה לשיעור של 25% מההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים כפי שיהיו נכון למועד תשלום השיפוי. סכומי השיפוי שתשלם החברה כאמור הינם מעל, מעבר ובנוסף לסכומים שיתקבלו מחברת ביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח שרכשה החברה.

(ג) הענקת כתבי פטור מאחריות ("**כתב הפטור**") לנושאי משרה בחברה שהינם בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם ו/או מי מטעמם המכהנים היום וכפי שיכהנו מעת לעת בחברה, בחברות בת שלה ובחברות קשורות, בתנאים זהים לכתבי הפטור אשר מוענקים ליתר נושאי המשרה בחברה.

(ד) החל מחודש אוגוסט 2015 שוכרת החברה בשכירות משנה את משרדיה מבעלת השליטה בשטח של 221 מ"ר בתמורה לסך של כ-6.3 אלפי ש"ח לחודש בתנאים זהים לתנאים בהם התקשרה בעלת השליטה בהסכם שכירות עם בעלת הנכס שהינה צד בלתי קשור.

8.4.7 ביום 24 ו-29 במרץ 2014, אושרו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, העסקאות הבאות:

(א) להכליל את בעל השליטה בחברה וקרוביו המכהנים כנושאי משרה בה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה ("**הפוליסה**") הקיימת בחברה (לרבות בחברות הבת ובחברות קשורות) עבור יתר נושאי המשרה שאינם מבעלי השליטה, כפי שיהיו בה מעת לעת.

(ב) מתן זכות שימוש במשרדי בעלת השליטה (השוכרת את הנכס מצד שלישי ללא תמורה עד ליום 30 ביוני 2015. ממועד זה החברה נושאת בעלויות השכירות והשימוש בנכס.

ההחלטות המפורטות בסעיף 8.4.6 לעיל החליפו החלטות אלה.

8.4.8 ביום 29 במרץ 2015 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) התחייבות למתן שיפוי לנושאי משרה בחברה שהינם בעלי שליטה או מי מטעמם המכהנים בחברה ובחברות הבת של החברה וכפי שיכהנו מעת לעת בחברה ובחברות הבת שלה בתנאים זהים לשאר נושאי המשרה בחברה. ההחלטות המפורטות בסעיף 8.4.6 לעיל החליפו החלטות אלה.

8.4.9 לפרטים אודות ההתקשרויות עם בעלת השליטה הנוכחית (מגנזי השקעות בע"מ) ו/או בעלת השליטה הקודמת (גב' שמואלי) שאושרו במסגרת הסדר הנושים, קרי: (א) זכויות בעלת השליטה הנוכחית לפרעון הלוואה שהעמידה בעלת השליטה לחברת יהוד ואשר הומחו בחלקם לחברה במסגרת הסדר הנושים; (ב) התקשרות החברה בפוליסת ביטוח RUN OFF, לדירקטורים ונושאי משרה בחברה או מי מטעמם, שכיהנו בחברה, לרבות ביחס לדירקטורים ונושאי משרה אשר הינם בעלת השליטה הקודמת בחברה או מי מטעמה, עד למועד השלמת הסדר הנושים; (ג) מתן פטור וויתור על תביעות בתוקף ממועד השלמת ההסדר, בין היתר, לבעלת השליטה הקודמת; ראו סעיף 6.1.1.6 לעיל.

8.4.10 לפרטים אודות תנאי העסקת בעלת השליטה הקודמת ומנכ"לית החברה גב' שמואלי אשר הסתיימו במועד השלמת ההסדר ביום 23.11.2014, ראו סעיף 8.2.5 לעיל.

8.4.11 להלן פרטים אודות הלוואות הבעלים שהועמדו לחברה (ליום 31 במרץ 2016):

סכום קרן ההלוואה ליום 31.03.16 (באלפי ש"ח)	ריבית	יעוד ההלוואה	מועד ותנאי פירעון
8,173	בהתאם לפקודת מס הכנסה	הלוואה משנים קודמות לצורך תשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), תשלום מקדמה לפרויקט ביפו והון מניות בחברת מגנזי אורבניקס בע"מ	מועד הפירעון של ההלוואה הינו המוקדם מבין 30 ביוני 2017 לבין גיוס מקרות מימון חיצוניים לחברה (בהון או בחוב), וככל שיתקבלו תקבולים מעסקת פרויקט בנין המשטרה באריאל תפרע החברה פירעון מוקדם של ההלוואה.
13,085		הלוואה משנים קודמות לצורך תשלומים שוטפים לפעילות החברה	
2,444	נושא ריבית שנתית בשיעור של 6% וצמוד למדד המחירים לצרכן	ההלוואה התקבלה במסגרת הסדר הנושים מהמשקיע שהפך להיות בעל השליטה בחברה	

בחודש אפריל 2015 נפרעו במלואן כל הלוואות הבעלים. פירעון ההלוואות בוצע מתוך התשלום הראשון שהתקבל מעסקת מימון פרויקט בניית מבנה המשטרה כמפורט בביאור 7 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2016.

8.5 **<u>תיחום פעילות</u>**

ביום 8 באוגוסט 2016 אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה מנגנון הקובע כיצד החברה תבחן ותחליט האם לבצע עסקה שהוצעה לה או לוותר עליה לטובת בעל השליטה (מר גבי מגנזי) ו/או חברות בשליטתו (יחדיו: "**בעל השליטה**"). על פי המנגנון שאושר, ככל שתובא בפני בעלת השליטה הזדמנות עסקית בתחומי פעילותה של החברה, כפי שיהיו מעת לעת[1] ואשר בעל השליטה מעונין לקדמה, היא תוצע לחברה כאשר שיקול הדעת העסקי בדבר מימוש ההזדמנות העסקית על ידי החברה נתון בידי ועדת הביקורת של החברה על בסיס המידע שיימסר לה על ידי בעל השליטה[2] ו/או מי מטעמו, לרבות נושאי משרה בחברות בשליטתו. אם החברה, לאחר שהדבר הובא בפני ועדת הביקורת, לא תהיה מעוניינת בהתקשרות בעסקה, היא תודיע לבעל השליטה כי איננה מעוניינת, ובעל השליטה יהיה רשאי לבצע את העסקה בעצמו.

מקום בו הובאה בפני החברה התקשרות שהחברה החליטה לדחותה ושחלף החברה יתקשר בה בעל השליטה, וככל שהתקשרות בה לו היתה מבוצעת, היתה מהותית לחברה, יינתן גילוי בדוח מיידי לפרטים הבאים:

(א) תיאור כללי של ההתקשרות.

(ב) מועד החלטת החברה.

(ג) זהות האורגנים שבחנו את ההתקשרות.

(ד) פירוט כללי בדבר המידע שהובא בפני האורגנים לצורך קבלת החלטה.

---

[1] למועד התשקיף - פעילות בתחום נדל"ן יזמי למגורים בישראל ותחום עבודות בחוזי הקמה (קבלנות ביצוע פרויקטים), שאינם בתחום התשתית.

[2] למועד התשקיף בעל השליטה לא מכהן כנושא משרה בחברה. יובהר כי המנגנון המפורט בסעיף זה יחול גם על נושאי משרה בחברה שאינם בעלי שליטה, בשינויים המחויבים.

(ה) נימוקי ההחלטה לדחות את ההתקשרות.

מקום בו הובאה בפני החברה התקשרות שהחברה החליטה לדחותה אשר התקשרות בה, ככל שהיתה מבוצעת, לא היתה מהותית לחברה, יינתן גילוי כללי בדוח התקופתי של החברה.

תוקפו של המנגנון הנ"ל הינו 5 שנים ממועד אישורו. הסכמות לשינוי או ביטול ההסדר נתונה לוועדת הביקורת, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (על פי הסדר הנ"ל).

8.6 **<u>החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות ערך של החברה</u>**

להלן יפורטו, למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, ניירות הערך של החברה ושל כל חברה בת או חברה קשורה של החברה, המוחזקים על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה בסמוך לתאריך התשקיף ובתאריך שקדם ב-12 חודשים לתאריך התשקיף:

המחזיק	סוג ני"ע	כמות ני"ע	שיעור החזקה בהון ובהצבעה
מגנזי השקעות בע"מ	מניות רגילות	100	100%

פרק 9: דוחות כספיים

9.1 **<u>לתשקיף זה מצורפים הדוחות הכספיים המפורטים להלן:</u>**

9.1.1 דוחות כספיים מאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 וליום 31 במרץ 2016.

9.1.2 דוחות כספיים של חברה כלולה פרויקט לוגאנו יהוד בע"מ ("**החברה הכלולה**") ליום 31 בדצמבר 2015 וליום 31 במרץ 2016.

9.2 **<u>מכתב הסכמת רואי החשבון המבקרים של החברה</u>**

לחברה ולחברה כלולה ניתנו מכתבי הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה ושל החברה הכלולה להכללה בתשקיף של דוחות רואי החשבון ודוחות הסקירה על הדוחות הכספיים כאמור בסעיפים 9.1.1 ו-9.1.2, לעיל, הכל בנוסח מכתבי ההסכמה המצורפים וכפופים להם. למכתבי ההסכמה הנ"ל ראו פרק 9 זה להלן.

9.3 **<u>דוח אירועים</u>**

בהתאם לתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף, מצורף להלן דוח בדבר אירועים שהתרחשו לאחר 8 באוגוסט 2016 (מועד חתימת הדוח הכספי של החברה ליום 31 במרץ 2016) ועד למועד פרסום תשקיף זה:

דוח אירועים

להלן מפורטים אירועים מהותיים לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2016 כפי שנחתמו ביום 8 באוגוסט 2016 ("**מועד חתימת הדוחות הכספיים**") ועד למועד פרסום תשקיף זה:

ממועד חתימת הדוחות הכספיים ועד למועד התשקיף, לא אירעו אירועים מהותיים ו/או לא חלו שינויים ו/או חידושים מהותיים בעסקי החברה.

יוסי אקב	**אלון תמיר**	**נעמי אלטמן,**
יו"ר הדירקטוריון	**מנכ"ל**	**סמנכ"לית הכספים**

תאריך: 11 באוגוסט 2016

שטיינמץ עמינח ושות'
רואי - חשבון

88 Yigal Alon St.
Tel Aviv, Israel

Phone +972 77 77 00000
Email info@cpa.co.il
Web www.cpa.co.il

בית אנגל, יגאל אלון 88,
תל אביב

טלפון 0777700000
מייל info@cpa.co.il
אתר www.cpa.co.il

11 באוגוסט, 2016

לכבוד דירקטוריון
<u>חברת אורן השקעות (א.א.א) בע"מ (להלן - "החברה")</u>

א.ג.נ,

הנדון: <u>**תשקיף להשלמה ומדף של החברה המיועד להתפרסם בחודש אוגוסט 2016**</u>

הרינו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה בתשקיף להשלמה ומדף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

1. דוח סקירה מיום 8 באוגוסט, 2016 על הדוחות התמציתיים הביניים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס, 2016 ו- 2015, ולתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס, 2016 ו- 2015.

2. דוח רואה חשבון המבקר מיום 31 במרס, 2016 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2015 ולתקופות של שלוש שנים שהאחרונה שבהן הסתיימה באותו תאריך.

שטיינמץ עמינח ושות',
רואי חשבון

אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2015

ה ת ו כ ן

	עמוד
דוח רואי החשבון המבקרים	2
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	3
דוחות מאוחדים על הרווח וההפסד	4
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	5
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	6-7
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים	8-39

שטיינמץ עמינח ושות'
רואי - חשבון

88 Yigal Alon St.
Tel Aviv, Israel

Phone +972 77 77 00000
Email info@cpa.co.il
Web www.cpa.co.il

בית אנגל, יגאל אלון 88,
תל אביב

טלפון 0777700000
מייל info@cpa.co.il
אתר www.cpa.co.il

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי של אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ (להלן - "הקבוצה") לימים 31 בדצמבר 2015 ו- 2014 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד, השינויים בהון והדוחות ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של התאגידים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ- (7,117) אלפי ש"ח וכ- (5,047) אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2014 ו- 2013 בהתאמה, וחלקה של החברה ברווחיהם (הפסדיהם) הינו כ- (5,301) אלפי ש"ח וכ- (228) אלפי ש"ח וכ- 37 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2015 ,2014 ו- 2013, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותם תאגידים בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיה הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותם תאגידים, מבוססת על דוח רואי חשבון אחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג - 1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי חשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה וחברות המוחזקות שלה לימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך(דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, הרינו להפנות את תשומת הלב, לאמור בבאור 27ג' בדבר התקשרות עם צד ג' להמחאת זכויות החברה בפרויקט בנין המשטרה.

תל אביב,
31 במרס, 2016

שטיינמץ עמינח ושות'
רואי חשבון

אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

	באור	ליום 31 בדצמבר 2015	2014
		אלפי ש"ח	
נכסים			
מזומנים ושווי מזומנים	6	1,641	335
השקעות לזמן קצר מוגבלות בשימוש	7	1	159
לקוחות והכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה וניהול פרויקטים	8	5,272	-
חייבים ויתרות חובה	9	693	935
מלאי עבודות בבצוע	1ב'20	533	533
מלאי מקרקעין בבניה	10	2,378	2,100
סה"כ נכסים שוטפים		10,518	4,062
הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה לזמן ארוך	8	21,268	-
חייבים לזמן ארוך	11	-	585
תשלום על חשבון עסקת מקרקעין	2ב'20	1,070	-
נכסי הטבה לעובדים		110	109
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	12	24,254	29,327
השקעות בשותפויות מוגבלות	13	1,991	2,721
רכוש קבוע		36	20
סה"כ נכסים שאינם שוטפים		48,729	32,762
סה"כ נכסים		59,247	36,824
התחייבויות			
אשראי מתאגידים בנקאיים		85	-
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב	16א'	-	2,200
התחייבויות לספקים ונותני שירותים	14	2,300	168
זכאים ויתרות זכות	15	1,642	1,003
סה"כ התחייבויות שוטפות		4,027	3,371
הלוואות מצדדים קשורים	16ב'	24,035	7,288
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות		24,035	7,288
סה"כ התחייבויות		28,062	10,659
הון			
הון מניות	21	-	-
פרמיה על מניות		318,005	318,005
יתרת הפסד		(286,820)	(291,840)
סה"כ הון		31,185	26,165
סה"כ התחייבויות והון		59,247	36,824

31 במרס, 2016

תאריך	יוסי אקב יו"ר הדירקטוריון	אלון תמיר מנכ"ל	נעמי אלטמן סמנכ"ל כספים

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח וההפסד

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2015	2014	2013
	באור		אלפי ש"ח	
הכנסות				
מחוזי הקמה ודמי ניהול	22	29,703	25	136
ממכירת מלאי מקרקעין		-	16,500	-
סה"כ הכנסות		29,703	16,525	136
עלויות והוצאות				
עלות ביצוע חוזי הקמה ודמי ניהול	23	(16,429)	-	-
עלות מקרקעין שנמכר		-	(8,659)	-
סה"כ עלות ההכנסות		(16,429)	(8,659)	-
רווח גולמי		13,274	7,866	136
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	24ב',ג'	79	14,407	(4)
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	24א'	(2,705)	(1,212)	(1,504)
רווח (הפסד) תפעולי		10,648	21,061	(1,372)
הוצאות מימון	24ד'	(343)	(1,643)	(2,522)
הכנסות מימון	24ה'	16	100	128
הוצאות מימון, נטו		(327)	(1,543)	(2,394)
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו		(5,301)	(228)	37
רווח (הפסד) מפעילות נמשכת		5,020	19,290	(3,729)
רווח מפעילות שהופסקה, נטו	5	-	367	739
רווח נקי (הפסד)		5,020	19,657	(2,990)

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

	הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים בגין אופציית המרה	יתרת הפסד	סה"כ הון
			אלפי ש"ח		
יתרה ליום 1 בינואר 2013	1,981	286,284	610	(308,507)	(19,632)
הפסד	-	-	-	(2,990)	(2,990)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2013	1,981	286,284	610	(311,497)	(22,622)
חילוט מניות	(1,981)	1,981	-	-	-
פקיעת אגרות חוב להמרה	-	610	(610)	-	-
הקצאת מניות כנגד העברת נכסים	-	29,130	-	-	29,130
רווח נקי	-	-	-	19,657	19,657
יתרה ליום 31 בדצמבר 2014	-	318,005	-	(291,840)	26,165
רווח נקי	-	-	-	5,020	5,020
יתרה ליום 31 בדצמבר 2015	-	318,005	-	(286,820)	31,185
	=========	=========	=========	=========	=========

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2015	2014	2013
		אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת			
רווח נקי (הפסד)	5,020	19,657	(2,990)
חלק החברה בהפסדי (רווחי) תאגידים כלולים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני, נטו	5,301	228	(37)
פחת והפחתות	7	28	227
שערוך אגרות חוב	-	1,338	2,026
הוצאות מימון, נטו	304	*116	54
רווח כתוצאה מהסדר נושים	-	(14,682)	-
	5,612	(12,972)	2,270
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה ומסים לקבל	230	(11)	27
עליה בלקוחות ובהכנסות לקבל מחוזי הקמה וניהול פרויקטים	(24,853)	-	-
עליה בהכנסות לקבל מצדדים קשורים	(1,687)	-	-
שינוי במלאי בניינים למכירה ועבודות בבצוע	-	243	(73)
ירידה (עליה) במלאי מקרקעין	(278)	*8,639	-
עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	2,132	(998)	374
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	639	(168)	(42)
עליה בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים	(1)	(2)	(2)
	(23,818)	7,703	284
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:			
ריבית ששולמה	-	(67)	(79)
ריבית שהתקבלה	-	2	5
	-	(65)	(74)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	(13,186)	14,323	(510)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
גביית הלוואות לזמן ארוך, נטו	613	617	614
רכישת רכוש קבוע	(23)	(9)	(8)
גביית פיקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו	158	453	(80)
תשלומים על חשבון עסקת מקרקעין	(1,070)	-	-
השקעות בחברות מטופלות לפי שיטת שווי מאזני	(275)	-	-
תקבולים מהשקעה בשותפויות מוגבלות	778	67	34
מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה	181	1,128	560
תזרימי מזומנים לפעילות מימון			
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	-	(2,086)	(589)
פירעון אגרות חוב	(2,200)	(16,110)	-
קבלת הלוואות לזמן ארוך מצדדים קשורים	16,426	4,834	-
הלוואות ואשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	85	(2,073)	189
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששמשו לפעילות) מימון	14,311	(15,435)	(400)

אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

סה"כ עליה/ ירידה במזומנים ושווי מזומנים	**1,306**	**16**	**(350)**
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	**335**	**319**	**669**
יתרת המזומנים ושווי המזומנים לסוף התקופה	**1,641**	**335**	**319**
מידע נוסף בדבר פעילויות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרים מזומנים:			
השקעה בחברה כלולה תמורת הקצאת מניות	**-**	**29,474**	**-**
השקעה במקרקעין תמורת הקצאת מניות	**-**	**2,100**	**-**
הלוואה בעלים	**-**	**(2,444)**	**-**
סך הכל נכסים והתחייבויות שהועברו כנגד הנפקת מניות	**-**	**29,130**	**-**

* הוצג מחדש ראה באור 1ה'

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

1. כללי

א. הישות המדווחת

אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ הינה חברה אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא רחוב יונתן נתניהו 1, אור יהודה.
הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2015, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה וכן את הזכויות בחברות כלולות ובישויות בשליטה משותפת (להלן יחד - "הקבוצה"). החברה הינה חברה בת של מגנזי השקעות בע"מ והחברה האם הסופית שלה הינה מגנזי תשתיות ב.ג.מ בע"מ.
למועד הדוח החברה פועלת בשני מגזרי פעילות: תחום נדלן יזמי (למגורים) ותחום עבודות בחוזי הקמה.

ב. הגדרות -

בדוחות כספיים אלה :	-	
החברה	-	אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ.
הקבוצה	-	אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ וחברות מאוחדות שלה.
חברות מאוחדות	-	חברות לרבות שותפות שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
חברות מוחזקות	-	חברות, מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי מאזני.
בעלי ענין	-	כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968.
צד קשור	-	כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 בדבר צדדים קשורים.
תאריך הדוח	-	תאריך הדוח על המצב הכספי - 31 בדצמבר 2015.

ג. הסדר הנושים והעברת השליטה בחברה

במסגרת ההסדר מגנזי השקעות העבירה לבעלותה ולקניינה של החברה באופן סופי ובלתי חוזר במועד השלמת ההסדר, ללא תמורה במזומן, את הנכסים המועברים (כהגדרתן להלן) בשווי שוק של 30 מיליון ₪ נטו (לא כולל מע"מ), וזאת בתמורה לחילוט כל מניות החברה הקיימות והקצאת מניות חופשיות ונקיות של החברה למגנזי השקעות באופן שלאחר הקצאתן החזיקה מגנזי השקעות במלוא הונה המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה של החברה והפכה להיות בעלת המניות היחידה בחברה. הסדר לפי סעיף 350 לחוק החברות התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**" ו-"**ההסדר**" או "**הסדר הנושים**", לפי העניין) אשר הושלם ביום 24 בנובמבר 2014 אשר עיקריו מפורטים להלן:

1.1 זכויות המשקיע בנכס מקרקעין בעיר לוד בו ניתן לבנות 36 יחידות דיור ("**פרויקט לוד**").

1.2 מלוא זכויותיו של המשקיע במניות חברת פרויקט לוגאנו יהוד בע"מ ("**חברת יהוד**") ובפרויקט ייזום למגורים – פינוי בינוי – לבניית 266 יחידות דיור בעיר יהוד ו-5,310 מ"ר שטחי מסחר ("**פרויקט לוגאנו - יהוד**") המבוצע באמצעות חברת יהוד, לרבות זכויות המשקיע הבאות: (א) לקבלת דמי ניהול בגין פרויקט לוגאנו - יהוד בהתאם להסכם השותפים בפרויקט לוגאנו - יהוד (ב) להחזר הלוואות בעלים שהעמיד המשקיע לחברת יהוד בסכום (קרן) של 13,444 אלפי ש"ח, באופן הבא:

(א) סכומי הלוואה בסך של 11 מיליון ש"ח הומחו לחברה ונחשבים כהלוואת בעלים שהעמידה החברה לחברת יהוד ("**ההלוואה שהומחתה**").

(ב) סכומי הלוואה נוספים שהועמדו על ידי המשקיע לחברת יהוד מעבר לסכום ההלוואה שהומחתה, יחשבו כהלוואת בעלים שהעמיד המשקיע לטובת החברה ("**הלוואת הבעלים**"). הלוואת הבעלים תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן ותישא ריבית שנתית בשיעור של 6%.

ד. אי הכללת מידע כספי נפרד

בהתאם לתקנה 4 לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים, החברה לא צרפה בדוח התקופתי לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015, מידע כספי נפרד לפי תקנה 9.ג. לתקנות ניירות ערך(דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 . הסיבה שבגינה לא כללה החברה מידע כספי נפרד, הינה לאור ההשפעה הזניחה שיש לדוחות הכספיים של החברות המוחזקות על הדוחות הכספיים המאוחדים . הפרמטרים ששימשו את החברה על מנת לקבוע את ההשפעה האמורה הם: נכסים, הכנסות, רווח ותזרים מזומנים מפעילות שוטפת של עד כ-5% מסך הנכסים, ההכנסות, הרווח ותזרימי המזומנים מפעילות שוטפת בדוחות המאוחדים - בהתאמה, בהתעלם מהשפעות אירועים חריגים שאינם שכיחים.

ה. הצגה מחדש כתוצאה מתיקון טעות

בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2014 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולתקופה שהסתיימה באותו תאריך נמצאה טעות, תקבולים ממכירת מלאי מקרקעין בדוח על תזרימי המזומנים סווגו כמזומנים שנבעו מפעילות השקעה ולא למזומנים שנבעו מפעילות שוטפת.
החברה ביצעה התאמה בדוחותיה הכספיים לתקופות האמורות בדרך של הצגה מחדש (Restatement) על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת תיקון התקבולים ממכירת מלאי המקרקעין מפעילות השקעה לפעילות שוטפת. לתיקון האמור לא הייתה השפעה על הדוח על המצב הכספי ועל הדוחות על הרווח או הפסד ליום 31 בדצמבר, 2014 לתקופות של שנה שהסתיימה באותו תאריך.

להלן השפעת תיקון הטעות על הדוחות הכספיים של החברה:

בדוח על תזרימי המזומנים:	כפי שדווח בעבר	השפעת תיקון הטעות	כמוצג בדוחות כספיים אלו
		אלפי ש"ח	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014			
מפעילות שוטפת	(2,177)	16,500	14,323
מפעילות השקעה	17,628	(16,500)	1,128

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS").
דוחות כספיים אלו נערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.
הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות.
החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.
החברה מציגה נכסים והתחייבויות בדוח על המצב הכספי בחלוקה לפריטים שוטפים ולא שוטפים.

ב. תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס לעבודות הקבלניות, המחזור התפעולי הינו יותר משנה ועשוי להימשך שנתיים עד שלוש שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות, המחזור התפעולי הינו שנה. לפיכך, ביחס לעבודות הקבלניות, כאשר תקופת המחזור התפעולי ארוכה משנה, הנכסים וההתחייבויות הקשורים באופן ישיר לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות המשוקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

ד. השקעה בהסדרים משותפים

הסדרים משותפים הם הסדרים שבהם יש לחברה שליטה משותפת. שליטה משותפת היא שיתוף חוזי מוסכם של שליטה על הסדר, אשר קיימת רק כאשר החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה.

1. עסקאות משותפות (Joint Ventures)

בעסקאות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על הזכויות בנכסים נטו של ההסדר. עסקה משותפת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

2. פעילויות משותפות (Joint Operations)

בפעילויות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על ההסדר, זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות של ההסדר. החברה מכירה בגין הפעילות המשותפת בחלקה היחסי בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של הפעילות המשותפת.

ה. השקעות בחברות כלולות

חברות כלולות הינן חברות שלקבוצה יש השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית שלהן, אך לא שליטה. ההשקעה בחברה כלולה מוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני.

אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ו. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני.
לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברה הכלולה או העסקה המשותפת ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

בחברה כלולה בה נגרמו הפסדים בסכומים העולים על ההון שלה, הכירה החברה בחלקה בהפסדי החברה הכלולה עד גובה השקעתה בחברה הכלולה בתוספת הפסד העלול להיגרם לה כתוצאה מערבות או תמיכה פיננסית אחרת שניתנו בעבור חברה כלולה זו, עד לגובה הערבות או התמורה הפיננסית האחרת. לצורך כך, ההשקעה כוללת פריטים כספיים לקבל לזמן ארוך (כגון הלוואות שניתנו) אשר אין כוונה לסלקם והם אינם צפויים להיפרע בעתיד הנראה לעין.

שיטת השווי המאזני מיושמת עד למועד איבוד ההשפעה המהותית בחברה הכלולה או איבוד השליטה המשותפת בעסקה המשותפת, או סיווגן כהשקעה המוחזקת למכירה.
החברה ממשיכה ליישם את שיטת השווי המאזני גם במקרים בהם השקעה בחברה כלולה הופכת להשקעה בעסקה משותפת, ולהיפך.

במועד איבוד ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת, הקבוצה מודדת בשווי הוגן השקעה כלשהיא שנותרה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, ומכירה ברווח או הפסד בהפרש שבין התמורה ממימוש ההשקעה בחברה הכלולה או העסקה המשותפת והשווי ההוגן של ההשקעה שנותרה לבין הערך בספרים של ההשקעה שמומשה במועד זה.

ז. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בש"ח, שהינו המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). הדוחות הכספיים של החברה מוצגים באלפי ש"ח ומעוגלים לאלף הקרוב למעט אם צוין אחר.
הקבוצה קובעת עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני, מהו מטבע הפעילות של כל חברה. מטבע הפעילות של החברה והחברות הבנות הינו ש"ח.

ח. בסיס המדידה

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים: הפרשות והשקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות.

ערכם של נכסים לא כספיים ופריטי הון שנמדדו על בסיס העלות ההיסטורית, הותאם לשינויים במדד המחירים לצרכן עד ליום 31 בדצמבר, 2013, היות שעד למועד זה נחשבה כלכלת ישראל ככלכלה היפר אינפלציונית.

ט. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מידית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של הקבוצה.

י. פיקדונות לזמן קצר

פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ושאינם עונים להגדרת שווי מזומנים. הפיקדונות מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם.

אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

יא. מלאי מקרקעין, מלאי בניינים ודירות למכירה

עלות מלאי בניינים ודירות למכירה כוללת עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בנייה. כמו כן החברה מהוונת לעלות מלאי בניינים ודירות למכירה עלויות אשראי אשר התהוו מהתקופה שבה החברה החלה בפעילות לפיתוח הקרקע.

מקרקעין בבנייה נמדדים על בסיס העלות. עלות המקרקעין כוללת עלויות אשראי המתייחסות למימון הקמת הנכס עד למועד ההשלמה, עלויות תכנון ועיצוב, עלויות בנייה עקיפות שהוקצו ועלויות קשורות אחרות.

מלאי בניינים ודירות למכירה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

יב. הכרה בהכנסה

הכנסות מוכרות ברווח או הפסד כאשר הן ניתנות למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לחברה וכן העלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן. כאשר החברה פועלת כספק עיקרי ונושאת בסיכונים הנגזרים מהעסקה ההכנסות מוצגות על בסיס ברוטו. במקרים בהם החברה פועלת כסוכן מבלי לשאת בסיכונים ובתשואות הנגזרים מהעסקה, ההכנסות מוצגות על בסיס נטו. ההכנסות נמדדות על פי שוויה ההוגן של התמורה בעסקה בניכוי הנחות מסחריות, הנחות כמות והחזרות.

להלן הקריטריונים הספציפיים בדבר הכרה בהכנסה אשר נדרש שיתקיימו לפני ההכרה בהכנסה:

הכנסות מעבודות על-פי חוזי הקמה

הכנסה מעבודות על-פי חוזה הקמה מוכרת על-פי שיטת שיעור ההשלמה. שיעור ההשלמה נקבע על בסיס העלות בפועל מול העלות הכוללת החזויה. כל עוד לא מתקיימים כל התנאים להכרה בהכנסה מעבודות על-פי חוזה הקמה, מוכרת הכנסה בגובה עלויות שהוצאו, אשר השבתן צפויה (PROBABLE) ("שיטת מרווח אפס"). כאשר צפוי הפסד מהחוזה, מלוא ההפסד מוכר מידית ללא קשר לשיעור ההשלמה.

יג. מסים על הכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

יד. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו ובניכוי מענקי השקעה שהתקבלו בגינם, ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת. העלות כוללת חלקי חילוף וציוד עזר המשמשים את הרכוש הקבוע.
רכיבי פריט רכוש קבוע בעלי עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט, מופחתים בנפרד, לפי שיטת הרכיבים.

עלות פריטי רכוש קבוע כוללת את האומדן הראשוני של העלויות לפירוק ופינוי של הנכס ושיקום האתר בו ממוקם הנכס.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

	%
ריהוט וציוד משרדי	7-10
מחשבים וציוד היקפי	33

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולהבא. הפחתת נכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע.

טו. ירידת ערך נכסים לא פיננסים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה ברת-השבה.
במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת הערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד.

הקריטריונים הייחודיים להלן מיושמים בבחינת ירידת ערך של הנכסים הספציפיים הבאים:

השקעה בחברה כלולה או עסקה משותפת

לאחר יישום שיטת השווי המאזני, החברה בוחנת אם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברות כלולות. בכל תאריך דיווח מתבצעת בחינה אם קיימת ראיה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל המוניטין המיוחס לחברה הכלולה או לעסקה משותפת.

טז. מכשירים פיננסים

1. נכסים פיננסים

נכסים פיננסיים בתחולת IAS 39 מוכרים במועד ההכרה הראשונית לפי שווי הוגן ובתוספת עלויות עסקה ישירות, למעט לגבי נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אשר לגביהם עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

לאחר ההכרה הראשונית, הטיפול החשבונאי בנכסים פיננסיים מבוסס על סיווגם כמפורט להלן:

הלוואות וחייבים

הלוואות וחייבים הינן השקעות המוחזרות בתשלומים קבועים או הניתנים לקביעה שאינם נסחרים בשוק פעיל. לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות מוצגות על פי תנאיהן לפי העלות בתוספת עלויות עסקה ישירות, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, ובניכוי הפרשה לירידת ערך. חייבים לזמן קצר מוצגים לפי תנאיהם, בדרך כלל בערכם הנומינלי.

2. התחייבויות פיננסיות

ההתחייבויות מוכרות לראשונה בשווי הוגן. הלוואות והתחייבויות אחרות הנמדדות בעלות מופחתת מוצגות בניכוי עלויות עסקה ישירות.

לאחר ההכרה הראשונית, הטיפול החשבונאי בהתחייבויות פיננסיות מבוסס על סיווגם כמפורט להלן:

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות והתחייבויות אחרות, מוצגות על פי תנאיהן לפי העלות בניכוי עלויות עסקה ישירות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

3. גריעת מכשירים פיננסים

א) נכסים פיננסים

נכס פיננסי נגרע כאשר פקעו הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או כאשר החברה העבירה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר נטלה על עצמה מחויבות לשלם את תזרימי המזומנים שהתקבלו במלואם לצד השלישי, ללא עיכוב משמעותי. בנוסף העבירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס, או לא העבירה ואף לא הותירה באופן

ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס אך העבירה את השליטה על הנכס. כאשר החברה העבירה את זכויותיה לקבל תזרימי מזומנים מהנכס ולא העבירה ולא הותירה באופן ממשי את הסיכונים וההטבות הקשורים בנכס ואף לא העבירה את השליטה על הנכס, מוכר נכס חדש בהתאם למידת המעורבות הנמשכת של החברה בנכס. מעורבות נמשכת בדרך של ערבות לנכס המועבר נמדדת לפי הנמוך מבין היתרה המקורית של הנכס בדוחות הכספיים והסכום המרבי של התמורה שהחברה עשויה להידרש לשלם בחזרה.

ב) התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית נגרעת כאשר היא מסולקת, דהיינו ההתחייבות נפרעה, בוטלה או פקעה. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב (הקבוצה) פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

כאשר התחייבות פיננסית קיימת מוחלפת בהתחייבות אחרת כלפי אותו מלווה בתנאים שונים מהותית, או כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, ההחלפה או השינוי מטופלים כגריעה של ההתחייבות המקורית וכהכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד. במידה שההחלפה או השינוי אינם מהותיים, הם מטופלים כשינוי תנאי ההתחייבות המקורית ולא מוכר באותו מועד רווח או הפסד מההחלפה. בעת הבחינה האם מדובר בשינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, מביאה החברה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

4. ירידת ערך נכסים פיננסים

הקבוצה בוחנת בכל תאריך דיווח האם קיימת ראיה אובייקטיבית לירידת ערך נכס פיננסי או קבוצה של הנכסים הפיננסיים הבאים:

נכסים פיננסים המוצגים בעלות מופחתת

ראייה אובייקטיבית לירידת ערך קיימת כאשר אירוע אחד או יותר השפיעו באופן שלילי על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים מהנכס לאחר מועד ההכרה. סכום ההפסד הנזקף לרווח או הפסד נמדד כהפרש בין יתרת הנכס בדוחות הכספיים לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים (שאינם כוללים הפסדי אשראי עתידיים שטרם התהוו), המהוונים בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית המקורית של הנכס הפיננסי. אם הנכס הפיננסי נושא ריבית משתנה, ההיוון נעשה בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית הנוכחית. בתקופות עוקבות הפסד מירידת ערך מבוטל כאשר ניתן לייחס באופן אובייקטיבי את השבת ערכו של הנכס לאירוע שהתרחש לאחר ההכרה בהפסד. ביטול כאמור נזקף לרווח או הפסד עד לגובה ההפסד שהוכר.

יז. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.
מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.
הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.
כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מדרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה:

רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

יח. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-IAS 37 מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה.

להלן סוגי ההפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:

- **אחריות**

הקבוצה מכירה בהפרשה לאחריות כאשר המוצר נמכר ללקוח או כאשר השירות ניתן ללקוח.

- **תביעות משפטיות**

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

יט. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

בקבוצה קיימים מספר סוגי הטבות לעובדים:

1. **הטבות עובד לזמן קצר**

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודש לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. הטבות אלו כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן או תוכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום.

2. **הטבות לאחר סיום העסקה**

התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת.
לקבוצה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן הקבוצה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות.
הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים, מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד.

כ. פעילויות שהופסקו

פעילות שהופסקה הינה רכיב של החברה המהווה פעילות שמומשה או שמסווגת כמוחזקת למכירה, תוצאות הפעילות המתייחסות לפעילות שהופסקה מוצגות בנפרד ברווח או הפסד, בניכוי השפעת המס.

3. עיקרי האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

- **מלאי מקרקעין בבניה**
שווי המימוש נטו נקבע בהתאם להערכת החברה, הכוללת תחזיות ואומדנים לגבי התקבולים הצפויים ממכירת המלאי בפרויקט ולגבי עלויות ההקמה הנדרשות על מנת להביא את המלאי למצב של מכירה.

- **תביעות משפטיות**
בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.

- **הכנסות מעבודות על פי חוזי הקמה**
הכנסות מוכרות בדוח לפי קצב התקדמות העבודות ועל פי אומדני החברה לשיעור הרווח בכל פרויקט.

- **קביעת שווי הוגן של נכס פיננסי**
השווי ההוגן של נכס פיננסי לא סחיר המסווג לרמה 3 במדרג השווי ההוגן נקבע בהתאם לשיטות הערכה, בדרך כלל על פי הערכת תזרימי המזומנים העתידיים המהוונים לפי שיעורי היוון שוטפים בגין פריטים בעלי תנאים ומאפייני סיכון דומים. שינויים באומדן תזרימי מזומנים עתידיים ואומדן שיעורי היוון בהתחשב בהערכת סיכונים כגון סיכון נזילות, סיכון אשראי ותנודתיות, עשויים להשפיע על השווי ההוגן של נכסים אלו.

4. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

א. IFRS 9 מכשירים פיננסיים

בחודש יולי 2014 ה-IASB פרסם את הנוסח המלא והסופי של IFRS 9 - מכשירים פיננסיים, המחליף את IAS 39 - מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה. IFRS 9 (להלן - התקן) מתמקד בעיקר בסיווג ובמדידה של נכסים פיננסיים והוא חל על כל הנכסים הפיננסיים שבתחולת IAS 39.

התקן קובע כי בעת ההכרה לראשונה כל הנכסים הפיננסיים יימדדו בשווי הוגן. בתקופות עוקבות יש למדוד מכשירי חוב בעלות מופחתת רק אם מתקיימים שני התנאים המצטברים הבאים:

- הנכס מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק בנכסים על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מהם.
- על פי התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי, החברה זכאית, במועדים מסוימים, לקבל תזרימי מזומנים המהווים אך ורק תשלומי קרן ותשלומי ריבית על יתרת קרן.

המדידה העוקבת של כל יתר מכשירי החוב והנכסים הפיננסיים האחרים תהיה על פי שווי הוגן. התקן קובע הבחנה בין מכשירי חוב אשר ימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ומכשירי חוב שימדדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

נכסים פיננסיים שהינם מכשירים הוניים יימדדו בתקופות עוקבות בשווי הוגן, וההפרשים ייזקפו לרווח והפסד או לרווח (הפסד) כולל אחר, על פי בחירת החברה לגבי כל מכשיר ומכשיר. אם מדובר במכשירים הוניים המוחזקים למטרות מסחר, חובה למדוד אותם בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

לעניין גריעה ובנושא התחייבויות פיננסיות קובע התקן את אותן הוראות שנדרשות לפי הוראות IAS 39 לגבי גריעה ולגבי התחייבויות פיננסיות שלא נבחרה לגביהן חלופת השווי ההוגן.
לפי התקן, סכום השינוי בשווי ההוגן של ההתחייבות - שמיוחס לשינויים בסיכון האשראי - ייזקף לרווח כולל אחר. כל יתר השינויים בשווי ההוגן ייזקפו לרווח או הפסד.
התקן כולל דרישות חדשות בנוגע לחשבונאות גידור .

התקן יושם החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2018. אימוץ מוקדם אפשרי.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של התקן, אך אין ביכולתה, בשלב זה, לאמוד את השפעתו, אם בכלל, על הדוחות הכספיים.

ב. IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות

IFRS 15 (להלן - התקן) פורסם על ידי ה-IASB במאי, 2014.

התקן מחליף את IAS 18 הכנסות, IAS 11 חוזי הקמה ואת IFRIC 13 תכניות נאמנות לקוחות, IFRIC 15 הסכמים להקמת מבנים, IFRIC 18 העברות של נכסים מלקוחות ו-SIC31 הכנסות - עסקאות חליפין הכוללות שירותי פרסום.

התקן מציג מודל בן חמישה שלבים שיחול על הכנסות הנובעות מחוזים עם לקוחות:

שלב 1 - זיהוי החוזה עם הלקוח, לרבות התייחסות לקיבוץ חוזים וטיפול בשינויים (modifications) בחוזים.
שלב 2 - זיהוי מספר מחויבויות ביצוע נפרדות (distinct) בחוזה.
שלב 3 - קביעת מחיר העסקה, לרבות התייחסות לתמורה משתנה, רכיב מימון משמעותי, תמורות שאינן במזומן ותמורה שתשולם ללקוח.
שלב 4 - הקצאת מחיר העסקה לכל מחויבות ביצוע נפרדת על בסיס מחיר המכירה היחסי הנפרד תוך שימוש במחירים נצפים אם הם זמינים, או באומדנים והערכות.
שלב 5 -הכרה בהכנסה בעת עמידה במחויבות ביצוע, תוך הבחנה בין קיום מחויבות במועד מסוים לבין קיום מחויבות לאורך זמן.

התקן יישום למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2018 או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי . התקן מאפשר לבחור ביישום למפרע חלקי עם הקלות מסוימות, שלפיו התקן יישום על חוזים קיימים החל מתקופת היישום לראשונה ואילך, ולא תידרש הצגה מחדש של מספרי ההשוואה.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של התקן, אך אין ביכולתה, בשלב זה, לאמוד את השפעתו, אם בכלל, על הדוחות הכספיים.

5. פעילות שהופסקה

החל מרבעון שני של שנת 2014 עקב מכירת הנכס באור אור עקיבא הופסקה הפעילות במגזר השכרת נכסים.

להלן נתונים על תוצאות הפעילויות המתייחסים לפעילות שהופסקה:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2015	2014	2013
	אלפי ש"ח		
הכנסות	-	405	1,082
הוצאות	-	(38)	(343)
רווח מפעילות שהופסקה	-	367	739

להלן נתונים על תזרימי המזומנים המתייחסים לפעילות שהופסקה ושנבעו מפעילות(שמשו לפעילות):

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2015	2014	2013
		אלפי ש"ח	
שוטפת	-	408	959
השקעה	-	-	-
מימון	-	-	-

6. מזומנים ושווי מזומנים

	ליום 31 בדצמבר	
	2015	2014
	אלפי ש"ח	
מזומנים למשיכה מידית	1,641	169
פיקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים	-	166
	1,641	335

הפיקדונות נושאים ריבית הנקבעת בהתאם לתקופת הפיקדונות בשיעור שנתי של 0.01%.

7. השקעות לזמן קצר מוגבלות בשימוש

הסעיף מייצג פיקדונות בתאגידים בנקאיים. הפיקדונות נושאים ריבית הנקבעת בהתאם לתקופת הפיקדונות (0.01%).

נכון ליום 31 בדצמבר 2015 לחברה סכומים של 1 אלפי ש"ח (2014 - 83 אלפי ש"ח) שמקורם בכספי הנפקות ויעודם הוגבל בהתאם לתשקיפי ההנפקה ב- 2006 וב-2007.

8. לקוחות והכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה וניהול פרויקטים

	ליום 31 בדצמבר	
	2015	2014
	אלפי ש"ח	
הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה (1)	22,955	-
שטל"ג (2)	3,585	-
	26,540	-

(1)

	ליום 31 בדצמבר	
	2015	2014
	אלפי ש"ח	
עלויות שהתהוו בתוספת רווחים שהוכרו *)	23,645	-
בניכוי – חשבונות על התקדמות עבודה	(690)	-
	22,955	-

במהלך השנה מבצעת החברה במצטבר 10 פרויקטים שתמורתם הכוללת נאמדת ב- 139,237 אלפי ש"ח. בחוזי אלה נכללים פרויקטים שהקמתם טרם הסתיימה עד ליום 31 בדצמבר, 2015. היתרה כולל סך של 1,687 אלפי ש"ח בגין צדדים קשורים.

*) היתרה כוללת הכנסות לקבל המסווגות לזמן ארוך בגין פרויקט משטרת אריאל בסך של כ- 21,268 אלפי ש"ח. ראה ביאור 20ב'6'.

(2) ראה ביאור 20ב'5.

9. חייבים ויתרות חובה

	ליום 31 בדצמבר	
	2015	2014
	אלפי ש"ח	
חלות שוטפת הלוואות שניתנו (ראה באור 11)	597	609
מוסדות	80	214
הוצאות מראש	-	69
הכנסות לקבל מעסקה משותפת	-	2
מסים לקבל	-	5
אחרים	16	36
	693	935

10. מלאי מקרקעין בבניה

	ליום 31 בדצמבר	
	2015	2014
	אלפי ש"ח	
מקרקעין בלוד	2,378	2,100

נכס מקרקעין בעיר לוד בו ניתן לבנות 36 יחידות דיור ("פרויקט לוד") שהתקבל במסגרת הסדר הנושים. למועד הדוח החברה קיבלה ייפוי כוח בלתי חוזר מבעל השליטה ביחס לזכויותיו בקרקע והחברה והמשקיע פועלים להשלמת רישום הזכויות על שם החברה.

11. חייבים לזמן ארוך

	ליום 31 בדצמבר	
	2015	2014
	אלפי ש"ח	
הלוואות שניתנו	597	1,194
בניכוי - חלויות שוטפות	(597)	(609)
	-	585

היתרה הינה בגין הלוואה שניתנה למלונות פתאל בע"מ (לשעבר מלון נירוונה (1974) בע"מ) (להלן - "המלון") במסגרת הסכם למכירת המלון בשלהי שנת 2004. יתרת קרן ההלוואה הנומינלית ליום 31 בדצמבר 2015 הינה בסך של 500 אלפי ש"ח, ההלוואה צמודה (צמוד למדד בגין חודש ספטמבר 2004) ונפרעת בתשלומים רבעוניים החל מתחילת שנת 2012 על פני חמש שנים.

12. השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

א. מידע נוסף בגין חברות מוחזקות

(1) רשימת חברות מאוחדות וכלולות:

	ליום 31 בדצמבר	
	2015	2014
	זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה %	
ליפסטאר בע"מ	100%	100%
בולווארד השקעות (ניהול) בע"מ	33.33%	33.33%
פרויקט לוגאנו יהוד בע"מ	40%	40%
מגנזי אורבניקס בע"מ	50%	-

(2) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

	ליום 31 בדצמבר	
	2015	2014
	אלפי ש"ח	
חברות כלולות:		
עלות המניות	245	10
חלק החברה בהון, באשראי ויתרות זכות לחברות קשורות	11,913	17,221
הפרש מקורי המיוחס לזכויות במקרקעין	12,767	12,767
	24,925	29,998
בניכוי - ירידת ערך השקעה בחברה כלולה *)	(671)	(671)
סה"כ	24,254	29,327

*) ההפרשה לירידת ערך מייצגת השקעה בחברת א.ש. מגורי תל אביב בע"מ אשר נמחקה עקב ירידת ערך ומיוחסת לעלות המניות ולחלק החברה בהון.

ב. להלן מידע תמציתי בדבר חברת פרויקט לוגאנו יהוד בע"מ:

	באלפי ש"ח				
	נכסים שוטפים	נכסים שאינם שוטפים	התחייבויות שוטפות	התחייבויות לא שוטפות	סה"כ גרעון בהון
ליום 31 בדצמבר 2015	131,733	38,879	190,203	3,173	(22,764)
ליום 31 בדצמבר 2014	112,594	40,648	169,248	3,416	(19,442)

	הכנסות	הפסד
	באלפי ש"ח	
להלן מידע תמציתי על תוצאות הפעילות		
לשנת 2015	-	(2,525)
לשנת 2014	62,720	(12,734)

ג. צירוף דוחות כספיים של חברות כלולות

החברה מצרפת לדוחותיה הכספיים את הדוח הכספי של חברת פרויקט לוגאנו יהוד בע"מ ליום 31 בדצמבר 2015.

13. השקעה בשותפויות מוגבלות

א.

		זכויות הצבעה	זכויות ברווחים	ליום 31 בדצמבר 2015 אלפי ש"ח	2014
בולאווארד השקעות (שותפות מוגבלת)	(1)	33.33%	11%	3	(2)
בולאווארד נדל"ן (שותפות מוגבלת)	(2)	33.33%	11%	1,988	2,723
				1,991	2,721

(1) השותפות עסקה ביזום פרויקטים בנדל"ן ומנוהלת על ידי חברת בולווארד השקעות (ניהול) בע"מ המוחזקת בשיעור של 33% על ידי חברת ליפסטאר בע"מ (חברה מאוחדת). בולווארד השקעות השלימה את בניית הפרויקטים ומסירתם בשנת 2011.

(2) השותפות עוסקת ביזום פרויקטים בנדל"ן ע"י שלושה שותפים כלליים בחלקים שווים ביניהם חברת ליפסטאר בע"מ הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה.

ב. להלן מידע תמציתי בדבר שותפות כלולה בולווארד נדל"ן - מידע תמציתי על המצב הכספי:

	באלפי ש"ח				
	נכסים שוטפים	נכסים שאינם שוטפים	התחייבויות שוטפות	התחייבויות לא שוטפות	סה"כ הון
ליום 31 בדצמבר 2015	24,692	-	6,799	-	17,893
ליום 31 בדצמבר 2014	68,611	-	44,110	-	24,501

להלן מידע תמציתי על תוצאות הפעילות

	באלפי ש"ח		
	הכנסות	רווח/(הפסד) נקי	
לשנת 2015	54,917	392	
לשנת 2014	26,588	(697)	

14. התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

	ליום 31 בדצמבר	
	2015	2014
	אלפי ש"ח	
חובות פתוחים *)	1,428	21
המחאות לפירעון	460	1
הוצאות לשלם	412	146
	2,300	168

*) היתרה כוללת חובות פתוחים לצדדים קשורים ליום 31 בדצמבר 2015, בסך של 909 אלפי ש"ח. העסקאות נעשו בתנאי שוק ובמהלך העסקים הרגיל. לפרטים ראה ביאור 26ו'.

15. זכאים ויתרות זכות

	ליום 31 בדצמבר	
	2015	2014
	אלפי ש"ח	
מוסדות ועובדים בגין שכר	665	163
הפרשות לתביעות	272	25
הפרשות לגמר	561	680
תאגידים מוחזקים	141	135
זכאים ויתרות זכות אחרים	3	-
	1,642	1,003

16. התחייבויות

א. בשנת הדוח החברה פרעה את התשלום האחרון למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') לפי לוח הסילוקין אשר נקבע בהסדר הנושים בסך של 2,200 אלפי ש"ח.

ב. הלוואות מצדדים קשורים:

	ליום 31 בדצמבר	
	2015	2014
	אלפי ש"ח	
הלוואה מס' 1 (1)	2,574	2,454
הלוואה מס' 2 (2)	8,375	4,834
הלוואה מס' 3 (3)	13,086	-
	24,035	7,288

(1) ההלוואה התקבלה במסגרת הסדר הנושים מהמשקיע שהפך להיות בעל השליטה בחברה. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ותישא ריבית שנתית בשיעור של 6%. מועד הפירעון של ההלוואה הינו המוקדם מבין 30 ביוני 2017 לבין גיוס מקרות מימון חיצוניים לחברה (בהון או בחוב), וככל שיתקבלו תקבולים מעסקת "המשטרה" תפרע החברה פירעון מוקדם של ההלוואה.

(2) ההלוואות נושאות ריבית שנתית על פי סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה מועד הפירעון של ההלוואה הינו המוקדם מבין 30 ביוני 2017 לבין גיוס מקרות מימון חיצוניים לחברה (בהון או בחוב), וככל שיתקבלו תקבולים מעסקת "המשטרה" תפרע החברה פירעון מוקדם של ההלוואה.

(3) היתרה נובעת מהתחשבנות שוטפת של החברה מול בעל שליטה. ביום 10 במרץ 2016 התקבלה החלטה להמיר את החוב השוטף להלוואה החל מיום 31 בדצמבר 2015 שתישא ריבית שנתית על פי סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה החל ממועד ההחלטה מועד הפירעון של ההלוואה הינו המוקדם מבין 30 ביוני 2017 לבין גיוס מקרות מימון חיצוניים לחברה (בהון או בחוב), וככל שיתקבלו תקבולים מעסקת "המשטרה" תפרע החברה פירעון מוקדם של ההלוואה.

17. מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסים

	ליום 31 בדצמבר	
	2015	2014
	אלפי ש"ח	
נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:		
הלוואות וחייבים	693	1,520
סה"כ נכסים פיננסים	693	1,520

התחייבויות פיננסיות, הלוואות נושאות ריבית ואשראים

		ליום 31 בדצמבר	
		2015	2014
		אלפי ש"ח	
א.	הלוואות נושאות ריבית ואשראים שוטפים:		
	משיכת יתר בבנק	85	-
	חלות שוטפת בגין אגרות חוב	-	2,200
	סה"כ הלוואות נושאות ריבית ואשראים שוטפים	85	2,200
ב.	הלוואות נושאות ריבית ואשראים לא שוטפים:		
	הלוואות מצדדים קשורים	24,035	7,288
	סה"כ הלוואות נושאות ריבית ואשראים	24,120	9,488

ג. מכשירים פיננסיים

1) סיכון שוק

סיכון שוק הוא הסיכון שהשווי ההוגן של תזרימי המזומנים העתידיים ממכשיר פיננסי ישתנה כתוצאה משינויים במחירי השוק. סיכון שוק כולל שלושה סוגי סיכון: סיכון שיעור הריבית, סיכון מטבע, וסיכוני מחיר אחרים כגון, סיכון מחיר מניה וסיכון מחיר סחורות. מכשירים פיננסיים המושפעים מסיכון שוק כוללים בין היתר, הלוואות ואשראים, פיקדונות, השקעות זמינות למכירה ומכשירים פיננסיים נגזרים.

2) סיכון ריבית

סיכון שיעור הרבית של הקבוצה נובע בעיקר מהתחייבויות לזמן ארוך. התחייבויות אלו הנושאות שיעורי ריבית קבועים חושפות את הקבוצה לסיכון שיעור ריבית בגין שווי הוגן. כמו כן, אשראי לזמן קצר של הקבוצה ופיקדונות קצרי מועד נושאים ריבית משתנה. שינויים בשיעורי ריבית משתנה בשוק משפיעים על הוצאות המימון הנכללות בדוחות הכספיים. ניתוח רגישות לשינויים בשיעורי הריבית אינו מהותי לחברה.

3) סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא הסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו כלקוח או בהתחייבויותיו הנובעות ממכשיר פיננסי וכתוצאה מכך ייגרם לקבוצה הפסד. הקבוצה חשופה לסיכון אשראי כתוצאה מהפעילות התפעולית שלה (בעיקר מיתרת ההכנסות לקבל).

4) סיכון נזילות

הקבוצה בוחנת את הסיכון לקשיי נזילות באמצעות כלים לתכנון נזילות. הקבוצה העריכה כי ריכוזיות סיכון הנזילות היא נמוכה, וזאת בהתחשב באפשרות למחזור הלוואות. הגישה למקורות מימון הינה זמינה באופן מספק וניתן לגלגל את החובות שמועד פירעונם הוא עד שנה מול המלווים הקיימים.

18. שווי הוגן

ההנהלה העריכה שיתרת המזומנים, פיקדונות לזמן קצר, הכנסות לקבל, ספקים והתחייבויות שוטפות אחרות מהווה בקירוב את שווים ההוגן וזאת בשל מועדי הפירעון הקצרים של מכשירים אלה.
השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים הוא הסכום אשר בו המכשיר יכול להימכר בעסקה בין קונים ומוכרים מרצון, בשונה מעסקה כפויה (פירוק כפוי או מכירה בתנאי לחץ).
המכשירים הפיננסים הרשומים בעלות מופחתת תואמים בקירוב לשווים ההוגן.

19. מסים על הכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985
על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.
בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

ב. שיעורי המס החלים על הקבוצה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2015 ו- 2014 הינו 26.5% (בשנת 2013 – 25%).
ביום 5 בינואר, 2016 אישרה מליאת הכנסת את החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מספר 216) התשע"ו – 2016, אשר קבע, בין היתר, הורדת שיעור מס החברות החל משנת 2016 ואילך בשיעור של 1.5% כך שיעמוד על 25%.
חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

ג. שומות מס סופיות

לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2011.

ד. הפסדים מועברים לצורכי מס

לקבוצה הפסדים עסקיים והפסדי הון לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2015 לסך של כ- 66,568 אלפי ש"ח וסך של כ- 69,360 אלפי ש"ח בהתאמה. בגין הפסדים אלה לא הוכרו בדוחות הכספיים נכסי מסים נדחים בהיעדר צפי לניצולם בעתיד הנראה לעין.

20. התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות

א. התחייבויות תלויות

התחייבויות תלויות של החברה

1) כנגד עסקה משותפת של החברה (50%) הוגשה בחודש דצמבר 2014 תביעה בגין ליקויי בנייה בפרויקט בחולון אשר נמכר בשנת 2008 המוערכים בממוצע בכ-184 אלפי ש"ח. החברה הגישה חוו"ד מומחה מטעמה והודעת צד ג' כנגד שני מנהלי הפרויקט בפועל. טרם הוגשו כתב הגנה להודעת צד ג' על ידי אחד מהם. ההליך נמצא בשלבים מקדמיים לפיכך לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה. נקבע מועד לקדם משפט ביום 20.7.2016.

2) כנגד החברה הוגשה תביעה בגין הפרת הסכם וליקויי בניה בהרחבת הקיבוץ "מפלסים" בקשר עם בית שנמכר על ידי החברה בשנת 2006, המוערכים בכ-172 אלפי ש"ח. החברה הגישה כתב הגנה בצירוף חוו"ד מקצועית מטעמה, וכן, הגישה הודעת צד ג' כנגד דיירים אשר ביתם סמוך לבית התובעים. בשל פער עצום בין עמדות הצדדים מונה ע"י ביהמ"ש מהנדס כמומחה מטעמו קבע כי החברה אחראית למלוא הנזקים הנטענים בכתב התביעה. להערכת הנהלת החברה, בהסתמך על יועציה המשפטיים, הסכומים אשר נכללו בדוחות הכספיים הינם סבירים

3) לבימ"ש המחוזי בירושלים הוגשה בשנת 2012 תביעה לסעד הצהרתי וצו עשה כנגד החברה אשר שימשה בזמנים הרלוונטיים לכתב התביעה כחברה משכנת של פרויקט במבשרת ציון שטופל באמצעותה וכנגד צדדים נוספים בעניין ביצוע לא מתאים של

רישום זכויות המשתכנים בלשכת רישום מקרקעין בפרויקט האמור. החברה שלחה הודעת צד ג' לצד נוסף שהיה קשור להליך רישום הזכויות המצוין לעיל וקיבלה הודעת צד ג' באותה עילה מנתבע נוסף.
הצדדים הגישו תצהירים והתקיים דיון הוכחות ונקבע דיון המשך בראיות ליום 18.4.2016.
להערכת הנהלת החברה, בהסתמך על יועציה המשפטיים, הסכומים אשר נכללו בדוחות הכספיים הינם סבירים.

4) בחודש אוגוסט 2015 הוגשה כנגד החברה וכנגד צדדים נוספים תביעה למתן סעד הצהרתי אשר במסגרתו התבקש בית המשפט להורות כי התובעים זכאים להירשם כבעלים הבלעדיים של דירה שנבנתה על ידי החברה עבור צד ג' בשנת 1984. נכון למועד זה טרם נקבע מועד לדיון קדם בתיק. בשל העובדה שמדובר בתביעה לסעד הצהרתי בלבד כאשר החברה הינו צד פורמלי, כשלכל היותר יורה בהמ"ש לבצע העברת זכויות מהצד ג' לתובעים, לדעת יועציה המשפטיים של החברה קיים סיכוי קלוש לחיוב החברה בהוצאות בסכום כלשהו, ולא קיימת חשיפה מהותית לחברה בתביעה דנן.

<u>התחייבויות תלויות של תאגידים כלולים</u>

5) ביום 29 לאוקטובר 2015 הוגשה כנגד חברה כלולה בשיעור של 40% (להלן- "החברה") תביעה בבית המשפט המחוזי בתל-אביב על ידי הקבלן המבצע בפרויקט (להלן - "הקבלן"). התביעה היא על סך של כ-13.6 מיליוני ש"ח.
בכתב התביעה טוען הקבלן כי החברה לא עמדה בהתחייבויותיה על פי ההסכם בין הצדדים מאפריל 2013. לטענת הקבלן החברה הפרה את ההסכם הפרות יסודיות שבגינן הודיע הקבלן על ביטול ההסכם. בין היתר, לטענת הקבלן, החברה לא עמדה בהתחייבויותיה לספק היתרי בנייה לכל 10 הבניינים, למסור תוכניות לביצוע העבודות במועד, לפעול מול הרשויות לביצוע עבודות פיתוח ולהשיג מימון מספק מהבנק המלווה.
בפועל נטש הקבלן את האתר בסוף אוקטובר בצעד חד צדדי וחסר הצדקה תוך שהוא גורם לחברה נזקים כבדים.
בגין כך בכוונת החברה להגיש תביעה כנגד הקבלן בגין הפרת ההסכם על ידו.
יחד עם התביעה הגיש הקבלן מספר בקשות מקדמיות, לרבות בקשה לתפיסת נכסים, ובהמשך גם בקשה לצו מניעה כנגד חילוט ערבויות בנקאיות אוטונומיות בסך של כ-2 מיליוני ש"ח.
ביום 17 בפברואר 2016 נתן בית המשפט החלטה אשר דחתה את הבקשה לצו מניעה, ואפשרה את חילוט הערבויות והן אכן חולטו על ידי החברה. בית המשפט אף חייב את הקבלן בתשלום הוצאות בסך 42,000 ש"ח בגין הבקשה האמורה כמו כן דחה בית המשפט את בקשת הקבלן לתפיסת נכסים.
ביום 20 בינואר 2016 הוגש כתב הגנה מטעם החברה ונקבע דיון לישיבת קדם משפט ליום 9 במרץ 2016.
נכון לשלב מקדמי זה של ההתדיינות, קיים קושי להעריך את סיכויי התביעה האמורה. לפיכך לא נרשמה הפרשה בדוחות הכספיים של החברה.

6) כנגד חברה כלולה בשיעור של 40% (להלן- "החברה") הוגשה תביעה לתשלום פיצוי בסך של כ-2 מיליון ש"ח על ידי יורשת של מפונה שחנותו פונתה בהתאם לפס"ד חלוט. החברה הגישה בקשת דחייה על הסף אשר נדחתה על ידי בית המשפט. לדעת הנהלת החברה ובהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים לאור השלב המקדמי של ההליכים בתביעה, לא ניתן במועד זה להעריך את תוצאותיה ולפיכך לא נרשמה הפרשה בדוחות הכספיים של החברה.

7) חברה כלולה בשיעור של 40% (להלן- "החברה") הגישה תביעה לפינוי מחזיק בנכס במתחם השני אשר נמכר לצד ג' (להלן – "הקונה"). על פי ההסכם עם הקונה התחייבה החברה לשאת בעלות פינוי המחזיק מעבר לסכום שאותו הקונה התחייב לשלם למחזיק. שמאי שמונה מטעם בית משפט השלום העריך את דמי הפינוי, על סמך מספר חוזים עם מפונים אחרים, בשתי חלופות אחת בסך של כ-3.4 מיליון ש"ח השנייה בסך של כ-4.5 מיליון ש"ח בית המשפט קבע כי על החברה להציג בפני השמאי 26 הסכמים במגרש בו נמצא הנתבע. ההסכמים נמסרו לשמאי וטרם ניתנה חוות דעת חדשה. החברה הגישה בקשה לפסילת השמאי שמונה מטעם בית המשפט, וטרם ניתנה החלטה בנדון. בדוחות הכספיים נרשמה בגין האמור הפרשה מתאימה וזאת בהתבסס על חוות דעת של יועציה המשפטיים של החברה ובהתחשב בסכום בו התחייבה לשאת הקונה כאמור לעיל.

8) לבית המשפט הוגשה בקשה לביטול פסק דין שניתן לחברה כלולה בשיעור של 40% (להלן- "החברה") לפינוי על ידי מפונה שפונה מהנכס . החברה הגישה תגובה לבקשה לאור השלב המקדמי של ההליך לא ניתן במועד זה להעריך את תוצאותיה. לדעת הנהלת החברה בהתבסס על יועציה המשפטיים קיים סיכוי נמוך שהבקשה תתקבל ולפיכך לא נרשמה הפרשה בדוחות הכספיים של החברה.

9) כנגד חברה כלולה בשיעור של 40% (להלן- "החברה") הוגשה תביעה לביטול הסכם פינוי שנחתם עם אחותה של התובעת. החברה הגישה כתב הגנה. לדעת הנהלת החברה ובהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים קיים סיכוי נמוך שהבקשה לביטול ההסכם תתקבל. לפיכך לא נרשמה הפרשה בדוחות הכספיים של החברה.

10) כנגד חברה כלולה בשיעור של 40% (להלן- "החברה") וצד ג'. הוגשה תביעה לפיה גורמים הטוענים שהם יורשי המפונה המנוחה ביקשו לאכוף את הסכם הפינוי שנחתם בין החברה לבין המפונה.

להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים של החברה, קיים סיכוי נמוך שהחברה תידרש לשאת בתשלומים בגין האמור לעיל, וזאת לאור ההסכם עם הקונה של המתחם השני לפיו היא תישא בתוצאות פסק הדין ביחס לתביעה זו.

11) חברה כלולה בשיעור של 40% (להלן- "החברה") התחייבה כלפי לקוחותיה למסור את הדירות בפרויקט במועדים מסוימים. חלק ממועדי המסירה חלפו והחברה קיבלה מכתבים מלקוחות בגין האיחורים במסירה. לחברה טענות בקשר לכך. עם חלק מלקוחות אלה הושג הסדר. בדוחות הכספיים של החברה הכלולה נרשמה בגין האמור הפרשה מתאימה.

12) ביום 15.2.16 נשלח מכתב מקונה המתחם השני בפרויקט של חברה כלולה בשיעור של 40% (להלן- "החברה") ולפיו הקונה מתריע על הפרה יסודית כביכול של הסכם המכר על ידי החברה.
החברה שלחה מכתב תשובה שבו דחתה את הטענות הנ"ל. בהתאם להערכת יועציה המשפטיים יש לה טענות הגנה טובות כנגד טענות אלו. לפיכך לא נכללה הפרשה בעניין זה בדוחות הכספיים של החברה.

13) ביום 27 בנובמבר 2011 הגישה שותפות בולוארד נדלן תביעה לבית משפט נגד אנדי הנדסה ייזום וביצוע בע"מ על סך של 1,557,241 ש"ח בגין הפרות של ההסכם בין הצדדים, וכישלונה של אנדי בביצוע עבודות פרויקט פלורנטין 19 בת"א אותו ביצעה אנדי כקבלן ראשי. ביום 31 בינואר 2014 הגישה אנדי הנדסה כתב הגנה ותביעה שכנגד על סך 1,016,893 ש"ח בגין עבודות נוספות שלטענתה לא שולמו לה ובגין הפרשי הצמדה ונזקים שנגרמו לה. להערכת הנהלת השותפות בהסתמך על חוות דעת שניתנה על ידי יועציה המשפטיים של השותפות לא צפויה לשותפות עלות כספית נוספת בגין התביעה שכנגד.

14) ביום 9 ביולי, 2013 הגישה חברת ע.ע. אבו ראס חברה לבניין ופיתוח בע"מ תביעה בסך 14,384,192 ש"ח לבית המשפט המחוזי בתל אביב, נגד בולוארד נדל"ן בגין עבודות נוספות שהיא ביצעה בפרויקט מרכולת 8 בת"א. במסגרת הבקשה ניתן צו עיקול זמני בסך 5,658,326 ש"ח על מקרקעי הפרויקט ועל חשבונות השותפות בבנק מזרחי טפחות ובבנק הפועלים. ביום 8 באוגוסט 2014 הפקידה השותפות ערבות בנקאית על סכום העיקול וניתן צו ביטול לעיקולים שנרשמו. ביום 22 בדצמבר 2013 הוגש כתב הגנה מטעם בולוארד נדלן בד בבד הוגש כתב תביעה שכנגד ע"ס של 5,121,340 ש"ח נגד התובעת. ביום 16 בנובמבר 2014 התקיים דיון בבית המשפט בו הוסכם כי אינג' נתן גרשוני ימונה כמומחה מטעם בית המשפט. ישיבה ראשונה עם המומחה התקיימה ביום 29 במרץ 2015 וישיבה שנייה התקיימה ביום 19 במאי 2015 וכן נקבעו ישיבות נוספות. בהסתמך על חוו"ד של המומחה מטעם בולוארד, המהנדס גיל רפאל ובשים לב לטענות ההגנה האחרות של בולוארד נדל"ן, להערכת יועציה המשפטיים של השותפות לא יהיה זה בלתי סביר להניח, בשלב זה, כי בולוארד נדל"ן לא תחויב לשלם לתובעת סכומים נוספים בגין תביעה זו.

15) ביום 5 בפברואר 2014 הוגשה תביעה בסך 1,779,068 ש"ח על נורית הירש נגד בולווארד נדל"ן בבימ"ש השלום בת"א. במסגרת התביעה ביקשה מביהמ"ש צו עשה להורות לבולווארד להסיר את ארבעת העמודים ממרפסת דירתה ולחלופין לשלם לה פיצויים בסך של 1,623,000 ₪ בגין פגיעה בהנאה מהדירה, פגיעה במיתוג הדירה, בגין עשיית עושר ולא במשפט ובגין אובדן הנאה. נוסף על כן עתרה התובעת לשלם לה פיצוי בגובה של 24,185 ש"ח בגין ליקויי בנייה בדירתה ובסך 81,883 ₪ בגין איחור במסירת החזקה בדירתה, בין היתר. השותפות הגישה כתב הגנה בו דחתה את מלוא טענות התובעת. לאור השלב המקדמי של ההליך להערכת יועציה המשפטיים של השותפות לא ניתן בשלב זה להעריך את הסיכון בתיק.

ב. התקשרויות

(1) קיבוץ מפלסים

במסגרת הסכם עם קיבוץ מפלסים (להלן - "הקיבוץ") התחייבה החברה לבנות כ"קבלן מבצע" 138 יחידות דיור עבור משתכנים שרכשו מקרקעין בשטח הקיבוץ. עד למועד הדוח, סיימה החברה במספר שלבים, בניית 79 יח"ד. לאחר שבשנת 2014 נחתם בין החברה לבין הקיבוץ הסכם לפיו 12 יח"ד יפותחו ויבנו על ידי צד שלישי, נותרו 47 יחידות דיור שהינן יחידות דיור צמודות קרקע אשר נבנות באופן שמיד לאחר כל חתימת חוזה לרכישת יחידת דיור כאמור, מתחילה בניית אותה יחידת דיור.

יתרת המלאי עבודות בביצוע לתאריך הדוח מייצגת את עלות העבודות ביחס ליתרת המגרשים כאמור לעיל.

(2) פרויקט ביפו

בחודש מאי 2015 נחתם מזכר הבנות בין החברה ובין צד ג' ("השותף") לבין חברה שהינה בעלת זכויות חכירה בנכס מקרקעין ביפו הניתן לפיתוח ולהסבה ל-52 יח"ד ("הנכס" ו-"בעלת הזכויות בנכס", לפי העניין) לפיו החברה תרכוש 40% והשותף ירכוש 60% בזכויות בנכס כנגד תשלום 45 מיליוני ש"ח ("התמורה הסופית בעסקה" ו-"העסקה", לפי העניין). למועד הדוח, החברה והשותף שילמו מקדמה בסך של 1,500 אלפי ש"ח ("המקדמה") על חשבון התמורה הסופית בעסקה (חלקה של החברה 1,000 אלפי ש"ח. סכום זה מומן בהלוואת בעלים, לפרטים אודותיה ראו ביאור 16ב') והצדדים מנהלים מו"מ לחתימה על הסכם עסקת מכר המותנית בהתקיימות תנאים מתלים ("ההסכם").

כנגד תשלום המקדמה על חשבון התמורה הסופית בעסקה וכבטוחה להשלמת העסקה ולתשלום המקדמה בוצעה הקצאת מניות בבעלת הזכויות בנכס לחברה בנאמנות ולשותף ("ההקצאה"). בד בבד עם חתימת ההסכם תבוטל ההקצאה ובעלת הזכויות בנכס תבצע רכישה עצמית של המניות שהוקצו. למועד דוח זה טרם התקיימו התנאים המתלים ולפיכך טרם נחתם ההסכם והושלמה העסקה.

(3) כפר חב"ד

ביום 31 במאי 2015 התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' אשר הינו בעל זכויות חזקה, ניהול ותפעול ("השותף" ו-"הזכויות", לפי העניין) מתחם בכפר חב"ד הכולל בנין בן 4 קומות מעל קומת מרתף וכן שישה ביתנים נוספים ("המתחם" ו-"ההסכם", לפי העניין) לפיתוח המתחם לדיור להשכרה ("הפרויקט").

בהתאם להוראות ההסכם החברה תשתף פעולה עם השותף בפתרון ו/או הכרעה של חילוקי דעות שהתגלעו בין השותף לבין גורמים אחרים אשר השותף התקשר עימם במערכת הסכמים שמכוחם הוקנו לו הזכויות. החברה תישא בעלויות ניהול הליכים משפטיים לשם מימוש הזכויות וקבלת פיצוי בגין מניעת, פגיעה ועיכוב מימוש הזכויות ("העלויות") כאשר סכומי הפיצוי, ככל שיתקבלו, ישמשו תחילה להחזר העלויות והיתרה, ככל שתהיה, תתחלק בין החברה לבין השותף.

ככל שיוקנו לשותף הזכויות, החברה תישא בכל העלויות, הוצאות והתשלומים שידרשו לצורך מימוש הפרויקט, אשר יישאו ריבית שנתית בשיעור של 6% ("הוצאות הפרויקט").

ככל שידרשו במתחם עבודות בינוי ו/או תשתית, נקבע כי הצדדים יקבלו הצעות מחיר משני קבלנים שונים כאשר לחברה זכות סירוב ראשונה לביצוע העבודות בעצמה או באמצעות מי מטעמה וזאת בתמורה להצעת המחיר הזולה ביותר שתתקבל מהקבלנים. ככל החברה תבצע את העבודות בעצמה או באמצעות מי מטעמה, התמורה בגין עבודות אלו יחשבו כחלק בלתי נפרד מהוצאות הפרויקט

כהגדרתו לעיל.
רווחי הפרויקט יתחלקו בין הצדדים בחלקים שווים כאשר הרווחים להם יהיה זכאי השותף ישמשו תחילה להחזר העלויות והוצאות הפרויקט.
להבטחת זכויות החברה בהתאם להוראות ההסכם, החברה זכאית לרשום לטובתה שעבוד על כל זכויות השותף במתחם. בחודש נובמבר 2015 הגיש השותף תביעה לבית המשפט לקבלת סעד אכיפה של זכויותיו ולקבלת פיצויים בסך של כ-32 מיליון ש"ח. טרם הוגשו כתבי הגנה וטרם נקבע מועד לדיון מקדמי בתביעה.

(4) **פעילות בתחום תמ"א 38 ופינוי בינוי**

בחודש יולי 2015 החברה התקשרה בהסכם עם שני שותפים לפעול בתחום תמ"א 38 ופינוי בינוי בתל-אביב וסביבתה ("תחום הפעילות") באמצעות הקמת חברת מגנזי אורבניקס בע"מ ("אורבניקס") אשר מחצית ממניותיה מוחזקות על ידי החברה, לצורך הקמת אורבניקס השקיעו בעלי המניות סכום כולל של 500 אלף ש"ח, כאשר החברה נשאה ב-50% מסכום זה. למועד חתימת על הדוחות הכספיים אורבניקס טרם התקשרה בהסכמים עם צדדי ג' ובשלב זה לא מתקיימת פעילות שוטפת לאיתור פרויקטים פוטנציאלים וקידומם.

(5) **ניהול פרויקט כביש 1**

ביום 28 באוקטובר 2015 נחתם הסכם בין החברה לבין צד ג' למתן שירותי ניהול בפרויקט כביש 1 אותו מבצע צד ג'. תמורת שירותי הניהול החברה תהיה זכאית לתקבולים בסך 7 מיליון ש"ח. להערכת הנהלת החברה הצפי למשך מתן השירותים הינו כשנה, בהתאם לכך הכירה החברה בדוחותיה הכספיים בהכנסות בסך של 4.5 מילון ש"ח . השירות סופק בפועל על ידי בעלת השליטה בחברה כקבלן משנה כאשר ההוצאות שנזקפו בדוח על רווח או הפסד של החברה בגין התקשרות זו על סך של כ-2 מיליון ש"ח נזקפו ליתרות בעלת השליטה. בנוסף, ראה ביאור 16ב'.

(6) **פרויקט משטרת אריאל**

המרכז לעיצוב ולטכנולוגיה אריאל בשומרון (ע"ר) ("האוניברסיטה") זכה במכרז מס' 59/08 שפרסמה משטרת ישראל, לבנית מבנה נפרד בבעלות האוניברסיטה בן 2 קומות משרדים, מבואה ומרתף בעיר אריאל בשטח כולל של 6,727 מ"ר ("המבנה" או "מבנה המשטרה") ואשר כולל 66 מקומות חניה צמודות, עבור משטרת ישראל וגוף בטחוני נוסף (להלן יחדיו: "משטרת ישראל" או "השוכר"), השכרתו, ניהולו ותחזוקתו עבור משטרת ישראל ("המכרז").

ביום 21 בדצמבר 2015 התקשרה האוניברסיטה והחברה בהסכם לפיו האוניברסיטה תעביר ותסב לחברה בצורה מוחלטת, סופית ובלתי חוזרת, את מלוא זכויותיה והתחייבויותיה לפי חוזה השכירות בלבד, אך לא את ההתחייבויות והזכויות ע"פ חוזה ניהול תחזוקה, כמפורט להלן:

- תקופת השכירות העיקרית נקבעה לתקופה של 20 שנים מיום מסירת החזקה במבנה ועוד כ-5 שנות אופציה נוספות ("האופציה" ו-"תקופת האופציה", לפי העניין), בכפוף למימוש האופציה לכל התקופה או לחלק ממנה ע"י משטרת ישראל. על אף האמור לעיל, בהתאם להוראות המכרז השוכר רשאי להפסיק את תקופת השכירות בחלוף 15 שנים מיום מסירת החזקה במבנה רק בנסיבות חריגות או עקב צורך מקצועי.
- החברה תהא זכאית לקבלת דמי השכירות עבור תקופת השכירות כמפורט להלן:
  ב-15 השנים הראשונות 100% מדמי השכירות, קרי, 69 ש"ח לחודש למ"ר ו-550 ש"ח לחודש עבור מקום חנייה.
  ב-5 השנים שלאחר השנים הראשונות, 85% מדמי השכירות.
  בתקופת האופציה, 50% מדמי השכירות.

  דמי השכירות ישולמו שנה מראש בתחילת שנת הכספים, למעט בתקופה הראשונה בה התשלום יהא מרגע מסירת המבנה ועד לתום שנת הכספים. לדמי השכירות יתווסף מע"מ ויוצמדו למדד המחירים לצרכן בישראל בגין חודש אוגוסט 2010.
- בסיום תקופת השכירות (המקורית או האופציה ככל שזו תמומש) יסתיימו היחסים בין הצדדים, החברה לא תהיה זכאית לתשלום כלשהוא מהאוניברסיטה ולא יהיו לה עוד זכויות בפרויקט.
- עלויות רכישת הזכויות במקרקעין, מיסים, היטלים ואגרות בגין רכישת הזכויות בקרקע (לא כולל ארנונה, אשר תחול על משטרת ישראל מכוח היותה משכיר), לרבות, אך לא רק, עלויות אדריכלות, אגרות בניה, אגרות מבני ציבור, היטל ביוב ציבורי ואגרת הנחת צנרת, הוצאות ביצוע החיבור לתשתיות מים והחשמל, פיקוח ויועצים – יחולו על האוניברסיטה בלבד. הוצאות נוספות ככל שיהיו לחברה בקשר לביצוע הסכם זה לא יושתו על האוניברסיטה, וכי האמור בסעיף זה מסכם את כלל התחייבויותיו הכספיות של האוניברסיטה.
- המבנה יבנה ויותאם לייעודו לפי פרוגרמה ואפיון טכני שנקבע במכרז. בכל מקרה בו יבקש השוכר שינויים ו/או תוספות ו/או עבודות אשר אינן נכללות באפיון הטכני, כל סכום, אשר יגיע בגין ביצוע השינויים ו/או התוספות ואו העבודות אלה, ישולמו לחברה. השינויים והתוספות יתומחרו בנפרד ויוגש בגינם חשבון נפרד

בהתאם לקבוע באפיון הטכני.
יובהר למען הסר ספק כי האוניברסיטה הינה הבעלים של הקרקע והמבנה ולחברה אין כל זכות בהם.
האוניברסיטה נתנה את הסכמתה לחברה למשכן ו/או לשעבד לטובת בנק או גוף פיננסי אחר את שטח הקרקע וכל הבנוי או שיבנה עליו, וזאת על מנת קבלת מימון ו/או ליווי לבניה והקמת המבנה. בנוסף האוניברסיטה התחייבה לתת את הסכמתה לחברה להעביר, להסב ולהמחות את מלוא זכויותיה ע"פ ההסכם לטובת בנק ו/או גוף פיננסי אחר ו/או צד ג', אך לא לפני שלב של תום הבניה, והיא איננה רשאית לסרב אלא מטעמים עניינים בלבד.
בהתאם להוראות חוזה השכירות, לאוניברסיטה אין כל מניעה להעביר לחברה את זכויותיה המעוגנות בחוזה השכירות וזאת בתנאי שלא ייגרעו ו/או יפגעו זכויות משטרת ישראל.

בניית מבנה המשטרה החלה בשנת 2015 עד כה הושקעו בפרויקט כ-12 מיליון ש"ח מתוך כ-40 מיליון ש"ח אשר יושקעו בפרויקט למיטב הערכת החברה.

החברה הכירה בדוחותיה הכספיים הכנסות לקבל בגין פרויקט זה בהתאם לשיעור הביצוע נכון למועד הדוחות הכספיים. לאור העובדה כי תקבולי השכירות הינם לתקופה העולה על תנאי אשראי מקובלים פנתה החברה למעריך שווי חיצוני לצורך קביעת שיעור ריבית ההיוון לתקבולים אשר חוות דעתו מצורפת.

סך ההכנסות שהכירה החברה בדוחותיה הכספיים בסכומים מהוונים הינו 21,268 אלפי ש"ח.

(7) להתקשרויות עם צדדים קשורים ראה ביאור 26.

ג. **שעבודים**

בשנת 2014 לחברה היו שעבודים קבועים ושוטפים על רכוש קבוע, פיקדונות בתאגידים בנקאיים ומלאי בנינים למכירה.
יתרות ההתחייבויות המובטחות הינן כדלקמן:
להבטחת התחייבויות החברה, רשמן החברה והחברות מאוחדות שעבודים לטובת תאגידים בנקאים.
כן נרשמו לטובת הנאמן לאג"ח (סדרה ג') שעבודים על זכויות החברה לקבלת עודפים משותפות בולווארד ועל חשבון הנאמנות בו הופקדו כספי ההנפקה ועל חשבון העודפים.

	ליום 31 בדצמבר	
	2015	2014
	אלפי ש"ח	
הלוואות ואשראי לזמן קצר	-	-
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)	-	2,200
הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)	-	-
	-	2,200

ד. **ערבויות**

החברה ערבה לטובת הבנק המלווה, לפירעון מכלל החובות וההתחייבויות של חברת כלולה פרויקט לוגאנו יהוד בע"מ לבנק על פי שעור החזקתה בחברה הכלולה (40%). , והכל ללא הגבלה בסכום, בצירוף הפרשי הצמדה וסכומים נוספים כפי שיוסכם עם הבנק וזאת חלף בעלת השליטה בהתאם לדרישת הבנק המלווה ובהתאם להוראות הסדר הנושים.
חלקה של החברה בהתחייבויות לבנקים של החברה הכלולה לתאריך הדיווח הינו כ- 26,820 אלפי ש"ח.

21. הון

הרכב הון המניות

	ליום 31 בדצמבר 2015		ליום 31 בדצמבר 2014	
	רשום	מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע
	אלפי מניות			
מניות רגילות ללא ע.נ.	10,284,777	0.1	10,284,777	0.1

22. הכנסות מחוזי הקמה ודמי ניהול

	לשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2015	2014	2013
		אלפי ש"ח	
הכנסות מחוזי הקמה *)	23,645	-	-
הכנסות מניהול פרויקטים **)	6,058	25	136
	29,703	25	136

*) כולל הכנסות מצדדים קשורים לשנת 2015 בסך של 2,376 אש"ח
**) כולל הכנסות מצדדים קשורים בשנת 2015 סך של 1,557 אש"ח .

23. עלות ביצוע חוזי הקמה

	לשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2015	2014	2013
		אלפי ש"ח	
עבודות	5,532	-	-
חומרים	5,022	-	-
קבלני משנה	3,046	-	-
יעוץ מקצועי**	2,000	-	-
שכר עבודה	550	-	-
עמלות	65	-	-
שונות	214	-	-
	16,429	-	-

*כולל הוצאות לצדדים קשורים בסך של כ 12,675 אלפי ש"ח.
**ראה באור 20ב'(5).

24. פירוטים נוספים לסעיפי דוחות רווח והפסד

	לשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2015	2014	2013
		אלפי ש"ח	
א. **הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות**			
שכר עבודה ונלוות	1,063	721	749
שכר מקצועי	1,164	215	455
שכר דירה ואחזקת משרד	124	34	40
גמול וביטוח דירקטורים	116	97	155
אגרות וביטוחים	35	38	42
פחת	7	7	17
אחרות	196	100	46
	2,705	1,212	1,504
ב. **הכנסות אחרות**			
רווח מיישום הסדר נושים	-	14,682	-
אחרות	109	21	19
	109	14,703	19
ג. **הוצאות אחרות**			
הוצאות נטו בגין עבודות שהסתיימו בעבר	30	27	2
ירידה בזכויות בשותפות נדל"ן	-	265	-
אחרות	-	4	21
	30	296	23

ד. **הוצאות מימון**

	2015	2014	2013
		אלפי ש"ח	
הוצאות מימון בגין הלוואות לזמן קצר	-	38	188
הוצאות מימון בגין הלוואות לזמן ארוך	321	178	174
הוצאות מימון בגין אגרות חוב הניתנות להמרה במניות	-	812	1,361
הוצאות מימון בגין אגרות חוב	-	615	799
שונות	22	-	-
	343	1,643	2,522

ה. **הכנסות מימון**

	2015	2014	2013
		אלפי ש"ח	
הכנסות ריבית מהלוואה	16	71	121
פיקדונות נושאים ריבית בתאגידים בנקאיים	-	26	7
שונות	-	3	-
	16	100	128

ו. הכנסות והוצאות מימון שפורטו לעיל כוללות הכנסות והוצאות ריבית בגין נכסים פיננסים והתחייבויות פיננסיות שאינם מוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד בסכומים הבאים:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2015	2014	2013
		אלפי ש"ח	
הכנסות ריבית	146	71	121

25. מגזרים עסקיים

א. כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי מגזרי פעילות בהתבסס על המוצרים והשירותים של היחידות העסקיות ולה מגזרי פעילות כדלקמן:

מגזר נדלן יזמי (מגזר בניינים למכירה) -	החברה בונה בישראל פרויקטים של דירות ושטחי מסחר המיועדים למכירה, אשר בחלקם הינם בשלבי בניה סופיים וכמו כן מבצעת עבודות בניה מוזמנות.
מגזר נכסים להשכרה -	הפעילות רוכזה בישראל וכללה השכרת מבנה באזור תעשייה. בחודש מרץ 2014 מכרה הקבוצה את מגזר ההשכרה שלה. אשר מוצג בשנת 2014 כפעילות שהופסקה, ראה ביאור 5.
עבודות בחוזי הקמה-	החברה מבצעת ומנהלת פרויקטים בתחום הבניה הציבורית והתעשייתית.
פעילויות אחרות -	כוללות ניהול פרויקטים בניה שונים.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

הכנסות:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2015	2014	2013
	אלפי ש"ח		
עבודות בחוזי הקמה	23,645	-	-
נדלן יזמי	780	16,525	136
התאמות *)	5,278	-	-
סך הכל הכנסות בדוחות רווח והפסד	29,703	16,525	136
תוצאות המגזר והתאמה להפסד לשנה			
עבודות בחוזי הקמה	9,994	-	-
נדלן יזמי	780	7,866	155
התאמות *)	2,500	-	-
	13,274	7,866	155
הכנסות (הוצאות) משותפות בלתי מוקצות	(2,626)	13,195	(1,527)
רווח (הפסד) תפעולי	10,648	21,061	(1,372)
הוצאות מימון	(343)	(1,643)	(2,522)
הכנסות מימון	16	100	128
הוצאות מימון, נטו	(327)	(1,543)	(2,394)
חלק החברה ברווחי (הפסדי) תאגידים כלולים, נטו (בניינים למכירה)	(5,301)	(228)	36
רווח מפעילות מופסקת	-	367	739
רווח (הפסד) נקי	5,020	19,657	(2,990)

* התאמות נובעות מתחום ניהול פרויקטים בניה שונים, ראה באורים 20ב'(5) ו-26ז'.

25. מגזרים עסקיים - המשך

ג. מידע נוסף

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2015	2014
	אלפי ש"ח	
נכסי המגזר:		
עבודות בחוזי הקמה	22,955	-
נדלן יזמי	3,911	2,633
נכסים שלא הוקצו	6,136	2,143
השקעות בתאגידים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני (נדלן יזמי)	26,245	32,048
התחייבויות המגזר:		
עבודות בחוזי הקמה	1,320	-
נדלן יזמי	141	135
התחייבויות שלא הוקצו	26,601	10,524

ד.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2015	2014	2013
	אלפי ש"ח		
הכנסות מלקוחות עיקריים האחראים, כל אחד, ל-10% ומעלה מסך ההכנסות המדווחות בדוחות הכספיים:			
לקוח א' - מגזר עבודות בחוזי הקמה	21,268	-	-
לקוח ב' - התאמות	4,500	-	-
סך הכל הכנסות בדוחות רווח והפסד	25,768	-	-

26. יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

	31 בדצמבר 2015			31 בדצמבר 2014		
	צדדים קשורים	חברות כלולות	בעל שליטה	צדדים קשורים	חברות כלולות	בעל שליטה
		אלפי ש"ח			אלפי ש"ח	
הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה	-	-	1,687	-	-	-
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	(909)	-		-	-	-
זכאים ויתרות זכות	-	(141)	-	-	(135)	-
הלוואות	-	-	(24,035)	-		(7,288)
	(909)	(141)	(22,348)	-	(135)	(7,288)

ב. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2015	2014	2013
		אלפי ש"ח	
שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה או מטעמה	116	97	141
מספר האנשים אליהם מתייחסים השכר וההטבות	3	6	4

ג. הטבות לנושאי משרה בכירים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2015	2014	2013
שכר עבודה ונלוות	515	402	444
מספר נושאי המשרה הבכירים אליהם מתייחסות ההטבות	2	2	2

ד. ביום 5 במרץ 2015 דיווחה החברה על מינויו של מר תמיר אלון למנכ"ל החברה. שכר העבודה של המנכ"ל שולם על ידי חברה בשליטת בעל השליטה.

ה. עסקאות עם בעלי ענין וצדדים קשורים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
	2015			2014	2013
	אלפי ש"ח				
	בעל שליטה	חברות קשורות	תאגידים כלולים	תאגידים כלולים	תאגידים כלולים
הכנסות מחוזי הקמה ודמי ניהול	3,154	-	780	23	24
עלות ביצוע חוזי הקמה ודמי ניהול	12,808	777	-	-	-
הוצאות הנהלה וכלליות	588	-	-	-	-
הוצאות מימון	321	-	-	10	-

ו. הכנסות והוצאות מצדדים קשורים ומבעלי עניין

תנאי העסקאות עם צדדים קשורים

הקניות והמכירות מצדדים קשורים מבוצעות במחירי שוק. יתרות שטרם נפרעו לתום השנה אינן מובטחות, אינן נושאות ריבית והשבתם תיעשה במזומן. לא התקבלו או ניתנו כל ערבויות בגין סכומים לקבל או לשלם. לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2015 החברה לא רשמה כל הפרשה לחובות מסופקים בגין סכומים לקבל מצדדים קשורים.

ז. ביום 23 באוגוסט 2015 החברה התקשרה עם מגנזי תשתיות בע"מ (להלן: "מגנזי") , חברה פרטית הנמצאת, בעקיפין, בשליטה של בעל השליטה בחברה בהסכמים לפיהם תשמש החברה כקבלן משנה של מגנזי (הקבלן הראשי) בפרויקטים לבניית מבני ציבור בהם זכתה מגנזי במכרז אשר בנייתם טרם החלה או נמצאים בשלבי ביצוע. בתמורה לבחירתה של החברה כקבלן משנה, מגנזי תהא זכאית לעמלת קבלן ראשי בשיעור של 3% מהכנסות כל פרויקט. אם תידרש החברה להעמיד ערבויות כלשהן מתוקף תפקידה כקבלן משנה, יעמוד שיעור עמלת הקבלן הראשי על 2% ("עמלת קבלן ראשי").

מתווה התקשרות בפרויקטים נוספים

החברה באמצעות עובדי תחום קבלנות הביצוע ו/או עובדים נוספים, תבחן מעת לעת מכרזים חדשים בתחום פעילות הבניה הציבורית. מצאה החברה מכרז מתאים, תפנה לקבלן ראשי על מנת להגיש הצעה למכרז.

אם תפנה החברה למגנזי על מנת שזו תיגש למכרז כקבלן ראשי יחולו הכללים הבאים:

1. תמחור ההצעה במכרז והפעולות להגשת ההצעות ייעשו על ידי החברה.
2. מגנזי תהא חייבת להשתתף במכרז בתנאים ובתמחור שיקבעו על ידי החברה.
3. החברה תהא רשאית לפנות לצדדים שלישיים אשר ייגשו למכרז כקבלן ראשי והחברה תישאר קבלן משנה.
4. זכתה מגנזי במכרז והחברה תשמש כקבלן משנה, מגנזי תהא זכאית לעמלת קבלן ראשי כמפורט לעיל.

החברה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לפנות לצדדים שלישיים אשר יזכו במכרזים כקבלן ראשי בהצעה לשמש כקבלן משנה.

מגנזי תהא רשאית לגשת למכרזים כקבלן ראשי גם מבלי שנדרשה לעשות כן על יד החברה. מגנזי לא תהא רשאית לשמש כקבלן ראשי בפרויקטים בתחום הבניה הציבורית בהם החברה לא תשמש כקבלן משנה, אלא אם פנתה מגנזי לוועדת הביקורת של החברה זמן מספיק לפני בחירת קבלן המשנה, בהצעה שזו תשמש כקבלן משנה. לחברה תהא הזכות הבלעדית להחליט האם ברצונה לשמש כקבלן משנה, אם לאו.

לצורך הכניסה לתחום פעילות של ביצוע פרויקטים בתחום הבניה הציבורית, החברה קלטה לתוכה עובדים אשר עוסקים בתחום הבניה הציבורית, מרביתם עובדי מגנזי שהינם בעלי הניסיון הנדרש על מנת לבצע

פרויקטים מעין אלה (כקבלן ראשי ו/או כקבלן משנה) ולבחון את כדאיות מכרזים חדשים ותמחורם. מגנזי תישא בכל התשלומים ובכל ההוצאות ותבצע את כל ההפרשה הנדרשת על פי דין ו/או על פי הסכמי העסקתם של עובדי מגנזי שיקלטו כעובדים בחברה. החברה לא תישא בכל תשלום ו/או הוצאה ו/או נזק שעילתו בתקופת העסקת העובדים במגנזי ו/או הנובעת מסיום העסקתם במגנזי.

ח. ביום 23 באוגוסט 2015 החברה התקשרה עם מגנזי תשתיות בהסכם למתן שירותי ניהול המקובלים בניהול פרויקטים בביצוע אשר כוללים בעיקר ניהול התקשרויות עם מזמין העבודה והרשויות בהם מתנהל הפרויקט, התקשרויות עם קבלני ביצוע, ספקים ויועצים בפרויקט וניהול שוטף של הפרויקט ("שרותי הניהול"). החברה מספקת את השירותים ע"פ הנחיות מגנזי תשתיות, כפי שתהיינה מעת לעת לפרויקטים שהוגדרו מראש בהסכם.
כנגד מתן שירותי הניהול החברה תהא זכאית לקבלת סך השווה ל-2% מסך התקבולים (לפני מע"מ) שיתקבלו בפועל מביצוע הפרויקט במגנזי תשתיות בהתאם להתקדמות הבניה בפועל, בתוספת מע"מ ("התמורה"). החברה לא תהיינה זכאית לתמורה נוספת כלשהי ממגנזי תשתיות בגין מתן השירותים מעבר לאמור; עלויות העסקה של צוותי הניהול בפרויקטים תהיינה של מגנזי תשתיות ועלויות אלו לא נכללות בתמורה.

ט. החל מחודש אוגוסט 2015 שוכרת החברה בשכירות משנה את משרדיה מבעלת השליטה במחירי שוק.

27. אירועים לאחר תאריך המאזן

א. ביום 8 בפברואר 2016 התקשרה החברה בהסכם עם חברת נוקליון בע"מ ("נוקליון"), שאחד מבעלי מניותיה הינו יו"ר דירקטוריון החברה מר יוסי אקב, העוסקת בתחום ההגנה ומודיעין סייבר לפיו נוקליון הקצתה לחברה מניות המהוות (לאחר ההקצאה) רבע מזכויות ההון והצבעה בנוקליון תמורת השקעה של 2 מיליון ש"ח ב 20 תשלומים חודשיים שווים החל מחודש מרץ 2016 והעמדת משרדים ושירותי משרד (לרבות שירותי הנהלת חשבונות וכספים) למשך תקופה שלא תפחת משנתיים ממועד ההתקשרות. החברה זכאית למנות דירקטור אחד בדירקטוריון נוקליון. במקרה של אי פירעון אחד השיקים או יותר תשיב החברה לנוקליון סך השווה ל – 16,666 מניות נוקליון בגין כל שיק אשר לא נפרע במועד.

ב. בד בבד עם אישור הדוחות הכספיים, אישר דירקטוריון החברה הגשת טיוטת תשקיף להנפקת אגרות חוב. מבנה ההנפקה ותנאי אגרות החוב טרם נקבעו.

ג. ביום ה- 27 במרס, 2016 התקשרה החברה עם צד שלישי בהסכם (להלן- "הסכם ההתקשרות), לצורך מימון פרויקט "בניין המשטרה" כמפורט בביאור 20.ב.(6) (להלן- "הפרויקט").
על פי הסכם ההתקשרות זכאית החברה לתקבולים השווים לסך שלא יפחת מכ- 60 מיליון ₪ (להלן- "התקבולים") בתוספת מע"מ ובהתאמה לסך תקבולי השכירות השנתיים על פי הסכם השכירות (להלן- "ההסכם"), זאת בתמורה להמחאת זכויותיה וחובותיה בהסכם, למעט התחייבויות הקשורות לביצוע עבודות הבניה.
התקבולים האמורים יועברו לחברה בהתאם לעמידה באבני דרך מסוימות של הסכם ההתקשרות ובהתאם להתקדמות ביצוע הבניה בפועל וקבלת דמי שכירות עבור השנה הראשונה. כל זאת, בכפוף להשלמת כל התנאים המתלים בהסכם אשר עיקרם הינו מתן בטוחות לצד ג' על ידי בעל השליטה וכן קבלת הסכמת האוניברסיטה.
על אף האמור לעיל רשאי צד ג' להודיע לחברה, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לרכוש את מלוא זכויותיה והתחייבויותיה, לרבות ההתחייבויות הקשורות בהקמת המבנה.
ככל שיושלם הסכם ההתקשרות ויושלמו כל התנאים המתלים בו, תרשום החברה הפסד כתוצאה משינוי אומדן התקבולים החזויים בפרויקט, אשר נכון ליום המאזן מסתכם לסך של כ- 3 מיליון ₪.

אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ 2016

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

	עמוד
דוח סקירה של רואי חשבון	2
תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים	3-4
תמצית דוחות על רווח או הפסד ביניים מאוחדים	5
תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים	6
תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים	7-8
באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים	9-18

88 Yigal Alon St.
Tel Aviv, Israel

Phone +972 77 77 00000
Email info@cpa.co.il
Web www.cpa.co.il

בית אנגל, יגאל אלון 88,
תל אביב

טלפון 0777700000
מייל info@cpa.co.il
אתר www.cpa.co.il

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של אורן השקעות (א.א.א) בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אורן השקעות (א.א.א) בע"מ והחברות הבנות שלה (להלן- "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2016 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת, ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- (7,413) אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2016, ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 38 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 2(ב) לדוחות הכספיים בדבר התאמה בדרך של הצגה מחדש של הדוחות הכספיים ליום 31 במרס, 2015 על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת ביצוע פרויקט "המשטרה" על דוחותיה הכספיים של החברה.

תל אביב, שטיינמץ עמינח ושות'

8 באוגוסט, 2016 רואי חשבון

cpa.co.il
חבר ברשת ראיית החשבון הבינלאומית UHY

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2016	2015	2015
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	26,066	238	1,641
השקעות לזמן קצר מוגבלות בשימוש	1	138	1
לקוחות והכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה וניהול פרויקטים	13,883	-	5,272
חייבים ויתרות חובה	472	956	693
מלאי עבודות בבצוע	533	533	533
מלאי מקרקעין בבניה	2,397	2,227	2,378
	43,352	4,092	10,518
נכסים לא שוטפים			
הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה לזמן ארוך	-	3,451 *)	21,268
חייבים לזמן ארוך	35	430	-
תשלום על חשבון עסקת מקרקעין	1,070	-	1,070
נכסי הטבה לעובדים	108	114	110
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	26,157	29,184	24,254
השקעות בשותפויות מוגבלות	2,049	2,712	1,991
רכוש קבוע	35	18	36
	29,454	35,909	48,729
	72,806	40,001	59,247

*) הוצג מחדש, ראה באור 2ב'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2016	2015	2015
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים	-	-	85
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב	-	2,200	-
התחייבויות לספקים ונותני שירותים	8,741	181	2,300
זכאים ויתרות זכות	9,314	2,958 *)	1,642
הלוואות מצדדים קשורים	21,111	-	-
	39,166	5,339	4,027
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מצדדים קשורים	-	7,329	24,035
זכאים לזמן ארוך	723	-	-
הון (גרעון בהון) המיוחס לבעלי מניות החברה			
הון מניות	-	-	-
פרמיה על מניות	318,005	318,005	318,005
יתרת רווח (הפסד)	(285,088)	(290,672)	(286,820)
סה"כ הון (גרעון בהון)	32,917	27,333	31,185
	72,806	40,001	59,247

*) הוצג מחדש, ראה באור 2ב'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

8 באוגוסט, 2016			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	יוסי אקב יו"ר הדירקטוריון	אלון תמיר מנהל כללי	נעמי אלטמן האחראי הבכיר לתחום הכספים

	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2016	2015	2015
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
הכנסות מחוזי הקמה ודמי ניהול	11,821	3,652 *)	29,703
עלות ביצוע חוזי הקמה ודמי ניהול	(9,295)	1,935 *)	(16,429)
רווח גולמי	2,526	1,717	13,274
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	3	(38)	79
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	(661)	(303)	(2,705)
רווח תפעולי	1,868	1,376	10,648
הוצאות מימון	(158)	(60)	(343)
הכנסות מימון	1	4	16
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	21	(152)	(5,301)
רווח נקי	1,732	1,168	5,020

*) הוצג מחדש, ראה באור 2ב'.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת הפסד	סה"כ הון
רה ליום 1 בינואר 2016 (מבוקר)	-	318,005	(286,820)	31,185
רווח נקי	-	-	1,732	1,732
יתרה ליום 31 במרץ 2016	-	318,005	(285,088)	32,917
יתרה ליום 1 בינואר 2015 (מבוקר)	-	318,005	(291,840)	26,165
רווח נקי	-	-	1,168 *)	1,168 *)
יתרה ליום 31 במרץ 2015	-	318,005	(290,672)	27,333
יתרה ליום 1 בינואר 2015 (מבוקר)	-	318,005	(291,840)	26,165
רווח נקי	-	-	5,020	5,020
יתרה ליום 31 בדצמבר 2015 (מבוקר)	-	318,005	(286,820)	31,185

*) הוצג מחדש, ראה באור 2ב'.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2016	2015	2015
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח נקי	1,732	1,168 (*)	5,020
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:			
חלק החברה בהפסדי (רווחי) תאגידים כלולים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(21)	152	5,301
פחת והפחתות	1	2	7
הוצאות מימון, נטו	150	60	304
	130	214	5,612
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:			
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה ומסים לקבל	95	(37)	230
ירידה (עליה) בלקוחות ובהכנסות לקבל מחוזי הקמה וניהול פרויקטים	15,933	(3,451) (*)	(24,853)
עליה בהכנסות לקבל מצדדים קשורים	(3,276)	-	(1,687)
עליה במלאי מקרקעין	(19)	(127)	(278)
עליה בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים	6,441	13	2,132
עליה בזכאים ויתרות זכות	6,472	1,955 (*)	639
ירידה בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים	2	(5)	(1)
	25,648	(1,652)	(23,818)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	27,510	(270)	(13,186)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ	
	2015	2015	2016
	מבוקר	בלתי מבוקר	
		אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
גביית הלוואות לזמן ארוך, נטו	613	152	152
רכישת רכוש קבוע	(23)	-	-
גביית פיקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו	158	21	-
תשלומים על חשבון עסקת מקרקעין	(1,070)	-	-
השקעות בחברות מטופלות לפי שיטת שווי מאזני	(275)	-	(77)
תקבולים מהשקעה בשותפויות מוגבלות	778	-	-
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	181	173	(75)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
פירעון אגרות חוב	(2,200)	-	-
קבלת (פירעון) הלוואות לזמן ארוך מצדדים קשורים	16,426	-	(3,075)
קבלת (פירעון) הלוואות ואשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	85	-	(85)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששמשו לפעילות) מימון	14,311	-	(3,160)
סה"כ עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	1,306	(97)	24,425
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	335	335	1,641
יתרת המזומנים ושווי המזומנים לסוף התקופה	1,641	238	26,066

(א) <u>פעילות מהותית שאיננה במזומן</u>

ביום 8 בפברואר 2016 רכשה החברה באשראי השקעה בחברה כלולה בסך של 1,863 אלפי ש"ח.

*) הוצג מחדש ראה ביאור 2ב'.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

1. כללי

א. הישות המדווחת

אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ הינה חברה אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא רחוב יונתן נתניהו 1, אור יהודה.
תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2016, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה וכן את הזכויות בחברות כלולות ובישויות בשליטה משותפת (להלן יחד - "הקבוצה"). החברה הינה חברה בת של מגנזי השקעות בע"מ והחברה האם הסופית שלה הינה מגנזי תשתיות ב.ג.מ בע"מ.
למועד הדוח החברה פועלת בשני מגזרי פעילות: תחום נדלן יזמי (למגורים) ותחום עבודות בחוזי הקמה.

ב. אי הכללת מידע כספי נפרד

בהתאם לתקנה 4 לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים, החברה לא צרפה בתמצית הדוחות הביניים לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2016, מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. הסיבה שבגינה לא כללה החברה מידע כספי נפרד, הינה לאור ההשפעה הזניחה שיש לדוחות הכספיים של החברות המוחזקות על הדוחות הכספיים המאוחדים. הפרמטרים ששימשו את החברה על מנת לקבוע את ההשפעה האמורה הם: נכסים, הכנסות, רווח ותזרים מזומנים מפעילות שוטפת של עד כ- 5% מסך הנכסים, ההכנסות, הרווח ותזרימי המזומנים מפעילות שוטפת בדוחות המאוחדים - בהתאמה, בהתעלם מהשפעות אירועים חריגים שאינם שכיחים.

2 עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל- IAS 34, *דיווח כספי לתקופות ביניים* ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2015 (להלן: "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970.

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון הקבוצה ביום 8 באוגוסט, 2016.
המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ב. הצגה מחדש בעקבות תיקון טעות במספרי השוואה

בתקופת הדוח, נמצאה טעות בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס, 2015 באשר לאופן הטיפול בפרויקט "משטרה" אשר ההכנסות וההוצאות בגינו לא קיבלו ביטוי בדוחותיה הכספיים של החברה לאותה התקופה. החברה תיאמה בדרך של הצגה מחדש, את דוחותיה הכספיים ליום 31 במרס, 2015 על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת ביצוע הפרויקט על דוחותיה הכספיים של החברה.
החברה ביצעה התאמה בדוחותיה הכספיים לתקופה האמורה בדרך של הצגה מחדש (Restatement) על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת תיקון טיפול בפרויקט "משטרה".

השפעת התיקון אמור על הדוחות הכספיים של החברה הינה כדלקמן:

2. עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

ב. הצגה מחדש בעקבות תיקון טעות במספרי השוואה - המשך

בתמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים

	כפי שדווח בעבר	התיקון	כמוצג בדוחות כספיים אלו
		אלפי ש"ח	
ליום 31 מרס, 2015			
הכנסות לקבל (במסגרת נכסים לא שוטפים)	-	3,451	3,451
זכאים ויתרות זכות (במסגרת התחייבויות שוטפות)	1,023	1,935	2,958
יתרת רווח (הפסד)	(348)	1,516	1,168

בתמצית דוחות על הרווח או הפסד ביניים מאוחדים

	כפי שדווח בעבר	התיקון	כמוצג בדוחות כספיים אלו
		אלפי ש"ח	
ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס, 2015			
הכנסות מחוזי הקמה ודמי ניהול	201	3,451	3,652
עלות ביצוע חוזי הקמה ודמי ניהול	-	1,935	1,935

בתמצית דוח על השינויים בהון ביניים מאוחדים

	כפי שדווח בעבר	התיקון	כמוצג בדוחות כספיים אלו
		אלפי ש"ח	
ליום 31 במרס, 2015			
יתרת רווח (הפסד)	(292,188)	1,516	(290,672)

ג. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

בהמשך לאמור בביאור 27ג' לדוחות הכספיים השנתיים, שינתה החברה את אומדן ההכנסות מפרויקט המשטרה ל- 60 מיליון ש"ח לעומת אומדן של כ- 71 מיליון ש"ח בדוחות הכספיים השנתיים, כתוצאה משינוי אומדן התקבולים החזויים בפרויקט הכירה החברה בהפסד, אשר נכון ליום המאזן מסתכם לכ-3 מיליון ש"ח.

למידע בדבר שימוש בעבודת מומחה בדבר ניצול הפסדים מועברים ראה ביאור 8(6).

3. תאגידים מוחזקים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני

8. א. רכישות בתקופה

ביום 8 בפברואר 2016 התקשרה החברה בהסכם עם חברת נוקליון בע"מ (להלן - "נוקליון"), שאחד מבעלי מניותיה הינו יו"ר דירקטוריון החברה מר יוסי אקב, העוסקת בתחום ההגנה ומודיעין סייבר, לפיו נוקליון הקצתה לחברה מניות המהוות (לאחר ההקצאה) רבע מזכויות ההון והצבעה (333,333 מניות ללא ערך נקוב) בנוקליון תמורת השקעה של 2 מיליון ש"ח ב 20 תשלומים חודשיים שווים החל מחודש מרץ 2016 והעמדת משרדים ושירותי משרד (לרבות שירותי הנהלת חשבונות וכספים) למשך תקופה שלא תפחת משנתיים ממועד ההתקשרות. החברה זכאית למנות דירקטור אחד מתוך 2 בדירקטוריון נוקליון. במקרה של אי פירעון אחד השיקים או יותר תשיב החברה לנוקליון סך השווה ל - 16,666 מניות נוקליון בגין כל שיק אשר לא נפרע במועד.
ההשקעה בנוקליון נכללה בדוח לפי ערך נוכחי של התשלומים ותטופל לפי שיטת השווי המאזני. נכון למועד הדוח בגין ההשקעה בנוקליון נכללו במסגרת סעיף זכאים ויתרות זכות לזמן קצר סך של כ 1,200 אלפי ש"ח ובמסגרת סעיף זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך כ - 723 אלפי ש"ח.
החברה דחתה את ביצוע הקצאת עודפי עלות ויחסה, בשלב זה, את התמורה בסך של כ- 2 מיליון ש"ח לנכס בלתי מוחשי ("ידע") אשר יופחת לאורך חייו המשוערים.
להלן מידע תמציתי מתוך הדוח על המצב הכספי ודוח רווח או הפסד של חברת נוקליון בע"מ:

	31 במרץ 2016
	בלתי מבוקר
	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים	1,911
נכסים לא שוטפים	23
התחייבויות שוטפות	6
הון	1,928

	ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2016
	בלתי מבוקר
	אלפי ש"ח
הפסד תפעולי	71
הפסד	71

3. תאגידים מוחזקים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני – המשך

ב. צירוף דוחות כספיים של חברה כלולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

1. החברה מצרפת לדוחותיה הכספיים את הדוחות הכספיים של חברת פרויקט לוגאנו יהוד בע"מ (להלן – "לוגאנו") ליום 31 במרץ, 2016 המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

2. צירוף מידע תמציתי לחברה הכלולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

מידע תמציתי מתוך הדוח על המצב הכספי, דוח רווח או הפסד והדוח על הרווח הכולל של חברת לוגאנו:

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2016	2015	2015
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים	138,268	125,355	131,733
נכסים לא שוטפים	39,613	41,515	38,879
התחייבויות שוטפות	198,288	183,233	190,203
התחייבויות לא שוטפות	3,243	3,417	3,173
גרעון בהון	(23,650)	(19,780)	(22,764)

	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2016	2015	2015
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
הפסד תפעולי	807	487	1,775
הפסד	886	358	3,342

4. יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

	ליום 31 במרץ 2016			ליום 31 במרץ 2015			ליום 31 בדצמבר 2015		
	צדדים קשורים	חברות כלולות	בעל שליטה	צדדים קשורים	חברות כלולות	בעל שליטה	צדדים קשורים	חברות כלולות	בעל שליטה
	אלפי ש"ח			אלפי ש"ח			אלפי ש"ח		
הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה	-	-	4,963	-	-	-	-	-	1,687
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	(2,024)	-	-	-	-	-	(909)	-	-
זכאים ויתרות זכות	-	(1,997)	-	(1,935)	(141)	-	-	(141)	-
הלוואות (ראה סעיף 4י)	-	-	(21,111)	-	-	(7,329)	-		(24,035)
	(2,024)	(1,997)	16,148	(1,935)	(141)	(7,329)	-	(135)	(7,288)

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ						לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2016			2015			2015		
	אלפי ש"ח								
	בעל שליטה	חברות קשורות	תאגידים כלולים	בעל שליטה	חברות קשורות	תאגידים כלולים	בעל שליטה	חברות קשורות	תאגידים כלולים
הכנסות מחוזי הקמה ודמי ניהול	7,093	-	262	-	-	201	3,154	-	780
עלות ביצוע חוזי הקמה ודמי ניהול	1,025	1,270	-	1,935	-	-	12,808	777	-
הוצאות הנהלה וכלליות	71	-	-	-	-	-	588	-	-
הוצאות מימון	152	-	-	41	-	-	321	-	-

4. יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים - המשך

ג. תנאי העסקה מנכ"ל החברה

ביום 5 במרץ 2015 אישרה החברה מינויו של מר תמיר אלון למנכ"ל החברה. שכר העבודה של המנכ"ל שולם על ידי חברה בשליטת בעל השליטה עד לחודש ינואר 2016. החל מחודש פברואר 2016 השכר משולם על ידי החברה. להלן עיקרי תנאי העסקה של מר תמיר:

- שכר ברוטו בסך 30,000 ש"ח לחודש;
- תנאים סוציאליים מקובלים - בטוח מנהלים, אובדן כושר עבודה, חופשה שנתית כדין, דמי הבראה כדין, ימי מחלה כדין וכדומה;
- הטבות נוספות - רכב, טלפון סלולארי, מחשב אישי נייד, הוצאות חשבון טלפון;
- כל צד יהיה רשאי להפסיק את ההסכם בהודעה מוקדמת הדדית של 60 יום.

ד. הכנסות והוצאות מצדדים קשורים ומבעלי עניין

תנאי העסקאות עם צדדים קשורים

הקניות והמכירות מצדדים קשורים מבוצעות במחירי שוק. יתרות שטרם נפרעו לתום השנה אינן מובטחות, אינן נושאות ריבית והשבתם תיעשה במזומן. לא התקבלו או ניתנו כל ערבויות בגין סכומים לקבל או לשלם. בתקופת הדוח החברה לא רשמה כל הפרשה לחובות מסופקים בגין סכומים לקבל מצדדים קשורים.

ה. לאחר תקופת הדיווח אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה של החברה בהסכם עם בעלת השליטה של החברה לצורך ביצוע עבודות בפרויקט "המשטרה". על פי ההסכם תשמש בעלת השליטה כקבלן מבצע בפרויקט לכל העבודות למעט מערכות, בהיקף כולל של 10 מיליון ש"ח. כמו כן, בהתאם להסכם, העמידה בעלת השליטה ערבות לצד ג' (הנדרש לצורך ביצוע העבודות) על סך של 5 מיליון ש"ח. בנוסף, דירקטוריון החברה אישר את העברת מלוא התמורה על פי ההסכם בסך של 10 מיליון ש"ח, כמקדמה לבעלת השליטה על חשבון ביצוע העבודה.

ו. הרכב הלוואות מצדדים קשורים:

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2016	2015	2015
	אלפי ש"ח		
הלוואה מס' 1 (1)	2,589	2,458	2,574
הלוואה מס' 2 (2)	8,325	4,871	8,375
הלוואה מס' 3 (3)	10,197	-	13,086
	21,111	7,329	24,035

(1) ההלוואה התקבלה במסגרת הסדר הנושים מהמשקיע שהפך להיות בעל השליטה בחברה. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ותישא ריבית שנתית בשיעור של 6%. מועד הפירעון של ההלוואה הינו המוקדם מבין 30 ביוני 2017 לבין גיוס מקורות מימון חיצוניים לחברה (בהון או בחוב), וככל שיתקבלו תקבולים מעסקת "המשטרה" תפרע החברה פירעון מוקדם של ההלוואה. להתפתחות לאחר תקופת הדיווח ראה באור 8(1).

4. יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים - המשך

ו. הרכב הלוואות מצדדים קשורים – המשך:

(2) ההלוואות נושאות ריבית שנתית על פי סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה מועד הפירעון של ההלוואה הינו המוקדם מבין 30 ביוני 2017 לבין גיוס מקרות מימון חיצוניים לחברה (בהון או בחוב), וככל שיתקבלו תקבולים מעסקת "המשטרה" תפרע החברה פירעון מוקדם של ההלוואה.
בהמשך לקבלת תקבול מעסקת "המשטרה" ביום 31 במרץ 2016 בוצע פירעון של 102 אלפי ש"ח.
להתפתחות לאחר תקופת הדיווח ראה באור 8(2).

(3) היתרה נובעת מהתחשבנות שוטפת של החברה מול בעל שליטה. ביום 10 במרץ 2016 התקבלה החלטה להמיר את החוב השוטף להלוואה החל מיום 31 בדצמבר 2015 שתישא ריבית שנתית על פי סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה החל ממועד ההחלטה מועד הפירעון של ההלוואה הינו המוקדם מבין 30 ביוני 2017 לבין גיוס מקרות מימון חיצוניים לחברה (בהון או בחוב), וככל שיתקבלו תקבולים מעסקת "המשטרה" תפרע החברה פירעון מוקדם של ההלוואה.
בהמשך לקבלת תקבול מעסקת "המשטרה" ביום 31 במרץ 2016 בוצע פירעון של 2,973 אלפי ש"ח.
להתפתחות לאחר תקופת הדיווח ראה באור 8(3).

5. שווי הוגן

ההנהלה העריכה שיתרת המזומנים, פיקדונות לזמן קצר, הכנסות לקבל, ספקים והתחייבויות שוטפות אחרות מהווה בקירוב את שווים ההוגן וזאת בשל מועדי הפירעון הקצרים של מכשירים אלה.
השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים הוא הסכום אשר בו המכשיר יכול להימכר בעסקה בין קונים ומוכרים מרצון, בשונה מעסקה כפויה (פירוק כפוי או מכירה בתנאי לחץ).
המכשירים הפיננסים הרשומים בעלות מופחתת תואמים בקירוב לשווים ההוגן.

6. מגזרים עסקיים

א. כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי מגזרי פעילות בהתבסס על המוצרים והשירותים של היחידות העסקיות ולה מגזרי פעילות כדלקמן:

מגזר נדלן יזמי (מגזר בניינים למכירה) -	החברה בונה בישראל פרויקטים של דירות ושטחי מסחר המיועדים למכירה, אשר בחלקם הינם בשלבי בניה סופיים וכמו כן מבצעת עבודות בניה מוזמנות.
עבודות בחוזי הקמה -	החברה מבצעת ומנהלת פרויקטים בתחום הבניה הציבורית והתעשייתית.
פעילויות אחרות -	כוללות ניהול פרויקטים בניה שונים.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

הכנסות:

	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ב 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2016	2015	2015
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
עבודות בחוזי הקמה	8,820	3,451	23,645
נדלן יזמי	195	195	780
התאמות *)	2,806	6	5,278
סך הכל הכנסות בדוחות רווח והפסד	11,821	3,652	29,703
תוצאות המגזר והתאמה להפסד לשנה			
עבודות בחוזי הקמה	(474)	1,516	9,994
נדלן יזמי	195	195	780
התאמות *)	2,806	6	2,500
	2,527	1,717	13,274
הוצאות משותפות בלתי מוקצות	(659)	(341)	(2,626)
רווח תפעולי	1,868	1,376	10,648
הוצאות מימון	(157)	(60)	(343)
הכנסות מימון	1	4	16
הוצאות מימון, נטו	(156)	(56)	(327)
חלק החברה ברווחי (הפסדי) תאגידים כלולים, נטו (בניינים למכירה)	21	(152)	(5,301)
רווח נקי	1,732	1,168	5,020

* התאמות נובעות מתחום ניהול פרויקט בניה שונים, ראה באורים 20ב'(5) ו-26ז' לדוחות הכספיים השנתיים.

6. מגזרים עסקיים - המשך

ג. מידע נוסף

	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ב 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2016	2015	2015
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
נכסי המגזר:			
עבודות בחוזי הקמה	9,213	3,451	22,955
נדלן יזמי	4,001	2,760	3,911
נכסים שלא הוקצו	33,307	1,894	6,136
השקעות בתאגידים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני (נדלן יזמי)	26,285	31,896	26,245
התחייבויות המגזר:			
עבודות בחוזי הקמה	7,932	1,935	1,320
נדלן יזמי	74	-	141
התחייבויות שלא הוקצו	31,883	10,733	26,601

7. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. ביום 31 במרס אישר דירקטוריון החברה הגשת טיוטת תשקיף להנפקת אגרות חוב.

ב. ביום 27 במרס, 2016 התקשרה החברה עם צד שלישי בהסכם (להלן- "הסכם ההתקשרות), לצורך מימון פרויקט "בניין המשטרה" כמפורט בביאור 20.ב.(6) לדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2015 (להלן- "הפרויקט").
על פי הסכם ההתקשרות זכאית החברה לתקבולים השווים לסך שלא יפחת מכ- 60 מיליון ₪ (להלן- "התקבולים") בתוספת מע"מ ובהתאמה לסך תקבולי השכירות השנתיים על פי הסכם השכירות (להלן- "ההסכם"), זאת בתמורה להמחאת זכויותיה וחובותיה בהסכם, למעט התחייבויות הקשורות לביצוע עבודות הבניה.
התקבולים האמורים יועברו לחברה בהתאם לעמידה באבני דרך מסוימות של הסכם ההתקשרות ובהתאם להתקדמות ביצוע הבניה בפועל וקבלת דמי שכירות עבור השנה הראשונה. כל זאת, בכפוף להשלמת כל התנאים המתלים בהסכם אשר עיקרם הינו מתן בטוחות לצד ג' על ידי בעל השליטה (בנוסף ראה ביאור 4ה') וכן קבלת הסכמת האוניברסיטה. ביום 31 במרס התקבל תקבלום בסך של 25 מיליון ש"ח.
על אף האמור לעיל רשאי צד ג' להודיע לחברה, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לרכוש את מלוא זכויותיה והתחייבויותיה, לרבות ההתחייבויות הקשורות בהקמת המבנה.
משינוי אומדן התקבולים החזויים בפרויקט נבע לחברה הפסד אשר נכון ליום המאזן מסתכם לסך של כ- 3 מיליון ש"ח.

ג. בהמשך לביאור 20א(15) לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2015 ביום 10 למרץ 2016 התקבלה חוות דעת השמאי שמונה מטעם בית המשפט לפיה הנזקים לתובעת הם בסך 133 אלפי ש"ח ועוד הוצאות משפט ושכר טרחת עורכי דין.
בדוחות הכספיים של התאגיד הכלול נרשמה בגין האמור הפרשה מתאימה וזאת בהתבסס על חוות דעת של יועציה המשפטיים.

8. אירועים לאחר תקופת הדיווח

א. בהמשך לקבלת תקבול מעסקת "המשטרה" ביום 31 במרץ 2016, בחודש אפריל 2016 החברה פרעה את יתרת הלוואה מס' 1 ממגנזי השקעות בע"מ בסך 8,325 אלפי ש"ח.

ב. בהמשך לקבלת תקבול מעסקת "המשטרה" ביום 31 במרץ 2016, בחודש אפריל 2016 החברה פרעה את יתרת הלוואה מס' 2 ממגנזי השקעות בע"מ בסך 2,589 אלפי ש"ח.

ג. בהמשך לקבלת תקבול מעסקת "המשטרה" ביום 31 במרץ 2016, בחודש אפריל 2016 החברה פרעה את יתרת הלוואה מס' 3 ממגנזי תשתיות ב.ג.מ בע"מ בסך 10,197 אלפי ש"ח.

ד. דירקטוריון החברה אישר העמדת הלוואות לבעלת השליטה בהיקף כולל של עד 10 מיליון ש"ח. ההלוואות נושאות ריבית שנתית על פי סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה כאשר מועד הפירעון הינו 12 חודשים ממועד העמדת כל הלוואה. כמו כן, דירקטוריון החברה קבע כי אם תושלם, ככל שתושלם, העסקה לפיה תרכוש החברה מבעלת השליטה כלי ציוד מכני הנדסי (ראה ביאור 8ח') תקוזז מהסכום אותו תהא זכאית לקבל בעלת השליטה בגין הכלים שימכרו יתרת ההלוואה כפי שתהיה באותו מועד.

פרעון הלוואת הבעלים יעשה בין היתר על ידי הסבת חובות החברה לספקים שונים לרבות ספקים שהינם צדדים קשורים.

ה. בתאריך 8 במאי 2016 זכתה החברה במכרז להקמת שני בתי ספר ביישוב רבבה בהיקף של כ 17 מש"ח. החברה החלה בעבודות בחודש מאי 2016 והעבודות צפויות להסתיים באוגוסט 2017.

ו. ביום 8 באוגוסט 2016 אישרר דירקטוריון החברה את התקשרותה של החברה בהסכם עם בעלת השליטה חברת מגנזי תשתיות בע"מ לפיו משמשת מגנזי תשתיות בע"מ כקבלן מבצע ("הקבלן") BACK TO BACK לצורך ביצוע כל העבודות בפרויקט מבנה המשטרה באריאל.

להלן עיקרי ההסכם:

(א) החברה מסרה החברה לקבלן והקבלן נטל על עצמו את כל התחייבויות החברה בקשר עם ביצוע העבודות בפרויקט מבנה המשטרה באריאל BACK TO BACK באופן למחויבות החברה. הקבלן נטל על עצמו את מלוא האחריות לעבודות והתחייבויות החברה על פי ומכח ההסכם במסגרתו התחייבה החברה לבצע את העבודות, לרבות ביצוע עבודות הבדק, האחריות והתחזוקה בגין עבודות שבוצעו בידי הקבלן.

(ב) היקף עבודות הבניה הצפוי בגין ביצוע הפרויקט הינו כ-35,000,000 ש"ח. כמו כן, בהתאם להוראות הסכם, העמיד הקבלן ערבות ביצוע לצד ג' (הנדרש לצורך ביצוע העבודות) על סך של 5 מיליון ש"ח.

(ג) במקרה בו לא יעמוד הקבלן באיזו מבין ההתחייבויות החוזיות ו/או האחרות, הן על פי הסכם זה והן על פי ההסכם העיקרי מול מזמין העבודה, הרי שכל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לחברה ייחשבו כחוב אותו חייב הקבלן לחברה.

(ד) התמורה לקבלן בגין ביצוע העבודות על פי ההסכם, מהווה את התמורה שתתקבל בידי החברה מאת הצד השלישי ("הצד השלישי") עמו התקשרה החברה בהסכם להמחאת זכויותיה והתחייבויותיה בהתאם להסכם השכירות ולמעט התחייבויות הקשורות בביצוע עבודות הבניה בניכוי 2% אשר יוותרו בידי החברה. התמורה וכל חלק ממנה ישולמו לקבלן בכפוף ולאחר קבלתו בפועל של תשלום אצל החברה מהצד השלישי.

8. אירועים לאחר תקופת הדיווח - המשך

(ה) הבלעדי של החברה, וכן למסור, כאמור לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ביצוע של חלק של עבודות הפרויקט לקבלנים אחרים. במקרה בו נמסר ביצוע חלק של עבודות הפרויקט לקבלנים אחרים, יבוצעו עבודות אלו תחת פיקוחו של הקבלן, והקבלן לא יהיה זכאי לתמורה כלשהי בגין הפיקוח.

אישר דירקטוריון החברה כחלק מהסכם הקבלן המבצע, ביצוע "עבודות רטובות" בפרויקט באמצעות הקבלן בהיקף של 10 מיליון ש"ח. עוד אישר דירקטוריון החברה העברת סך של 10 מיליון ש"ח על פי ההסכם, כמקדמה לקבלן בגין ביצוע עבודות אלו. מסירת עבודות נוספות מעבר לאלו שנמסרו לקבלן, בהתאם להתקדמות הפרויקט, תאושר על ידי הנהלת החברה ללא צורך בקבלת אישורים נוספים באורגנים נוספים של החברה.

ז. רכישת חומרי גלם ומוצרי גמר לבניה מחברות בבעלות בעל השליטה בחברה

ביום 8 באוגוסט 2016 אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה, הסדר לפיו תהא החברה רשאית לרכוש מחברות בבעלות בעל השליטה חומרי גלם לבניה ו/או מוצרי גמר וזאת במסגרת פעילותה השוטפת של החברה.
על פי תנאי הסדר הרכישות, החברה תהא רשאית, במהלך העסקים הרגיל כעסקאות שאינן חריגות, לרכוש מחברות בבעלות בעל השליטה את המוצרים ובלבד שעובר להזמנת מוצר כלשהו, החברה תקבל הצעות מחיר בכתב משלושה ספקים שונים כאשר שתי הצעות הינן מצדדים שלישיים שאינם קשורים לבעל השליטה. החברה תתעד את ההצעות המחיר שיתקבלו. ההמלצה בדבר זהות הספק תתקבל על ידי הגורם האמון על הרכש בחברה לאחר שיבחן את מכלול התנאים הרלוונטיים בהצעות. החברה תהא רשאית לרכוש מוצרים מבעל השליטה רק כאשר שתי הצעות המחיר שהתקבלו היו דומות ו/או גבוהות מהצעת בעל השליטה. למען הסר ספק מובהר כי הצעת מחיר שתנאיה טובים מתנאי השוק הרלבנטיים לאותה עסקה, לא תיחשב כעסקה שאינה בתנאי שוק.

ח. במסגרת אסטרטגיית החברה להרחיב ולפתח את פעילותה לתחומים משלימים ו/או משיקים לפעילות המסורתית בתחום הנדל"ן, אישר דירקטוריון החברה את תנאי ההתקשרות של החברה עם חברת מגנזי תשתיות (ב.ג.מ) בע"מ, חברה בבעלות ובשליטה מלאה של בעלת השליטה בחברה, בהסכם מהותי לחברה אשר בבסיסו תרכוש החברה מבעלת השליטה בה כלי ציוד מכני הנדסי ("צמ"ה") המשמשים בענף הבניה והתשתיות (טרקטורים, מנופים, מכבשים וכו') ומשאיות להובלה מסוגים שונים שבבעלותה, אשר עם השלמתו, ככל שיושלם, תחל החברה לפעול בתחום פעילות חדש – השכרת כלי צמ"ה. ההתקשרות כפופה, בין היתר, לקבלת האישורים הנדרשים להעברת כלי הצמ"ה על שמה של החברה.

ט. כמפורט בביאור 19ד' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2015, ליום 31 בדצמבר 2015, לקבוצה הפסדים עסקיים והפסדי הון לצורכי מס המועברים לשנים הבאות בסך של כ- 66,568 אלפי ש"ח וסך של כ- 69,360 אלפי ש"ח בהתאמה.
בהסתמך על חוות דעת שקיבלה החברה במהלך יולי 2016, ניתן יהיה לקזז את ההפסדים הצבורים כאמור כנגד בכנסות חייבות במס שתיווצרנה בשנים שלאחר מכן. להערכת החברה אומדן השפעה של העבודה הוא סך של כ- 348 אלפי ש"ח על הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ, 2016 וכ- 2.7 מיליון ש"ח על הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2015.

לכבוד

הדירקטוריון של פרוייקט לוגאנו יהוד בע"מ (להלן: "החברה")

א.ג.נ.,

<u>הנדון: תשקיף להשלמה ותשקיף מדף של אורן השקעות (א.א.א) בע"מ המיועד להתפרסם בחודש אוגוסט 2016</u>

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה בתשקיף להשלמה ותשקיף מדף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

(1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרס, 2016 על הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 ו-2014 ולכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015.

(2) דוח סקירה מיום 30 במאי 2016 על מידע כספי תמציתי של החברה ליום 31 במרס 2016, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

אנו מסכימים כי מכתב הסכמה זה ייכלל בתשקיף להשלמה ותשקיף מדף של החברה המיועד להתפרסם בחודש אוגוסט 2016.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

11 באוגוסט 2016

מספרנו: 124764

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101 ת.ד. 16593
תל אביב, 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 9777603
ת.ד. 45396
ירושלים, 9145101
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד באר שבע
אלומות 12
פארק התעשייה עומר
ת.ד. 1369
עומר, 8496500
טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909600
info-beersheva@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

Deloitte
מרכז עזריאלי 3
תל אביב, 6701101
טלפון: 03-6070500
פקס: 03-6070501
info@deloitte.co.il

Deloitte Analytics
הסיבים 7
ת.ד. 7796
פתח תקווה, 4959368
טלפון: 077-8322221
פקס: 03-9190372
info@deloitte.co.il

Seker - Deloitte
גיבורי ישראל 7
ת.ד. 8458
נתניה דרום, 4250407
טלפון: 09-8922444
פקס: 09-8922440
info@deloitte.co.il

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

פרוייקט לוגאנו יהוד בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2015

פרוייקט לוגאנו יהוד בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2015

תוכן העניינים

	ע מ ו ד
דוח רואי החשבון המבקרים	2
הדוחות הכספיים:	
דוחות על המצב הכספי	3
דוחות על הרווח הכולל	4
דוחות על השינויים בגירעון בהון	5
דוחות על תזרימי המזומנים	6-7
ביאורים לדוחות הכספיים	8-28

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

פרוייקט לוגאנו יהוד בע"מ

ביקרנו את הדוחות הכספיים המצורפים של פרוייקט לוגאנו יהוד בע"מ (להלן- "החברה") לימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014 ואת הדוחות על הרווח הכולל, השינויים בגירעון בהון ותזרימי המזומנים לשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות כספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בגרעון בהון ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 31 במרץ 2016

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101 ת.ד. 16593
תל אביב, 6116402 | טלפון : 03-6085555 | פקס : 03-6094022 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 9777603
ת.ד. 45396
ירושלים, 9145101
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד באר שבע
אלומות 12
פארק התעשייה עומר
ת.ד. 1369
עומר, 8496500
טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909600
info-beersheva@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

Deloitte
מרכז עזריאלי 3
תל אביב, 6701101
טלפון: 03-6070500
פקס: 03-6070501
info@deloitte.co.il

Deloitte Analytics
הסיבים 7
ת.ד. 7796
פתח תקווה, 4959368
טלפון: 077-8322221
פקס: 03-9190372
info@deloitte.co.il

Seker - Deloitte
גיבורי ישראל 7
ת.ד. 8458
נתניה דרום, 4250407
טלפון: 09-8922444
פקס: 09-8922440
info@deloitte.co.il

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

פרוייקט לוגאנו יהוד בע"מ

דוחות על המצב הכספי

	ביאור	ליום 31 בדצמבר 2015 אלפי ש"ח	2014 אלפי ש"ח
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים		112	165
פיקדונות בתאגיד בנקאי	4	430	846
חייבים ויתרות חובה	5	3,576	4,341
מלאי מקרקעין ובניינים למכירה בהקמה ופיתוח	6	127,615	107,242
		131,733	112,594
נכסים לא שוטפים			
מלאי מקרקעין ובניינים למכירה בהקמה ופיתוח לזמן ארוך	6	32,236	32,539
מיסים נדחים	7	4,963	6,530
רכוש קבוע	8	342	480
הוצאות נדחות	9	1,338	1,099
		38,879	40,648
סה"כ נכסים		170,613	153,242
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגיד בנקאי	10	67,050	40,126
אשראי לזמן קצר מחברות קשורות	11	43,589	53,261
ספקים ונותני שירותים	12	970	7,901
זכאים ויתרות זכות	13	8,924	9,580
התחייבויות בגין מפונים לזמן קצר	14	15,579	14,942
מקדמות מלקוחות	15	54,091	43,440
		190,203	169,248
התחייבויות לא שוטפות			
התחייבויות בגין מפונים לזמן ארוך	14	3,173	3,416
		3,173	3,416
הון			
הון מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ.	18	-	-
יתרת הפסד		(22,764)	(19,422)
גרעון בהון		(22,764)	(19,422)
סה"כ התחייבויות והון		170,613	153,242

31 במרץ, 2016

תאריך אישור הדוחות הכספיים	**צחי עומר - דירקטור**	**רועי הראל - דירקטור**

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פרוייקט לוגאנו יהוד בע"מ

דוחות על הרווח הכולל

	ביאור	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
		2015	2014
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות ממכירת דירות למגורים		-	-
הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין	6ו'	-	62,720
עלות הדירות למגורים שנמכרו		-	-
עלות מלאי מקרקעין שנמכר	6ב'	-	(76,163)
הפסד גולמי		-	(13,443)
הוצאות מכירה ושיווק והנהלה וכלליות	19	(1,630)	(3,531)
הוצאות אחרות, נטו	20	(145)	-
הפסד מפעולות רגילות		(1,775)	(16,974)
הוצאות מימון	21	-	-
הפסד מפעולות רגילות לאחר הוצאות מימון		(1,775)	(16,974)
הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה	22	(1,567)	4,240
הפסד לשנה		(3,342)	(12,734)
סה"כ הפסד כולל לשנה		(3,342)	(12,734)

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פרוייקט לוגאנו יהוד בע"מ

דוחות על השינויים בגרעון בהון

	הון מניות	יתרת הפסד	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2014	-	(6,688)	(6,688)
הפסד לשנה	-	(12,734)	(12,734)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2014	-	(19,422)	(19,422)
הפסד לשנה	-	(3,342)	(3,342)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2015	-	(22,764)	(22,764)

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פרוייקט לוגאנו יהוד בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2015	2014
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת		
הפסד לשנה לפי דוח רווח והפסד	(3,342)	(12,734)
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')	(22,320)	47,199
מזומנים נטו - פעילות שוטפת	(25,662)	34,465
תזרימי מזומנים - פעילות השקעה		
תנועה בפיקדונות לזמן קצר בתאגיד בנקאי	416	(842)
מזומנים נטו - פעילות השקעה	416	(842)
תזרימי מזומנים - פעילות מימון		
אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי, נטו	25,093	(14,830)
קבלת אשראי מחברות קשורות	100	862
פרעון אשראי שנתקבל מחברות קשורות	-	(20,466)
מזומנים נטו - פעילות מימון	25,193	(34,434)
שינוי במזומנים ושווי מזומנים	(53)	(811)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	165	976
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתום השנה	112	165

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2015	2014
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת		
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:		
פחת והפחתות	138	142
קיטון בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד	(2)	(8)
ריבית בגין אשראי מתאגיד בנקאי	1,831	1,755
ריבית (עדכון ריבית) והפרשי הצמדה בגין אשראי מחברות קשורות	(9,773)	6,160
	(7,806)	8,049
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:		
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה	765	(1,353)
ירידה (עליה) במלאי מקרקעין ובניינים למכירה בהקמה ופיתוח	(20,070)	38,655
ירידה (עליה) במיסים נדחים	1,567	(4,244)
עליה בהוצאות נדחות	(239)	(253)
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	(6,931)	1,853
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	(651)	5,825
עליה (ירידה) בהתחייבויות בגין מפונים	394	(10,660)
עליה במקדמות מלקוחות	10,651	9,327
	(14,514)	39,150
	(22,320)	47,199
נספח ב' - נתונים כספיים		
מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור ריבית	1,912	6,195
מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור ריבית	-	419
תשלומי מיסים	5	312

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פרוייקט לוגאנו יהוד בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי

א. פרוייקט לוגאנו יהוד בע"מ:

פרוייקט לוגאנו יהוד בע"מ (להלן - החברה) נוסדה ביום 18 בנובמבר 2010. בעלי המניות בחברה הינם חברת פרוייקט לוגאנו יהוד החזקות בע"מ (60%) אשר בשליטת חברת אלמוג ים סוף החזקות בע"מ (100%) וחברת אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ (40%) (ראה גם ביאור 18ד' להלן). החברה הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא הסדנאות 8, הרצליה.

החברה עוסקת בייזום פרויקט ביהוד לבניית דירות למגורים ושטחי מסחר למכירה.

ב. הגדרות:

צדדים קשורים	-	כהגדרתם ב-IAS 24.
מדד	-	מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל.
בעלי עניין	-	כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, על תקנותיו.
בעלי שליטה	-	כהגדרתם בתקנות ניירות ערך, (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):

הדוחות הכספיים של החברה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים אלה, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים כמפורט בסעיף טז' להלן.

ב. תקופת המחזור התפעולי:

תקופת המחזור התפעולי של החברה, בהתייחס להקמת בניינים למכירה הינה כארבע שנים. עקב כך, כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים, המיוחסים לפעילויות אלה, המיועדים והצפויים להתממש במהלך תקופת המחזור התפעולי של החברה.

ג. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). הדוחות הכספיים של החברה מוצגים בש"ח שהוא מטבע הפעילות של החברה.

ד. מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מיידי, פיקדונות הניתנים למשיכה מיידית וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

פיקדונות אשר קיימת מגבלה לגבי השימוש בהם או אשר מועד פירעונם במועד ההשקעה בהם עולה על שלושה חודשים ואינו עולה על שנה מסווגים במסגרת סעיף פיקדונות בתאגידים בנקאיים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. מלאי מקרקעין ובניינים למכירה בהקמה ופיתוח:

עלות המלאי כוללת את העלויות לרכישת המלאי (לרבות דמי חכירה למינהל מקרקעי ישראל בגין חכירה לתקופה של 98 שנים עם אופציה להארכה ל- 98 שנים נוספות ששולמו מראש), חומרים, עבודת קבלני משנה, עלויות אשראי שהוונו כאמור בסעיף ז' להלן ועלות בגין התחייבויות למפונים. מלאי מקרקעין ובניינים למכירה בהקמה ופיתוח נמדד כנמוך מבין העלות ושווי המימוש נטו. שווי המימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

ו. רכוש קבוע:

רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לצורך שימוש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים, או להשכרה לאחרים, אשר חזוי כי ישתמשו בו במשך יותר מתקופה אחת. החברה מציגה את פריטי הרכוש הקבוע שלה לפי מודל העלות לפיו פריטי רכוש קבוע מוצגים במאזן לפי עלותם בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות כוללת את עלות הרכישה של הנכס וכן עלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה אליו ההנהלה.

ההפחתה מבוצעת באופן שיטתי לפי שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי מהמועד בו הנכס מוכן לשימושו המיועד תוך הבאה בחשבון של ערך שייר צפוי בתום החיים השימושיים.

אורך החיים השימושיים ושיעורי הפחת בהם נעשה שימוש בחישוב הפחת הינו כדלקמן:

	אורך חיים שימושיים	שיעורי פחת
מחשבים	3	33
משרד מכירות	7	14

ערכי השייר, שיטת הפחת ואורך החיים השימושיים של הנכס נסקרים בידי הנהלת החברה בתום כל שנת כספים. שינויים מטופלים כשינויי אומדן בדרך של "מכאן ולהבא".

רווח או הפסד הנוצר כתוצאה ממכירה או הוצאה משימוש של פריט רכוש קבוע, נקבע לפי ההפרש שבין התקבולים ממכירתו לבין ערכו הפנקסני במועד המכירה או ההוצאה משימוש, ונזקף לדוח רווח והפסד.

ז. עלויות אשראי:

עלויות אשראי המתייחסות באופן ישיר לרכישה, הקמה או יצור של נכסים כשירים אשר הכנתם לשימוש המיועד להם או למכירתם מצריך פרק זמן משמעותי, מהוונות לעלות אותם נכסים עד למועד בו נכסים אלו מוכנים בעיקרם לשימושם המיועד או למכירתם. הפרשי שער בגין הלוואות הנקובות במטבע השונה מש"ח (מטבע הפעילות של החברה), מהוונים לעלות אותם נכסים עד למידה שהם נחשבים כתיאום לעלויות הריבית.

הכנסות הנובעות מהשקעה זמנית של אשראי ספציפי שהתקבל לצורך השקעה בנכסים כשירים, מנוכות מעלויות האשראי הכשירות להיוון.

כל יתר עלויות האשראי מוכרות בדוח רווח והפסד במועד היווצרותן.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. נכסים פיננסיים:

(1) כללי:

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי כאשר החברה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר. מקום שרכישה או מכירה של השקעה הינם תחת חוזה שתנאיו דורשים העברת ההשקעה במסגרת הזמן המקובלת על ידי השוק המתייחס, ההשקעה מוכרת או נגרעת במועד המסחר (המועד בו החברה התחייבה לרכוש או למכור נכס).

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה לפי שווי הוגן בתוספת עלויות עסקה, למעט נכסים פיננסיים המסווגים בקטגוריית שווי הוגן דרך רווח והפסד (שווי מזומנים, פקדונות וניירות ערך סחירים), אשר עלויות הנלוות לרכישתם נזקפות לדוח הרווח והפסד.

(2) הלוואות וחייבים:

לקוחות, פיקדונות, הלוואות וחייבים אחרים עם תשלומים קבועים או הניתנים לקביעה שאין להם ציטוט בשוק פעיל, מסווגים כהלוואות וחייבים. הלוואות וחייבים נמדדים בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית בניכוי ירידת ערך, אם ישנה כזו. הכנסות ריבית מוכרות בשיטת הריבית האפקטיבית, למעט בגין חייבים לזמן קצר כאשר סכומי הריבית בהם יש להכיר אינם מהותיים.

(3) ירידת ערך של נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים, נבחנים בכל תאריך מאזן לצורך זיהוי קיומם של סימנים לירידת ערך. ירידת ערך כאמור מתהווה כאשר יש ראיות אובייקטיביות לכך שכתוצאה מאירוע אחד, או יותר שהתרחש לאחר מועד ההכרה הראשונית בנכס הפיננסי, הושפעו לרעה תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים של ההשקעה.

סימנים לירידת ערך עשויים לכלול:

- קשיים פיננסיים משמעותיים של המנפיק או החייב;
- אי עמידה בתשלומים שוטפים של קרן או ריבית;
- צפי כי החייב ייקלע לפשיטת רגל או רה-ארגון של חובות;

לגבי נכסים פיננסיים המוצגים לפי העלות המופחתת, ירידת ערך מוכרת בגובה ההפרש בין ערכו הפנקסני של הנכס הפיננסי לבין הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים ממנו, כשהם מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי שלו.

אם בתקופה עוקבת סכום ההפסד מירידת ערך של נכס פיננסי קטן, ואותו קיטון קשור אובייקטיבית לאירוע שהתרחש לאחר שירידת הערך הוכרה, אזי במקרה זה מבוטל ההפסד מירידת ערך שהוכר בעבר, במלואו או בחלקו, דרך דוח רווח והפסד. ביטול כאמור מוגבל בסכום, באופן שהערך הפנקסני של ההשקעה בנכס במועד בו מבוטל ההפסד מירידת ערך לא יעלה על הסכום של העלות המופחתת של הנכס שהיה קיים לאותו מועד אילו לא הוכרה בעבר ירידת הערך.

ההפסד מירידת ערך לגבי כל הנכסים הפיננסיים מוקטן מהערך הפנקסני של הנכס פיננסי באופן ישיר, למעט הפסד מירידת ערך של לקוחות וחייבים מסחריים אשר נזקף לחשבון הפרשה. מחיקת חובות לקוחות אשר אינם ברי-גבייה נזקפות לחשבון ההפרשה. גבייה בתקופות עוקבות של סכומים שנמחקו בעבר מזוכים כנגד חשבון ההפרשה. השינויים בערך הפנקסני של חשבון ההפרשה נזקפים לרווח והפסד.

(4) נכסים פיננסיים צמודי מדד:

שיעור הריבית האפקטיבי של קבוצת נכסים פיננסיים הצמודים למדד המחירים לצרכן (להלן - "המדד") שאינם נמדדים לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד נקבע כשיעור ריאלי בתוספת הפרשי הצמדה על פי השינויים במדד שהיו בפועל עד לתום תקופת הדיווח.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. התחייבויות פיננסיות:

(1) התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות אחרות, התחייבויות למפונים, מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אחרות נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני התקופה הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה הפנקסני, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

לעניין הטיפול בהתחייבויות פיננסיות אחרות הצמודות למדד המחירים לצרכן ראה סעיף (2) להלן.

לעניין הטיפול החשבונאי בהלוואות שהריבית בגינן מחושבת על בסיס רווח הפרויקט ראה סעיף יד' להלן.

(2) התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן:

באשר להתחייבויות פיננסיות הצמודות למדד שאינן נמדדות לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד קובעת החברה את שיעור הריבית האפקטיבי כשיעור ריאלי בתוספת הפרשי הצמדה על פי השינויים במדד שהיו בפועל עד לתום תקופת הדיווח.

י. הכרה בהכנסה:

מכירת מלאי מקרקעין ודירות למגורים:

הכנסה נמדדת לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה ו/או התמורה שהחברה זכאית לקבל בגין הכנסה ממכירת דירות או ממתן שירותים במהלך העסקים הרגיל.

ההכנסה ממכירת דירות מוכרת בהתקיים כל התנאים הבאים:

- החברה העבירה לקונה את הסיכונים והתשואות המשמעותיים הנגזרים מהבעלות על הדירות. העברת הסיכונים והתשואות מתקיימת עם מסירת הדירה לרוכש;
- הקבוצה אינה שומרת מעורבות ניהולית נמשכת ברמה המאפיינת, בדרך כלל, בעלות ואינה שומרת את השליטה האפקטיבית על הדירות שנמכרו;
- סכום ההכנסה ניתן למדידה באופן מהימן;
- צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לחברה; וכן
- העלויות שהתהוו או יתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן.

לעניין פרסום תקן חדש בנושא הכרה בהכנסה IFRS 15 "הכנסות מחוזים עם לקוחות", ראה סעיף יז' להלן.

הכנסות ריבית:

הכנסות ריבית, נצברות על בסיס עיתי בהתחשב בקרן לפירעון ותוך שימוש בשיעור הריבית האפקטיבית.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. הפרשות:

הפרשות מוכרות כאשר לחברה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינן צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.

הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד המאזן תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך הפנקסני של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים.

כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה החברה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדו באופן מהימן.

יב. הפרשה לאחריות ובדק:

ההפרשה לאחריות ובדק בגין בניינים שנמכרו ובגין עבודות שבוצעו נקבעת בעיקר בהתבסס על שיעור מעלויות הבניה שנקבע בהתאם לאומדן הטוב ביותר של ההנהלה על בסיס ניסיון העבר. קיימת אי ודאות באשר לתוצאותיהן של הפרשות אלה, אשר עשויה להשפיע על תוצאותיה של החברה.

יג. מיסים על הכנסה:

(1) כללי:

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון, ולעסקאות צירופי עסקים.

(2) מסים שוטפים:

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

נכסים והתחייבויות מסים שוטפים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

(3) מיסים נדחים:

החברה יוצרת מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל ההפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת הקבוצה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. טיפול בהתחייבויות פיננסיות:

הטיפול החשבונאי בהלוואות שהריבית בגינן מחושבת על בסיס רווחי הפרוייקט, לפי ערך נוכחי של תזרימי המזומנים החזויים בהתאם ל- IAS39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה (AG8), כאשר בתקופות דיווח עוקבות, תימדד ההתחייבות הפיננסית בגובה הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים בעתיד והמהוונים בשיעור הריבית המקורי של ההתחייבות מדי תקופה. השינויים בערך המהוון של ההתחייבות הפיננסית יזקפו למלאי מדי תקופה.

טו. בסיס ההצמדה:

(1) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתאריך המאזן.

(2) להלן נתונים על המדד:

	מדד בישראל **מדד ידוע**
תאריך הדוחות הכספיים:	
ליום 31 בדצמבר 2015	118.70
ליום 31 בדצמבר 2014	119.77
שיעורי השינוי:	
לשנה שהסתיימה:	
ביום 31 בדצמבר 2015	(0.89)
ביום 31 בדצמבר 2014	(0.10)

טז. תקנים ופרשנויות חדשים, אשר בתוקף, אשר אין להם השפעה מהותית על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:

תיקון IAS 24 "גילויים בהקשר לצד קשור" (בדבר אנשי מפתח ניהוליים):

התיקון מבהיר כי חברת ניהול המספקת שירותי אנשי מפתח ניהוליים לישות מדווחת או לחברה האם של הישות המדווחת הינה "צד קשור" של הישות המדווחת. התיקון מיושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 ביולי 2014, או לאחריו.

למידע בדבר עסקאות עם חברת ניהול המספקת לקבוצה שירותי אנשי מפתח ניהוליים ראה ביאור 16 בדבר עסקאות עם צדדים קשורים.

יז. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף ולא אומצו באימוץ מוקדם על ידי החברה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:

IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות"

התקן החדש קובע מנגנון מקיף ואחיד המסדיר את הטיפול החשבונאי בהכנסות הנובעות מחוזים עם לקוחות. התקן מבטל את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 18 "הכנסות" ותקן חשבונאות בינלאומי IAS 11 "חוזי הקמה" והפרשנויות הנלוות להם. עיקרון הליבה של התקן הוא שההכרה בהכנסה תשקף את העברת הסחורות או השירותים ללקוחות בסכום המייצג את ההטבות הכלכליות שהישות צופה לקבל בתמורה להם. לשם כך, קובע התקן כי ההכרה בהכנסה תתקיים כאשר הישות מעבירה ללקוח את הסחורות ו/או השירותים המנויים בחוזה עמו באופן שהלקוח משיג שליטה על אותן סחורות או שירותים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף ולא אומצו באימוץ מוקדם על ידי החברה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות: (המשך)

IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות" (המשך)

התקן קובע מודל בעל חמישה שלבים ליישום עקרון זה:

(1) זיהוי החוזה (או החוזים) עם הלקוח.
(2) זיהוי מחויבויות הביצוע בחוזה.
(3) קביעת מחיר העסקה.
(4) הקצאת מחיר העסקה למחויבויות הביצוע.
(5) הכרה בהכנסה כאשר הישות משלימה מחויבות ביצוע.

יישום המודל תלוי בעובדות ובנסיבות ספציפיות לחוזה ומחייב, לעיתים, הפעלת שיקול דעת נרחב.

בנוסף, קובע התקן דרישות גילוי נרחבות לגבי חוזים עם לקוחות, האומדנים המשמעותיים והשינויים בהם אשר שימשו בעת יישום הוראות התקן, וזאת על מנת לאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את המהות, הכמות, העיתוי והמהימנות של ההכנסות ושל תזרימי המזומנים הנובעים מהחוזים עם הלקוחות.

התקן ייכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2017 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. ככלל, התקן יושם למפרע, אולם ישויות תהיינה רשאיות לבחור התאמות מסוימות במסגרת הוראות המעבר של התקן לעניין יישומו לתקופות דיווח קודמות.

בשלב זה, לומדת החברה את השפעת הוראות התקן על החוזים שלה עם לקוחותיה ועל אופן ההכרה בהכנסה מהם. בחינה זו טרם נסתיימה.

ביאור 3 - שיקולי דעת חשבונאיים קריטיים ומקורות מפתח לאומדני אי וודאות

א. כללי:

ביישום המדיניות החשבונאית של החברה, המתוארת בביאור 2 לעיל, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם הפנקסני של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים. האומדנים וההנחות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיסם נבחנים בידי ההנהלה באופן שוטף. שינויים לאומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

ב. שיקולי דעת קריטיים ומקורות מפתח לאומדני אי וודאות:

תקופת המחזור התפעולי:

עקב אופי פעילות החברה העוסקת בעיקר בהקמת בניינים למכירה, תקופת המחזור התפעולי הרגיל עולה בדרך כלל על שנה ועשויה להימשך לרוב כארבע שנים. בהתחשב בכך, כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים הצפויים להתממש בתקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.

תקופת ההקמה של בניינים למכירה עשויה להשתנות, דבר העשוי להשפיע על תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.

ביאור 3 - שיקולי דעת חשבונאיים קריטיים ומקורות מפתח לאומדני אי וודאות (המשך)

ב. שיקולי דעת קריטיים ומקורות מפתח לאומדני אי וודאות: (המשך)

הערכת שווי מימוש נטו של יתרות מלאי בניינים למכירה:

לצורך קביעה האם יש להפחית לשווי מימוש נטו של יתרות מלאי בניינים למכירה, מבצעת ההנהלה אומדן של שווי המימוש הצפוי ליתרות מלאי בניינים למכירה בהתאם למחירי ותנאי שוק קיימים לתום תקופת הדיווח המתבססים על עסקאות שבוצעו לאחרונה באזור הרלבנטי שבו מצוי המלאי או למחירי שוק לתקופת הדיווח למלאי דומה בשוק, וכן את שיעור הניכיון המתאים בכדי לחשב את הערך הנוכחי.

ביאור 4 - פיקדונות בתאגיד בנקאי

היתרה ליום 31 בדצמבר 2015 משקפת פיקדונות במטבע ישראלי, ללא הצמדה הנושאים ריבית בשיעור של בין 0.01 - 0.02 אחוזים לשנה.

ביאור 5 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2015	2014
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
פקדונות בנאמנות אצל עורכי דין (1)	2,506	2,506
מוסדות ממשלתיים	729	1,184
הוצאות מראש	46	324
אחרים	295	327
	3,576	4,341

(1) היתרה לימים 31 בדצמבר 2015 ו- 2014 משקפת פיקדון בנאמנות אצל עו"ד בגין מכירת מתחם 4-5 כאמור בביאור 16 להלן.

ביאור 6 - מלאי מקרקעין ובניינים למכירה בהקמה ופיתוח

א. ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2015	2014
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלויות מצטברות שהושקעו (1)	159,851	139,781
בניכוי - מלאי מקרקעין ובניינים למכירה בהקמה ופיתוח לזמן ארוך	(32,236)	(32,539)
	127,615	107,242
(1) כוללת עלויות אשראי שהוונו	14,265	21,452

ב. בשנת 2015 לא הוכרו סכומים במסגרת עלות המכר. הסכום שהוכר כהוצאה בשנת 2014 במסגרת סעיף עלות המכר כתוצאה ממכירת הזכויות במקרקעין במתחם 4-5 הינו 76,163 אלפי ₪. באשר למכירת מלאי המקרקעין בשנת 2014, ראה סעיף ו' להלן.

ביאור 6 - מלאי מקרקעין ובניינים למכירה בהקמה ופיתוח (המשך)

ג. סך חוזי המכירה שנקשרו בשנת הדוח הינו כ- 12.6 מיליון ש"ח (2014 - 23.3 מיליון ש"ח). הסכום המצטבר של חוזי המכירה אשר טרם הוכר כהכנסה עד ליום 31 בדצמבר 2015 הינו - 94.8 מיליון ש"ח (2014 - 82.2 מיליון ש"ח). באשר למכירת מלאי מקרקעין, ראה סעיף ו' להלן.

ד. הסכום המצטבר של חוזי המכירה של דירות מגורים עם בעלי עניין עד ליום 31 בדצמבר 2015 הינו כ- 0.8 מיליון ש"ח לפני מע"מ (31.12.2014 - 0.8 מיליון ש"ח).

ה. בחודש אפריל 2013 נמכרו שטחי מסחר בשלב הראשון שבמתחם הראשון בסך של כ-8.3 מיליון ש"ח לשותפות אשר שותפים בה צדדים קשורים ואחרים.

ו. בחודש מרץ 2014 נחתם הסכם בין החברה לצד ג' למכירת הזכויות במקרקעין במתחם 4-5. ההסכם הושלם בתאריך 7 באוגוסט 2014. כתוצאה מהמכירה נרשמו הכנסות בסך של כ- 62,720 אלפי ש"ח. ראה גם ביאור 16.

ז. באשר להתקשרויות ראה ביאור 16. באשר להתחייבויות תלויות ראה ביאור 17. באשר לשעבודים וערבויות - ראה ביאור 26.

ביאור 7 - מיסים נדחים

היתרה ליום 31 בדצמבר 2015 ו-31 בדצמבר 2014 משקפת מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים על נכסים בניכוי התחייבויות הניתנים לניכוי והפסדים לצורכי מס הניתנים לקיזוז, ראה גם ביאור 21.

ביאור 8 - רכוש קבוע

ההרכב:

	משרד מכירות	מחשבים	סה"כ
	אלפי ש"ח	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**
עלות:			
יתרה ליום 1 בינואר 2015 וליום 31 בדצמבר 2015	958	24	982
פחת שנצבר:			
יתרה ליום 1 בינואר 2015	480	22	502
תוספות	137	1	138
יתרה ליום 31 בדצמבר 2015	617	23	640
עלות מופחתת:			
ליום 31 בדצמבר 2015	341	1	342
ליום 31 בדצמבר 2014	478	2	480

ביאור 9 - הוצאות נדחות

הוצאות נדחות משקפות הוצאות תיווך ספציפיות עבור מכירת דירות בפרויקטים אשר יופחתו לרווח והפסד עם ההכרה בהכנסות בגין אותן דירות שנמכרו.

ביאור 10 - אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי

א. ההרכב:

	שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
	2015	2015	2014
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עובר ושב - בשקלים חדשים		-	5
הלוואות לזמן קצר לא צמודות בשקלים חדשים	3.1-3.2	67,050	40,121
		67,050	40,126

ב. באשר להתקשרויות: ראה ביאור 16.

ביאור 11 - אשראי לזמן קצר מחברות קשורות

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2015	2014
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
צמוד למדד וזכאיות לריבית נוספת (1)	43,589	53,261

(1) היתרה לימים 31 בדצמבר 2015 ו- 2014 משקפת הלוואות הצמודות למדד ונושאות ריבית בשיעור של 6% לשנה וריבית נוספת המחושבת על בסיס רווחי הפרויקט. ראה גם ביאור 16. בחודש נובמבר 2014 המחתה חברת מגנזי השקעות בע"מ את זכויותיה בהלוואה לחברת אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ (ראה ביאור 18ד' להלן).

ביאור 12 - ספקים ונותני שירותים

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2015	2014
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חובות פתוחים	210	3,264
המחאות לפירעון	97	62
הוצאות לשלם	663	4,575
	970	7,901

ביאור 13 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

		ליום 31 בדצמבר	
		2015	2014
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חברות קשורות	(1)	7,990	8,955
עובדים ומוסדות בגין שכר	(2)	-	30
התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד		-	2
הוצאות הפרשה לתיקונים		934	593
		8,924	9,580

(1) היתרה לימים 31 בדצמבר 2015 ו- 2014 משקפת הפרשות כלפי חברות קשורות בגין דמי ניהול ודמי יזום. ראה ביאור 16.

(2) היתרה ליום 31 בדצמבר 2014 כוללת הפרשה לחופשה בסך של כ- 2 אלפי ש"ח.

ביאור 14 - התחייבויות בגין מפונים

היתרה לימים 31 בדצמבר 2015 ו- 2014 משקפת התחייבות כלפי מפונים בעיקר בגין פינויים מהקרקע. העלויות כוללות דמי שכירות למפונים, הובלה, שכ"ט עו"ד, שירותי בניה ותשלומים או תקבולים נוספים. ראה גם ביאור 2 ט(1).

ליום 31 בדצמבר 2015 סך ההתחייבות שנכללה במסגרת ההתחייבויות השוטפות הינה כ- 15,579 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2014 - סך של כ- 14,942 אלפי ש"ח).

סך ההתחייבות שנכללה במסגרת ההתחייבויות הלא שוטפות הינה כ- 3,173 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2014 - סך של כ- 3,416 אלפי ש"ח).

ביאור 15 - מקדמות מלקוחות

היתרה לימים 31 בדצמבר 2015 ו- 2014 משקפת מקדמות מרוכשי דירות בגין מכירת דירות אשר העברת הסיכונים והתשואות בגינם לרוכשי הדירות טרם הסתיימה.

ביאור 16 - התקשרויות

בחודש דצמבר 2010 הודיע מינהל מקרקעי ישראל (להלן - "המינהל") כי החברה זכתה, לגבי שני מתחמי מקרקעין ביהוד-מונוסון ("המקרקעין"), במכרז שהמינהל פרסם לחתימה על חוזי פיתוח. בין יתר התנאים החברה נדרשה לבצע פינויים תוך 4 שנים (ובהמשך מועד זה הוארך ב-3 שנים) ובניה, שבעקבותיהם ייחתמו חוזי חכירה ל-98 שנים עם אופציה להארכה לעוד 98 שנים. המקרקעין הינם בשטח כולל של כ-35.5 דונם במרכז העיר יהוד ומצויים במסגרת גושים 6692 ו- 6729.

בתאריך 18 בינואר 2011 השלימה החברה את ההתקשרות עם המינהל לרכישת זכויות חכירה מהוונות לדורות במקרקעין. כאשר בשלב הראשון, שבו אנו מצויים כיום, נחתם הסכם פיתוח. בתמורה לרכישת הזכויות כאמור שילמה החברה סך של כ-84 מיליון ש"ח כאשר מתוכם סך של כ-11.6 מיליון ש"ח בגין מע"מ. כמו כן שילמה החברה סך של כ-1 מיליון ש"ח לעיריית יהוד לצורך הסדרת תשלום בגין "ישן מול חדש" וכן הפקידה סך של 250 אלפי ש"ח בפיקדון על שם חברת עמידר למילוי תנאי הסכם הניהול שנכרת בין הצדדים ביחס למבנים המצויים כיום על המקרקעין.

ביאור 16 - התקשרויות (המשך)

מימון התשלומים הנ"ל על ידי החברה נעשה כדלקמן: הלוואה מבנק בסך 70 מיליון ש"ח בריבית של פריים + 1% לשנה לתשלום כל שלושה חודשים, מתוכם סך של 58 מיליון ש"ח הועמד לצורך רכישת המקרקעין לפירעון ביום 18 בינואר 2012 וסך של 12 מיליון ש"ח הועמד לצורך תשלום המע"מ אשר נפרע בשנת 2011. בחודש יולי 2012 נפרע חלק מההלוואה בסך של כ-10 מיליון ש"ח כנגד העמדת הלוואה בנקאית לשלב הראשון של הפרויקט. בחודש אוגוסט 2014 נפרע חלק מההלוואה בסך של 29 מיליון ש"ח בתוספת ריבית שנצברה עד לאותו מועד מהתמורה שהתקבלה ממכירת המתחם השני (להלן גם: "מגרש 5-4"), ראה להלן. מועדי פירעונות ההלוואה הוארכו לתקופות נוספות כאשר לתאריך אישור הדוחות הכספיים הוארך מועד פירעון יתרת ההלוואה בסך של כ-19.1 מיליון ש"ח ליום 31 באוגוסט 2016 בריבית של פריים + 1.5% לשנה.

יתרת התשלום למינהל ותשלומים נוספים לספקים וזכאים הועמדה כהון עצמי באמצעות העמדת אשראי לטווח קצר מצדדים קשורים ("המלווים"). האשראי התחדש לתקופות של שלושה חודשים, בכפוף להסכמת המלווים. האשראי היה צמוד למדד ונשא ריבית בשיעור של 6% לשנה. בחודש פברואר 2013 נחתם הסכם במסגרתו הפכו ההלוואות הנ"ל מהמלווים להלוואות לטווח ארוך, ההלוואות צמודות למדד ונושאות ריבית בשיעור של 6% לשנה ובתוספת ריבית נוספת המחושבת על בסיס רווחי הפרויקט, בכפוף להעמדת החלק המוסכם בכל הון עצמי נוסף שיידרש לפרויקט על ידי המלווים. ההלוואות תיפרענה מיד עם סיום הפרויקט ובכפוף לאישור הבנק המלווה. בכל מקרה שבו יאשר הבנק המלווה לשחרר כספים במהלך הפרויקט, ישמשו כספים אלה לפירעון ההלוואות. בחודש ספטמבר 2014 נפרעו חלק מההלוואות (קרן וריבית) בסך של כ- 20.5 מיליון ש"ח מהתמורה שהתקבלה ממכירת המתחם השני, ראה להלן. באשר לטיפול חשבונאי בהלוואות שהריבית בגינן מחושבת על בסיס רווחי הפרוייקט, ראה ביאור 2יד' לעיל.

בתאריך 12 ביוני 2012 חתמה החברה על הסכם עם הבנק למימון בניית השלב הראשון במתחם הראשון של הפרויקט בהיקף של 86 יחידות דיור, לפיו בהתקיים מספר תנאים עד ליום 31 בדצמבר 2012 והעמדת בטחונות כמפורט בהסכם, תועמד לחברה, בין היתר, מסגרת של ערבויות עד לסך של כ-153 מיליון ש"ח וכן מסגרת אשראי לזמן קצר עד לסך של כ-40 מיליון ש"ח. מסגרות אלה תהיינה חופפות והינן עד ליום 31 ביולי 2015. כמו כן, הועמדה מסגרת ערבויות חוק מכר למכירה מוקדמת בסך של עד 30 מיליון ש"ח. בשנת 2013 הוארכו מועדי קיומם של התנאים המתלים בתקופת נוספות כאשר עם התקיימות התנאים המתלים נפתחו מסגרות האשראי.

בחודש יוני 2015 נחתם תיקון להסכם מימון הפרויקט בין הבנק אשר העמיד לו מימון לבין החברה, לפיו הוגדלה מסגרת הערבויות של הפרויקט מסך של 153 מיליוני ש"ח לסך של 190 מיליוני ש"ח וכן הוגדלה מסגרת האשראי הכספי מסך של 40 מיליוני ש"ח לסך של 47 מיליוני ש"ח. מסגרות אלה תהיינה חופפות והינן בתוקף עד ליום 31 ביולי 2016.

בחודש דצמבר 2015, נחתם תיקון נוסף להסכם מימון הפרויקט בין הבנק לבין החברה, לפיו הוגדלה מסגרת האשראי הכספי מסך של 47 מיליוני ש"ח לסך של 57 מיליוני ש"ח בתוקף עד ליום 31 ביולי 2016.

בתקופת הדוח הועמדו הלוואות ביניים הנושאות ריבית של פריים +1.6% לשנה. חלק מהלוואות נפרעו עד לתאריך המאזן.

לטובת רוכשי דירות במתחם הראשון הועמדו ערבויות חוק מכר שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2015 הינה בסך של כ-62.5 מיליון ש"ח. כמו כן הועמדו לטובת עיריית יהוד ערבויות בנקאיות שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2015 הינה בסך של 100 אלפי ש"ח כמו כן נתנה החברה לטובת עירית יהוד שיק לביטחון להבטחת היתרי בניה בסך של 450 אלפי ש"ח.

על המקרקעין קיימים מבנים ישנים אשר מיועדים לפינוי בהם מחזיקים דיירים אשר אינם בעלי זכויות במקרקעין אלא חלקם דיירים מוגנים וחלקם פולשים. בהתאם לתנאי ההתקשרות עם המינהל קיימת מחויבות לפינוי המבנים.

בשנת 2011 הוגשו בקשות להיתרי בניה לשני המתחמים. בנוגע למתחם הראשון קיבלה החברה בשנת 2013 היתר בניה לשלב הראשון של הפרויקט באותו מתחם בהיקף של 86 יחידות דיור ומסחרי (מתוך 266 יח"ד שבמתחם), כאשר מתוכן, לתאריך אישור הדוחות הכספיים, 13 יחידות דיור מיועדות למפונים ולגבי היתר נחתמו 59 חוזים. כמו כן חנות אחת מיועדת למפונה ונמכרו שטחי מסחר בתמורה לסך של כ-8.3 מיליון ש"ח (ראה ביאור 6ה' לעיל). החברה ביקשה תוספת של 14 יחידות דיור במתחם הראשון, כאשר מתוכן 9 יחידות דיור לשלב הראשון. לתאריך המאזן אושרו היתרי הבניה הכוללים תוספת 9 יח"ד לשלב הראשון לסך כולל של 280 יח"ד ושטחי מסחר. בנוגע למתחם השני בוטלו ההסכמים עם רוכשי הדירות בשל אי התקיימות התנאים המתלים. באשר להסכם שנחתם בשנת 2014 למכירת המתחם השני לצד ג', ראה להלן.

ביאור 16 - התקשרויות (המשך)

לטובת מפונים הועמדו ערבויות שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2015 הינה בסך של כ- 15.8 מיליון ש"ח, ערבות להבטחת תשלומי שכר דירה שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2015 הינה בסך של 60 אלפי ש"ח, ערבות לבית משפט השלום בנוגע לתביעה של החברה כנגד מפונה שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2015 הינה בסך של 50 אלפי ש"ח, שיקים לביטחון להבטחת תשלומי שכר דירה שיתרתם ליום 31 בדצמבר 2015 הינה בסך של כ- 560 אלפי ש"ח שנתנו בעלי המניות של החברה כאשר בעקבות מכירת המתחם השני כאמור להלן יוחלפו שיקים לביטחון בסך 476 אלפי ש"ח בשיקים לביטחון מהקונה, וכן שיקים לביטחון להבטחת תשלומי שכר דירה שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2015 הינה בסך של 120 אלפי ש"ח.

כנגד קבלת המימון הבנקאי (על שלביו השונים כמתואר לעיל) שעבדה החברה לטובת הבנק המלווה, בין היתר, את כל הנכסים והכספים והזכויות שיש לחברה, הון המניות של החברה שטרם נדרש ו/או שנדרש וטרם נפרע, מוניטין, המקרקעין, חשבון הבנק, זכויות על פי הסכם ניהול שנחתם עם "עמידר", זכויות על פי הסכמי הפיתוח שנחתמו עם מינהל מקרקעי ישראל והתוספת להסכם בקשר למקרקעין, זכויות על פי חוזי מכר וזכויות בפרויקט שנבנה או/ו ייבנה. בנוסף הועמדו לבנק ערבויות של בעלת השליטה בחברת פרויקט לוגאנו יהוד החזקות בע"מ ושל חברת מגנזי השקעות בע"מ ובעלי השליטה בה.

בתאריך 18 במרץ 2014 נחתם הסכם בין החברה לבין צד ג' (להלן: הקונה) למכירת המתחם השני בתמורה לסך של כ- 56 מיליון ש"ח בתוספת בסך של 7 מיליון ש"ח בגין החזר הוצאות ובתוספת מע"מ כדין. הצדדים הסכימו, בין היתר, כי החברה תישאר אחראית כלפי המחזיקים בשני המתחמים הזכאים לקבל דירות או מסחר במתחם הראשון בהתאם להסכמי הפינוי שחתמה עימם ו/או כל הסכם אחר שחתמה עימם, וכי הסכמים אלו אינם חלק מהממכר, והאחריות לביצוע הסכמים אלה נשארת על החברה ואינה עוברת לקונה, לרבות ההתחייבות לבנות על חשבונה של החברה את דירות התמורה במתחם הראשון עבור מחזיקים אלה.

הצדדים הסכימו כי לגבי המחזיקים בשני המתחמים הזכאים לקבל דירות או מסחר במתחם השני תמחה החברה לקונה, במועד תשלום מלוא התמורה ושאר תשלומי הקונה על פי חוזה המכירה, את כל זכויותיה והתחייבויותיה של החברה על פי הסכמי הפינוי והסכמי מכר מסחר עימם, והאחריות לביצוע הסכמי פינוי והסכמי מכר מסחר אלה תחול על הקונה, באופן שהקונה יבוא בנעלי החברה לגבי הסכמים אלה לכל דבר וענין לרבות ההתחייבות לבנות על חשבונו את דירות התמורה למעט פינוי של 2 מפונים שהטיפול בפינויים וחלק מהעלויות בגינם יחולו על החברה. העסקה הושלמה בתאריך 7 באוגוסט 2014. כבטוחה לפירעון הלוואה לרכישת המקרקעין שנטל הקונה מתאגיד בנקאי, ועד לרישום זכויותיו בממ"י, הוטל שיעבוד מדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי על כל הזכויות החוזיות במיתחם הראשון לפי חוזה הפיתוח והתוספת לחוזה הפיתוח ועל כל זכויות הממשכנים כמפורט בשטר המשכון. על פי הסכם המכירה השעבודים ברשם החברות ורשם המשכונות לטובת הבנק המלווה, ימחקו ע"י הקונה תוך 14 ימים מרישום הקונה כבעל הזכויות בממ"י או בחלוף 14 חודשים מחתימת הסכם המכירה, לפי המוקדם. ביום 1 בדצמבר 2014 הושלם רישום הקונה כבעל הזכויות בממ"י. לתאריך המאזן הוסר השיעבוד.

בהסכם מיום 19 בנובמבר 2014 הוסכם על ידי החברה ובעלי מניותיה, בין היתר, שלא להוציא לפועל במשותף את הפרויקט במגרשים 11-13 ועל העמדת מגרשים אלה למכירה. לתאריך אישור הדוחות הכספיים מתנהל מו"מ עם צד ג' למכירת מגרשים אלה. עוד נקבע באותו הסכם, כי החל מיום 1 בפברואר 2015 ואילך, אם המו"מ עם הקונה הפוטנציאלי לא יבשיל לכדי עסקה, יפעלו הצדדים למציאת קונה אחר ובמקביל כל אחד משני בעלי המניות של החברה יהיה זכאי לדרוש קיום התמחרות מסוג BMBY בינו לבין בעל המניות השני על רכישת מגרשים 11-13 מהחברה. עוד נקבע באותו הסכם כי לאחר מכירת מגרשים 11-13 לגורם כלשהו, תהיה לחברת מגנזי (בעלת מניות של החברה) אופציה לרכוש כמיקשה אחת מהחברה ומשותפות אשר שותפים בה צדדים קשורים ואחרים את כל שטחי המסחר המתוכננים להיבנות במגרשים 14-15 (למעט שטחים שהחברה התחייבה לתת למפונים) תמורת מחיר שהוסכם בכפוף לזכות סירוב ראשון של הגורם שרכש את מגרשים 11-13.

בתאריך 19 בנובמבר 2014 נחתם הסכם למתן שירותי ניהול בין החברה לבין שתי חברות קשורות במסגרתו העלו הצדדים על הכתב את הסכמותיהם בקשר לשירותי הייעוץ והניהול הניתנים לחברה. בהתאם להסכמות בין הצדדים החברה אמורה לשאת בהוצאות ניהול כלפי צדדים קשורים בשיעור כולל של 3.5% מהתקבולים שיתקבלו ממכירת יחידות בפרויקט ו/או ממכירת המקרקעין או חלק מהם.

בתאריך 19 בנובמבר 2014 נחתם הסכם ייזום בין החברה לבין חברות קשורות לפיו בתמורה לשירותי ייזום המוענקים על ידי חברות הקשורות לחברה יהיו זכאיות החברות הקשורות ל-3% מסך כל התקבולים לפני מע"מ שתקבל החברה בפועל ממכירת יחידות בפרויקט ו/או ממכירת המקרקעין או חלק מהם.

ביאור 17 - התחייבויות תלויות

א. ביום 29 לאוקטובר 2015 הוגשה כנגד החברה תביעה בבית המשפט המחוזי בתל-אביב על ידי הקבלן המבצע בפרויקט (להלן - "הקבלן"). התביעה היא על סך של כ-13.6 מיליוני ש"ח (כולל מע"מ).

בכתב התביעה טוען הקבלן כי החברה לא עמדה בהתחייבויותיה על פי ההסכם בין הצדדים מאפריל 2013. לטענת הקבלן החברה הפרה את ההסכם הפרות יסודיות שבגינן הודיע הקבלן על ביטול ההסכם. בין היתר, לטענת הקבלן, החברה לא עמדה בהתחייבויותיה לספק היתרי בנייה לכל 10 הבניינים, למסור תוכניות לביצוע העבודות במועד, לפעול מול הרשויות לביצוע עבודות פיתוח ולהשיג מימון מספק מהבנק המלווה.

ביאור 17 - התחייבויות תלויות (המשך)

א. (המשך)

בפועל נטש הקבלן את האתר בסוף אוקטובר 2015 בצעד חד צדדי ולטענת החברה חסר הצדקה תוך שהוא גורם לחברה נזקים כבדים. בכוונת החברה להגיש תביעה כנגד הקבלן בגין הפרת ההסכם על ידו.

יחד עם התביעה הגיש הקבלן מספר בקשות מקדמיות, לרבות בקשה לתפיסת נכסים, ובקשה לצו מניעה כנגד חילוט ערבויות בנקאיות אוטונומיות בסך של כ-2.3 מיליוני ש"ח.

ביום 17 בפברואר 2016 דחה בית המשפט את הבקשה לצו מניעה, ואיפשר את חילוט הערבויות והן אכן חולטו על ידי החברה. בית המשפט אף חייב את הקבלן בתשלום הוצאות בסך 42 אלפי ש"ח בגין הבקשה האמורה. כמו כן דחה בית המשפט את בקשת הקבלן לתפיסת נכסים.

ביום 20 בינואר 2016 הוגש כתב הגנה מטעם החברה, הצדדים הסכימו להעביר את המחלוקות ביניהם לגישור שצפוי להתחיל בחודש ספטמבר 2016.

נכון לשלב מקדמי זה של ההתדיינות, קיים קושי להעריך את סיכויי התביעה האמורה. לפיכך לא נרשמה הפרשה בדוחות הכספיים של החברה.

ב. כנגד החברה הוגשה תביעה לתשלום פיצוי בסך של כ-2 מיליון ש"ח על ידי יורשת של מפונה שחנותו פונתה בהתאם לפס"ד חלוט. החברה הגישה בקשת דחייה על הסף אשר נדחתה על ידי בית המשפט. לדעת הנהלת החברה ובהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים לאור השלב המקדמי של ההליכים בתביעה, לא ניתן במועד זה להעריך את תוצאותיה ולפיכך לא נרשמה הפרשה בדוחות הכספיים של החברה.

ג. החברה הגישה תביעה לפינוי מחזיק בנכס במתחם השני אשר נמכר לצד ג' כאמור בביאור 16 לעיל. על פי ההסכם עם הקונה התחייבה החברה לשאת בעלות פינוי המחזיק מעבר לסכום שאותו הקונה התחייב לשלם למחזיק. שמאי שמונה מטעם בית משפט השלום הערכיך את דמי הפינוי, על סמך מספר חוזים עם מפונים אחרים, בשתי חלופות אחת בסך של כ-3.4 מיליון ש"ח, השנייה בסך של כ-4.5 מיליון ש"ח. בית המשפט קבע כי על החברה להציג בפני השמאי 26 הסכמים במגרש בו נמצא הנתבע. ההסכמים נמסרו לשמאי וטרם ניתנה חוות דעת חדשה. החברה הגישה בקשה לפסילת השמאי שמונה מטעם בית המשפט, וטרם ניתנה החלטה בנדון. בדוחות הכספיים נרשמה בגין האמור הפרשה מתאימה וזאת בהתבסס על חוות דעת של יועציה המשפטיים של החברה ובהתחשב בסכום בו התחייבה לשאת הקונה כאמור לעיל.

ד. לבית המשפט הוגשה בקשה לביטול פסק דין לפינוי על ידי מפונה שפונה מהנכס. החברה הגישה תגובה לבקשה לאור השלב המקדמי של ההליך לא ניתן במועד זה להעריך את תוצאותיה. לדעת הנהלת החברה בהתבסס על יועציה המשפטיים קיים סיכוי נמוך שהבקשה תתקבל ולפיכך לא נרשמה הפרשה בדוחות הכספיים של החברה.

ה. כנגד החברה הוגשה תביעה לביטול הסכם פינוי שנחתם עם אחותה של התובעת. החברה הגישה כתב הגנה. לדעת הנהלת החברה ובהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים קיים סיכוי נמוך שהבקשה לביטול ההסכם תתקבל. לפיכך לא נרשמה הפרשה בדוחות הכספיים של החברה.

ו. כנגד החברה והקונה של המיתחם השני בפרויקט (ראה ביאור 16 לעיל) הוגשה תביעה לפיה גורמים הטוענים שהם יורשי המפונה המנוחה ביקשו לאכוף את הסכם הפינוי שנחתם בין החברה לבין המפונה.

להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים של החברה, קיים סיכוי נמוך שהחברה תדרש לשאת בתשלומים בגין האמור לעיל, וזאת לאור ההסכם עם הקונה של המתחם השני לפיו היא תישא בתוצאות פסק הדין ביחס לתביעה זו.

ז. החברה התחייבה כלפי לקוחותיה למסור את הדירות בפרויקט במועדים מסוימים. חלק ממועדי המסירה חלפו והחברה קיבלה מכתבים מלקוחות בגין האיחורים במסירה. לחברה טענות בקשר לכך. עם חלק מלקוחות אלה הושג הסדר. בדוחות הכספיים נרשמה בגין האמור הפרשה מתאימה.

ח. ביום 15 בפברואר 2016 נשלח מכתב מקונה המיתחם השני בפרויקט (ראה ביאור 16 לעיל) ולפיו הקונה מתריע על הפרה יסודית כביכול של הסכם המכר על ידי החברה.

במכתבו הקונה מלין על שלושה עניינים עיקריים:

- אי נקיטת הפעולות הנדרשות על ידי החברה כנגד מפונה שנותר במיתחם שנמכר.
- גבייה שלא כדין על ידי החברה של כספים שהופקדו ע"י מפונה בתיק ההוצאה לפועל שהתנהל מולו.
- השבה של תשלומים שאותם דורש נותן שירותים שהועסק בפיתוח המיתחם.

החברה שלחה מכתב תשובה שבו דחתה את הטענות הנ"ל. בהתאם להערכת יועציה המשפטיים יש לה טענות הגנה טובות כנגד טענות אלו. לפיכך לא נכללה הפרשה בעניין זה בדוחות הכספיים של החברה.

ביאור 18 - הון מניות

א. לימים 31 בדצמבר 2015 ו- 2014:

	מספר מניות		
	ר ש ו ם	מונפק	נפרע
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת	1,000,000	20	-

ב. במועד ייסודה של החברה הסתכם ההון הרשום ב- 1,000,000 מניות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת.

ג. למניות הרגילות הזכות להשתתף ולהצביע באסיפות הכלליות של החברה המפורט בהסכם העקרונות כאמור בסעיף ד' להלן, הזכות להשתתף בחלוקת רווחים והזכות להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוקה.

ד. בתאריך 11 בינואר 2011 נחתם הסכם עקרונות לפיו הקצתה החברה 8 מ"ר בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת למגנזי השקעות בע"מ כך שחלקה של חברת פרויקט לוגאנו יהוד החזקות בע"מ, המחזיקה 12 מ"ר בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת לאחר ההקצאה, במניותיה של החברה הינו בשיעור של 60% וחלקה של חברת מגנזי השקעות בע"מ הינו בשיעור של 40%. כמו כן, נקבע בהסכם העקרונות כי ההחלטות בחברה יתקבלו פה אחד ובמשותף. בחודש נובמבר 2014 העבירה חברת מגנזי השקעות בע"מ את החזקותיה במלוא המניות של החברה לחברת אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ לפי סעיף 104א' לפקודה מס הכנסה. באשר להתקשרויות ראה ביאור 16 לעיל.

ביאור 19 -הוצאות מכירה ושיווק והנהלה וכלליות

היתרה לשנת 2015 כוללת הוצאות מכירה, פרסום, פחת והוצאות תיווך שאינן ספציפיות עבור מכירת דירות בפרויקט בסך של כ- 518 אלפי ש"ח (שנת 2014 - 1,051אלפי ש"ח).

כמו כן, היתרה לשנת 2015 כוללת הוצאות הנהלה וכלליות בסך של כ- 1,112 אלפי ש"ח (שנת 2014 - 2,480 אלפי ש"ח).

ביאור 20 - הוצאות אחרות , נטו

היתרה לשנת 2015 משקפת הוצאות ועדכון הפרשות בגין המיתחם השני שנמכר בשנת 2014. ראה גם ביאור 16.

ביאור 21 - הוצאות מימון

היתרה לשנת 2015 הינה לאחר היוון הוצאות מימון, נטו לנכסים כשירים בסך של כ- (7,187) אלפי ש"ח בגין אשראי מתאגיד בנקאי ואחרים בסך של כ- 2,583 אלפי ש"ח וכן עדכון הוצאות מימון בגין אשראי מחברות קשורות בסך של כ- 9,770 אלפי ש"ח.

היתרה לשנת 2014 הינה לאחר היוון הוצאות מימון, נטו לנכסים כשירים בסך של כ- 8,984 אלפי ש"ח בגין אשראי מתאגיד בנקאי ואחרים בסך של כ- 2,825 אלפי ש"ח וכן עדכון הוצאות מימון בגין אשראי מחברות קשורות בסך של כ- 6,159 אלפי ש"ח.

ביאור 22 - מיסים על ההכנסה

א. לחברה הפסדים לצורך מס המועברים לשנים הבאות.

ב. מיסים נדחים - היתרה לימים 31 בדצמבר 2015 ו- 2014 משקפת מיסים נדחים בגין הפרש זמני על המלאי הניתן לניכוי והפסדים לצורכי מס הניתנים לניכוי. השינוי במיסים הנדחים נזקף לדוח רווח והפסד.

ג. בתחילת חודש ינואר 2016 פורסם חוק לתיקון פקודת מס הכנסה הקובע כי שיעור מס החברות יופחת לשיעור של 25% (במקום 26.5%). שיעור מס החברות החדש יחול על הכנסה שהופקה או שנצמחה החל מיום 1.1.2016.

בהתאם להוראות IAS 12 "מיסים על ההכנסה" יתרות המיסים הנדחים ליום 31 בדצמבר 2015 אינן מביאות בחשבון את הוראות החוק האמור, מאחר וחקיקתו הושלמה לאחר סוף תקופת הדיווח.

באם חקיקת החוק הייתה מושלמת למעשה עד לסוף תקופת הדיווח, אזי נכסי המיסים הנדחים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 היו בסך של כ-4,682 אלפי ש"ח, והוצאות המיסים של החברה לשנה שהסתיימה באותו תאריך היו גדלות ב - 281 אלפי ש"ח.

ביאור 22 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ד. המס האפקטיבי:

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2015	**2014**
	אלפי ש"ח	**אלפי ש"ח**
שיעור המס הסטטוטורי (ב-%)	26.5%	26.5%
הפסד לפני מיסים על ההכנסה, לפי דוח רווח והפסד	(1,775)	(16,974)
המס התיאורטי	(470)	(4,498)
סכומים אשר בגינם נרשמו מיסים נדחים ובוטלו השנה	2,037	329
הפרשים נדחים זמניים שבגינן נרשמו מיסים נדחים	-	(71)
הפסד בדוח רווח והפסד	(1,567)	(4,240)

ביאור 23 - עסקאות שאינן במזומן

שנת 2014:

המחאת הלוואות מחברה קשורה לחברה קשורה אחרת בסך של כ- 21,087 אלפי ש"ח (ראה ביאור 16).

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים

א. עיקרי המדיניות החשבונאית:

פרטים לגבי עיקרי המדיניות החשבונאית והשיטות שאומצו, כולל התנאים להכרה, בסיס המדידה והבסיס לפיו הוכרו ההכנסות וההוצאות ביחס לכל קבוצה של נכסים פיננסיים, התחייבויות פיננסיות ומכשירי הון, מובאים בביאור 2ח' ו-ט'.

ב. קבוצות מכשירים פיננסיים:

	ליום 31 בדצמבר	
	2015	**2014**
	אלפי ש"ח	**אלפי ש"ח**
נכסים פיננסיים:		
מזומנים ופיקדונות בתאגיד בנקאי	542	1,011
חייבים	3,530	4,017
	4,072	5,028
התחייבויות פיננסיות:		
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:		
אשראי מתאגיד בנקאי	67,050	40,126
אשראי מצדדים קשורים (כולל זכאים וספקים)	59,627	75,933
	126,667	116,059

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ג. מטרות ניהול סיכונים פיננסיים:

הנהלת החברה מספקת שירותים לפעילות העסקית, מאפשרת גישה לשווקים פיננסיים, מפקחת ומנהלת את הסיכונים הפיננסיים הקשורים לפעילויות החברה ומנתחת את מידת החשיפה לסיכונים לפי רמתם ועוצמתם. סיכונים אלה כוללים סיכוני שוק (כוללים סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית, סיכון מחיר וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית), סיכון אשראי וסיכון נזילות.

ד. סיכון שוק:

פעילות החברה חושפת אותה בעיקר לסיכונים פיננסיים של שינוי בשיעורי ריבית (ראה סעיף ה' להלן) ושינויים במדד המחירים לצרכן (ראה סעיף ו' להלן).

ה. סיכון ריבית:

סיכון ריבית הינו הסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים של מכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים בשיעורי ריבית השוק. החברה חשופה לסיכון ריבית ביחס להתחייבויותיה. הלוואות שנלקחו בריבית משתנה חושפים את החברה לסיכון תזרים מזומנים בגין שינוי בשיעור ריבית. הלוואות שנלקחו בריבית קבועה חושפים את החברה לסיכון שווי הוגן בגין שינוי בשיעור ריבית.

הטבלה להלן מפרטת את הרכב המכשירים הפיננסיים הנושאים ריבית:

	ליום 31 בדצמבר	
	2015	2014
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מכשירים פיננסים בריבית קבועה:		
נכסים פיננסיים	2,978	1,173
התחייבויות פיננסיות	(43,589)	(53,261)
	(40,611)	(52,088)
מכשירים פיננסים בריבית משתנה:		
התחייבויות לתאגיד בנקאי	(67,050)	(40,126)
השפעה של תוספת של 1% למרווח על הריביות המשתנות לפני השפעת המס	(671)	(401)

ו. חשיפה למדד המחירים לצרכן:

החברה חשופה לסיכון תזרימי מזומנים בגין שינוי במדד המחירים לצרכן וזאת בשל הלוואות שנטלה ו/או קיבלה החברה, אשר הינן צמודות למדד.

הערך הפנקסני של ההלוואות שהתקבלו, נטו החשופות לסיכון המדד ליום 31 בדצמבר 2015 הינו בסך של כ-43,589 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2014 - כ- 53,261 אלפי ש"ח).

השפעת שינוי בשיעור של 3% במדד על רווח והפסד לפני מס לשנת 2015 הינה קיטון בכ- 1,308 אלפי ש"ח (בשנת 2014 - קיטון בכ- 1,598 אלפי ש"ח).

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ז. ניתוח מכשירים פיננסיים לפי בסיס הצמדה וסוגי מטבע:

	בשקל חדש צמוד מדד	בשקל חדש לא צמוד
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ליום 31 בדצמבר 2015:		
הלוואות וחייבים (כולל פיקדונות בתאגיד בנקאי)	-	3,960
התחייבויות פיננסיות:		
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת	-	67,050
הלוואות מצדדים קשורים (כולל זכאים וספקים)	43,589	16,038
	43,589	83,089
ליום 31 בדצמבר 2014:		
הלוואות וחייבים (כולל פיקדונות בתאגיד בנקאי)	-	4,864
התחייבויות פיננסיות:		
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת	-	40,126
הלוואות מצדדים קשורים (כולל זכאים וספקים)	53,261	22,672
	53,261	62,798

ח. סיכון אשראי:

סיכון אשראי מתייחס לסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות ויגרום להפסד פיננסי לחברה.

הערכים הפנקסניים של נכסים פיננסיים כמפורט בטבלה שלהלן שנרשמו בדוחות הכספיים, כשהם מוצגים נטו מירידות ערך, מייצגים את החשיפה המרבית של החברה לסיכון אשראי, זאת מבלי לקחת בחשבון את הערך של בטוחה כלשהיא שהושגה.

	סיכון אשראי מירבי ליום 31 בדצמבר	
	2015	2014
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
פיקדונות בתאגידים בנקאיים	430	846
חייבים ויתרות חובה	3,530	4,017
	3,960	4,863

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ט. סיכון נזילות:

סיכון נזילות הינו הסיכון שהחברה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויותיה הפיננסיות. סיכון נזילות עולה כאשר קיימת אי התאמה בין מועדי ההבשלה של נכסים והתחייבויות. האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על הדירקטוריון.

(1) התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנותרים של החברה בגין התחייבויות פיננסיות, אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו החברה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן.

	שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע	1-3 חודשים	מעל 3 חודשים ועד שנה	1-5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ תזרים מזומנים חזוי
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2015:						
אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי	בעיקר 3.1-3.2	-	68,322	-	-	67,050
ספקים ונותני שירותים	-	970		-	-	970
זכאים ויתרות זכות	-	-	-	7,990	-	7,990
התחייבויות פיננסיות בגין מפונים	6	-	-	7,928	-	7,928
הלוואות מתאגידים קשורים	8	-	-	48,554	-	48,554
		970	68,322	64,472	-	133,764
2014:						
אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי	בעיקר 3.25-3.35	5	40,993	-	-	40,998
ספקים ונותני שירותים	-	7,901	-	-	-	7,901
זכאים ויתרות זכות	-	671	1,922	6,984	-	9,577
התחייבויות פיננסיות בגין מפונים	6	-	-	5,813	-	5,813
הלוואות מתאגידים קשורים	8	-	26,421	31,780	-	58,201
התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד	-	2	-	-	-	2
		8,579	69,336	44,577	-	122,492

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ט. סיכון נזילות (המשך)

(2) נכסים פיננסים לא נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפדיון הצפויים של החברה בגין נכסים פיננסיים לא נגזרים. הטבלאות נערכו בהתבסס על מועדי הפדיון החוזיים הבלתי מהוונים של הנכסים הפיננסים כולל ריבית שתצמח מנכסים אלו, פרט למקרים בהם החברה צופה כי תזרים המזומנים יתרחש בתקופה שונה.

	שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע	1-3 חודשים	מעל 3 חודשים ועד שנה	1-5 שנים	סה"כ תזרים מזומנים חזוי
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2015:					
פיקדונות בתאגיד בנקאי	0.01-0.02	430	-	-	430
חייבים ויתרות חובה	-	730	2,758	42	3,530
		1,160	2,758	42	3,960
2014:					
פיקדונות בתאגיד בנקאי	0.01-0.02	846	-	-	846
חייבים ויתרות חובה	-	1,186	2,506	326	4,018
		2,032	2,506	326	4,864

י. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

הנהלת החברה סבורה כי שווים ההוגן של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לערכם הפנקסני.

ביאור 25 - עסקאות עם צדדים קשורים

א. יתרות עם צדדים קשורים:

	שיעור הריבית השנתית	ליום 31 בדצמבר	
	ליום 31 בדצמבר		
	2015	2015	2014
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רכוש קבוע:			
בשקלים ללא הצמדה		268	268
ספקים ונותני שירותים:			
בשקלים ללא הצמדה		-	11
זכויות ויתרות זכות:			
בשקלים ללא הצמדה		7,990	8,956
אשראי לזמן קצר מתאגידים קשורים:			
בהצמדה למדד וזכאיות לריבית נוספת (ראה ביאור 11)	6	43,589	53,126

ביאור 25 - עסקאות עם צדדים קשורים (המשך)

ב. עסקאות עם בעלי ענין וצדדים קשורים:

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2015	2014
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות מימון (עדכון הוצאות מימון) והוצאות דמי ייזום שהוונו למלאי בניינים למכירה בהקמה ופיתוח	(9,525)	13,719
הוצאות הנהלה וכלליות - דמי ניהול	997	2,376
עלות המכר - הוצאות מימון והוצאות דמי יזום שנזקפו לעלות המכר	-	11,307

ג. הרכוש הקבוע לימים 31 בדצמבר 2015 ו- 2014 כולל סך של כ- 268 אלפי ש"ח בגין עבודות תשתית שבוצעו על ידי צד קשור.

ד. באשר להסכמים עם צדדים קשורים, ראה גם ביאורים 6ד' ו- ה', 16 ו- 18 ד'.

ביאור 26 - שעבודים וערבויות

באשר לשעבודים וערבויות בגין הפרויקט, ראה ביאור 16 לעיל.

ביאור 27 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

באשר לאירועים לאחר תום תקופת הדיווח ראה ביאור 16 לעיל.

ביאור 28 - אישור הדוחות

הדוחות הכספיים אושרו על-ידי הדירקטוריון ביום 31 במרץ 2016.

פרוייקט לוגאנו יהוד בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים
ליום 31 במרץ 2016

(בלתי מבוקרים)

פרוייקט לוגאנו יהוד בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים
ליום 31 במרץ 2016

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

	ע מ ו ד
דוח רואי החשבון המבקרים	2
הדוחות הכספיים:	
דוחות תמציתיים על המצב הכספי	3
דוחות תמציתיים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר	4
דוחות על השינויים בהון	5
דוחות על תזרימי המזומנים	6-7
ביאורים לדוחות הכספיים	8-10

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

<u>פרוייקט לוגאנו יהוד בע"מ</u>

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת פרוייקט לוגאנו יהוד בע"מ (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2016 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל-אביב, 30 במאי, 2016

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101 ת.ד. 16593
תל אביב, 6116402 | טלפון : 03-6085555 | פקס : 03-6094022 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת	Deloitte	Deloitte Analytics	Seker - Deloitte
קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 9777603 ת.ד. 45396 ירושלים, 9145101	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101	הסיבים 7 ת.ד. 7796 פתח תקווה, 4959368	גיבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה דרום, 4250407
טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@deloitte.co.il	טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info@deloitte.co.il

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

פרוייקט לוגאנו יהוד בע"מ

דוחות תמציתיים על המצב הכספי

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2016	2015	2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	230	74	112
פקדונות בתאגיד בנקאי	9	806	430
חייבים ויתרות חובה	3,573	4,426	3,576
מלאי מקרקעין ובניינים למכירה בהקמה ופיתוח	134,456	120,049	127,615
	138,268	125,355	131,733
נכסים לא שוטפים			
מלאי מקרקעין ובניינים למכירה בהקמה ופיתוח לזמן ארוך	33,023	33,226	32,236
מיסים נדחים	4,884	6,659	4,963
רכוש קבוע	308	446	342
הוצאות נדחות	1,398	1,184	1,338
	39,613	41,515	38,879
סה"כ נכסים	177,881	166,870	170,613
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגיד בנקאי	69,532	47,480	67,050
אשראי לזמן קצר מחברות קשורות	44,426	54,282	43,589
ספקים ונותני שירותים	4,076	8,019	970
זכאים ויתרות זכות	9,139	9,417	8,924
התחייבויות בגין מפונים לזמן קצר	15,443	15,508	15,579
מקדמות מלקוחות	55,672	48,527	54,091
	198,288	183,233	190,203
התחייבויות לא שוטפות			
התחייבויות בגין מפונים לזמן ארוך	3,243	3,417	3,173
הון			
הון מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ.	- (*)	- (*)	- (*)
יתרת הפסד	(23,650)	(19,780)	(22,764)
גרעון בהון	(23,650)	(19,780)	(22,764)
סה"כ התחייבויות והון	177,881	166,870	170,613

(*) מייצג סכום קטן מ1 אלפי ש"ח

30 במאי 2016

תאריך אישור הדוחות הכספיים	**צחי עומר - דירקטור**	**רועי הראל - דירקטור**

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פרוייקט לוגאנו יהוד בע"מ

דוחות תמציתיים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2016	2015	2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		
הכנסות ממכירת דירות למגורים	-	-	-
הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין	-	-	-
עלות הדירות למגורים שנמכרו	-	-	-
עלות מלאי מקרקעין שנמכר	-	-	-
הפסד גולמי	-	-	-
הוצאות מכירה ושיווק והנהלה וכלליות	(807)	(487)	(1,630)
הוצאות אחרות, נטו	-	-	(145)
הפסד מפעולות רגילות	(807)	(487)	(1,775)
הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה	(79)	129	(1,567)
הפסד לתקופה	(886)	(358)	(3,342)
סה"כ הפסד כולל לתקופה	(886)	(358)	(3,342)

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2016		
	הון מניות	יתרת הפסד	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2016	-	(22,764)	(22,764)
הפסד לתקופה	-	(886)	(886)
יתרה ליום 31 במרץ 2016	-	(23,650)	(23,650)

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2015		
	הון מניות	יתרת הפסד	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2015	-	(19,422)	(19,422)
הפסד לתקופה	-	(358)	(358)
יתרה ליום 31 במרץ 2015	-	(19,780)	(19,780)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015		
	הון מניות	יתרת הפסד	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2015	-	(19,422)	(19,422)
הפסד לשנה	-	(3,342)	(3,342)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2015	-	(22,764)	(22,764)

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פרוייקט לוגאנו יהוד בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2016	2015	2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		
תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת			
הפסד לתקופה לפי דוח רווח והפסד	(886)	(358)	(3,342)
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')	(1,363)	(6,765)	(22,320)
מזומנים נטו - פעילות שוטפת	(2,249)	(7,123)	(25,662)
תזרימי מזומנים - פעילות השקעה			
תנועה בפיקדונות לזמן קצר בתאגיד בנקאי	421	40	416
מזומנים נטו - פעילות השקעה	421	40	416
תזרימי מזומנים - פעילות מימון			
קבלת אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי, נטו	1,946	6,992	25,093
קבלת אשראי מחברות קשורות	-	-	100
מזומנים נטו - פעילות מימון	1,946	6,992	25,193
שינוי במזומנים ושווי מזומנים	118	(91)	(53)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	112	165	165
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתום התקופה	230	74	112

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2016	2015	2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		
נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת			
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:			
פחת והפחתות	34	34	138
קיטון בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד	-	(2)	(2)
ריבית בגין אשראי מתאגיד בנקאי	536	362	1,831
ריבית והפרשי הצמדה בגין אשראי מחברות קשורות	837	1,021	(9,773)
	1,407	1,415	(7,806)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה	3	(85)	765
עליה במלאי מקרקעין ובניינים למכירה בהקמה ופיתוח	(7,628)	(13,494)	(20,070)
ירידה (עליה) במיסים נדחים	79	(129)	1,567
עליה בהוצאות נדחות	(60)	(85)	(239)
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	3,106	118	(6,931)
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	215	(161)	(651)
עליה (ירידה) בהתחייבויות בגין מפונים	(66)	569	394
עליה במקדמות מלקוחות	1,581	5,087	10,651
	(2,770)	(8,180)	(14,514)
	(1,363)	(6,765)	(22,320)
נספח ב' - נתונים כספיים			
מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור ריבית	569	400	1,912
תשלומי מיסים	5	3	5

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פרוייקט לוגאנו יהוד בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כ ל ל י

א. פרוייקט לוגאנו יהוד בע"מ:

פרוייקט לוגאנו יהוד בע"מ (להלן - החברה) נוסדה ביום 18 בנובמבר 2010. בעלי המניות בחברה הינם חברת פרוייקט לוגאנו יהוד החזקות בע"מ (60%) ואורן השקעות (א.א.א.) בע"מ (40%). החברה הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא הסדנאות 8, הרצליה.

החברה עוסקת בייזום פרויקט ביהוד לבניית דירות למגורים ושטחי מסחר למכירה.

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 ולתקופה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ג. הגדרות:

צדדים קשורים - כהגדרתם ב-IAS 24.

מדד - מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של החברה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34").

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה החברה מדינות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שירשמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2015, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ב. בסיס ההצמדה:

ב. בסיס ההצמדה:

	מדד המחירים לצרכן מדד ידוע בנקודות	שער החליפין היציג של הדולר 1 $ לש"ח
תאריך הדוחות הכספיים:		
ליום 31 במרץ 2016	117.62	3.766
ליום 31 במרץ 2015	117.86	3.980
ליום 31 בדצמבר 2015	118.70	3.902
	%	**%**
שיעורי השינוי:		
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:		
ביום 31 במרץ 2016	(0.91)	(3.49)
ביום 31 במרץ 2015	(1.60)	2.34
לשנה שהסתיימה:		
ביום 31 בדצמבר 2015	(0.89)	0.33

פרוייקט לוגאנו יהוד בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 3 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

א. בתקופת הדוח נחתמו 4 הסכמים נוספים למכירת דירות בשלב הראשון של הפרויקט, כך שליום 31 במרץ 2016 ישנם 60 הסכמים חתומים עם רוכשים של יחידות דיור בשלב הראשון של הפרוייקט.

השלב הראשון של הפרויקט כולל 95 יחידות דיור ומסחר (מתוך 280 יח"ד שבמתחם) כאשר מתוכן 13 יחידות דיור וחנות אחת מיועדות למפונים. בתקופת הדוח אושרה בקשת החברה לתוספת של 14 יחידות דיור במתחם מהן 9 יחידות דיור בשלב הראשון כך שיעמוד על 95 יחידות דיור ומסחר.

ב. ביום 29 לאוקטובר 2015 הוגשה כנגד החברה תביעה בבית המשפט המחוזי בתל-אביב על ידי הקבלן המבצע בפרויקט (להלן - "הקבלן") התביעה בסך של כ-13.6 מיליוני ש"ח (כולל מע"מ).

בכתב התביעה טען הקבלן כי החברה לא עמדה בהתחייבויותיה על פי ההסכם בין הצדדים מאפריל 2013. לטענת הקבלן החברה הפרה את ההסכם הפרות יסודיות שבגינן הודיע הקבלן על ביטול ההסכם. לטענת הקבלן, החברה, בין היתר, לא עמדה בהתחייבויותיה לספק היתרי בנייה לכל 10 הבניינים, למסור תוכניות לביצוע העבודות במועד, לפעול מול הרשויות לביצוע עבודות פיתוח ולהשיג מימון מספק מהבנק המלווה.

בפועל נטש הקבלן את האתר בסוף אוקטובר 2015 בצעד חד צדדי ולטענת החברה חסר הצדקה תוך שהוא גורם לחברה נזקים כבדים. בכוונת החברה להגיש תביעה כנגד הקבלן בגין הפרת ההסכם על ידו.

יחד עם התביעה הגיש הקבלן מספר בקשות מקדמיות לרבות בקשה לתפיסת נכסים, ובקשה לצו מניעה כנגד חילוט ערבויות בנקאיות אוטונומיות בסך של כ-2.3 מיליוני ש"ח.

בחודש פברואר 2016, דחה בית המשפט את הבקשה לצו מניעה ואיפשר את חילוט הערבויות והן אכן חולטו על ידי החברה. בית המשפט אף חייב את הקבלן בתשלום הוצאות בסך 42 אלפי ש"ח בגין הבקשה האמורה. כמו כן ,דחה בית המשפט את בקשת הקבלן לתפיסת נכסים, ואיפשר באופן מוגבל פיצול סעדים.

ביום 20 בינואר 2016, הוגש כתב הגנה מטעם החברה ונקבע דיון לישיבת קדם משפט ליום 9 במרץ, 2016.

בישיבת קדם המשפט שהתקיימה כאמור לעיל, הוסכם כי הקבלן יגיש כתב תביעה מתוקן תוך 45 יום, וכי החברה תגיש כתב הגנה מתוקן וכן תביעה שכנגד, תוך 45 יום נוספים. לקבלן זכות להגיש כתב הגנה לתביעה שכנגד תוך 45 יום נוספים.

הצדדים הסכימו להעביר את המחלוקות ביניהם לגישור שצפוי להתחיל בחודש ספטמבר 2016.

בחודש מאי 2016, הוגש על ידי הקבלן כתב תביעה מתוקן, על סכום של כ-17.6 מיליוני ש"ח (כולל מע"מ). בכתב התביעה המתוקן תובע הקבלן, בין היתר, את סכומי הערבויות שחולטו, וכן סכומים נוספים שנובעים, לטענת הקבלן, בגין התקופה שמאז הגשת כתב התביעה המקורי.

כתב הגנה וכתב תביעה שכנגד, יוגשו על ידי החברה עד ליום 15 ביוני, 2016.

נכון לשלב מקדמי זה של ההתדיינות בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים של החברה, כאשר טרם הוגשו כל כתבי הטענות מטעם הצדדים, קיים קושי להעריך את סיכויי התביעה האמורה. לפיכך לא נרשמה הפרשה בדוחות הכספיים של החברה.

ביאור 3 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

ג. ביום 15 בפברואר 2016 נשלח מכתב מהקונה של מיתחם 4-5 (להלן-"המיתחם השני") בפרויקט לפיו הקונה מתריע על הפרה יסודית כביכול של הסכם המכר על ידי החברה.

במכתבו הקונה מלין על שלושה עניינים עיקריים:

- אי נקיטת הפעולות הנדרשות על ידי החברה כנגד מפונה שנותר במיתחם שנמכר.
- גבייה שלא כדין על ידי החברה של כספים שהופקדו ע"י מפונה בתיק ההוצאה לפועל שהתנהל מולו.
- השבה של תשלומים שאותם דורש נותן שירותים שהועסק בפיתוח המיתחם.

החברה שלחה מכתב תשובה שבו, בין היתר, דחתה את הטענות הנ"ל. בהתאם להערכת יועציה המשפטיים יש לה טענות הגנה טובות כנגד טענות אלו. לפיכך לא נכללה הפרשה בעניין זה בדוחות הכספיים של החברה.

ד. הקונה של המיתחם השני בפרויקט שלח הודעות ביטול ביחס להסכמים עם שני מפונים ממיתחם 15-11, ביחס לרכישת שטחי מסחר במיתחם השני על ידי אותם מפונים.

החברה שלחה מכתב תשובה לקונה לפיה לא היה מקום להודיע למפונים אלו על ביטול הסכם רכישת שטחי המסחר שנחתם עימם. להערכת יועציה המשפטיים של החברה מאחר והודעות הביטול טרם הגיעו לערכאות משפטיות, לא ניתן להעריך בשלב זה את השלכות הודעות הביטול האמורות לעיל, על החברה.

ה. לבית המשפט הוגשה בקשה לביטול פסק דין על ידי מפונה שפונה מהנכס. ביום 30 במאי, 2016 התקבלה החלטת בית המשפט לפיה הבקשה לביטול פסק הדין, נדחית.

ו. החברה התחייבה כלפי לקוחותיה למסור את הדירות במועדים מסויימים. חלק ממועדי המסירה חלפו והחברה חתמה עם חלק מלקוחות אלו נספחים להארכת מועד מסירת הדירות. בדוחות הכספיים נרשמה בגין האמור הפרשה מתאימה.

ביאור 4 - מיסים על הכנסה

בתחילת חודש ינואר 2016 פורסם חוק לתיקון פקודת מס הכנסה הקובע כי שיעור מס החברות יופחת לשיעור של 25% (במקום 26.5 %). שיעור מס החברות החדש יחול על הכנסה שהופקה או שנצמחה החל מיום 1.1.2016.

התיקון אינו רלבנטי לשיעורי המס המוטלים על הכנסות מכח החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (הכנסות ממפעל מועדף/ מוטב/מאושר).

כתוצאה מהחקיקה האמורה, חל קיטון בנכסי המסים הנדחים של החברה ליום 31 במרץ 2016 בסך של כ-281 אלפי ש"ח שנזקף כנגד הוצאות מיסים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה לאותו תאריך.

Fair Value
Trusted Business Advisors

11 לאוגוסט 2016

לכבוד

אורן השקעות (א.א.א) בע"מ

שלום רב,

הנדון: הסכמה להכללת חוות דעת מיום 31 במרץ 2016 בדבר אמידת ריבית ראויה לזרם תקבולי הכנסות מדמי שכירות ברוטו בתשקיף להשלמה ומדף של אורן השקעות (א.א.א) בע"מ ("**החברה**")

אנו, הח"מ מסכימים להכללה של חוות דעתנו מיום 31 במרץ 2016 אשר נערכה עבור הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2015, בדבר אמידת ריבית ראויה לזרם תקבולי הכנסות מדמי שכירות ברוטו, במסגרת תשקיף להשלמה ומדף של החברה המיועד להתפרסם בחודש אוגוסט 2016.

שווי הוגן בע"מ

Fair Value Finance

אמידת ריבית ראויה לזרם תקבולי הכנסות מדמי שכירות ברוטו, ליום 31 בדצמבר 2015

אורן השקעות (א.א.א) בע"מ

מרץ 2016



Tel: 03.767.6966 ▶ Fax: 03.767.6964 ▶ www.fairvalue.co.il ▶ info@fairvalue.co.il

שווי הוגן מימון
בית רובינשטיין, קומה 28,
רח' לינקולן 20, ת"א, ישראל.
משרד : 03.767.6966
פקס : 03.767.6964
www.fairvalue.co.il

לכבוד

אורן השקעות (א.א.א)בע"מ

א.ג.נ.

הנדון: אמידת ריבית ראויה לזרם תקבולי הכנסות מדמי שכירות ברוטו, ליום 31 בדצמבר 2015

התבקשנו על ידי חברת אורן השקעות (א.א.א) בע"מ (להלן "**החברה**" ו/או "**מזמינת העבודה**") לאמוד את הריבית הראויה לזרם תקבולי הכנסות מדמי שכירות ברוטו, למבנה ייעודי המוקם למשטרת ישראל באריאל (להלן "**שיעורי ההיוון הראויים**") ליום 31 בדצמבר 2015 (להלן "**עבודתנו**" ו/או "**חוות דעתנו**"), בהתאם לדרישותיה והנחותיה ומיועדת לשימושה בלבד, לצורך דוחותיה הכספיים הנערכים על פי תקינה חשבונאית בין לאומית, לרבות IFRS13.

בשום מקרה, בין אם ניתנה הסכמתנו לשימוש אחר ובין אם לאו, לא נישא בשום אחריות כלפי צד שלישי אליו הועברה חוות דעתנו.

עבודה זו בוצעה על בסיס מצגי הנהלה, והנחות מסוימות הכלולות בגוף עבודתנו ולמטרה זו בלבד. למעט רואי החשבון המבקרים של מזמינת העבודה לשם ביקורתם, לא יוכל צד ג' כלשהוא לעשות בה כל שימוש או להסתמך עליה לכל מטרה שהיא ללא אישורנו המפורש מראש ובכתב.

למרות האמור לעיל, הרינו ליתן בזאת את הסכמתנו לחברה לצרף או לכלול בדרך של הפניה את חוות דעתנו, הנושאת את התאריך 31 במרץ 2016, בנושא אמידת ריבית ראויה לזרם תקבולי הכנסות מדמי שכירות ברוטו ליום 31 בדצמבר 2015, אשר בוצעה על-ידינו ונמסרה לכם, בדיווחיה הכספיים ואחרים.

לצורך גיבוש חוות דעתנו, הונחינו והתבססנו על תמצית הסכמים ונתונים מסחריים אשר סופקו לנו על ידי הנהלת החברה ויועציה, אשר ניתנו לנו על בסיס מיטב ידיעתם וניסיונם. בעבודתנו, פעלנו תחת הנחת הסתמכות על מקורות מידע הנראים כסבירים, אולם לא ביצענו כל פעולות ביקורת או סקירה, כהגדרתן בדין, בפסיקה או בנוהג, או ערכנו בדיקה או בחינה עצמאית בלתי תלויה של המידע שקיבלנו ולפיכך, איננו מחווים כל דעה אודות נאותות הנתונים אשר נמסרו ואשר שימשו בעבודתנו.

בעבודתנו התייחסנו כאמור גם למידע צופה פני עתיד שנמסר לנו על ידי הנהלת החברה. מידע צופה פני עתיד הינו מידע בלתי ודאי לגבי העתיד, המבוסס על מידע קיים בחברה למועד העבודה כולל הערכה של הנהלת החברה או כוונותיה, נכון למועד העבודה. אם הערכות אלה לא תתממשנה ואין כל ודאות כי תתממשנה, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהתוצאות המוערכות או המשתמעות ממידע זה, ככל שנעשה בו שימוש בעבודתנו.

יודגש כי שינויים במשתנים העיקריים, בהנחות היסוד ו/או במידע, עשויים לשנות את הבסיס להנחות עבודתנו ובהתאם את מסקנותינו. יתרה מזאת, לעיתים קרובות, הנחות מסוימות אינן מתקיימות כפי שנצפו, ועל כן יתקיימו פערים בין התוצאות בפועל להערכותינו. עבודתנו אינה מהווה בדיקת נאותות ואין להסתמך עליה כבדיקת נאותות. לפיכך, אין לראות בעבודתנו משום אימות כלשהוא לנכונותם, לשלמותם או לדיוקם של נתונים חזויים אלה, אלא הערכה כלכלית אינדיקטיבית המבוססת על מודלים כלכליים, הנחות עבודה והערכות עתידיות, כמפורט להלן ובגוף העבודה. חוות דעתנו המצורפת להלן, כוללת את תיאור המתודולוגיה אשר שימשה להערכת השווי. התיאור הכלול בה אינו אמור להיות תיאור מלא ומפורט של כלל הנהלים אשר יישמנו, אלא מתייחס לעיקריים שבהם. לסייגים נוספים, אנו מפנים את תשומת הלב לגוף עבודתנו.

עבודה זו מתייחסת למכלול ההיבטים הכלכליים הקשורים באמידת שיעור ההיוון הכלכלי בלבד על בסיס ותחת ההנחות המפורטות בעבודתנו בלבד, ואין בה משום המלצה או הבעת דעה אודות ביצוע פעולה כלשהיא או הימנעות ממנה, לרבות המלצת השקעה, מכירה, הנפקה, דיספוזיציה או כל פעולה אחרת. בשל אי הוודאות העסקית הכרוכה בניסיון להעריך את הפרמטרים הכלכליים העיקריים ששימשו בעבודתנו וכן ריבוי הפרמטרים האקסוגניים והאנדוגניים לחברה כאחד, העשויים להשפיע על תוצאות פעילותה בעתיד והתוצאות הכלכליות בפועל, אין כל ערובה או בטחון כי תוצאות המודלים וההערכות אותם נקטנו בעבודתנו יתקיימו בפועל ומטרתם לשקף את הידע הקיים בידנו, ככל שידוע, במועד עבודתנו. עוד נציין כי הערכה כלכלית זו אמורה לשקף בצורה סבירה והוגנת מצב נתון לזמן מסוים, על בסיס נתונים ידועים ותחת התקיימות הנחות יסוד שהונחו בעבודתנו ותחזיות שנאמדו על בסיס מידע קיים, והינה רלוונטית למועד עריכתה בלבד. בעבודתנו השתמשנו בכלי חישוב ממוחשבים ולפיכך, ייתכנו הפרשים לא מהותיים בהצגת החישובים כתוצאה מהפרשי עיגול.

אין בחוות דעתנו משום ייעוץ או חוות דעת משפטית. פירוש מסמכים שונים, נתונים ומידע שבהם עיינו, נעשה אך ורק לצורכי עבודתנו ואין בו כדי הבעת עמדה. המידע המופיע בעבודתנו אף אינו מתיימר לכלול את כל האינפורמציה שעשוי לדרוש משקיע פוטנציאלי או כל גורם אחר. עבודתנו אינה מיועדת לאחר ממזמינת העבודה, בין היתר, היות ולמשקיעים או גורמים שונים עשויים להיות מטרות ושיקולים שונים וכן שיטות הערכה, על בסיס הנחות והערכות אחרות. בהתאם, אומדן הערך הכלכלי אשר על בסיסו עשויים גורמים שונים לבצע פעולות כלכליות, עשוי להיות שונה.

עבודתנו נעשתה בהתאמה ועל פי הנחיות ומצגים, שסופקו על ידי מזמינת העבודה באופן בלעדי לצרכיה ולשימושה. אין לנו כל אחריות מכל מקור שהוא כלפי הקורא בגין גרימת נזקים מכל מקור שהוא, או בכל אופן אחר. אנו לא מחויבים לעדכן מסמך זה ולא אחראים על דיוק התכנים בו ולכך שהמידע לא השתנה מאז מועד עבודתנו.

הרינו להצהיר כי אין לנו כל עניין אישי בניירות ערך מזמינת העבודה, במניות החברה, בעלי מניותיהן וצדדים קשורים להן, כמוגדר בדין ובפסיקה. למען הגילוי הנאות- מעת לעת ביצענו עבודות כלכליות בנושאים שונים, עבור חברות אחרות הנמצאות בבעלות או השפעת בעלי השליטה בחברה. נדגיש כי אנו בלתי תלויים בחברה, בעלי מניותיה או חברות הקשורות להם על פי הנחיות סגל הרשות לניירות ערך בנושא אי תלות מעריכי שווי. עוד נציין כי לא נקבעו כל התניות בקשר לשכר טרחתנו, לרבות בקשר עם תוצאות עבודתנו.

במסגרת הסכם ההתקשרות עם החברה נהיה פטורים ולא נישא באחריות כלשהי, בשום מקרה, לכל נזק, הפסד, הוצאה, עלות וכיוצא באלו, מכל מין וסוג שהוא, ישירים או עקיפים, שיגרמו לחברה ו/או למי מטעמה ו/או לצד שלישי כלשהו, כתוצאה מכל דבר ועניין הקשור במידע אשר התקבל מצד החברה ו/או מי מטעמה, לרבות אך לא רק כתוצאה מאי דיוק או חוסר או כתוצאה מכל פער או מחדל אחר, מכל מין וסוג שהוא, הקשור במידע.

אנו לא נישא באחריות בכל מקרה של הפסד, נזק או הוצאה כספית שתיווצר בעקבות כל שימוש שיבחר קורא או משתמש כלשהו במסמך זה, לעשות, או בכל הסתמכות של קורא על מסמך זה, או בכל אירוע אחר שבא בעקבות השגת גישה של קורא למסמך זה.

בנוסף לכך, נהיה חייבים בהשתתפות עד שלוש פעמים שכר טרחתנו, ולא נישא מעבר לכך באחריות כלשהי, בשום מקרה, לכל נזק, הפסד, הוצאה, עלות וכיוצא באלו, מכל מין וסוג שהם, ישירים או עקיפים, שיגרמו לחברה ו/או למי מטעמה ו/או לצד שלישי כלשהו, עקב מעשה ו/או מחדל הקשורים במישרין ו/או בעקיפין לשירותים שנספק לחברה (לרבות במקרה של רשלנות מצדנו או מצד כל עובד או נושא משרה מטעמנו), למעט במקרה של רשלנות רבתית ו/או הונאה ו/או זדון מצדנו.

בכל מקרה בו תופנה אלינו דרישה או תוגש נגדנו תביעה, מכל מין וסוג שהוא, הקשורה בשירותים שניתנו על ידינו לחברה, ללא יוצא מן הכלל, החברה תפצה או תשפה אותנו, לפי העניין, בגין כל סכום שנידרש או ניתבע לשלם, כאמור לעיל מעל שלוש פעמים שכר טרחתנו. בנוסף לכך, החברה תפצה או תשפה אותנו, לפי העניין, בגין כל הוצאותינו לצורך ההתגוננות מפני כל דרישה או תביעה כאמור, לרבות בגין מלוא שכר טרחת עורכי דין. אנו נודיע בכתב לחברה על כל דרישה או תביעה כאמור, בסמוך לאחר קבלתה אצלנו.



בכל מקרה של דרישה או תביעה כאמור, תהיה החברה זכאית, לפי שיקול דעתה, לקחת על עצמה את הטיפול בהתגוננות ולמנות לצורך העניין עורך דין שייצג אותנו. זהות עורך הדין תאושר על ידינו בכתב ומראש (ובמקרה בו נתנגד לעורך הדין שיוצע על ידי החברה הוא יוחלף בעורך דין אחר, שזהותו תאושר על ידינו כאמור). אנו נשתף פעולה, באופן סביר, עם כל עורך דין שימונה על ידי החברה, כאמור לעיל ובלבד שהחברה תכסה ותממן כל הוצאה שתהיה כרוכה בכך, באופן שלא ניזדרש לשלם או לממן כל הוצאה כאמור ו/או חלק ממנה. כמו כן, לא נוכל להתפשר בתביעה או בדרישה כלשהי ללא הסכמת החברה מראש ובכתב.

על כתב השיפוי ופטור מאחריות זה ועל פרשנותו, יחולו הוראות הדין הישראלי בלבד. לבתי המשפט בעיר תל אביב תהיה סמכות שיפוט בלעדית בכל מחלוקת הקשורה לכתב השיפוי.

שימוש בעבודתנו או הסתמכות עליה אינו מותר לאיש למעט המצוין לעיל ואנו לא נישא באחריות בכל מקרה של הפסד, נזק או הוצאה כספית שתיווצר בעקבות כל שימוש שיבחר קורא או משתמש כלשהו במסמך זה, לעשות, או בכל הסתמכות של קורא על מסמך זה, או בכל אירוע אחר שבא בעקבות השגת גישה של קורא למסמך זה ואנו ממליצים לו לנקוט בבדיקות והערכות עצמאיות, ספציפיות ובלתי תלויות מטעמו, ועל פי הנחותיו הוא.

עבודתנו נועדה לאמוד את הריבית הראויה לזרם תקבולי ההכנסות מדמי השכירות ברוטו בלבד, תחת הנחת What If, לאמור- עבודתנו נועדה להשיב על השאלה: מהי הריבית הראויה אותה משתתף שוק, אשר להבנתנו הינו גוף מממן נורמטיבי, היה מבקש בגין זרם תקבולי ההכנסות ברוטו כנכס פיננסי, מדמי השכירות כפי שנמסרו לנו, ליום 31 בדצמבר 2015, <u>תחת ההנחה כי מבנה המשרדים הייעודי גמור ומסור, במועדו המתוכנן בהתאם לחוזה, ללא סיכוני תכנון והקמה, ללא מרכיב רווח יזמי וללא שיקולי קונה או מוכר ספציפיים</u>.

<u>לא בחנו הנחות מהותיות אלו ואיננו מחווים כל דעה בגינן. יודגש כי שינוי בהנחות אלו, באופן שהיו נכללות בתחשיבנו, צפוי להוביל לשינוי מהותי בתוצאות עבודתנו ולהוביל להפחתה מהותית בערכם הנוכחי של תזרימי המזומנים.</u>

להערכתנו ועל בסיס חישובינו, בכפוף להנחות והסייגים המפורטים לעיל ולהלן, ליום 31 בדצמבר 2015, שיעור הריבית הראויה לזרם תקבולי ההכנסות נאמד בתוחלת בכ- 4.25% והערך הנוכחי של זרם התקבולים נאמד להערכתנו בכ- 70.9 מיליוני שקלים.

בתאריך 27 במרץ 2016, חתמה החברה על הסכם עם חברת מגה אור להמחאת זכויותיה לתקבולי הכנסות מדמי שכירות <u>במצבן</u>, תמורת כ- 60 מיליון שקלים, על בסיס <u>מקדם שנתי קבוע, ללא תלות בזמן</u>, של 9% בניכוי הוצאות מימון לשארית ההקמה, המהווה שיעור תשואה אפקטיבי של כ- 6.5%-6%.

שיעור אפקטיבי זה משקף להבנתנו, בין היתר, חלק מסיכוני ההקמה ומהרווח יזמי, וכולל שיקולי קונה ומוכר ספציפיים, שאינם בתחולת עבודתנו, ומסביר באופן הולם בעיקרו את הפערים בשיעורי התשואה האפקטיבית ביחס למכלולי הסיכונים השונים שהובאו בחשבון בעבודתנו.

<u>פרטי מבצע העבודה:</u>

קבוצת שווי הוגן, מתמחה בייעוץ עסקי, הערכות שווי, ליווי מימוני ובכלכלת נדל"ן, לצרכי עסקאות, דיווח כספי וחוות דעת מומחה לבתי משפט ולצרכי שומות מיסים, כמו גם לרשויות רגולטוריות וסטטוטוריות שונות, בארץ ובחו"ל. הייעוץ הכלכלי והערכות השווי המקצועיות מבוצעות בין היתר על פי כללי חשבונאות בין לאומיים IFRS, US GAAP - והתקינה החשבונאית הישראלית.

הקבוצה פועלת באמצעות צוות מיומן של רואי חשבון, כלכלנים ושמאים, הבקיאים בתחומי הייעוץ הכלכלי והערכות השווי, החברה סיפקה שירותי יעץ שונים בעשור האחרון באלפי עסקאות ומהלכים עסקיים בהיקף מצטבר של עשרות מיליארדי שקלים, בארץ ובחו"ל.

עבודתנו ניתנת לצרכים רגולטוריים, סטטוטוריים, לצרכי עסקאות, דיווח כספי וחוות דעת מומחה לבתי משפט ולצרכי הליכי שומות מיסים, כמו גם לרשויות רגולטוריות וסטטוטוריות שונות, בארץ ובחו"ל. לקבוצה מערכי בקרה פנימית איכותיים המשמש בניהול תהליכי בקרה ואיכות קפדניים ומתקדמים.

העבודה נערכה בהובלת אלי אלעל ושלומית לוטם:

אלי אלעל הינו מייסד קבוצת שווי הוגן והינו בעל ניסיון של מעל לחמש עשרה שנים בשוק ההון בתחומי הייעוץ הכלכלי והעסקי. בין לקוחותיו בנקים, חברות ביטוח, חברות אחזקה ותקשורת, אנרגיה, תשתיות, נדל"ן, מסחר ומאות חברות וגופים ציבוריים ופרטיים מהגדולים במשק הישראלי.

אלי הינו רואה חשבון, בעל תואר שני בכלכלה ודוקטורנט במימון, מוסמך כמנהל סיכונים פיננסיים (FRM) מטעם האגודה הבין לאומית למנהלי סיכונים (GARP) ומוסמך כמעריך שווי בכיר (ASA) מטעם הלשכה האמריקאית למעריכי שווי ונציגה בישראל.

שלומית לוטם הקימה וניהלה בעשרים השנים האחרונות את מחלקת מימון הפרויקטים ותכניות ההשקעה בבנק לאומי ובעלת ניסיון עשיר במאות פרויקטים מסוג PFI ,BOT, PPP, תוכניות השקעה ומימון מובנה. שלומית מתמחה במימון פרויקטי תשתית, אנרגיה, מימון תכניות השקעה במגוון תחומים וענפים ובעלת ניסיון והיכרות מעמיקה עם המשק הישראלי על רבדיו השונים, בהם משרדי הממשלה, רשויות, תאגידים מובילים, מוסדות פיננסיים ורגולציה.

בכבוד רב,

שווי הוגן בע"מ

תל אביב, 31 במרץ 2016



תוכן עניינים

רקע ותיאור הפרויקט	8
תיאור שלבי ההקמה	10
תמצית סיכוני הפרויקט	13
קביעת שיעור ריבית ראויה	16



מילון מונחים

מונח	הגדרה
החברה	אורן השקעות (א.א.א) בע"מ
משטרת ישראל	מדינת ישראל, בשם משטרת ישראל
אוניברסיטת אריאל	תאגיד המרכז לעיצוב וטכנולוגיה או בשמה הקודם העמותה לפיתוח אקדמי של מדע ותרבות
הפרויקט	בניית מבנה משרדים ייעודי לשימוש משטרת ישראל ומשרד ראש הממשלה באריאל בהיקף כולל של 6,727 מ"ר, מבנה אשר יכלול שתי קומות מרתף, קומת מבואה ושתי קומות משרדים נוספות, למבנה יוצמדו 66 חניות
תקבולי השכירות בגין הפרויקט	תקבולי השכירות בגין הפרויקט צפויים להתקבל באופן חודשי צמוד למדד לתקופה עיקרית של 20 שנים וכן תקופת האופציה בידי משטרת ישראל
תקופת האופציה	תקופה של 5 שנים נוספות מתאריך 30 ביוני 2037 ועד תאריך 30 ביוני 2042.

<u>מקורות מידע אשר שימשו בעבודתנו:</u>

- מצגים מהנהלת החברה ויועציה
- נתונים ומידע מהנהלת החברה ויועציה
- נתוני שיעורי ריבית בישראל – מערכת מרווח הוגן
- אתר הבורסה לניירות ערך בתל אביב

רקע ותיאור הפרויקט



1. רקע ותיאור הפרויקט

א. כללי

מדינת ישראל, פרסמה בשנת 2008 בשם משטרת ישראל (להלן "**משטרת ישראל**") את מכרז 59/08, אשר עיקרו בנייה, השכרה ותחזוקה של מבנה נפרד שייעודו משרדים וצרכי ציבור, וכן אזור חניה עבור משטרת ישראל ומשרד ראש הממשלה. בתאריך 14 באוקטובר 2010, זכה תאגיד המרכז לעיצוב וטכנולוגיה (או בשמה הקודם העמותה לפיתוח אקדמי של מדע ותרבות, להלן "**אוניברסיטת אריאל**").במכרז, נחתם הסכם שכירות בלתי מוגנת בין משטרת ישראל לאוניברסיטת אריאל, אשר הסדיר את תנאי השכירות ותנאי הניהול והתחזוקה של שטחי המושכר.

בתאריך 21 בדצמבר 2015 חתמה אוניברסיטת אריאל עם חברת אורן השקעות (א.א.א) בע"מ (להלן "**החברה**") על הסכם לבניית מבנה משרדים ייעודי לשימוש משטרת ישראל ומשרד ראש הממשלה באריאל, בהיקף כולל של 6,727 מ"ר, אשר יכלול שתי קומות מרתף, קומת מבואה ושתי קומות משרדים נוספות, ולו יוצמדו 66 חניות (להלן "**הפרויקט**"). בנוסף, חתמה אוניברסיטת אריאל על הסכם להסבת מלוא הזכויות וההתחייבויות לפי חוזה השכירות, אשר נחתם בינה ובין משטרת ישראל, לידי החברה. כמו כן נחתם הסכם ניהול ותחזוקה בין אוניברסיטת אריאל ומשטרת ישראל.

תקבולי השכירות בגין הפרויקט צפויים להתקבל מראש בתחילת השנה בגין אותה שנה, צמוד למדד לתקופה עיקרית של 20 שנים וכן לתקופה של 5 שנים נוספות (להלן "**תקופת האופציה**") (וביחד להלן "**תקבולי השכירות בגין הפרויקט**"). עוד נמסר לנו כי הבנייה החלה בחודש דצמבר 2014, ונכון למועד עבודתנו, הפרויקט נמצא בשלב יציקת תקרת קומת המבואה בשיעור גמר הנדסי של כ- 27% וכ- 27% מסך תקציב הבנייה הצפוי.

ב. חברת אורן השקעות (א.א.א) בע"מ

חברת אורן השקעות (א.א.א) בע"מ הנה חברה העוסקת באמצעות חברות בנות ובאמצעות החזקה בשותפויות מוגבלת, בתחום הנדל"ן לבנייה למגורים וכן לבנייה ציבורית בישראל כקבלן מבצע.

להלן צילומי הדמיה של המבנה הייעודי:





תיאור שלבי ההקמה



2. <u>תיאור שלבי ההקמה</u>

א. <u>זכויות בקרקע</u>

נמסר לנו כי אוניברסיטת אריאל הינה בעלת זכות חכירה לדורות (לתקופה של 49 שנים) מידי הממונה על הרכוש הממשלתי והינה המחזיקה הבלעדית בשטח הקרקע בעיר אריאל, מגרשים מס׳ 4001 ו- 4002 לפי תוכנית מפורטת 130/4, וכי בתאריך 25 בדצמבר 2014 ניתן היתר לבניית המבנה כאמור, על ידי הוועדה למרחב תכנון מקומי אריאל.

ב. <u>תיאור המבנה המיועד</u>

המבנה המיועד יכלול מבנה משרדים ייעודי לשימוש משטרת ישראל ואחרים באריאל בהיקף כולל של 6,727 מ״ר, אשר יכלול שתי קומות מרתף, קומת מבואה ושתי קומות משרדים נוספות, ולו יוצמדו 66 חניות.

ג. <u>חוזה השכירות</u>

תקופת השכירות העיקרית הינה ל- 20 שנים מיום מסירת המבנה הייעודי לידי משטרת ישראל. למשטרת ישראל תהא הזכות להאריך בתום תקופת השכירות העיקרית את תקופת השכירות בחמש תקופות נוספות של עד שנה אחת (להלן ״**אופציית הארכה**״).

בתמורה משטרת ישראל תשלם עבור המושכר את תנאי התשלום כלהלן:

1) דמי השכירות הבסיסיים לחודש למ״ר ב- 20 השנים הראשונות יהיו 69 ₪ לחודש כולל מע״מ צמוד למדד המחירים לצרכן בישראל (להלן ״**מדד**״).

2) דמי השכירות הבסיסיים עבור מקום חנייה לחודש ב- 15 השנים הראשונות יהיו 550 ₪ לחודש כולל מע״מ צמוד למדד.

3) דמי השכירות הבסיסיים לחודש בתקופת האופציה יהיו 69 ₪ לחודש למ״ר כולל מע״מ צמוד למדד.

4) דמי השכירות הבסיסיים עבור מקום חנייה לחודש החל מהשנה ה- 16 ואילך יהיו 350 ₪ לחודש כולל מע״מ צמוד למדד.

דמי השכירות ישולמו שנה מראש, בתחילת שנת הכספים, למעט בתקופה הראשונה בה התשלום יהא מרגע מסירת המבנה ועד לתום שנת הכספים.

המדד הקובע הינו 106.9 והוא מדד החודש בו נקבעו דמי השכירות הבסיסיים (אוגוסט 2010 (מדד בסיס 2002)).

ד. <u>תמורת דמי השכירות</u>

1) בתקופה של 15 השנים הראשונות (180 חודשים) ממועד מסירת המבנה תהא החברה זכאית למלוא דמי השכירות.

2) בתקופה של 5 השנים שלאחר השנים הראשונות (60 חודשים שלאחר 180 החודשים הראשונים) כפי שמתואר בסעיף 1.ד.2 תהא החברה זכאית ל- 85% מדמי השכירות.

3) במידה ותבחר המדינה לממש את האופציה ולהאריך את תקופת ההשכרה (עד 5 שנים), תהא החברה זכאית ל- 50% מדמי השכירות.

ה. <u>השקעות נדרשות</u>

על פי מצג החברה, עלות הקמת המבנה ומסירתו במועד המתוכנן תסתכם כ- 40 מיליון שקלים חדשים. תחזוקת המבנה הינה באחריות אוניברסיטת אריאל.

ו. <u>מצב הנכס נכון למועד עבודתנו</u>

על פי מצגי החברה, החברה נמצאת בסיום שלב יציקת הבטון של קומת המבואה וקומת הכניסה. עד כה הושקעו בפרויקט כ- 13 מיליון שקלים חדשים.

ז. <u>אופציית הארכה</u>

תקופת האופציה מוגדרת כחמש תקופות של שנה אחת, לאחר תקופת השכירות העיקרית שהינה 20 שנה, כפי שמפורט בסעיף 2.ג. בשל אופי הפעילות ארוך הטווח של הגופים הממשלתיים השוכרים את המבנה, אמדנו את הסבירות להארכת האופציה כמכלול אחד ולא כהארכה שנתית מתחדשת בכ- 50%, **שינוי בהסתברות זו צפוי לשנות את תוצאות עבודתנו.**

ח. **תזרים ההכנסות משכירות הצפוי, כפי שנמסר לנו מידי החברה (מיליוני שקלים)**

שנים 1-15	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**H1/2032**
תזרים צפוי משכירות המבנה	-	2.51	5.03	5.03	5.03	5.03	5.03	5.03	5.03	5.03	5.03	5.03	5.03	5.03	5.03	5.03	2.51
תזרים צפוי משכירות החניות	-	0.20	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.20
סך תזרים	**-**	**2.71**	**5.42**	**5.42**	**5.42**	**5.42**	**5.42**	**5.42**	**5.42**	**5.42**	**5.42**	**5.42**	**5.42**	**5.42**	**5.42**	**5.42**	**2.71**
שיעור הזכאות מדמי השכירות	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
תזרים צפוי לחברה	-	2.71	5.42	5.42	5.42	5.42	5.42	5.42	5.42	5.42	5.42	5.42	5.42	5.42	5.42	5.42	2.71
סך תזרים מהוון	-	2.55	4.99	4.79	4.59	4.40	4.22	4.05	3.89	3.73	3.58	3.43	3.29	3.16	3.03	2.90	1.39

המשך:

שנים 16-20	**H2/2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**	**H1/2037**
תזרים צפוי משכירות המבנה	2.51	5.03	5.03	5.03	5.03	2.51
תזרים צפוי משכירות החניות	0.13	0.25	0.25	0.25	0.25	0.13
סך תזרים	**2.64**	**5.28**	**5.28**	**5.28**	**5.28**	**2.64**
שיעור הזכאות מדמי השכירות	85%	85%	85%	85%	85%	85%
תזרים צפוי לחברה	2.24	4.49	4.49	4.49	4.49	2.24
סך תזרים מהוון	1.15	2.21	2.12	2.03	1.95	0.94

תזרים בגין האופציה:

שנים 21-25	**H2/2037**	**2038**	**2039**	**2040**	**2041**	**H1/2042**
תזרים צפוי משכירות המבנה	2.51	5.03	5.03	5.03	5.03	2.51
תזרים צפוי משכירות החניות	0.13	0.25	0.25	0.25	0.25	0.13
סך תזרים	**2.64**	**5.28**	**5.28**	**5.28**	**5.28**	**2.64**
שיעור הזכאות מדמי השכירות	50%	50%	50%	50%	50%	50%
תזרים צפוי לחברה	1.32	2.64	2.64	2.64	2.64	1.32
תוחלת התממשות האופציה	50%	50%	50%	50%	50%	50%
תזרים צפוי תוחלתי לחברה	0.66	1.32	1.32	1.32	1.32	0.66
סך תזרים מהוון	0.28	0.53	0.51	0.49	0.47	0.22



תמצית סיכוני הפרויקט



3. ניתוח סיכוני הפרויקט

א. כללי

הפרויקט מאופיין בסיכונים שונים אשר עלולים להתממש במהלך הקמתו, תפעולו ואחזקתו, אשר עשויים להשפיע על יכולתו של הפרויקט להניב בפועל את תזרים המזומנים הצפוי ממנו על פי התחזיות ובמועדן. להלן מספר סיכונים אפשריים הכרוכים בפרויקט. יודגש כי אין בתיאור זה כדי למצות את הסיכונים האפשריים אלא מיועד לתמצת את העיקרים שבהם, כפי שעלו בעבודתנו, אולם אין בה כדי לסכמם.

תחולת עבודתנו הוגדרה לנו כאמידת הריבית הראויה לזרם תקבולי ההכנסות מדמי שכירות ברוטו, על סמך ניתוח הסיכונים החלים על תזרים ההכנסות, תחת הנחה כי מובטח למשתתף שוק אשר הינו גורם מממן, ללא סיכוני תכנון והקמה.

ב. מיפוי הסיכונים בפרויקט

את הסיכונים בפרויקט ניתן להערכתנו לחלק למספר קבוצות עיקריות:

1) סיכונים בתקופת התכנון
2) סיכונים בתקופת ההקמה
3) סיכונים בתקופת התפעול
4) סיכוני ביקוש

ג. סיכוני תכנון וקבלת היתרים

מרווח סיכוני שלב התכנון וקבלת ההיתרים מגלם סיכוני אי עמידה בלוחות הזמנים לתכנון, סיכוני שינויים בתכנון המקורי כתנאי להתחלת העבודה, סיכון אי קבלת היתר תב"ע לשימוש במבנה משרדי, למטרה שאינה תעשיה עתירת ידע (היי-טק) ועוד. כפי שהונח- **סיכונים אלו לא נאמדו על ידנו ואינם בתחולת עבודתנו כפי שהוגדרה לנו**.

ד. סיכונים בתקופת ההקמה

מרווח סיכוני ההקמה הינו מרווח אשר מגלם את סיכוני הקמת הפרויקט כגון אי עמידה בלוחות הזמנים, חריגה מעלויות ההקמה המתוכננות, סיכונים הנובעים מפגיעה בתשתיות קיימות מצידה של החברה, סיכונים הנובעים משינויים רגולטורים או משפטי בתקופת ההקמה, סיכונים הנובעים מאירועי "כוח עליון" ועוד. **סיכונים אלו לא נאמדו על ידינו ואינם בתחולת עבודתנו כפי שהוגדרה לנו**.

ה. סיכונים בתקופת התפעול

מרווח סיכוני התפעול הינו מרווח אשר מגלם את סיכוני תפעול הפרויקט כגון אי עמידה בתקציב עלויות התפעול, סיכונים הנובעים משינויים רגולטוריים, סיכונים הנובעים מאירועי "כוח עליון", סיכונים הנובעים מאי העברת התשלום לידי המשכיר עקב קיזוזים וקנסות, סיכונים הנובעים מעליה בשיעור המע"מ, סיכונים הנובעים משינויים גיאופוליטיים, סיכונים הנובעים מהוצאות גבוהות בשל תיקוני טיב ובדק ועוד.

ו. סיכונים כלליים

מרווח סיכונים כלליים הינו מרווח המגלם את הסיכון של הפרת חוזה מצד הצדדים, שינויים הנובעים מכוח עליון וכל סיבה אחרת.

ז. סיכום פרופיל הסיכונים

להלן טבלה, המסכמת את פרופיל הסיכונים, החל על התזרים החברה:

הסיכון	גבוה	בינוני	נמוך	לא רלוונטי	לא בתחולת עבודתנו
סיכוני תכנון וקבלת היתרים					
סיכוני אי עמידה בלוחות הזמנים					✓
סיכוני שינויים בתכנון המקורי כתנאי להתחלת העבודה					✓
סיכון אי קבלת היתר תב"ע לשימוש במבנה משרדי למטרה שאינה תעשיה עתירת ידע (היי-טק)					✓
סיכונים בתקופת ההקמה					
אי עמידה בלוחות הזמנים					✓
חריגה מעלויות ההקמה המתוכננות					✓
סיכונים הנובעים מפגיעה בתשתיות קיימות מצידה של החברה					✓
סיכונים הנובעים משינויים רגולטורים או משפטי					✓
סיכונים הנובעים מאירועי "כוח עליון"					✓
סיכונים בתקופת התפעול					
אי עמידה בתקציב עלויות התפעול				✓	
סיכונים הנובעים משינויים רגולטוריים			✓		
סיכונים הנובעים מאי העברת התשלום לידי המשכיר			✓		
סיכונים הנובעים מעליה בשיעור המע"מ			✓		
סיכון להוצאות בשל תיקוני טיב ובדק	✓				
סיכונים הנובעים משינויים גיאו-פוליטים		✓			
סיכונים כלליים					
סיכונים כלליים וכוח עליון			✓		

קביעת שיעור ריבית ראויה



4. קביעת שיעור ריבית ראויה

א. אופן קביעת שיעור הריבית הראויה, ללא סיכוני תכנון והקמה

קביעת שיעור הריבית הראויה בוצעה על סמך בחינת הסיכונים שפורטו לעיל.

שיעור הריבית חושב כדלקמן:

1) אמדנו את תשואת אגרת חוב בנקאית המותאמת למח"מ תזרים ההכנסות
2) אמדנו את המרווח הראוי בגין סיכוני תפעול
3) אמדנו את המרווח הראוי בגין סיכונים כלליים

ב. ריבית בסיס

בחנו את התשואה הראויה הראלית לאגרות חוב בדירוג ilAA, הן סחירות והן לא סחירות, המשקף להערכתנו דירוג שכיח של בנקים וגורמים מלווים בישראל, למח"מ התזרים הצפוי מדמי השכירות. שיעור זה נאמד על ידנו בשיעור של כ- 1.9% ועד 2.4% למח"מ של כ- 9 שנים.

ג. מרווח בגין סיכוני תפעול

בנוסף לסיכון האשראי המתואר בסעיף ב', אמדנו ובחנו את תוחלות סיכוני התפעול השונים אמדנו את המרווח הנוסף בגין סיכונים אלו בכ- 1.7%.

ד. מרווח בגין סיכונים כלליים

על בסיס אומדננו את מאפייני הסיכון הייחודיים בהסכם זה, אמדנו את המרווח בגין סיכונים נוספים אלו בכ- 0.4%.

ה. שיעור הריבית הראויה

בהתאמה, שיעור הריבית הריאלית הראויה הינה:

	שיעור הריבית
ריבית בסיס	1.9% - 2.4%
מרווח בגין סיכוני תפעול	1.70%
מרווח בגין סיכוניים כלליים	0.40%
שיעור הריבית הריאלית הראויה (מעוגל)	**4.00% - 4.50%**

ובתוחלת כ- 4.25%.

ו. הערך הנוכחי של זרם הכנסות השכירות, ברוטו

בהתבסס על מכלול ההנחות כפי שפורטו לעיל, ובכפוף להסתייגויות בתחולת עבודתנו, הערך הנוכחי של זרם התקבולים נאמד להערכתנו (במיליוני שקלים):

	ערך נוכחי של תזרים השכירות		
שיעור ריבית להיוון	4.00%	**4.25%**	4.50%
ערך נוכחי	72.6	**70.9**	69.2

בתאריך 27 במרץ 2016, חתמה החברה על הסכם עם חברת מגה אור להמחאת זכויותיה לתקבולי הכנסות מדמי שכירות במצבן, תמורת כ- 60 מיליון שקלים, על בסיס מקדם שנתי קבוע, ללא תלות בזמן, של 9% בניכוי הוצאות מימון לשארית ההקמה, המהווה שיעור תשואה אפקטיבי של כ- 6.5%-6%.

שיעור אפקטיבי זה משקף להבנתנו, בין היתר, חלק מסיכוני ההקמה ומהרווח יזמי, וכולל שיקולי קונה ומוכר ספציפיים, שאינם בתחולת עבודתנו, ומסביר באופן הולם בעיקרו את הפערים בשיעורי התשואה האפקטיבית ביחס למכלולי הסיכונים השונים שהובאו בחשבון בעבודתנו.

פרק 10: הערכת שווי מהותית מאוד

YARON SPECTOR ירון ספקטור
Appraisal of Real Estate L.T.D. שמאות מקרקעין בע"מ
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תאריך: 11 באוגוסט 2016

לכבוד
אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ
רחוב יוני נתניהו 1
אור יהודה
א.נ.,

הנדון: <u>מכתב הסכמה לצרוף חוות דעת לתשקיף להשלמה ומדף</u>

לבקשתכם, הרינו לאשר, כי הננו מסכימים לצירופה של הערכת השווי שלהלן בתשקיף להשלמה ומדף ("**התשקיף**") של אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ ("**החברה**") אשר מיועד להתפרסם עד תום חודש אוגוסט 2016, וכן בכל תיקון, השלמה או תוספת לתשקיף הנ"ל:
חוות-דעת (עדכון) (דו"ח "0") בעניין פרויקט להקמת 36 יח"ד (32 יח"ד עפ"י תב"ע + 4 יח"ד בהקלה) ברחוב יוספטל 21, לוד.

הסכמתנו כאמור תחול גם בקשר עם כל עדכון ו/או תוספת ו/או תיקון לחוות הדעת הנ"ל.

בכבוד רב,

יהון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

Yaron Spector	-	Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.	**ירון ספקטור**	-	כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים .M.B.A
Gil Sitton	-	Urban Planner M.A., L..L.B & Real Estate Appraiser	**גיל סיטון**	-	מתכנן עירוני .M.A משפטן ושמאי מקרקעין
Golan Vakrat	-	Civ. Engineer	**גולן וקראט**	-	מהנדס אזרחי
Roni Cohen	-	Real Estate Appraiser	**רוני כהן**	-	שמאי מקרקעין
Yaron Parienti	-	Civ. Engineer	**ירון פריאנטי**	-	מהנדס אזרחי
Yaniv Cachlon	-	Economist & Real Estate Appraiser	**יניב כחלון**	-	כלכלן ושמאי מקרקעין
Gilad Gelbaum	-	Business Management & Real Estate Appraiser	**גלעד גלבאום**	-	שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
Yossi Almoznino	-	Practical Engineer	**יוסי אלמוזנינו**	-	הנדסאי בניין
Oren Sagi	-	Real Estate Appraiser	**אורן שגיא**	-	שמאי מקרקעין
Alex Tushler	-	Economist	**אלכס טושלר**	-	כלכלן
Shimon Gronich	-	Economist & Real Estate Appraiser	**שמעון גרוניך**	-	כלכלן ושמאי מקרקעין
Baruch Barshak	-	Economist &Practical Engineer	**ברוך ברשק**	-	כלכלן והנדסאי בניין
Rami Cohen	-	Economist & Real Estate Appraiser	**רמי כהן**	-	כלכלן ושמאי מקרקעין
Gila Engel	-	Geographer & Real Estate Appraiser	**גילה אנגל**	-	גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
Hagay yosef	-	Economist	**חגי יוסף**	-	כלכלן
Ofir Ron	-	Economist & Business Management	**אופיר רון**	-	כלכלן ובוגר מנהל עסקים
Gil Attar	-	Economist & Real Estate Appraiser	**גיל עטר**	-	כלכלן ושמאי מקרקעין
Dor Laron	-	Economist & Real Estate Appraiser	**דור לרון**	-	כלכלן ושמאי מקרקעין
Michael Zalcberg	-	Practical Engineer	**מיכאל זלצברג**	-	הנדסאי בניין
Mor Blumenfeld	-	Real Estate Appraiser	**מור בלומנפלד**	-	שמאית מקרקעין
Israel Atia	-	Economist & Real Estate Appraiser	**ישראל עטיה**	-	כלכלן ושמאי מקרקעין

<u>חוות – דעת (עדכון)</u>

(דו"ח "0")

בעניין:

<u>פרויקט להקמת 36 יח"ד (32 יח"ד עפ"י תב"ע + 4 יח"ד בהקלה)</u>

<u>ברחוב יוספטל 21, לוד</u>

ירון ספקטור	- כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים M.B.A.	Yaron Spector	- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.
גיל סיטון	- מתכנן עירוני M.A. משפטן ושמאי מקרקעין	Gil Sitton	- Urban Planner M.A., L..L.B & Real Estate Appraiser
גולן וקראט	- מהנדס אזרחי	Golan Vakrat	- Civ. Engineer
רוני כהן	- שמאי מקרקעין	Roni Cohen	- Real Estate Appraiser
ירון פריאנטי	- מהנדס אזרחי	Yaron Parienti	- Civ. Engineer
יניב כחלון	- כלכלן ושמאי מקרקעין	Yaniv Cachlon	- Economist & Real Estate Appraiser
גלעד גלבאום	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	Gilad Gelbaum	- Business Management & Real Estate Appraiser
יוסי אלמוזנינו	- הנדסאי בניין	Yossi Almoznino	- Practical Engineer
אורן שגיא	- שמאי מקרקעין	Oren Sagi	- Real Estate Appraiser
אלכס טושלר	- כלכלן	Alex Tushler	- Economist
שמעון גרוניך	- כלכלן ושמאי מקרקעין	Shimon Gronich	- Economist & Real Estate Appraiser
ברוך ברשק	- כלכלן והנדסאי בניין	Baruch Barshak	- Economist &Practical Engineer
רמי כהן	- כלכלן ושמאי מקרקעין	Rami Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser
גילה אנגל	- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין	Gila Engel	- Geographer & Real Estate Appraiser
חגי יוסף	- כלכלן	Hagay yosef	- Economist
אופיר רון	- כלכלן ובוגר מנהל עסקים	Ofir Ron	- Economist & Business Management
גיל עטר	- כלכלן ושמאי מקרקעין	Gil Attar	- Economist & Real Estate Appraiser
דור לרון	- כלכלן ושמאי מקרקעין	Dor Laron	- Economist & Real Estate Appraiser
מיכאל זלצברג	- הנדסאי בניין	Michael Zalcberg	- Practical Engineer
מור בלומנפלד	- שמאית מקרקעין	Mor Blumenfeld	- Real Estate Appraiser
ישראל עטיה	- כלכלן ושמאי מקרקעין	Israel Atia	- Economist & Real Estate Appraiser

16 ביוני 2016

לכבוד, מספרנו: 17439.1

אורן השקעות (א.א.א) בע"מ

חוות – דעת (עדכון)

(דו"ח "0")

הנדון: פרויקט להקמת 36 יח"ד (32 יח"ד עפ"י תב"ע + 4 יח"ד בהקלה)

ברחוב יוספטל 21, לוד

בהתאם לבקשתכם, נבדק הפרוייקט שבנדון למטרת ביצוע עסקת ליווי פיננסי ולהלן חוות הדעת:

מטרת חוות הדעת : בדיקת כדאיות כלכלית לביצוע הפרויקט (דו"ח אפס)

היזם : אורן השקעות (א.א.א) בע"מ (להלן: "היזם")

תאריך הביקור בנכס[1] : 23 במאי 2016

מהות העדכון : חוות הדעת הקודמת בוצעה בחודש ספטמבר 2011.
עדכון עלויות הבניה והכנסות צפויות בפרויקט.
הזכויות במקרקעין שבנדון הועברו במסגרת הסדר לפי סעיף 350 לחוק החברות (אשר אושר ע"י בית המשפט) לחברת אורן השקעות (א.א.א) בע"מ.

[1] הביקור בנכס בוצע ע"י מימון צבע, מתמחה בהנחיית הח"מ.

<u>פרטי הנכס</u>

גוש מספר	:	5382
חלק מחלקה מספר	:	107
שטח החלקה בשלמות	:	9,253 מ״ר
מגרש מספר	:	**4**[1] עפ״י תכנית בניין עיר מספר **לד/680**
שטח המגרש	:	2,684 מ״ר[2]
מיקום	:	רחוב יוספטל 21, לוד
זכויות	:	זכות חוזית לחכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל (ראה פרק ״הזכויות בנכס״)

הח״מ מסכים לצירוף חוות הדעת לשטר הנאמנות ולדיווחים הפומביים של היזם.

<u>לתשומת לב הבנק:</u>

א. נכון ליום עריכת חוות הדעת מותר לבנות על המגרש שבנדון 32 יח״ד.
בכוונת היזם לבקש את ההקלות הבאות:
1. תוספת 4 יח״ד בהקלת צפיפות על מנת לבנות 36 יח״ד (במקום 32 יח״ד).
2. הקלה בקו בניין אחורי (10%).

הנחת העבודה הינה כי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תאשר את ההקלות המבוקשות. בהתאם לפרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה מס׳ 106 שנערך בתאריך 26/04/2015 אושרו ההקלות באופן עקרוני (ראה פרק רישוי).

ב. בנכס קיימים 2 דיירים מוגנים.
הנחת העבודה הינה כי 2 הדיירים המוגנים יפונו בכפוף לתשלום של 1.8 מליון ₪.
הנחת עבודה נוספת הינה כי הדיירים המוגנים יפונו ללא גרימת עיכוב ללוח הזמנים של הפרויקט.

במידה והנחות העבודה לא תתקיים תהיה לכך השפעה מהותית על חוות הדעת ומסקנותיה.

---

[1] עפ״י תב״ע מס׳ לד/610 הוגדר המגרש שבנדון כמגרש מס׳ 334 ולאחר מכן בתב״ע מס׳ לד/680 הוגדר כ״מבנן״ מס׳ 4, ראה פרק ״המצב התכנוני״

[2] בהתאם לחוזה החכירה מיום 18.12.2006 (ראה פרק הזכויות בנכס).

תיאור הפרויקט וסביבתו

נשוא חוות הדעת מהווה פרויקט להקמת בניין מגורים בן 36 יחידות דיור (יח״ד) ברחוב יוספטל מס׳ 21, לוד.

הפרויקט ידוע גם כגוש 5382 חלק מחלקה מס׳ 107 בשטח רשום של 9,253 מ״ר, אשר מהווה את מגרש מספר 4 בשטח 2,684 מ״ר.

סביבת הנכס מאופיינת בבתי מגורים ותיקים בבנייה רוויה בני 4-7 קומות, לצד מבני תעשיה המשמשים למוסכים, חומרי בניין, תחנת דלק וכו׳.



נכון ליום הביקור בנכס על המגרש שבנדון קיים בית פרטי ותיק אשר מיועד להריסה לשם הקמת הפרויקט.

במבנה הקיים על המגרש שבנדון בשטח כולל של כ – 190 מ״ר[1] מתגוררים <u>שני דיירים מוגנים</u> אשר על היזם לפנותם.

הפיתוח הסביבתי חלקי וכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב וכו׳.

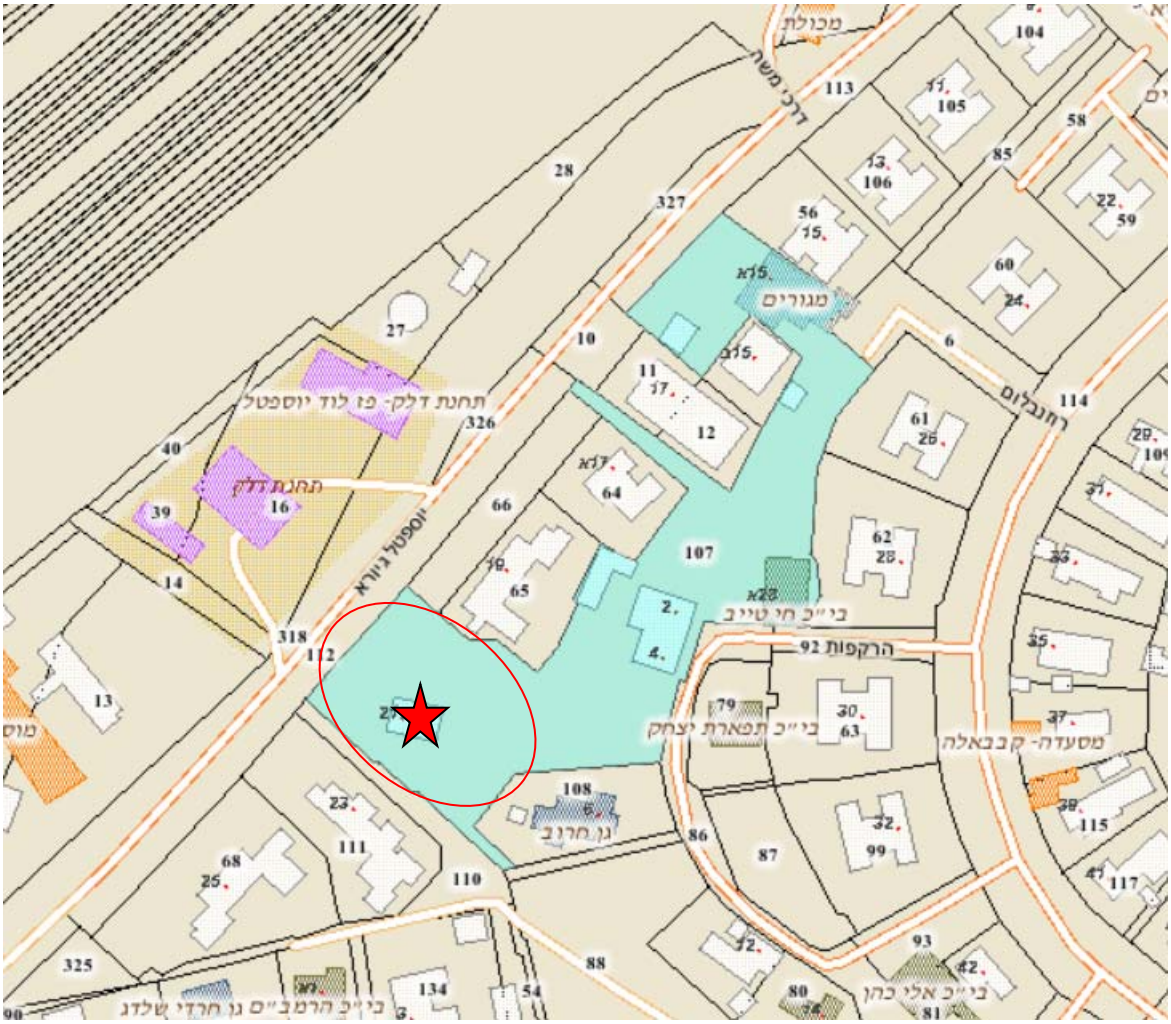
[1] שטח המבנה הקיים הינו עפ״י חוזה החכירה מיום 18.12.2006 (ראה פרק ״הזכויות בנכס״).

מפת הסביבה:



מיקום הפרויקט שבנדון מסומן בכוכב אדום.

להלן תצלום מפת גוש מתוך האתר "הפורטל הגיאוגרפי הלאומי":



חלקה מספר 107 בשלמות מסומנת בצבע תכלת.

הבית המיועד להריסה לשם הקמת הפרויקט מסומן בכוכב אדום.

המגרש עליו עתיד לקום הפרויקט שבנדון מסומן (בקירוב) בעיגול אדום.

המגרש תחום:

צפון: בניין מגורים בן 4 קומות

דרום: בניין מגורים בן 4 קומות

מזרח: גן ילדים במבנה צמוד קרקע.

מערב: רחוב יוספטל ומעברו **תחנת דלק פז ומוסכים.**

להלן תאור של הפרויקט המתוכנן[1]:

מתוכננים שני בניינים, בניין קדמי הכולל 2 כניסות (12 יח״ד בכל כניסה) עם סה״כ 24 יח״ד, ובניין אחורי הכולל 12 יח״ד, סה״כ בפרויקט 36 יח״ד.

טבלת השטחים מתכנית ההגשה:

קומה במ״ר	עיקרי במ״ר	מקלט במ״ר	טכני ואחסנה במ״ר	מבואות במ״ר	ק. עמודים מפולשת במ״ר	סה״כ שירות במ״ר	סה״כ הבניין במ״ר	מרפסות מקורות במ״ר	משטחים מרוצפים לא מקורים במ״ר	פרגולות במ״ר
קרקע	493	67	65	108	359	599	1,092	7	22	40
1	814	117	0	91	0	208	1,022	94	0	0
2	814	117	0	91	0	208	1,022	94	0	0
3	786	117	0	122	0	239	1,025	55	39	0
4	533	49	33	98	0	180	712	0	269	81
גג	0	0	0	25	0	25	25	0	0	0
סה״כ	**3,440**	**467**	**98**	**535**	**359**	**1,459**	**4,899**	**251**	**330**	**120**

סיכום שטחי הבניה בפרויקט בשלמות	
תיאור	**שטח במ״ר**
סה״כ שטח עילי במ״ר	4,539
סה״כ מרפסות תלויות במ״ר	251
סה״כ מרפסות גג במ״ר	330
סה״כ פרגולות במ״ר	120

[1] עפ״י תכנית הגשה של האדריכל קובי קרפ.

תיאור הפרויקט תואם תכנית בניין עיר שבתוקף וכפוף להקלות – ראה הנחת עבודה בתחילת חוות הדעת.

תמהיל הדירות:

בניין A כניסה א					
קומה	**מס' דירה**	**תאור**	**מס' חדרים**	**שטח פלדלת במ"ר**	**גינה/מרפסת במ"ר**
קומת קרקע	1א	דירת גן	3.5	112	70
	2א	דירה	4	96	7.5
	3א	דירה	4	104	12
קומה א'	4א	דירה	4	96	7.5
	5א	דירה	4	96	7.5
	6א	דירה	4	104	12
קומה ב'	7א	דירה	3.5	96	7.5
	8א	דירה	4	96	7.5
	9א	דירה	4	104	12
קומה ג'	10א	דירת גג	4	119	76
	11א	דירה	4	97	21
קומה ד'	12א	דירה	4	104	12

בניין A כניסה ב					
קומה	**מס' דירה**	**תאור**	**מס' חדרים**	**שטח פלדלת במ"ר**	**גינה/מרפסת במ"ר**
קומת קרקע	1ב	דירת גן	4	104	35
	2ב	דירה	4	99	5
	3ב	דירה	4	97	5
קומה א'	4ב	דירה	4	103	12
	5ב	דירה	4	99	5
	6ב	דירה	4	97	5
קומה ב'	7ב	דירה	4	103	12
	8ב	דירה	4	99	7.5
	9ב	דירה	4	97	7.5
קומה ג'	10ב	דירת גג	5	128	45
	11ב	דירה	4	99	7.5
קומה ד'	12ב	דירה	4	100	7.5

בניין B					
קומה	**מס' דירה**	**תאור**	**מס' חדרים**	**שטח פלדלת במ"ר**	**גינה/מרפסת במ"ר**
קומת קרקע	1	דירת גן	5	135	83
	2	דירת גן	4	104	118
	3	דירת גן	4	104	69
קומה א'	4	דירה	5	128	12
	5	דירה	4	105	12.5
	6	דירה	4	105	11
קומה ב'	7	דירה	5	128	12
	8	דירה	4	105	12.5
	9	דירה	4	105	11
קומה ג' + יציאה לגג	10	דירת גג	5	152	98
	11	דירת גג	5	130	61
	12	דירת גג	5	130	58

<u>רמת הגמר המתוכננת לכל בניין בפרויקט כוללת בין היתר</u>:

- קירות חוץ מבלוקים בעובי 20 ס"מ.
- ציפוי הקירות, בקומת הכניסה ובמבואה הקומתית, באבן נסורה.
- דלת כניסה לבניין מאלומיניום + זכוכית.
- חלונות אלומיניום, תריסי אלומיניום + תריס גלילה חשמלי בסלון בלבד.
- חיפוי קירות חדרי הרחצה והשירותים בקרמיקה.
- ריצוף הדירות בגרניט פורצלן 60 x 60 ס"מ.
- דלת כניסה לדירות מסוג "פלדלת".
- ארונות מטבח עליונים ותחתונים מעץ סנדוויץ' + משטח עבודה משיש.
- 3 מעליות נוסעים (מעלית בכל כניסה).
- הכנה למיזוג אוויר בכל דירה.

המצב התכנוני[1]

א. בהתאם לתוכנית בניין עיר (תב"ע) מס' **לד/1000** אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים (י.פ.) מס' 2544 מיום 14.6.1979, סווגה החלקה שבנדון בייעוד "**אזור מגורים ג**'".

זכויות הבנייה: 30% בכל קומה וסה"כ 120%

מספר קומות: 4 קומות + קומה מפולשת.

צפיפות: 12 יח"ד לדונם נטו

(הערת הח"מ: משקף 12 יחידות לדונם x 2.684 דונם נטו = 32 יח"ד במגרש שבנדון).

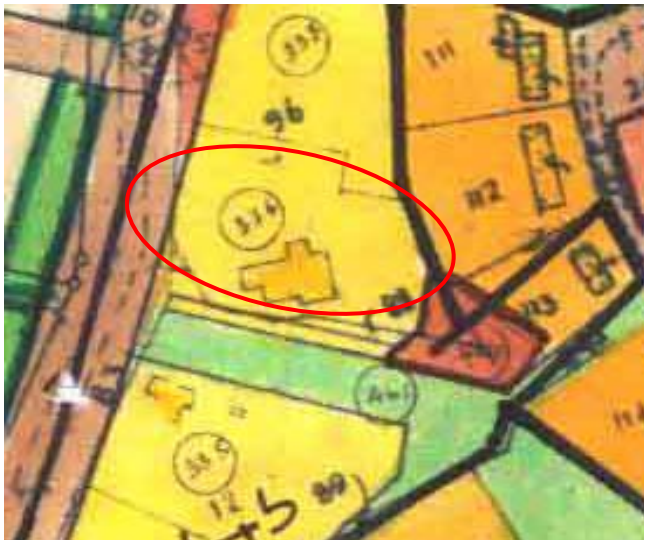
ב. בהתאם לתוכנית בניין עיר (תב"ע) מס' **לד/610** אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים (י.פ.) מס' 2702 מיום 9.4.1981, סווגה החלקה שבנדון בייעוד "**אזור מגורים ג**'" ונקבע מגרש מס' 334 בשטח של 2,684 מ"ר כנראה בתשריט.

זכויות הבנייה: 30% בכל קומה[2]

מספר קומות: 4 קומות + קומה מפולשת.

בנוסף: מחסן בשטח 8 מ"ר ליח"ד

<u>תשריט תב"ע מספר לד/610:</u>



---

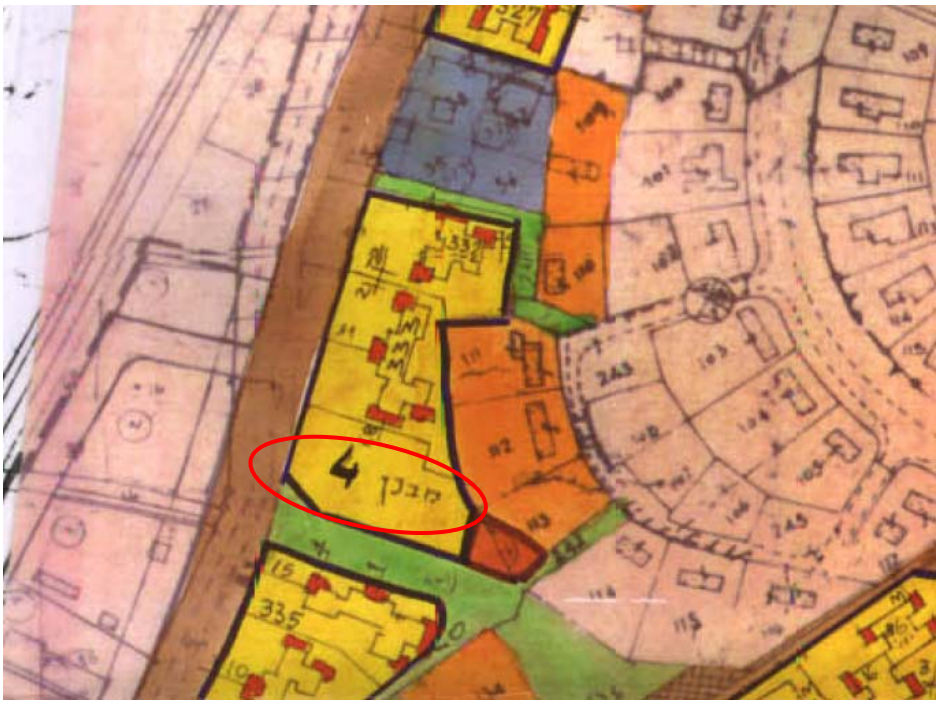
[1] זכויות הבנייה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

[2] בהתאם לבדיקה אשר נערכה בתאריך 25.8.2015 עם מר אלי ינאי, מנהל מחלקת רישוי בניה בעיריית לוד, עולה כי השטחים הנקובים בתב"ע (120%) מתייחסים לשטחים עיקריים בלבד, כאשר בנוסף אליהם יאושרו שטחי שירות בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

ג. בהתאם לתוכנית בניין עיר (תב"ע) מס' **לד/680** אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים (י.פ.) מס' 3978 מיום 27.2.1992, סווגה החלקה שבנדון בייעוד "**אזור מגורים ג**'" ושונה מס' מגרש 334 ל"מבנן" מס' 4.

זכויות הבנייה: 40% בכל קומה

מספר קומות: 3-4



ד. בהתאם לתוכנית בניין עיר (תב"ע) מס' **לד/1004** אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים (י.פ.) מס' 4873 מיום 18.4.2000, עולים הפרטים הבאים:

מטרת התכנית: קביעת הוראות מקיפות לבנייה על גגות.

חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה.

היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות.

שטח החדר על הגג לא יעלה על 30 מ"ר, שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים.

הזכויות בנכס

א. בהתאם ל**מידע מפנקס הזכויות** (אשר הופק באמצעות האינטרנט)[1] מיום 24 במאי 2016 רשום גוש 5382 חלקה 107 בשטח של 9253 מ״ר, רשום בבעלות רשות הפיתוח בשלמות.

ב. בהתאם **לחוזה חכירה מהוון** משנחתם ביום 18.12.2006 בין רשות הפיתוח באמצעות עמידר לבין אביטל אריה וחותם מתתיהו (להלן: ״החוכר״), עולים הפרטים הבאים:

המקום: לוד

השטח: 2,684 מ״ר

גוש: 5382

חלקה: 107

מגרש: 4 עפ״י תב״ע מס׳ לד/680

מטרת החכירה: מגורים

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום 17.5.2006 ועד 17.5.2055

הייעוד: מגורים ג׳

קיבולת הבנייה: 30% בקומה לפי 4 קומות וסה״כ 120% אשר מסתכמים ל – 3,030 מ״ר מבונה[2].

התמורה: 499,152 ₪

- המגרש עדיין אינו סטטוטורי ועלול לחול בו שינוי בעת ביצוע החלוקה בפועל.
- על הממכר בנויות שתי דירות והחוכר מקבל על עצמו את כל הזכויות ו/או החובות כלפי הדיירים והמבנים, במידה ויהיה צורך בפינוי הדיירים/תשלום דמי פינוי או דיור חלוף יחולו עלויות אילו על החוכר ללא יוצא מן הכלל.

ג. בהתאם **לחוזה אופציה** שנחתם ביום 25.10.2010 בין אביטל אריה וחותם מתתיהו (להלן: ״החברה״) לבין מגנזי השקעות בע״מ (להלן: ״הניצע״), עולים הפרטים הבאים:

המקרקעין: מגרש מספר 4 המהווה חלק מחלקה מספר 107 בגוש 5382

מחיר האופציה: 40,000 ₪.

תקופת האופציה: 365 יום (מיום חתימת החוזה ועד 25.10.2011)

מחיר המימוש: 800,000 ₪ בתוספת מע״מ או סך של 840,000 ₪ במידה והאופציה תמומש לאחר חלוף 6 חודשים ממועד חתימת הסכם האופציה.

---

[1] פלט מידע זה הופק באמצעות האינטרנט ולכן אינו מהווה נסח רישום מאושר או העתק רישום כמשמעותו בחוק המקרקעין.

[2] משקף 2,684 מ״ר שטח מגרש x 120% = 3,220 מ״ר מבונה בניכוי 190 מ״ר בנויים בפועל.

ד. בהתאם **להסכם מכר שנחתם** ביום 28.10.2011 בין אביטל אריה וחותם מתתיהו (להלן: "המוכר")
לבין מגנזי השקעות בע"מ (להלן: "הקונה"), עולים הפרטים הבאים:
הממכר: חלק מחלקה 107 בגוש 5382, בשטח 2,684 מ"ר, המצויים ברחוב יוספטל 21 בעיר לוד.
מגרש מספר **4** עפ"י תכנית בניין עיר מספר לד/610.
זכויות המוכר נקיות מכל חוב למעט מבנה צמוד קרקע ובו 2 דיירים מוגנים.
התמורה: 840,000 ₪ בתוספת מע"מ.
<u>מסים ותשלומים:</u>
מס רכישה יחול על הקונה.
היטל השבחה והיטלי פיתוח יחולו על הקונה.
הוצאות רישום יחולו על הקונה.
מס שבח יחול על המוכר.
מס רכוש יחול על המוכר.

ה. בהתאם **לחוברת מכרז של חברת עמידר**, עולים (בין השאר) הפרטים הבאים:
הנכס המוצע במצבו הנוכחי מהווה את מגרש מספר 4 בשטח 2,684 מ"ר.
המגרש עדיין אינו סטטוטורי ועלולים לחול בו שינויים בעת ביצוע החלוקה בפועל.
על המגרש, בנויות 2 דירות המוחזקות ע"י דיירים מוגנים והזוכה מקבל על עצמו את החובות וההתחייבויות הכלולות בתנאי החוזה שבין עמידר לדיירים המוגנים. במידה ויהיה צורך בפינוים ותשלום דמי פינוי או דיור חלוף יחולו כולן וללא יוצא מן הכלל על הזוכה.

ו. בהתאם **לאישור זכויות**[1] אשר התקבל מעמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בתאריך 16.7.2015
עולים לגבי הנכס ברחוב יוספטל 21 בלוד, גוש 5382 חלקה 107 מגרש מספר 4 על פי תב"ע לד/610
הפרטים הבאים:

- הנכס רשום על שם מגנזי השקעות בע"מ בחכירה מהוונת מתאריך 12.4.2015.
- על המגרש בית המוחזק ע"י 2 דיירים מוגנים.

[1] על אף בקשת החי"מ לא הועבר הוצג אישור זכויות עדכני.

ז. בהתאם לשומת היטל השבחה אשר נערכה עבור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ביום 8.7.2012, עולים הפרטים הבאים:

מטרת השומה:

היטל השבחה בגין אישור בקשה להקלות:

תוספת צפיפות (36 יח"ד) במקום 32 יח"ד.

הקלה בשיעור של 10% בקו בניין אחורי.

סה"כ היטל ההשבחה עקב אישור הקלות לתאריך קובע 1.5.2012 – 159,509 ₪[1].

ח. בהתאם לשומה שנערכה עבור עמידר ביום 23.7.2015 בגין תוספת זכויות בנייה מעבר לנקוב בחוזה החכירה[2], עולים הפרטים הבאים:

ז. <u>השומה:</u>

לאור האמור והמפורט לעיל שווי מרכיב הקרקע הינו כדלקמן:

חלופה מס' 1- 8,150,000 ₪ (זכויות עפ"י חוזה חכירה).

חלופה מס' 2- 9,350,000 ₪ (זכויות עפ"י תכנית בקשה להיתר).

ההפרש בין שווי לפי בקשה

להיתר לבין שווי לפי זכות חכירה: 1,200,000 ₪ = (9,350,000 ₪ - 8,150,000 ₪)

הערה: הערכים אינם כוללים מע"מ באם חל.

הערת הח"מ: יובהר כי מתוך סכום זה יחושבו דמי ההיתר.

[1] ביום 5.10.2014 הוגשה דרישת תשלום של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לוד ע"ס 135,609 ₪ (אין הצמדה חיובית מאז).

[2] הוגשה השגה ע"י הח"מ הטוענת לסכום 0 ₪.

ט. בהתאם ל**הסכם** נחתם בשנת 2014 בין מגנזי השקעות בע"מ (להלן: "המוכר") לבין היזם, עולים הפרטים הבאים:

מגנזי הינה בעלת הזכות הבלעדית לחזקה, בכפוף לזכויות דיירים מוגנים הזכאית להירשם כבעלת זכויות חכירה מהוונות עד ליום 17.5.2055 במקרקעין הידועים כמגרש מס' 4 לפי תב"ע לד/610.

המוכר הינו צד להסדר לפי סעיף 350 לחוק החברות שנערך בין היזם לבין מחזיקי אג"ח ואושר בבית המשפט המחוזי ת"א.

במסגרת ההסדר נקבע, כי הזכויות במקרקעין יועבר ליזם כפי שהן ביום חתימת הסכם זה, כנגד הקצאת מלוא המניות למוכר.

מסים ותשלומים:

עד למועד חתימת הסכם זה, תישא ותשלם מגנזי את כל התשלומים השוטפים שיחולו על המקרקעין, ככל שיחולו, מכל מן וסוג שהוא, וממועד חתימת הסכם זה ישא היזם בתשלום המסים והתשלומים השוטפים.

כל תשלום או אגרה או היטל הכרוכים בהעברת הזכויות נשוא הסכם זה, לרבות דמי היוון ככל שיחולו וכן כל תשלום אחר שיידרש ע"י הרשויות, ככל שיידרש, ישא בהם הצד אשר עליו חל התשלום כנהוג בעסקאות מסוג זה.

מס רכישה יחול על היזם.

מס שבח יחול על מגנזי.

י. בהתאם ל**מכתב מאת עמידר** (החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ) מיום 15.6.2016, עולים הפרטים הבאים:

הנדון: גו"ח 5382/107 מגרש 4 עפ"י תב"ע לד/610 - רישום הערה בדבר הסכם מיום 23.11.2014 מגנזי השקעות בע"מ – אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ.

הנני לאשר כי הערה בדבר ההסכם שבנדון נרשמה בתיק הנכס.

רישוי

בהתאם ל"**פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון** ובניה מס' 106" שנערך בתאריך 26/04/2015 עולים הפרטים הבאים:

בקשה להיתר:	2014065.
תיק בניין:	5872.
גוש:	5382.
חלקה:	107.
מגרש מס':	4.
שימושים:	בית מגורים משותף.
תיאור הבקשה:	בניה חדשה.
שטח עיקרי:	3,439.84 מ"ר.
שטח שירות:	1,458.28 מ"ר.
מהות הבקשה:	א. הקמת בית מגורים משותף בניין A הכולל קומת קרקע + 4 קומות וסה"כ 24 יח"ד. בניין B הכולל קומת קרקע + 3 קומות + קומת גג וסה"כ 12 יח"ד. ב. מבוקשת הקלה של 20% תוספת שבס 4 יח"ד + הקלה של 10% בקו בניין צדדי.
החלטה:	**לאשר פה אחד בתנאי קיום הערות אגף הנדסה[1].**

[1] פרוטוקול הוועדה ובו הערות אגף ההנדסה מצורפות כנספח לחוות הדעת.

זיהום קרקע:

- בתחום המגרש קיים מבנה חד קומתי ישן.
- האזור מאופיין בבניה רוויה למגורים.
- מעבר לכביש בו נמצא המגרש נשוא חוות הדעת נמצאת תחנת דלק "פז".
- לאור מיקומו של המגרש, ועפ"י הממצאים שלעיל הסבירות לזיהום קרקע נמוכה יחסית, יחד עם זאת, לא ניתן לשלול לחלוטין זיהום.

רשות העתיקות:

- בנסח הרישום לא מצוינות הערות בגין עתיקות.
- בהוראות התכנית החלה על המתחם לא קיימת התייחסות לעתיקות.
- במגרש בנוי מבנה חד קומתי ישן והאזור כולו מאופיין בבניה רוויה נמוכה.
- לאור כל האמור לעיל, הסבירות להמצאות עתיקות נמוכה, יחד עם זאת בשלב זה לא ניתן לשלול הימצאותם של עתיקות.

תנאים לאכלוס:

לא קיימים תנאים לאכלוס.

ניתוח כדאיות הפרויקט (36 יח״ד ברחוב יוספטל, לוד)

1. הוצאות (ללא מע״מ):

א. קרקע	**באלפי** ₪
שווי הקרקע ללא פיתוח (לפני פינוי דיירים מוגנים ולפני תשלום היטלי השבחה ודרישת עמידר)	4,224
דמי היתר (בגין מעבר מ - 30% לקומה ל - 40% לקומה) - עפ״י דרישת שמאי מטעם עמידר (יובהר כי הוגשה השגה ע״י החח״מ הטוענת לסכום 0 ₪)	400
אומדן החח״מ לעלות פינוי הדיירים המוגנים*	1,800
היטל השבחה בגין תכניות בניין עיר (בבדיקה עם מנכ״ל חברת מגנזי מר רועי הראל עולה כי לא התקבלה כל דרישה לתשלום של היטל השבחה בגין תכניות בניין עיר, יחד עם זאת, מכיוון שבחוזה הרכישה סוכם כי היטל ההשבחה ישולם ע״י הקונה נלקח בחשבון תקציב)	500
היטל השבחה בגין הקלות (עפ״י דרישת הוועדה ובתוספת הצמדה)	136
סה״כ הוצאות קרקע**	**7,060**

ב. הוצאות כלליות	
אגרות בניה והיטלי פיתוח (בקיזוז היטלים בגין שטח מגרש שכן קיים מבנה על המגרש שבנדון)	1,817
תיווך על הקרקע (כפי שנמסר ע״י היזם)	0
מס רכישה (שולם בעבר)	0
שיווק ופרסום (2% מהכנסות ללא מע״מ)	747
חיבור חשמל (2,500 ₪/יח״ד)	90
תכנון, בדיקות ומדידות (13,000 ₪ ליח״ד)	468
פיקוח וניהול הנדסי (2% מעלויות הבניה)	359
ערבות חוק מכר ועמלות ליווי ועמלת ערבות למשרד הבינוי והשיכון	642
תקורות, מפקח בנק ומשפטיות	718
בלתי צפוי מראש (5% מעלות הבנייה הישירה)	897
סה״כ הוצאות כלליות	**5,737**

* יובהר כי היזם הגיש תביעה לפינוי המחזיקים בקרקע לבית משפט השלום ברחובות בו נטען בין היתר כי לא מגיעים לדיירים דמי פינוי שכן לטענת היזם המחזיקים בנכס הינם פולשים. אף על פי כן ומטעמי שמרנות נלקח תקציב לפינוי המחזיקים בקרקע.

** אומדן שווי הקרקע כזמינה לבנייה לאחר תשלום היטל השבחה, דמי היתר ופינוי הדיירים המוגנים הינו סביב 7,060,000 ₪ בתוספת מע״מ.

ג. <u>עלויות בניה (ללא מע"מ)</u>:

					באלפי ₪
מגורים ולובי	4,539	מ"ר	x	3,750 ₪/מ"ר	17,023
מרפסות תלויות	251	מ"ר	x	2,000 ₪/מ"ר	502
מרפסות גג	330	מ"ר	x	900 ₪/מ"ר	297
פרגולות	120	מ"ר	x	900 ₪/מ"ר	108
					17,930

ד. הוצאות מימון*	**167**
סה"כ הוצאות צפויות (א+ב+ג+ד)	**30,895**

* הוצאות המימון חושבו כפועל יוצא מתזרים המזומנים הצפוי בכפוף להשקעת הון עצמי במזומן ע"י היזם בסך של 8 מליון ₪.

<u>בהנחות שלהלן</u>:

- משך הבניה לכל הפרויקט: 6 חודשים להוצאת היתר בנייה + 18 חודשי בנייה.
- הנחנו מחירים ריאליים קבועים לאורך הפרויקט.

הסכום הנ"ל הינו עפ"י דרישת שמאי עמידר, יובהר כי הח"מ הגיש השגה עפ"י השגה זו דמי ההיתר הינם על סך 0 ₪. נכון למועד חוות הדעת טרם התקבלה החלטת וועדה ההשגות.

2. הכנסות (ללא מע"מ):

כתובת: יוספטל 21- הבניין הקדמי								
כניסה	קומה	דירה מס'	תאור	מספר חדרים	שטח נטו במ"ר (עיקרי + ממ"ד)	מרפסת/ גינה במ"ר	שווי בש"ח כולל מע"מ	שווי בש"ח למ"ר אקו' כולל מע"מ
A	קרקע	1	דירת גן	3.5	112	70	₪ 1,310,000	₪ 10,438
	1	2	דירה	4	96	7.5	₪ 1,040,000	₪ 10,426
		3	דירה	4	104	12	₪ 1,150,000	₪ 10,493
		4	דירה	4	96	7.5	₪ 1,040,000	₪ 10,426
	2	5	דירה	4	96	7.5	₪ 1,040,000	₪ 10,426
		6	דירה	4	104	12	₪ 1,150,000	₪ 10,493
		7	דירה	3.5	96	7.5	₪ 1,040,000	₪ 10,426
	3	8	דירה	4	96	7.5	₪ 1,040,000	₪ 10,426
		9	דירה	4	104	12	₪ 1,150,000	₪ 10,493
		10	דירת גג	4	119	76	₪ 1,450,000	₪ 10,797
	4	11	דירה	4	97	21	₪ 1,120,000	₪ 10,458
		12	דירה	4	104	12	₪ 1,150,000	₪ 10,493
B	קרקע	1	דירת גן	4	104	35	₪ 1,270,000	₪ 10,435
	1	2	דירה	4	99	5	₪ 1,060,000	₪ 10,454
		3	דירה	4	97	5	₪ 1,040,000	₪ 10,484
		4	דירה	4	103	12	₪ 1,140,000	₪ 10,488
	2	5	דירה	4	99	5	₪ 1,060,000	₪ 10,454
		6	דירה	4	97	5	₪ 1,040,000	₪ 10,484
		7	דירה	4	103	12	₪ 1,130,000	₪ 10,405
	3	8	דירה	4	99	7.5	₪ 1,070,000	₪ 10,424
		9	דירה	4	97	7.5	₪ 1,050,000	₪ 10,453
		10	דירת גג	5	128	45	₪ 1,550,000	₪ 10,820
	4	11	דירה	4	99	7.5	₪ 1,070,000	₪ 10,424
		12	דירה	4	100	7.5	₪ 1,080,000	₪ 10,440

כתובת: יוספטל 21 א'- הבניין האחורי							
קומה	דירה מס'	תאור	מספר חדרים	שטח נטו במ"ר (עיקרי + ממ"ד)	מרפסת/ גינה במ"ר	שווי בש"ח כולל מע"מ	שווי בש"ח למ"ר אקו' כולל מע"מ
קרקע	1	דירת גן	5	135	83	₪ 1,590,000	₪ 10,474
	2	דירת גן	4	104	118	₪ 1,340,000	₪ 10,477
	3	דירת גן	4	104	69	₪ 1,250,000	₪ 10,462
1	4	דירה	5	128	12	₪ 1,400,000	₪ 10,487
	5	דירה	4	105	12.5	₪ 1,160,000	₪ 10,455
	6	דירה	4	105	11	₪ 1,150,000	₪ 10,417
2	7	דירה	5	128	12	₪ 1,400,000	₪ 10,487
	8	דירה	4	105	12.5	₪ 1,160,000	₪ 10,455
	9	דירה	4	105	11	₪ 1,150,000	₪ 10,417
3	10	דירת גג	5	152	98	₪ 1,770,000	₪ 10,297
	11	דירת גג	5	130	61	₪ 1,540,000	₪ 10,775
	12	דירת גג	5	130	58	₪ 1,540,000	₪ 10,781

סה"כ הכנסות משני הבניינים כולל מע"מ באלפי ₪	**43,690**	**-**
סה"כ הכנסות משני הבניינים לא כולל מע"מ באלפי ₪	**37,342**	**-**

<u>הנחות עבודה</u>:

- קצב המכירה נאמד בכ- 2 יח"ד בחודש וסה"כ תקופת מכירה של 18 חודשים.
- קצב התקבולים ליזם: 10% בעת חתימת החוזה
  80% פריסה ליניארית לאורך תקופת הבניה
  <u>10%</u> לאחר מסירה
  100% סה"כ
- לא נלקחה התקדמות (ריאלית) במחירי המכירה בהתאם להתקדמות הפרויקט.

3. **<u>ממצאי בדיקת כדאיות הפרויקט במערכת ממוחשבת</u>**:

	<u>באלפי ₪</u>
סה"כ הכנסות	37,342
סה"כ הוצאות (כולל קרקע, מיסים, פיתוח ובניה)	-30,728
הוצאות מימון (בריבית שנתית ריאלית של 3.5%)	-167
רווח שוטף	**6,447**
נקודת איזון בתקופה	21
חשיפה מקסימלית בתקופה	-5,652 14
שיעור רווח למחזור	17.3%
שיעור רווח לעלות (כולל הוצאות מימון)	**20.9%**

יצוין, כי הבדיקה דלעיל נערכה על בסיסי מלוא ההכנסות וההשקעות הצפויות בפרוייקט, כאשר הוצאות המימון חושבו בכפוף להשקעת הון עצמי במזומן ע"י היזם בסך של 8 מליון ₪.

סיכום חוות הדעת

הפרויקט, אשר נבדק באופן שמרני, הניב (על בסיס מלוא ההכנסות וההשקעות הצפויות בפרויקט, בכפוף להשקעת הון עצמי במזומן ע"י היזם בסך של 8 מיליון ₪) תוצאת רווח של כ- **6,447,000** (שישה מליון ארבע מאות ארבעים ושבעה אלף ₪), המהווים כ- **20.9%** מעלות הפרויקט (קרקע, מסים, הוצאות כלליות, עלויות בניה ומימון).

לתשומת לב הבנק:

א. נכון ליום עריכת חוות הדעת מותר לבנות על המגרש שבנדון 32 יח"ד.
בכוונת היזם לבקש את ההקלות הבאות:
1. תוספת 4 יח"ד בהקלת צפיפות על מנת לבנות 36 יח"ד (במקום 32 יח"ד).
2. הקלה בקו בניין אחורי (10%).

הנחת העבודה הינה כי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תאשר את ההקלות המבוקשות. בהתאם לפרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה מס' 106 שנערך בתאריך 26/04/2015 אושרו ההקלות באופן עקרוני (ראה פרק רישוי).

ב. בנכס קיימים 2 דיירים מוגנים.
הנחת העבודה הינה כי 2 הדיירים המוגנים יפונו בכפוף לתשלום של 1.8 מליון ₪.
הנחת עבודה נוספת הינה כי הדיירים המוגנים יפונו ללא גרימת עיכוב ללוח הזמנים של הפרויקט.

במידה והנחות העבודה לא תתקיים תהיה לכך השפעה מהותית על חוות הדעת ומסקנותיה.

<u>עודף הפרויקט:</u>

הרווח הצפוי בפרויקט הינו:	6,447,000 ₪
שווי הקרקע במצבה הנוכחי (כנקייה מכל חוב/שיעבוד) הינו:	[1]4,224,000 ₪
עודף הפרויקט:	**10,671,000 ₪ לא כולל מע"מ**

כל זאת בהנחה כי הקרקע במצבה הנוכחי נקייה מכל חוב/שיעבוד/התחייבות.

כל האמור לעיל מתייחס לקרקע הפרויקט כריקה, פנויה וחופשייה מכל חוב, שיעבוד וזכויות צד ג'.

שיעור המע"מ: 17%.

הח"מ מסכים לצירוף חוות הדעת לשטר הנאמנות ולדיווחים הפומביים של היזם.

ובאנו על החתום,

גיל סיטון	**ירון ספקטור**
משפטן ושמאי מקרקעין	**כלכלן ושמאי מקרקעין**

"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".

המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צוין כי הוצג המסמך המקורי.

[1] שווי הקרקע במצבה הנוכחי מוערך ע"י החי"מ סביב 4,224,000 ₪ לא כולל מע"מ – בהנחה כי הקרקע נקייה מכל חוב/שיעבוד/התחייבות.

נתוני השוואה

דירות יד 2 בקרבת הפרויקט שבנדון:

דירות יד שניה באזור של הנכס שבנדון					
מיקום	קומה	מס׳ חדרים	שטח במ״ר	מחיר מבוקש בש״ח כולל מע״מ	מקור
חטיבת יפתח 11, לוד	1	3	70	950,000 ₪	מדלן- שלום : 054-9909436
אלברט איינשטיין 22	8	3	70	700,000 ₪	מדלן- גליה : 054-2282864
אלברט איינשטיין 57	2	3	73	850,000 ₪	מדלן- גולן : 050-9254248
פנקס 6, לוד	0	3	100	855,000 ₪	מדלן- אדיר : 054-6005799
פנקס 12, לוד	0	3	104	980,000 ₪	מדלן- תמר או יוסף : 052-4679250
דוד רמז 22, לוד	2	4	120	1,250,000 ₪	מדלן- כהן : 050-6411480
האדמו״ר האמצעי 1, לוד	8	4	110	1,300,000 ₪	מדלן- סרגיי : 053-7248386
יוספטל 19- בניין סמוך	2	3	74	975,000 ₪	מתווך אושרי : 050-4805046
יוספטל 19- בניין סמוך	2	3	70	825,000 ₪	תיווך ראשון בדיור : 072-2812100

דירות חדשות שנמכרו בשכונת רמת אלישיב- מיקום עדיף:

דירות חדשות בלוד- שכונת רמת אלישיב- מיקום עדיף					
מיקום	קומה	מס׳ חדרים	שטח במ״ר	מחיר מכירה	תאריך מכירה
אלי כהן 23	6	3	75	1,110,000 ₪	23/12/2015
דירה מפרויקט	6	3	80	1,100,000 ₪	11/01/2016
אבו חצירא	8	3	75	1,090,000 ₪	04/02/2016
אגוז 2	8	3	75	1,090,000 ₪	27/01/2016
אגוז 29	8	3	70	1,080,000 ₪	07/01/2016
דירה מפרויקט	8	4	100	1,250,000 ₪	01/02/2016
אבו חצירא	8	4	100	1,327,000 ₪	03/02/2016
אגוז 3	4	4	100	1,275,000 ₪	26/01/2016
אגוז 28	7	4	100	1,275,000 ₪	18/01/2016
אילת 36	9	4	110	1,365,000 ₪	18/01/2016
דירה מפרויקט	8	4	100	1,265,000 ₪	15/02/2016
דירה מפרויקט	8	4	100	1,265,000 ₪	25/02/2016
אלי כהן 33	9	4	95	1,270,000 ₪	24/12/2015
אלי כהן 34	9	4	95	1,250,000 ₪	24/12/2015
אבו חצירא	12	5	125	1,540,000 ₪	08/02/2016

YARON SPECTOR ירון ספקטור
Appraisal of Real Estate L.T.D. שמאות מקרקעין בע"מ
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תאריך: 11 באוגוסט 2016

לכבוד
אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ
רחוב יוני נתניהו 1
אור יהודה
א.נ.,

הנדון: <u>מכתב הסכמה לצרוף חוות דעת לתשקיף להשלמה ומדף</u>

לבקשתכם, הרינו לאשר, כי הננו מסכימים לצירופה של הערכת השווי שלהלן בתשקיף להשלמה ומדף ("**התשקיף**") של אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ ("**החברה**") אשר מיועד להתפרסם עד תום חודש אוגוסט 2016, וכן בכל תיקון, השלמה או תוספת לתשקיף הנ"ל:

שומת מקרקעין מקיפה בעניין זכויות בניה ל-185 יח"ד ושטחי מסחר במגרשים מספר 11 ו-13 וכן חלק משטחי המסחר + 22 יחידות דיור המצויים בשלבי בניה שונים במגרשים מספר 14 ו-15 בפרויקט התחדשות עירונית (פינוי בינוי) הידוע כפרויקט "לוגאנו", מרכז העיר יהוד.

הסכמתנו כאמור תחול גם בקשר עם כל עדכון ו/או תוספת ו/או תיקון לחוות הדעת הנ"ל.

בכבוד רב,

יהון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

Yaron Spector	-	Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.	**ירון ספקטור**	-	כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים .M.B.A
Gil Sitton	-	Urban Planner M.A., L..L.B & Real Estate Appraiser	**גיל סיטון**	-	מתכנן עירוני .M.A משפטן ושמאי מקרקעין
Golan Vakrat	-	Civ. Engineer	**גולן וקראט**	-	מהנדס אזרחי
Roni Cohen	-	Real Estate Appraiser	**רוני כהן**	-	שמאי מקרקעין
Yaron Parienti	-	Civ. Engineer	**ירון פריאנטי**	-	מהנדס אזרחי
Yaniv Cachlon	-	Economist & Real Estate Appraiser	**יניב כחלון**	-	כלכלן ושמאי מקרקעין
Gilad Gelbaum	-	Business Management & Real Estate Appraiser	**גלעד גלבאום**	-	שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
Yossi Almoznino	-	Practical Engineer	**יוסי אלמוזנינו**	-	הנדסאי בניין
Oren Sagi	-	Real Estate Appraiser	**אורן שגיא**	-	שמאי מקרקעין
Alex Tushler	-	Economist	**אלכס טושלר**	-	כלכלן
Shimon Gronich	-	Economist & Real Estate Appraiser	**שמעון גרוניך**	-	כלכלן ושמאי מקרקעין
Baruch Barshak	-	Economist &Practical Engineer	**ברוך ברשק**	-	כלכלן והנדסאי בניין
Rami Cohen	-	Economist & Real Estate Appraiser	**רמי כהן**	-	כלכלן ושמאי מקרקעין
Gila Engel	-	Geographer & Real Estate Appraiser	**גילה אנגל**	-	גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
Ido Jack	-	Economist & Real Estate Appraiser	**עידו ז'אק**	-	כלכלן ושמאי מקרקעין
Hagay yosef	-	Economist	**חגי יוסף**	-	כלכלן
Ofir Ron	-	Economist & Business Management	**אופיר רון**	-	כלכלן ובוגר מנהל עסקים
Gil Attar	-	Economist & Real Estate Appraiser	**גיל עטר**	-	כלכלן ושמאי מקרקעין
Dor Laron	-	Economist & Real Estate Appraiser	**דור לרון**	-	כלכלן ושמאי מקרקעין
Michael Zalcberg	-	Practical Engineer	**מיכאל זלצברג**	-	הנדסאי בניין
Mor Blumenfeld	-	Real Estate Appraiser	**מור בלומנפלד**	-	שמאית מקרקעין
Israel Atia	-	Economist & Real Estate Appraiser	**ישראל עטיה**	-	כלכלן ושמאי מקרקעין

8 ביוני, 2016
מספרנו: 28172.3

לכבוד
אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ
א.ג.נ.,

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: זכויות בניה ל- 185 יח"ד[1] ושטחי מסחר במגרשים מספר 11 ו- 13
וכן חלק משטחי המסחר + 22 יחידות דיור המצויים בשלבי בניה שונים, במגרשים 14 ו- 15
פרויקט התחדשות עירונית (פינוי בינוי), הידוע כפרויקט "לוגאנו", מרכז העיר יהוד

בהתאם לבקשתכם, נבדק הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו ולהלן חוות הדעת:

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומיתI.F.R.S תקן IAS 40 - נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16)

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור. 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.

שם עורך חוות הדעת : ירון ספקטור, שמאי מקרקעין

---

[1] על פי תוכנית מתאר 411-0116277 המאושרת משנת 2015 זכויות הבניה במגרשים מספר 11 ו- 13 הינם ל- 185 יח"ד + שטחי מסחר ובמגרשים מספר 14 ו- 15 הינם ל- 95 יח"ד + שטח מסחרי, כאשר 73 יח"ד מסך יחידות הדיור במגרשים 14 ו- 15 נמכרו לצד ג'.

<u>פרטי השכלה וניסיון מקצועי</u>

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
  - תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

פירוט ניסיון מקצועי - רצ"ב נספח א'

<u>ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:</u>

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים , הכשרת הישוב , הפניקס , גמול חברה להשקעות וגמול מלונאות , ד.רוטשטיין , מעוז דניאל נכסים ובניין , מגדלי עסקים , גילץ , משהב , ברגוריאן , ישראלום , מנופים פיננסיים, אשדר חברה לבניה , בית גיל הזהב , מלונות שרתון , קיסריה השקעות , בהיקף של למעלה מ-4 מיליארד ₪.

<u>מזמין חוות הדעת</u>	:	אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ (ע"י מר גיא גורן)
<u>מועד הזמנת חוות הדעת:</u>		מאי, 2016
<u>בעלי הזכויות בנכס</u>	:	פרוייקט לוגאנו יהוד בע"מ (להלן :"לוגאנו")
<u>המועד הקובע לשומה</u>	:	31 במרץ, 2016
<u>מועד הביקור בנכס</u>[1]	:	4 במרץ, 2016 ו- 20 במאי, 2016
הנסיבות בגינן בוצעה <u>ההתקשרות</u>	:	לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S
<u>התחייבות לשיפוי</u>	:	קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 21.11.2011 ע"י חברת אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.
<u>שכר טרחה</u>	:	לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי , או אחרות , אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

[1] הביקור בנכס נערך על ידי שמאי המקרקעין רוני כהן ושגיא קלישקובסקי.

פרטי הנכס

גושים מספר	:	6692	;	6729
חלק מחלקות מספר	:	11, 13, 15, 26, 27	;	14, 19, 20, 21, 46, 51, 56, 57, 60, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 74, 75, 53 (בשלמות) ו- 73 (בשלמות)

מגרשים מספר :	11, 12 , 13	14, 15[1]
שטח המגרשים[2] :	15,140 מ״ר	8,824 מ״ר
נשוא חוות הדעת :	זכויות בניה ל- 185 יח״ד ושטחי מסחר, בכפוף לביצוע פינויים במגרשים	2,343 מ״ר שטחי מסחר ואחסנה (שטחי מסחר ונלווים למסחר)[3] 22 דירות מגורים בשטח של כ- 2,664 מ״ר נטו + 244 מ״ר מרפסות המצויים בשלבי בניה

מיקום	:	רחוב חתוכה סעדיה, מרכז העיר יהוד
זכויות בנכס	:	חוזה פיתוח מהוון בתקופת הבניה[4] (ראה פרק :״הזכויות בנכס״)

---

[1] בתחום מגרשים מספר 14 ו- 15 בשלמות קיימים 10 בנייני מגורים המצויים בשלבי בניה שונים וכוללים 95 יח״ד + שטחי מסחר מעל מרתף חניה/אחסנה/אחסנה מסחרית, כאשר נשוא חוות הדעת מהווה רק חלק מהבינוי הקיים בתחום מגרשים אלו (מהווה את יתרת מלאי השטחים הבנויים שטרם נמכרו במגרשים אלו).

[2] שטח המגרשים על פי תוכנית 411-0116277 המאושרת משנת 2015 גדול בכ- 94 מ״ר משטח המגרש על פי תוכנית יד/6156 המאושרת משנת 2006, ברם השינוי בשטח הינו זניח.

זאת ועוד מטרת תוכנית מתאר 411-0116277 הינה, בין היתר, עריכת שינויים במיקום יעודי הקרקע, עקב שינוי במיקום המגרשים למגורים ללא שינוי בסך שטח המגרשים.

[3] סה״כ שטחי המסחר והנלווים בתחום מגרשים מספר 14 ו- 15 הינם 1,280 מ״ר שטח נלווה לשטחי המסחר בקומת המרתף + 1,244 מ״ר שטח מסחר בקומת קרקע + 66 מ״ר אחסנה מסחרית בקומת קרקע + 590 מ״ר גלריות = 3,180 מ״ר.

על פי דיווח של החברה נמסר כי חלק משטחי המסחר (המהווה את מלוא שטחי המסחר והמרתפים בבניינים 14 א׳ + 14 ב׳ ומרבית שטח המסחר בבניין 14 ד׳) נמכרו 890 מ״ר עפ״י תכנית שיווק במהווים שטח להיתר של כ- 836 מ״ר (315 מ״ר מרתף + 165 מ״ר גלריות + 343 מ״ר מסחר קרקע + 13.5 מ״ר אחסנה מסחרית), באופן בו יתרת השטחים לשיווק הינם אחסנה במרתף - 965 מ״ר, מסחר בקומת קרקע – 901 מ״ר נטו, אחסנה בקרקע לשימוש מסחר – 52 מ״ר וגלריה מסחרית בשטח של 425 מ״ר = 2,343 מ״ר.

[4] חברת ״לוגאנו״ זכתה במכרז של מינהל מקרקעי ישראל וחתמה בתאריך 18.1.2011 על חוזה פיתוח מהוון, לתקופה של 84 חודשים עד ליום 24.11.2017, אשר לאחריו בכפוף לעמידה בכל התנאים לחוזה יחתם על ״לוגאנו״ חוזה חכירה מהוון לתקופה של 98 שנים.

תנאי החוזה כוללים, בין היתר, ביצוע פינויים במתחמי הקרקע תוך תקופה של 4 שנים ועד לתאריך 11.2014, כמו כן מועדים שונים להגשת תוכניות, התחלת בניה וסיום שלד הבניינים (ראה פרק :״הזכויות בנכס״).

<u>לתשומת לב</u>:

שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרת שווי מקונה למוכר מרצון. 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.

הנתונים עליהם מושתתת, בין היתר, חוות דעת זו כגון: שטחי קרקע, היקף זכויות הבניה, זכויות קניניות, פרשנות תב"ע וזכויות וכו', משקפים את סך המידע הרלוונטי שנאסף והוצג לצורך גיבוש אומדן השווי.

בתאריך 18.03.2014 מכרה חברת לוגאנו את זכויותיה במגרשים 4 ו-5 לחברת אאורה להקמת 250 יח"ד + 3,000 מ"ר עיקרי למסחר.

במסגרת ההסכם התחייבה חברת לוגאנו לשאת בהוצאות הפינוי של חלק מהמפונים במגרשים 4 ו- 5 נשוא חוות הדעת (ראה פירוט - "פרק זכויות בנכס").

בתחום חלק מהנכס נשוא חוות הדעת (מגרשים 14 ו- 15) קיימים 10 בנייני מגורים מעל קומת מסחר המצויים בשלבי בניה שונים, כאשר נמכרו בחלק מבניינים דירות לצד ג', לפיכך אומדן שווי הנכס נכון למועד הקובע נערך ליתרת מלאי הדירות ושטחי המסחר שטרם נמכרו ובניכוי יתרת עלויות לגמר לא כולל התחייבויות לבנקים ולא כולל מימון.

תיאור הנכס וסביבתו

נשוא חוות הדעת מהווה מתחם קרקע הכולל 5 מגרשי בניה (11, 12, 13, 14, 15) הכוללים זכויות בניה לשטחי מגורים + מסחר, בפרויקט התחדשות עירונית (פינוי - בינוי), מרכז העיר יהוד.

ניצול זכויות הבניה שבמתחם, כפוף לפינוי המבנים/דיירים מוגנים/פולשים הקיימים בתחום המגרשים שבנדון, כאשר בפועל בוצעו חלק מהפינויים וקיימת בניה בפועל של 10 בניינים המצויים בשלבי בניה מתקדמים ועתידים לכלול 95 יח"ד + שטחי מסחר מעל מרתף חניה/אחסנה/מסחרי.

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה את מלוא זכויות הבניה במגרשים 11, 12 ו- 13, וכן חלק הבינוי הקיים במגרשים מספר 14 ו- 15 (על פי תוכנית מתאר מקומית מספר 411-0116277) וידוע כדלקמן:

גושים /חלק מחלקות מספר	גוש 6692 חלקות 11, 13, 15, 26, 27 וגוש מספר 6729 חלקות מספר 14, 19, 20, 21, 46, 51, 56, 57, 60, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 74, 75, 53 (בשלמות) ו- 73 (בשלמות)	
מגרשים מספר	11, 12 , 13	14, 15
שטח המגרשים	15,140 מ"ר	8,824 מ"ר
נשוא חוות הדעת	זכויות בניה ל- 185 יח"ד ושטחי מסחר, בכפוף לביצוע פינויים במגרשים	2,343 מ"ר שטחי מסחר ואחסנה (שטחי מסחר ונלווים למסחר)[1] + 22 דירות מגורים בשטח של כ- 2,664 מ"ר נטו + 244 מ"ר מרפסות המצויים בשלבי בניה



מתחמים 11 - 15 יחדיו, ממוקמים במרכז העיר יהוד משני צידי רחוב סעדיה חתוכה ותחום מצפון - ברחוב מרבד הקסמים ומדרום - ברחוב זאב ויינהויז.

כאשר במתחמים מספר 11, 12 ו- 13 קיימים עשרות מבנים ישנים חד/דו קומתיים, ותיקים, ובחלקם אירעיים, המשמשים למטרת מגורים ומסחר ומיועדים במסגרת הפרויקט שבנדון לפינוי והריסה לצורך ניצול מלוא זכויות הבניה על פי תוכנית התחדשות עירונית.

---

[1] סה"כ שטחי המסחר והנלווים בתחום מגרשים מספר 14 ו- 15 הינם 1,280 מ"ר שטח נלווה לשטחי המסחר בקומת המרתף + 1,244 מ"ר שטח מסחר בקומת קרקע + 66 מ"ר אחסנה מסחרית בקומת קרקע + 590 מ"ר גלריות = 3,180 מ"ר.

על פי דיווח של החברה נמסר כי חלק משטחי המסחר (המהווה את מלוא שטחי המסחר והמרתפים בבניינים 14 א' + 14 ב' ומרבית שטח המסחר בבניין 14 ד') נמכרו 890 מ"ר עפ"י תכנית שיווק במהווים שטח להיתר של כ- 836 מ"ר (315 מ"ר מרתף + 165 מ"ר גלריות + 343 מ"ר מסחר קרקע + 13.5 מ"ר אחסנה מסחרית), באופן בו יתרת השטחים לשיווק הינם אחסנה במרתף - 965 מ"ר, מסחר בקומת קרקע – 901 מ"ר נטו, אחסנה בקרקע לשימוש מסחר – 52 מ"ר וגלריה מסחרית בשטח של 425 מ"ר = 2,343 מ"ר.

ובמתחמים 14 ו- 15 קיימים 10 בניינים המצויים בשלבי בניה שונים ועתידים לכלול 95 דירות מגורים ושטחי מסחר, כאשר הרחובות בהיקף הבניינים יהוו מדרחוב פנימי להולכי רגל ופיאצות.

המתחמים שבנדון, ממוקמים בסמוך למבנה עיריית יהוד - נווה מונוסון, וכן בסמוך לשטחים ציבוריים כגון: בתי ספר, מבנה מכבי אש, בית כנסת, מרכז פיס לנוער, מרכז מסחרי ותיק, בית דואר וכיוצ"ב.

הפיתוח הסביבתי באזורים הבנויים מלא וותיק וכולל, בין היתר, כבישים, מדרכות, חשמל, מים, ביוב, ניקוז וכיוצ"ב, כאשר באזור מתחמים 14 ו- 15 הפיתוח הסביבתי הפנימי במתחם חלקי ומתקדם עם ביצוע עבודות הבניה.

<u>להלן תיאור המתחמים השונים</u>:

<u>מתחם 11, 12, 13</u>:

המתחם ממוקם לאורך שני צדדיו של רחוב סעדיה חתוכה ובתחומו קיימים כאמור עשרות מבנים ישנים חד/דו קומתיים, ותיקים, ובחלקם אירעיים המשמשים ברובם למטרת מסחר ובחלקם למטרת מגורים.
במסגרת תוכנית פינוי בינוי יהרסו המבנים הקיימים בתחום המתחם ובמקומם ייבנו 21 בניינים בני 5 עד 6 קומות מעל קומת מרתף, אשר יכללו 185 יחידות דיור + שטחי מסחר.
נכון למועד הקובע בנכס טרם הוצאו היתרי בניה וטרם בוצעו הפינויים.

<u>להלן תמונות המתחם</u>:





מתחם מספר 14 ו- 15 :

במתחם 14 ו- 15 קיימים כאמור 10 בניינים המצויים בשלבי בניה שונים ועתידים לכלול 95 דירות מגורים ושטחי מסחר ותיאורם כדלקמן :



בניין 14 א' (שטח בהיתר 1,330 מ"ר ברוטו עילי + 90.8 מ"ר מרפסות)

בניין בן 4 קומות מגורים מעל קרקע + גלריה מסחרית ומרתף אחסנה מסחרי המצוי בשלבי בניה.

הבניין כולל 8 דירות מגורים בנות 3 חדרים עד 5 חדרים.

הבניין מצוי ברמת גמר מתקדמת (גמר שלד, שליכט צבעוני חיצוני, ריצוף פנים של כל הדירות באריחי גרניט פורצלן (למעט קומת קרקע מסחרית ומרתף מסחרי), מזגנים מרכזים בדירות, חיווט חשמל ומפסקים.

טרם הותקנו דלתות, כלים סנטרים, אלומיניום, מטבח ומעלית נוסעים.

מצב התקדמות הבניה משקף כ- 80% ביצוע.



בניין 14 ב'(שטח בהיתר 1,330 מ"ר ברוטו עילי + 90.8 מ"ר מרפסות) :

בניין בן 4 קומות מגורים מעל קרקע + גלריה מסחרית ומרתף אחסנה מסחרי המצוי בשלבי בניה.

הבניין כולל 8 דירות מגורים בנות 3 חדרים עד 5 חדרים.

הבניין מצוי ברמת גמר שלד, ריצוף פנים, טיח ושליכט פנימי של 2 הקומות הראשונות מעל קומת הקרקע באריחי גרניט פורצלן.

הקומה העליונה מצויה בשלבי יציקת התקרה העליונה.

מצב התקדמות הבניה משקף כ- 45% ביצוע.



בניין 14 ג'(שטח בהיתר 1,330 מ"ר ברוטו עילי + 90.8 מ"ר מרפסות) :

בניין בן 4 קומות מגורים מעל קרקע + גלריה מסחרית ומרתף אחסנה מסחרי המצוי בשלבי בניה.

הבניין כולל 8 דירות מגורים בנות 3 חדרים עד 5 חדרים.

הבניין מצוי ברמת גמר מתקדמת (גמר שלד, שליכט צבעוני חיצוני, ריצוף פנים של כל הדירות באריחי גרניט פורצלן (למעט קומת קרקע מסחרית ומרתף מסחרי), מזגנים מרכזים בדירות, חיווט חשמל ומפסקים.

טרם הותקנו דלתות, כלים סנטרים, אלומיניום, מטבח ומעלית נוסעים.

מצב התקדמות הבניה משקף כ- 80% ביצוע.



<u>בניין 14 ד'</u> (שטח בהיתר 1,587 מ"ר ברוטו עילי + 113 מ"ר מרפסות) :
בניין בן 5 קומות מגורים מעל קרקע + גלריה מסחרית ומרתף אחסנה מסחרי המצוי בשלבי בניה.
הבניין כולל <u>10 דירות</u> מגורים בנות 3 חדרים עד 5 חדרים.
הבניין מצוי ברמת גמר מתקדמת (גמר שלד, שליכט צבעוני חיצוני, ריצוף פנים של כל הדירות באריחי גרניט פורצלן (למעט קומת קרקע מסחרית ומרתף מסחרי), מזגנים מרכזים בדירות, חיווט חשמל ומפסקים.
טרם הותקנו דלתות, כלים סנטרים, אלומיניום, מטבח ומעלית נוסעים. **מצב התקדמות הבניה משקף כ- 80% ביצוע.**



<u>בניין 14 ה'</u> (שטח בהיתר 1,598 מ"ר ברוטו עילי + 112 מ"ר מרפסות) :
בניין בן 5 קומות מגורים מעל קרקע + גלריה מסחרית ומרתף אחסנה מסחרי המצוי בשלבי בניה.
הבניין כולל <u>11 דירות</u> מגורים בנות 3 חדרים עד 5 חדרים.
הבניין מצוי ברמת גמר מתקדמת (גמר שלד, שליכט צבעוני חיצוני, ריצוף פנים של כל הדירות באריחי גרניט פורצלן (למעט קומת קרקע מסחרית ומרתף מסחרי), מזגנים מרכזים בדירות, חיווט חשמל ומפסקים.
טרם הותקנו דלתות, כלים סנטרים, אלומיניום, מטבח ומעלית נוסעים. **מצב התקדמות הבניה משקף כ- 80% ביצוע.**



<u>בניין 14 ו'</u> (שטח בהיתר 1,587 מ"ר ברוטו עילי + 113 מ"ר מרפסות) : :
בניין בן 5 קומות מגורים מעל קרקע + גלריה מסחרית ומרתף אחסנה מסחרי המצוי בשלבי בניה.
הבניין כולל <u>10 דירות</u> מגורים בנות 3 חדרים עד 5 חדרים.
הבניין מצוי ברמת גמר שלד, ריצוף פנים, טיח ושליכט פנימי של 2 הקומות הראשונות מעל קומת הקרקע באריחי גרניט פורצלן.
הקומה העליונה מצויה בשלבי יציקת התקרה העליונה.
מצב התקדמות הבניה משקף כ- 45% ביצוע.



<u>בניין 14 ז'</u> (שטח בהיתר 1,587 מ"ר ברוטו עילי + 113 מ"ר מרפסות) :

בניין בן 5 קומות מגורים מעל קרקע + גלריה מסחרית ומרתף אחסנה מסחרי המצוי בשלבי בניה.

הבניין כולל <u>10 דירות</u> מגורים בנות 3 חדרים עד 5 חדרים.

הבניין מצוי ברמת גמר מתקדמת (גמר שלד, שליכט צבעוני חיצוני, ריצוף פנים של כל הדירות באריחי גרניט פורצלן (למעט קומת קרקע מסחרית ומרתף מסחרי), מזגנים מרכזים בדירות, חיווט חשמל ומפסקים.

טרם הותקנו דלתות, כלים סנטרים, אלומיניום, מטבח ומעלית נוסעים. **מצב התקדמות הבניה משקף כ- 80% ביצוע.**



<u>בניין 15 א'</u>(שטח בהיתר 1,330 מ"ר ברוטו עילי + 90.8 מ"ר מרפסות) :

בניין בן 4 קומות מגורים מעל קרקע + גלריה מסחרית ומרתף אחסנה מסחרי המצוי בשלבי בניה.

הבניין כולל <u>8 דירות</u> מגורים בנות 3 חדרים עד 5 חדרים.

הבניין מצוי ברמת גמר שלד, ריצוף פנים, טיח ושליכט פנימי של 2 הקומות הראשונות מעל קומת הקרקע באריחי גרניט פורצלן.

הקומה העליונה מצויה בשלבי יציקת התקרה העליונה.

מצב התקדמות הבניה משקף כ- 40% ביצוע.



<u>בניין 15 ב'</u> (שטח בהיתר 1,330 מ"ר ברוטו עילי + 90.8 מ"ר מרפסות) :

בניין בן 5 קומות מגורים מעל קרקע + גלריה מסחרית ומרתף אחסנה מסחרי המצוי בשלבי בניה.

הבניין כולל <u>8 דירות</u> מגורים בנות 3 חדרים עד 5 חדרים.

הבניין מצוי ברמת גמר מתקדמת (גמר שלד, שליכט צבעוני חיצוני, ריצוף פנים של כל הדירות באריחי גרניט פורצלן (למעט קומת קרקע מסחרית ומרתף מסחרי), מזגנים מרכזים בדירות, חיווט חשמל ומפסקים.

טרם הותקנו דלתות, כלים סנטרים, אלומיניום, מטבח ומעלית נוסעים. **מצב התקדמות הבניה משקף כ- 80% ביצוע.**



<u>בניין 15 ג'</u> (שטח בהיתר 1,905 מ"ר ברוטו עילי + 141 מ"ר מרפסות):
בניין בן 5 קומות מגורים מעל קרקע + גלריה מסחרית ומרתף אחסנה מסחרי המצוי בשלבי בניה.
הבניין כולל <u>14 דירות</u> מגורים בנות 3 חדרים עד 5 חדרים.
הבניין מצוי ברמת גמר שלד, ריצוף פנים, טיח ושליכט פנימי של 2 הקומות הראשונות מעל קומת הקרקע באריחי גרניט פורצלן.
הקומה העליונה מצויה בשלבי יציקת התקרה העליונה.
מצב התקדמות הבניה משקף כ- 40% ביצוע.

כל הבניינים המפורטים לעיל, נבנו מעל קומת מרתף/חניון משותף המצוי בשלבי גמר (95% ביצוע) וכוללים שטחי חניה, אחסנה לדיירי המגורים ולשטחי המסחר, ספרינקלרים, תאורה פלורסנטית, מפוחי אויר וכיוצ"ב.
לשטחי המסחר המצויים בקומת הקרקע קיימים שטחי אחסנה מסחרית המצויים בקומת המרתף, כאשר הגישה לשטחים אלו אפשרית לכולם ממפלס החנות (באמצעות גרם מדרגות פנימי שטרם נבנה) ורק לחלק קטן מהם קיימת גם כניסה ישירות מקומת המרתף (מתוך 32 חנויות רק ל- 12 מהן קיימת כניסה ישירה גם קומת המרתף.

<u>להלן סיכום שטחי הבניינים ואחוז ביצועם (במתחמים 14 ו- 15)</u>:

בניין מספר	שטח בנוי עילי על פי היתר בניה (ללא שטחי מרתפים)	שטח אחסנה מסחרי במרתף (יוצמד ליחידות המסחריות בקומת קרקע)	אחוז ביצוע עד לגמר בניה
14א'	1,330 מ"ר ברוטו עילי + 90.8 מ"ר מרפסות	100 מ"ר	80%
14ב'	1,330 מ"ר ברוטו עילי + 90.8 מ"ר מרפסות	100 מ"ר	45%
14ג'	1,330 מ"ר ברוטו עילי + 90.8 מ"ר מרפסות	100 מ"ר	80%
14ד'	1,587 מ"ר ברוטו עילי + 113 מ"ר מרפסות	115 מ"ר	80%
14ה'	1,587 מ"ר ברוטו עילי + 113 מ"ר מרפסות	113 מ"ר	80%
14ו'	1,587 מ"ר ברוטו עילי + 113 מ"ר מרפסות	194 מ"ר	45%
14ז'	1,587 מ"ר ברוטו עילי + 113 מ"ר מרפסות	155 מ"ר	80%
15א'	1,330 מ"ר ברוטו עילי + 90.8 מ"ר מרפסות	160 מ"ר	40%
15ב'	1,330 מ"ר ברוטו עילי + 90.8 מ"ר מרפסות	103 מ"ר	80%
15ג'	1,905 מ"ר ברוטו עילי + 141 מ"ר מרפסות	108 מ"ר	40%
סה"כ	1,248 מ"ר אחסנה מסחרית במרתף + 14,903 מ"ר ברוטו עילי + 1,047 מ"ר מרפסות (ללא שטחי המרתף למעט המסחרי)		

<u>להלן תצלומים כללים של מתחם 14 ו- 15</u>:

מרתף



מרתף



דירה



קומת קרקע מסחרית



דירה



דירה



הרקע התכנוני[1]

תוכניות מתאר מאושרות:

א. בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר **יד/6156**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים (י.פ.) מספר 5502 מתאריך 6.3.2006, עולה כי מטרות התוכנית הינן, בין היתר, קביעת עקרונות להתחדשות עירונית על ידי פינוי והריסת מבנים ישנים ומתן זכויות והוראות לבניה חדשה כמפורט להלן:

- איחוד וחלוקה של מגרשים ללא הסכמת בעלי הזכויות במקרקעין עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.
- עריכת שינויים בייעודי הקרקע לייעודים כדלקמן:

  אזור מגורים מיוחד עד 15 קומות, אזור מגורים מיוחד 1 ובסה"כ 1,262 יח"ד.
- קביעת מגרשים לבנייה, קביעת מבנים לפינוי והריסה, הקמת חניונים ציבוריים תת קרקעיים וכו.
- עקרונות ותנאים לפיתוח השטח ולהוצאת היתרים בתחום התוכנית.



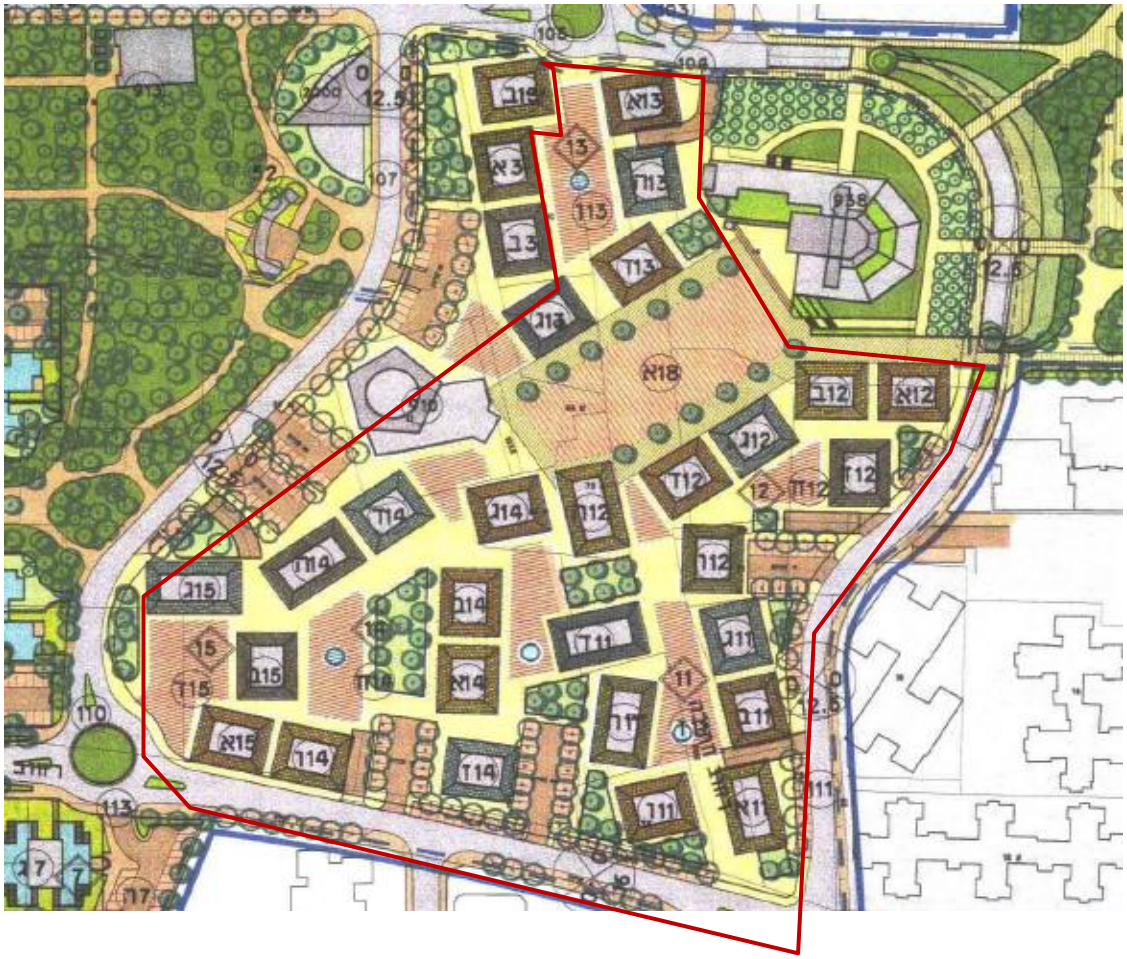
על פי תשריט התוכנית, סווגו המגרשים מספר 11 א'-11ז', 12א'-12 ח', 13א'-13ו', 14א'-14ח', 15א'-15ד', ביעוד "**אזור מגורים מיוחד 1**".

<u>להלן מיקום המגרשים</u>:



1 המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, עפ"י מידע שהתקבל בוועדה המקומית "יהוד מונוסון". זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

תוכנית בינוי מנחה (מגרשים 11 - 15) (ראה מסגרת אדומה)



<u>להלן הוראות הבניה במגרשים השונים</u>:

החזיתות המסחריות תהיינה עם מעבר מקורה שתרשם לגביו זכות הנאה לטובת הציבור.

תהיה הפרדת שימושים בין התכליות השונות, כך שיקבעו כניסות נפרדות, חניה נפרדת, מעלית נפרד, חדרי אפשה נפרדים וכו' למגורים ולמסחר.

מגרש מספר	שטח המגרש במ"ר	יעוד	מספר בניין	מספר יח"ד לבניין	מספר קומות	שטח בניה במ"ר				
						מעל הקרקע		מתחת לקרקע		
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	
11	5,339	מיוחד 1	11א'	14	6	מגורים 1,300	מגורים 235	-	חניה, טכני, מחסנים למסחר, מרחבים מוגנים למסחר	
						מסחר 150	מסחר 120 + 15 קולונדה	-		
			11ב'	6	4	מגורים 650	מגורים 160	-		
						מסחר 120	מסחר 100 + 15 קולונדה	-		
			11ג'	8	5	מגורים 870	מגורים 200	-		
						מסחר 120	מסחר 100 + 15 קולונדה	-		

מגרש מספר	שטח המגרש	יעוד	מספר בניין	יח"ד לבניין	מספר קומות	שטח בניה במ"ר			
						מגורים		מגורים	
			11ד'	8	5	780	-	155	חניה,
						מסחר		מסחר	טכני,
						150	-	15 + קולונדה 120	מחסנים
						מגורים		מגורים	למסחר,
			11ה'	14	6	1,300	-	235	מרחבים
						מסחר		מסחר	מוגנים
						150	-	15 + קולונדה 120	למסחר
						מגורים		מגורים	
			11ו'	8	5	870	-	200	
						מסחר		מסחר	
						120	-	15 + קולונדה 100	
11	5,339	מיוחד 1	11ז'	-	2	-	400	-	חניה ומחסנים
סה"כ למגרש			-	58	-	מגורים 5,770 מסחר 810	400	מגורים 1,185 מסחר 760 + קולונדה 660	5,468

מגרש מספר	שטח המגרש	יעוד	מספר בניין	מספר יח"ד	מספר קומות	שטח בניה במ"ר			
						מעל הקרקע		מתחת לקרקע	
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
						מגורים			
			12א'	10	6	1,090	מגורים 240	-	
						מסחר	מסחר		
						120	15 + קולונדה 100	-	
						מגורים	מגורים		
			12ב'	10	6	1,090	240	-	
						מסחר	מסחר		
						120	15 + קולונדה 100	-	
						מגורים	מגורים		חניה,
			12ג'	10	6	1,090	240	-	טכני,
						מסחר	מסחר		מחסנים
						120	15 + קולונדה 100	-	למסחר,
						מגורים	מגורים		מרחבים
			12ד'	10	6	1,090	240	-	מוגנים
						מסחר	מסחר		למסחר
12	5,044	מיוחד 1				120	15 + קולונדה 100	-	
						מגורים	מגורים		
			12ה'	14	6	1,300	235	-	
						מסחר	מסחר		
						150	15 + קולונדה 120	-	
						מגורים	מגורים		
			12ו'	10	6	1,090	240	-	
						מסחר	מסחר		
						120	15 + קולונדה 100	-	
						מגורים	מגורים		
			12ז'	8	5	870	200		
						מסחר	מסחר		
						120	15 + קולונדה 100		
			12ח'	-	2	-	-	400	חניה ומחסנים
סה"כ למגרש			-	72	-	מגורים 7620 מסחר 870	מגורים 1,635 מסחר 105 + קולונדה 720 מ"ר	400	3,000

מגרש מספר	שטח המגרש במ"ר	יעוד	מספר בניין	מספר יח"ד לבניין	מספר קומות	שטח בניה במ"ר				
						מעל הקרקע		מתחת לקרקע		
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	
13	4,713	מיוחד 1	13א'	10	6	מגורים 1,090	מגורים 240	-	חניה, טכני, מחסנים למסחר, מרחבים מוגנים למסחר	
						מסחר 120	מסחר 15 + קולונדה 100	-		
			13ב'	10	6	מגורים 1,090	מגורים 240	-		
						מסחר 120	מסחר 15 + קולונדה 100	-		
			13ג'	10	6	מגורים 1,090	מגורים 240	-		
						מסחר 120	מסחר 15 + קולונדה 100	-		
			13ד'	10	6	מגורים 1,090	מגורים 240	-		
						מסחר 120	מסחר 15 + קולונדה 120	-		
			13ה'	10	6	מגורים 1,090	מגורים 240	-		
						מסחר 120	מסחר 15 + קולונדה 120	-		
			13ו'	-	2	-	-	400	חניה ומחסנים	
סה"כ למגרש			-	50	-	מגורים 5,450 מסחר 600	מגורים 1,200 מסחר 75 מ"ר + קולונדה 540 מ"ר	400	6,894	

מגרש מספר	שטח המגרש במ"ר	יעוד	מספר בניין	מספר יח"ד לבניין	מספר קומות	שטח בניה במ"ר				
						מעל הקרקע		מתחת לקרקע		
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	
14	6,086	מיוחד 1	14א'	8	5	מגורים 870	מגורים 200	-	חניה, טכני, מחסנים למסחר, מרחבים מוגנים למסחר	
						מסחר 120	מסחר 15 + קולונדה 100	-		
			14ב'	6	4	מגורים 650	מגורים 160	-		
						מסחר 120	מסחר 15 + קולונדה 100	-		
			14ג'	8	5	מגורים 870	מגורים 200	-		
						מסחר 120	מסחר 15 + קולונדה 100	-		
			14ד'	11	5	מגורים 1,040	מגורים 195	-		
						מסחר 150	מסחר 15 + קולונדה 120	-		
			14ה'	10	6	מגורים 1,090	מגורים 240	-		
						מסחר 120	מסחר 15 + קולונדה 120	-		

מגרש מספר	שטח המגרש במ"ר	יעוד	מספר בניין	מספר יח"ד לבניין	מספר קומות	שטח בניה במ"ר				
						מעל הקרקע		מתחת לקרקע		
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	
14	6,086	מיוחד 1	14ו'	8	5	מגורים 870	מגורים 200	-	חניה, טכני, מחסנים למסחר, מרחבים מוגנים למסחר	
						מסחר 120	מסחר 15 + קולונדה 100	-		
			14ז'	10	6	מגורים 1,090	מגורים 240			
						מסחר 120	מסחר 15 + קולונדה 120			
			14ח'	-		-	-	400	חניה ומחסנים	
סה"כ למגרש			-	61	-	מגורים 6,480 מסחר 870	מגורים 1,435 מסחר 105 + קולונדה 760	400	5,438	

מגרש מספר	שטח המגרש במ"ר	יעוד	מספר בניין	מספר יח"ד לבניין	מספר קומות	שטח בניה במ"ר				
						מעל הקרקע		מתחת לקרקע		
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	
15	2,688	מיוחד 1	15א'	6	4	מגורים 650	מגורים 160	-	חניה, טכני, מחסנים למסחר, מרחבים מוגנים למסחר	
						מסחר 120	מסחר 15 + קולונדה 100	-		
			15ב'	8	5	מגורים 870	מגורים 200	-		
						מסחר 120	מסחר 15 + קולונדה 100	-		
			15ג'	11	5	מגורים 1,040	מגורים 195	-		
						מסחר 150	מסחר 15 + קולונדה 120	-		
			15ח'	-	2	-	-	400	חניה ומחסנים	
סה"כ למגרש			-	25	-	מגורים 2,560 מסחר 390	מגורים 555 מסחר 45 מ"ר + קולונדה 320 מ"ר	400	2,564	

במגרשים מספר 11 - 15, גובה קומה מסחרית 5.2 מטר נטו, תותר הקמת גלריה בשטח המסחרי שלא יעלה על 50% משטח הקומה ויהיה תוספת לשטח המסחר.

החזיתות המסחריות תהיינה עם מעבר מקורה שתרשם לגביו זכות הנאה לטובת הציבור.

השימושים המסחריים יהיו כאלה, שאין בהם לדעת הועדה המקומית כדי לגרום מטרד לדירות המגורים.

היתרי בניה:

לא יוצאו היתר בניה לתוכנית זו למעט היתר לביצוע הריסה, אלא לאחר מילוי כל התנאים להלן:

- אישור תוכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה הכוללת טבלאות איזון.
- אישור תוכנית פיתוח לאתר כולו או למתחמים בנפרד.
- התאמה לתוכנית הסדרי תנועה וחניה.
- תוכנית פיתוח תכלול פירוט מקום ומפלס הכניסה לבניינים, פרוט חומיר הגמר, פתרונות אשפה, חניה, ביוב, מזגנים וכיוצ"ב.
- בכל מבנן פינוי ינתן היתר בניה רק כנגד הצגת לפחות 85% הסכמי פינוי של הדיירים להנחת דעתה של הועדה המקומית.
- לא ינתן היתר בניה למגרש מספר 4 לפני שיוצאו היתרי בניה למגרש 5, אלא אם כן פונו בפועל מבנים לפינוי מספר 17, 18, 21.
- הגשת תוכנית לסלילת מערכת הדרכים והתשתיות אל ובתוך המתחמים, כולל שלבי הבצוע, באופן שיבטיחו את השלמתן לפני אכלוס המבנים.
- לא יוצא היתר בניה, אלא אם יוצג פתרון להנחת דעתו של מהנדס העיר שיפריד את יציאות בעלי החנויות המחניון, שלא דרך חדר המדרגות והמעליות של בעלי הדירות במבנה המגורים.

הסדרי תנועה וחניה: הקצאת מקומות החניה תיהיה כדלקמן:

באזור מגורים מיוחד - 1.3 מקומות חניה לכל יח"ד בתחומי המגרש ולפחות 60% מסך החניות יהיו תת קרקעיות.

באזור מיוחד 1 – למגורים כמו באזור מגורים מיוחד ולמסחר בהתאם לתקנות התכנון והבניה

שלבי ביצוע: הועדה המקומית רשאית להתיר בניה בשלבים.

בניה בשלבים תהיה לכל הפחות במסגרת המתחמים, כאשר כל שלב בניה יהווה שלמות אדריכלית לשביעות רצון מהנדס הועדה . כל שלב בבניה יתן פתרון לנגישות, חניה, פריקה טעינה וכיוצ"ב.

ב. בהתאם לתוכנית מתאר מספר **411-0116277 - מתחם מגורים - לוגאנו יהודה מונוסון**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7125 מתאריך 15.10.2015 עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

במתחם בנייני מגורים בני 5 ו- 6 קומות, מרוכזים במספר מתחמים. כל מתחם מכיל מספר בניינים הסובבים פיאצה. בקומת הקרקע מסחר לחנויות, בתי קפה וכו'.

במרכז הפיאצות מתוכננים מספר דוכנים מסוגננים וניידים. כל הפיאצות מתחברות לכיכר העיר אשר במה ממוקמים בניין העירייה ובית התרבות.

בתוכנית המאושרת קיימות 266 יח"ד בבניינים בני 4, 5 ו- 6 קומות.

תוכנית זו מוסיפה 14 יח"ד ומניידת שטחים עיקריים ושירות בין המגרשים ללא תוספת זכויות בניה. כמו כן מגביהה מספר בניינים לכדי 5 או 6 קומות.

כמו כן הגדלת שטח המרחב המוגן הדירתי ב- 4 מ"ר לכל יח"ד מגדילה את סך שטחי הדירות, באופן בו נוצר עודף שטחים עיקריים, כביכול היוצרים תוספת כוללת של 14 יח"ד <u>וזאת מבלי להגדיל את זכויות הבניה המותרות על פי תוכנית יד/6156 התקפה</u>.

מטרות התוכנית הינן כדלקמן:

1) איחוד וחלוקה של המגרשים בהסכמת הבעלים.

2) עריכת שינויים במיקום יעודי הקרקע, עקב שינוי במיקום המגרשים למגורים ללא שינוי סך שטח המגרשים.

3) הגדלת מספר הקומות ומספר יח"ד בבניין במתחמים כדלקמן:

מתחם 11	:	תא שטח 102 (11ב') מ- 4 קומות ל- 5 קומות ומ- 6 יח"ד ל- 8 יח"ד
	:	תא שטח 104 (11ד) מ- 5 קומות ל- 6 קומות ומ- 8 יח"ד ל -11 יח"ד
מתחם 14	:	תא שטח 120 (14ב') מ- 4 קומות- 5 קומות ומ - 6 יח"ד ל- 8 יח"ד
		תא שטח 124 (14ו') מ- 5 קומות ל- 6 קומות ומ-8 יח"ד ל- 10 יח"ד
מתחם 15	:	תא שטח 126 (15א') מ- 4 קומות ל- 5 קומות ומ- 6 יח"ד ל- 8 יח"ד
		תא שטח 128 (15ג') מ- 5 קומות ל- 6 קומות ומ- 11 יח"ד ל- 14 יח"ד

וסה"כ הגדלת מספר יחידות הדיור מ- 266 יח"ד ל- 280 יח"ד.

4) ניוד זכויות בניה עיקרי ממגרשים 12 ו- 13 למגרשים 11, 14 ו- 15

ניוד זכויות בניה לשירות ממגרשים 12 ו- 14 למגרשים 11, 13 ו-15

ללא שינוי בסה"כ השטח הכולל של שטחי הבניה המותרים, למעט תוספת שטחי שרות ליחידות הדיור הקיימות והנוספות (שטחים לממ"דים) 5 מ"ר לכל יח"ד בעקבות שינוי תקנות התגוננות אזרחית.

<u>להלן תשריט התוכנית</u> :



להלן זכויות הבניה המאושרות:

תא שטח	מספר בניין	גודל מגרש כללי	מספר יח"ד לבניין	מספר קומות	שטח בניה במ"ר				סה"כ שטחי בניה
					מעל הקרקע		מתחת לקרקע		
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	
101	11א'	324	14	2 + 6 מתחת לכניסה	מגורים 1,196	מגורים 330	-	-	1,803
					מסחר 142	מסחר 15 + קולונדה 120	-		
102	11ב'	270	8	2 + 5 מתחת לכניסה	מגורים 830	מגורים 224	-	-	1,273
					מסחר 120	מסחר 4.5 + קולונדה 94.5	-		
103	11ג'	270	8	2 + 5 מתחת לכניסה	מגורים 830	מגורים 224	-	-	1,273
					מסחר 120	מסחר 4.5 + קולונדה 94.5	-		
104	11ד'	324	11	2 + 5 מתחת לכניסה	מגורים 985	מגורים 269	-	-	1,531
					מסחר 142	מסחר 15 + קולונדה 120	-		
105	11ה'	324	14	2 + 6 מתחת לכניסה	מגורים 1,196	מגורים 330	-	-	1,803
					מסחר 142	מסחר 15 + קולונדה 120	-		
106	11ו'	270	8	2 + 5 מתחת לכניסה	מגורים 830	מגורים 224	-	-	1,273
					מסחר 120	מסחר 4.5 + קולונדה 94.5	-		
501-502	11ז'	2588 1081	-	2 מתחת לכניסה	-	-	400	4689	5,089
סה"כ 101-106	**מגורים**	**1,782**	**63**	**-**	**5867**	**1601**	**-**	**-**	**[1]14,045**
	מסחר		**-**	**-**	**786**	**58**	**-**	**-**	
	קולונדה		**-**	**-**	**-**	**644**	**-**	**-**	

[1] סה"כ השטח כולל את הבינוי מעל (400 מ"ר) ומתחת (4689 מ"ר) לשצ"פ בשיעור של 5,089 מ"ר

תא שטח	מספר בניין	גודל מגרש כללי	מספר יח"ד לבניין	מספר קומות	שטח בניה במ"ר				סה"כ שטחי בניה
					מעל הקרקע		מתחת לקרקע		
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	
107	12א'	270	10	2 + 6 מתחת לכניסה	מגורים 1,043	מגורים 269	-		1531
					מסחר 120	מסחר 4.5 + קולונדה 94.5	-		
108	12ב'	270	10	2 + 6 מתחת לכניסה	מגורים 1,043	מגורים 269	-		1531
					מסחר 120	מסחר 4.5 + קולונדה 94.5	-		
109	12ג'	270	10	2 + 6 מתחת לכניסה	מגורים 1,043	מגורים 269	-		1531
					מסחר 120	מסחר 4.5 + קולונדה 94.5	-	-	
110	12ד'	270	10	2 + 6 מתחת לכניסה	מגורים 1,043	מגורים 269	-		1531
					מסחר 120	מסחר 4.5 + קולונדה 94.5	-		
111	12ה'	324	14	2 + 6 מתחת לכניסה	מגורים 1,196	מגורים 330	-		1803
					מסחר 142	מסחר 15 + קולונדה 120	-		
112	12ו'	270	10	2 + 6 מתחת לכניסה	מגורים 1,043	מגורים 269	-		1531
					מסחר 120	מסחר 4.5 + קולונדה 94.5	-		
113	12ז'	270	8	2 + 5 מתחת לכניסה	מגורים 830	מגורים 224			1273
					מסחר 120	מסחר 4.5 + קולונדה 94.5			
503	שפ"פ	2940	-	2	-	-	240	5,086	5,326
סה"כ 107-113	**מגורים**	**1944**	**72**	**-**	**7241**	**1899**	**-**	**-**	**[1]16,057**
	מסחר		**-**	**-**	**862**	**42**	**-**	**-**	
	קולונדה		**-**	**-**	**-**	**687**	**-**	**-**	

[1] סה"כ השטח כולל את הבינוי מעל (240 מ"ר) ומתחת (5086 מ"ר) לשצ"פ בשיעור של 5,326 מ"ר

תא שטח	מספר בניין	גודל מגרש כללי	מספר יח״ד לבניין	מספר קומות	שטח בניה במ״ר				סה״כ שטחי בניה
					מעל הקרקע		מתחת לקרקע		
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	
114	13א׳	270	10	2 + 6 מתחת לכניסה	מגורים 1,043	מגורים 269	-		1531
					מסחר 120	מסחר 4.5 + קולונדה 94.5	-		
115	13ב׳	270	10	2 + 6 מתחת לכניסה	מגורים 1,043	מגורים 269	-		1531
					מסחר 120	מסחר 4.5 + קולונדה 94.5	-		
116	13ג׳	270	10	2 + 6 מתחת לכניסה	מגורים 1,043	מגורים 269	-	-	1531
					מסחר 120	מסחר 4.5 + קולונדה 94.5	-		
117	13ד׳	270	10	2 + 6 מתחת לכניסה	מגורים 1,043	מגורים 269	-		1531
					מסחר 120	מסחר 4.5 + קולונדה 94.5	-		
118	13ה׳	270	10	2 + 6 מתחת לכניסה	מגורים 1,043	מגורים 269	-		1531
					מסחר 120	מסחר 4.5 + קולונדה 94.5	-		
504-505	שפ״פ	2151 1304	-	2	-	-	400	6073	6473
סה״כ 114-118	**מגורים**	**1350**	**50**	**-**	**5215**	**1346**	**-**	**-**	**[1]14,130**
	מסחר		**-**	**-**	**600**	**23**	**-**	**-**	
	קולונדה		**-**	**-**	**-**	**473**	**-**	**-**	

[1] סה״כ השטח כולל את הבינוי מעל (400 מ״ר) ומתחת (6073 מ״ר) לשצ״פ בשיעור של 6,473 מ״ר

תא שטח	מספר בניין	גודל מגרש כללי	מספר יח"ד לבניין	מספר קומות	שטח בניה במ"ר				סה"כ שטחי בניה
					מעל הקרקע		מתחת לקרקע		
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	
119	14א'	270	8	2 + 5 מתחת לכניסה	מגורים 830	מגורים 224	-		1273
					מסחר 120	מסחר 4.5 + קולונדה 94.5	-		
120	14ב'	270	8	2 + 5 מתחת לכניסה	מגורים 830	מגורים 224	-		1273
					מסחר 120	מסחר 4.5 + קולונדה 94.5	-		
121	14ג'	270	8	2 + 5 מתחת לכניסה	מגורים 830	מגורים 224	-		1273
					מסחר 120	מסחר 4.5 + קולונדה 94.5	-		
122	14ד'	270	11	2 + 6 מתחת לכניסה	מגורים 1,043	מגורים 269	-	-	1531
					מסחר 120	מסחר 4.5 + קולונדה 94.5	-		
123	14ה'	324	10	2 + 5 מתחת לכניסה	מגורים 985	מגורים 269	-		1531
					מסחר 142	מסחר 15 + קולונדה 120	-		
124	14ו'	270	10	2 + 6 מתחת לכניסה	מגורים 1,043	מגורים 269	-		1531
					מסחר 120	מסחר 4.5 + קולונדה 94.5	-		
125	14ז'	270	10	2 + 6 מתחת לכניסה	מגורים 1,043	מגורים 269	-		1531
					מסחר 120	מסחר 4.5 + קולונדה 94.5	-		
506	שפ"פ	4130	-		-	-	400	4845	5245
סה"כ 119-125	**מגורים**	**1944**	**65**	**-**	**6604**	**1749**	**-**	**-**	**[1]15,189**
	מסחר		**-**	**-**	**862**	**42**	**-**	**-**	
	קולונדה		**-**	**-**	**-**	**687**	**-**	**-**	

[1] סה"כ השטח כולל את הבינוי מעל (400 מ"ר) ומתחת (4845 מ"ר) לשצ"פ בשיעור של 5,245 מ"ר

תא שטח	מספר בניין	גודל מגרש כללי	מספר יח"ד לבניין	מספר קומות	שטח בניה במ"ר				סה"כ שטחי בניה
					מעל הקרקע		מתחת לקרקע		
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	
126	15א'	270	8	2 + 5 מתחת לכניסה	מגורים 830	מגורים 224	-		1273
					מסחר 120	מסחר 94.5 קולונדה +4.5	-		
127	15ב'	270	8	2 + 5 מתחת לכניסה	מגורים 830	מגורים 224	-	-	1273
					מסחר 120	מסחר 94.5 קולונדה +4.5	-		
128	15ג'	324	14	2 + 6 מתחת לכניסה	מגורים 1196	מגורים 330	-		1803
					מסחר 142	מסחר 120 קולונדה + 15	-		
	שפ"פ	1886	-	2	-	-	400	2358	2,758
סהכ 126-128	**מגורים**	**864**	**30**	**-**	**2856**	**778**	**-**	**-**	**[1]7,107**
	מסחר		**-**	**-**	**382**	**24**	**-**	**-**	
	קולונדה		**-**	**-**	**-**	**310**	**-**	**-**	

גובה קומה מסחרית 5.2 מטר נטו, כמו כן תותר הקמת גלריה, בשטח של עד 50% משטח הקומה, שטחים אלו יבואו בנוסף לשטחי המסחר הנקובים בטבלה שלעיל.

שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת יהיו למטרת חניה, טכני, מחסנים למסחר, מרחבים מוגנים למסחר.

הועדה המקומית רשאית להתיר הקמתם של מספר מרתפי חניה תת קרקעיים. שטח זה יתווסף לשטחי השירות אשר מתחת לכניסה הקובעת.

השטח העיקרי אשר מתחת לקרקע מיועד אל ורק למטרות חדר כושר, מועדון בריאות, בריכת שחיה לדיירי הבית.

לשטחי השירות אשר מעל הכניסה הקובעת נוספו שטחים במסגרת החוק לצרכי ממ"ד בסך של 280 יח"ד x 5 מ"ר = 1,400 מ"ר (5 מ"ר תוספת עבור על יח"ד).

שימושי הקרקע השונים הינם על פי תוכנית יד/6156 המאושרת.

[1] סה"כ השטח כולל את הבינוי מעל (400 מ"ר) ומתחת (2,358 מ"ר) לשצ"פ בשיעור של 2,758 מ"ר

<u>תנאים למתן היתרי בניה</u>:

הוראות שלהלן אינן מבטלות את הוראות על פי תוכנית יד/6156 אלא מוסיפות עליהן בלבד ובכל סתירה בין התוכניות גוברות הוראות תוכנית יד/6156.

לא יוצא היתר בניה לתוכנית זו למעט היתר לביצוע הריסה, אלא לאחר מילוי כל התנאים המפורטים:

אישור תוכנית פיתוח לאתר כולו או למתחמים בנפרד.

התאמה לתוכנית הסדרי תנועה וחניה.

בכל מבנן פינוי יינתן היתר בניה רק כנגד הצגת לפחות 85% הסכמי פינוי של הדיירים להנחת דעתה של הועדה המקומית לפינוי עם כל המחזיקים בבניינים המיועדים לפינוי.

לא יוצא היתר בניה אלא אם יוצג פתרון שיפריד את יצאת בעלי החנויות מהחניון שלא דרך חדר המדרגות והמעליות של בעלי הדירות במבנה המגורים.

הוצאת היתרים בתוכנית בכפוף לחוק העתיקות.

תנאי להוצאת היתר בניה למבנים שגובהם 6 קומות ומעלה יהיה תיאום עם מנהל התעופה האזרחית.

תנאי להוצאת היתר בניה לתא שטח 115 או למרתפי החניה של תאי שטח 504 ו- 505, כולם או חלקם – מבקש ההיתר ינקוט בכל האמצעים עליהם יורה מהנדס הועדה, אשר לא ימנעו את הקמת ובניית מבנן 3 על פי תוכנית יד/6156, לרבות בטיחותו, יציבותו ודרכי הגישה אליו וממנו ובכלל זה של הולכי רגל, כלי רכב שונים.

בנוסף ומבלי לגרוע מן האמור, תנאי להוצאת היתר בניה לתאי שטח 114 עד 118 הינו הגשת תוכנית שלביות ביצוע לפיתוח לרבות האמצעים, אשר לא ימנעו את הקמת ובניית מבנן 3 מעל ומתחת לפני הקרקע מאושרת על ידי יועץ בטיחות.

אין באמור תנאים אלו לגרוע מתנאים של תוכנית יד/6156 אלא להוסיף עליהן.

ג. <u>להלן סיכום זכויות הבניה במגרשים נשוא חוות הדעת</u>:

מגרש מספר	מספר בניין	מספר יח"ד	שטח בניה עיקרי עילי במ"ר		שטח בניה שירות עילי במ"ר		
			מגורים	מסחר	מגורים	מסחר	קולונדה
11	11א' עד 11ז'	63	5,867	786	1,601	58	644
12	12א' עד 12ח'	72	7,241	862	1,899	42	687
13	13א' עד 13ו'	50	5,215	600	1,346	23	473
14	14א' עד 14ח'	65	6,604	862	1,749	42	687
15	15א'- 15ג' ו- 15ח'	30	2,856	382	778	24	310
סה"כ		**280**	**27,783** (משקף שטח יח"ד ממוצע של 99 מ"ר)	**3,492** + גלריות	**7,372** (משקף שטח יח"ד ממוצע של 26 מ"ר)	**189**	**2,800**

רישוי

היתרי בניה (במתחם 14 ו- 15)[1]:

א. בהתאם להיתר בניה מספר **20110268**, אשר ניתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד-מונסון בתאריך 18.4.2013, הותר בגוש 6692, חלקות 11, 15 ו-26, מגרש מספר **15**, ביהוד, הקמת מרתף למגרשים 14 ו- 15.

להלן טבלת השטחים:

קומה	חלקי שירות במ"ר							סה"כ
	ממ"מ מסחר	מתקנים	אחסנה מסחר	אחסנה מגורים	חניה	מבואות ומדרגות	מעברים	
מרתף	150.16	266.98	1283.41	919.31	4042.87	396.28	143.76	7202.16

להלן חלוקת שטחי אחסנה מסחריים בקומת המרתף

מסחר - שטחי אחסנה

בניין	מהות השטח	מס' השטח הנמדד (בטבלת חישובי השטחים)	שטח במ"ר	גובה החלל (ברוטו)	נפח החלל (ברוטו)
14 א	מסחר	48	62.60	4.08	255.41
	מסחר	61	38.87	4.08	158.59
	ממ"מ	21	14.88	4.08	60.71
סה"כ לבניין 14א			116.35		474.71
14ב	מסחר	47	62.60	4.08	255.41
	מסחר	62	38.78	4.08	158.22
	ממ"מ	22	14.88	4.08	60.71
סה"כ לבניין 14ב			116.26		474.34
14ג	מסחר	40	92.11	4.08	375.81
	מסחר	60	40.15	4.08	163.81
	ממ"מ	17	15.88	4.08	64.79
סה"כ לבניין 14ג			148.14		604.41
14ד	מסחר	45	67.39	4.08	274.95
	מסחר	57	48.02	4.08	195.92
	ממ"מ	18	15.88	4.08	64.79
סה"כ לבניין 14ד			131.29		535.66
14ה	מסחר	51	57.64	4.25	244.97
	מסחר	53	55.53	4.25	236.00
	ממ"מ	24	13.71	4.25	58.27
סה"כ לבניין 14ה			126.88		539.24
14 ו	מסחר	36	102.43	3.74	383.09
	מסחר	41	91.56	3.74	342.43
	ממ"מ	20	15.88	3.74	59.39
סה"כ לבניין 14ו			209.87		784.91
14ז	מסחר	38	93.60	4.08	381.89
	מסחר	49	62.01	4.08	253.00
	ממ"מ	16	15.98	4.08	65.20
סה"כ לבניין 14ז			171.59		700.09
סה"כ מסחר במגרש 14			913.29		3679.51
סה"כ ממ"מ במגרש 14			107.09		433.86
סה"כ כולל במגרש 14			1020.38		4113.36

15א	מסחר	42	86.37	3.74	323.02
	מסחר	43	73.23	3.74	273.88
	ממ"מ	19	15.88	3.74	59.39
סה"כ לבניין 15א			175.48		656.30
15ב	מסחר	46	66.31	4.25	281.82
	מסחר	63	36.62	4.25	155.64
	ממ"מ	25	13.48	4.25	57.29
סה"כ לבניין 15ב			116.41		494.74
15ג	מסחר	50	57.99	4.25	246.46
	מסחר	56	49.60	4.25	210.80
	ממ"מ	23	13.71	4.25	58.27
סה"כ לבניין 15ג			121.30		515.53
סה"כ מסחר במגרש 15			370.12		1491.61
סה"כ ממ"מ במגרש 15			43.07		174.95
סה"כ כולל במגרש 15			413.19		1666.56

[1] טרם הוצאו היתרי בניה במתחם 11, 12, 13.

ב. בהתאם להיתר בניה מספר **20110261**, אשר ניתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד-מונסון בתאריך 18.4.2013, הותר בגוש 6692, חלקה 26, מגרש מספר **14א'**, ביהוד, הקמת בניין 5 קומות - קומת מסחר + גלריה ו- 4 קומות מגורים סה"כ 8 יח"ד.

<u>להלן טבלת השטחים</u>:

קומה	שימוש עיקרי מוצע			שטח שירות					סה"כ	מרפסת מקורה וגג
	מגורים	מסחר	סה"כ	מקלט	טכני	אחסנה מגורים	אחסנה מסחר	מבואות ומדרגות	קולונדה בליטות	
קרקע	-	119.97	119.97	-	1.98	7.63	4.38	33.67	95.21	262.84	
גלריה	-	57.31	57.31	-	-	-	-	-		57.31	
1	212.2	-	212.2	23.7	1.52	-	-	19.81		257.23	22.1
2	212.2	-	212.2	23.7	1.52	-	-	19.81		257.23	22.1
3	212.2	-	212.2	23.7	1.52	-	-	19.81		257.23	22.1
פנטהוז	193.73	-	193.73	23.7	1.52	-	-	19.81		238.76	24.51
סה"כ	830.33	177.28	1007.61	94.8	8.06	7.63	4.38	112.91	94.5	1330.6	90.81

<u>תמהיל הבניין</u>:

שימוש	מספר יח"ד	מספר חדרים	שטח נטו לשיווק
מסחר	3 חנויות	-	100 מ"ר אחסנה במרתף + 120 מ"ר קומת קרקע מסחרית + 4.5 מ"ר אחסנה בקרקע + 57 מ"ר גלריות
מגורים	3	5 חדרים	129 מ"ר + 10 מ"ר מרפסת
	3	4 חדרים	114 מ"ר + 10 מ"ר מרפסת
	1	3 חדרים גג	103 מ"ר + 9 מ"ר מרפסת
	1	4 חדרים גג	117 מ"ר + 15 מ"ר מרפסת

ג. בהתאם להיתר בניה מספר **2011062**, אשר ניתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד-מונסון בתאריך 18.4.2013, הותר בגוש 6692, חלקה 26, מגרש מספר **14ב'**, ביהוד, הקמת בניין 4 קומות - קומת מסחר + גלריה ו- 3 קומות מגורים סה"כ 6 יח"ד.

ד. בהתאם להיתר בניה מספר **20110263**, אשר ניתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד-מונסון בתאריך 18.4.2013, הותר בגוש 6692, חלקה 26, גוש 6729 חלקה 56, מגרש מספר **14ג'**, ביהוד, הקמת בניין 5 קומות - קומת מסחר + גלריה ו- 4 קומות מגורים סה"כ 8 יח"ד.

<u>להלן טבלת השטחים</u>:

קומה	שימוש עיקרי מוצע			שטח שירות					סה"כ	מרפסת מקורה וגג
	מגורים	מסחר	סה"כ	מקלט	טכני	אחסנה מגורים	אחסנה מסחר	מבואות ומדרגות	קולונדה בליטות	
קרקע	-	119.97	119.97	-	1.98	7.63	4.38	33.67	95.21	262.84	
גלריה	-	57.31	57.31	-	-	-	-	-		57.31	
1	212.2	-	212.2	23.7	1.52	-	-	19.81		257.23	22.1
2	212.2	-	212.2	23.7	1.52	-	-	19.81		257.23	22.1
3	212.2	-	212.2	23.7	1.52	-	-	19.81		257.23	22.1
פנטהוז	193.73	-	193.73	23.7	1.52	-	-	19.81		238.76	24.51
סה"כ	830.33	177.28	1007.61	94.8	8.06	7.63	4.38	112.91	94.5	1330.6	90.81

<u>תמהיל הבניין</u>:

שימוש	מספר יח"ד	מספר חדרים	שטח נטו לשיווק
מסחר	3 חנויות	-	132 מ"ר אחסנה במרתף + 120 מ"ר קומת קרקע + 4.5 מ"ר אחסנה בקרקע + 57 מ"ר גלריות
מגורים	3	5 חדרים	129 מ"ר + 10 מ"ר מרפסת
	3	4 חדרים	114 מ"ר + 10 מ"ר מרפסת
	1	3 חדרים גג	103 מ"ר + 9 מ"ר מרפסת
	1	4 חדרים גג	117 מ"ר + 15 מ"ר מרפסת

ה. בהתאם להיתר בניה מספר **20110264**, אשר ניתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד-מונסון בתאריך 18.4.2013, הותר בגוש 6692, חלקה 26, גוש 6729 חלקה 56, מגרש מספר **14ד'**, ביהוד, הקמת בניין 6 קומות - קומת מסחר + גלריה ו- 5 קומות מגורים סה"כ 10 יח"ד.

<u>להלן טבלת השטחים</u>:

קומה	שימוש עיקרי מוצע			שטח שירות					סה"כ	מרפסת מקורה וגג
	מגורים	מסחר	סה"כ	מקל ט	טכני	אחסנה מגורים	אחסנה מסחר	מבואות ומדרגות	קולנדה בליטות	
קרקע	-	119.97	119.97	-	1.98	7.63	4.38	33.67	95.21	262.84	
גלריה	-	57.31	57.31	-	-	-	-	-		57.31	
1	212.2	-	212.2	23.7	1.52	-	-	19.81		257.23	22.1
2	212.2	-	212.2	23.7	1.52	-	-	19.81		257.23	22.1
3	212.2	-	212.2	23.7	1.52	-	-	19.81		257.23	22.1
4	212.2	-	212.2	23.7	1.52			19.81		257.23	22.1
פנטהוז	193.73	-	193.73	23.7	1.52	-	-	19.81		238.76	24.51
סה"כ	1042.53	177.28	1219.81	118.5	9.58	7.63	4.38	132.72	94.5	1587.83	112.91

<u>תמהיל הבניין</u>:

שימוש	מספר יח"ד	מספר חדרים	שטח נטו לשיווק
מסחר	3 חנויות	-	115 מ"ר אחסנה במרתף + 120 מ"ר קומת קרקע + 4.5 מ"ר אחסנה בקרקע + 57 מ"ר גלריות
מגורים	4	5 חדרים	129 מ"ר + 10 מ"ר מרפסת
	4	4 חדרים	114 מ"ר + 10 מ"ר מרפסת
	1	3 חדרים גג	103 מ"ר + 9 מ"ר מרפסת
	1	4 חדרים גג	117 מ"ר + 15 מ"ר מרפסת

ו. בהתאם להיתר בניה מספר **20110265**, אשר ניתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד-מונסון בתאריך 18.4.2013, הותר בגוש 6692, חלקה 26, גוש 6729, חלקה 57, מגרש מספר **14ה'**, ביהוד, הקמת בניין 5 קומות - קומת מסחר + גלריה ו- 4 קומות מגורים סה"כ 11 יח"ד.

<u>להלן טבלת השטחים</u>:

קומה	שימוש עיקרי מוצע			שטח שירות						סה"כ	מרפסת מקורה וגג
	מגורים	מסחר	סה"כ	מקלט	טכני	אחסנה מגורים	אחסנה מסחר	מבואות ומדרגות	קולונדה בליטות		
קרקע	-	142.02	142.02	-	1.98	9.96	14.99	27.17	120	315.82	
גלריה	-	67.02	67.02	-	-	-	-	-		67.02	
1	246.74	-	246.74	36.79	1.34	-	-	22.6		307.47	29.15
2	246.74	-	246.74	36.79	1.34	-	-	22.6		307.47	29.15
3	246.74	-	246.74	36.79	1.34	-	-	22.6		307.47	29.15
פנטהוז	244.55	-	244.55	24.01	1.34	-	-	22.44		292.34	24.25
סה"כ	984.77	209.04	1193.81	134.38	7.04	9.96	14.99	117.41	120	1597.5	111.7

<u>תמהיל הבניין</u>:

שימוש	מספר יח"ד	מספר חדרים	שטח נטו לשיווק
מסחר	4 חנויות	-	113 מ"ר אחסנה במרתף + 142 מ"ר קומת קרקע + 15 מ"ר אחסנה בקרקע + 67 מ"ר גלריות
מגורים	3	3 חדרים	59 מ"ר + 3 מ"ר מרפסת
	6	4 חדרים	116 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת
	2	4 חדרים גג	136 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת

ז. בהתאם להיתר בניה מספר **20110266**, אשר ניתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד-מונסון בתאריך 18.4.2013, הותר בגוש 6692, חלקה 26, מגרש מספר **14ו'**, ביהוד, הקמת בניין 5 קומות - קומת מסחר + גלריה ו- 4 קומות מגורים סה"כ 8 יח"ד.

<u>להלן טבלת השטחים</u>:

קומה	שימוש עיקרי מוצע			שטח שירות					סה"כ	מרפסת מקורה וגג
	מגורים	מסחר	סה"כ	מקלט	טכני	אחסנה מגורים	אחסנה מסחר	מבואות ומדרגות	קולונדה בליטות	
קרקע	-	119.97	119.97	-	1.98	7.63	4.38	33.67	95.21	262.84	
גלריה	-	57.31	57.31	-	-	-	-	-		57.31	
1	212.2	-	212.2	23.7	1.52	-	-	19.81		257.23	22.1
2	212.2	-	212.2	23.7	1.52	-	-	19.81		257.23	22.1
3	212.2	-	212.2	23.7	1.52	-	-	19.81		257.23	22.1
פנטהוז	193.73	-	193.73	23.7	1.52	-	-	19.81		238.76	24.51
סה"כ	830.33	177.28	1007.61	94.8	8.06	7.63	4.38	112.91	94.5	1330.6	90.81

ח. בהתאם להיתר בניה מספר **20110267**, אשר ניתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד-מונסון בתאריך 18.4.2013, הותר בגוש 6692, חלקה 26, מגרש מספר **14ז'**, ביהוד, הקמת בניין 6 קומות - קומת מסחר + גלריה ו- 5 קומות מגורים סה"כ 10 יח"ד.

<u>להלן טבלת השטחים</u>:

קומה	שימוש עיקרי מוצע			שטח שירות					סה"כ	מרפסת מקורה וגג
	מגורים	מסחר	סה"כ	מקלט	טכני	אחסנה מגורים	אחסנה מסחר	מבואות ומדרגות	קולונדה בליטות	
קרקע	-	119.97	119.97	-	1.98	7.63	4.38	33.67	95.21	262.84	
גלריה	-	57.31	57.31	-	-	-	-	-		57.31	
1	212.2	-	212.2	23.7	1.52	-	-	19.81		257.23	22.1
2	212.2	-	212.2	23.7	1.52	-	-	19.81		257.23	22.1
3	212.2	-	212.2	23.7	1.52	-	-	19.81		257.23	22.1
4	212.2	-	212.2	23.7	1.52			19.81		257.23	22.1
פנטהוז	193.73	-	193.73	23.7	1.52	-	-	19.81		238.76	24.51
סה"כ	1042.53	177.28	1219.81	118.5	9.58	7.63	4.38	132.72	94.5	1587.8	112.91

<u>תמהיל הבניין</u>:

שימוש	מספר יח"ד	מספר חדרים	שטח נטו לשיווק
מסחר	3 חנויות	-	155 מ"ר אחסנה במרתף + 120 מ"ר קומת קרקע + 4.5 מ"ר אחסנה בקרקע + 57 מ"ר גלריות
מגורים	4	5 חדרים	129 מ"ר + 10 מ"ר מרפסת
	4	4 חדרים	114 מ"ר + 10 מ"ר מרפסת
	1	3 חדרים גג	103 מ"ר + 9 מ"ר מרפסת
	1	4 חדרים גג	117 מ"ר + 15 מ"ר מרפסת

ט. בהתאם להיתר בניה מספר **20110269**, אשר ניתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד-מונסון בתאריך 18.4.2013, הותר בגוש 6692, חלקה 26, מגרש מספר **15א'**, ביהוד, הקמת בניין 4 קומות - קומת מסחר + גלריה ו- 3 קומות מגורים סה"כ 6 יח"ד.

<u>להלן טבלת השטחים</u>:

קומה	שימוש עיקרי מוצע			שטח שירות					סה"כ	מרפסת מקורה וגג
	מגורים	מסחר	סה"כ	מקלט	טכני	אחסנה מגורים	אחסנה מסחר	מבואות ומדרגות	קולונדה בליטות	
קרקע	-	119.97	119.97	-	1.98	7.63	4.38	33.67	95.21	262.84	
גלריה	-	57.31	57.31	-	-	-	-	-		57.31	
1	212.2	-	212.2	23.7	1.52	-	-	19.81		257.23	22.1
2	212.2	-	212.2	23.7	1.52	-	-	19.81		257.23	22.1
פנטהוז	193.73	-	193.73	23.7	1.52	-	-	19.81		238.76	24.51
סה"כ	618.13	177.28	795.41	71.1	6.54	7.63	4.38	93.1	95.21	1073.3	68.71

י. בהתאם להיתר בניה מספר **20110270**, אשר ניתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד-מונסון בתאריך 18.4.2013, הותר בגוש 6692, חלקה 26, מגרש מספר **15ב'**, ביהוד, הקמת בניין 5 קומות - קומת מסחר + גלריה ו- 4 קומות מגורים סה"כ 8 יח"ד.

להלן טבלת השטחים:

קומה	שימוש עיקרי מוצע			שטח שירות					סה"כ	מרפסת מקורה וגג
	מגורים	מסחר	סה"כ	מקלט	טכני	אחסנה מגורים	אחסנה מסחר	מבואות ומדרגות	קולונדה בליטות	
קרקע	-	119.97	119.97	-	1.98	7.63	4.38	33.67	95.21	262.84	
גלריה	-	57.31	57.31	-	-	-	-	-		57.31	
1	212.2	-	212.2	23.7	1.52	-	-	19.81		257.23	22.1
2	212.2	-	212.2	23.7	1.52	-	-	19.81		257.23	22.1
3	212.2	-	212.2	23.7	1.52	-	-	19.81		257.23	22.1
פנטהוז	193.73	-	193.73	23.7	1.52	-	-	19.81		238.76	24.51
סה"כ	830.33	177.28	1007.6	94.8	8.06	7.63	4.38	112.91	94.5	1330.6	90.81

תמהיל הבניין:

שימוש	מספר יח"ד	מספר חדרים	שטח נטו לשיווק
מסחר	3 חנויות	-	103 מ"ר אחסנה במרתף + 120 מ"ר קומת קרקע + 4.5 מ"ר אחסנה בקרקע + 57 מ"ר גלריות
מגורים	3	5 חדרים	129 מ"ר + 10 מ"ר מרפסת
	3	4 חדרים	114 מ"ר + 10 מ"ר מרפסת
	1	3 חדרים גג	103 מ"ר + 9 מ"ר מרפסת
	1	4 חדרים גג	117 מ"ר + 15 מ"ר מרפסת

יא. בהתאם להיתר בניה מספר **2011071**, אשר ניתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד-מונסון בתאריך 18.4.2013, הותר בגוש 6692, חלקה 11, ו- 26, מגרש מספר **15ג'**, ביהוד, הקמת בניין 5 קומות - קומת מסחר + גלריה ו- 4 קומות מגורים סה"כ 11 יח"ד.

יב. בהתאם להיתר בניה מספר **20150154**, אשר ניתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד-מונסון בתאריך 27.1.2016, הותר בגוש 6692, חלקה 26, מגרש מספר **14ב'**, ביהוד, תוספת קומה לבניין קיים בן 4 קומות ותוספת 2 יח"ד סה"כ 8 יח"ד ב- 5 קומות.

להלן טבלת השטחים:

קומה	שימוש עיקרי מוצע			שטח שירות				סה"כ	מרפסת מקורה וגג
	מגורים מוצע	סה"כ קיים	סה"כ	מקלט	טכני	סה"כ שטח קיים	סה"כ		
קרקע	-	119.97	119.97	-	-	142.87	142.87	262.84	-
גלריה	-	57.31	57.31	-	-	-	-	57.31	-
1	-	212.2	212.2	-	-	45.03	45.03	257.23	22.1
2	-	212.2	212.2	-	-	45.03	45.03	257.23	22.1
3	212.2	-	212.2	23.7	1.52	-	45.03	257.23	22.1
פנטהוז	-	193.73	193.73	-	-	45.03	45.03	238.76	24.51
סה"כ	212.2	795.41	1007.61	23.7	1.52	277.96	322.99	1330.6	90.81

תמהיל הבניין:

שימוש	מספר יח"ד	מספר חדרים	שטח נטו לשיווק
מסחר	3 חנויות	-	100 מ"ר אחסנה במרתף + 120 מ"ר קומת קרקע + 4.5 מ"ר אחסנה + 57 מ"ר גלריות
מגורים	3	5 חדרים	129 מ"ר + 10 מ"ר מרפסת
	3	4 חדרים	114 מ"ר + 10 מ"ר מרפסת
	1	3 חדרים גג	103 מ"ר + 9 מ"ר מרפסת
	1	4 חדרים גג	117 מ"ר + 15 מ"ר מרפסת

יג. בהתאם להיתר בניה מספר **20150033**, אשר ניתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד-מונסון בתאריך 27.1.2016, הותר בגוש 6692, חלקה 26, מגרש מספר **14ו'**, ביהוד, תוספת קומה לבניין קיים בן 5 קומות ותוספת 2 יח"ד סה"כ 10 יח"ד ב- 6 קומות.

<u>להלן טבלת השטחים</u>:

קומה	שימוש עיקרי מוצע			שטח שירות			סה"כ	מרפסת מקורה וגג
	מגורים מוצע	סה"כ קיים	סה"כ	מקלט	טכני	סה"כ שטח קיים	סה"כ	
קרקע	-	119.97	119.97	-	-	142.87	262.84	-
גלריה	-	57.31	57.31	-	-	-	57.31	-
1	-	212.2	212.2	-	-	45.03	257.23	22.1
2	-	212.2	212.2	-	-	45.03	257.23	22.1
3			212.2			45.03	257.23	22.1
4	212.2	-	212.2	23.7	1.52	45.03	257.23	22.1
פנטהוז	-	193.73	193.73	-	-		238.76	24.51
סה"כ	212.2	795.41	1219.81	23.7	1.52	322.99	1587.83	112.91

<u>תמהיל הבניין</u>:

שימוש	מספר יח"ד	מספר חדרים	שטח נטו לשיווק
מסחר	3 חנויות	-	194 מ"ר אחסנה במרתף + 120 מ"ר קומת קרקע + 4.5 מ"ר אחסנה בקרקע + 57 מ"ר גלריות
מגורים	4	5 חדרים	129 מ"ר + 10 מ"ר מרפסת
	4	4 חדרים	114 מ"ר + 10 מ"ר מרפסת
	1	3 חדרים גג	103 מ"ר + 9 מ"ר מרפסת
	1	4 חדרים גג	117 מ"ר + 15 מ"ר מרפסת

יד. בהתאם להיתר בניה מספר **20150032**, אשר ניתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד-מונסון בתאריך 27.1.2016, הותר בגוש 6692, חלקה 11, מגרש מספר **15ג'**, ביהוד, תוספת קומה לבניין קיים בן 5 קומות ותוספת 3 יח"ד סה"כ 14 יח"ד ב- 6 קומות.

קומה	שימוש עיקרי מוצע			שטח שירות			סה"כ	מרפסת מקורה וגג
	מגורים מוצע	סה"כ קיים	סה"כ	מקלט	טכני	סה"כ שטח קיים	סה"כ	
קרקע	-	142.02	142.02	-	-	173.8	315.82	-
גלריה	-	67.02	67.02	-	-	-	67.02	-
1	-	246.74	246.74	-	-	60.73	307.47	29.15
2	-	246.74	246.74	-	-	60.73	307.47	29.15
3		246.74	246.74	-	-	60.73	307.47	29.15
4	246.74	-	246.74	36.79	1.34		307.47	29.15
פנטהוז	-	244.55	244.55	-	-	47.79	292.3	24.25
סה"כ	246.74	1212.6	1440.55	36.79	1.34	403.78	1905.02	140.85

<u>תמהיל הבניין</u>:

שימוש	מספר יח"ד	מספר חדרים	שטח נטו לשיווק
מסחר	4 חנויות	-	108 מ"ר אחסנה במרתף + 142 מ"ר קומת קרקע + 15 מ"ר אחסנה בקרקע + 67 מ"ר גלריות
מגורים	4	3 חדרים	59 מ"ר + 3 מ"ר מרפסת
	8	4 חדרים	116 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת
	2	4 חדרים גג	136 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת

טו. בהתאם להיתר בניה מספר **20150031**, אשר ניתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד-מונסון בתאריך 27.1.2016, הותר בגוש 6692, חלקה 26, מגרש מספר **15א'**, ביהוד, תוספת קומה לבניין קיים בן 4 קומות ותוספת 2 יח"ד סה"כ 8 יח"ד ב- 5 קומות.

<u>להלן טבלת השטחים</u>:

קומה	שימוש עיקרי מוצע			שטח שירות			סה"כ	מרפסת מקורה וגג
	מגורים מוצע	סה"כ קיים	סה"כ	מקלט	טכני	סה"כ שטח קיים	סה"כ	
קרקע	-	119.97	119.97	-	-	142.87	262.84	-
גלריה	-	57.31	57.31	-	-	-	57.31	-
1	-	212.2	212.2	-	-	45.03	257.23	22.1
2	-	212.2	212.2	-	-	45.03	257.23	22.1
3	212.2	212.2	212.2	23.7	1.52	45.03	257.23	22.1
פנטהוז	-	193.73	193.73	-	-	-	238.76	24.51
סה"כ	212.2	1007.61	1007.61	23.7	1.52	322.99	1330.6	112.91

<u>תמהיל הבניין</u>:

שימוש	מספר יח"ד	מספר חדרים	שטח נטו לשיווק
מסחר	3 חנויות	-	160 מ"ר אחסנה במרתף + 120 מ"ר קומת קרקע + 4.5 מ"ר אחסנה בקרקע + 57 מ"ר גלריות
מגורים	3	5 חדרים	129 מ"ר + 10 מ"ר מרפסת
	3	4 חדרים	114 מ"ר + 10 מ"ר מרפסת
	1	3 חדרים גג	103 מ"ר + 9 מ"ר מרפסת
	1	4 חדרים גג	117 מ"ר + 15 מ"ר מרפסת

טז. לסיכום: סה"כ הוצאו במתחם 10 היתרי בניה הכוללים בסה"כ 95 יח"ד.

יז. בהתאם למכתב שנחתם על ידי רשות העתיקות בתאריך 7.8.2012 בעניין מתחם לוגאנו ביהוד, עולה כי הרשות ביצעה חפירת הצלה במקרקעין ועם הפעילות הארכיאולוגית הנזכרת לעיל הרשות אינה דורשת עריכת חפירה נוספת והיא מאשרת לכם לבצע את העבודות המתוארות במכתבכם.

יש להדגיש כי היתר עבודה זה ניתן עד לעומק 3 מטרים בלבד מפני השטח הקיים, זאת על פי סיכומינו עם היזם שעבודות הפיתוח לא יעברו את העומק המצוין.

על פי תשריט המצורף, עולה כי מתחם הקרקע הינו בתחום מגרשים 14 – 15, אשר בגינם הוצאו היתר בניה וקיימת בניה בפועל כולל מרתף חניה ואחסנה.

הזכויות בנכס

חוזה פיתוח מגרשים 11, 12, 13, 14, 15:

א. בהתאם לחוזה פיתוח מהוון, אשר נחתם בתאריך 18.1.2011 בין "המינהל" לבין "לוגאנו" עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

המקום	:	יהוד
גוש/חלקה	:	גוש 6692 חלקות מספר: 11 בחלק, 13 בחלק, 15 בחלק, 26 בחלק, 27 בחלק גוש 6729 חלקות מספר: 14 בחלק, 19 בחלק, 20 בחלק, 46 בחלק, 56 בחלק, 57 בחלק, 60 בחלק, 66 בחלק, 67 בחלק, 68 בחלק, 69 בחלק, 70 בחלק, 71 בחלק, 72 בחלק, 74 בחלק, 75 בחלק
מגרשים	:	11, 12, 13, 14, 15 לפי תוכנית מפורטת יד//6156
המבנים	:	ביצוע פיתוח ובניית 266 יח"ד ומסחר
יום אישור העסקה	:	24.11.2010
תקופת פיתוח	:	84 חודשים עד יום 24.11.2017
תקופת חכירה	:	98 שנים החל מיום אישור העסקה
מטרת ההקצאה	:	ביצוע פיתוח ובניית 266 יח"ד ומסחר
יעוד	:	מגורים 1 מיוחד
שיעור הניצול	:	266 יחידות
התמורה	**:**	**36,000,036 ש"ח + מע"מ**
המועד להגשת התוכניות:		לא יאוחר מתום 57 חודשים מיום אישור העסקה
המועד להתחלת הבניה:		לא יאוחר מתום 66 חודשים מיום אישור העסקה

המועד לסיום יציקת היסודות: לא יאוחר 24.9.2016

המועד להשלמת השלד: לא יאוחר מ- 24.8.2017

<u>תנאים מיוחדים</u>:

1) **ידוע ליזם כי עליו לבצע על חשבונו את כל הפינויים ולהסיר את כל המטרדים לרבות מטרדים הנדסיים בכל תחום מתחם הפינויים לא יאוחר מתום 4 שנים מיום אישור העסקה.**
2) ידוע ליזם כי במתחם הפינויים ישנם דיירים מוגנים, שוכרים ומחזיקים שלא על פי דין.
3) ידוע ליזם כי כנגד חלק מהחזיקים הוגשו תביעות שונות, מתנהלים הליכים משפטיים וקיימים פסקי דין.
4) ידוע ליזם כי מתחם הפינויים כולל מבנני פינוי, וכי אחד התנאים למתן היתר בניה על פי התב"ע הינו כי בכל מבנן פינוי ינתן היתר בניה רק כנגד המצאת לפחות 85% הסכמי פינוי של הדיירים להנחת דעת של הועדה המקומית, לפינוי עם כל המחזיקים בבניינים המיועדים לפינוי אל מול אותו מבנן פינוי.
5) היזם מצהיר ומתחייב כי יהיה אחראי לתחזוקה של המבנים שבמקרקעי המכרז באופן שיהיו ראויים לשימוש כל זמן שלא פונו על ידי דייריהם ונהרסו על ידו.

6) היזם מצהיר ומתחייב כי יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות שייבנו על המקרקעין על ידי היזם עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין.

7) ידוע ליזם כי העברת זכויות במקרקעין נשוא מכרז זה תוך תקופת ביצוע הפינויים ו/או הבנייה תאושר בכפוף לנוהלי המינהל, אך ורק לגבי מלוא הזכויות בכל המקרקעין נשוא מכרז זה כמקשה אחת. לא תאושר העברת זכויות בחלקים מהקרקעין, בין מסויימים ובין בלתי מסויימים, לפני סיום הבניה במקרקעין.

8) ידוע ליזם כי חלק מהמקרקעין נשוא מכרז זה הוכרזו כאתר עתיקות על ידי רשות העתיקות והיזם ישא בכל הוצאות הבדיקות וחפירות ההצלה באם ידרשו.

9) תנאים מיוחדים – הרשאה לביצוע פינויים:

חוברת המכרז מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה זה.

המינהל מוסר בזאת הרשאה ליזם לבצע את כל הפינויים במתחם הפינויים המסומן על גבי התשריט.

10) בנוסף לאמור לעיל מתחייב בזאת היזם לבצע בעצמו ועל חשבונו את כל הפינויים במתחם, דהיינו הן הפינויים כמפורט לעיל והן הפינויים אשר יידרשו מיום חתימת הסכם הפיתוח והן פינויים שעיניינם פינוי פולשי ו/או מחזיקים ו/או משיגי גבול ו/או שוכרים אשר לא היתה למינהל ידיעה בדבר הימצאותם במתחם ולפיכך לא פורטו בתשריט המצורף.

<u>חוברת המכרז</u>:

ב. בהתאם לחוברת מכרז מספר **מר/158/2010** - לחכירת 3 מתחמים, כולם או חלקם לביצוע ולבניית 774 יחידות דיור ושטחי מסחר - ביהוד מונוסון עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

המכרז הינו בגין חתימה על חוזי פיתוח ל- 7 שנים לביצוע פינויים ובניה, שבעקבותיהם יחתמו חוזי חכירה ל- 98 שנים עם אופציה להארכה לעוד 98 שנים בגין המקרקעין שבנדון.

<u>להלן טבלת המתחמים המתייחסת למתחם המהווה את נשוא חוות הדעת</u>:

מתחם	מספר גוש	מספר חלקה בחלק	מספר חלקות בשלמות	מספרי המגרשים	שטח מגרשי ההקצאה	מספר יח"ד
15 - 11	6692 6729	11, 13, 15, 26-27 14, 19-21, 46, 51, 56-57, 60, 66-72, 74-75	53, 73	11-15	23,870 מ"ר[1]	266 יח"ד + מסחר

על המתחם שלעיל חלה תוכנית בניין עיר יד/6156, אשר מטרתה הינה קביעת עקרונות להתחדשות עירונית על ידי פינוי והריסת מבנים ישנים ומתן זכויות בניה והוראות לבניה חדשה.

במידה וישופרו תנאי התוכנית לאחר הזכיה במכרז לא ישלם הזוכה סכומים נוספים למינהל בגין תוספת זכויות בניה.

המתם מוגדר כמבנני פינוי (להלן: "מבנני הפינוי"). התוכנית מסמנת את גבולות "מבנני הפינוי" וקובעת הוראות בדבר ביצוע פינויים ובינוי בתוך "מבנני הפינוי".

<u>פינוי המתחמים מדיירים, פולשים ו/או מבנים</u>:

הנכסים המצויים כיום בתחום "מבנני הפינוי" מנוהלים ומתוחזקים על ידי חברת עמידר.

הזוכה במכרז יתקשר עם חברת עמידר בהסכם ניהול, כאשר האחריות לניהול ולתחזוקת הנכסים מוטלת על הזוכה ועל חשבונו, כאשר עמידר תנהל ותתחזק בשם ועבור הזוכה את הנכסים "במבנני הפינוי"

מובע לידיעת המציע כי "במבנני הפינוי" ישנם מחזיקים שונים, דיירים מוגנים, שוכרים שהם צד לחוזה עם חברת עמידר, וכן פולשים ומחזיקים שלא על פי דין וכנגד חלק מהדיירים ו/או הפולשים תלויים ועומדים הליכים משפטיים בשלבים שונים, לרבות פסקי דין.

בניה במתחם כפופה לביצוע פינויים ב"מבנני הפינוי" ועל הזוכה יהיה לבצע את הפינויים, כתנאי לקבלת היתר בניה.

על פי תנאי מכרז זה ועל פי התנאים המיוחדים לחוזה הפיתוח, אשר יחתם עם הזוכה במכרז, פינויים של כל הפולשים ו/או המחזיקים ו/או הדיירים המוגנים ו/או הנכסים ו/או המטרדים, לרבות מטרדים הנדסיים בכל מבנן פינוי, יהיו באחריותו ועל חשבונות של הזוכה במרכז ויהא עליו לעשות זאת תוך 4 שנים ממועד אישור ועדת המכרזים.

[1] שטח המגרשים עלפי תוכנית מתאר מספר 411-0116277 הינו 23,964 מ"ר

<u>עתיקות</u>:

מובהר בזאת כי חלק מהמקרקעין נשוא מכרז זה הוכרז על ידי רשות העתיקות, כאתר עתיקות והיקפי הפיקוח, חפירות הדיקה וההצלה אם וככל שיערכו במקרקעין ייערכו בהתאם להנחיות רשות העתיקות יחולו על הזוכה.

<u>תשלומי אגרות והיטלי פיתוח לעירייה</u>:

בנוסף לסכום שיוצע עבור הקרקע, ישלם הזוכה במכרז, אגרות והיטלי פיתוח ותשלומי חוברה בהתאם לחוק העזר העירוני.

באחריות המציע לבדוק ברשות המקומית כל נתון רלוונטי בעניין אגרות והיטל פיתוח לרבות קיומם של חובות קודמים, אשר יחול על הזוכה.

בנוסף לאמור לעיל, היזם ישלם לעיירה תשלום נוסף בגין חידוש תשתיות באופן כדלקמן:

למתחם 4 ו- 5 סך נוסף של 486,500 ש"ח

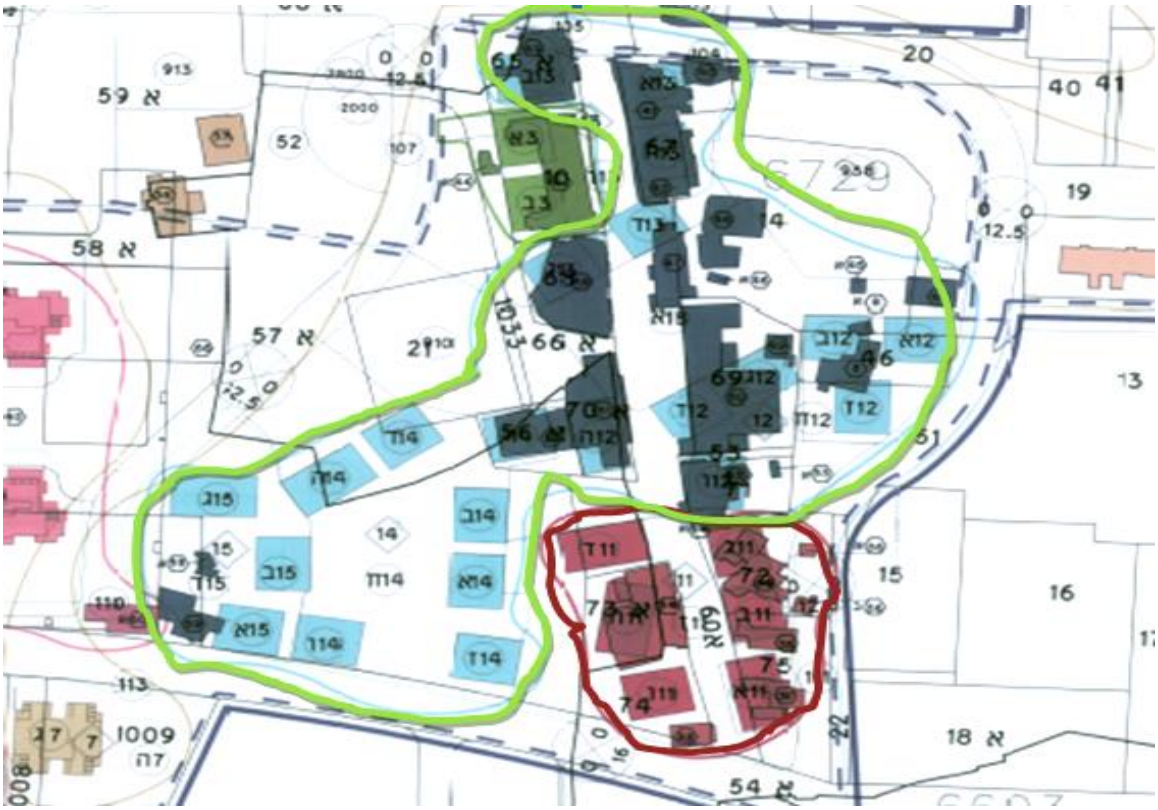
למתחם 11 - 15 סך נוסף של 517,636 ₪ (על פי דווח החברה סכום זה שולם

<u>להלן תשריט הפינויים המצורף לחוברת המכרז</u>:

<u>מתחם 11 עד 15</u>

מתחם 11 : מבנים 54, 54א', 55 - 58, 56א', 56ב' (מתוחם בצבע בורדו)

מתחם 12 עד 15 : מבנים 45 - 47, 45א', 46א', 8, 8א', 49 – 53, 53א', 59, 59א', 40 - 43, 48 (מתוחם בצבע ירוק)



<u>הסכם ניהול</u>:

ג. בהתאם להסכם ניהול, אשר נחתם בתאריך 9.1.2011 בין "לוגאנו" לבין עמידר חברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (להלן: "עמידר"), עולה כי "עמידר" תנהל עבור "לוגאנו" את הנכסים אשר נכללו "במבנני הפינוי" במכרז ובכלל זה גביית תשלומים ממחזיקי הנכסים, לרבות שכר דירה ו/או דמי שימוש ראויים, פיקוח וניהול הנדסי על ביצוע תיקונים ושיפוצים על פי חוק, טיפול בבקשות של המחזיקים להעברת הזכויות , החלטה ופיקוח על ניהול הליכים משפטיים, ניהול מרשם הנכסים והמחזיקים בנכסים, ניהול וטיפול בפולשים ובהפרות של הסכמי השכירות וכיוצ"ב.

בנוסף תדאג "עמידר" לביצוע פעולות, באמצעות נותני שירותים מקצועיים ובמימון "לוגאנו" כגון: תחזוקת הנכסים באופן סביר, טיפול משפטי, פיקוח על הנכסים על ידי חברת פיקוח, פינוי פולשים טריים, ביטול הנכסים על ידי חברת ביטוח וכיוצ"ב.

תקופת הניהול על פי הסכם הינה בהתאם לתקופת הפיתוח שתקבע במכרז.

במידה ו"לוגאנו" יבקש "מעמידר" לטפל בפינוי המחזיקים בנכסים, ישלם "לוגנו" סך של 12,000 ש"ח + מע"מ בעבור כל פינוי.

"לוגאנו" ישלם לעמידר עמלת ניהול קבועה על סך של 200 ש"ח ליחידה בחודש + 8% מהוצאות המשפטיות הכרוכות בביצוע הפעולות שלעיל.

כפי שנמסר על ידי "לוגאנו" בפועל התשלום חודשי לעמידר הינו בסך של כ- 15,000 ₪/חודש.

<u>הסכם מכירת חלק מהזכויות (מגרשים 4א', 5א', 5ב', 5ג' ו- 5ד')</u>

ד. בהתאם לחוזה מכר שנחתם בתאריך 18.3.2014 בין פרוייקט לוגאנו יהוד בע"מ (להלן: "לוגאנו") לבין אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ (להלן: "אאורה") עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

"לוגאנו" מצהיר כי ביום 24.11.2010 אישור מינהל מקרקעי ישראל את זכייתו במכרז מספר מר/158/2010 לגבי חטיבת קרקע בשטח של כ- 11,810 מ"ר הידוע כמגרשים 4א', 5א', 5ב', 5ג' ו- 5ד לפי תוכנית מפורטת יד/6156, בגוש 6692, חלק מחלקות 4, 5, 9, 10, 57 וגוש 6729 חלק מחלקות 60, 61, 62 המצויים בשטחה המוניציפאלי של יהוד מונוסון (להלן: "המקרקעין").

"לוגאנו" מצהיר כי הינו בעל מלוא הזכויות "במקרקעין" על פי חוזה פיתוח מהוון שנחתם בתאריך 18.1.2011 עם "המינהל" והתוספת לו מיום 26.7.2011.

"לוגאנו" מצהיר כי לא הפר את חוזה הפיתוח וכי קיים את כל התחייבויותיו בחוזה הפיתוח, אשר מועד ביצוען.

"לוגאנו" הינו המחזיק הבלעדי "במקרקעין" למעט מחזיקים שונים "במקרקעין" כמפורט בנספח (להלן: "המחזיקים במקרקעין"). עם חלק מ"המחזיקים במקרקעין" התחייב "לוגאנו" לבנות עבורם דירות ו/או שטחי מסחר "במקרקעין", וכן נחתמו עם חלק "מהמחזיקים במקרקעין" הסכמי מכר לפיהם הם רכשו שטחי מסחר "במקרקעין" (להלן: "הסכמי מכר מסחר") (להלן ביחד: "המחזיקים הזכאים ב- 4 ו-5").

"לוגאנו" חתם על הסכמי פינוי עם מחזיקים במגרשים 11-15 לפי תב"ע יד/6156 לפיהם בתמורה להתפנותם ממגרשים 11 - 15 התחייב "לוגאנו" לבנות עבורם דירות ו/או שטחי מסחר "במקרקעין", וכן נחתמו עם חלק ממחזיקים אלו הסכמי מכר לפיהם הם רכשו שטחי מסחר במקרקעין (להלן: "מפוני 11-15").

עם חלק מ"המחזיקים במקרקעין" נחתמו הסכמי פינוי לפיהם בתמורה להתפנותם מ"המקרקעין" התחייב "לוגאנו" לבנות עבורם דירות ו/או שטחי מסחר "במגרשים 11-15 לפי תב"ע יד/6156.

"לוגאנו" מצהיר כי "המקרקעין" הוכרזו במתחם לפינוי בינוי במסלול מיסוי על פי החלטת ממשלה מיום 18.12.2013 לפי סעיף 49כח לחוק מיסוי מקרקעין וכי הכרזה זו הינה בתוקף למשך 6 שנים. הכרזה זה הינה הכרזה שלישית על המתחם כמתחם לפינוי בינוי וזאת בהמשך לשתי החלטות קודמות בהן הוכרז המתחם כמתחם לפינוי בינוי במסגרת התחדשות עירונית.

ועל פי התב"ע ניתן לבנות על "המקרקעין" 250 יח"ד, וכן שטח מסחרי של 3,000 מ"ר עיקרי ו- 1,050 מ"ר שטחי שירות והכל על פי תב"ע.

ו"המקרקעין" הוכרזו כאתר עתיקות ותנאי לבניה עליהם הוא קבלת אישור רשות העתיקות ולגבי מתחם 5 ניתן אישור כאמור.

"לוגאנו" מצהיר כי הוא קיים את התנאי המפורט בסעיף 21 (1)(ו) לתב"ע ו/או כל דרישה אחרת שהתבקשה על ידי הועדה המקומית בעניין המחזיקים במתחם 5 לצורך קבלת היתרי בניה לבניית הבניינים במגרשים 5א', 5ב' ו-5ג' ובכלל זה כי חתם על הסכמי פינוי ביחס ל- 85% מהמחזיקים במתחם 5.

"לוגאנו" מצהיר כי הגיש בקשה לקבלת היתר בניה בקשר למגרשים 5ב' ו- 5 ג' על פי תב"ע וכי קיבל מאת הועדה המקומית החלטה למתן היתר בניה בתנאים.

"אאורה" מצהיר כי ידוע לו שחלפו למעלה משנתיים מאז מתן ההחלטה לתת היתר בניה בתנאים ולפיכך יתכן והועדה המקומית תדרוש הארכת תוקף ההחלטה, בכפוף לקיומם של תנאים נוספים.

"לוגאנו" מצהיר כי הגיש בקשה לאישור תב"ע יד/מק/6156/ד' בסמכות ועדה מקומית, אולם טרם הופקדה וטרם אושרה.

"לוגאנו" חתם על הסכמי מכר מותנים למכירת דירות "במקרקעין" לרוכשים שונים.

ברצון "לוגאנו" למכור ל"אאורה" את מלוא הזכויות "במקרקעין" לרבות זכויות בניה קיימות ועתידיות, בכפוף לזכויות המחזיקים במקרקעין, ככל שישנן, שלא נחתמו עימם הסכמי פינוי ובכפוף לזכויות המחזיקים הזכאים ב- 4 - 5 וזכויות מפוני 11-15 על פי הסכמי הפינוי והסכמי "המכר מסחר" עימם (להלן: "הממכר") ולמסור את החזקה במקרקעין ל"אאורה" כאמור בחוזה זה וליטול על עצמו את כל זכויות והתחייבויות "לוגאנו" על פי הסכמי הפינוי והסכמי "המכר מסחר" עם המחזיקים הזכאים ב- 4 -5 ומפוני 11 - 15 ועל פי חוזה הפיתוח על נספחיו.

"לוגאנו" מצהיר כי חתם על הסכמי פינוי ביחס לכל המחזיקים במתחם 5 למעט: 2 משפחות המתגוררות במקרקעין ומפונה נוספת.

"לוגאנו" ימשיך לנהל את ההליכים המשפטיים בעניין פינוי המחזיקים ו"אאורה" יישא בפיצוי לאחד מהמשפחות בגין דירה בגודל של 125 מ"ר עד לשווי כספי של 1,900,000 ₪.

ככל שבסופו של דבר יקבע כי לתמורה העולה על דירה בגודל 125 מ"ר בשווי כספי של 1,900,000 ₪ אזי התמורה שמעל לשווי זה תחול ותשלום על ידי "לוגאנו".

ככל שבסופו של דבר יקבע כי אחד מהמשפחות זכאים לתמורה העולה על דירה בגודל 125 מ"ר, בשווי כספי של 1,900,000 ₪ תועמד על ידי ועל חשבון "אאורה" ועל ידי ועל חשבון "לוגאנו" ערבות בנקאית עד להכרעה סופית בהליך.

מוסכם בזאת כי האחריות לפינויה של משפחה נוספת מהמקרקעין תחול על "אאורה" ועל חשבונו לרבות תשלום כל פיצוי שיקבע לו בין בהסכם פינוי ובין בפסק דין חלוט.

"לוגאנו מצהיר כי חתום עם מפונה על הסכם פינוי ומתחייב לקבל את אישור בית המשפט להסכם פינוי זה. מוסכם כי המפונה מהמקרקעין ותשלום כל פיצוי שיקבע למפונה יחול על "לוגאנו ועל חשבונו.

הצדדים מסכימים כי "לוגאנו" ישאר אחראי כלפי המחזיקים הזכאים ב- 11 – 15 בהתאם להסכמי הפינוי שחתם עימם ו/או כל הסכם אחר שחתם עימם וכי הסכמים אלו אינם חלק מ"הממכר" ואחריות לביצוע הסכמים אלה נשארת על "לוגאנו" ואינה עוברת ל"אאורה" בשום דרך או צורה שהם לרבות ההתחייבות לבנות על חשבונות של "לוגאנו" את דירות התמורה במגרשים 11-15 עבור המחזיקים הזכאים ב- 11-15.

הצדדים מסכימים כי לגבי המחזיקים הזכאים ב- 4-5 ימחה "לוגאנו" ל"אאורה" במועד תשלום מלוא התמורה את כל זכויותיו והתחייבויותיו של "לוגאנו" על פי חוזה זה, את כל זכויותיו והתחייבויותיו של "לוגאנו" על פי הסכמי הפינוי והסכמי מכר מסחר עימם, והאחריות לביצוע הסכמי פינוי והסכמי מכר מסחר אלה תחול על "אאורה", באופן ש"אאורה" יבוא בנעלי "לוגאנו" לגבי הסכמים אלה לכל דבר ועניין.

הצדדים מסכימים כי לגבי מפוני 11-15 ימחה "לוגאנו" ל"אאורה" במועד תשלום מלוא התמורה ושאר תשלומי "אאורה" על פי חוזה זה את כל זכויותיו והתחייבויותיו של "לוגאנו" על פי הסכמי הפינוי והסכמי מכר מסחר עימם, והאחריות לביצוע הסכמי פינוי והסכמי מכר מסחר אלה תחול על "אאורה" באופן ש"אאורה" יבוא בנעלי "לוגאנו" לגבי הסכמים אלה לכל דבר ועניין.

"לוגאנו" מצהיר כי פנה לרשויות מיסוי מקרקעין וקיבל פרה רולינג בעניין מיסוי עסקת הסכמי הפינוי בינו ובין המחזיקים.

"לוגאנו" מצהיר כי למיטב ידיעתו המחזיקים במקרקעין ומפוני 11-15, זכאים לפטור ממס שבח ומס רכישה, בגין הסכמי הפינוי שנחתמו עימם וזאת עד לתקרת הפטור, ככל שיחול מס שבח/מס רכישה החלק על המפונים לפי חוק מיסוי מקרקעין הוא ישולם על ידי "לוגאנו".

"לוגאנו" מצהיר כי הוא מנהל הליכי משפטיים כנגד חלק מהמחזיקים "במקרקעין" וכי לאחר קבלת מלוא התמורה ושאר תשלומי "אאורה" על פי הסכם זה "לוגאנו" ו"אאורה" יבקשו מבית המשפט לתקן את כתבי הטענות באופן בו "אאורה" יהיה התובע בתביעות הנ"ל והאחריות לניהול ההליכים ותוצאותיהם יחולו על "אאורה".

תמורת "הממכר" וביצוע על התחייבויות "לוגאנו" מתחייב "אאורה" לשלם ל"לוגאנו" סך של 55,720,000 ₪ + מע"מ.

מס שבח או מס הכנסה בגין מכירה לפי חוזה זה, ומס רכוש בגין "המקרקעין" ככל שיחולו יחולו על "לוגאנו" וישולמו על ידו.

מס רכישה יחול על "אאורה".

היטל השבחה בגין "המקרקעין", שחל בגין תוכנית ו/או הקלה, שיאושרו למתן תוקף עד למועד חתימת חוזה זה, יחול על "לוגאנו" והיטל השבחה שיחול בגין תוכנית/הקלה שיאושרו לאחר מועד חתימת חוזה זה, יחול על "אאורה".

הצדדים מסכימים בזאת כי במעמד תשלום יתרת התמורה ובנוסף לה, "אאורה" ישלם ל"לוגאנו" סך של 7,000,000 ₪ + מע"מ כהחזר חלק מההוצאות שהוצאו על ידי "לוגאנו" עד למועד חתימת חוזה זה בקשר עם "המקרקעין".

החל ממועד תשלום מלוא התמורה ושאר תשלומי "אאורה", ממחה בזאת "לוגאנו" ל"אאורה" את כל זכויותיו וחובותיו כלפי הגופים להם שילם את ההוצאות לרבות כלפי רשות העתיקות, עיריית יהוד מונוסון, ועדה מקומית יהוד מונוסון ועמידר בגין "המקרקעין".

<u>דוח חוזים</u>:

ה. בהתאם לדוח חוזים, שהוצג על ידי "לוגאנו", עולה כי נכון למועד הקובע נמכרו 60 דירות מגורים במגרשים מספר 14 ו- 15 מתוך 95 יח"ד במגרשים מספר 14 ו- 15 שלגבם הוצא היתר בניה, וכן נחתמו חוזים עם מפונים לפיהם זכאים המפונים לקבלת 13 דירות במגרשים אלו, כאשר יתרת הדירות שטרם נמכרו במגרשים 14 ו- 15 הינם 22 יח"ד.

<u>סטטוס פינויים</u>:

א. בהתאם לטבלת פינויים מעודכנת לתאריך 31.3.2016 שהוכנה ע"י חברת אורן השקעות (א.א.א), עולה כי מספר המחזיקים במתחם הפינוי מספר 11 - 15 הינו כדלקמן:

1) במבנן קיימים 56 מחזיקים (חלקם זכאים לקבל יותר מנכס אחד, סה"כ פיצוי עבור 76 נכסים), כאשר 52 מחזיקים בשטחי מסחר ו- 4 מחזיקים בדירות מגורים.
מתוכם 19 מהמחזיקים בשטחי מסחר קיים פס"ד חלוט לפינוי השטחים ללא פיצוי, באופן בו סה"כ השטחים המפונים, על פי שטחי ארנונה הינם כדלקמן:

פירוט	סה"כ מפונים	מפונים שבגינן קיים פס"ד חלוט לפינוי	הסכמי הפינוי שנחתמו	יתרת המפונים שטרם נחתם עימם הסכם וקיים משא ומתן/בוררות/תביעה	שטח בנוי על פי ארנונה למפונים, שטרם נחתם הסכם עימם (שטח נותר לפינוי)
שטחי מסחר	52		15	18	933 מ"ר
שטחי מגורים	4		4	-	
סה"כ	**56**	**19**	**19**	**18**	**933 מ"ר**

2) <u>שטחי התמורה בגין הפינויים</u>:

במסגרת הסכמי הפינוי השונים ניתנו למפונים דירות מגורים/שטחי מסחר, וכן לחלקם תשלום כספי ו/או קבלת תשלום כספי מהמפונים "ללוגאנו" בגין שדרוג דירות התמורה:

<u>להלן סיכום שטחי התמורה (דירות המגורים/שטחי המסחר) ל- 19 המפונים</u>:

מספר דירות	תאור	שטח הדירה	סה"כ שטח דירות התמורה
8	דירת 3 חדרים	59 מ"ר	472 מ"ר
10	דירת 4 חדרים	114 מ"ר	1,140 מ"ר
2	חנויות	80 מ"ר + 39 מ"ר גלריה	80 מ"ר + 39 מ"ר גלריה
18 דירות + 2 חנויות	**-**	**-**	**1,692 מ"ר מגורים + 80 מ"ר חנות + 39 מ"ר גלריה**

תשלומים בגין פינוי המחזיקים או קבלת תשלומים על ידי המפונה, בגין שדרוג דירות:

תאור	סה"כ תשלום
תשלום לוגאנו למפונה	₪ 3,962,00
תשלום המפונה ללוגאנו	₪ 2,280,00

3) להלן שטחי התמורה, בגין פינויים מוסכמים המצויים בהליך בוררות וטרם אושרו[1]:

מספר מפונים המצויים בהליך בוררות	שטח לפינוי על פי ארנונה	תמורה צפויה	שטח תמורה	סה"כ שטח תמורה
10	367 מ"ר - מסחר	4 דירות בנות 4 חדרים	114 מ"ר	456 מ"ר
		5 דירות בנות 5 חדרים	129 מ"ר	645 מ"ר
סה"כ	367 מ"ר מסחר	-		1,101 מ"ר

4) להלן שטחי התמורה בגין בקשות לפינוי המצויות בהליך משפטי (טרם הוסכם):

מספר מפונים המצויים בהליך בוררות	שטח לפינוי על פי ארנונה	תמורה צפויה	שטח תמורה	סה"כ שטח תמורה
8	566 מ"ר - מסחר	4 דירות בנות 3 חדרים	59 מ"ר	236 מ"ר
		4 דירות בנות 4 חדרים	114 מ"ר	456 מ"ר
סה"כ	566 מ"ר מסחר	-		692 מ"ר

5) 9 מהמפונים חתמו על הסכם לפיו יקבלו דירות במגרשים מספר 14 ו- 15 כדלקמן:

פיצוי למפונים במסגרת הסכם	תמורה צפויה	שטח תמורה	סה"כ שטח תמורה
9	2 דירות בנות 3 חדרים	59 מ"ר	118 מ"ר
	5 דירות בנות 4 חדרים	113 מ"ר	565 מ"ר
	2 דירות בנות 4 חדרים	116 מ"ר	232 מ"ר
סה"כ	-		914 מ"ר

[1] לאור הנתון כי המפונה הינו ראש העיר לשעבר של העיר יהוד לפיכך אישור הפינוי וקבלת התמורה בגינו כפופה לבדיקה באמצעות הליך בוררות.

6) <u>לסיכום</u>:

מהות	מספר מפונים	סוג נכס תמורה	מספר דירות למפונים	שטח דירה	סה"כ שטח כולל
פיצוי למפונים במסגרת הסכם	19	דירות	8	59 מ"ר	472 מ"ר
			10	114 מ"ר	1,140 מ"ר
		מסחר	2	80 מ"ר + 50 מ"ר גלריה	80 מ"ר + 39 מ"ר גלריה
פיצוי למפונים המצויים בהליך בוררות	10	דירות	4	114 מ"ר	456 מ"ר
			5	129 מ"ר	645 מ"ר
פיצוי למפונים המצויים בהליך משפטי לפינוי	8	דירות	4	59 מ"ר	236 מ"ר
			4	114 מ"ר	456 מ"ר
פיצוי למפונים עם פס"ד חלוט	19	-	-	-	-
סה"כ	**56**		**37 דירות + 2 חנויות**	**-**	**3,405 מ"ר + 80 מ"ר חנות + 39 מ"ר גלריה**
ובניכוי זכויות שניתנו ל- 9 מפונים בתחום מגרשים מספר 14 ו- 15 בשטח כולל של 914 מ"ר					**2,491 מ"ר + 80 מ"ר חנות + 39 מ"ר גלריה**

<u>תשלומים בגין פינוי המחזיקים או קבלת תשלומים על ידי המפונה, בגין שדרוג דירות</u>:

תאור	סה"כ תשלום
תשלום לוגאנו למפונה	₪ 3,962,00
תשלום המפונה ללוגאנו	₪ 2,280,00

דירות תמורה למפונים ממגרשים 4 - 5 למגרשים 11 - 15:

7) נחתמו 11 חוזים עם מפונים ממגרשים 4-5 (אשר אינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת) שמקבלים דירות מגורים במגרשים 11 - 15:

סה"כ דירות שמקבלים המפונים הינם כדלקמן:

מספר דירות	סוג דירה	שטח דירת תמורה	סה"כ שטח דירות תמורה
5	3 חדרים	59 מ"ר	295 מ"ר
3	4 חדרים	116 מ"ר	348 מ"ר
1	פנטהאוז 4 חדרים	117 מ"ר	117 מ"ר
2	פנטהאוז 5 חדרים	135 מ"ר	270 מ"ר
11	-		1,030 מ"ר

בנוסף דירה נוספת מעבר ל- 11 דירות למפונה בגין הסכם אאורה (אומדן):

מספר דירות	סוג דירה	שטח דירת תמורה	סה"כ שטח דירות תמורה
1[1]	4 חדרים	116 מ"ר	116 מ"ר

מתוך סה"כ המפונים ממגרשים 4 ו- 5, קיימים 4 מפונים, אשר יקבלו 4 דירות מגורים במתחם 14 ו- 15 כדלקמן:

מספר דירות	סוג דירה	שטח דירת תמורה	סה"כ שטח דירות תמורה
1	5 חדרים	135 מ"ר	135 מ"ר
1	3 חדרים	59 מ"ר	59 מ"ר
2	4 חדרים	115 מ"ר	230 מ"ר
4	-		424 מ"ר

תשלומים בגין פינוי המחזיקים או קבלת תשלומים על ידי המפונה, בגין שדרוג דירות:

תאור	**סה"כ תשלום**
תשלום לוגאנו למפונה	₪ 2,370,000
תשלום המפונה ללוגאנו	₪ 1,680,000

[1] דירה במסגרת התחייבות לוגאנו לאאורה על פי הסכם המכר הינה במסגרת הערכה מטעמי שמרנות.

דמי שכירות חודשים למפונים בתקופת הבנייה :

8) בהתאם לנתוני החברה, קיימים 65 מפונים בחלוקה ל- 56 מפונים במתחם 11-15 ו- 9 מפונים במתחמים 4-5 (התחייבות עפ"י הסכם אאורה, שזכאים לקבל דמי שכירות עד לקבלת דיור חלוף) הזכאים לקבל דיור חלוף והחברה צפויה לשלם דמי שכירות עד לקבלת מפתח, בנוסף קיימים 19 מפונים נוספים עם פס"ד חלוט שעל פי נתוני החברה אינם זכאי לתשלום דמי שכירות.
ברם מאחר ובמתחם 14-15 קיימת בניה של 10 בניינים עתידים לכלול 95 יח"ד (המצויים בשלבי בנייה שונים), חלק מהמפונים יקבלו דירה בשלב זה של הפרויקט, באופן בו לא יידרש תשלום דמי שכירות.

להלן טבלת מרכזת שהוצגה על ידי חברת "לוגאנו", ממנה עולה כי נחתמו עם חלק מהמפונים חוזים הכוללים את דמי השכירות להם המפונים זכאים לקבל ויתרת המפונים, אשר טרם נחתם עימם הסכם.

להלן טבלה המרכזת (דמי השכירות עפ"י נותני החברה ואומדן החי"מ לשטחים הפנויים) :

מספר מפונים במתחם (ללא החלוטים)	דמי שכירות למפונים	דמי שכירות שנתיים	מקדם לתקופה (3 שנים ; 8%)	סה"כ עלות דמי שכירות עבור דירות המפונים, במעוגל	הערות
9	₪ 40,000	₪ 480,000		₪ 1,237,007	על פי חוזים חתומים (מפונים ממתחם 4 -5 למתחם 11 - 15) ממוצע כ- 4,450 ₪/מפונה
38(כאשר רק לחלק ישולם דמי שכירת)	₪ 69,500	₪ 834,000	2.58	₪ 2,149,299	על פי חוזים חתומים (מפונים ממתחם 11 - 15) 3,000 ₪/חודש
18	₪ 81,000	₪ 972,000		₪ 2,504,938	על פי אומדן של 4,500 ₪ למפונה **טרם נחתמו חוזים**
סה"כ 65 מפונים				₪ **5,890,000**	

<u>דוח חוזים (מגרשים מספר 14 ו- 15 בלבד)</u>:

ב. בהתאם לאישור שניתן על ידי "לוגאנו", עולה כי נכון לתאריך 31.03.2016 יתרת הדירות, שטרם נמכרו לצדדי ג' ומצויים בחזקת החברה במגרשים מספר 14 ו- 15 מהווים 22 דירות במתחם על פי הפירוט כדלקמן:

מספר בניין	מספר דירה	קומה	מספר חדרים	שטח דירה נטו במ"ר	מרפסות במ"ר
14א	8	4	4 פנטהאוז	117	15
14ב	5	3	4	114	10
14ב	6	3	5	129	10
14ג	2	1	5	129	10
14ג	4	2	5	129	10
14ג	8	4	4 פנטהאוז	117	15
14ד	2	1	5	129	10
14ד	8	4	5	129	10
14ד	10	5	4 פנטהאוז	117	15
14ה	11	4	4 בגג	136	12
14ו	2	1	5	129	10
14ו	7	4	4	114	10
14ו	8	4	5	129	10
14ז	10	5	4 פנטהאוז	117	15
15א	2	1	5	129	10
15א	4	2	5	129	10
15א	5	3	4	114	10
15א	8	4	4 פנטהאוז	117	15
15ב	2	1	5	129	10
15ג	11	4	4	116	12
15ג	12	4	3	59	3
15ג	13	5	4 בגג	136	12

כמו כן טרם נמכרו שטחי המסחר המצויים בקומת הקרקע של הבניינים הבנויים במגרשים 14 ו- 15 המסתכמים בשטח כדלקמן: אחסנה במרתף - 965 מ"ר, מסחר בקומת קרקע – 901 מ"ר נטו, אחסנה בקרקע לשימוש מסחר - 52 מ"ר וגלריה מסחרית בשטח של 425 מ"ר המהווים בסה"כ 2,343 מ"ר.

ג. במסגרת הפינויים שבוצעו נחתמו, בין היתר, חוזים באופן בו חלק מהמפונים יקבלו 13 דירות במגרשים מספר 14 ו- 15 שמיקומם כדלקמן:

מס' בניין	מספר דירה	קומה	מספר חדרים	שטח פלדלת במ"ר	שטח מרפסות במ"ר	שטח דירה אקוו' במ"ר
14ד	5	3	4	114	10	119
14ד	7	4	4	114	10	119
14ה	3	2	3	59	3	61
14ה	4	2	4	116	12	122
14ו	3	2	4	114	10	119
14ו	5	3	4	114	10	119
14ז	7	4	4	114	10	119
15א	1	1	4	114	10	119
15ג	7	3	4	116	12	122
15ג	6	2	3	59	3	61
15ג	3	1	3	59	3	61
15ג	1	1	4	116	12	122
15ג	14	5	5	136	12	142

בנוסף לאמור לעיל, תשלם "לוגאנו" לדיירים המפונים שיקבלו את הדירות שלעיל סך של 3,962,000 ₪ והדיירים ישלמו ל"לוגאנו" סך של 410,000 ₪.

ד. בהתאם למידע שנמסר על ידי "לוגאנו" התחייבות החברה בגין תשלום לספקים הקשורים לבניה במגרשים 14 ו- 15 עד למועד הקובע 31.03.2016 הינו על סך של כ- 500,000 ₪ בהתעלם מתוצאות תביעתו והתביעה שמנגד שהוגשה על ידי הקבלן שנטש את הפרויקט בתחילת נובמבר 2015.

עקרונות גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן השווי, הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

- נשוא חוות הדעת מהווה מתחם קרקע הכולל 5 מגרשי בניה (11, 12, 13, 14, 15) הכוללים זכויות בניה לשטחי מגורים + מסחר, בפרויקט התחדשות עירונית (פינוי - בינוי), מרכז העיר יהוד.

- הנתון כי הנכס נשוא חוות הדעת מהווה את מלוא זכויות הבניה במגרשים 11, 12 ו- 13, וכן חלק מזכויות הבניה/הבינוי הקיים במגרשים מספר 14 ו- 15 (על פי תוכנית מתאר מקומית מספר 411-0116277) וידוע כדלקמן:

גושים /חלק מחלקות מספר	גוש 6692 חלקות 11, 13, 15, 26, 27 וגוש מספר 6729 חלקות מספר 14, 19, 20, 21, 46, 51, 56, 57, 60, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 74, 75, 53 (בשלמות) ו- 73 (בשלמות)	
מגרשים מספר	11, 12 , 13	14, 15
שטח המגרשים	15,140 מ״ר	8,824 מ״ר
נשוא חוות הדעת	זכויות בניה ל- 185 יח״ד ושטחי מסחר, בכפוף לביצוע פינויים במגרשים	2,343 מ״ר שטחי מסחר ואחסנה (שטחי מסחר ונלווים למסחר) + 22 דירות מגורים בשטח של כ- 2,664 מ״ר נטו + 244 מ״ר מרפסות המצויים בשלבי בניה

- הנתון כי מתחם הקרקע 14 ו- 15 קרקע מצוי בשלבי בניה שונים וכולל 95 יחידות דירות מעל שטחי מסחר ומרתף חניה/אחסנה/מסחרי בבינוי של 10 בנייני מגורים, ובשלבי ביצוע שונים (שלבי ביצוע של 40% - 80%).

- הנתון כי במתחם הקרקע 11, 12 ו- 13 קיימים עשרות מבנים ישנים חד/דו קומתיים, ותיקים, ובחלקם אירעיים, המשמשים למטרת מגורים ומסחר וטרם פונו ונהרסו לצורך ניצול זכויות הבניה בתחומם.

- באומדן שווי הובא בחשבון באומדן השווי הפחתה בגין עלויות השלמת דירות בחלק מהבניינים במגרשים 14 ו- 15 עד לגמר בניה ואכלוס, כאשר עלויות לגמר הנדרשות לשטחי המסחר הינם ברמת מעטפת הכוללות ויטרינה כניסה, נקודות חשמל, אינסטלציה וכו׳.

- באומדן השווי הובא בחשבון הפחתה בגין עלויות גמר ל- 13 דירות מפונים, אשר קיבלו דירות במגרשים 14 - 15.

- הובא בחשבון הפחתה בגין רווח יזמי חלקי לשטחי הפרויקט הבנויים לאור הנתון כי טרם הסתיים בנייתם .

- הנתון כי במתחמים שבנדון קיימים מבנים, אשר נדרש פינויים והריסתם. בהתאם לטבלה פינויים שהוכנה ע"י חברת לוגאנו, עולה כי בתחום המגרשים שבנדון קיימים 56 מחזיקים שונים המיועדים לפינוי במתחם הפינוי שבנדון (הכולל את מתחמים 11, 12, 13, 14 ו- 15), כדלקמן:

מהות	מספר מפונים	סוג נכס תמורה	מספר דירות למפונים	שטח דירה	סה"כ שטח כולל
פיצוי למפונים במסגרת הסכם	19	דירות	8	59 מ"ר	472 מ"ר
			10	114 מ"ר	1,140 מ"ר
		מסחר	2	80 מ"ר + 50 מ"ר גלריה	80 מ"ר + 39 מ"ר גלריה
פיצוי למפונים המצויים בהליך בוררות	10	דירות	4	114 מ"ר	456 מ"ר
			5	129 מ"ר	645 מ"ר
פיצוי למפונים המצויים בהליך משפטי לפינוי	8	דירות	4	59 מ"ר	236 מ"ר
			4	114 מ"ר	456 מ"ר
פיצוי למפונים עם פס"ד חלוט	19	-	-	-	-
סה"כ	**56**		**37 דירות + 2 חנויות**	**-**	**3,405 מ"ר + 80 מ"ר חנות + 39 מ"ר גלריה**

- הנתון כי קיימים עלויות פינוי הכוללות תשלום כספי למפונים ו/או קבלת תשלום מהמפונים לצורך שדרוג דירותיהם.

- באומדן השווי הובא בחשבון מטעמי שמרנות עלויות פינוי ובניית המבנים החדשים למפונים בשיעור של 5% לבלתי צפוי מראש ובתוספת תשלום שכ"ד לתקופת הבנייה.

- הנתון כי במסגרת מכירת זכויות במגרשים 4 ו- 5 לצד ג', התחייב לוגאנו לקחת על עצמו את כל ההתחייבויות של המפונים במגרשים 4 ו - 5 , אשר עברו למגרשים 11 - 15, קרי לבנות על חשבונו את יחידות התמורה למפונים במגרשים 11-15.

- באומדן השווי הובא בחשבון הפחתה לגודל המתחם, מספר יח"ד ושטחי המסחר וכן הפחתה בגין אתר עתיקות המחייב בדיקה לפני כל הליך בניה, כאשר בחלק מהמתחם אשר מצוי בבניה התקבל אישור מרשות העתיקות.

- הנתון כי הזכויות בנכס שבנדון הינם זכויות על פי חוזה פיתוח מהוון, לתקופה של 84 חודשים עד ליום 24.11.2017, אשר לאחריו בכפוף לעמידה בכל התנאים לחוזה יחתם עם "לוגאנו" חוזה חכירה מהוון לתקופה של 98 שנים.

- הנתון כי הנכס מוערך במצבו הנוכחי בכפוף למחזיקים קיימים וחופשי מכל חוב ושעבוד.

- לבקשת מזמין חוות הדעת נתבקשנו לקבוע את שווי הנכס נכון למועד הקובע, בכפוף לבינוי הקיים בתחום מגרשים מספר 14 ו- 15 (מצוי בשלבי בנייה) ובניכוי/הפחתה בשווי הדירות שנמכרו לצד ג' על פי נתוני החברה שהוצגו.

- מחירי נכסים דומים ורלוונטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד הקובע לחוות הדעת.

נתוני השוואה:

להלן סקר עסקאות בפועל של חנויות (מסחר) בסביבת הנכס:

מיקום	שטח בנוי נטו	תיאור	מחיר מכירה לא כולל מע"מ	שווי למ"ר בנוי לא כולל מע"מ	מקור
רחוב אשכנזי פרויקט מצלאווי	30 מ"ר	חנות חדשה בקומת קרקע של בניין מסחר ומגורים בן 12 קומות	546,120 ₪	כ- 18,200 ₪/מ"ר	מס שבח 11.5.15
	57 מ"ר		1,043,640 ₪	כ- 18,300 ₪/מ"ר	
	109 מ"ר		1,966,500 ₪	כ- 18,000 ₪/מ"ר	
	45 מ"ר		825,480 ₪	כ- 18,300 ₪/מ"ר	
	21 מ"ר		379,440 ₪	כ- 18,000 ₪/מ"ר	
	30 מ"ר		552,420 ₪	כ- 18,400 ₪/מ"ר	

דמי שכירות (מידע שוק):

מיקום	שטח בנוי נטו	תיאור	דמי שכירות חודשיים לא כולל מע"מ	דמי שכירות למ"ר בנוי לא כולל מע"מ	מקור
רחוב אשכנזי	25 מ"ר	חנויות בקומת קרקע במתחם חדש ומעליהם בניין מגורים	3,500 ₪	כ- 140 ₪/מ"ר	תיווך 03-5363767 (3.2016)
רחוב סעדיה חתוכה	25 מ"ר	חנות ותיקה בקומת הקרקע המיועד לפינוי בינוי	2,000 ₪	כ- 80 ₪/מ"ר	תיווך 050-8355502 (3.2016)
	38 מ"ר		4,500 ₪	כ- 118 ₪/מ"ר	
	97 מ"ר		6,000 ₪	כ- 62 ₪/מ"ר	

דמי שכירות בסביבת הנכס (מדרחוב הקיים) נעים סביב 62 ₪/מ"ר לחודש עד כ-118 ₪/מ"ר חודש תלוי בגודל החנות במיקום לאורך הרחוב. זאת ועוד דמי השכירות מושפעים מפנוי לטווח קצר .

<u>נתוני השוואה קרקעות למגורים</u>:

בסביבת הנכס לא נעשו עסקאות קרקע לאחרונה – להלן נתוני השוואה לקרקעות זמינות לבנייה למגורים בסביבת הנכס שבנדון הובאו בחשבון נתוני השוואה לקרקעות לבניה רוויה בפתח תקוה, נחלת יהודה, מזרח ראשל"צ, קרית אונו.

<u>מתחם רמת סיב פתח תקווה</u>:

מיקום	תיאור	מקור
מגרשים מספר 2001-2002 על פי תב"ע פת/1602/ג' גוש 6393 חלק מחלקה מס' 1	חברת א. זיתוני רכשה מגרש מפרטיים בשטח של כ- 5 דונם, כולל זכויות בניה ל- 101 יח"ד ב- 16-17 קומות מעל ק"ק בשטח עיקרי כולל של 12,765 מ"ר (כ- 126 מ"ר ליח"ד) נמכר תמורת 66,660,000 ₪. **משקף כ-660,000 ₪/ קרקע ליח"ד**	מס שבח 24.12.2014

<u>שכונת נווה גן פתח תקווה</u>:

מיקום	תיאור	מקור
גוש 6366 חלקה 186 מבצע דקל 4, שכונת נווה גן	מגרש בשטח קרקע של 2,738 מ"ר, כולל זכויות בניה ל-74 יח"ד ב-22 קומות בשטח עיקרי כולל של 8,880 מ"ר (כ-132 מ"ר עיקרי + ממ"ד ליח"ד) נמכרו כ-45.37% מהמגרש תמורת 30,651,208 ₪ **משקף כ-615,000 ₪/ קרקע ליח"ד**	הסכם מכר 2015
	בהתמחרות לרכישת הזכויות במגרש זכתה ההצעה הגבוה ביותר בסך של **750,000 ₪/ קרקע ליח"ד**	פרוטוקול בית משפט השלום בפתח תקוה 26.10.2015
	ההצעה השניה בהתמחרות עמדה על סך: **720,000 ₪/ קרקע ליח"ד**	
	ההצעה השלישית בהתמחרות עמדה על סך: **670,000 ₪/ קרקע ליח"ד**	
גוש: 6362 חלקה 155 רחוב דוד טבצ'ניק, נווה גן	מגרש בשטח קרקע של 4,059 מ"ר בייעוד מגורים מיוחד להקמת 56 יח"ד הכולל 7,431 מ"ר (עיקרי + ממ"ד) (יח"ד בשטח ממוצע 133 מ"ר) עפ"י טיוטת הסכם חלק מהמגרש (78%- 43.7 יח"ד) יימכר תמורת 30,241,289 ₪ (כולל סיחור אופציה) **משקף כ- 540,000 ₪/ קרקע ליח"ד**	מידע שוק 2015 טרם נחתם הסכם
גוש: 6362 חלקה 253 רחוב גיסין	נמכר מגרש בשטח של 1,268 מ"ר בייעוד מגורים מיוחד להקמת 15 יח"ד הכולל 1,916 מ"ר (עיקרי+ ממ"ד) (שטח יח"ד ממוצע 127 מ"ר) תמורת 9,504,000 ש"ח. **משקף כ- 635,000 ₪ קרקע ליח"ד**	מס שבח 11.2013

שכונת אם המושבות פתח תקווה:

מיקום	תיאור	מקור
גוש: 6357 חלקות: 59 (חלק), 60 (חלק)	נמכר חלק מחלקות 59 ו – 60 בשטח קרקע של 3,261 מ״ר בייעוד מגורים מיוחד להקמת 65.57 יח״ד הכולל 8,687 מ״ר (עיקרי+ ממ״ד) (יח״ד בשטח ממוצע 132 מ״ר) במושעא נמכר תמורת 41,966,720 ₪. **משקף שווי של כ- 640,000 ₪ קרקע ליח״ד**	חוזה מכר 07.2015
גוש: 7209 חלקה 19 רחוב שרגא רפאלי	מגרש בשטח קרקע של 6,049 מ״ר בייעוד מגורים מיוחד להקמת 117 יח״ד ב- 20 קומות (+מרתף לחניה) הכולל 15,663 מ״ר (עיקרי + ממ״ד) (יח״ד בשטח ממוצע 133 מ״ר) נמכר תמורת 81,955,556 ₪ + 2,194,218 ₪ בגין השתתפות בהקמת מוסדות ציבור ובסה״כ 84,149,774 ₪. **משקף שווי של כ- 720,000 ₪ קרקע ליח״ד** (נדרש הקמת מרתף חניה) ההצעה השנייה למכרז משקפת שווי **קרקע ליח״ד של כ- 635,000 ₪ (משקף כ- 4,815 ₪ למ״ר עיקרי +ממ״ד)**	מכרז רשות מקרקעי ישראל 06.2015 אומת במס שבח

מזרח העיר ראשון לציון:

מיקום	תיאור	מקור
גוש 4247 חלקה 47 מגרש 2 בחלק המזרחי של העיר	מגרש לבניה רוויה של 16 יח״ד, כאשר זכויות הבניה הינם בהיקף של 120 מ״ר עיקרי (132 מ״ר עיקרי + ממ״ד) בבינוי של 4 קומות. המגרש נמכר תמורת 11,632,000 ₪ + מע״מ המהווים סך של 727,000 ₪ + מע״מ	מכרז מינהל 27.5.2015
גוש 4247 חלקה 47 מגרש 3 בחלק המזרחי של העיר	מגרש לבניה רוויה של 16 יח״ד, כאשר זכויות הבניה הינם בהיקף של 120 מ״ר עיקרי (132 מ״ר עיקרי + ממ״ד) בבינוי של 4 קומות. המגרש נמכר תמורת 12,432,000 ₪ + מע״מ המהווים סך של 777,000 ₪ + מע״מ	מכרז מינהל 27.5.2015
גוש 4247 חלקה 47 מגרש 6 בחלק המזרחי של העיר	מגרש לבניה רוויה של 14 יח״ד, כאשר זכויות הבניה הינם בהיקף של 120 מ״ר עיקרי (132 מ״ר עיקרי + ממ״ד) בבינוי של 4 קומות. המגרש נמכר תמורת 10,164,000 ₪ + מע״מ המהווים סך של 726,000 ₪ + מע״מ	מכרז מינהל 27.5.2015
גוש 3925 חלקות 13, 15, 16 מגרש 9 בחלק המזרחי של העיר	מגרש לבניה רוויה של 66 יח״ד, כאשר זכויות הבניה הינם בהיקף של 110 מ״ר עיקרי (122 מ״ר עיקרי + ממ״ד) בבינוי של 17 קומות. המגרש נמכר תמורת 42,003,000 ₪ + מע״מ המהווים סך של 636,000 ₪ + מע״מ	מכרז מינהל 3.2015

<u>להלן נתוני עסקאות קרקע בקריית אונו וגני תקווה: (מיקום עדיף)</u>

מיקום	גוש/חלקה	שטח	תיאור	תמורה	מקור
כללי- גני תקווה				לאחרונה לא נעשו עסקאות בסביבה, עסקאות קרקע ליחידת דיור במתחמי תכניות מאושרות לשני כשנה וחצי ושנתיים נעו בטווח של **כ- 700,000** ₪ - **800,000** ₪ **קרקע ליחידה** בשטח עיקרי של 120 מ״ר (משקף כ – **5,280** ₪ /**מ״ר עיקרי** + **ממ״ד- 6,040** ₪ /**מ״ר עיקרי** + **ממ״ד**, ובממוצע סביב 5,660 ₪ /מ״ר)	תיווך גביש יניב עטרה 054-4508681 09/2015
צפון גני תקווה, גובלת ממערב בשכונת פסגת אונו סמוך לפרויקט גנים			קרקע להקמת 150 דירות נרכש ע״י רמי שבירו	110,000,000 ₪ ,משקף כ- **750,000** ₪ /**קרקע ליח״ד**	דה מרקר 09/2013
גני תקווה	6717 חלקה 53	33,084	נרכשו 67% חלקים מחלקה המהווים זכויות ל- 153 יח״ד , ממוצע 120 מ״ר עיקרי	התמורה 114,750,000 ₪ + מע״מ **משקף כ- 750,000** ₪ **קרקע ליח״ד** כ- 5,660 ₪/מ״ר עיקרי + ממ״ד	מידע שוק מאי 2013

<u>לסיכום:</u>

<u>קרית אונו והסביבה הקרובה (מיקום עדיף):</u>

עסקאות קרקע ליח״ד נעות בטווח של 750,000 ₪ - 800,000 ₪ קרקע ליח״ד (המשקף כ- 5,500 ₪ - 6,000 ש״ח /מ״ר נטו (עיקרי + ממ״ד) ליחידת דיור בשטח של כ- 120 מ״ר עיקרי).

<u>פתח תקווה - רמת סיב, אם המושבות ונווה גן:</u>

עסקאות קרקע נעות בגבולות של 615,000 ₪ - 720,000 ₪ / קרקע ליח״ד (המשקף טווח של כ- 4,700 ₪ /מ״ר נטו (עיקרי+ממ״ד) - 5,250 ₪ /מ״ר (עיקרי+ממ״ד)).

<u>ראשון לציון – מזרח העיר (מיקום דומה):</u>

עסקאות קרקע נעות בגבולות של 636,000 ₪ - 777,000 ₪ / קרקע ליח״ד (המשקף טווח של כ- 5,200 ₪ /מ״ר נטו (עיקרי+ממ״ד) - 5,800 ₪ /מ״ר (עיקרי+ממ״ד)).

עסקות לדירות בפרויקט לוגנו - סקר דירות מגורים שנמכרו בפרויקט שבנדון:

מגרש מספר	מספר חדרים	קומה	שטח דירה נטו	מחיר מכירה בפועל	מחיר למ"ר בנוי אקוו'	תאריך עסקה
ו14	4	1	129 מ"ר + 10 מ"ר מרפסת	₪ 1,776,000	כ- 13,250 ₪/מ"ר	1.2.2015
ב14	4	1	114 מ"ר + 10 מ"ר מרפסת	₪ 1,756,000	כ- 14,750 ₪/מ"ר	31.3.2015
ב'14	5	1	129 מ"ר + 10 מ"ר מרפסת	₪ 1,980,000	כ- 14,770 ₪/מ"ר	15.3.2015
ב'15	4	4	117 מ"ר + 15 מ"ר מרפסת	₪ 2,145,000	כ- 17,200 ₪/מ"ר	6.7.2015
ו14	5	2	129 מ"ר + 10 מ"ר מרפסת	₪ 1,960,000	כ- 14,630 ₪/מ"ר	29.7.2015
ג14	4	1	114 מ"ר + 10 מ"ר מרפסת	₪ 1,720,000	כ- 14,450 ₪/מ"ר	19.8.2015
ו14	5	3	129 מ"ר + 10 מ"ר מרפסת	₪ 1,960,000	כ- 14,630 ₪/מ"ר	20.8.2015
א15	5	3	129 מ"ר + 10 מ"ר מרפסת	₪ 2,040,000	כ- 15,200 ₪/מ"ר	3.3.2016
ז14	5	2	129 מ"ר + 10 מ"ר מרפסת	₪ 1,900,000	כ- 14,200 ₪/מ"ר	28.3.2016
ד14	5	4	129 מ"ר + 10 מ"ר מרפסת	₪ 2,075,000	כ- 15,480 ₪/מ"ר	5.4.2016
ז14	5	1	129 מ"ר + 10 מ"ר מרפסת	₪ 1,900,000	כ- 14,200 ₪/מ"ר	31.3.2016
ו14	5	4	129 מ"ר + 10 מ"ר מרפסת	₪ 2,050,000	כ- 15,300 ₪/מ"ר	11.4.2016

לסיכום:

עסקאות של דירות מגורים בפרויקט המצוי במגרשים 14 ו- 15 נעים סביב 14,200 ₪/מ"ר בנוי - 15,300 ₪/מ"ר בנוי וכ- 17,200 ₪/מ"ר לדירת פנטהאוז.

תחשיבים באומדן השווי

מנתוני ההשוואה בהתאמה למיקום מתחמים נראה סביר לאמוד את הנכס על פי הפרמטרים הבאים:

למגורים - לאור מיקום הנכס נראה סביר לאמוד את שווי קרקע סביב 4,775 ₪/מ״ר זכויות נטו (עיקרי + ממ״ד) למגורים (מתקבל שווי קרקע ליח״ד ממוצעת של כ- 530,000 ₪ ליחידה (במעוגל) של כ- 111 מ״ר נטו (עיקרי + ממ״ד).
כמו כן שווי דירות מגורים כבנויות ברמת גמר מלאה במגרשים 14 ו- 15 סביב 14,750 ₪/מ״ר בנוי - 15,300 ₪/מ״ר בנוי.

מסחר - זכויות בניה סביב 7,000 ₪/מ״ר עיקרי.
ושווי למ״ר בנוי ברמת מעטפת לשיווק סביב 16,000 ₪/מ״ר בנוי אקוו׳ (כולל שטחי גלריות ומרתף אחסנה מסחרי.

אומדן שווי מתחם 13-11 (זכויות ל- 185 יח״ד + שטחי מסחר):

א. שווי קרקע כזמינה לבנייה מתחם 13-11:

שימוש	מספר יח״ד	שטח יח״ד ממוצע במ״ר עיקרי+ ממ״ד	שווי קרקע/מ״ר ליח״ד	סה״כ שווי לא כולל מע״מ
מגורים	185	111	₪ 530,000	₪ 98,050,000
מסחר	2248	-	₪ 7,000	₪ 15,736,000
מסחר- גלריות	1124	-	₪ 3,500	₪ 3,934,000
סה״כ שווי קרקע כזמינה				₪ **117,720,000**

ב. הוצאות פינוי צפויות על פי אומדן החתום ועל פי הסכמים בפועל (קרקע + בנייה + דמי שכירות):

שימוש	שטח בנוי למפונים	שווי קרקע למ״ר מבונה נטו (עיקרי + ממ״ד) אקוו׳	סה״כ שווי קרקע יחידות התמורה למפונים
מסחר (13-11)	119	₪ 5,830	₪ 690,000
מגורים (5-4)	722	₪ 4,775	₪ 3,450,000
מגורים (13-11)	2491	₪ 4,775	₪ 11,890,000
סה״כ			₪ **16,030,000**

ג. עלות בניית דירות המגורים:

שימוש	סה״כ שטח לבינוי למפונים	בתוספת שטחי שירות 15%	עלות בניה למ״ר כולל אגרות ועלות פיתוח	סה״כ עלות בניה למפונים
מסחר (13-11)	119	137	₪ 4,800	₪ **657,000**
מגורים (13-11)	2491	2,865	₪ 5,800	₪ **16,615,000**
מגורים (5-4)	722	830	₪ 5,800	₪ **4,820,000**
סה״כ				₪ **22,090,000**

ד. <u>אומדן עלויות דמי שכירות למפונים</u>:

מספר מפונים במתחם (ללא החלוטים)	דמי שכירות למפונים	דמי שכירות שנתיים	מקדם לתקופה (3 שנים ; 8%)	סה"כ עלות דמי שכירות עבור דירות המפונים, במעוגל	הערות
9	₪ 40,000	₪ 480,000		₪ 1,237,007	על פי חוזים חתומים (מפונים ממתחם 4 -5 למתחם 11 - 15) ממוצע כ- 4,450 ₪/מפונה
38(כאשר רק לחלק ישולם דמי שכירת)	₪ 69,500	₪ 834,000	2.58	₪ 2,149,299	על פי חוזים חתומים (מפונים ממתחם 11 - 15) 3,000 ₪/חודש
18	₪ 81,000	₪ 972,000		₪ 2,504,938	על פי אומדן של 4,500 ₪ למפונה **<u>טרם נחתמו חוזים</u>**
סה"כ 65 מפונים				₪ **5,890,000**	

ה. <u>סה"כ עלויות (קרקע + בנייה + דמי שכירות)</u>:

שווי קרקע יחידות המפונים	16,030,000	₪
עלות בנייה דירות המפונים	22,090,000	₪
עלות דמי שכירות עבור דירות המפונים	5,890,000	₪
עלות תשלום חודשי לעמידר (15,000 ₪ לחודש) לתקופה של 3 שנים	463,877	₪
סה"כ עלויות קרקע + בנייה + דמי שכירות	44,473,877	₪
בתוספת מקדם (5%) בלתי צפוי מראש	2,220,000	₪
סה"כ עלות צפויה בתוספת בצ"מ	**46,693,877**	₪

ו. <u>סה"כ שווי מתחם 13-11 במצבו הנוכחי בכפוף לפינויים</u>:

סה"כ שווי קרקע כזמינה במתחמים 13-11	117,720,000	₪
בניכוי עלות צפויה (קרקע+ בנייה+ בתוספת בצ"מ)	-46,693,877	₪
בניכוי עלויות פינוי שישולמו למפונים	-6,332,000	₪
סה"כ שווי קרקע כזמינה בניכוי עלות צפויה	**64,694,123**	₪
מקדם דחייה לתקופה (3 שנים , 8% שיעור היוון)	0.794	
סה"כ	**51,360,000**	₪
הפחתה בין אי וודאות להיקף הפינויים (15%) (*)	**-7,704,000**	₪
הפחתה לגודל, בדיקה של רשות העתיקות ומטרדים הנדסיים (5%)	**-2,568,000**	₪
היטל השבחה צפוי מנקודת המבט של הוועדה להגדלת מספר יח"ד (14 יח"ד) ללא תוספת שטח	**-1,484,000**	₪
שווי קרקע (מתחם 13-11) לאחר ובכפוף לפינויים, לא כולל מע"מ, במעוגל	**39,600,000**	₪

(*) בפני הח"מ הוצג אישור חברה ברם, לא הוצג סקר מחזיקים חתום לפיכך הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 15%.

<u>אומדן שווי חלק ממתחם 14 ו- 15 במצבו הנוכחי (22 יח"ד + וחלק משטחי מסחר בשלבי בניה)</u>:

א) <u>שווי שטחי המסחר במצבם העתידי ברמת מעטפת[1] לשיווק</u>:

בניין מספר	אחסנה מסחרית במרתף (מ"ר)	מסחר בקרקע (מ"ר)	אחסנה צמודה בקרקע (מ"ר)	גלריה מסחרית (מ"ר)	סה"כ שטח בנוי אקוו' (מ"ר)	שווי למ"ר בנוי לשיווק בממוצע	סה"כ שווי לשיווק
14ג	132	120	4.5	57	184	₪ 16,000	₪ 2,938,000
14ד		17		6	19		₪ 296,000
14ה	113	142	15	67	209		₪ 3,341,000
14ו	194	120	4.5	57	205		₪ 3,285,000
14ז	155	120	4.5	57	192		₪ 3,066,000
15א	160	120	4.5	57	193		₪ 3,094,000
15ב	103	120	4.5	57	173		₪ 2,775,000
15ג	108	142	15	67	207		₪ 3,313,000
סה"כ	**965**	**901**	**52.5**	**425**	1382	-	₪ 22,108,000

בחישוב שווי למ"ר בנוי אקוו' הובא בחשבון מקדמים אקוו' כדלקמן: קומת קרקע – 1, אחסנה בקרקע- 0.7, גלריה- 0.25, אחסנה במרתף - 0.35.

ב) <u>אומדן עלויות צפויות להשלמת השטחי המסחר עד לרמת מעטפת</u>:

2,343 מ"ר ברוטו (שטחי מסחר + אחסנה + גלריות) x 2,500 ₪/מ"ר בנוי[2] = **5,860,000** ₪
לא כולל מע"מ

ג) <u>סה"כ שווי שטחי המסחר במצבם הנוכחי</u>:

22,108,000 ₪/1.1 (רווח יזמי חלקי) – 5,860,000 ₪ (עלויות השלמה מעטפת) = **14,240,000** ₪
לא כולל מע"מ

[1] רמת מעטפת עתידה לכלול ויטרינה כניסה מזכוכית, נקודות חשמל ואינסטלציה והשלמות לרמת מעטפת.

[2] כל שטחי המסחר נכון למועד הקובע לחוות הדעת מצויים ברמת גמר שלד.

אומדן שווי 22 דירות המלאי במגרשים 14 ו- 15 במצבם הנוכחי (as-is):

א) שווי 22 דירות המלאי שטרם נמכרו במצבם העתידי ברמת גמר מלא:

מס' בניין	מספר דירה	קומה	מספר חדרים	שטח פלדלת במ"ר	שטח מרפסות במ"ר	סה"כ שווי כולל מע"מ
14א	8	4	פנטהאוז 4	117	15	1,905,000 ₪
14ב	5	3	4	114	10	1,755,000 ₪
14ב	6	3	5	129	10	1,977,000 ₪
14ג	2	1	5	129	10	1,943,000 ₪
14ג	4	2	5	129	10	1,977,000 ₪
14ג	8	4	פנטהאוז 4	117	15	1,905,000 ₪
14ד	2	1	5	129	10	1,943,000 ₪
14ד	8	4	5	129	10	2,050,000 ₪
14ד	10	5	פנטהאוז 4	117	15	1,905,000 ₪
14ה	11	4	בגג 4	136	12	2,095,000 ₪
14ו	2	1	5	129	10	1,943,000 ₪
14ו	7	4	4	114	10	1,755,000 ₪
14ו	8	4	5	129	10	1,977,000 ₪
14ז	10	5	פנטהאוז 4	117	15	1,905,000 ₪
15א	2	1	5	129	10	1,943,000 ₪
15א	4	2	5	129	10	1,977,000 ₪
15א	5	3	4	114	10	1,755,000 ₪
15א	8	4	פנטהאוז 4	117	15	1,905,000 ₪
15ב	2	1	5	129	10	1,943,000 ₪
15ג	11	4	4	116	12	1,800,000 ₪
15ג	12	4	3	59	3	1,029,000 ₪
15ג	13	5	בגג 4	136	12	2,173,000 ₪
סה"כ שווי הדירות כולל מע"מ						**41,560,000** ₪
סה"כ שווי הדירות לא כולל מע"מ						**35,521,000** ₪

ב) אומדן עלויות צפויות להשלמת שטחי הדירות לרמת גמר מלאה:

מס' בניין	מספר חדרים	שטח פלדלת במ"ר	שטח מרפסות במ"ר	סה"כ שטח בנוי אקוו'	סה"כ שטח בנוי אקוו' בתוספת חלק ברכוש המשותף יחס ברוטו נטו ברנינו 10%	עלות ש"ח/מ"ר השלמת הדירה על לרמת גמר כולל מע"מ	סה"כ עלות לגמר בניה כולל מע"מ
14א	פנטהאוז 4	117	15	124.5	137.0	980.0	134,000 ₪
14ב	4	114	10	119.0	130.9	2700.0	353,000 ₪
14ב	5	129	10	134.0	147.4		398,000 ₪
14ג	5	129	10	134.0	147.4	2700	398,000 ₪
14ג	5	129	10	134.0	147.4		398,000 ₪
14ג	פנטהאוז 4	117	15	124.5	137.0		370,000 ₪
14ד	5	129	10	134.0	147.4	980	144,000 ₪
14ד	5	129	10	134.0	147.4		144,000 ₪
14ד	פנטהאוז 4	117	15	124.5	137.0		134,000 ₪
14ה	בגג 4	136	12	142.0	156.2	980	153,000 ₪
14ו	5	129	10	134.0	147.4	2700	398,000 ₪
14ו	4	114	10	119.0	130.9		353,000 ₪
14ו	5	129	10	134.0	147.4		398,000 ₪
14ז	פנטהאוז 4	117	15	124.5	137.0	980	134,000 ₪
15א	5	129	10	134.0	147.4	2950	435,000 ₪
15א	5	129	10	134.0	147.4		435,000 ₪
15א	4	114	10	119.0	130.9		386,000 ₪
15א	פנטהאוז 4	117	15	124.5	137.0		404,000 ₪
15ב	5	129	10	134.0	147.4	980	144,000 ₪
15ג	4	116	12	122.0	134.2	2950	396,000 ₪
15ג	3	59	3	60.5	66.6		196,000 ₪
15ג	בגג 4	136	12	142.0	156.2		461,000 ₪
סה"כ יתרת עלויות בניה עד לגמר מלא של הדירות כולל מע"מ							**6,766,000** ₪
סה"כ יתרת עלויות בניה עד לגמר מלא של הדירות לא כולל מע"מ							**5,783,000** ₪

ג) סה"כ שווי 22 יחידות הדיור במצבם הנוכחי (לא כולל מע"מ):

35,521,000 ₪/1.1 (רווח יזמי חלקי) – 5,783,000 ₪ (עלויות השלמה לגמר מלא) = **26,500,000** ₪

<u>סיכום</u>:

1) <u>שווי 22 דירות המלאי + שטחי המסחר במגרשים 14 ו- 15 במצבם הנוכחי (as-is) למועד הקובע</u>:

14,240,000 ₪ (שטחי מסחר) + 26,500,000 ₪ = 40,740,000 ₪

2) התחייבויות לקבלן/למבצע עד למועד הקובע לרמת הבניה הקיימת = 500,000 ₪ (-)

3) תשלם "לוגאנו" לדיירים המפונים שיקבלו את הדירות במגרשים 14 ו- 15 = 3,960,000 ₪ (-)

4) יתרת עלויות יחסיות להשלמת המרתף מכלל הפרויקט הכולל 95 יח"ד בשלמות

5,918 מ"ר (שטח מרתף ללא אחסנה מסחרית)/95 יח"ד x 22 יח"ד x 200 ₪/מ"ר= 270,000 ₪ (-)

5) יתרת עלויות צפויות להשלמת דירות המפונים שהתקבלו במגרשים 14 ו - 15 (13 דירות):

מס' בניין	מספר דירה	קומה	מספר חדרים	שטח פלדלת במ"ר	שטח מרפסות במ"ר	שטח דירה אקוו' במ"ר	סה"כ שטח בנוי אקוו' בתוספת חלק ברכוש המשותף יחס ברוטו נטו בבניין 10%	עלות ש"ח/מ"ר השלמת הדירה על לרמת גמר כולל מע"מ	סה"כ עלות לגמר בניה כולל מע"מ
14ד	5	3	4	114	10	119	131	980	128,300 ₪
14ד	7	4	4	114	10	119	131		128,300 ₪
14ה	3	2	3	59	3	61	67	980	65,200 ₪
14ה	4	2	4	116	12	122	134		131,500 ₪
14ו	3	2	4	114	10	119	131	2700	353,400 ₪
14ו	5	3	4	114	10	119	131		353,400 ₪
14ז	7	4	4	114	10	119	131	980	128,300 ₪
15א	1	1	4	114	10	119	131	2950	386,200 ₪
15ג	7	3	4	116	12	122	134	2950	395,800 ₪
15ג	6	2	3	59	3	61	67		196,300 ₪
15ג	3	1	3	59	3	61	67		196,300 ₪
15ג	1	1	4	116	12	122	134		395,900 ₪
15ג	14	5	5	136	12	142	156		460,800 ₪
סה"כ יתרת עלויות בניה עד לגמר מלא של הדירות כולל מע"מ									3,319,700 ₪
סה"כ יתרת עלויות בניה עד לגמר מלא של הדירות לא כולל מע"מ									**2,837,000 ₪**

5) <u>סה"כ שווי הנכס במצבו הנוכחי נכון למועד הקובע לשומה</u>:

40,740,000 ₪ - 500,000 ₪ - 270,000 ₪ - 3,960,000 ₪ - 2,837,000 ₪ = **33,170,000 ₪**

במעוגל לא כולל מע"מ

<u>הערכות שמאיות קודמות</u>:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	אחוז השינוי מהערכה הנוכחית
30.9.2011	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 68,850,000 (מתחם 11 -15 בלבד)	לאור הנתון כי הערכת השווי כאמור נעשו לשיווי קרקע בהתעלם מהבינוי הקיים
31.12.2014	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 72,100,000 לא כולל מע"מ	

<u>הערכה שמאית נוכחית</u>:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי לא כולל מע"מ
31.3.2016	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	מגרשים 11 - 13 (בשלמות) : 39,600,000 ₪ מגרשים 14 ו - 15 (חלק) : 33,170,000 ₪ סה"כ שווי כולל 72,770,000 ₪

<u>ש ו מ ה</u>

בשים לב לגודל הנכס, ומיקומו (מגרשים מספר11 – 13 (בשלמות) וחלק ממגרשים 14 ו- 15, על פי תוכנית יד/6156, בעיר יהוד) וכל שאר נתוניו כאמור ומפורט לעיל,

בהביאי בחשבון מחירי נכסים דומים ורלוונטיים, נראה סביר לאמוד שווי הנכס (בניכוי מכירת הזכויות לצד ג') סביב **72,770,000 ש"ח (שבעים ושניים מיליון שבע מאות ושבעים אלף שקלים חדשים)** לא כולל מע"מ

<u>החלוקה בין המתחמים הינה כדלקמן</u>:

אומדן שווי מגרשים 11 - 13 (בשלמות) סביב **39,600,000** ₪ **(שלושים ותשעה מיליון שש מאות אלף שקלים חדשים)** לא כולל מע"מ.

אומדן שווי מגרשים 14 ו- 15 (בחלק) סביב **33,170,000** ₪ **(שלושים ושלושה מליון מאה ושבעים אלף שקלים חדשים)** לא כולל מע"מ.

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.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31.3.2016.

אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד שלישי: לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת.

הנני מצהיר בזאת כי קיימת אי תלות בדבר מהות היחסים ביני ובין מזמין השומה.
אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך , התשכ"ח -1968

הערות:
מימוש הזכויות בנכס כפוף למיסוי, היטלים והוצאות מימוש.
הערכת השווי אינה כוללת הפחתה לצורך מימוש בדרך של מכירה באילוץ (זמן חשיפה קצר יחסית).

ובאתי על החתום,

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

Yaron Spector	- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.	**ירון ספקטור** - כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים .M.B.A
Gil Sitton	- Urban Planner M.A., L..L.B & Real Estate Appraiser	**גיל סיטון** - מתכנן עירוני .M.A משפטן ושמאי מקרקעין
Golan Vakrat	- Civ. Engineer	**גולן וקראט** - מהנדס אזרחי
Roni Cohen	- Real Estate Appraiser	**רוני כהן** - שמאי מקרקעין
Yaron Parienti	- Civ. Engineer	**ירון פריאנטי** - מהנדס אזרחי
Yaniv Cachlon	- Economist & Real Estate Appraiser	**יניב כחלון** - כלכלן ושמאי מקרקעין
Gilad Gelbaum	- Business Management & Real Estate Appraiser	**גלעד גלבאום** - שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
Yossi Almoznino	- Practical Engineer	**יוסי אלמוזנינו** - הנדסאי בניין
Oren Sagi	- Real Estate Appraiser	**אורן שגיא** - שמאי מקרקעין
Alex Tushler	- Economist	**אלכס טושלר** - כלכלן
Shimon Gronich	- Economist & Real Estate Appraiser	**שמעון גרוניך** - כלכלן ושמאי מקרקעין
Baruch Barshak	- Economist &Practical Engineer	**ברוך ברשק** - כלכלן והנדסאי בניין
Rami Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	**רמי כהן** - כלכלן ושמאי מקרקעין
Gila Engel	- Geographer & Real Estate Appraiser	**גילה אנגל** - גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
Ido Jack	- Economist & Real Estate Appraiser	**עידו ז'אק** - כלכלן ושמאי מקרקעין
Hagay yosef	- Economist	**חגי יוסף** - כלכלן
Ofir Ron	- Economist & Business Management	**אופיר רון** - כלכלן ובוגר מנהל עסקים
Gil Attar	- Economist & Real Estate Appraiser	**גיל עטר** - כלכלן ושמאי מקרקעין
Dor Laron	- Economist & Real Estate Appraiser	**דור לרון** - כלכלן ושמאי מקרקעין
Michael Zalcberg	- Practical Engineer	**מיכאל זלצברג** - הנדסאי בניין
Mor Blumenfeld	- Real Estate Appraiser	**מור בלומנפלד** - שמאית מקרקעין
Israel Atia	- Economist & Real Estate Appraiser	**ישראל עטיה** - כלכלן ושמאי מקרקעין

שומת מקרקעין מקיפה

בעניין

הנדון: זכויות בניה ל- 185 יח"ד ושטחי מסחר במגרשים מספר 11 ו- 13

וכן חלק משטחי המסחר + 22 יחידות דיור המצויים בשלבי בניה שונים, במגרשים 14, 15

פרויקט התחדשות עירונית (פינוי בינוי), הידוע כפרויקט "לוגאנו", מרכז העיר יהוד

Fair Value
Trusted Business Advisors

11 לאוגוסט 2016

לכבוד

אורן השקעות (א.א.א) בע"מ

שלום רב,

הנדון: הסכמה להכללת חוות דעת מיום 8 באוגוסט 2016 בדבר אמידת שווי כלכלי עתידי תחת הנחות מסוימות של זרם תקבולים, נטו הצפויים לנבוע בגין השקעה בכפר חב"ד, בתשקיף להשלמה ומדף של אורן השקעות (א.א.א) בע"מ ("**החברה**")

אנו, החי"מ מסכימים להכללה בדרך של הפניה של חוות דעתנו מיום 8 באוגוסט 2016 בדבר אמידת שווי כלכלי עתידי תחת הנחות מסוימות של זרם תקבולי הכנסות מהשקעה בכפר חב"ד, במסגרת תשקיף להשלמה ומדף של החברה המיועד להתפרסם בחודש אוגוסט 2016.

שווי הוגן בע"מ

שווי הוגן בע"מ

Fair Value

אמידת שווי כלכלי עתידי תחת הנחות מסויימות של זרם תקבולים, נטו הצפויים לנבוע מהשקעה בכפר חב"ד מהוון ליום 31 במרץ 2016

אורן השקעות (א.א.א) בע"מ

אוגוסט 2016



Tel: 03.767.6966 ▶ Fax: 03.767.6964 ▶ www.fairvalue.co.il ▶ info@fairvalue.co.il ▶ 20 Lincoln St., Rubinstein House, 28th floor, Tel-Aviv.

שווי הוגן
בית רובינשטיין, קומה 28,
רח' לינקולן 20, ת"א, ישראל.
משרד : 03.767.6966
פקס : 03.767.6964
www.fairvalue.co.il

לכבוד

אורן השקעות (א.א.א) בע"מ

א.ג.נ.

הנדון: אמידת שווי כלכלי עתידי תחת הנחות מסויימות של זרם תקבולים, נטו הצפויים לנבוע מהשקעה בכפר חב"ד מהוון ליום 31 במרץ 2016

התבקשנו על ידי חברת אורן השקעות (א.א.א) בע"מ (להלן "**החברה**" ו/או "**מזמינת העבודה**" ו/או "**אורן השקעות**") לאמוד את השווי הכלכלי העתידי של זרם תקבולים, נטו הצפויים לנבוע לחברה בגין השקעה בנכס בכפר חב"ד (להלן "**עבודתנו**" ו/או "**הערכת השווי**" ו/או "**חוות דעתנו**") ליום 31 במרץ 2016 (להלן "**מועד עבודתנו**"), בהתאם לדרישותיה והנחותיה ומיועדת לשימושה בלבד. עבודתנו מתבססת, בין היתר, על חוות דעת שמאית לעניין דמי השימוש הראויים עבור דיור להשכרה במעון קליטה לעולים, כפר חב"ד חלקה 54 ו ח"ח - 34 , 35 , 41 בגוש 6272 שנערכה על ידי קמיל טרנשסקי שרותי נדל"ן.

בשום מקרה, בין אם ניתנה הסכמתנו לשימוש אחר ובין אם לאו, לא נישא בשום אחריות כלפי צד שלישי אליו הועברה חוות דעתנו.

יודגש כי עבודתנו זו אינה מיועדת לצורך הדוחות הכספיים של מזמינת העבודה ואינה מבוצעת לצורך תקני חשבונאות, אלא נועדה להעריך שווי כלכלי עתידי אפשרי תחת הנחות שונות.

עבודה זו בוצעה על בסיס מצגי הנהלה, והנחות מסוימות הכלולות בגוף עבודתנו ולמטרה זו בלבד. למעט רואי החשבון המבקרים של מזמינת העבודה לשם ביקורתם, לא יוכל צד ג' כלשהוא לעשות בה כל שימוש או להסתמך עליה לכל מטרה שהיא ללא אישורנו המפורש מראש ובכתב.

למרות האמור לעיל, הרינו ליתן בזאת את הסכמתנו לחברה לצרף או לכלול בדרך של הפניה את חוות דעתנו, הנושאת את התאריך 8 באוגוסט 2016, בנושא שווי כלכלי של זרם תקבולי הכנסות מדמי שכירות נטו הצפויים לנבוע לחברה מהוונים ליום 31 במרץ 2016, אשר בוצעה על-ידינו ונמסרה לכם, בדיווחיה הכספיים ואחרים.

לצורך גיבוש חוות דעתנו, הונחינו והתבססנו על תמצית הסכמים ונתונים מסחריים אשר סופקו לנו על ידי הנהלת החברה ויועציה, אשר ניתנו לנו על בסיס מיטב ידיעתם וניסיונם. בעבודתנו, פעלנו תחת הנחת הסתמכות על מקורות מידע הנראים כסבירים, אולם לא ביצענו כל פעולות ביקורת או סקירה, כהגדרתן בדין, בפסיקה או בנוהג, או ערכנו בדיקה או בחינה עצמאית בלתי תלויה של המידע שקיבלנו ולפיכך, איננו מחווים כל דעה אודות נאותות הנתונים אשר נמסרו ואשר שימשו בעבודתנו.

בעבודתנו התייחסנו כאמור גם למידע צופה פני עתיד שנמסר לנו על ידי הנהלת החברה. מידע צופה פני עתיד הינו מידע בלתי ודאי לגבי העתיד, המבוסס על מידע קיים בחברה למועד העבודה וכולל הערכה של הנהלת החברה או כוונותיה, נכון למועד העבודה. אם הערכות אלה לא תתממשנה ואין כל ודאות כי תתממשנה, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהתוצאות המוערכות או המשתמעות ממידע זה, ככל שנעשה בו שימוש בעבודתנו. אלא אם צוין אחרת במפורש, עבודתנו מניחה ממשל תאגידי נאות, בקרה פנימית מספקת והמשך פעילות במתכונת המצוינת בעבודה. כמו כן, לא נדרשנו ובהתאמה לא הבאנו בחשבון בעבודתנו אירועי כוח עליון או אירועים מהותיים בלתי צפויים אחרים, שלא צוינו במפורש.

יודגש כי שינויים במשתנים העיקריים, בהנחות היסוד ו/או במידע, עשויים לשנות את הבסיס להנחות עבודתנו ובהתאם את מסקנותינו. יתרה מזאת, לעיתים קרובות, הנחות מסוימות אינן מתקיימות כפי שנצפו, ועל כן יתקיימו פערים בין התוצאות בפועל להערכותינו. עבודתנו אינה מהווה בדיקת נאותות ואין להסתמך עליה כבדיקת נאותות. לפיכך, אין לראות בעבודתנו משום אימות כלשהוא לנכונותם, לשלמותם או לדיוקם של נתונים חזויים אלה, אלא הערכה כלכלית אינדיקטיבית המבוססת על מודלים כלכליים, הנחות עבודה והערכות עתידיות, כמפורט להלן ובגוף העבודה. חוות דעתנו המצורפת להלן, כוללת את תיאור המתודולוגיה אשר שימשה להערכת השווי. התיאור הכלול בה אינו אמור להיות תיאור מלא ומפורט של כלל הנהלים אשר יישמנו, אלא מתייחס לעיקריים שבהם. לסייגים נוספים, אנו מפנים את תשומת הלב לגוף עבודתנו.

עבודה זו מתייחסת למכלול ההיבטים הכלכליים הקשורים בקביעת השווי הכלכלי של זרם התקבולים העתידי אשר צפויים לנבוע לחברה בלבד ואין בה משום המלצה או הבעת דעה אודות ביצוע פעולה כלשהיא או הימנעות ממנה, לרבות המלצת השקעה, מכירה, דיספוזיציה או כל פעולה אחרת. בשל אי הוודאות העסקית הכרוכה בניסיון להעריך את הפרמטרים הכלכליים העיקריים ששימשו בעבודתנו וכן ריבוי הפרמטרים האקסוגניים והאנדוגניים לחברה כאחד, העשויים להשפיע על תוצאות פעילותה בעתיד והתוצאות הכלכליות בפועל, אין כל ערובה או בטחון כי תוצאות המודלים וההערכות אותם נקטנו בעבודתנו יתקיימו בפועל ומטרתם לשקף את הידע הקיים בידנו, ככל שידוע, במועד עבודתנו. עוד נציין כי הערכה כלכלית זו אמורה לשקף בצורה סבירה והוגנת מצב נתון לזמן מסוים, על בסיס נתונים ידועים ותוך התייחסות להנחות יסוד ותחזיות שנאמדו על בסיס מידע קיים והינה רלוונטית למועד עריכתה בלבד. בעבודתנו השתמשנו בכלי חישוב ממוחשבים ולפיכך, ייתכנו הפרשים לא מהותיים בהצגת החישובים כתוצאה מהפרשי עיגול.

אין בחוות דעתנו משום ייעוץ או חוות דעת משפטית. פירוש מסמכים שונים, נתונים ומידע שבהם עיינו, נעשה אך ורק לצורכי עבודתנו ואין בו כדי הבעת עמדה. המידע המופיע בעבודתנו אף אינו מתיימר לכלול את כל האינפורמציה שעשוי לדרוש משקיע פוטנציאלי או כל גורם אחר. עבודתנו אינה מיועדת לאחר ממזמינת העבודה, בין היתר, היות ולמשקיעים או גורמים שונים עשויים להיות מטרות ושיקולים שונים וכן שיטות הערכה, על בסיס הנחות והערכות אחרות. בהתאם, אומדן הערך הכלכלי אשר על בסיסו עשויים גורמים שונים לבצע פעולות כלכליות, עשוי להיות שונה.

עבודתנו נעשתה בהתאמה ועל פי הנחיות ומצגים, שסופקו על ידי מזמינת העבודה באופן בלעדי לצרכיה ולשימושה. אין לנו כל אחריות מכל מקור שהוא כלפי הקורא בגין גרימת נזקים מכל מקור שהוא, או בכל אופן אחר. אנו לא מחויבים לעדכן מסמך זה ולא אחראים על דיוק התכנים בו ולכך שהמידע לא השתנה מאז מועד עבודתנו.

הערכות שווי אינן מדע מדויק ומסקנותיהן תלויות בשיקול הדעת של מעריך השווי. לפיכך, לא קיים שווי יחיד ובלתי מעורער ובעבודתנו נקבע טווח סביר לשווי. אנו סבורים כי השווי שנקבע בעבודתנו סביר בהתבסס על המידע שסופק לנו על ידי הנהלת החברה. למרות האמור לעיל, מעריך שווי אחר עשוי היה להגיע לשווי שונה.

הרינו להצהיר כי אין לנו כל עניין אישי בניירות ערך מזמינת העבודה, בעלי מניותיה וצדדים קשורים לה, כמוגדר בדין ובפסיקה. למען הגילוי הנאות- מעת לעת ביצענו עבודות כלכליות בנושאים שונים, עבור חברות אחרות הנמצאות בבעלות או השפעת בעלי השליטה בחברה. נדגיש כי אנו בלתי תלויים בחברה, בעלי מניותיה או חברות הקשורות להם על פי הנחיות סגל הרשות לניירות ערך בנושא אי תלות מעריכי שווי. עוד נציין כי לא נקבעו כל התניות בקשר לשכר טרחתנו, לרבות בקשר עם תוצאות עבודתנו.

במסגרת הסכם ההתקשרות עם החברה נהיה פטורים ולא נישא באחריות כלשהי, בשום מקרה, לכל נזק, הפסד, הוצאה, עלות וכיוצא באלו, מכל מין וסוג שהוא, ישירים או עקיפים, שיגרמו לחברה ו/או למי מטעמה ו/או לצד שלישי כלשהו, כתוצאה מכל דבר ועניין הקשור במידע אשר התקבל מצד החברה ו/או מי מטעמה, לרבות אך לא רק כתוצאה מאי דיוק או חוסר או כתוצאה מכל פער או מחדל אחר, מכל מין וסוג שהוא, הקשור במידע.

אנו לא נישא באחריות בכל מקרה של הפסד, נזק או הוצאה כספית שתיווצר בעקבות כל שימוש שיבחר קורא או משתמש כלשהו במסמך זה, לעשות, או בכל הסתמכות של קורא על מסמך זה, או בכל אירוע אחר שבא בעקבות השגת גישה של קורא למסמך זה.

בנוסף לכך, נהיה חייבים בהשתתפות עד שלוש פעמים שכר טרחתנו, ולא נישא מעבר לכך באחריות כלשהי, בשום מקרה, לכל נזק, הפסד, הוצאה, עלות וכיוצא באלו, מכל מין וסוג שהם, ישירים או עקיפים, שיגרמו לחברה ו/או למי מטעמה ו/או לצד שלישי כלשהו, עקב מעשה ו/או מחדל הקשורים במישרין ו/או בעקיפין לשירותים שנספק לחברה (לרבות במקרה של רשלנות

מצדנו או מצד כל עובד או נושא משרה מטעמנו), למעט במקרה של רשלנות רבתית ו/או הונאה ו/או זדון מצדנו.

בכל מקרה בו תופנה אלינו דרישה או תוגש נגדנו תביעה, מכל מין וסוג שהוא, הקשורה בשירותים שניתנו על ידינו לחברה, ללא יוצא מן הכלל, החברה תפצה או תשפה אותנו, לפי העניין, בגין כל סכום שנידרש או ניתבע לשלם, כאמור לעיל מעל שלוש פעמים שכר טרחתנו. בנוסף לכך, החברה תפצה או תשפה אותנו, לפי העניין, בגין כל הוצאותינו לצורך ההתגוננות מפני כל דרישה או תביעה כאמור, לרבות בגין מלוא שכר טרחת עורכי דין. אנו נודיע בכתב לחברה על כל דרישה או תביעה כאמור, בסמוך לאחר קבלתה אצלנו.

בכל מקרה של דרישה או תביעה כאמור, תהיה החברה זכאית, לפי שיקול דעתה, לקחת על עצמה את הטיפול בהתגוננות ולמנות לצורך העניין עורך דין שייצג אותנו. זהות עורך הדין תאושר על ידינו בכתב ומראש (ובמקרה בו נתנגד לעורך הדין שיוצע על ידי החברה הוא יוחלף בעורך דין אחר, שזהותו תאושר על ידינו כאמור). אנו נשתף פעולה, באופן סביר, עם כל עורך דין שימונה על ידי החברה, כאמור לעיל ובלבד שהחברה תכסה ותממן כל הוצאה שתהיה כרוכה בכך, באופן שלא נידרש לשלם או לממן כל הוצאה כאמור ו/או חלק ממנה. כמו כן, לא נוכל להתפשר בתביעה או בדרישה כלשהי ללא הסכמת החברה מראש ובכתב.

על כתב השיפוי ופטור מאחריות זה ועל פרשנותו, יחולו הוראות הדין הישראלי בלבד. לבתי המשפט בעיר תל אביב תהיה סמכות שיפוט בלעדית בכל מחלוקת הקשורה לכתב השיפוי.

שימוש בעבודתנו או הסתמכות עליה אינו מותר לאיש למעט המצוין לעיל ואנו לא נישא באחריות בכל מקרה של הפסד, נזק או הוצאה כספית שתיווצר בעקבות כל שימוש שיבחר קורא או משתמש כלשהו במסמך זה, לעשות, או בכל הסתמכות של קורא על מסמך זה, או בכל אירוע אחר שבא בעקבות השגת גישה של קורא למסמך זה ואנו ממליצים לו לנקוט בבדיקות והערכות עצמאיות, ספציפיות ובלתי תלויות מטעמו, ועל פי הנחותיו הוא.

עבודתנו נועדה לאמוד את השווי הכלכלי העתידי של זרם תקבולים נטו בלבד, תחת הנחת What If, לאמור- עבודתנו נועדה להשיב על השאלה: מהו השווי הכלכלי העתידי אותו משתתף שוק, אשר להבנתנו הינו גוף מממן נורמטיבי לחברה, היה מבקש בגין זרם תקבולי ההכנסות, נטו כפי שנמסרו לנו, מהוון ליום 31 במרץ 2016, תחת ההנחה כי המבנה הייעודי כבר משופץ במלואו, מוסב ומאוכלס כולו למגורים, במועדו המתוכנן בהתאם לחוזים ולציפייה, ללא סיכונים משפטיים, חוזיים, סיכוני תכנון ושיפוץ, ללא מרכיב רווח יזמי וללא שיקולי קונה או מוכר ספציפיים. יודגש כי עבודתנו אינה אומדת שווי הוגן בהתאם לתקני חשבונאות מקובלים, כי אם אומדן של הערך העתידי ההיפותטי של התקבולים, בהנחת היעדר סיכונים משלב הייזום והשיפוץ, וכוללת סיכוני תפעול בלבד לנכס משופץ, מוסב ומאוכלס.

לא בחנו הנחות מהותיות אלו ואיננו מחווים כל דעה בגינן. יודגש כי שינוי בהנחות אלו, באופן שהיו נכללות בתחשיבנו, צפוי להוביל לשינוי מהותי בתוצאות עבודתנו ולהוביל להפחתה מהותית בערכם הנוכחי של תזרימי המזומנים שנאמדו בעבודתנו.

להערכתנו ועל בסיס חישובינו, בכפוף להנחות והסייגים המפורטים לעיל ולהלן, מהוון ליום 31 במרץ 2016, שיעור הריבית הריאלית הראויה לזרם תקבולי ההכנסות העתידי נאמד בתוחלת בכ- 5.5% והשווי הכלכלי המהוון של זרם התקבולים, נטו אשר צפוי יהיה לנבוע לחברה תחת הנחת גמר מלוא עלויות התכנון והשיפוץ, ובנטרול אי ודאויות משלב הייזום והשיפוץ, וללא מרכיבי רווח יזמי ושיקולי קונה או מוכר ספציפי, נאמד להערכתנו בטווח של כ- 28.8-34.9 מיליוני שקלים חדשים (ובתוחלת כ- 31.7 מיליון שקלים חדשים).

נמסר לנו כי סך ההשקעות הצפויות בפרויקט לחברה נאמדות בכ- 21.9 מיליון שקלים חדשים. בהתאמה, סך ההפרש בין ההשקעות בפרויקט לבין תוחלת הערך הכלכלי העתידי הצפוי נאמד בכ- 9.8 מיליון שקלים חדשים. בהתאם לדיונים שניהלנו עם הנהלת מזמינת העבודה, מוסבר פער זה כאמור במצוקה בה היה שרוי המוכר בשל תביעה אשר הוגשה נגדו בגין אי פיתוח וקידום הפרויקט, ובשים לב שאומדן שווי התקבולים הינו עתידי וחזוי בהתאם ללוחות הזמנים ולטיב המתוכנן, תחת ההנחה כי המבנה הייעודי כבר משופץ במלואו, מוסב ומאוכלס כולו למגורים, במועדו המתוכנן בהתאם לחוזה ולציפייה, ללא סיכונים משפטיים, חוזיים, סיכוני תכנון ושיפוץ, ללא מרכיב רווח יזמי וללא שיקולי קונה או מוכר ספציפיים.

<u>פרטי מבצע העבודה:</u>

חברת שווי הוגן בע"מ הינה חברה פרטית המתמחה בביצוע הערכות שווי מורכבות ועבודות ייעוץ כלכלי. בין לקוחות החברה נמנות, בין היתר, עשרות חברות ציבוריות בישראל. לפרטים נוספים, ראו נספח לעבודתנו.

<u>העבודה נערכה בהובלת אלי אלעל ואורי סנופקובסקי:</u>

אלי אלעל הינו מייסד קבוצת שווי הוגן והינו בעל ניסיון של מעל לחמש עשרה שנים בשוק ההון בתחומי הייעוץ הכלכלי והעסקי. בין לקוחותיו בנקים, חברות ביטוח, חברות אחזקה ותקשורת, אנרגיה, תשתיות, נדל"ן, מסחר ומאות חברות וגופים ציבוריים ופרטיים מהגדולים במשק הישראלי.

אלי הינו רואה חשבון, בעל תואר שני בכלכלה ודוקטורנט במימון, מוסמך כמנהל סיכונים פיננסיים (FRM) מטעם האגודה הבין לאומית למנהלי סיכונים (GARP) ומוסמך כמעריך שווי בכיר (ASA) מטעם הלשכה האמריקאית למעריכי שווי ונציגה בישראל.

אורי סנופקובסקי (MBA) הינו מנהל מחלקת הערכות שווי, העוסקת במתן ייעוץ כלכלי והערכת שווי הוגן תאגידים ונכסים בלתי מוחשיים לצרכי עסקאות, צרכים חשבונאיים, הליכי שומה ודרישות רגולטוריות. לצוות המחלקה ניסיון באלפי הערכות שווי תאגידים, נכסים בלתי מוחשיים, הקצאת עלויות רכישה, בדיקות פגימת מוניטין, חוות דעת הוגנות, בדיקות כלכליות וניתוחי עומק לכדאיות פרויקטים והשקעות.

שווי הוגן בע"מ

תל אביב, 8 באוגוסט 2016

תוכן עניינים

רקע ותיאור הנכס	8
תיאור מאפייני הפרויקט	11
תמצית סיכוני הפרויקט	13
הערכת השווי הכלכלי	16



מילון מונחים

מונח	הגדרה
החברה	אורן השקעות (א.א.א) בע"מ
האגודה	אגודת כפר חב"ד, מושב עובדים של חסידי לובאוויטש להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ
הנכס או המתחם	מתחם, אשר יושב על מקרקעין בחלקות 34 (חלק), 35 (חלק), 41 (חלק), ו-54 בגוש 6272 בכפר חב"ד, וכולל מבנה מרכזי וחצר הכוללת 4 ביתנים.
הקרן	קרן מרומים בע"מ
הפרויקט	פרויקט שיפוץ הנכס על מנת להכשירו להשכרה למגורים.
ההלוואה	הלוואה בסך 6.9 מיליוני שקלים חדשים שהעמידה הקרן לאגודה.
ההסכם	הסכם אשר נחתם בין מר שמעון מזרחי לבין החברה, אשר תכליתו הוצאה לפועל של פרויקט שיפוץ המתחם.
הצדדים	הצדדים אשר חתומים על ההסכם, מר שמעון מזרחי והחברה.
חברת שמעון מזרחי	חברה בבעלותו של מר שמעון מזרחי.
הסכם הניהול	הסכם אשר נחתם על ידי מר שמעון מזרחי, האגודה והקרן, ולפיו הזכויות בנכס יעברו לחברת שמעון מזרחי

<u>מקורות מידע אשר שימשו בעבודתנו:</u>

- שיחות ופגישות עם הנהלת החברה.
- נתונים, מידע ומצגים נוספים מהנהלת החברה ויועציה.
- תחזית עסקית של הנהלת החברה.
- אתר הבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- סקירות ופרסומי השמאי הממשלתי.
- הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- דו"ח שמאות לדמי השימוש הראויים עבור דיור להשכרה במעון קליטה לעולים, כפר חב"ד חלקה 54 ו ח"ח - 34 , 35 , 41 בגוש 6272 שנערכה על ידי קמיל טרנשסקי שרותי נדל"ן, אשר נתנו את הסכמתם לאזכורה בחוות דעתנו.

פרק ראשון – רקע ותיאור הנכס



1. תיאור הנכס

א. תיאור הסביבה

הנכס נמצא בפר חב"ד- ישוב במרכז הארץ אשר מתגוררות בו אחת מהקהילות הגדולות של חסידות חב"ד בישראל, ומהוה למעשה מרכז לחסידות בארץ. היישוב אשר נוסד בשנת 1949, ממוקם בין כביש מס' 1 לכביש מס' 44, ובסמיכות לנמל התעופה בן גוריון. המושב מנוהל על ידי ועד אשר נבחר בבחירות דמוקרטיות, ותפקידיו הם ניהול מארג החיים בישוב, ניהול השטחים והנכסים המשותפים ועריכת ועדות קבלה לדיירים חדשים בישוב.

בישוב קיימות נחלות חקלאיות הכוללות בתים צמודי קרקע המתאפיינים בבניה ותיקה לצד בניה חדשה, וכן שכונות בהן נבנו בניני שיכון למגורים. בנוסף נבנו בישוב מספר מוסדות לימוד ובהם גני ילדים, בתי ספר, ישיבות, מכללה למורות ומוסד לקליטת ילדי אסון צ'רנוביל.

ב. כללי

המתחם, אשר כולל מבנה מרכזי בן חמש קומות וחצר הכוללת 4 ביתנים, ממוקם על מקרקעין בחלקות 34 (חלק), 35 (חלק), 41 (חלק), ו-54 בגוש 6272. המבנים במתחם שימשו במקור כמעון לקליטת עולים, וחלקם שימש כמוסד חינוכי לילדי צ'רנוביל (להלן "**המתחם**" או "**הנכס**"). המתחם מחולק ל- 98 יחידות דיור, והשטח הממוצע של יחידת דיור הינו כ- 30 מטרים רבועים. הנכס ממוקם בצד הדרומי של כפר חב"ד בסמיכות לכניסה הראשית מכביש 44.

בשנים האחרונות התאפיין המתחם בירידה במספר הדיירים, עקב עזיבת התלמידים ופיטורי חלק גדול מצוות ההוראה. בנוסף, מתאפיין כפר חב"ד בעלייה בביקושים לדיור, בין היתר, נוכח היותו של היישוב מרכז קהילתי משמעותי לחסידי חב"ד, ולאור מגבלות התרחבות היישוב בשל קרבתו לצירי תנועה מרכזיים כגון כביש 1 ו- 44 וקרבתו לנמל התעופה בן גוריון. כמו כן, בשל הקרבה לנמל התעופה נמסר לנו כי חל איסור על בניה לגובה בתחומי היישוב. כלל המאפיינים לעיל, לרבות שיעורי הילודה הגבוהים בקרב אוכלוסייה זו, מובילה לעלייה בביקושים. בהתאמה, מיועד הנכס לתת מענה לעלייה בביקוש למגורים מצד משפחות צעירות הנמנות על קהילת כפר חב"ד, והמבקשות לגור במקום במסגרת הקהילה שלהן.

על פי תכנית בניין עיר גז 12/525, ייעודי השימוש במתחם הם מלונאות ונופש, בתי הארחה, אכסניות נוער ומעונות קליטה[1]. כאמור לעיל, בעבר שימש הנכס בפועל כמעון למגורי עולים. להלן צילומים של המתחם:





[1] מקור: חוות דעת קמיל טרשנסקי שרותי נדל"ן בדבר "דמי שימוש ראויים, דיור להשכרה מעון קליטה לעולים, כפר חב"ד",

ג. <u>תיאור המצב המשפטי</u>

החלקות אשר בתחומן נמצא המתחם נמצאות בבעלותה של הקרן הקיימת לישראל. בהתאם למידע שנמסר לנו, אגודת כפר חב"ד, מושב עובדים של חסידי לובאוויטש להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ (להלן "**האגודה**"), הינה צד להסכם שכירות מול מנהל מקרקעי ישראל אשר נחתם לראשונה בשנת 1971 בגין כל שטח כפר חב"ד ומאז חודש מדי שלוש שנים באמצעות חתימה על חוזה שכירות חדש. למיטב ידיעת החברה, בהתבסס על מידע שנמסר מהאגודה, לא נחתם בפועל הסכם שכירות חדש מאז שנת 2011, בשל מחלוקת בין האגודה והמנהל בקשר עם שטחים אחרים בכפר חב"ד שאינם קשורים למתחם הפרויקט. יחד עם זאת, למיטב ידיעת החברה האגודה ממשיכה לשלם דמי שכירות, לרבות תשלום דמי שכירות בגין שנת 2016. להערכת החברה, בהתבסס על חידוש הסכם החכירה בפועל מאז 1971, על התשלומים השנתיים השוטפים שמשלמת האגודה למנהל, ועל סמך מכתב של המנהל אל האגודה מיום 24 ביולי 2016, יוארך הסכם השכירות על פי תנאיו לתקופות נוספות. **יודגש כי שינוי בהנחה זו צפוי לשנות באופן מהותי את תוצאות עבודתנו.**

נמסר לנו על ידי הנהלת החברה כי בשנת 2012 החליטה האגודה לשעבד את המתחם לטובת קרן מרומים בע"מ (להלן "**הקרן**") כנגד הלוואה שהתקבלה ממנה (להלן "**ההלוואה**"). בנוסף, העניקה האגודה לקרן את הזכויות לשימוש בנכס, וכן את זכויות החזקתו ותפעולו לצורך השכרה למגורים.

עוד נמסר לנו כי בשנת 2013 האגודה והקרן התקשרו בהסכם עם מר שמעון מזרחי (להלן "**מר מזרחי**") לפיו התחייבה האגודה להעביר את הזכויות בנכס לחברה בבעלותו של מר מזרחי (להלן "**חברת שמעון מזרחי**") לתקופה של 80 שנה. מנגד, התחייב מר מזרחי לשלם את חובה של האגודה לקרן בגין ההלוואה, ולשתף אותה ברווחים שיניב הנכס, לאחר ניכוי והפחתת ההוצאות הקשורות לפעילות השוטפת. (להלן "**הסכם הניהול**"). בנוסף, נקבע בהסכם הניהול כי כחלק מהפרויקט, תשפץ חברת שמעון מזרחי את המבנה על מנת להשמיש אותו למגורים. על פי הוראות ההסכם בין האגודה, הקרן ומר מזרחי, משנת 2013, ככל שיידרש תשלום כלשהו בקשר עם השימוש בפרויקט, כגון למשל, תשלום דמי היוון ו/או היטלי השבחה, התחייבה האגודה לשאת בתשלום זה, באופן בו היקף התשלום יקוזז מחלקה של האגודה הרווחים החזויים מהפרויקט. לפרטים אודות חלקה של האגודה ברווחים החזויים מהפרויקט ראו סעיף 2.ד.

ד. <u>תיאור ההסכם של חברת אורן השקעות (א.א.א) בע"מ עם מר שמעון מזרחי</u>

על מנת להוציא לפועל את פרויקט שיפוץ המתחם, התקשרו ביום 31 במאי 2015 חברת אורן השקעות (א.א.א) בע"מ (להלן "**החברה**"), אשר עוסקת באמצעות חברות בנות ובאמצעות החזקה בשותפויות מוגבלות בתחום הנדל"ן לבנייה למגורים וכן לבנייה ציבורית בישראל כקבלן מבצע ומר מזרחי (להלן ביחד "**הצדדים**") בהסכם (להלן "**ההסכם**"), ולפיו:

1) החברה תישא לבדה בכל ההוצאות והתשלומים שיידרשו לצורך מימוש הזכויות במתחם והוצאתו לפועל של הפרויקט.
2) לחברה תהא זכות סירוב ראשונה לביצוע עבודות בינוי ותשתית בעצמה או על ידי מי מטעמה, בתמורה למחיר שננקב בהצעת המחיר הזולה ביותר שתתקבל מקבלנים.
3) עם הגיע הפרויקט לנקודת איזון, יתחלקו רווחי הפרויקט בין הצדדים בחלקים שווים.
4) להבטחת זכויותיה של החברה בהתאם להסכם, תרשום החברה לטובתה משכון על כל הזכויות של מר מזרחי במתחם.

פרק שני - תיאור מאפייני הפרויקט



2. <u>תיאור מאפייני הפרויקט</u>

א. <u>מצב הנכס נכון למועד עבודתנו</u>

נמסר לנו כי המתחם מורכב ממבנה בעל מספר אגפים, בן 3 קומות וכן מרתף וקומת קרקע. המתחם כולל 98 יחידות דיור בסך הכל, מתוכן 33 הן דירות גן. בקומת הקרקע ישנם גם בית כנסת ומטבח. שטח ממוצע של יחידת דיור הינו כ- 30 מטרים רבועים.

ב. <u>השקעות נדרשות והוצאות תחזוקה</u>

על פי מצג החברה, עלות שיפוץ המבנה והסבתו על מנת שיתאים למגורים תסתכם בכ- 15 מיליון שקלים חדשים, בנוסף לעלות רכישה בסך של כ- 6.9 מיליון שקלים חדשים (הנחלקים לתשלום במזומן בסך של שני מיליון שקלים חדשים, ותשלום נדחה בסך של 4.9 מיליון שקלים חדשים הנפרס בתשלומים שווים על פני 60 חודשים). בהתאם להסכם עם מר מזרחי תישא החברה במלוא עלויות השיפוץ. בנוסף, לצורך שמירה על רמת תחזוקה נאותה נדרשת הפרשה שנתית לקרן תחזוקה ושיפוץ בסך של כ- 0.3 מיליון שקלים חדשים בשנה. כמו כן, להערכת הנהלת החברה היקף הוצאות התחזוקה השוטפות, לצורך שמירה על הקיים נאמדות בכ- 0.1 מיליון שקלים חדשים, בדומה לאומדן דמי הניהול השנתיים אשר צופה החברה לגבות. בעבודתנו הנחנו, בעקביות עם מצגי הנהלת החברה בדבר היעדר צורך לקבלת אישורים סטטוטוריים לביצוע השיפוץ, כי תחילת עבודות השיפוץ צפויה בינואר 2017.

ג. <u>תקופת השימוש בנכס</u>

על פי הסכם הניהול, משך התקופה בה הנכס עתיד לשמש להשכרת דירות הינו ל- 80 שנים מיום השלמת הפרויקט.

ד. <u>תמורת דמי השכירות</u>

בהתאם להסכם הניהול, יתחלקו רווחי הפרויקט על פי התנאים הבאים:

1) עם הגעת הפרויקט לנקודת האיזון תקבל האגודה 20% מסך הרווחים השנתיים.
2) החל מהשנה הארבעים מתחילת ביצוע הפרויקט תקבל האגודה 50% מסך הרווחים השנתיים של הפרויקט.
3) בהתאם להסכם בין החברה למר מזרחי, לאחר הגעת הפרויקט לנקודת האיזון יקבל מר מזרחי 50% מתוך סך הרווח השנתי בניכוי חלקה של האגודה.



פרק שלישי - תמצית סיכוני הפרויקט



3. ניתוח סיכוני הפרויקט

א. כללי

הפרויקט מאופיין בסיכונים שונים אשר עלולים להתממש במהלך תקופת השיפוץ, התפעול והאחזקה, אשר עשויים להשפיע על יכולתו של הפרויקט להניב בפועל את תזרים המזומנים הצפוי ממנו על פי התחזיות ובמועדן. להלן מספר סיכונים אפשריים הכרוכים בפרויקט. יודגש כי אין בתיאור זה כדי למצות את הסיכונים האפשריים אלא מיועד לתמצת את העיקרים שבהם, כפי שעלו בעבודתנו, אולם אין בה כדי לסכמם.

תחולת עבודתנו הוגדרה לנו כאמידת שווים ההוגן של תזרימי המזומנים הצפויים להתקבל מדמי שכירות נטו, על סמך ניתוח הסיכונים החלים על תזרים ההכנסות, תחת הנחה כי מובטח למשתתף שוק אשר הינו גורם מממן, ללא סיכוני תכנון ושיפוץ.

ב. מיפוי הסיכונים בפרויקט

את הסיכונים בפרויקט ניתן להערכתנו לחלק למספר קבוצות עיקריות:

1) סיכונים בתקופת הייזום והשיפוץ
2) סיכונים בתקופת התפעול
3) סיכונים כלליים

ג. סיכונים בתקופת הייזום והשיפוץ

סיכוני הייזום והשיפוץ כוללים, בין היתר, סיכונים משפטיים, סיכוני תכנון וסיכוני ביצוע הפרויקט כגון אי עמידה בלוחות הזמנים, חריגה מעלויות השיפוץ המתוכננות, סיכונים הנובעים מפגיעה בתשתיות קיימות מצידה של החברה, סיכונים הנובעים משינויים רגולטורים או משפטיים בתקופת השיפוץ, ועוד. **סיכונים אלו לא נאמדו על ידינו ואינם בתחולת עבודתנו כפי שהוגדרה לנו**.

ד. סיכונים בתקופת התפעול

סיכוני התפעול כוללים, בין היתר, סיכונים כגון שינויים במאפייני הביקוש, אי עמידה בתקציב עלויות התפעול, סיכונים הנובעים משינויים רגולטוריים (כגון שינוי במשטר המיסוי), סיכונים משפטיים, סיכונים הנובעים מאי העברת התשלום לידי המשכיר מסיבות שונות, סיכונים הנובעים מעליה בשיעור המע"מ, סיכונים הנובעים משינויים גיאופוליטיים, סיכונים הנובעים מהוצאות גבוהות בשל תיקוני טיב ובדק ועוד.

ה. סיכונים כלליים

סיכונים כלליים כוללים, בין היתר, סיכונים בגין הפרת חוזה מצד הצדדים, סיכונים לא צפויים אחרים ושינויים הנובעים מכוח עליון.



1. סיכום פרופיל הסיכונים

להלן טבלה, המסכמת את פרופיל הסיכונים, החל על התזרים הצפוי מהפרויקט:

הסיכון	גבוה	בינוני	נמוך	לא בתחולת עבודתנו
סיכוני תכנון וקבלת היתרים				
סיכוני אי עמידה בלוחות הזמנים				✓
סיכוני שינויים בתכנון המקורי כתנאי להתחלת העבודה				✓
סיכון אי קבלת היתר תב"ע לשימוש במבנה מגורים				✓
סיכונים בתקופת הייזום והשיפוץ				
אי עמידה בלוחות הזמנים				✓
חריגה מעלויות ההקמה המתוכננות				✓
סיכונים הנובעים מפגיעה בתשתיות קיימות מצידה של החברה				✓
סיכונים הנובעים משינויים רגולטורים או משפטי				✓
סיכונים הנובעים מאירועי "כוח עליון"				✓
סיכונים בתקופת התפעול				
שינויים במאפייני הביקוש		✓		
אי עמידה בתקציב עלויות התפעול			✓	
סיכונים הנובעים משינויים רגולטוריים			✓	
סיכונים הנובעים מאי העברת התשלום לידי המשכיר			✓	
סיכון להוצאות בשל תיקוני טיב ובדק	✓			
סיכונים הנובעים משינויים גיאו-פוליטיים			✓	
סיכונים כלליים				
סיכונים כלליים וכוח עליון			✓	

פרק רביעי - הערכת השווי הכלכלי



4. הערכת השווי הכלכלי

א. הנחות עבודה

1) הכנסות

סך ההכנסות השנתיות משכירות נקבע בהתאם לשכר הדירה הראוי ליחידת דיור בנכס כפי שנקבע בהערכת השמאי קמיל טרשנסקי שרותי נדל"ן "דמי שימוש ראויים, דיור להשכרה מעון קליטה לעולים, כפר חב"ד", ובהתאם להערכות הנהלת החברה בדבר דמי שימוש סבירים. בעבודתנו התבססנו על ממוצע דמי השימוש הראויים, בסך של כ- 2,700 שקלים חדשים לחודש המבוססים על שיעורי תפוסה מלאה. בהתאמה, סך ההכנסות השנתיות הצפויות לנבוע מהפרויקט נאמד כדלקמן:

תמהיל דירות	דמי שימוש חודשיים (אש"ח)	כמות דירות	
דירה	2.45	66	
דירת גן	3.00	32	
סה"כ דירות		98	
ממוצע משוקלל של דמי השימוש		2.6	אלפי שקלים חדשים
שיעור עלייה שנתי בדמי השימוש		1.3%	ממועד עבודת השמאי עד לתקופת האכלוס
דמי שימוש		2.7	אלפי שקלים חדשים
מספר חודשים בשנה		12	
אומדן הכנסות שנתיות		3.1	מיליוני שקלים חדשים

עוד הנחנו, כי ההכנסות צפויות לנבוע עם גמר עבודות השיפוץ והסבה בפרויקט, דהיינו, החל מחודש אוקטובר 2017. בנוסף, הנחנו בעבודתנו, בהתבסס על ניתוח העלייה במחירי השכירות במחוזות שונים בישראל בשנים 2006 – 2015[2], כי במהלך שנות הפעלת הפרויקט תחול עליה שנתית במחירי השכירות במתחם בשיעור ריאלי של כ- 1.0%, בהתאמה עם ציפיות לעליית ביקושים בסביבת הפרויקט. כמו כן, בעבודתנו הנחנו, בעקביות עם מצגי הנהלת החברה, כי צפויים תקבולים נוספים מהפרויקט, כגון בגין ניהול ואחזקה שוטפים בסך שנתי של כ- 0.1 מיליון שקלים חדשים.

2) הוצאות רכישה

הוצאות הרכישה בפרויקט כוללות תשלום במזומן בסך של כ- 2.0 מיליון שקלים חדשים, ותשלום נדחה בסך של 4.9 מיליון שקלים חדשים, המשולם בתשלומים חודשיים שווים על פני 5 שנים. אומדן הוצאות זה נמסר לנו על ידי הנהלת החברה ומהווה חלק מעלות העסקה, ואינו בתחולת עבודתנו.

3) אומדן עלויות שיפוץ המתחם

נמסר לנו כי סך עלות השיפוץ נאמדת בכ- 15 מיליון שקלים חדשים וצפויה להתחיל בחודש ינואר 2017 ולהימשך 8 חודשים. אומדן הוצאות זה נמסר לנו כמצג על ידי הנהלת החברה, על בסיס ניסיונה כקבלן מבצע וכגורם המנוסה באמידת עלויות שיפוץ, ומהווה חלק מעלות העסקה, ואינו בתחולת עבודתנו.

4) אומדן עלויות תחזוקה מונעת

בעבודתנו הערכנו כי עלויות התחזוקה השוטפות בפרויקט יעמדו על כ- 0.1 מיליון שקלים חדשים בשנה. עוד הנחנו, כי על מנת לשמור על רמת תחזוקה נאותה לאורך תקופת הפרויקט תידרש הפרשה לקרן תחזוקה ושיפוץ, בסך של כ- 0.3 מיליון שקלים חדשים בשנה. אומדן זה, נמסר לנו כמצג על ידי הנהלת החברה, כקבלן מבצע וכגורם מנוסה באמידת עלויות תחזוקה, שקול לשיעור השקעה שנתי של כ- 2% המיועד לשיפוץ כללי ומקיף.

5) מסים

על פי מצגי הנהלת החברה, לחברה הפסדים צבורים לניצול בסך של כ- 128 מיליון שקלים חדשים, אשר ניתנים לניצול כנגד הכנסה חייבת עתידית מהפרויקט. בהתאמה, ובשים לב כי סך הרווחים החזויים של החברה מהפרויקט צפוי להיות נמוך מההפסדים לניצול כאמור, הנחנו כי חבות המס של החברה לאורך שנות התחזית תעמוד על 0.

[2] ירחוני מחירים מס' 4/2007 – 4/2016, אחוזי שינוי רבעוניים של שכר דירה חופשי, לפי אזור מגורים וקבוצות גודל הדירה (חדרים), הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

6) <u>שיעור ההיוון</u>

א. <u>אופן קביעת שיעור הריבית הראויה, ללא סיכוני תכנון ושיפוץ</u>

שיטת הערכת השווי המבוססת ביותר מבחינה תיאורטית הינה שיטת היוון תזרימי המזומנים (DCF - Discounted Cash Flow) לפיה, שוויו הכלכלי של נכס נובע מתזרימי המזומנים העתידיים הצפויים להתקבל בגינו. בגישה זו ניתן להעריך את הפעילות העסקית כמכלול אחד, הכולל הן את הנכסים המוחשיים והן את הנכסים הבלתי מוחשיים (לרבות מוניטין), בין היתר באמצעות עריכת תחזיות לגבי מרכיבי ההכנסות וההוצאות השונים הקשורים לפעילות המוערכת, הערכת פוטנציאל הצמיחה והערכת סביבת הסיכון בה היא פועלת.

מחיר ההון המשוקלל של הפעילות, אשר הינו ממוצע משוקלל של מקורות המימון המיועד לפעילותה, נאמד בעבודתנו ב- 5.5% (מעוגל), על בסיס מודל ה- WACC- Weighted Average Cost of Capital, על פי הזהות כדלקמן:

$$WACC= r_e * E/(E+D) + r_d\ (1-T)*D/(E+D)$$

כאשר:

r_d – הינו שיעור החוב הנורמטיבי ארוך הטווח של הפעילות. מכיוון ששיעור המנוף הפיננסי בעבודתנו נאמד ב- 0% שיעור החוב הנורמטיבי אינו רלוונטי.

T - הינו שיעור המס התאגידי הסטטוטורי השולי הנורמטיבי לטווח ארוך אשר חל על הפעילות ושיעורו 25%.

D/(E+D) - יחס המנוף הפיננסי הנורמטיבי ארוך טווח, המשקף את תמהיל מקורות ההון הצפוי הנורמטיבי של הפעילות על פני אופק ההיוון, נאמד בעבודתנו ב- 0%, בהתאמה להערכות הנהלת החברה בדבר שיעור המנוף הפיננסי ארוך הטווח של הפעילות.

r_e - הינו שיעור התשואה הריאלי על ההון העצמי של הפעילות אשר נאמד בעבודתנו ב- 5.5% (מעוגל). חישוב התשואה על ההון העצמי נקבע על פי הזהות כדלקמן:

$$\text{CAPM (modified): } r_e = r_f + \beta*(r_m - r_f) + R_s$$

כאשר:

r_f - הינו שיעור ריבית ריאלית חסרת סיכון, על בסיס שיעורי התשואה לפדיון, המבוססים על עקום תשואות ריאלי חסר סיכון בישראל בעלות משך חיים ממוצע של כ- 25 שנים. שיעור זה נאמד בעבודתנו בכ- 1.2%.

(r_m-r_f) - הינו רכיב פרמיית הסיכון בשוק. לצורך אמידת שיעור זה נאמד הפער השנתי הממוצע בין התשואה השנתית של מדד המניות הכללי בבורסה בתל אביב לבין הריבית חסרת הסיכון בשוק, כמוגדר לעיל ושיעורו נאמד ב- 7%[3] (מעוגל).

β_l - ה"ביטא" (הממונפת) משקפת את עוצמת התנודתיות בתשואת המניה ביחס לתנודות בתשואת תיק השוק והינה המדד ל"סיכון הסיסטמטי" של החברה. בחברה ציבורית מחושבת הביטא על פי רגרסיות מול תשואת תיק השוק כמשתנה מסביר, ביחס לשערי המניה בחמש השנים שקדמו למועד עבודתנו. על פי נתונים אמפיריים שונים עולה כי β_l, אשר הינו מקדם הסיכון השיטתי (ה- Covariance) הממונף, נוטה להיות גבוה יותר ככל שרמת המינוף הפיננסי של החברה עולה.

[3]Source: Aswath Damodaran

מכיוון שהפעילות החברה אינה נסחרת, נעזרנו בעבודתנו לשם אמידת הביטא בנתוני מסחר של חברות מדגם.

היות וקיים קושי ניכר במציאת חברות בעלות פעילות דומה, הפועלות בשווקים דומים, ותחת מבני רגולציה דומים, בחנו חברות מסוימות הדומות ככל שניתן בנתוני המסחר שלהן לפעילות (להלן "חברות המדגם"). על מנת לאמוד את ה- β_l המשתמעת המסוימת (Specific Implied Beta) באמצעות חברות המדגם, אשר הינן בעלות מינוף פיננסי שונה, תקננו את ה- β_l של חברות המדגם לביטא התפעולית (β_u) ובהתאמה, חישבנו את ה- β_l המשתמעת המסוימת של החברה, אשר נאמדה בעבודתנו בכ- 0.3. ה- β_l הפרוספקטיבית של החברה נגזרת מה-β_l ההיסטורית באמצעות קירוב למשוואת Blume[4], נאמדה בעבודתנו בכ- 0.5 והיא אשר שימשה בחישובנו, כדלקמן:

βu	ASHDAR BUILDING COMPANY LIMITED	0.1
βu	B. YAIR BUILDING CORPORATION 1988 LTD	0.2
βu	AZORIM-INVESTMENT, DEVELOPMENT & CONSTRUCTION CO. LTD	0.5
βu	Y.H. DIMRI CONSTRUCTION & DEVELOPMENT LTD	0.3
	Average βu	**0.3**
	Implied Specific βlr	0.3
	Implied Specific βlp (Blum)	**0.5**

Rs - נתונים אמפיריים ומחקרים שונים מראים כי משקיעים בשוק ההון דורשים לרוב לקבל פרמיית סיכון נוספת בגין השקעתם בחברות, המבטאת את פרמטרים שונים כגון גודל, סחירות ומרכיבים נוספים המיוחדים להשקעתם. שיעור תשואה נוסף זה נאמד בעבודתנו ב- 0.5% (מעוגל), משקף סיכונים ספציפיים לפעילות, לרבות בגין היעדר סחירות.

ב. <u>בדיקת סבירות לנאותות שיעור ההיוון</u>

שיעור ההיוון הריאלי המשמש בעבודתנו, בשיעור של כ- 5.5%, נאמד בשים לב לאומדן שווי התקבולים הצפוי העתידי, מנקודת מבט של גוף מממן נורמטיבי לחברה, כפי שצפוי להיות בעתיד בהתאם ללוחות הזמנים ולטיב המתוכנן, <u>תחת ההנחה כי המבנה הייעודי כבר משופץ במלואו, מוסב ומאוכלס כולו למגורים, במועדו המתוכנן בהתאם לחוזה ולציפייה, ללא סיכונים משפטיים, חוזיים, סיכוני תכנון ושיפוץ, ללא מרכיב רווח יזמי וללא שיקולי קונה או מוכר ספציפיים</u>. קרי, שיעור ההיוון המשמש בעבודתנו אינו מביא בחשבון סיכוני שיפוץ, הסבה למגורים, סיכוני אכלוס, סיכונים משפטיים וכו', אלא תחת הנחה כי מתקיימים סיכוני תפעול בלבד. יודגש כי, שיעור היוון הכולל סיכונים בגין הקמה, שיפוץ, הסבה ואכלוס (במצבו AS IS) אינו בתחולת עבודתנו, אך צפוי להיות גבוה יותר.

[4]Blume, M.E "On the Assessment of Risk", Journal of Finance, Vol. 26, 1971, pp. I-IO.

בחנו את סבירות שיעור ההיוון, בכפיפה אחת עם שיעור הצמיחה הצפוי בהכנסות משק הבית של משפחה חרדית, אשר הינה קהל היעד כשוכרת נורמטיבית, על פי דפוס הביקוש הניכר והמתגבר למגורים במקום. בעבודתנו הנחנו שיעור צמיחה בשיעור של 1%, כאומדן לשיעור הצמיחה הצפוי בהכנסות משקי הבית החרדים, כתוצאה ממגמות משקיות ארוכות טווח להשתלבות חרדים בשוק העבודה. להלן ניתוח רגישות השווי להנחות (מיליוני שקלים חדשים):

שיעור צמיחה עתידית בהכנסות משק בית חרדי	שיעור היוון						
	3.5%	4.5%	5.5%	6.5%	7.5%	8.5%	9.5%
4.0%	99.5	72.0	54.8	43.6	36.0	30.5	26.5
3.5%	84.7	62.9	49.0	39.8	33.3	28.6	25.1
3.0%	72.9	55.5	44.2	36.4	30.9	26.9	23.8
2.5%	63.6	49.6	40.2	33.7	29.0	25.4	22.7
2.0%	56.0	44.6	36.8	31.3	27.2	24.1	21.6
1.5%	50.0	40.6	34.1	29.3	25.7	23.0	20.7
1.0%	45.0	37.2	**31.7**	27.6	24.4	21.9	19.9
0.5%	40.8	34.3	29.6	26.0	23.2	20.9	19.1
0.0%	37.4	31.9	27.8	24.7	22.2	20.1	18.4



7) <u>תזרים מזומנים הצפוי משכירות, כפי שנמסר לנו מידי החברה</u>

	2017E	**2018E**	**2019E**	**2020E**	**2021E**	**2022E**	**2023E**	**2024E**	**2025E**	**...**	**2087E**	**2088E**	**2089E**	**2090E**	**2091E**	**2092E**	**2093E**	**2094E**	**2095E**	**2096E**	**2097E**
	(במיליוני שקלים חדשים)																				
סה"כ תקבולים	0.8	3.2	3.2	3.2	3.3	3.3	3.3	3.4	3.4	...	6.3	6.3	6.4	6.5	6.5	6.6	6.7	6.7	6.8	6.9	5.2
הוצאות	(0.2)	(0.4)	(0.4)	(0.4)	(0.4)	(0.4)	(0.4)	(0.4)	(0.4)	...	(0.4)	(0.4)	(0.4)	(0.4)	(0.4)	(0.4)	(0.4)	(0.4)	(0.4)	(0.4)	(0.3)
סך התזרים	**0.6**	**2.7**	**2.8**	**2.8**	**2.8**	**2.9**	**2.9**	**2.9**	**3.0**	**...**	**5.8**	**5.9**	**6.0**	**6.0**	**6.1**	**6.2**	**6.2**	**6.3**	**6.4**	**6.4**	**4.8**
תשלום לאגודה	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	(0.5)	...	(3.0)	(3.0)	(3.0)	(3.1)	(3.1)	(3.1)	(3.2)	(3.2)	(3.2)	(3.3)	(2.5)
תשלום לשמעון מזרחי	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	(0.9)	...	(1.5)	(1.5)	(1.5)	(1.5)	(1.5)	(1.6)	(1.6)	(1.6)	(1.6)	(1.6)	(1.2)
תזרים נטו, להיוון	**0.6**	**2.7**	**2.8**	**2.8**	**2.8**	**2.9**	**2.9**	**2.9**	**1.6**	**...**	**1.4**	**1.4**	**1.4**	**1.4**	**1.4**	**1.5**	**1.5**	**1.5**	**1.5**	**1.5**	**1.1**
תקופה להיוון	1.5	2.5	3.5	4.5	5.5	6.5	7.5	8.5	9.5	...	71.5	72.5	73.5	74.5	75.5	76.5	77.5	78.5	79.5	80.5	81.5
תזרים מהוון	**0.6**	**2.4**	**2.3**	**2.2**	**2.1**	**2.0**	**1.9**	**1.9**	**0.9**	**...**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.0**

תוחלת ערך מהוון של

תזרים מזומנים, נטו* **31.7**

*סך הכל השווי הכלכלי של זרם תקבולי ההכנסות, נטו בפרויקט (שמעון מזרחי + אורן השקעות) נאמד בכ- 58.2 מיליון שקלים חדשים, כאשר תוחלת חלקה של החברה נאמד בכ- 31.7 מיליון שקלים חדשים.



להלן ניתוח רגישות דו פרמטרי לתזרים הכנסות מדמי השכירות נטו, אשר צפוי לנבוע לחברה מהנכס בכפר חב"ד, ביחס לשינוי באומדן דמי השכירות החודשיים הממוצעים, וביחס לשינוי בשיעור צמיחת ההכנסות (במיליוני שקלים חדשים):

		אומדן דמי שימוש חודשיים ליח"ד ממוצעת (אלפי שקלים חדשים)				
		2.4	2.6	2.7	2.9	3.0
שיעור צמיחה עתידית בהכנסות משק בית חרדי	2.0%	33.7	35.5	36.8	39.0	40.7
	1.5%	31.2	32.8	34.1	36.0	37.6
	1.0%	29.0	30.5	**31.7**	33.4	34.9
	0.5%	27.2	28.6	29.6	31.3	32.6
	0.0%	25.6	26.9	27.8	29.4	30.6



תאריך : 11.8.2016

לכבוד
אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ
רחוב יוני נתניהו 1
אור יהודה
א.נ.,

הנדון: <u>מכתב הסכמה לצרוף לתשקיף להשלמה ומדף חוות דעת בעניין דמי שימוש ראויים – דיור להשכרה מעון קליטה לעולים, כפר חב"ד, חלקה 54 וח"ח 34, 35, 41 בגוש 6272</u>

לבקשתכם, הרינו לאשר, כי הננו מסכימים לצירופה של חוות הדעת שמספרה 8305 שמטרתה אומדן דמי שימוש ראויים ליחידה טיפוסית לתשקיף להשלמה ומדף ("**התשקיף**") של אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ ("**החברה**") אשר מיועד להתפרסם עד תום חודש אוגוסט 2016, וכן בכל תיקון, השלמה או תוספת לתשקיף הנ"ל.

בכבוד רב ,

אריה קמיל
שמאי מקרקעין



רח' נמל תל אביב 36 תל אביב מיקוד 63506 36, Namal Tel-Aviv St. Tel-Aviv
טל': 03-6961250 Tel. פקס: 03-6961259 Fax:
E-mail: office@ktap.co.il www.ktap.co.il

אריה קמיל
שמאי מקרקעין
Arie Kamil
Real Estate Appraiser

דני טרשנסקי
שמאי מקרקעין
Dani Treshanski
Real Estate Appraiser

איציק רפאל
שמאי מקרקעין
Itsik Refael
Real Estate Appraiser

*****

מגי נוימן
שמאית מקרקעין, כלכלנית
Maggi Noyman
Real Estate Appraiser

הילה חי
שמאית מקרקעין, כלכלנית
Hila Hay
Real Estate Appraiser

רפאל חבסוב-כהן
שמאי מקרקעין, כלכלן
Rafael Havasov-Cohen
Real Estate Appraiser

איריס אינהורן
שמאית מקרקעין
Iris Einhorn
Real Estate Appraiser

שני אהרון
שמאי מקרקעין
Shani Aharon
Real Estate Appraiser

דמי שימוש ראויים

דיור להשכרה

מעון קליטה לעולים, כפר חב"ד

חלקה 54 ו-ח"ח 34, 35, 41 בגוש 6272

חברי לשכת
שמאי המקרקעין בישראל

36, Namal Tel-Aviv St. Tel-Aviv 63506 רח' נמל תל אביב 36 תל אביב מיקוד
Fax: 03-6961259 :פקס Tel. 03-6961250 :טל'
E-mail: office@ktap.co.il www.ktap.co.il

תאריך: 26.7.2016

מספרנו: 8305

חברת אורן השקעות באמצעות

מר אלי אל על קבוצת שווי הוגן

<u>תל אביב</u>

דמי שימוש ראויים - דיור להשכרה

מעון לקליטת לעולים, כפר חב"ד

<u>חלקה 54 ו-ח"ח 34, 35, 41 בגוש 6272</u>

לבקשתך, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן דמי השימוש הראויים בנכס, בכפוף לשימושים המותרים.

יצויין כי חוות דעת זו נערכה למטרת אומדן דמי השכירות הראויים ליחידה טיפוסית במקבץ דיור במסגרת דיור להשכרה.

ההערכה בוצעה תחת הנחה כי היחידה הינה משופצת וראויה למגורים, לא קיימת התייחסות בגין מאפייני הבינוי בנכס והאומדן הינו ליחידה טיפוסית במקבץ בתנאי שוק חופשי בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, לא נלקחו בחשבון כל זכויות ו/או חובות צד ג' שלא ידוע עליהם בעת עריכת חוות הדעת, לא רשומות בספרי המקרקעין, או לא נמסר עליהם מידע ע"י מזמין חוות הדעת.

ניתן כתב שיפוי ולפיו מזמין חוות הדעת, לא יוכל לבוא בתביעה כל שהיא על תוצאות הנובעות ממידע ומנתונים שנמסרו על ידו לשמאי ויתבררו בדיעבד כלא נכונים.

1. <u>המועד הקובע</u>

המועד הקובע הינו מועד עריכת חוות הדעת.

2. <u>ביקור בנכס</u>

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י רפאל חבסוב כהן, שמאי מקרקעין וע"י ברק דאלי מתמחה מטעם החי"מ ביום 5.6.2016.

נערך ביקור חיצוני בלבד, ללא סיור בפנים היחידות.

רח' נמל תל אביב 36 תל אביב מיקוד 36, Namal Tel-Aviv St. Tel-Aviv 63506
טל': 03-6961250 Tel. פקס: 03-6961259 Fax:
E-mail: office@ktap.co.il www.ktap.co.il

3. פרטי הנכס

גוש:	6272
חלקות:	54, ח"ח 34, 35, 41
שטח חלקות רשום:	15,538 מ"ר
סוג נכס:	מבנה מעונות קליטה לעולים/מקבץ דיור להשכרה.
זכויות:	בעלות קק"ל, בחכירה לכפר חב"ד מושב עובדים.

4. תאור הנכס והסביבה

4.1. תיאור הסביבה

כפר חב"ד, מושב קהילתי דתי הממוקם במרכז ובתחומי המועצה האזורית עמק לוד בגוש דן.

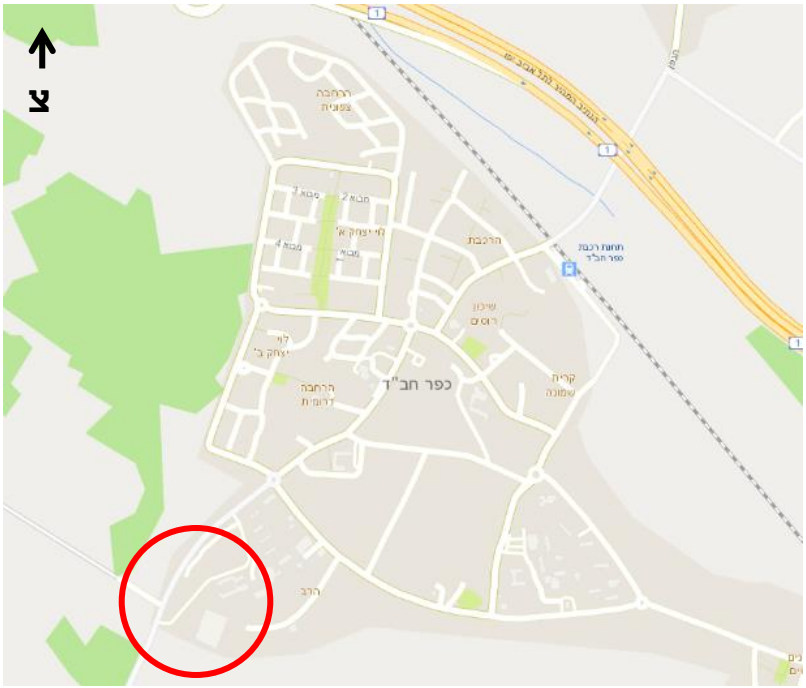
המושב ממוקם בין כביש 1 מצפון לכביש 44 בדרום. המושב הוקם בתחילת שנות ה- 50' של המאה הקודמת ומאופיין בהתיישבות של חסידי חב"ד. כאמור, המושב ממוקם בסמיכות לערים מרכזיות בגוש דן ביניהם, חולון, ראשון לציון, לוד ואור יהודה . המושב ממקום בסמיכות לנמל התעופה "בן גוריון".

המושב מתפקד כמושב עובדים עם אגודה שיתופית, במושב קיימת תחנת רכבת וכן מוסדות ציבור, פנאי ותיירות מגוונים ברוח תנועת חב"ד ביניהם בניין ה-"770" (במרכז הכפר), בתי כנסת, בתי ספר, ומגוון מפעלים בתי מלאכה כגון מפעל מצות, בית ייצור לדבש, בית דפוס וכיוצ"ב כמו כן ביישוב מתקיימת פעילות חקלאית היישוב משמש כמרכז תנועת חב"ד בישראל. במושב קיימות נחלות חקלאיות הכוללות בתים צמודי קרקע בבינוי ותיק לצד בניה חדשה כמו כן קיימים בנייני שיכון למגורים, בשנים האחרות קיים פיתוח ותכנון של הרחבות בשכונות מגורים חדשות הכוללות בתים צמודי קרקע.

נשוא חוות הדעת מהווה את בנייני המעונות לקליטת עולים וממוקם בדרום המושב בסמיכות מיידית לכניסה הראשית (הדרומית) לכפר חב"ד מכיוון כביש מס' 44 - צומת כפר חב"ד בקרבת הנכס קיימת בריכת שחייה, וכן בית הספר למלאכה. הפיתוח הסביבתי חלקי.

רח' נמל תל אביב 36 תל אביב מיקוד 63506 36, Namal Tel-Aviv St. Tel-Aviv
טל': 03-6961250 Tel. פקס: 03-6961259 Fax:
E-mail: office@ktap.co.il www.ktap.co.il

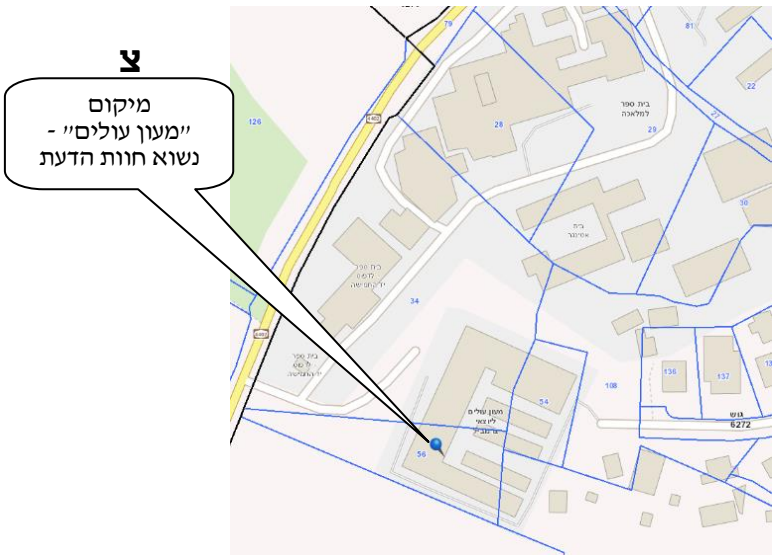
תשריט מפת הסביבה (מיקום נשוא חוות הדעת)



4.2. <u>תיאור החלקות</u>

מתחם נשוא חוות הדעת נכלל בחלקות 34, 54 בגוש 6272 שטחן הכולל הרשום של החלקות הינו 15,538 מ"ר, על החלקות ניצבים מספר מבנים והמתחם כולל את מבני "מעונות לקליטת עולים". פני הקרקע מישוריים.

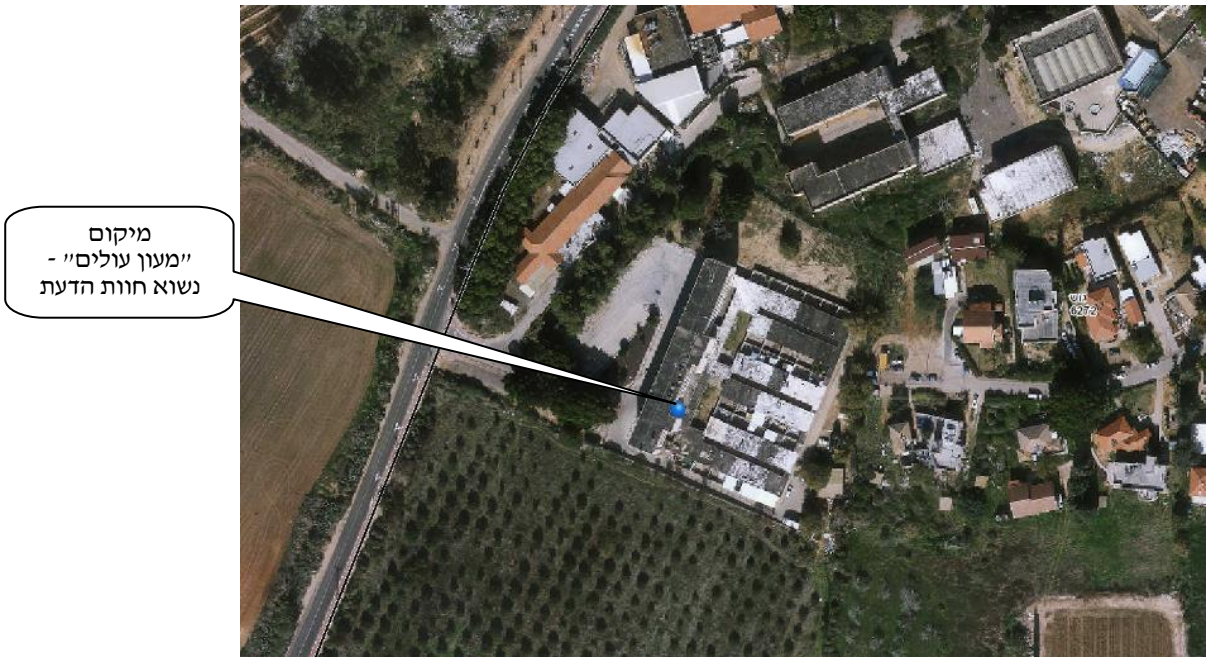
תשריט החלקות[1] על רקע המתחם:



[1] מאתר המפות הממשלתי - GOVMAP

רח' נמל תל אביב 36 תל אביב מיקוד 63506 36, Namal Tel-Aviv St. Tel-Aviv
טל': 03-6961250 Tel. פקס: 03-6961259 Fax:
www.ktap.co.il E-mail: office@ktap.co.il

תצ"א הסביבה [2]:



4.3. <u>תיאור המבנה והנכס נשוא חוות הדעת</u>

מתחם נשוא חוות הדעת מהווה מתחם המורכב מ- 6 בניינים בבינוי חד קומתי טורי מקביל וכן בניין הממוקם בחזית בבינוי של 3 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף.

הבניה הינה קונבנציונלית מבלוקים ובטון, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום הגג שטוח, רמת הגמר של המבנה תואמת את גילו והשימוש הנעשה בו טרום המועד הקובע. בהיקף המתחם קיימת גדר ברזל וכניסה ניצב שער, בעת הביקור בנכס נראה כי קיימים שטחים שאינם בשימוש/לא קיימת גישה אליהם מצבו התחזוקתי של הנכס ירוד.

עפ"י היתר הבניה ובהתאם לביקור בנכס עולה כי בבניינים החד קומתיים קיימים 32 יח' דיור בנוות 2 חדרים, מטבחון, ושירותים, במבנה בן 3 קומות קיים בקומת הקרקע כניסה, אולם אוכל, מטבח, חדר כביסה, חצר למטבח, שירותים, 2 חדרי משרדים, אולם תרבות ושירותים בכל קומה קיימות 22 יח"ד ובסה"כ ב- 3קומות 66 יח"ד.

להלן תמהיל השטחים הקיים:

סוג דירה	כמות	סך שטח רצפות דיור, שירותים ומרפסות מקורות
דירות חדר	66	1,576.50
דירת שני חדרים	32	1,204.00
דירת שני חדרים	98	2,780.50

[2] מאתר המפות הממשלתי - Govmap

רח' נמל תל אביב 36 תל אביב מיקוד 63506 36, Namal Tel-Aviv St. Tel-Aviv
טל': 03-6961250 Tel. פקס: 03-6961259 Fax:
E-mail: office@ktap.co.il www.ktap.co.il

עפ"י מידע ממזמין חוות הדעת נמסר כי המתחם יעבור שינויים פנימיים ללא שינוי בכמות יח"ד ובסך השטח הבנוי וכן שיפוץ לרמת גמר מלא וכן שדרוג תשתיות פנים דירתיות.

להלן תמונת חזית הנכס



רח' נמל תל אביב 36 תל אביב מיקוד 36, Namal Tel-Aviv St. Tel-Aviv 63506
טל': 03-6961250 .Tel פקס: 03-6961259 .Fax
E-mail: office@ktap.co.il www.ktap.co.il

5. <u>המצב התכנוני</u>

להלן התכניות הרלוונטיות החלות על הנכס הנישום:

5.1. <u>תכנית מתאר גז/4/525</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2887 מיום 27.1.1983

עפ"י תשריט התכנית מיקום נשוא חוות הדעת מסומן במגרש "א" ביעוד שטח לבנייני ציבור.

לא נמצא תקנון לתכנית.

תשריט התכנית (מיקום נשוא חוות הדעת מסומן בעיגול אדום):



מקרא התכנית:



רח' נמל תל אביב 36 תל אביב מיקוד 63506 36, Namal Tel-Aviv St. Tel-Aviv
טל': 03-6961250 Tel. פקס: 03-6961259 Fax:
E-mail: office@ktap.co.il www.ktap.co.il

5.2. <u>תכנית מתאר גז/12/525</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3465 מיום 5.7.1987

עפ"י תשריט התכנית הנכס הנדון מסומן כמגרש ד'5 ביעוד למוסדות ציבור - "מגורי תלמידים וסגל".

עפ"י הוראות תקנון התכנית באזור למוסדות ציבור למעט מגרש 14 א' יותר:

א. מוסדות ציבור- לבנייני מנהלה, מוסדות חינוך, מגורים תלמידים, מגורי סגל, מבני צרכנות ומבני משק ציבוריים מבני תרבות ובידור, ומבני ומתקני ספורט, מתקני דלק, ומתקנים הנדסיים, מבני ציבור מיוחדים רב תכלייתיים.

ב. מלונאות ונופש, בתי הארחה אכסניית נוער, מעונות קליטה וכו'.

ג. מבנים המספקים שרותי וצרכי דת.

תשריט התכנית (מיקום נשוא חוות הדעת מסומן בעיגול אדום):



רח' נמל תל אביב 36 תל אביב מיקוד 63506 36, Namal Tel-Aviv St. Tel-Aviv
טל': 03-6961250 Tel. פקס: 03-6961259 Fax:
E-mail: office@ktap.co.il www.ktap.co.il

6. <u>רישוי</u>

❖ מעיון בתיק הבניין בוועדה המקומית עמק לוד עולים הפרטים הבאים כדלהלן:

היתר מס׳ 4380 מיום 20.10.1968 להקמת מגורים בשימוש להוסטל- אכסניה הכוללת 3 בניינים בני קומה אחת בכל קומה 12 יח׳ דיור בנות 2 חדרים, מטבחון, ושירותים וכן מבנה בעל 3 קומות וקומת מרתף הכולל בקומת המרתף, מקלט ומחסן חפצים ובקומת קרקע כניסה, אולם אוכל, מטבח, חדר כביסה, חצר למטבח, שירותים, 2 חדרי משרדים, אולם תרבות ושירותים בקומות שניה ושלישית בכל קומה 22 יח״ד דיור בנות חדר, פינת אוכל, שירותים ומרפסת בגוש 6232 בשטח ההוסטל – אכסניה בשטח מושב כפר חב״ד ח.מ. גז/4/525.

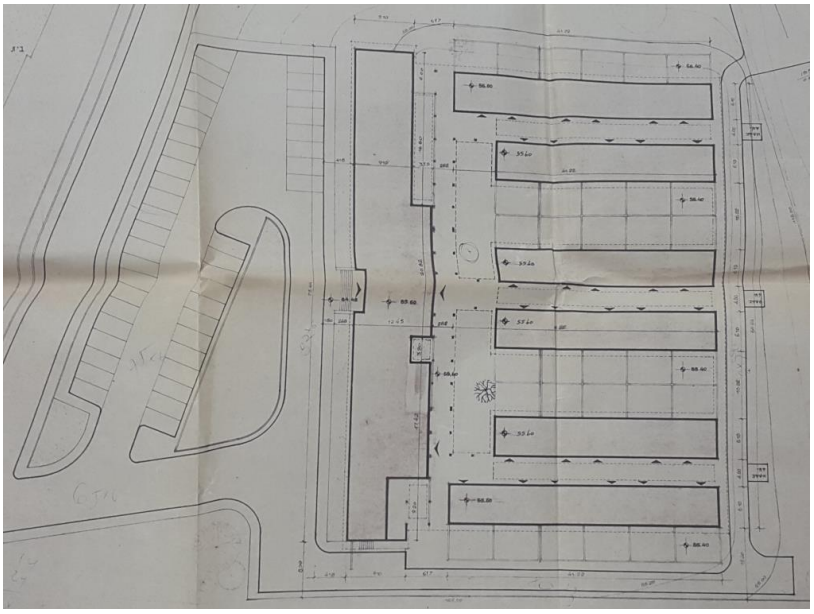
טבלת השטחים עפ״י תכנית בקשה להיתר:

קומה	סה״כ שטח עיקרי	שטח למגורים עד 45 מ״ר ליח״ד	מס׳ חדרים
מרתף	388.92		3
קרקע	2,098.74	1,337.85	71
ביניים	583.81	583.81	
א׳	583.81	583.81	22
ב׳	583.81	583.81	22
סה״כ:	4,239.09	3,089.28	118

תמהיל יחידות עפ״י תכנית בקשה להיתר:

סוג דירה	כמות	סך שטח רצפות דיור, שירותים ומרפסות מקורות
דירות חדר	44	1,051
דירת שני חדרים	32	1,204
סה״כ	76	2,255

תשריט מיקום מבנים עפ״י תכנית הבקשה להיתר:



רח׳ נמל תל אביב 36 תל אביב מיקוד 63506 36, Namal Tel-Aviv St. Tel-Aviv
טל׳: 03-6961250 Tel. פקס: 03-6961259 Fax:
www.ktap.co.il E-mail: office@ktap.co.il

- היתר מס׳ 4658 מיום 14.2.1970
- היתר שינוי מס׳ 4658 מיום 8.2.1970 להקמת קומה רביעית על בניין ההוסטל - אכסניה הכולל 22 יח״ד בשטח תכנית גז/525/4 בשטח מושב כפר חב״ד.

טבלת השטחים עפ״י תכנית בקשה להיתר:

קומה	סה״כ שטח עיקרי	שטח למגורים עד 45 מ״ר ליח״ד	מס׳ חדרים
מרתף	388.92		3
קרקע	2,098.74	1337.85	71
ביניים	583.81	583.81	
א׳	583.81	583.81	22
ב׳	583.81	583.81	22
ג׳	583.81	583.81	22
סה״כ:	4,822.90	3,673.09	140

תמהיל יחידות עפ״י תכנית בקשה להיתר:

סוג דירה	כמות	סך שטח רצפות דיור, שירותים ומרפסות מקורות
דירות חדר	66	1,576.50
דירת שני חדרים	32	1,204.00
דירת שני חדרים	98	2,780.50

היתר מס׳ 6079 מיום 10.12.1972 מחסן חפצי עולים ליד ההוסטל בשטח של 87.30 מ״ר ובניין גנרטור קיים של 19.25 מ״ר

7. המצב המשפטי[3]

7.1. נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, אשר הופק מאתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 18.5.2016:

- חלקה 34 בגוש 6272 בשטח 13,726 מ״ר.

  החלקה בבעלות קק״ל בשלמות.

- חלקה 54 בגוש 6272 בשטח 1,612 מ״ר.

  החלקה בבעלות קק״ל בשלמות.

[3] המוצג בפרק זה מובא לידיעה בלבד, ועפ״י מסמכים שהועברו ע״י מזמין חוות הדעת, אין באמור בפרק זה לנקוט עמדה משפטית זו או אחרת ואינן מהוות חלק ממטרת חוות הדעת.

רח׳ נמל תל אביב 36 תל אביב מיקוד 63506 36, Namal Tel-Aviv St. Tel-Aviv
טל׳: 03-6961250 Tel. פקס: 03-6961259 Fax:
E-mail: office@ktap.co.il www.ktap.co.il

7.2. <u>חוזה חכירה</u>

הוצג בפני חוזה חכירה מיום 12.12.1971 שנחתם בין רשות הפיתוח, המדינה והקרן הקיימת לישראל ("המחכיר") לבין הנהלת הסוכנות היהודית לארץ ישראל ירושלים (להלן: "הסוכנות") ובין כפר חב"ד מושב עובדים אגודה שיתופית (להלן: "האגודה") ממנו עולים הפרטים הבאים:

המינהל מחכיר לסוכנות לתקופה של שלוש שנים, המתחילה ביום 1.10.1971 ומסתיימת ביום 30.9.1974 שטח של 2,249 דונם בערך.

מטרת החכירה: ניצול השטח העליון של הקרקע לצרכי חקלאות בלבד.

הסוכנות מתחייבת לשלם למחכיר ע"י תשלומי האגודה בלבד, דמי חכירה בעד המשבצת עבור שנת החכירה הראשונה לפי פרוט דלהלן:

עבור 74 יחידות א'- 90 ל"י לשנה ובסה"כ 6,660 ל"י.

עבור 60 יחידות בעלי מלאכה א'- 23 ל"י לשנה ובסה"כ <u>1,380 ל"י.</u>

סה"כ: 8,040 ל"י

סיום תקופת החכירה: "בתום תקופת החכירה או עם סיומה מכל סיבה אחרת יפנו הסוכנות והאגודה את המשבצת ויחזירוה למחכיר, אלא אם יוסכם בכתב אחרת".

עפ"י הנחיית מזמין חוות הדעת ולצרכי הערכה בלבד, הונח כי הזכויות מוקנות עפ"ח חוזה חכירה כלל שנתי מתחדש.

8. <u>גורמים, עקרונות ושיקולים</u>

בבואנו לאמוד את דמי השכירות הראויים , הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

8.1. מיקום הנכס בכפר חב"ד הממוקמת בתחומי המועצה האזורית עמק לוד ומהווה מושב עובדים עבור חסידי תנועת חב"ד.

8.2. סך היח"ד הקיימות ושטח ממוצע של יח"ד.

8.3. הנכס הוערך בהנחה כי יעבור שיפוץ ושדרוג תשתיות פנים לצורך השמשה למגורים ויהיה ברמת גמר טובה, הונח כי לא תחול מניעה כלשהיא בהשכרת הנכס לצורכי מגורים.

8.4. משפטי- לא הובאו בחשבון מערכת ההסכמים המשפטים הקיימת ו/או המתהווה והנכסים הוערכו בהשכרה בהתאם למאפייני ומיקום נשוא חוות הדעת.

8.5. עפ"י הנחיית מזמין חוות הדעת ולצרכי הערכה בלבד, הונח כי הזכויות המוקנות הינם עפ"י חוזה החכירה הינו תלת שנתי מתחדש.

8.6. הונח כי לא קיימת מניעה תכנונית/משפטית להשכרת יח"ד כמקבץ דיור.

8.7. המועד הקובע הינו מועד עריכת חוות הדעת, ודמי השימוש הוערכו למועד זה.

רח' נמל תל אביב 36 תל אביב מיקוד 63506 36, Namal Tel-Aviv St. Tel-Aviv
טל': 03-6961250 Tel. פקס: 03-6961259 Fax:
E-mail: office@ktap.co.il www.ktap.co.il

8.8. הביקושים ושיעורי התפוסה האופייניים באזור לשימושי הנכס.

8.9. לא הובאו בחשבון מאפייני יחידות משתנות, הערכה בוצעה ליח"ד טיפוסית בתנאי שוק חופשי.

8.10. לא הובאו בחשבון עלות דמי ניהול בקיזוז מעלויות ההשכרה.

8.11. אומדן דמי השכירות אינם כוללים מע"מ.

9. <u>נתוני השוואה למועד הקובע – היצע להשכרת יח"ד במאפייני הנכס הנדון ובסביבתו הקרובה:</u>

- ברחוב התמר 17 בבית דגן מוצעת להשכרה יח"ד בשטח של 45 מ"ר במחיר של 3,100 ₪, משקף כ- 69 ₪ למ"ר.
- ברחוב התמר 24 בבית דגן מוצעת להשכרה יח"ד בשטח של 30 מ"ר במחיר של 2,000 ₪, משקף כ- 67 ₪ למ"ר.
- ברחוב הזית 22 בבית דגן מוצעת להשכרה יח"ד בשטח של 40 מ"ר במחיר של 3,500 ₪, משקף כ- 88 ₪ למ"ר.
- ברחוב כצנלסון 19 בבית דגן מוצעת להשכרה יח"ד בשטח של 40 מ"ר במחיר של 3,000 ₪, משקף כ- 88 ₪ למ"ר.
- ברחוב התמר 55 בבית דגן מוצעת להשכרה יח"ד בשטח של 25 מ"ר במחיר של 2,200 ₪, משקף כ- 88 ₪ למ"ר.
- בבית דגן מוצעת להשכרה יח"ד בשטח של 20 מ"ר במחיר של 2,000 ₪ משקף כ- 100 ₪ למ"ר.
- ברחוב יצחק קורדובה 123 במשמר השבעה מוצעת להשכרה יח"ד בשטח של 25 מ"ר במחיר של 2,500 ₪, משקף כ- 100 ₪ למ"ר.
- ברחוב הורד 214 במשמר השבעה מוצעת להשכרה יח"ד בשטח של 25 מ"ר במחיר של 2,500 ₪, משקף כ- 100 ₪ למ"ר.
- ברחוב אליהו שמיר 1 במשמר השבעה מוצעת להשכרה יח"ד בשטח של 60 מ"ר במחיר של 4,700 ₪, משקף כ- 78 ₪ למ"ר.
- ברחוב הדקל 1 בניר צבי מוצעת להשכרה יח"ד בשטח של 30 מ"ר במחיר של 2,800 ₪, משקף כ- 93 ₪ למ"ר.
- ברחוב התאנה 1 בצפריה מוצעת להשכרה יח"ד בשטח של 35 מ"ר במחיר של 2,500 ₪, משקף כ- 72 ₪ למ"ר.
- ברחוב התאנה 8 בצפריה מוצעת להשכרה יח"ד בשטח של 50 מ"ר במחיר של 3,500 ₪, משקף כ- 70 ₪ למ"ר.

רח' נמל תל אביב 36 תל אביב מיקוד 63506 36, Namal Tel-Aviv St. Tel-Aviv
טל': 03-6961250 .Tel פקס: 03-6961259 .Fax
E-mail: office@ktap.co.il www.ktap.co.il

- מבירור שנעשה בקרב תושבי המקום עולה כי קיים ביקוש גובר ליח"ד לזוגות צעירים עוד עולה כי קיים שימוש בקרוואנים ופתרונות דיור דומים וכי דמ"ש בגין יח"ד בשטחים שבין 20- 40 מ"ר מושכרות בדמ"ש שבין 2,000 ₪ - 3,000 ₪ ובממוצע 2,500 ₪ ליח"ד.

10. <u>אומדן דמי שימוש</u>

לאור האמור דלעיל דמי השימוש הראויים המוערכים ליח"ד טיפוסית למועד הקובע בהתאם לתמהיל היחידות[4] ובממוצע הינו כדלקמן:

דמ"ש ראויים ליחידת חדר אחד בשטח ממוצע של 24 מ"ר הינם בגבולות – 2,450 ₪.

דמ"ש ראויים ליחידת שני חדרים בשטח ממוצע של 37 מ"ר הינם בגבולות – 3,000 ₪.

ובאתי על החתום



אריה קמיל

שמאי מקרקעין

[4] עפ"י היתר בניה מס' 465 מיום 8.2.1970

רח' נמל תל אביב 36 תל אביב מיקוד 63506 36, Namal Tel-Aviv St. Tel-Aviv
טל': 03-6961250 Tel. פקס: 03-6961259 Fax:
E-mail: office@ktap.co.il www.ktap.co.il

11.1 <u>חוות דעת עורכי דין ההנפקה</u>

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:

תאריך: 11 באוגוסט 2016

לכבוד
אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ
רחוב יונתן נתניהו 1
<u>אור יהודה 6037601</u>

הנדון: **<u>תשקיף להשלמה ומדף של אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ ("החברה")</u>**

בהתאם לבקשתכם הרינו לאשר כי:

1. הזכויות הנלוות למניות הקיימות בהון החברה והזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, תוארו נכונה בתשקיף להשלמה זה המציע את ניירות הערך המוצעים (להלן: "**התשקיף**").
2. לחברה הסמכות להנפיק את ניירות הערך המוצעים, באופן המתואר בתשקיף.
3. הדירקטורים של החברה מונו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף.

הננו מסכימים כי חוות דעת זו תיכלל בתשקיף לפיו מוצעים ניירות הערך המוצעים.

בכבוד רב,

אורי גוטליב, עו"ד עוז סלומון, עו"ד

שניצר, גוטליב, סאמט ושות', עורכי דין

11.2 **<u>ההוצאות בקשר עם ההנפקה לציבור</u>**

סך כל ההוצאות של החברה הכרוכות בהצעת ניירות הערך על פי תשקיף זה יפורסמו בהודעה המשלימה.

11.3 **<u>עיון במסמכים</u>**

ניתן לעיין בהעתקים מתשקיף זה ובחוות הדעת והאישורים הנזכרים בו במשרדי החברה ברחוב יונתן נתניהו 1, אור יהודה ובאתר האינטרנט של רשות ניירות ערך בכתובת: www.magna.isa.gov.il.

פרק 12: חתימות

החברה:

אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ _____

חברי הדירקטוריון:

יוסי אקב _____

אורנה בן חיים _____

ניר עפרוני _____