

8 בספטמבר 2019

אלמוגים החזקות בע"מ

(**"החברה"**)

דוח הצעת מדף

על פי תשקיף מדף של החברה מיום 19 באוגוסט 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-078666) ("תשקיף המדף" או "התשקיף") ובהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), תשס"ו-2005 ("תקנות הצעת מדף"), החברה מתכבדת לפרסם בזאת דוח הצעת מדף ("דוח הצעת המדף" או "דוח ההצעה") להנפקה ולרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה") של אגרות חוב (סדרה ה') של החברה ("אגרות החוב (סדרה ה')") או "אגרות החוב", בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב, כמפורט להלן.

בדוח הצעת המדף תיחוס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בתשקיף המדף, אלא אם כן צוין בדוח הצעת המדף אחרת.

1. ניירות הערך המוצעים (מס' מכרז 1151851)

מוצעים בזה לציבור ניירות ערך במסגרת הצעה אחידה עם טווח כמויות בהתאם לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 ("תקנות אופן ההצעה").

1.1. בין 1,000,000 לבין 34,700,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ה'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, ("אגרות החוב הנוספות" או "אגרות החוב המוצעות"), המוצעות בדרך של הרחבת סדרה רשומה למסחר בורסה, שהונפקה לראשונה על פי תשקיף מדף של החברה מיום 5 במאי 2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-012588) ודוח הצעת מדף מיום 14 בפברואר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-012369) ("דוח הצעת המדף המקורי") וכפי שהונפקו בדרך של הרחבת סדרה במסגרת הצעה פרטית מיום 3 באפריל 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-034639).

1.2. הנאמן לאגרות החוב (סדרה ה') הינו רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ ("הנאמן")¹, עמו התקשרה החברה בשטר נאמנות מיום 14 בפברואר 2018 ("שטר הנאמנות המקורי לאג"ח ה'") שצורף לדוח הצעת המדף המקורי לאג"ח ה' ונכלל בדוח הצעה זה על דרך ההפניה.

ביום 8 בספטמבר 2019 חתמו הנאמן והחברה על תוספת לשטר הנאמנות המקורי לאג"ח ה', במסגרתה שיעבדה החברה זכויותיה בנכס נדל"ן יזמי נוסף (עודפי פרויקט אלמוגים בפרדסיה), כבטוחה נוספת לטובת הנאמן וזאת מעבר לגידול בעודפי פרויקט אלמוג נתניה המשמשים כבטוחה שהועמדה לטובת הנאמן ומחזיקי אגרות החוב

¹ להלן פרטי ההתקשרות עם הנאמן: רחוב יד חרוצים 14, תל אביב; טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222; אנשי הקשר אצל הנאמן: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, דואר אלקטרוני Michal@rpn.co.il או עו"ד הגר שאול, דואר אלקטרוני Hagar@rpn.co.il.

כפי שנמסר לחברה מהנאמן, להלן הליכים משפטיים הנוגעים למילוי תפקידו כנאמן: ביום 3.4.2016 הגיש מר טוביה פכטהולד, בקשה לאישור תביעה כתובענה ייצוגית לבית המשפט המחוזי בתל אביב, המחלקה הכלכלית, לפי חוק התובענות הייצוגיות, התשס"ז-2006 נגד אורבנקורפ אינק. ("אורבנקורפ") נגד בעלי מניותיה, נושאי המשרה בה והנאמן בתפקידו כנאמן לאגרות החוב של אורבנקורפ ("הבקשה" ו-"הנתבעים"), שעניינה, בין היתר, אחריות הנאמן לכאורה ביחס לזיכרון ביצוע של התחייבויות תשקיפיות של אורבנקורפ. על פי האמור בבקשה סך התביעה הייצוגית כנגד כל הנתבעים הוערך בסך של כ- 42 מיליון ש"ח. הנאמן דוחה מכל וכל את טענות מר פכטהולד.

(סדרה ה'), כמפורט בנספח 7.1 לשטר הנאמנות המקורי לאג"ח ה'. התוספת לשטר הנאמנות המקורי מצורפת **כנספח ב'** לדוח ההצעה.

שטר הנאמנות המקורי לאג"ח ה' והתוספת לו, יכוננו יחדיו - **"שטר הנאמנות"**.

לפרטים אודות פרויקט אלמוג נתניה ופרויקט אלמוגים בפרדסיה, ראו **נספח א'** לדוח ההצעה.

לפרטים אודות הערכת שווי עדכנית בקשר עם פרויקט אלמוג נתניה והערכת שווי בקשר עם פרויקט אלמוגים בפרדסיה, ראו **נספח א'** לדוח ההצעה.

1.3. קרן אגרות החוב (סדרה ה') עומדת לפירעון ב-4 (ארבעה) תשלומים רצופים, שווים, אשר ישולמו ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2021 ו-2022 וביום 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2022 ו-2023, באופן שכל תשלום יהיה בשיעור של 25% מקרן אגרות החוב (סדרה ה').

1.4. היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ה') תישא ריבית שנתית בשיעור של 5.8%. קרן אגרות החוב (סדרה ה') והריבית בגינה אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו.

הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה ה') שולמה ותשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2018 עד 2022 וביום 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2019 עד 2023 (כולל).

התשלום הראשון של ריבית אגרות החוב (סדרה ה') שולם ביום 30 בספטמבר 2018 והתשלום האחרון של ריבית אגרות החוב (סדרה ה') ישולם ביום 31 במרץ 2023 ביחד עם התשלום האחרון של קרן אגרות החוב (סדרה ה'), וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ה') לידי החברה. תשלומי הריבית שלאחר תשלום הריבית הראשון יהיו בגובה הריבית השנתית חלקי שניים (מספר תשלומי הריבית בשנה) וישולמו בעד תקופה של ששה (6) חודשים המסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום.

נכון למועד דוח הצעת מדף זה, רשומות למסחר בבורסה 65,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה').

1.5. תנאי אגרות החוב שתונפקנה על פי דוח הצעת מדף זה יהיו זהים לתנאי אגרות החוב כפי שתוארו בדוח ההצעה המקורי ואגרות החוב שבמחזור יחד עם אגרות החוב שתונפקנה על פי דוח הצעת מדף זה, תהווה סדרת אגרות חוב אחת לכל דבר ועניין.

יובהר כי רוכשי אגרות החוב אשר תונפקנה על פי דוח הצעת מדף זה לא יהיו זכאים לקבלת כל תשלום על חשבון ריבית בגין אגרות חוב אלו, אשר המועד הקובע לתשלומם חל קודם למועד הנפקת אגרות החוב על פי דוח הצעת מדף זה.

1.6. הבטחת אגרות החוב והרחבת סדרה

1.6.1. התחייבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ה') מובטחות בשעבודים, כמפורט בסעיף 2 בנספח 7.1 לשטר הנאמנות המקורי לאג"ח ה' ובסעיף 3 לתוספת לשטר הנאמנות המקורי לאג"ח ה'. לפרטים אודות שחרור תמורת ההנפקה מחשבון הנאמנות במקרה של הרחבת סדרה, ראו סעיף 3.4 לשטר הנאמנות המקורי לאג"ח ה'.

1.6.2. החברה רשאית להנפיק אגרות חוב (סדרה ה') נוספות בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 5.2 לשטר הנאמנות.

1.6.3. כאמור לעיל, עם פרסום דוח הצעה זה, תפעל החברה לשעבד את עודפי פרויקט פרדסיה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') כמפורט בשטר הנאמנות.

1.6.4. בהתאם, החברה עומדת בתנאי שטר הנאמנות לצורך הנפקת אגרות החוב (סדרה ה') על פי דוח הצעת מדף זה.

1.6.5. החברה המציאה לנאמן, קודם לפרסום דוח הצעת מדף זה, את המסמכים והאישורים הנדרשים בהתאם לסעיף 5.2 לשטר הנאמנות.

1.6.6. החברה תהיה רשאית להנפיק בכל עת סדרות נוספות של אגרות חוב ו/או נירות ערך אחרים, מכל מין וסוג שהוא, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או מהמחזיקים הקיימים באותה עת, כאמור בסעיף 5.1 לשטר הנאמנות.

1.7. התחייבויות נוספות

החברה קיבלה על עצמה התחייבויות נוספות (מעבר לאמור בסעיף זה לעיל) בהן עליה לעמוד עד לפירעון מלוא הסכומים להם זכאים מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), כמפורט בסעיף 7.4 לשטר הנאמנות.

1.8. פירעון מיידי

אגרות החוב (סדרה ה') ניתנות להעמדה לפירעון מיידי במקרים המתוארים בסעיף 9 לשטר הנאמנות.

1.9. פדיון מוקדם

החברה תהא רשאית להעמיד ביוזמתה את אגרות החוב (סדרה ה') לפדיון מוקדם כמפורט בסעיף 8.2 לשטר הנאמנות.

1.10. ריבית פיגורים

לפרטים אודות ריבית פיגורים, ראו סעיף 7 לנספח 2.1 לשטר הנאמנות.

1.11. לפרטים אודות יתר תנאי אגרות החוב (סדרה ה'), ראו שטר הנאמנות.

2. אופן הצעת ניירות הערך

2.1. כמות שלא תפחת מ- 1,000,000 ש"ח ע.נ. ("הכמות המזערית") ולא תעלה על 34,700,000 ש"ח ע.נ. ("הכמות המרבית") של אגרות החוב (סדרה ה'), המוצעות לציבור בדרך של הצעה אחידה עם טווח כמויות, כאמור בתקנות אופן ההצעה, בכמות שבין 1,000 יחידות לבין 34,700 יחידות בדרך של מכרז על מחיר היחידה ("המכרז"), כשהרכב כל יחידה ומחירה הנו כדלקמן ("יחידה" או "יחידות"):

1,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') 1,013 ש"ח

=====

סה"כ מחיר מינימאלי ליחידה 1,013 ש"ח

מחיר היחידה המינימאלי שייקבע במכרז לא יפחת מסך של 1,013 ש"ח ליחידה ("המחיר המינימאלי ליחידה").

2.2. מכרז על מחיר היחידה

2.2.1. רשימת החתימות

2.2.1.1. המכרז לרכישת היחידות ייפתח ביום ג', 10 בספטמבר 2019 ("יום המכרז" או "יום הגשת הבקשות"), בשעה 09:30 וייסגר באותו יום בשעה 16:30, ובלבד שחלפו לפחות 7 שעות ומתוכן 5 שעות מסחר לפחות ממועד פרסום דוח הצעת המדף ("מועד סגירת רשימת החתימות").

2.2.1.2. החברה רשאית לבטל את ההצעה בכל עת לפני קבלת כספי ההנפקה מאת המשקיעים, מבלי שתהיה למשקיעים כל טענה בקשר לכך. במקרה כאמור, יראו את כל ההזמנות שניתנו לחברה בקשר עם אותה הצעה, כבטלות. כמו כן, במקרה כאמור אגרות החוב המוצעות על פי דוח הצעת מדף זה לא תרשמנה למסחר בבורסה ולא יגבו כספי המשקיעים בגינן.

2.2.1.3. **ההצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף זה נעשית בדרך של הצעה אחידה עם טווח כמויות ובהתאם לכך, לאחר מועד סגירת רשימת החתימות תחליט החברה על כמות היחידות שתונפק בתוך טווח הכמויות כאמור, לפי שיקול דעתה, וכמות זו תיחשב לצורך ההקצאה כמספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור.**

2.2.2. הגשת הבקשות והליכי המכרז

2.2.2.1. את הבקשות לרכישת היחידות יש להגיש לחברה, על גבי טפסים הנהוגים למטרה זו², באמצעות סניפי בנקים או באמצעות חברים אחרים בבורסה ("חברי הבורסה" או "המורשים לקבלת בקשות", לפי העניין), לא יאוחר ממועד סגירת רשימת החתימות.

כל בקשה שתוגש למורשה לקבלת בקשות ביום המכרז תיחשב כמוגשת באותו יום אם תתקבל על ידי המורשה לקבלת בקשות עד למועד סגירת רשימת החתימות, ובתנאי שתועבר על ידי המורשה לקבלת בקשות לידי פועלים אי.בי.אי – חיתום והנפקות בע"מ מרחוב הארבעה 28, תל אביב ("רכז ההנפקה"), ותתקבל על ידי רכז ההנפקה עד לתום שעה אחת ממועד סגירת רשימת החתימות, היינו, עד לשעה 17:00 ("המועד האחרון להגשה לרכז"). בקשה שתתקבל אצל חברי הבורסה לאחר מועד סגירת רשימת החתימות או שתתקבל אצל רכז ההנפקה יותר משעה לאחר מועד סגירת רשימת החתימות, לא תיענה על ידי החברה.

2.2.2.2. כל מבקש רשאי להגיש עד שלוש בקשות במחירי יחידה שונים, אשר לא יפחתו מהמחיר המינימאלי ליחידה, וזאת במדרגות מחיר של 1 ש"ח באופן שהמדרגה הראשונה שבה ניתן לבקש לרכוש יחידות מעל למחיר המינימאלי ליחידה הנה 1,014 ש"ח ולאחריה ניתן להזמין יחידות במחיר יחידה של 1,015 ש"ח, 1,016 ש"ח וכן הלאה ("מדרגות המחיר ליחידה").

בקשה שתנקוב במחיר שאינו שווה לאחת ממדרגות המחיר ליחידה, תעוגל למדרגת המחיר ליחידה הקרובה כלפי מעלה.

2.2.2.3. כל מבקש יציין בבקשתו את מספר היחידות שהוא מבקש לרכוש וכן את מחיר היחידה המוצע על ידו, אשר לא יפחת מהמחיר המינימאלי ליחידה. בקשה שהמחיר הנקוב בה נמוך מהמחיר המינימאלי ליחידה תהיה בטלה, ויראוה כבקשה שלא הוגשה.

2.2.2.4. בכפוף לכל דין, הבקשות לרכישת היחידות הינן בלתי חוזרות. כל בקשה תיחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצד המבקש לקבל את ניירות הערך שיוקצו לו כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית לבקשתו ולשלם באמצעות רכז ההנפקה את המחיר המלא, על פי

² שניתן לקבלם אצל המורשים לקבלת בקשות או באמצעות סניפי בנקים או חברים אחרים בבורסה.

תנאי התשקיף ודוח הצעת מדף זה, של ניירות הערך שיוקצו לו עקב היענות על פי תנאי התשקיף ודוח הצעת מדף זה לבקשתו.

2.2.2.5. ניתן להגיש בקשות לרכישת יחידות שלמות בלבד. בקשה שתוגש לגבי חלק כלשהו של יחידה, יראו אותה כבקשה המוגשת לגבי מספר היחידות השלמות הנקוב בה בלבד וחלק היחידה הכלול בבקשה יראו אותו כאילו לא נכלל בה מלכתחילה. בקשה שמספר היחידות הנקוב בה פחות מיחידה אחת לא תתקבל.

2.2.2.6. כל בקשה שתצוין בה כמות יחידות מוזמנת הגבוהה מהכמות המוצעת על פי דוח הצעת מדף זה, יראוה כבקשה שצוינה בה הכמות המוצעת על פי דוח הצעת מדף זה.

2.2.2.7. 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.

2.2.2.8. **"מבקש"** או **"מזמין"** - ביחד עם בן משפחתו הגר עמו ולרבות משקיע מסווג עמו התקשרה החברה, כפי שמפורט בדוח הצעת המדף.

2.2.2.9. בעלי ענין בחברה יהיו רשאים להגיש הזמנות לרכישת יחידות המוצעות לציבור על פי דוח הצעת מדף זה.

2.2.2.10. הבקשות תועברנה על ידי המורשים לקבלת בקשות לרכז ההנפקה באמצעות שידור ההזמנות באופן דיגיטלי, באמצעות כספת וירטואלית. בנוסף, כגיבוי, ניתן להעביר את ההזמנות במעטפות סגורות, אשר תישמרנה סגורות עד לחלוף המועד האחרון להגשה לרכז, ואשר תוכנסנה על ידי רכז ההנפקה לתיבה סגורה ונעולה (כולל ההזמנות אשר תוגשנה ישירות לרכז ההנפקה), וזאת כאמור - עד למועד האחרון להגשה לרכז.

2.2.2.11. ביום המכרז לאחר המועד האחרון להגשת הצעות לרכז ההנפקה, תיפתח תיבת הבקשות בנוכחות נציג החברה ורואה החשבון שלה אשר יפקחו על קיום נאות של הליכי המכרז וכן יסוכמו ויעובדו תוצאות המכרז.

2.2.2.12. ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, לא יאוחר מהשעה 10:00 תימסר הודעה על ידי רכז ההנפקה למבקשים אשר בקשותיהם נענו במלואן או בחלקן, באמצעות המורשים לקבלת בקשות. ההודעה תציין את המחיר ליחידה שנקבע במכרז, את כמות היחידות שיוקצו למבקש ואת התמורה המגיעה מהם בעבורן. עם קבלת ההודעה ובאותו יום עד השעה 12:30 בצהריים, יעבירו המבקשים באמצעות המורשים לקבלת בקשות, לרכז ההנפקה, לחשבון המיוחד כמשמעו בסעיף 2.2.4 להלן, את מלוא התמורה המגיעה מהם בגין היחידות שלגביהן נענתה הזמנתם כאמור בהודעה האמורה.

2.2.2.13. ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז תודיע החברה בדוח מיידי לרשות ניירות ערך ולבורסה על תוצאות המכרז.

2.2.2.14. הצעת ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת מדף זה אינה מובטחת בחיתום.

2.2.3. קביעת מחיר היחידה במכרז ואופן הקצאת היחידות למבקשים

כל היחידות שבקשות לרכישתן תענינה, תונפקנה במחיר אחיד ליחידה (בסעיף זה: "**מחיר הרכישה שייקבע**" או "**המחיר האחיד**"). המחיר האחיד יהיה המחיר הגבוה ביותר אשר הבקשות לרכישת יחידות שנקבו בו כמחיר היחידה ביחד עם בקשות שהוגשו במחירים גבוהים ממנו, יקיימו את התנאים הדרושים להקצאת היחידות המוצעות לציבור על פי דוח הצעת המדף, בכמות שאינה חורגת מטווח הכמויות המפורט בסעיף 2.1 לדוח הצעת מדף זה לעיל ושאותה החברה תחליט להנפיק.

הקצאת היחידות תיעשה כדלקמן:

2.2.3.1. היה והמספר הכולל של היחידות שלגביהן הוגשו בקשות יהא נמוך מהכמות המזערית, כהגדרתה בסעיף 2.1 לדוח הצעת מדף זה לעיל, של היחידות המוצעות לציבור על פי דוח הצעת המדף, תענינה כל הבקשות במלואן, ובמקרה כזה יהיה מחיר היחידה למבקשים המחיר המינימאלי ליחידה ויתרת היחידות שלא תתקבלנה בקשות בגינן לא יונפקו.

2.2.3.2. היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות שתתקבלנה יהיה שווה או יעלה על הכמות המזערית על פי דוח הצעת המדף, אזי הקצאת היחידות תעשה כדלקמן:

(1) בקשות הנוקבות במחיר גבוה מהמחיר האחיד ליחידה – תענינה במלואן.

(2) בקשות הנוקבות במחיר נמוך מהמחיר האחיד ליחידה – לא תענינה.

(3) בקשות הנוקבות במחיר האחיד ליחידה - תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש יקבל מתוך סך היחידות המוצעות שיוותר לחלוקה לאחר היענות לבקשות הנוקבות במחיר גבוה מהמחיר האחיד ליחידה, חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בבקשה שבה נקב במחיר האחיד ליחידה לבין המספר הכולל של היחידות הכלולות בכל הבקשות שהוגשו לחברה שבהן נקב המחיר האחיד ליחידה.

2.2.3.3. אם בהקצאת ניירות הערך על פי ההיענות במכרז כאמור לעיל ייווצרו שברי יחידות, הם יעוגלו, ככל הניתן, ליחידה השלמה הקרובה ביותר. עודפים של יחידות שיוותרו כתוצאה מהעיגול כאמור יירכשו על ידי רכז ההנפקה במחיר ליחידה שנקבע כאמור לעיל.

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

2.2.4. חשבון נאמנות מיוחד והקצאת היחידות

2.2.4.1. סמוך לפני יום המכרז, יפתח רכז ההנפקה חשבון נאמנות מיוחד על שם החברה בתאגיד בנקאי ("**החשבון המיוחד**") וימסור למורשים לקבלת בקשות את פרטיו של החשבון המיוחד. החשבון המיוחד ינוהל באופן בלעדי על ידי רכז ההנפקה בשם החברה ועבורה

בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). כספים שיצטברו בחשבון המיוחד יושקעו על ידי רכז ההנפקה בפקדונות נזילים, לא צמודים, נושאים ריבית על בסיס יומי.

2.2.4.2. המורשים לקבלת בקשות יפקידו בחשבון המיוחד, את כל הסכומים ששולמו בגין ניירות הערך שבקשות לרכישתם נענו על פי תנאי התשקיף ודוח ההצעה ורכז ההנפקה ינהג בהם ויפעל על פי תנאי התשקיף ודוח ההצעה.

2.2.4.3. רכז ההנפקה יעביר לחברה לא יאוחר מהשעה 17:00 ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז את יתרת הכספים שיוותרו בחשבון המיוחד בצירוף הפירות אשר נצברו בגינם וזאת כנגד הפקדת תעודת אגרת חוב בחברה לרישומים.

2.2.5. מכתבי הקצאה ותעודות

נענתה החברה לבקשה, כולה או מקצתה, תקצה החברה למבקשים את ניירות הערך הכלולים ביחידות שהבקשה לרכישתן נענתה, על ידי משלוח תעודות בגין אגרות החוב לחברה לרישומים כנגד העברת הכספים שהופקדו בחשבון המיוחד על ידי רכז ההנפקה לחברה, כאמור בסעיף 2.2.4 לעיל.

תעודות אגרות החוב תהיינה ניתנות להעברה, לפיצול ולוויתור לטובת אחרים, בכפוף למילוי כתב העברה או פיצול או ויתור ומסירתו, בצירוף התעודות לחברה ובכפוף לתשלום כל ההוצאות, המיסים וההיטלים הכרוכים בכך, על ידי המבקש, ובהתאם להוראות שטר הנאמנות.

3. פרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה ה')

3.1. לפרטים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה ה') ראו סעיפים 1.3 עד 1.11 לעיל וכן סעיף 4 לדוח ההצעה המקורי, הנכלל בדוח הצעת מדף זה על דרך ההפניה.

3.2. יצוין כי בהתאם לאמור בסעיף 7.3.3 לדוח ההצעה המקורי ובהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, התחייבה החברה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ה') תהיינה רשומות למסחר בבורסה, החברה לא תחלק דיבידנד באופן שבשל חלוקת הדיבידנד ההון העצמי של החברה כהגדרתו בתקנון הבורסה, יפחת מסך של 24 מיליון ש"ח. יובהר כי על פי שטר הנאמנות התחייבה החברה להון עצמי מינימאלי (סעיף 7.4.3(ג)) לשטר הנאמנות) וכן למגבלות נוספות ביחס לחלוקת דיבידנד (סעיף 7.4.1 לשטר הנאמנות). ההון העצמי של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים ליום 30.6.2019 עומד על סך של כ- 86.2 מיליון ש"ח ולפיכך, נכון למועד פרסום דוח הצעת מדף זה עומדת החברה בדרישת ההון העצמי כהגדרתו בתקנון הבורסה.

4. מיסוי וניכיון

אגרות החוב (סדרה ה') שהונפקו על פי דוח ההצעה המקורי ובהרחבת הסדרה מחודש אפריל 2018 כאמור בסעיף 1.1 לעיל, הונפקו ללא ניכיון. ערכן המתואם של אגרות החוב (קרן וריבית) של כל 1 ש"ח ע.נ. מאגרות החוב (סדרה ה') נכון ליום 5 בספטמבר 2019 הינו 1,025 ש"ח. המחיר המינימאלי ליחידה הכוללת 1,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה') הינו 1,013 והינו נמוך מערכן המתואם כאמור ולפיכך, אגרות החוב המוצעות על פי דוח הצעת מדף זה מונפקות בניכיון.

בהתאם לאישור שקיבלה החברה מרשות המיסים מיום 3 בספטמבר 2019, כאמור בסעיף 4.5 לדוח הצעת מדף זה, תודיע החברה בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה את שיעור

הניכיון בהנפקה (ככל שיווצר) ואת שיעור הניכיון המשוקלל האחיד.

במסגרת תיקון 195 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 ("הפקודה"), הוסף סעיף 121ב לפקודה, הקובע מס יסף על הכנסות גבוהות. יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנת המס עלתה על 649,560 ש"ח (נכון לשנת 2019 - הסכום מתעדכן מידי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן), ישלם מס נוסף בשיעור של 3% מסכום ההכנסה החייבת העולה על הסכום האמור ("מס יסף"). הוראות סעיף זה חלות על כל סוגי ההכנסות, לרבות הכנסה מרווח הון ושבח מקרקעין למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה ובסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין.

ביום 29 בדצמבר 2016 פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2016 ("החוק"). במסגרת החוק, תוקן גם תיקון 234 לפקודה, בו נקבע, בין היתר, כי שיעור מס החברות יופחת מ-25% ל-24% בשנת 2017 על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2017 וימשיך ויפחת ל-23% בשנת 2018 ואילך על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2018, וכן יופחתו שיעורי המס החלים על יחידים.

יובהר, שהאמור להלן מתייחס לאופן מיסויים של משקיעים תושבי ישראל. יצוין כי ביחס ל"יחיד שהיה לתושב ישראל לראשונה" ו"תושב חוזר ותיק" כהגדרתם בפקודה, עשויות לחול השלכות מס שונות מאלו המתוארות להלן ומוצע כי תושבים כאמור, יפנו לקבלת ייעוץ פרטני לשם בחינת זכאותם להטבות מס בישראל. כמו כן יצוין, כי ביחס למשקיעים אשר ייחשבו כ"בעלי שליטה" או כבעלי מניות מהותיים כהגדרתם בפקודה, עשויות לחול השלכות מס נוספות על אלו המתוארות להלן.

כמו כן, ההתייחסות כפי שהיא מובאת להלן לעניין מיסוי חבר בני אדם תושב חוץ, מסויגת במקרה בו תושבי ישראל הם בעלי השליטה בו, או הנהנים או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או הרווחים של תושב החוץ, במישרין או בעקיפין, בהתאם להוראות סעיף 68א לפקודה.

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

4.1. רווח הון ממכירת ניירות הערך המוצעים

4.1.1. 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 ריבית ראלית והפרשי הצמדה בשל נייר הערך. לגבי מכירת ניירות ערך על-ידי יחיד שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה-קרי, המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר³, 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 ("בעל מניות מהותי"), אשר שיעור המס לגבי רווח הון ריאלי בידיו יהיה בשיעור שלא יעלה על 30%. על אף האמור לעיל, רווח הון, בידי יחיד, במכירת אגרת חוב, שאינה צמודה למדד⁴ (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.

³ כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

⁴ כהגדרת מונח זה בסעיף 91 לפקודה.

כמו כן, לגבי יחיד שתבע הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל ניירות הערך, יחויב רווח ההון ממכירת ניירות הערך במס בשיעור של 30%, עד קביעת 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" או מ"משלח יד", בהתאם להוראות סעיף 12(1) לפקודה. במקרה זה יחויב היחיד בשיעור מס שולי בהתאם להוראות סעיף 121 לפקודה (עד 47% בשנת 2019).

4.1.2. חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך בשיעור הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה.

4.1.3. 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. לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המרבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

4.1.4. ככלל, תושב חוץ (יחיד או חברה), כמשמעותו בפקודה, פטור ממס על רווחי הון ממכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה מכוח סעיף 97(ב) לפקודה, אם רווח ההון אינו במפעל הקבע שלו בישראל ובהתאם לתנאים ולמגבלות של סעיף 97(ב) 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.

4.1.5. לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון הריאלי ממכירת ניירות הערך המוצעים, בהתאם להוראות תקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון ממכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשס"ג-2002 ("תקנות ניכוי מתמורה"), 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 הקבוע בסעיף 126(א) כאשר המוכר הינו חבר בני אדם. זאת, כפוף לאישורי פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור תקפים 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, והמפורטים בתוספת לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד ומרווחים מסוימים), התשס"ו-2005 ("תקנות ניכוי מדיבידנד וריבית"), וזאת לאחר המצאת האישורים המתאימים על ידם.

כמו-כן, הוראות תקנות הניכוי מרווח הון לא יחולו, על חייב שהוא מוסד כספי המשלם למוכר שהנו תושב חוץ תמורה או תשלום אחר בשל רווח הון פטור, אם הגיש תושב החוץ למוסד הכספי בתוך 14 ימים מיום פתיחת החשבון ואחת לשלוש שנים, אם היה בישראל, הוא או בא כוחו, הצהרה בטופס 2402 על היותו תושב חוץ ועל זכאותו לפטור.

4.1.6. 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.

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

4.2. שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית מניירות הערך המוצעים

4.2.1. 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 באגרת חוב שאינה צמודה למדד, או שהנה צמודה בחלקה לשיעור עליית המדד, כולו או חלקו, או שאינה צמודה למדד עד לפדיון.

4.2.2. 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 12(1) לפקודה או שהיא רשומה בספרי חשבוניותיו של היחיד או חייבת ברישום כאמור; (2) היחיד תבע ניכוי של הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בשל אגרות החוב שעליו משולמת הריבית; (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 (עד 47% בשנת 2019).

בנוסף, יש לציין כי יחול מס יסף בשיעור של 3% על חלק הכנסתו החייבת של יחיד, העולה על סכום של 649,560 ש"ח (בשנת 2019 - הסכום מתעדכן מידי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן).

4.2.3. 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 בהתאם לסעיף 126(א) לפקודה.

4.2.4. קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין הכנסת ריבית או דמי ניכיון כאמור, כפוף 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.

4.2.5. בהתאם להוראות סעיף 9(15ד) לפקודה, תושב חוץ⁵ פטור ממס על הכנסה

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

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).
- עוד יצוין, כי פטור כאמור לא יחול לגבי חברה תושבת חוץ, אם היא מוחזקת בידי תושבי ישראל בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה

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 (אם קיימת), ובכפוף לקבלת אישור מתאים מרשות המסים.

בהתאם לתקנות הניכוי מדיבידנד וריבית, שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית (כהגדרתה בתקנות הני"ל)⁶ המשולמת על אגרות חוב שאינן צמודות למדד או צמודות בחלקן לשיעור עליית המדד, כולו או חלקו, או שאינן צמודות למדד עד לפדיון או עד להחזר, לגבי יחיד שאינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית, הינו 15%. מאידך, לפי תקנה 6 לתקנות האמורות, לגבי יחיד שהינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית או יחיד העובד בחברה המשלמת את הריבית או שנותן לה שירותים או מוכר לה מוצרים, שיעור המס יהיה בהתאם לשיעור המס השולי המירבי לפי סעיף 121 לפקודה (עד 47% בשנת 2019). לגבי חבר בני אדם (תושב ישראל ותושב חוץ) ינוכה מס בשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126א).

4.2.6 על אף האמור לעיל, שיעור המס שינוכה במקור לתושב חוץ (יחיד וחבר בני אדם) עשוי להיות מוקטן בהתאם לאישור תקף מרשות המסים, בכפוף לאמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין מדינת ישראל למדינת מושבו של תושב החוץ.

כמו כן יצוין, כי לגבי ריבית המשולמת לתושב חוץ שחלות עליה הוראות סעיף 9(ד15) לפקודה, לא ינוכה מס במקור.

האמור לעיל, כפוף להצגה מראש של אישור פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור שהופק על ידי רשות המסים.

מוצרים או שיש לו יחסים מיוחדים עימו אלא אם הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה ששיעור הריבית או דמי הניכיון נקבעו בתום לב ומבלי שהושפעו מקיומם של היחסים כאמור ; וכן בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה - חברה תושבת חוץ המוחזקת בידי תושבי ישראל.

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

חבר הבורסה ינכה במקור מתשלומי הריבית שישולמו על ידו למחזיקי אגרות החוב את תשלומי המס אותם היא חייבת לנכות במקור, למעט לגבי גופים הפטורים מניכוי מס במקור כאמור בהתאם לדין. במועדי פירעון קרן אגרות החוב תנכה החברה מס במקור בגין דמי הניכיון.

4.3. קיצוז הפסדים אשר נוצרו ממכירת ניירות הערך המוצעים

הפסדים בשנת המס, שמקורם במכירת ניירות הערך המוצעים בשנת המס, יותרו בקיצוז רק במקרים בהם אילו היו נוצרים רווחי הון הם היו חייבים במס בידי מקבלם (יחיד או חבר בני אדם). הפסד הון ממכירת ניירות הערך בידי יחיד או חברה ניתן לקיצוז תחילה כנגד רווח הון ריאלי ושבח מקרקעין ריאלי שינבעו ממכירת נכס כלשהו על-פי העקרונות הקבועים בסעיף 92 לפקודה, בין אם ההפסד/הרווח נוצרו מנכס (לרבות מנייר ערך סחיר) בישראל ובין אם מחוצה לה (למעט רווח אינפלציוני חייב אשר יקוצז ביחס של 1 ל-3.5).

הפסד הון ממכירת ניירות הערך כאמור בשנת המס ניתן יהיה לקיצוז גם כנגד הכנסה מריבית או מדיבידנד ששולמו בגין אותו נייר ערך או כנגד הכנסה מריבית או מדיבידנד ששולמו בשל ניירות ערך אחרים באותה שנת מס (ובלבד ששיעור המס החל על ריבית ודיבידנד מנייר הערך האחר כאמור לא עולה על השיעור הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה – 23% בשנת 2019) לגבי חבר בני אדם, ולגבי יחיד, ובלבד שלא עלה על שיעור המס הקבוע בסעיפים 125ב(1) ו-125ג(ב) לפקודה – שהינו 25%. קיצוז ההפסדים יבוצע בדרך של קיצוז הפסד הון כנגד רווחי הון או כנגד הכנסות ריבית או דיבידנד כאמור (למעט רווח אינפלציוני חייב אשר יקוצז ביחס של 1 ל-3.5).

הפסד שלא ניתן לקוצז כאמור לעיל, כולו או מקצתו, בשנת מס מסוימת, יקוצז כנגד רווח הון בלבד כאמור בסעיף 92(ב) לפקודה בשנות המס הבאות בזו אחר זו, לאחר השנה שבה נוצר ההפסד, ובלבד שהוגש לפקיד השומה דו"ח לשנת המס בה היה ההפסד.

בהתאם לתקנות ניכוי מתמורה, במסגרת חישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור ממכירת ניירות ערך נסחרים, יחידות של קרנות נאמנות ועסקאות עתידיות (יחד: "ניירות ערך סחירים") יקוז החייב בניכוי המס במקור את הפסד ההון שנוצר ממכירת ניירות ערך סחירים שהיו בניהולו ובכפוף לכך שהרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר ההפסד, בין לפני מועד יצירת ההפסד ובין לאחר המועד האמור.

4.4. אופן חישוב הניכיון לצורכי ניכוי מס במקור בגין אגרות חוב

4.4.1. בהתאם להוראת סעיף 2(4) לפקודה וסעיף 125ג לפקודה, דין ניכיון בגין אגרת חוב כדין ריבית החייבת במס ובניכוי במקור כאמור לעיל. ניכוי המס במקור בגין דמי הניכיון⁸ יהא במועדי פדיון קרן אגרת החוב.

4.4.2. ככלל, בהיעדר הוראה אחרת מאת רשות המיסים, שיעור הניכיון ייקבע על פי ההפרש בין הערך ההתחייבותי של אגרות החוב לבין התמורה שתיוחס לאגרת החוב ככל שהפרש זה הינו חיובי. ככל יונפקו ביחידות אג"ח בלבד, שיעור הניכיון יפורט בדוח ההצעה או בדוח על תוצאות ההנפקה לפי העניין.

4.4.3. יובהר, כי בהתאם להנחיות רשות המיסים מיום 27 בדצמבר 2010, ניכוי המס במקור מריבית (לרבות מדמי ניכיון) כאמור והעברתו לרשות המיסים, 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.

4.4.4. 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 אגרות חוב הנסחרת בבורסה שבו משולמים גם דמי ניכיון, יראו כתמורת הפדיון את התמורה בתוספת דמי הניכיון, אם התקיימו כל אלה: (1) רווח ההון במכירת אגרת החוב אינו פטור ממס; (2) במועד הפדיון נוצר הפסד הון; ו- (3) הפדיון אינו בידי בעל השליטה או בידי מי שהחזיק באגרת החוב מיום שהוקצתה או הוצאה, והכל עד גובה הפסד ההון. דמי הניכיון שרואים אותם כתמורה לפי הוראות אלה, לא יחשבו כהכנסה לפי סעיף 2(4) לפקודה.

4.4.5. חברי הבורסה ינכו במקור מתשלומי הריבית שישלמו על-ידה למחזיקי אגרות החוב את תשלומי המס אותם חובה לנכות במקור, למעט לגבי גופים הפטורים מניכוי מס במקור כאמור בהתאם לדין. במועדי פרעון קרן אגרות החוב חברי הבורסה ינכו מס במקור בגין דמי הניכיון, אם יהיו, כמפורט לעיל ולהלן.

4.5. הנפקת אגרות חוב נוספות במסגרת הרחבת סדרה (סדרה ה')

החברה שומרת לעצמה את הזכות להקצות אגרות חוב (סדרה ה') נוספות בדרך של הרחבת אגרות החוב (סדרה ה'), בשיעור ניכיון שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב (סדרה ה') שתהיינה במחזור באותו מועד. היה ושיעור הניכיון אשר ייקבע לאגרות החוב (סדרה ה') בשל הרחבת הסדרה יהיה שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב (סדרה ה') הקיימות במחזור באותה עת, תשתמש החברה באישור שקיבלה מרשות המיסים לעניין ניכוי המס במקור מדמי הניכיון בגין אגרות החוב האמורות, ולפיו ייקבע לאגרות החוב האמורות שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים לאגרות החוב (סדרה ה') ככל שיהיו ("שיעור הניכיון המשוקלל"). בהתאם לאישור מרשות המיסים מיום 3 בספטמבר 2019, להסדר ב"מסלול ירוק" בקשר עם אגרות החוב (סדרה ה') שהתקבל בחברה, היה ושיעור הניכיון אשר ייקבע לאגרות החוב (סדרה ה') בשל הרחבת הסדרה יהיה שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב (סדרה ה') הקיימות במחזור, החברה תחשב לפני מועד הרחבת הסדרה את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב (סדרה ה') לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין ותודיע בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד.

לפיכך יתכנו מקרים בהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק אגרות החוב (סדרה ה') טרם הרחבת הסדרה. במקרה זה, נישום שהחזיק את אגרות החוב מהסדרה האמורה 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.

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

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 לענין הסדרי המס שקיבלה החברה.

כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעות כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת מדף זה. מובהר כי האמור לעיל משקף

את הוראות הדין המתוארות בו כפי שהינן למועד דוח הצעת המדף, ואלה עשויות להשתנות ולהוביל לתוצאות שונות. בנוסף יש להדגיש, כי האמור לעיל אינו מתיימר להוות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות בדוח הצעת המדף; 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 דוח הצעת המדף זה, לפנות לייעוץ מקצועי על-מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות.

5. הימנעות מעשיית הסדרים

5.1. החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימותיהם על דוח הצעת מדף זה:

5.1.1. להימנע מלעשות הסדרים שאינם כתובים בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף, בקשר עם הצעת אגרות החוב המוצעות בדוח הצעת המדף, הפצתן ופיזורן בציבור, ומתחייבים להימנע מלהעניק זכות לרוכשי אגרות החוב המוצעות בדוח הצעת המדף למכור את אגרות החוב אשר רכשו מעבר למפורט בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.

5.1.2. להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד ג' הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 5.1.1 לעיל.

5.1.3. להימנע מלהתקשר עם צד ג' כלשהו שלפי מיטב ידיעתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 5.1.1 לעיל.

5.2. התחייבות הדירקטורים כאמור, תעמוד בתוקף כל עוד הדירקטורים ממשיכים לכהן בתפקידם כדירקטורים בחברה.

6. היתרים ואישורים

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

6.2. החברה פנתה לבורסה בבקשה לרשום למסחר בה את אגרות החוב (סדרה ה') המוצעות על פי דוח הצעת מדף זה, והבורסה נתנה את אישורה לכך.

אין לראות באישורים האמורים של רשות ניירות ערך והבורסה אישור לפרטים המובאים בדוח הצעת המדף, למהימנותם ולשלמותם ואין בהם משום הבעת דעה כלשהי על החברה או על טיבן של ניירות הערך המוצעים בדוח הצעת המדף או על המחיר שבו הן מוצעים.

7. תשלום אגרה

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

8. תמורת ההנפקה

8.1. התמורה הצפויה לחברה מהנפקה זו, בהנחת רכישת הכמות המרבית במחיר המינימאלי ליחידה, בניכוי הוצאות משוערות הכרוכות בהנפקה, תהיה כמפורט להלן:

התמורה הצפויה ברוטו (*)	כ- 35,152 אלפי ש"ח
בניכוי עמלות ריכוז ⁷ , הפצה והצלחה ⁸	כ- 382 אלפי ש"ח
בניכוי הוצאות אחרות	כ- 90 אלפי ש"ח
התמורה הצפויה נטו	כ- 34,680 אלפי ש"ח

(*) לפי המחיר המינימאלי ליחידה.

בהנחה של הנפקה בכמות המזערית, תמורת ההנפקה הכוללת (ברוטו) צפויה להיות בסך של כ- 1,013 אלפי ש"ח.

8.2. בכוונת החברה להשתמש בתמורת ההנפקה על פי דוח הצעת המדף לצורך השקעות בתחום פעילותה העסקית של החברה וכן להשקעות נוספות, בהתאם להחלטות הנהלת החברה כפי שתקבלנה מעת לעת.

9. שינויים או חידושים מהותיים לתיאור עסקי החברה

כל הדיווחים שהגישה החברה לאחר פרסום תשקיף המדף ועד למועד פרסום דוח ההצעה נכללים בדוח הצעת מדף זה על דרך ההפניה.

ניתן לעיין בנוסחם המלא של הדיווחים המידיים כאמור באתר ההפצה של רשות ניירות ערך בכתובת: <http://www.magna.isa.gov.il> ובאתר האינטרנט של הבורסה בכתובת: <http://www.maya.tase.gov.il>.

10. הסכמה להכללה

מצורף כנספח ג' לדוח הצעת המדף מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה, בו נכללת הסכמתם כי חוות הדעת ודוחות הסקירה שלהם לדוחות הכספיים של החברה, יכללו, על דרך ההפניה, בדוח הצעת המדף, הכול - בנוסח מכתב ההסכמה המצורף וכפוף לו.

11. להלן חוות דעת משפטית שניתנה לחברה על ידי ש. פרידמן ושות', עורכי דין, המשמשים כעורכי הדין להנפקה זו:

⁷ רכוז ההנפקה יקבל עמלת ריכוז בסך של 30,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין.
⁸ פועלים אי.בי.אי – חיתום והנפקות בע"מ ("אי.בי.אי"), אפסילון חיתום והנפקות בע"מ וא.ס. ברטמן השקעות בע"מ (יחד: "המפיצים"), אשר הצהירו כי הם עומדים בתנאי הכשירות על-פי תקנות ניירות ערך (חיתום), התשס"ז-2007, ישמשו כמפיצים לעניין הצעת ניירות הערך המוצעים על-פי דוח הצעת מדף זה. עבור שירותיהם יקבלו המפיצים עמלה בסך כולל של 1% מתמורה ההנפקה הכוללת ברוטו שתתקבל בפועל בגין כל אגרות החוב שתונפקנה על-פי דוח הצעת המדף וכן עמלת הצלחה לפי שיקול דעת החברה. לכל הסכומים הנ"ל יתווסף מע"מ כדין. עמלת המפיצים תחולקנה בין המפיצים על פי שיקול דעתה הבלעדי של אי.בי.אי. כמו כן, רקורד פדליטי חיתום והנפקות בע"מ, המשמש כיועץ הנפקה, יהיה זכאי לעמלה בסכום שטרם נקבע ושתשולם מתוך עמלת המפיצים כאמור.

תל אביב, 8 בספטמבר 2019

לכבוד
אלמוגים החזקות בע"מ
רחוב הפטיש 3
טירת כרמל

ג.א.נ.,

הנדון: דוח הצעת מדף של אלמוגים החזקות בע"מ ("החברה") מיום 8 בספטמבר 2019

בהתייחס לתשקיף המדף של החברה מיום 19 באוגוסט 2018 ("תשקיף המדף"), ולדוח הצעת המדף שבנדון המפורסם מכוחו ("דוח הצעת המדף"), הרינו לאשר בזאת לבקשתכם כי:

1. זכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים על-פי דוח הצעת מדף תוארו נכונה בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.
2. החברה מוסמכת להנפיק את ניירות הערך המוצעים על-פי דוח הצעת המדף בדרך המתוארת בתשקיף ובדוח הצעת המדף.
3. הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללו בדוח הצעת המדף.

אנו מסכימים כי חוות דעת זו תיכלל בדוח הצעת המדף.

בכבוד רב,

שרית מולכו, עו"ד ארנון מיינפלד, עו"ד עמית זערור, עו"ד

ש. פרידמן ושות', עורכי דין

דורון שופי
שרית מולכו*
איתמר ענבי
לילי דורון
אמיר כהן-דור
מיכאל ספרן
טל עינת-בן אריה
הדר טל
יפעת מינצר-קול
גיל חגי
גבריאל דיסני
נירה קורי
יניב קליינבלט
ארנון מיינפלד*
טרי אלמוזלינו-ארנון
עודד ריהן
ד"ר טל תירוש*
קרן פיישר גוטרמן
יועד פרץ
אביבה זיגמונד
עמית זערור
מירב גלבוש
אפרת שוסטר
מיכל רוח (רו"ח)
עינת וינר
מרגלית אפלבאום (רו"ח)
הגר טלמור
מעוז רוט
מאיה שלומי
עפרי משכית
עמית ינון
רועי כהן
אסף עירוני
סיון לוי
טלי ביסמוט-כץ
לירון קורן
קרן וידברג
רועי הראל
ענת גמליאל דדון
יונתן פרידמן
אורן שרון
אליעד שולומוביץ'
איתמר שהם
מורן זוכובצקי
שירן מזרחי וילבר
גיא ספורטס
רומן צ'רני
וואסי אצ'נפה
יעל רצאבי
גיא לייכטר
הדר בן-ציון
מיכאל דוד גורל
אייל צנטנר
תום לזר
שלי אביצור
אבי ברק
טלי רוד
ליז קופמן
מצדה גולן
טל פרייליך
טל מאיר אייל
טל טורם בלכמן
מאי זוזל
ג'ניה דונסקוי
אוריל פרץ
דור קלו

אורי ינובסקי-יועץ
דוד מלכוב-יועץ

חתימות

החברה

אלמוגים החזקות בע"מ

הדירקטורים

מריו זוזל

עמי בר-משיח

ליאמא דוידוביץ'

חיים פישלר

אסתר לניר

שי בר-משיח

יהודה כדורי

נספח א'

פרטים אודות פרויקט אלמוג נתניה ופרויקט אלמוגים בפרדסיה

פרויקט "אלמוג נתניה" – חלקה של החברה בפרויקט 100%

(א) הצגת הפרויקט

פרטים כלליים	
סעיף	פירוט ליום 30.6.2019
שם הפרויקט	אלמוג נתניה
מיקום הפרויקט	נתניה
תיאור קצר של הפרויקט	הקמת 256 יח"ד ב-2 מגדלי מגורים, בשכונת אגם 3 בנתניה, מהן 191 יח"ד במסגרת "מחיר למשתכן" ו-65 יח"ד בשוק החופשי.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	בעלות
ציון שמות השותפים לפרויקט	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מלאי בניינים בהקמה עפ"י עלות
מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט	יוני 2017
שטח הקרקע עליה נבנה הפרויקט	5,878 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)	2023
מועד התחלת שיווק בפרויקט (צפוי)	ספטמבר 2019
מועד סיום שיווק (צפוי)	2023
הסכמים עם קבלני ביצוע	ביצוע עצמי
מועד התחלת עבודות הקמה	יולי 2019 - למועד פרסום הדוח קיבלה החברה היתר עבודות עפר ודיפון והחלה בעבודות. בנוסף, התקבל אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה לבקשה להיתר הבניה. להערכת החברה היתר זה צפוי להתקבל במחצית השנייה של שנת 2019.
זכויות משפטיות בקרקע	הסכם חכירה

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני ליום 30 ביוני 2019			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים עיקרי (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	26,582	256	-
שטחי מסחר	-	-	-
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	-

(ג) עלויות שהושקעו בפרויקט

עלויות מצטברות ליום (באלפי ש"ח)					
31.12.17	31.12.18	31.03.19	30.06.19		
89,634	89,987	89,987	89,987	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
319	3,564	3,714	4,365	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
1,081	3,592	4,947	6,024	עלויות מצטברות אחרות	
91,034	97,143	98,648	100,376	סה"כ עלות מצטברת	

91,034	97,143	98,648	100,376	סה"כ עלות מצטברת בספרים	אילנות שטרם הושקעו
3,097	2,582	2,744	5,530	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
207,208	205,020	204,002	200,132	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
8,000	7,707	7,058	4,580	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
218,305	215,309	213,804	210,242	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
-	-	-	-	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	
דצמבר 2021	2023	2023	2023	מועד השלמת בניה צפוי	

(ד) רווחיות גולמית צפויה

אומדן שיעור רווחיות כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח)					
31.12.17	31.12.18	31.03.19	30.06.19		
349,764	355,780	355,780	359,113	הכנסות צפויות בגין הפרויקט	
309,339	312,452	312,452	310,618	עלויות פרויקט צפויות	
40,425	43,328	43,328	48,495	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	
-	-	-	-	מתוכו, רווח שכבר הוכר ברווח והפסד	
12	12	12	14	שיעור רווח כולל צפוי בפרויקט (%)	
13.16	13.31	13.31	13.71	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) לפיו חושב רווח שטרם הוכר

(ה) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח פרויקט שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
(13,433)	(6,717)	48,495	6,717	13,433	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
21,024	10,512	48,495	(10,512)	(21,024)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

(ו) מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט				
יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	30 ביוני 2019	מוצג כהלוואות קצר	לזמן	67,493
		מוצג כהלוואות ארוך	לזמן	-
	31 בדצמבר 2018	מוצג כהלוואות קצר	לזמן	67,492
		מוצג כהלוואות ארוך	לזמן	-

75,509	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31 בדצמבר 2017	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
מוסד מלווה		בנק מזרחי טפחות בע"מ	
תאריך אישור הלוואה/מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		מרץ 2018	
סה"כ מסגרת (באלפי ש"ח)		349,764	
מתוכה, יתרה זמינה לניצול (באלפי ש"ח)		282,271	
מנגנון קביעת הריבית		לפי ריבית פריים	
מועדי פירעון קרן וריבית		הקרן תיפרע בסיום הפרויקט או לחילופין מתוך כספי המקדמות.	
תניות פיננסיות מרכזיות		1. השקעת הון עצמי כנדרש. 2. העמדת הביטחונות לפי ההסכם.	
תניות מרכזיות אחרות		1. מכירת 135 יח"ד. 2. המצאת היתר בניה.	
האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח?		החברה עומדת בתנאי הסכם הליווי	
האם הלוואה מסוג non-recourse?		לא	
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים		עודפי הפרויקט משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב סדרה ה', בהתאם לתנאי שטר הנאמנות ואגרת החוב.	
בטחונות		זכויות החברה בפרויקט, ובכללן זכויות במקרקעין.	

(ז) שעבודים ומגבלות משפטיות

בטחונות			
סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 30 ביוני 2019 (במיליוני ש"ח)	
שעבודים (מיליוני ש"ח)	דרגה ראשונה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	שעבוד בגין הקרקע
	דרגה שנייה	מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה')	ללא הגבלה בסכום
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	ערבות אישית של מר מריו זוזל ומר עמי בר משיח.	ללא הגבלה בסכום	

(ח) התאמות בין הרווח הגולמי ליתרת העודפים

התאמה בין הרווח הגולמי ליתרת העודפים (במיליוני ש"ח)	
רווח גולמי צפוי	48.5
התאמות לעודפים:	
סכומים שיוכרו כהון עצמי בפרויקט	46.4
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	94.9
מועד צפוי למשיכת עודפים (שנים)	2021-2023
תנאים מתלים למשיכת עודפים	ראה טבלת מימון לעיל

פרויקט אלמוגים בפרדסיה – חלקה של החברה בפרויקט 100%

(א) הצגת הפרויקט

פרטים כלליים	
פירוט ליום 30.6.2019	סעיף
אלמוגים בפרדסיה	שם הפרויקט
פרדסיה	מיקום הפרויקט
הקמת 48 יח"ד ב-12 מגרשים בפרדסיה	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
בעלות	מבנה האחזקה בפרויקט
-	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי בניינים בהקמה עפ"י עלות	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
מאי 2018	מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט
10,268 מ"ר	שטח הקרקע עליה נבנה הפרויקט
רבעון שני 2021. למועד פרסום הדו"ח התקבלו 6 היתרי בניה ל-6 מהמגרשים. להערכת החברה יתר ההיתרים יתקבלו במהלך המחצית הראשונה של 2020.	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)
אוגוסט 2019	מועד התחלת שיווק בפרויקט (בפועל)
2021	מועד סיום שיווק (צפוי)
ביצוע עצמי	הסכמים עם קבלני ביצוע
רבעון שני 2019	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל)
הסכם חכירה	זכויות משפטיות בקרקע

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני ליום 30 ביוני 2019			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים עיקרי (מ"ר)	סוג מלאי
12 מגרשים – בכל מגרש ניתן להקים 4 יח"ד, 2 דירות גן ו-2 דירות גג.	48	7,700	יחידות דיור
-	-	-	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בניה לא מנוצלות

(ג) עלויות שהושקעו בפרויקט

31.12.18	31.03.19	30.06.19	עלויות מצטברות ליום (באלפי ש"ח)	
53,222	53,166	53,166	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
-	-	1,054	עלויות מצטברות בגין בניה	
719	1,027	1,341	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
523	1,713	3,804	עלויות מצטברות אחרות	
54,464	55,906	59,365	סה"כ עלות מצטברת	
54,464	55,906	59,365	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	123	123	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	

עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	40,496	43,641	44,898
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)		2,039	2,353	2,661
סה"כ עלות שנותרה להשלמה		42,658	46,117	47,559
שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)		3%	-	-
מועד השלמת בניה צפוי		2021	2021	2021

(ד) רווחיות גולמית צפויה

אומדן שיעור רווחיות כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח)			
31.12.18	31.03.19	30.06.19	
119,400	119,400	119,400	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
102,023	102,023	102,023	עלויות פרויקט צפויות
17,377	17,377	17,377	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	-	מתוכו, רווח שכבר הוכר ברווח והפסד
15%	15%	15%	שיעור רווח כולל צפוי בפרויקט (%)
15.5	15.5	15.5	מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) לפיו חושב רווח שטרם הוכר (ללא מע"מ) מגורים

(ה) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח פרויקט שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עלייה של 10%	
(11,940)	(5,970)	17,376	5,970	11,940	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
4,756	2,378	17,376	(2,378)	(4,756)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

(ו) מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

למועד פרסום דוח הצעת המדף נחתם הסכם ליווי לשלב א של הפרויקט, הכולל 6 מגרשים מתוך 12 מגרשים ובגין 6 המגרשים הנוספים התקבל מימון לשלב הקרקע.

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	30 ביוני 2019	מוצג כהלוואות לזמן קצר	42,701
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
	31 בדצמבר 2018	מוצג כהלוואות לזמן קצר	42,696
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
מוסד מלווה		בנק מזרחי טפחות בע"מ	
תאריך אישור הלוואה/מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		יולי 2018	
סה"כ מסגרת (באלפי ש"ח)*		42,488	
מתוכה, יתרה זמינה לניצול (באלפי ש"ח)		-	

מנגנון קביעת הריבית	לפי ריבית פריים
מועדי פירעון קרן וריבית	הקרן תיפרע בסיום הפרויקט או לחילופין מתוך כספי המקדמות.
תניות פיננסיות מרכזיות*	1. השקעת הון עצמי כנדרש. 2. העמדת הביטחונות לפי ההסכם.
תניות מרכזיות אחרות*	1. מכירת 5 יח"ד 2. המצאת היתרי בניה
האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח?	החברה עומדת בתנאי הליווי
האם הלוואה מסוג non-recourse?	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים	-
בטחונות	זכויות החברה בפרויקט, ובכללן זכויות במקרקעין.

(*) ביום 8 באוגוסט 2018 נחתם הסכם מימון בין אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ, חברה בבעלות ובשליטה מלאות של החברה ("חברת הבת"), לבין בנק מזרחי טפחות בע"מ לפיו הועמדה מסגרת אשראי לפרויקט בסכום של 59,826 אלפי ש"ח, וכן נקבעו תניות מרכזיות פיננסיות ואחרות כמפורט בטבלה לעיל.

(ז) שעבודים ומגבלות משפטיות

בטחונות			
סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 30 ביוני 2019 (במיליוני ש"ח)	
שעבודים (מיליוני ש"ח)	בנק מזרחי טפחות בע"מ	שעבוד בגין הקרקע	
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	ערבות אישית של מר מריו זוזל ומר עמי בר משיח.	ללא הגבלה בסכום	

(ח) התאמה בין הרווח הגולמי ליתרת העודפים

התאמה בין הרווח הגולמי ליתרת העודפים (במיליוני ש"ח)	
רווח גולמי צפוי	17.4
התאמות לעודפים:	
סכומים שיוכרו כהון עצמי בפרויקט	20.4
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	37.8
מועד צפוי למשיכת עודפים (שנים)	2020-2021
תנאים מתלים למשיכת עודפים	ראה טבלת מימון לעיל

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקטים לרבות הערכות החברה בקשר עם מועדי הסיום המתוכננים בפרויקטים, מועדי הסיום המתוכננים לשיווק הפרויקטים, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה וניתוחי הריגישות המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון למועד דוח זה, כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק או/ו במצב שוק הנדל"ן או/ו במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות הבנייה או/ו במחירי חומרי הגלם או/ו בזמינותם או/ו במחירי תשומות הבניה או/ו בזמינותו של כוח אדם או/ו התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בדוח התקופתי של החברה לשנת 2018.

8 בספטמבר, 2019

לכבוד
הדירקטוריון של חברת אלמוגים החזקות בע"מ (להלן - "החברה")
הפטיש 2, טירת הכרמל

ג.א.נ,

הנדון: דוח הצעת מדף של אלמוגים החזקות בע"מ

המיועד להתפרסם בחודש ספטמבר, 2019

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בדוח הצעת מדף של הציבור שבנדון של מכתבנו מיום 28/08/2019 (סימוכין G980083) בדבר עדכון שווי מלאי ותקציב לפרויקט הקמת 256 יח"ד, מכרז מר/ 101/2017 (מחיר למשתכן) שכונת אגם 3, נתניה.

בנוסף, אנו מסכימים להכליל את מכתבנו זה בדוח הצעת המדף הנ"ל.

בכבוד רב,

פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ

תאריך: 29/08/2018
סימוכין: G980083-V001

לכבוד
בנק מזרחי
א.ג.נ.,

הנדון: פרויקט הקמת 256 יח"ד
מכרז מר/101/2017 (מחיר למשתכן) שכונת אגם 3, נתניה
עדכון תמהיל ושווי מלאי ותקציב הפרויקט

בתאריך 06/05/2018 הופק על ידינו מכתב עדכון תמהיל יח"ד ושווי מלאי לפרויקט שבנדון, סימוכין מס' G879620, לאור תוספת שתי יח"ד וביטול מרתף חניה בפרויקט, בחנו את השינויים על אומדן שווי המלאי ותקציב הפרויקט. להלן עיקרי השינויים שחלו בבדיקה בהתאם להחלטת ועדה מיום 19/08/2018:

1. עדכון תמהיל הדירות בפרויקט 191 יח"ד במסגרת מחיר למשתכן +65 יח"ד במסגרת שוק חופשי, סה"כ 256 יח"ד בפרויקט. לעומת המכתב מיום 06/05/2018 בו התחשיב הוכן בהתאם ל-191 יח"ד מחיר למשתכן ו-63 יח"ד שוק חופשי.
2. עדכון פרוגרמת הפרויקט הכולל ביטול חלק ממרתף חניה והקטנת קונטור, תוספת 4 קומות ותוספת 2 יח"ד.
3. עדכון שטחי המכר (נספח ג'4), לרבות שטחי הצמדות כגון: מחסנים ומס' חניות לכל יח"ד.
4. עדכון הצמדת מחיר הזכייה, נכון למועד עדכון זה.

שווי מלאי:

להלן מחירי מכירה ליח"ד אשר צפויות להימכר במסגרת מחיר למשתכן (מוצג באלפי ₪):

סוג נכס	מספר יח"ד במלאי	מחיר מחירון באלפי ₪ כולל מע"מ	מחיר מחירון באלפי ₪ ללא מע"מ	ערך מלאי באלפי ₪ ללא מע"מ מכירות
4 חד'	2	1,480	1,265	2,530
4 חד'	46	1,310	1,120	51,517
3 חד'	2	1,194	1,021	2,041
4 חד'	12	1,402	1,198	14,380
4 חד'	12	1,402	1,198	14,380
3 חד'	16	1,159	990	15,847
5 חד'	23	1,572	1,344	30,906
5 חד'	22	1,573	1,344	29,578
4 חד'	28	1,315	1,124	31,463
4 חד'	12	1,344	1,149	13,787
4 ח'	12	1,341	1,146	13,754
4 חד'	2	1,343	1,148	2,295
4 חד'	2	1,345	1,150	2,299
סה"כ	191	17,781	15,197	224,779

להלן מחירי מכירה צפויים בפרויקט שבנדון לדירות אשר ימכרו בשוק החופשי (מוצג באלפי ₪):

סוג נכס	מספר יח"ד במלאי	מחיר מחירון באלפי ₪ כולל מע"מ	מחיר מחירון באלפי ₪ ללא מע"מ	ערך מלאי באלפי ₪ ללא מע"מ מכירות
5 חד'	11	2,357	2,015	22,162
5 חד'	12	2,355	2,013	24,154
5 חד'	12	2,425	2,073	24,872
5 חד'	12	2,425	2,073	24,872
4 חד'	2	2,100	1,795	3,590
4 חד'	2	2,100	1,795	3,590
5 חד'	4	2,495	2,132	8,530
5 חד'	4	2,495	2,132	8,530
5 חד'	2	2,550	2,179	4,359
5 חד'	2	2,540	2,171	4,342
5 חד'	2	3,120	2,667	5,333
סה"כ	65	26,962	23,045	134,333

להלן עיקרי השינויים בשווי המלאי לעומת הבדיקה מיום 06/05/2018 :

שווי מלאי קודם	אומדן הכנסות- מחיר למשתכן	אומדן הכנסות- שוק חופשי	סה"כ אומדן הכנסות בא' ₪
₪ 232,201	₪ 121,043	₪ 353,243	
₪ 224,779	₪ 134,333	₪ 359,113	
סה"כ הפרש		₪ 5,869	
הסבר לפער			
הצמדה למדד יוני 19		₪ 428	
שינוי תמהיל		₪ 5,441	
סה"כ הפרש		₪ 5,869	

הסבר:

בהתאם לדיווח היזם טרם הוחל בשיווק היח"ד במסגרת מחיר למשתכן על כן היזם רשאי להמשיך ולהצמיד את מחיר הזכייה עד למועד חתימת החוזה או 20 חודשים משלב 05 לפי המוקדם מבניהם.

בהתאם לעדכון התמהיל כפי שפורט בהרחבה, הבדיקה כוללת סה"כ 191 יח"ד מחיר למשתכן ו-65 יח"ד שוק חופשי, לעומת הבדיקה מיום 06/05/2018 בה התחשיב הוכן בהתאם ל-191 יח"ד מחיר למשתכן ו-63 יח"ד שוק חופשי.

תקציב הפרויקט:

להלן השינויים בתקציב הפרויקט:

סעיף	עלות למ"ר / יח' / %	שטח במ"ר / מס' יח' / מחיר ל-%	אופן חישוב בסיס תקציב	תקציב עדכני באלפי ₪ כלל הפרויקט	תקציב קודם באלפי ₪ כלל הפרויקט	שינוי בא' / ₪	הסבר לשינוי
קרקע			תשלום בפועל	63,114	62,954	160	בהתאם לתשלום בפועל הכולל הצמדה
מס רכישה	6.0%		בהתאם לתשלום בפועל	3,853	3,853		
היטל השבחה הקלות				5,891	3,265	2,626	תחשיב היטל השבחה הכולל את ההקלות בהחלטת הוועדה
היטלי פיתוח			בהתאם לתשלום בפועל	22,659	22,659		
סה"כ קרקע				95,517	92,731	2,786	
אגרות בניה והיטלי פיתוח			עפ"י תחשיב (ראה טבלה מצורפת)	8,413	8,226	187	שינוי פרזגורמה
חיבור חשמל	3,000	x 256 יח"ד		783	762	21	תוספת 2 יח"ד
תכנון ויועצים	15,000	x 256 יח"ד		3,915	3,810	105	תוספת 2 יח"ד
שיווק ופרסום	2.0%	x 134,333 א' ₪	משווי מלאי שוק חופשי ללא מע"מ, מגולם שיווק שוק חופשי	2,739	2,421	319	גידול שווי מלאי שוק חופשי
הוצאות משפטיות	1.0%	x 157,170 א' ₪	משווי מלאי שוק חופשי כולל מע"מ	1,271	1,101	170	
הוצאות משפטיות	0.7%	x 262,992 א' ₪	משווי מלאי מחיר למשתכן כולל מע"מ	769	811	-42	קישון שווי מלאי מחיר למשתכן
הנהלה וכלליות	3.0%	x 174,066 א' ₪	מעלויות בניה ישירה	5,324	5,308	16	בהתאם להקטנת עלויות הבניה
בצ"מ	5.0%	x 174,066 א' ₪	מעלויות בניה ישירה	8,874	8,847	27	
סה"כ כלליות				32,090	31,286	803	
שטחים עיליים למגורים	3,950 ₪	x 37,794 מ"ר		148,265	140,345	7,920	גידול שטחים עיליים
שטחים לאחסנה	2,200 ₪	x 213 מ"ר		460	3,353	-2,893	הפחתת שטחי אחסנה
מרפסות	1,600 ₪	x 3,083 מ"ר		4,837	5,104	-267	הקטנת מרפסות
מרפסות גג	1,000 ₪	x 138 מ"ר		135	660	-525	הקטנת מרפסות
שטחים תת קרקעיים לחניה	2,100 ₪	x 8,308 מ"ר		17,112	25,131	-8,019	ביטול חניה
שטחים תת קרקעיים אחרים	2,100 ₪	x 904 מ"ר		1,863	807	1,056	תוספת שטחי שירות במרתף
פיתוח צמוד	300 ₪	x 4,547 מ"ר		1,338	1,184	153	שינוי שטחים
קומת עמודים	1,600 ₪	x 36 מ"ר		57	360	-303	שינוי שטחים
סה"כ בניה ישירה				174,066	176,943	-2,877	
סה"כ מימון ועמלות			עפ"י חשיפה בתזרים מזומנים	8,945	8,388	558	בהתאם לתזרים עדכני
סה"כ תקציב				310,618	309,348	1,270	

ממצאי בדיקת כדאיות הפרויקט:

להלן ממצאי כדאיות הפרויקט, מוצג באלפי ₪ ללא מע"מ:

224,779	אומדן הכנסות- מחיר למשתכן
134,333	אומדן הכנסות- שוק חופשי
359,113	סה"כ אומדן הכנסות
310,618	סה"כ אומדן עלויות
48,495	רווח שוטף
16%	שיעור רווח מהשקעה כולל קרקע
14%	שיעור רווח מהמחזור

בכבוד רב,

מיכלה פז ארז

פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ




כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי **כתובת** **לדיוור** ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 **פקס** 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il



טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

תאריך: 10.02.2019
סימוכין: 184/7/40

לכבוד
אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ

דו"ח "0"

פרויקט להקמת 48 יח"ד ב-12 מגרשים
אגפו הצפוני של הישוב פרדסיה

מגרשים 302, 304-309, 315, 320, 324, 331, 332
לפי תכנית מפורטת הצ/148/3
גוש 8142, חלק מחלקות 7 ו-30

היזם: "אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ"



- 1 -



כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

1. מטרת חוות הדעת

לבקשת "אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ" ("היזם" ו/או "הקבלן"), באמצעות גב' מיכל גור, הננו מגישים בזאת דו"ח "ס" לסקירת הפרויקט שבנדון.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לחוות הדעת הנו מועד חוות הדעת.

3. ביקור במקום

ביקור בנכס נערך בתאריך 25.11.2018 ע"י רועי לוי, מתמחה.
ביקור נוסף נערך בתאריך 02.12.2018 ע"י רועי סלע, שמאי ממושרדי, ורועי לוי, מתמחה.

4. עיון במסמכים רלוונטיים

- תכניות בניין עיר רלוונטיות.
- העתק תכנית בקשה להיתר למגרשים : 302, 304, 306, 315, 320, 331, כפי שנערכה על ידי אדרי' שחר לבב.
- טבלת שטחי מכר מהיזם.
- נסחי רישום מקרקעין עדכניים.
- העתק מחוזי החכירה לכל המגרשים שבנדון.
- מסמכי מכרז מס' מר/27/2018.

5. התניות ודגשים

- 5.1 חוות דעת זו ערוכה עפ"י תכניות הבקשה להיתר בניה, כפי שהוגשו לנו, הערוכות על ידי אדרי' שחר לבב, למגרשים מס' 302, 304, 306, 315, 320, 331.
עפ"י הנחיית החברה, מהבקשות להיתר הופחתו שטחי המחסנים, אשר לא יבנו.
הבקשות טרם אושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
עפ"י החברה, הסטטוס הנו בשלב הגשת רישוי זמין.
- 5.2 למגרשים 305, 307-309, 324 ו- 332 נערך תחשיב על בסיס תכניות ההגשה שהוצגו בפנינו.
- 5.3 הבקשות להיתר אינן מנצלות את מלוא זכויות הבנייה, בכלל זה מרתפים וקומת גג.
חוות הדעת ערוכה עפ"י הבקשות להיתר בלבד, ללא מרכיב זכויות לבניה נוספת.

**חוות הדעת ערוכה על בסיס תכניות הבקשה להיתרי בניה ובהתאמות למגרשים בגינם לא הוצגו לנו בקשות להיתר.
ככל שיוגשו שינויים מהותיים יידרש עדכון לחוות הדעת.**

6. מהות הפרויקט

חברת "אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ" זכתה במכרז רמ"י מס' מר/27/2018 - 12 מגרשים לבנייה נמוכה.

מגרשים 302, 304-309, 315, 320, 324, 331, 332, לפי תכנית מפורטת מאושרת הצ/148/1/3. גוש 8142, חלק מחלקות 7 ו-30.

הפרויקט הנו הקמת 4 יח"ד למגרש, סה"כ 48 יח"ד. הבינוי הנו מטיפוס דירות גן, 2 יח"ד בכל קומה.

מס' מגרשים : 12.

מס' קומות מתוכנן : 2.

מס' יח"ד בכל מגרש : דירות גן - 2 יח"ד.

דירות גן - 2 יח"ד.

סה"כ יח"ד - 4 יח"ד.

סה"כ מס' יח"ד : דירות גן - 24 יח"ד.

דירות גן - 24 יח"ד.

סה"כ יח"ד - 48 יח"ד.

מעלית : בכל מגרש מעלית אחת.

חניות : 2 חניות לכל דירה.

למגרשים 302, 304, 306, 315, 320, 331 נערכו בקשות להיתר בניה, אשר מצויות כיום בשלב רישוי בוועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים".

למגרשים 305, 307-309, 324 ו-332 טרם הוכנו בקשות להיתר בניה. חוות הדעת למגרשים אלו נערכה עפ"י ההגשות שהוצגו בפנינו.

עפ"י הנחיית החברה, מהבקשות להיתר הופחתו שטחי המחסנים, אשר לא יבנו :

להלן ריכוז שטחי הבניה :

מגרש	שטח קרקע	יח"ד	עיקרי	שירות				סה"כ שטח בנין	מגרש	מזיזות	מרפסות
				ממ"ד	מבואה וח. מדרגות	היטל/גגון	סה"כ שירות				
סה"כ	10,268	48	7,095.06	604.73	285.22	362.14	1,252.09	8,347.15	441.82	559.92	

בקרע תכנית בניין עיר מאושרת מס' הצ/148/1/3, על בסיסה מתוכנן הפרויקט. יודגש, כי הפרויקט המוצע אינו מנצל את מלוא זכויות הבניה - מרתפים וקומת גג.

לחברת "אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ" זכות חכירה במגרשים, נשוא חוות הדעת, מתוקף חוזה חכירה, לתקופה של 98 שנים + 98 שנים נוספות.

מועד סיום הבניה הנו 06.05.2022.

מתוקף תנאי המכרז, החברה שילמה את מחיר הקרקע.

בנוסף, לחברה חבות בתשלומי פיתוח לרמ"י, כמפורט בסעיף 12.3 להלן.

7. פרטי המקרקעין

גוש:	8142.
חלקה:	30.
שטח רשום:	164,651 מ"ר.
מגרשים:	302, 304-306, 331, 332 בשלמות. מגרשים 320, 324 בחלקם. לפי תכנית מפורטת הצ/148/1/3.
בעלויות:	קרן קיימת לישראל בשלמות.
הערות:	הערה על הפקעה חלק מחלקה לפי סעיף 19, פורסם ב.פ. 7154 מיום 26.11.2015, היעוד: שצ"פ, שב"צ, דרכים, דרך משולבת, שבילים, בית עלמין, מתקנים הנדסיים.
כתובת:	שכונה צפונית, פרדסיה.
גוש:	8142.
חלקה:	7.
שטח רשום:	76,278 מ"ר.
מגרשים:	307-309, 315 במלואם מגרשים 320, 324 בחלקן. לפי תכנית מפורטת הצ/148/1/3.
בעלויות:	רשות הפיתוח.
הערות:	הערה על הפקעה חלק מחלקה לפי סעיף 19, פורסם ב.פ. 7154 מיום 26.11.2015, היעוד: שצ"פ, שב"צ, דרכים, דרך משולבת, שבילים, בית עלמין, מתקנים הנדסיים.
כתובת:	שכונה צפונית, פרדסיה.

8. תיאור הסביבה

המגרשים נשוא חוות הדעת ממוקמים בשכונה הצפונית ביישוב פרדסיה.



פרדסיה ממוקמת באזור השרון סמוך לצומת השרון, מצפון לצור משה ומדרום לכפר יונה. לפי נתוני הלמ"ס מתגוררים בפרדסיה כ-5,800 תושבים, ומדורגת 8 מתוך 10 במדד החברתי כלכלי. בפרדסיה גני ילדים לצד בית ספר יסודי ממלכתי תפוז. האוכלוסיה ותיקה, לצד אוכלוסיה צעירה מבוססת כלכלית. הישוב מאופיין בבנייה ותיקה לצד בנייה חדשה נמוכת קומה. רוב המבנים הנם בבנייה נמוכה - קוטגיים דו משפחתיים.

גבולות הישוב:

- בצפון: כביש 57 וכפר יונה.
- במערב: כביש 4 ומעברו מושב נורדיה.
- בדרום: כביש 5613. מעברו צור משה.
- במזרח: שטחים פתוחים.

בסביבת נשוא חוות הדעת פיתוח ותשתית עירוניות חלקיות, הכוללת תאורת רחוב וכבישים סלולים.

9. תיאור הקרקע והנכס

נשוא חוות הדעת מהווים 12 מגרשים לבנייה למגורים מס' 302, 304-309, 315, 320, 324, 331, 332 עפ"י תכנית מפורטת הצ/148/1/3. גוש 8142, חלק מחלקות 7 ו-30. מיקומם באגפו הצפוני של הישוב פרדסיה.

להלן מיקום המגרשים (מקור: אתר Govmap):



המגרשים בעלי צורה רגולרית, דמוית מלבן. פני הקרקע משופעים במדרון קל היורד ממערב למזרח.



טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

גבולות המגרשים :

מס"ד	מגרש	גוש	חלקה	שטח המגרש	גבול צפוני	גבול מזרחי	גבול דרומי	גבול מערבי
1	302	8142	30 (חלק)	856 מ"ר	מגרש 301, בניה ב-2 קומות	מגרש 304, בניה ב-2 קומות	כביש ומעברו מגרש לשב"צ	כביש ומעברו
2	304	8142	30 (חלק)	876 מ"ר	מגרש 303, בניה ב-2 קומות	מגרש 306, בניה ב-2 קומות	כביש ומעברו מגרש 330, בניה ב-2 קומות	מגרש 302, בניה ב-2 קומות
3	305	8142	30 (חלק)	863 מ"ר	כביש ומעברו מבנה בשלבי בניה רוויה 3 קומות	שצ"פ	מגרש 306, בניה ב-2 קומות	מגרש 303, בניה נמוכה 2 קומות
4	306	8142	30 (חלק)	876 מ"ר	מגרש 305, בניה ב-2 קומות	מגרש שב"צ	כביש ומעברו מגרש 328, בניה ב-2 קומות	מגרש 304, בניה ב-2 קומות
5	307	8142	7 (חלק)	834 מ"ר	כביש ומעברו מבנה בשלבי בניה רוויה 3 קומות	מגרש 309, בניה ב-2 קומות	מגרש 308, בניה ב-2 קומות	כביש ומעברו מגרש שצ"פ
6	308	8142	7 (חלק)	808 מ"ר	מגרש 307, בניה ב-2 קומות	מגרש 310, בניה ב-2 קומות	כביש ומעברו מגרש 325, בניה ב-2 קומות	כביש ומעברו מגרש שב"צ
7	309	8142	7 (חלק)	839 מ"ר	כביש ומעברו מבנה בשלבי בניה רוויה 3 קומות	מגרש 311, בניה ב-2 קומות	מגרש 310, בניה ב-2 קומות	מגרש 307, בניה ב-2 קומות
8	315	8142	7 (חלק)	802 מ"ר	כביש ומעברו מבנה בשלבי בניה רוויה 3 קומות	כביש ומעברו מבנה בשלבי בניה רוויה 3 קומות	מגרש 316, בניה ב-2 קומות	מגרש 313, בניה ב-2 קומות
9	320	8142	חלקים מחלקות 7 ו-30	911 מ"ר	מגרשים 319 ו-321, בניה ב-2 קומות	מגרש 318, בניה ב-2 קומות	כביש ומעברו מגרש לבניית דו משפחתי	מגרש 322, בניה ב-2 קומות
10	324	8142	חלקים מחלקות 7 ו-30	880 מ"ר	מגרש 325, בניה ב-2 קומות	מגרש 322, בניה ב-2 קומות	כביש ומעברו מגרש לבניית דו משפחתי	כביש ומעברו מגרש 327, בניה ב-2 קומות
11	331	8142	30 (חלק)	834 מ"ר	מגרש 330, בניה ב-2 קומות	מגרש 329, בניה ב-2 קומות	כביש ומעברו מגרש לבניית 6 יח"ד	מגרש 333, בניה ב-2 קומות
12	332	8142	30 (חלק)	889 מ"ר	כביש ומעברו מגרש 302, בניה ב-2 קומות	מגרש 330, בניה ב-2 קומות	מגרש 333, בניה ב-2 קומות	כביש ומעברו מגרש שב"צ
סה"כ				10,268 מ"ר				



טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

מבט מצפון לדרום:



מבט לכיוון דרום-מזרח



מבט ממזרח למערב





טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

10. תיאור הפרויקט

הפרויקט הנו הקמת 48 יח"ד ב-12 מגרשים.
בכל מגרש 2 דירות גן ומעליהן 2 דירות גג.

מס' מגרשים : 12.

מס' קומות מתוכנן : 2.

מס' יח"ד בכל מגרש :	דירות גן	-	2 יח"ד.
	דירות גג	-	2 יח"ד.
	סה"כ יח"ד	-	4 יח"ד.
סה"כ מס' יח"ד :	דירות גן	-	24 יח"ד.
	דירות גג	-	24 יח"ד.
	סה"כ יח"ד	-	48 יח"ד.

מעלית : בכל מגרש מעלית אחת.
חניות : 2 חניות לכל דירה.

להלן הדמיית מבנה במגרשים 304 ו- 306 :



■ **ריכוז שטחי בניה למגרשים, על פי בקשות להיתר כפי שנערכה על ידי אדר' שחר לבב**

עפ"י הנחיית החברה, מהבקשות להיתר הופחתו שטחי המחסנים, אשר לא יבנו:

מגרש	שטח קרקע	יח"ד	עיקרי	שירות				סה"כ שטח בניין	מרפסות זיזיות	מרפסות
				ממ"ד	מבואה וח. מדרגות	היטל/גגון	סה"כ שירות			
302	856	2	296.25	24.94	16.08	29.06	70.08	366.33		
				24.94	9.06		34.00	328.11	27.94	48.03
				49.88	25.14	29.06	104.08	694.44	27.94	48.03

מגרש	שטח קרקע	יח"ד	עיקרי	שירות				סה"כ שטח בניין	מרפסות זיזיות	מרפסות
				ממ"ד	מבואה וח. מדרגות	היטל/גגון	סה"כ שירות			
304	876	2	298.16	24.00	23.10	29.59	76.69	374.85		
				25.10	13.88		38.98	340.10	39.76	46.74
				599.28	36.98	29.59	115.67	714.95	39.76	46.74

מגרש	שטח קרקע	יח"ד	עיקרי	שירות				סה"כ שטח בניין	מרפסות זיזיות	מרפסות
				ממ"ד	מבואה וח. מדרגות	היטל/גגון	סה"כ שירות			
306	876	2	299.00	25.04	23.26	29.13	77.43	376.43		
				25.84	7.06		32.90	333.20	45.12	49.60
				599.30	30.32	29.13	110.33	709.63	45.12	49.60

מגרש	שטח קרקע	יח"ד	עיקרי	שירות				סה"כ שטח בניין	מרפסות זיזיות	מרפסות
				ממ"ד	מבואה וח. מדרגות	היטל/גגון	סה"כ שירות			
315	802	2	277.68	25.01	12.09	6.52	43.62	321.30		
				25.22	6.81		32.03	314.63	36.76	25.03
				560.28	18.90	6.52	75.65	635.93	36.76	25.03

מגרש	שטח קרקע	יח"ד	עיקרי	שירות				סה"כ שטח בניין	מרפסות זיזיות	מרפסות
				ממ"ד	מבואה וח. מדרגות	היטל/גגון	סה"כ שירות			
320	911	2	293.50	25.44	11.27	37.90	74.61	368.11		
				25.84	7.06		32.90	335.50	45.12	49.60
				596.10	18.33	37.90	107.51	703.61	45.12	49.60

מגרש	שטח קרקע	יח"ד	עיקרי	שירות				סה"כ שטח בניין	מרפסות זיזיות	מרפסות
				ממ"ד	מבואה וח. מדרגות	היטל/גגון	סה"כ שירות			
331	834	2	293.50	25.44	11.27	37.90	74.61	368.11		
				25.84	7.06		32.90	335.50	45.12	49.60
				596.10	18.33	37.90	107.51	703.61	45.12	49.60



טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

פרוגרמה למגרשים 305, 307-309, 324, 332

למגרשים אלו טרם נערכו בקשות להיתר בניה.
מגרשים 305, 307-309 נערכו עפ"י שטחי מגרש 302.
מגרשים 324 ו- 332 נערכו עפ"י שטחי מגרש 320.

מגרש	שטח קרקע	יח"ד	עיקרי	שירות				סה"כ שטח בניין	מחפצות זיזיות	מחפצות
				ממ"ד	מבואה וח. מדרגות	היטל/גגון	סה"כ שירות			
305	863	2	296.25	24.94	16.08	29.06	70.08	366.33		
				24.94	9.06		34.00	328.11	27.94	48.03
				590.36	49.88	25.14	104.08	694.44	27.94	48.03

מגרש	שטח קרקע	יח"ד	עיקרי	שירות				סה"כ שטח בניין	מחפצות זיזיות	מחפצות
				ממ"ד	מבואה וח. מדרגות	היטל/גגון	סה"כ שירות			
307	834	2	296.25	24.94	16.08	29.06	70.08	366.33		
				24.94	9.06		34.00	328.11	27.94	48.03
				590.36	49.88	25.14	104.08	694.44	27.94	48.03

מגרש	שטח קרקע	יח"ד	עיקרי	שירות				סה"כ שטח בניין	מחפצות זיזיות	מחפצות
				ממ"ד	מבואה וח. מדרגות	היטל/גגון	סה"כ שירות			
308	808	2	296.25	24.94	16.08	29.06	70.08	366.33		
				24.94	9.06		34.00	328.11	27.94	48.03
				590.36	49.88	25.14	104.08	694.44	27.94	48.03

מגרש	שטח קרקע	יח"ד	עיקרי	שירות				סה"כ שטח בניין	מחפצות זיזיות	מחפצות
				ממ"ד	מבואה וח. מדרגות	היטל/גגון	סה"כ שירות			
309	839	2	296.25	24.94	16.08	29.06	70.08	366.33		
				24.94	9.06		34.00	328.11	27.94	48.03
				590.36	49.88	25.14	104.08	694.44	27.94	48.03

מגרש	שטח קרקע	יח"ד	עיקרי	שירות				סה"כ שטח בניין	מחפצות זיזיות	מחפצות
				ממ"ד	מבואה וח. מדרגות	היטל/גגון	סה"כ שירות			
324	880	2	293.50	25.44	11.27	37.90	74.61	368.11		
				25.84	7.06		32.90	335.50	45.12	49.60
				596.10	51.28	18.33	107.51	703.61	45.12	49.60

מגרש	שטח קרקע	יח"ד	עיקרי	שירות				סה"כ שטח בניין	מחפצות זיזיות	מחפצות
				ממ"ד	מבואה וח. מדרגות	היטל/גגון	סה"כ שירות			
332	889	2	293.50	25.44	11.27	37.90	74.61	368.11		
				25.84	7.06		32.90	335.50	45.12	49.60
				596.10	51.28	18.33	107.51	703.61	45.12	49.60

מגרש	שטח קרקע	יח"ד	עיקרי	שירות				סה"כ שטח בניין	מחפצות זיזיות	מחפצות
				ממ"ד	מבואה וח. מדרגות	היטל/גגון	סה"כ שירות			
סה"כ	10,268	48	7,095.06	604.73	285.22	362.14	1,252.09	8,347.15	441.82	559.92

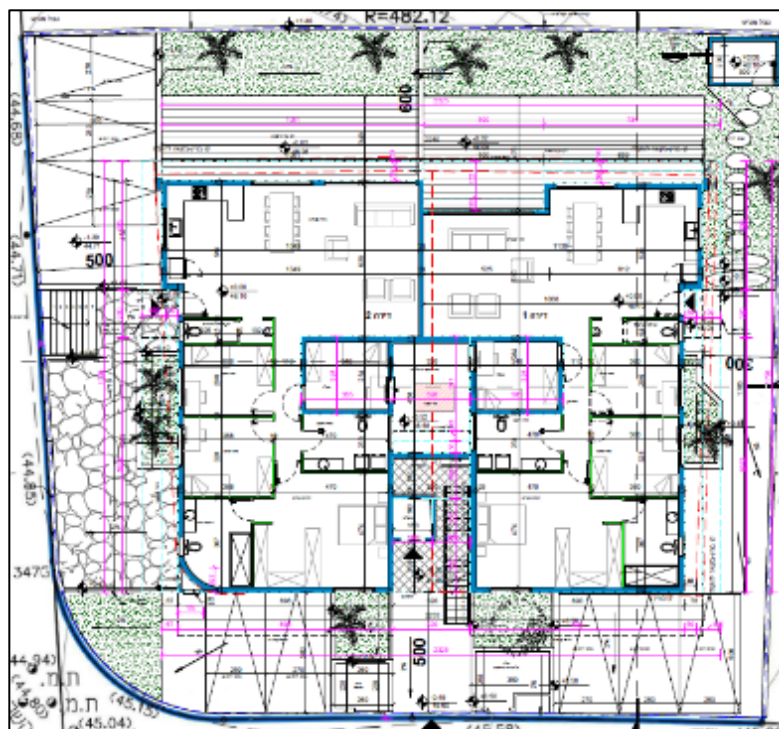
- 12 -



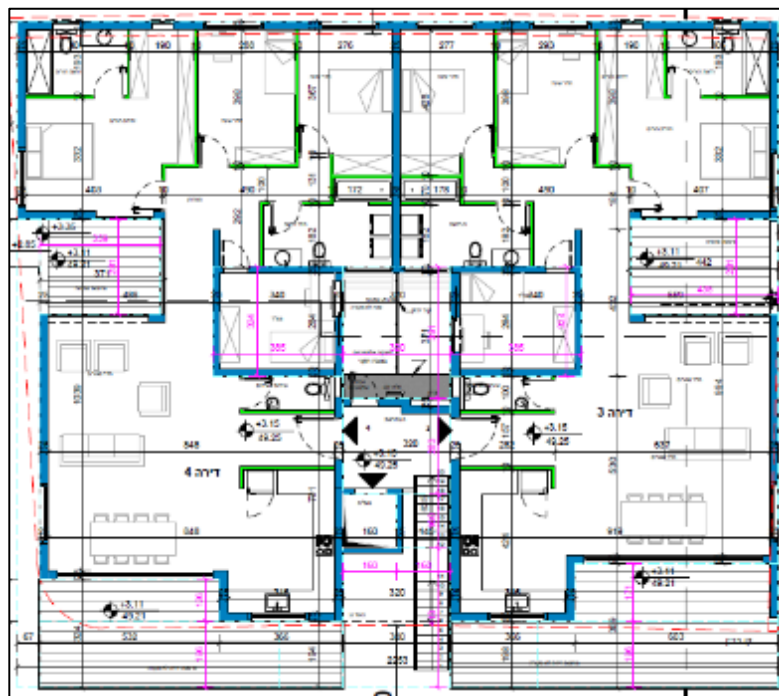
טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

חתכי קומות - מגרש 302

קומת קרקע



קומה א'

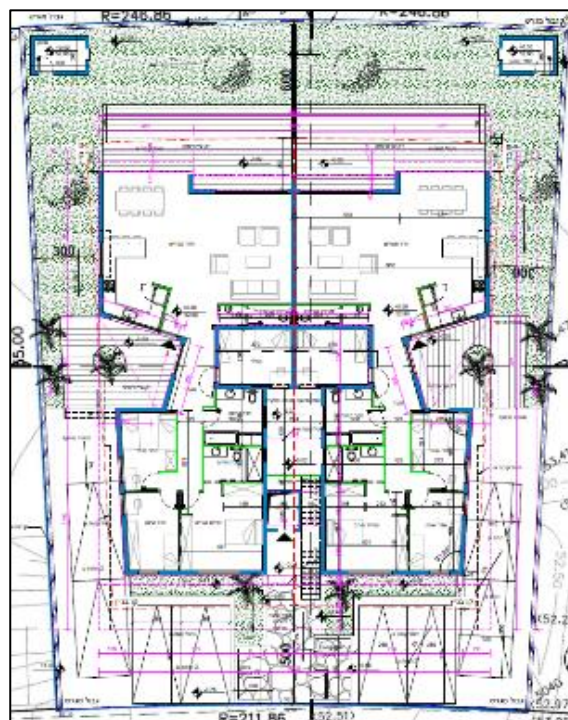




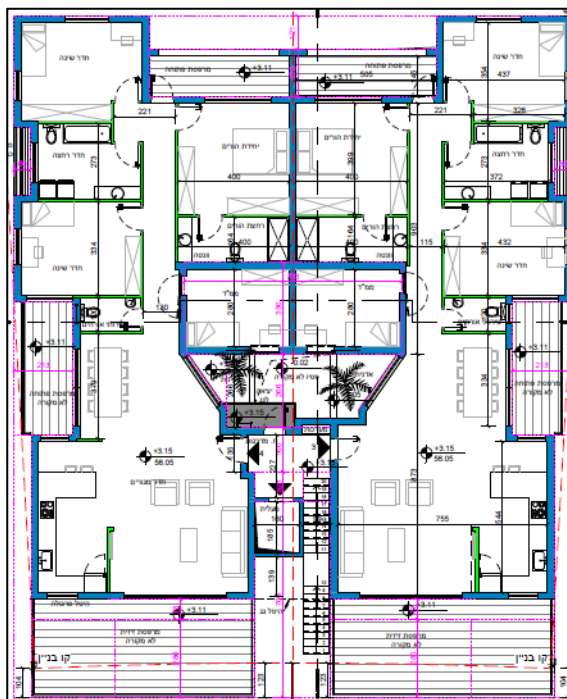
טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

חתכי קומות - מגרש 320

קומת קרקע



קומה א'



- 14 -



טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

פרוט שטחי יח"ד:

מגרש	מס' דירה	טיפוס	קומה	מס' חדרים	שטח כולל ממ"ד	מרפסות	גינה	שווי במעוגל, כולל מע"מ
302	302.1	גן	קרקע	5	161 מ"ר		191 מ"ר	2,920,000 ₪
	302.2	גן	קרקע	5	161 מ"ר		191 מ"ר	2,920,000 ₪
	302.3	גג	ראשונה	5	160 מ"ר	38 מ"ר		2,856,000 ₪
	302.4	גג	ראשונה	5	160 מ"ר	38 מ"ר		2,856,000 ₪
304	304.1	גן	קרקע	5	161 מ"ר		197 מ"ר	2,940,000 ₪
	304.2	גן	קרקע	5	161 מ"ר		197 מ"ר	2,940,000 ₪
	304.3	גג	ראשונה	5	163 מ"ר	43 מ"ר		2,960,000 ₪
	304.4	גג	ראשונה	5	163 מ"ר	43 מ"ר		2,960,000 ₪
305	305.1	גן	קרקע	5	161 מ"ר		194 מ"ר	2,990,000 ₪
	305.2	גן	קרקע	5	161 מ"ר		194 מ"ר	2,990,000 ₪
	305.3	גג	ראשונה	5	160 מ"ר	38 מ"ר		2,910,000 ₪
	305.4	גג	ראשונה	5	160 מ"ר	38 מ"ר		2,910,000 ₪
306	306.1	גן	קרקע	5	162 מ"ר		196 מ"ר	2,950,000 ₪
	306.2	גן	קרקע	5	162 מ"ר		196 מ"ר	2,950,000 ₪
	306.3	גג	ראשונה	5	163 מ"ר	47 מ"ר		2,990,000 ₪
	306.4	גג	ראשונה	5	163 מ"ר	47 מ"ר		2,990,000 ₪
307	307.1	גן	קרקע	5	161 מ"ר		180 מ"ר	2,880,000 ₪
	307.2	גן	קרקע	5	161 מ"ר		180 מ"ר	2,880,000 ₪
	307.3	גג	ראשונה	5	160 מ"ר	38 מ"ר		2,856,000 ₪
	307.4	גג	ראשונה	5	160 מ"ר	38 מ"ר		2,856,000 ₪
308	308.1	גן	קרקע	5	161 מ"ר		167 מ"ר	2,830,000 ₪
	308.2	גן	קרקע	5	161 מ"ר		167 מ"ר	2,830,000 ₪
	308.3	גג	ראשונה	5	160 מ"ר	38 מ"ר		2,856,000 ₪
	308.4	גג	ראשונה	5	160 מ"ר	38 מ"ר		2,856,000 ₪
309	309.1	גן	קרקע	5	161 מ"ר		182 מ"ר	2,890,000 ₪
	309.2	גן	קרקע	5	161 מ"ר		182 מ"ר	2,890,000 ₪
	309.3	גג	ראשונה	5	160 מ"ר	38 מ"ר		2,856,000 ₪
	309.4	גג	ראשונה	5	160 מ"ר	38 מ"ר		2,856,000 ₪
315	315.1	גן	קרקע	5	151 מ"ר		186 מ"ר	2,770,000 ₪
	315.2	גן	קרקע	5	151 מ"ר		186 מ"ר	2,770,000 ₪
	315.3	גג	ראשונה	5	154 מ"ר	31 מ"ר		2,710,000 ₪
	315.4	גג	ראשונה	5	154 מ"ר	31 מ"ר		2,710,000 ₪
320	320.1	גן	קרקע	5	159 מ"ר		236 מ"ר	2,890,000 ₪
	320.2	גן	קרקע	5	159 מ"ר		236 מ"ר	2,890,000 ₪
	320.3	גג	ראשונה	5	164 מ"ר	47 מ"ר		3,010,000 ₪
	320.4	גג	ראשונה	5	164 מ"ר	47 מ"ר		3,010,000 ₪
324	324.1	גן	קרקע	5	159 מ"ר		202 מ"ר	2,940,000 ₪
	324.2	גן	קרקע	5	159 מ"ר		202 מ"ר	2,940,000 ₪
	324.3	גג	ראשונה	5	164 מ"ר	47 מ"ר		3,010,000 ₪
	324.4	גג	ראשונה	5	164 מ"ר	47 מ"ר		3,010,000 ₪
331	331.1	גן	קרקע	5	159 מ"ר		179 מ"ר	2,860,000 ₪
	331.2	גן	קרקע	5	159 מ"ר		179 מ"ר	2,860,000 ₪
	331.3	גג	ראשונה	5	164 מ"ר	47 מ"ר		3,006,000 ₪
	331.4	גג	ראשונה	5	164 מ"ר	47 מ"ר		3,006,000 ₪
332	332.1	גן	קרקע	5	159 מ"ר		206 מ"ר	2,960,000 ₪
	332.2	גן	קרקע	5	159 מ"ר		206 מ"ר	2,960,000 ₪
	332.3	גג	ראשונה	5	164 מ"ר	47 מ"ר		3,010,000 ₪
	332.4	גג	ראשונה	5	164 מ"ר	47 מ"ר		3,010,000 ₪

11. מצב תכנוני

11.1. תכנית בנין עיר רלוונטית

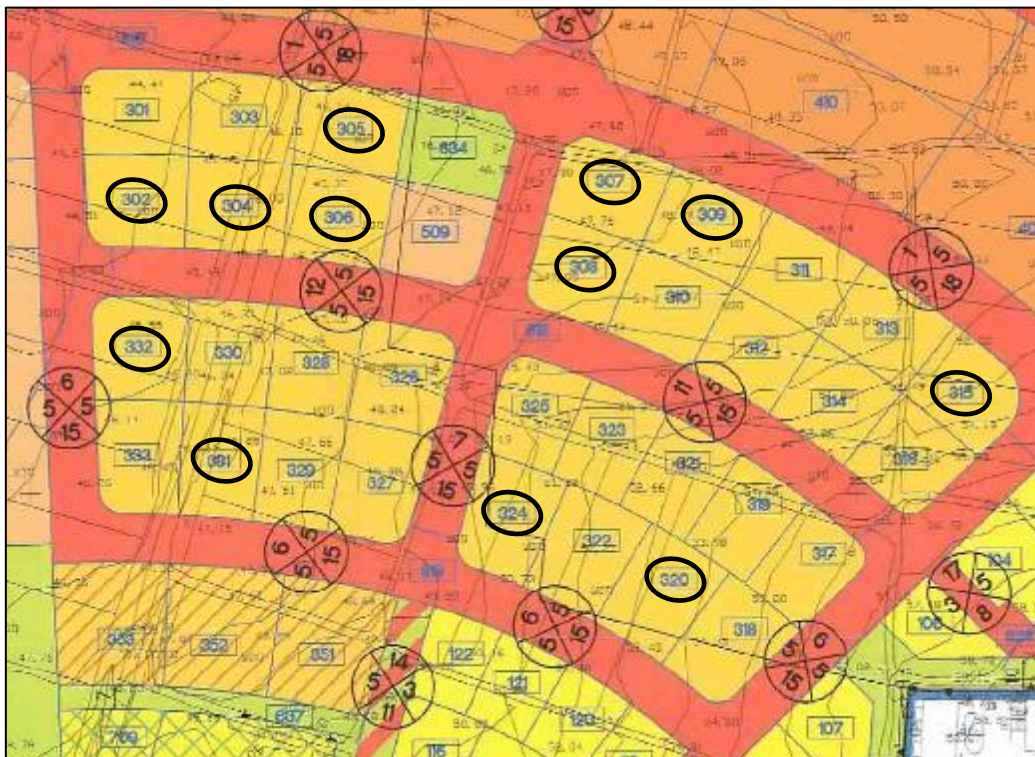
קיימות תכניות בניין עיר נוספות שאינן רלוונטיות.

תכנית הצ/148/3. פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6698 מיום 19.11.2013.

יצירת מסגרת תכנונית להרחבתו של הישוב הקיים בפרדסיה לכיוון צפון, ע"י הקמת שכונת מגורים בת 742 יח"ד ו- 163 יח"ד דיור מוגן (סה"כ 905 יח"ד), ביטול דרכים קיימות וקביעת יעודי קרקע חדשים כמצויין בעיקרי הוראות התכנית.

א. שינוי יעוד של קרקע חקלאית, בית עלמין, שצ"פ, דרך מאושרת, ואזור חקלאי מיוחד למטרות הבאות: מגורים א - 166 יח"ד, מגורים ב - 184 יח"ד, מגורים ב3 - 18 יח"ד, מגורים ג - 374 יח"ד, מגורים מיוחד (דיור מוגן) - 163 יח"ד, מבנים ומוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים, שטח ציבורי פתוח, בית קברות, מסחר, חניון, תעסוקה, שטח פרטי פתוח, דרך, דרך משולבת.

- ב. ביטול דרכים קיימות.
- ג. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
- ד. קביעת הוראות בניה.
- ה. ביטול דרכים קיימות.
- ו. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
- ז. קביעת הוראות בניה.





טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

זכויות בניה :

תכנית מירבית (1)	סה"כ שטחי בניה במגרש	זכויות בניה				יח"ד למגרש	שטח מגרש מינימאלי	יעוד
		מתחת לכניסה		מעל כניסה				
		קובעת		קובעת				
		שירות	עיקרי	שירות	עיקרי			
45%	820	0	100	120	600	4	750	מגורים ב'

(1) לא כולל חניה מקורה.

הוראות בינוי :

יח"ד במגרש : 2 דירות גן + מרתף ו- 2 דירות גג.
המרתף בהיקף של עד הקומה מעל. לא תותר בו התקנת מטבח.
הגישה למרתף מתוך יח"ד בלבד.

קומות : מרתף + 2 קומות + עליית גג.

חניה : 2 מקומות ליח"ד.

יותר קירוי ל- 4 מקומות בלבד (1 לכל יח"ד) בחניה ה קדמית בפינת המגרש, 15 מ"ר למקום.

גגות : הבניה בגג רעפים.

תותר הקמת עליית גג בחלל גג הרעפים, בשטח של עד 40% משטח הקומה מתחת. השטח העיקרי לא יעלה על 23 מ"ר, כחלק מזכויות הבניה.

קווי בניין : חזית : 5 מ'.

צד : 3 מ'.

אחור : 6 מ'.

תנאים להיתר :

- יוגש תשריט חלוקה 12 חודשים ממועד אישור התכנית.
- אישור תכנית פיתוח ע"י הועדה המקומית.
- קיומם של מבני הציבור בתכנית.
- אישור רשות התמרור להסדרי התנועה ברחובות הגובלים.
- פיתוח השצ"פ המרכזי, מגרש 610.

תנאים לאכלוס :

- ביצוע הדרכים וחיבור מערכות תשתית.
- חיבור בפועל למערכת הביוב המרכזית.
- חיבור לרשת המים.

11.2. נאותות סביבתית

בסיוור שערכנו בסביבת הנכס לא נמצאו מוקדי זיהום נראים לעין.
אין בידנו מידע לגבי מוקדי זיהום במתחם.
בהתאם למידע שבידינו טרם בוצעה בדיקה לחומרים מזהמים וסקר גזי קרקע.
שמאי מקרקעין אינו מוסמך לבדיקות אלו.





12. מצב משפטי

12.1. פלטי רישום מקרקעין

עפ"י פלטי רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 20.11.2018:

גוש	חלקה	שטח רשום בשלמות	בעלות	הערות (1)
8142	7	76,278 מ"ר	רשות הפתוח	הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19,
	30	164,651 מ"ר	קרן קיימת לישראל	לטובת מ.מ. פרדסיה, י.פ. 7154 מיום 26.11.2015.

(1) הערה בגין אישור תכנית הצ/148/3.

12.2. תמצית חוזי החכירה מיום 07.08.2018

עיינו בחוזי החכירה למגרשים הנדונים בין "אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ" לרמ"י, למגרשים מתוקף תכנית מפורטת הצ/148/1/3:
להלן ריכוז החוזים:

מס'ד	גוש	חלקה	מגרש	שטח המגרש	יום אישור העסקה	תקופת החכירה בשנים	תקופת חכירה נוספת	התמורה	מטרת החכירה	מועד השלמת הבנייה
1	8142	30 (חלק)	302	856 מ"ר	06.05.2018	98	98	3,680,055 ₪	בניית 4 יח"ד	06.05.2022
2	8142	30 (חלק)	304	876 מ"ר	06.05.2018	98	98	3,680,055 ₪	בניית 4 יח"ד	06.05.2022
3	8142	30 (חלק)	305	863 מ"ר	06.05.2018	98	98	3,680,055 ₪	בניית 4 יח"ד	06.05.2022
4	8142	30 (חלק)	306	876 מ"ר	06.05.2018	98	98	3,680,055 ₪	בניית 4 יח"ד	06.05.2022
5	8142	7 (חלק)	307	834 מ"ר	06.05.2018	98	98	3,680,055 ₪	בניית 4 יח"ד	06.05.2022
6	8142	7 (חלק)	308	808 מ"ר	06.05.2018	98	98	3,680,055 ₪	בניית 4 יח"ד	06.05.2022
7	8142	7 (חלק)	309	839 מ"ר	06.05.2018	98	98	3,680,055 ₪	בניית 4 יח"ד	06.05.2022
8	8142	7 (חלק)	315	802 מ"ר	06.05.2018	98	98	3,680,055 ₪	בניית 4 יח"ד	06.05.2022
9	8142	חלקים מחלקות 7 ו-30	320	911 מ"ר	06.05.2018	98	98	3,680,055 ₪	בניית 4 יח"ד	06.05.2022
10	8142	חלקים מחלקות 7 ו-30	324	880 מ"ר	06.05.2018	98	98	3,680,055 ₪	בניית 4 יח"ד	06.05.2022
11	8142	30 (חלק)	331	834 מ"ר	06.05.2018	98	98	3,680,055 ₪	בניית 4 יח"ד	06.05.2022
12	8142	30 (חלק)	332	889 מ"ר	06.05.2018	98	98	3,680,055 ₪	בניית 4 יח"ד	06.05.2022

- החוכר יבצע את כל הפעולות הנדרשות בנוגע לטיפול בעתיקות וישא על חשבונו בכל עלות הכרוכה בכך.
- במידה וישופרו תנאי התכנית, לא ישלם החוכר סכומים נוספים לרמ"י - שינוי יעוד, תוספת זכויות וניצול.
- כל היטל השבחה, אשר חבותו הנה החל ממועד קביעת הזוכה, יחול על הזוכה.



12.3. תנאי מכרז מר/2018/27

החברה זכתה במכרז לרכישת הזכויות במגרשים, פיתוחם ובנייתם.
להלן עיקרי המכרז, מעבר לאמור בחוזה החכירה:

12.3.1 עלויות פיתוח

מס"ד	מספר מגרש	מקדמה לתאגיד המים (1)	תשתיות ציבוריות (2)	מקדמה לחיבור חשמל (3)	השתתפות במוסדות (4) ציבור	שדרוג תשתיות בשכונות (5) ותיקות	סה"כ
1	302	45,522 ₪	419,085 ₪	20,200 ₪	22,140 ₪	10,026 ₪	516,973 ₪
2	304	45,820 ₪	427,772 ₪	20,200 ₪	22,140 ₪	10,026 ₪	525,958 ₪
3	305	45,626 ₪	422,125 ₪	20,200 ₪	22,140 ₪	10,026 ₪	520,117 ₪
4	306	45,820 ₪	427,771 ₪	20,200 ₪	22,140 ₪	10,026 ₪	525,957 ₪
5	307	45,194 ₪	409,530 ₪	20,200 ₪	22,140 ₪	10,026 ₪	507,090 ₪
6	308	44,806 ₪	398,238 ₪	20,200 ₪	22,140 ₪	10,026 ₪	495,410 ₪
7	309	45,268 ₪	411,702 ₪	20,200 ₪	22,140 ₪	10,026 ₪	509,336 ₪
8	315	44,716 ₪	395,632 ₪	20,200 ₪	22,140 ₪	10,026 ₪	492,714 ₪
9	320	46,343 ₪	442,973 ₪	20,200 ₪	22,140 ₪	10,026 ₪	541,682 ₪
10	324	45,880 ₪	429,509 ₪	20,200 ₪	22,140 ₪	10,026 ₪	527,755 ₪
11	331	45,194 ₪	409,530 ₪	20,200 ₪	22,140 ₪	10,026 ₪	507,090 ₪
12	332	46,014 ₪	433,417 ₪	20,200 ₪	22,140 ₪	10,026 ₪	531,797 ₪
סה"כ		546,203 ₪	5,027,284 ₪	242,400 ₪	265,680 ₪	120,312 ₪	6,201,879 ₪
מוצמד להיום		551,064 ₪	5,072,027 ₪	242,400 ₪	268,045 ₪	121,383 ₪	6,254,918 ₪
סה"כ קיזוז		551,064 ₪	0 ₪				551,064 ₪

12.3.2 על היזום לשלם:

- לרמ"י את העלויות שלעיל.
- תאגיד המים "מעיינות השרון" יקזז את עלות המקדמה שתשולם לרמ"י (עמודה 1).
- היטלי פיתוח לועדה המקומית, בגין מרכיב הבניה, המועצה תקזז את היטלי הפיתוח בגין מרכיב שטח הקרקע.
- בגין תשלום זה יקבל הזוכה קבלה בלבד ולא יוכל לנכות מס תשומות.
- בגין התשלום בעמודה 4 יקבל הזוכה קבלה בלבד ולא יוכל לנכות מס תשומות.
- בגין התשלום בעמודה 5 יקבל הזוכה קבלה בלבד ולא יוכל לנכות מס תשומות.
- כל הסכומים צמודים למדד 10.2017, למעט עמודה 3.
- על תכנית מס' הצ/148/3 לא תהיה ליזום חבות בהיטל השבחה.



טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

13. נתוני השוואה לקביעת שווי הדירות כגמורות

13.1. נתוני עסקאות בסביבה בבניה חדשה (מקור: רשות המיסים)

בניה חדשה

גוש	חלקה	כתובת	שטח	חצר	חדרים	שנת בניה	מחיר	למ"ר	תאריך
8002	883	סיגלית 18	146	47	5	2013	2,540,000 ₪	17,397 ₪	14/03/2018
8002	395		160		6	2017	2,799,737 ₪	17,498 ₪	27/03/2018
8220	21		160		6	2017	2,660,000 ₪	16,625 ₪	10/10/2018
							ממוצע	17,174 ₪	

בניה ותיקה

גוש	חלקה	כתובת	שטח	חצר	חדרים	שנת בניה	מחיר	למ"ר	תאריך
8143	339	הרותם 23	187	253	6	1998	2,280,000 ₪	12,193 ₪	14/06/2018
8143	310	רמב"ם 25	200		6	1998	2,750,000 ₪	13,750 ₪	29/05/2018
8002	653	הזית 13	168	250	6	1997	2,390,000 ₪	14,226 ₪	12/06/2018
8002	681	הצבר 10	164	250	5	1995	2,000,000 ₪	12,195 ₪	08/04/2018
8143	215	הפטל 15	165		7	1995	2,400,000 ₪	14,545 ₪	06/09/2018
8002	699	התות 23	199		6	1992	2,300,000 ₪	11,558 ₪	30/01/2018
							ממוצע	13,078 ₪	

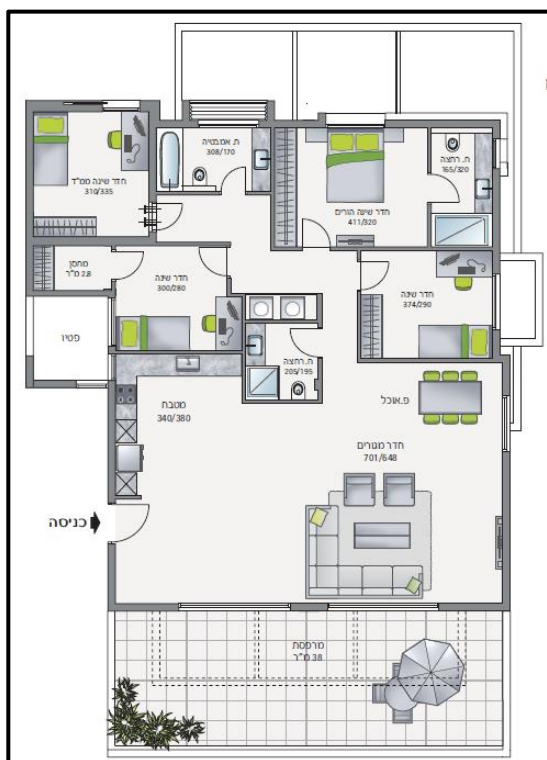


13.2. נתוני ביקוש פרויקט "פלסים פרימיום"

הפרויקט הנו להקמת 4 יח"ד - 2 בקומת הקרע ו-2 יח"ד בקומת הגג.
הפרויקט ממוקם במתחם נשוא חוות הדעת ודומה באופי הבינוי.

עיקרי	גינה/גג	מחיר	למ"ר
דירת גן	170 מ"ר	108 מ"ר	2,850,000 ₪
דירת גג	146 מ"ר	38 מ"ר	2,650,000 ₪
			16,765 ₪
			18,151 ₪

תשריט קומת הגג



תשריט קומת הגן



13.3. סיכום

- שווי מ"ר בדירת גן : 14,600 ₪.
- שווי מ"ר דירת גג : 16,000 ₪.
- מקדם גינה עד 200 מ"ר : 25%.
- מקדם גינה מעל 200 מ"ר : 20%.
- מקדם מרפסת : 40%.
- מקדם יח' צמודות לשצ"פ (מגרש 305) : 2%.



טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

14. אומדן שווי היחידות כגמורות

מגרש	מס' דירה	טיפוס	קומה	מס' חדרים	שטח כולל ממ"ד	מרפסות	גינה	שווי במעוגל, כולל מע"מ
302	302.1	גן	קרקע	5	161 מ"ר		191 מ"ר	2,920,000 ₪
	302.2	גן	קרקע	5	161 מ"ר		191 מ"ר	2,920,000 ₪
	302.3	גג	ראשונה	5	160 מ"ר	38 מ"ר		2,856,000 ₪
	302.4	גג	ראשונה	5	160 מ"ר	38 מ"ר		2,856,000 ₪
304	304.1	גן	קרקע	5	161 מ"ר		197 מ"ר	2,940,000 ₪
	304.2	גן	קרקע	5	161 מ"ר		197 מ"ר	2,940,000 ₪
	304.3	גג	ראשונה	5	163 מ"ר	43 מ"ר		2,960,000 ₪
	304.4	גג	ראשונה	5	163 מ"ר	43 מ"ר		2,960,000 ₪
305	305.1	גן	קרקע	5	161 מ"ר		194 מ"ר	2,990,000 ₪
	305.2	גן	קרקע	5	161 מ"ר		194 מ"ר	2,990,000 ₪
	305.3	גג	ראשונה	5	160 מ"ר	38 מ"ר		2,910,000 ₪
	305.4	גג	ראשונה	5	160 מ"ר	38 מ"ר		2,910,000 ₪
306	306.1	גן	קרקע	5	162 מ"ר		196 מ"ר	2,950,000 ₪
	306.2	גן	קרקע	5	162 מ"ר		196 מ"ר	2,950,000 ₪
	306.3	גג	ראשונה	5	163 מ"ר	47 מ"ר		2,990,000 ₪
	306.4	גג	ראשונה	5	163 מ"ר	47 מ"ר		2,990,000 ₪
307	307.1	גן	קרקע	5	161 מ"ר		180 מ"ר	2,880,000 ₪
	307.2	גן	קרקע	5	161 מ"ר		180 מ"ר	2,880,000 ₪
	307.3	גג	ראשונה	5	160 מ"ר	38 מ"ר		2,856,000 ₪
	307.4	גג	ראשונה	5	160 מ"ר	38 מ"ר		2,856,000 ₪
308	308.1	גן	קרקע	5	161 מ"ר		167 מ"ר	2,830,000 ₪
	308.2	גן	קרקע	5	161 מ"ר		167 מ"ר	2,830,000 ₪
	308.3	גג	ראשונה	5	160 מ"ר	38 מ"ר		2,856,000 ₪
	308.4	גג	ראשונה	5	160 מ"ר	38 מ"ר		2,856,000 ₪
309	309.1	גן	קרקע	5	161 מ"ר		182 מ"ר	2,890,000 ₪
	309.2	גן	קרקע	5	161 מ"ר		182 מ"ר	2,890,000 ₪
	309.3	גג	ראשונה	5	160 מ"ר	38 מ"ר		2,856,000 ₪
	309.4	גג	ראשונה	5	160 מ"ר	38 מ"ר		2,856,000 ₪
315	315.1	גן	קרקע	5	151 מ"ר		186 מ"ר	2,770,000 ₪
	315.2	גן	קרקע	5	151 מ"ר		186 מ"ר	2,770,000 ₪
	315.3	גג	ראשונה	5	154 מ"ר	31 מ"ר		2,710,000 ₪
	315.4	גג	ראשונה	5	154 מ"ר	31 מ"ר		2,710,000 ₪
320	320.1	גן	קרקע	5	159 מ"ר		236 מ"ר	2,890,000 ₪
	320.2	גן	קרקע	5	159 מ"ר		236 מ"ר	2,890,000 ₪
	320.3	גג	ראשונה	5	164 מ"ר	47 מ"ר		3,010,000 ₪
	320.4	גג	ראשונה	5	164 מ"ר	47 מ"ר		3,010,000 ₪



טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

מגרש	מס' דירה	טיפוס	קומה	מס' חדרים	שטח כולל ממ"ד	מרפסות	גינה	שווי במעוגל, כולל מע"מ
324	324.1	גן	קרקע	5	159 מ"ר		202 מ"ר	2,940,000 ₪
	324.2	גן	קרקע	5	159 מ"ר		202 מ"ר	2,940,000 ₪
	324.3	גג	ראשונה	5	164 מ"ר	47 מ"ר		3,010,000 ₪
	324.4	גג	ראשונה	5	164 מ"ר	47 מ"ר		3,010,000 ₪
331	331.1	גן	קרקע	5	159 מ"ר		179 מ"ר	2,860,000 ₪
	331.2	גן	קרקע	5	159 מ"ר		179 מ"ר	2,860,000 ₪
	331.3	גג	ראשונה	5	164 מ"ר	47 מ"ר		3,006,000 ₪
	331.4	גג	ראשונה	5	164 מ"ר	47 מ"ר		3,006,000 ₪
332	332.1	גן	קרקע	5	159 מ"ר		206 מ"ר	2,960,000 ₪
	332.2	גן	קרקע	5	159 מ"ר		206 מ"ר	2,960,000 ₪
	332.3	גג	ראשונה	5	164 מ"ר	47 מ"ר		3,010,000 ₪
	332.4	גג	ראשונה	5	164 מ"ר	47 מ"ר		3,010,000 ₪
סה"כ, כולל מע"מ								
								139,700,000 ₪
ממוצע למ"ר, כולל מע"מ								
								18,143 ₪
סה"כ ללא מע"מ, במעוגל								
								119,400,000 ₪
ממוצע למ"ר, ללא מע"מ								
								15,507 ₪

הערה: עפ"י הנחיית החברה, שטחי המחסנים לא יבנו. מהבקשות להיתר ומהשווי הופחתו שטחי מחסנים אלה.



15. תקציב הפרויקט, ללא מע"מ

מס"ד	סעיף	שיעור מתקציב הקמה	תעריף	כמות	הערות	סה"כ, ללא מע"מ
נלוות לקרקע						
1	עלות הקרקע	43.3%		12 מגרשים	על פי תשלום	44,160,660 ₪
2	מס רכישה	2.8%			על פי תשלום	2,872,944 ₪
	סה"כ קרקע	46.1%				47,033,604 ₪
כלליות						
3	אגרות בניה	0.3%			עפ"י תעריף	273,029 ₪
4	היטלי פיתוח	2.4%			עפ"י תעריף	2,408,135 ₪
5	דמי הקמה, ללא מע"מ	0.6%			עפ"י תעריף	657,124 ₪
6	סה"כ תשלומים לרמ"י	6.1%			עפ"י הסכם	6,254,918 ₪
7	בקיצוז מקדמות	-0.5%			עפ"י הסכם	-551,064 ₪
8	תכנון ויעוץ	0.6%	1.75%		עפ"י הסכם החברה	630,000 ₪
9	חיבור חשמל	0.0%	3,500 ₪ ליח"ד	48 יח"ד		0 ₪
10	ניהול ופקוח הנדסי	0.6%	20,000 ₪	30 חודשים	אומדן	600,000 ₪
11	הנהלה, כלליות וביטוח	0.7%	2.00%		מבניה ישירה	719,547 ₪
12	שיווק ופרסום	2.6%	2.25%		משווי מלאי לשיווק	2,686,500 ₪
13	מפקח מטעם הבנק	0.2%				155,000 ₪
14	בצ"מ	1.8%	5.00%		מבניה ישירה	1,798,869 ₪
	סה"כ כלליות	15.3%				15,632,059 ₪
בניה ישירה						
15	מגורים	32.1%	4,100 ₪ למ"ר	7,985 מ"ר		32,738,541 ₪
16	מרפסות זיזיות	0.9%	2,000 ₪ למ"ר	442 מ"ר		883,640 ₪
17	מרפסות גג	0.3%	500 ₪ למ"ר	560 מ"ר		279,960 ₪
18	פיתוח חצר וחניה	2.0%	350 ₪ למ"ר	5,929 מ"ר		2,075,231 ₪
	סה"כ בניה ישירה	35.3%				35,977,372 ₪
	סה"כ הקמה	96.7%				98,643,034 ₪
מימון						
19	עמלת לוו	0.3%	0.40%		עפ"י החברה	315,658 ₪
20	עמלת ערבות חוק מכר	0.7%	0.90%		עפ"י תזרים	720,455 ₪
21	עמלת אי ניצול הקצאת אשראי	0.2%	0.30%		עפ"י תזרים	181,943 ₪
22	ריבית	1.3%	3.50%		עפ"י תזרים	1,362,310 ₪
23	מימון נצבר עד תחילת ליווי	0.8%			עפ"י החברה	800,000 ₪
	סה"כ מימון וליוון	3.3%				3,380,365 ₪
	סה"כ עלות הקמה ומימון	100.0%				102,023,400 ₪
	סה"כ עלות הקמה ומימון, ללא קרקע					54,989,796 ₪

למ"ר בנוי, ללא נלוות לקרקע 6,887 ₪

הערות לתקציב:

מס"ד 1: עלות הרכישה.

מס"ד 2: עפ"י התשלום בפועל.

מס"ד 3-5: עפ"י תעריף:

סה"כ	שטח	תעריף	בסיס		
273,029 ₪	8,427	32.40 ₪	מ"ר	בניין	אגרות בניה
657,124 ₪	8,427	77.98 ₪	מ"ר	בניין	דמי הקמה
0 ₪	10,268	0.00 ₪	מ"ר	קרקע	תיעול
287,776 ₪	8,427	34.15 ₪	מ"ר	בניין	
0 ₪	10,268	0.00 ₪	מ"ר	קרקע	סלילת רחובות
1,310,878 ₪	8,427	155.56 ₪	מ"ר	בניין	
0 ₪	10,268	0.00 ₪	מ"ר	קרקע	שצ"פ
809,481 ₪	8,427	96.06 ₪	מ"ר	בניין	
3,338,289 ₪					סה"כ
396 ₪					למ"ר בנוי

מס"ד 6-7: ראה/י סעיף 12.3.1 לעיל.

מס"ד 8: עפ"י נתוני עלות מהחברה.

מס"ד 9: עלות החיבור נמוכה מהמקדמות ששולמו.

מס"ד 14: החישוב הנו לפי דו"ח "0" בסך 20,000 ₪ + 4,500 ₪ לכל דו"ח ליווי חודשי.

מס"ד 19: עפ"י נתוני עלות מהחברה.

תקופת הביצוע 30 חודשים.

מס"ד 22: הריבית חושבה על בסיס תזרים מזומנים, לסך עלויות ההקמה.

מס"ד 23: עפ"י נתוני עלות מהחברה - הריבית הנצברת ממועד תשלום התמורה במכרז ועד סוף 03.2019.

הון עצמי שהובא בחשבון הנו 20% מתקציב הפרוייקט, בסך 20,405,000 ₪.



טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

16. סיכום

שווי הפרוייקט כבנוי, ללא מע"מ	
תמורות היזם	₪ 119,400,000
תקציב, ללא מע"מ	
קרקע ונלוות	₪ 47,033,604
כלליות	₪ 15,632,059
בניה ישירה	₪ 35,977,372
סה"כ הקמה לפני מימון	₪ 98,643,034
עודף לפני הוצאות מימון וליווי	₪ 20,756,966
שיעור העודף לעלות	21.0%
מימון וליווי	₪ 3,380,365
סה"כ הקמה ומימון	₪ 102,023,400
עודף לאחר הוצאות מימון	₪ 17,376,600
שיעור העודף לעלות	17.0%

17. בדיקת רגישות לרווח לעלות

הכנסות / עלויות				
10.0%	5.0%	0.0%	-5.0%	-10.0%
43.0%	36.5%	30.0%	23.5%	17.0%
35.5%	29.4%	23.2%	17.0%	10.9%
28.7%	22.9%	17.0%	11.2%	5.3%
22.6%	17.0%	11.5%	5.9%	0.3%
17.0%	11.7%	6.4%	1.1%	-4.2%





18. התניות ודגשים

18.1. חוות דעת זו ערוכה עפ"י תכניות הבקשה להיתר בניה, כפי שהוגשו לנו, הערוכות על ידי אדרי' שחר לבב, למגרשים מס' 302, 304, 306, 315, 320, 331.

עפ"י הנחיית החברה, מהבקשות להיתר הופחתו שטחי המחסנים, אשר לא יבנו.

הבקשות טרם אושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
עפ"י החברה, הסטטוס הנו בשלב הגשת רישוי זמין.

18.2. למגרשים 305, 307-309, 324 ו-332 נערך תחשיב על בסיס תכניות ההגשה שהוצגו בפנינו.

18.3. הבקשות להיתר אינן מנצלות את מלוא זכויות הבנייה, בכלל זה מרתפים וקומת גג. חוות הדעת ערוכה עפ"י הבקשות להיתר בלבד, ללא מרכיב זכויות לבניה נוספת.

חוות הדעת ערוכה על בסיס תכניות הבקשה להיתרי בניה ובהתאמות למגרשים בגינם לא הוצגו לנו בקשות להיתר.
ככל שיוגשו שינויים מהותיים יידרש עדכון לחוות הדעת.

הנני מצהירה כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא חוות הדעת, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

בכבוד רב,

רלי טרייסטמן-אגמי
משפטנית ושמאית מקרקעין



נספח ב'

תוספת מס' 1 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ה')

תוספת מס' 1 לשטר נאמנות מיום 14 בפברואר 2018

שנערכה ונחתמה בתל אביב, ביום 8 בחודש ספטמבר 2019

בין: אלמוגים החזקות בע"מ

מרחוב הפטיש 2, טירת הכרמל

טלפון: 04-8577080

פקס: 04-8577081

("החברה")

מצד אחד;

ל בין:

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ

מרחוב יד חרוצים 14, תל אביב

טלפון: 03-6389200

פקס: 03-6389222

("הנאמן")

מצד שני;

הואיל:

והחברה פרסמה דוח הצעת מדף ביום 14 בפברואר 2018, מכוח תשקיף מדף נושא תאריך 6 במאי 2015 (כפי שתוקן ביום 29 ביוני 2015 ואשר תוקפו הוארך על ידי רשות ניירות ערך ביום 23 במרץ 2017 עד ליום 5 במאי 2018) מכוחו הנפיקה החברה לראשונה את אגרות החוב (סדרה ה') ("אגרות החוב סדרה ה'");

והואיל:

והחברה התקשרה עם הנאמן, כנאמן של אגרות החוב (סדרה ה') בשטר נאמנות אשר נחתם ביום 14 בפברואר 2018 ("שטר הנאמנות") בקשר עם תנאי אגרות החוב (סדרה ה');

והואיל:

וברצון החברה לפרסם דוח הצעת מדף מכוח תשקיף מדף הנושא תאריך 20 באוגוסט 2018 במסגרתו יונפקו אגרות חוב (סדרה ה') נוספות של החברה בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ה') ("הרחבת הסדרה") ולשם כך, להעמיד בטוחות נוספות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), ובמסגרת זו, לשעבד את מלוא זכויות אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ, שהינה חברה בת בבעלות מלאה של החברה, לקבלת העודפים בגין פרויקט פרדסיה שלב א' ופרויקט פרדסיה שלב ב' כהגדרת מונחים אלה להלן ("הנכסים הנוספים") והכל כמפורט בתוספת מס' 1 זו;

והואיל:

וביום 5 בספטמבר 2019 פרסמה החברה דיווח מיידי הכולל, בין היתר, פרטים אודות הנכסים הנוספים, לרבות, טיב זכויותיה המשפטיות של החברה בנכסים הנוספים והערכות שווי לנכסים הנוספים.

והואיל:

וברצון הצדדים להוסיף על הוראות שטר הנאמנות והכל כמפורט להלן;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

מבוא, פרשנות והגדרות

1.

- 1.1. המבוא דלעיל מהווה חלק בלתי נפרד מתוספת מס' 1 זו.
- 1.2. עם חתימתה תהווה תוספת מס' 1 זו חלק בלתי נפרד משטר הנאמנות, וכל מונחיה של תוספת מס' 1 זו יפורשו כמשמעותם בשטר הנאמנות, לפי העניין, אלא אם כן נאמר אחרת בתוספת מס' 1 זו.
- 1.3. פרט לאמור במפורש בתוספת מס' 1 זו, לא יחול כל שינוי ביתר הוראות שטר הנאמנות, וכל

הוראות שטר הנאמנות תעמודנה בתוקפן אלא אם נאמר במפורש אחרת בתוספת מס' 1 זו.

1.4 הוראות תוספת מס' 1 זו באות להוסיף על הוראות שטר הנאמנות ולא לגרוע ממנו ובכל מקרה של סתירה בין הוראות תוספת מס' 1 זו לבין הוראות שטר הנאמנות, תגברנה הוראות שטר הנאמנות. את שטר הנאמנות ואת תוספת מס' 1 זו ייקראו כמשלימים האחד את השני (במקשה אחת).

2. להגדרות המפורטות להלן, הקבועות בנספח 7.1 לשטר הנאמנות, תתווספה המילים כדלקמן:

2.1 **"החברה"** - חלף המילים "פרויקט המשמש" יבואו המילים "פרויקטים המשמשים" ובשורה הרביעית חלף המילה "הינו" תבוא המילה "הינם".

2.2 **"בנק מלווה"** - חלף המילים "בהסכם ליווי לפרויקט המשמש" יבואו המילים "בהסכמי ליווי לפרויקטים המשמשים".

2.3 **"הסכם הליווי"** - להגדרה "הסכם הליווי" יתווספו המילים "או הסכמי ליווי".

2.4 **"הפרויקט המשמש לעודפים או פרויקט נתניה"** -

2.4.1. ההגדרה תוחלף במילים "הפרויקטים המשמשים לעודפים".

2.4.2. בתחילת ההגדרה יתווספו המילים "פרויקט נתניה"

2.4.3. בסוף ההגדרה תתווספה הפסקאות שלהלן:

"פרויקט פרדסיה שלב א'" - פרויקט בניה למגורים של 24 יחידות דיור ב- 6 מגרשים בפרדסיה, במקרקעין הידועים כגוש 8142 חלקות 7 ו-30 (בחלק), מגרשים 302, 304, 305, 306, 307 ו- 309 לפי תכנית מפורטת מאושרת הצ/148/1/3. נכון למועד החתימה על התוספת לשטר, המקרקעין של פרויקט פרדסיה משועבדים בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ.

"פרויקט פרדסיה שלב ב'" - פרויקט בניה למגורים של 24 יחידות דיור ב- 6 מגרשים בפרדסיה, במקרקעין הידועים כגוש 8142 חלקות 7 ו-30 (בחלק), מגרשים 308, 315, 320, 324, 331 ו- 332 לפי תכנית מפורטת מאושרת הצ/148/1/3. נכון למועד החתימה על התוספת לשטר, המקרקעין של פרויקט פרדסיה משועבדים בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ.

פרויקט פרדסיה שלב א' ופרויקט פרדסיה שלב ב', ייקראו יחדיו: **"פרויקט פרדסיה"**.

פרטים נוספים אודות פרויקט פרדסיה יפורסמו במסגרת דוח הצעת המדף אשר תפרסם החברה בקשר להרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ה').

2.5 **"חשבון ליווי של פרויקט"** - חלף המילה "פרויקט" תבוא המילה "פרויקטים" וחלף המילה "המשמש" תבוא המילה "המשמשים".

2.6 **"עודפים"** - חלף המילים "הפרויקט המשמש" יבואו המילים "כל אחד מהפרויקטים המשמשים"; ובשורה השבע עשרה לאחר המילים "במקרה של מכירת קרקעות" יבואו המילים "בפרויקטים ו/או מכירת הפרויקטים, חלקם או כולם", חלף המילים "בפרויקט ו/או מכירת הפרויקט, חלקו או כולו".

2.7 **"דו"ח 0"** - לאחר המילים "שיוכן על ידי שמא"י יבואו המילים "לכל אחד מהפרויקטים המשמשים לעודפים", חלף המילים "לפרויקט המשמש".

2.8 **"שווי הבטוחות"** לאחר המילים "כל העודפים הצפויים יחדיו" יבואו המילים "מהפרויקטים המשמשים", חלף המילים "מהפרויקט המשמש".

"2.1.1 א. פרויקט פרדסיה שלב א' -

(א) שעבוד קבוע ראשון בדרגה והמחאת זכות ראשונה בדרגה על דרך השעבוד ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות אלמוג לקבלת העודפים בגין פרויקט פרדסיה שלב א' שישוחררו לאלמוג, ככל שישוחררו לה, על ידי הבנק המלווה. הנאמן לא יהיה רשאי לנקוט בכל הליך למימוש השעבוד והמחאת הזכות על דרך השיעבוד כנ"ל אלא לאחר קבלת הסכמת הבנק המלווה הרלבנטי מראש ובכתב. הנאמן לא יהיה אחראי לנזק, אם וככל שייגרם, למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') בשל עיכוב בקבלת ו/או באי קבלת הסכמת הבנק המלווה כאמור. המצאת כל המסמכים המפורטים בסעיף 3.3 להלן יהיו תנאי להעברת כספי תמורת ההנפקה מחשבון תמורת ההנפקה לחברה כמפורט בסעיף 3.3 להלן.

(ב) **זכויות החברה לקבלת עודפים כאמור לעיל הינן בכפוף ולאחר שיוחזר קודם לבנק המלווה, מלוא הסכומים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמה ו/או תחתום החברה לטובת הבנק המלווה בקשר עם ליווי פרויקט פרדסיה. שעבוד זה יהיה נדחה ונחות בפני כל שעבוד לטובת הבנק המלווה בקשר עם הפרויקט, לרבות השעבוד על חשבון הליווי של פרויקט פרדסיה שלב א', ובפני כל שעבוד שנוצר ו/או שיווצר על פי הסכם הליווי ו/או הסכם מימון אחר אשר נחתם ו/או יחתם עם הבנק המלווה בקשר עם פרויקט פרדסיה שלב א'.**

(ג) לפירוט נוסף בקשר עם זכויות הבנק המלווה ראו סעיף 9.1 להלן.

(ד) החברה מתחייבת לפרסם דיווח מיידי בדבר עדכונים לתיאור פרויקט פרדסיה שלב א' ולסך העודפים הצפויים בו, ככל שיחול שינוי מהותי ביחס לנתונים אלו.

(ה) אם וככל שהבנק המלווה יתנה העברת כספים מחשבון הליווי לחשבון המשועבד בהסכמת הנאמן להעברת הכספים כאמור, ייתן הנאמן את הסכמתו להעברה, ללא סייג ומבלי להתנות את האישור בהתקיימותו של תנאי כלשהו.

(ו) למען הסר ספק, מובהר במפורש, כי אין ולא יהיה בשעבוד שיירשם לטובת הנאמן לפי סעיף 2.1.1 א. (א) לעיל כדי להגביל את זכותו של הבנק המלווה ו/או של החברה, לפעול בפרויקט פרדסיה שלב א' ובחשבון הליווי המנוהל בקשר עם הפרויקט כאמור.

(ז) אם וככל שיידרש לכך, יחתום הנאמן על המסמכים, כפי שיידרש ממנו על ידי הבנק המלווה בנוסח המקובל על הצדדים, בקשר עם רישום השעבוד לטובת הנאמן לפי סעיף 2.1.1 א. (א) לעיל.

(ח) אין ברישום השעבוד על העודפים כאמור בסעיף זה בכדי ליצור חובה כלשהי של הבנק המלווה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') ו/או כלפי הנאמן. הבנק המלווה יהיה רשאי לשחרר את העודפים מחשבון הליווי של פרויקט פרדסיה שלב א' לחברה לפי שיקול דעתו ולא תהיה לבנק המלווה כל אחריות לגבי מועדי השחרור וגובה הסכומים המשוחררים ולא תחול על הבנק המלווה כל אחריות בגין נזקים ו/או הוצאות ו/או הפסדים העלולים להיגרם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') עקב כך. מנגנוני הפיקוח המוסכמים בהסכם הליווי נועדו לשימוש של הבנק המלווה בלבד והבנק המלווה

מסתמך או נמנע מהסתמכות עליהם לפי הצורך. הסכמי המימון והליווי שבין החברה לבנק המלווה אינם בגדר חוזה לטובת צד שלישי והבנק המלווה אינו חייב לאכוף את קיומם או לעקוב אחר מילוי ההתחייבויות לפיהם. הבנק המלווה אינו אחראי בכל צורה שהיא לפירעון חובותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') ו/או לפעולה מפעולותיה של החברה, ולא תהיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') ו/או לנאמן שום טענה, דרישה או תביעה בקשר עם ניהול פרויקט פרדסיה שלב א' ו/או חשבון הליווי של פרויקט פרדסיה שלב א', אף אם יתברר בפועל כי הבנק המלווה לא השגיח על ביצוע ההתחייבויות של החברה לפי הסכמי המימון או הליווי ו/או ביחס לכל ההתחייבות אחרת עליה חתמה החברה כלפי הבנק המלווה. למניעת ספק, מובהר כי לא תחול על הבנק המלווה כל מגבלה לאפשר שחרור כספים מחשבון הליווי אשר יחזו להיות, לפי שיקול דעתו הבלעדי, דרושים לצורכי פרויקט פרדסיה שלב א', ניהולו, בנייתו, שיווקו וכיו"ב, ו/או כהחזר הוצאות הקשורות בפרויקט פרדסיה שלב א'. כמו כן מובהר בזאת כי כל עוד יהיו מצויים כספים בחשבון הליווי, לא יחשבו כספים אלה כ"עודפים".

(ט) הנאמן לא יהיה רשאי לנקוט בכל הליך למימוש השעבוד כמפורט סעיף 2.1.1.א.א) לעיל, אלא לאחר קבלת הסכמת הבנק המלווה בכתב ומראש.

2.1.1.ב. פרויקט פרדסיה שלב ב' -

(א) שעבוד קבוע ראשון בדרגה והמחאת זכות ראשונה בדרגה על דרך השעבוד ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות אלמוג לקבלת העודפים בגין פרויקט פרדסיה שלב ב' שישוחררו לאלמוג, ככל שישוחררו לה, על ידי הבנק המלווה. הנאמן לא יהיה רשאי לנקוט בכל הליך למימוש השעבוד והמחאת הזכות על דרך השיעבוד כנ"ל אלא לאחר קבלת הסכמת הבנק המלווה הרלבנטי מראש ובכתב. הנאמן לא יהיה אחראי לנזק, אם וככל שייגרם, למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') בשל עיכוב בקבלת ו/או באי קבלת הסכמת הבנק המלווה כאמור. יצירת ורישום שעבוד זה יבוצעו לאחר שייחתם הסכם הליווי עם הבנק המלווה ביחס לביצוע פרויקט פרדסיה שלב ב' ורישום שעבוד זה וכן המצאת כל המסמכים המפורטים בסעיף 3.3 להלן יהוו תנאי להעברת כספי תמורת ההנפקה מחשבון תמורת ההנפקה לחברה כמפורט בסעיף 3.3 להלן.

(ב) יובהר, כי במועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ה') הנוספות במסגרת הרחבת הסדרה, טרם נחתם הסכם ליווי לשלב הביצוע של פרויקט פרדסיה שלב ב' וקיימת התחייבות חוזית בלבד של החברה ביחס ליצירת השעבודים בעתיד בהתקיים תנאים מסוימים כמפורט בשטר הנאמנות.

(ג) זכויות החברה לקבלת עודפים כאמור לעיל הינן בכפוף ולאחר שיוחזר קודם לבנק המלווה, מלוא הסכומים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמה ו/או תחתום החברה לטובת הבנק המלווה בקשר עם ליווי פרויקט פרדסיה שלב ב'. שעבוד זה יהיה נדחה ונחות בפני כל שעבוד לטובת הבנק המלווה בקשר עם הפרויקט, לרבות השעבוד על חשבון הליווי של פרויקט פרדסיה שלב ב', ובפני כל שעבוד שנוצר ו/או שיווצר על פי הסכם הליווי ו/או הסכם מימון אחר אשר נחתם ו/או ייחתם עם הבנק המלווה בקשר עם פרויקט פרדסיה שלב ב'.

(ד) לפירוט נוסף בקשר עם זכויות הבנק המלווה ראו סעיף 9.1 להלן.

(ה) החברה מתחייבת כי במועד בו יירשם השעבוד לפי סעיף 2.1.1.ב. (א) לעיל תפרסם החברה דיווח מיידי בדבר רישום השעבוד כאמור וכן עדכונים לתיאור פרויקט פרדסיה שלב ב' ולסך העודפים הצפויים בו, ככל שיחול שינוי מהותי ביחס לנתונים אלו.

(ו) יובהר, כי אפשר והשעבוד שיירשם לפי סעיף 2.1.1.ב. (א) לעיל יתגבש רק במועד בו תקום לחברה, הזכות למשיכת העודפים וככל שהדבר יידרש, החברה, מתחייבת לחתום על כל מסמך לצורך רישום השעבוד כאמור לאחר שהזכות של החברה התגבשה.

(ז) אם וככל שהבנק המלווה יתנה העברת כספים מחשבון הליווי לחשבון המשועבד בהסכמת הנאמן להעברת הכספים כאמור, ייתן הנאמן את הסכמתו להעברה, ללא סייג ומבלי להתנות את האישור בהתקיימותו של תנאי כלשהו.

(ח) למען הסר ספק, מובהר במפורש, כי אין ולא יהיה בשעבוד שיירשם לטובת הנאמן לפי סעיף 2.1.1.ב. (א) לעיל כדי להגביל את זכותו של הבנק המלווה ו/או של החברה, לפעול בפרויקט פרדסיה שלב ב' ובחשבון הליווי המנוהל בקשר עם הפרויקט כאמור.

(ט) אם וככל שיידרש לכך, יחתום הנאמן על המסמכים, כפי שיידרש ממנו על ידי הבנק המלווה בנוסח המקובל על הצדדים, בקשר עם רישום השעבוד לטובת הנאמן לפי סעיף 2.1.1.ב. (א) לעיל.

(י) אין ברישום השעבוד על העודפים כאמור בסעיף זה בכדי ליצור חובה כלשהי של הבנק המלווה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') ו/או כלפי הנאמן. הבנק המלווה יהיה רשאי לשחרר את העודפים מחשבון הליווי של פרויקט פרדסיה שלב ב' לחברה לפי שיקול דעתו ולא תהיה לבנק המלווה כל אחריות לגבי מועדי השחרור וגובה הסכומים המשוחררים ולא תחול על הבנק המלווה כל אחריות בגין נזקים ו/או הוצאות ו/או הפסדים העלולים להיגרם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') עקב כך. מנגנוני הפיקוח המוסכמים בהסכם הליווי נועדו לשימוש של הבנק המלווה בלבד והבנק המלווה מסתמך או נמנע מהסתמכות עליהם לפי הצורך. הסכמי המימון והליווי שבין החברה לבנק המלווה אינם בגדר חוזה לטובת צד שלישי והבנק המלווה אינו חייב לאכוף את קיומם או לעקוב אחר מילוי ההתחייבויות לפיהם. הבנק המלווה אינו אחראי בכל צורה שהיא לפירעון חובותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') ו/או לפעולה מפעולותיה של החברה, ולא תהיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') ו/או לנאמן שום טענה, דרישה או תביעה בקשר עם ניהול פרויקט פרדסיה שלב ב' ו/או חשבון הליווי של פרויקט פרדסיה שלב ב', אף אם יתברר בפועל כי הבנק המלווה לא השגיח על ביצוע התחייבויותיה של החברה לפי הסכמי המימון או הליווי ו/או ביחס לכל התחייבות אחרת עליה חתמה החברה כלפי הבנק המלווה. למניעת ספק, מובהר כי לא תחול על הבנק המלווה כל מגבלה לאפשר שחרור כספים מחשבון הליווי אשר יחזו להיות, לפי שיקול דעתו הבלעדי, דרושים לצורכי פרויקט פרדסיה שלב ב', ניהולו, בנייתו, שיווקו וכיו"ב, ו/או כהחזר הוצאות הקשורות בפרויקט פרדסיה שלב ב'. כמו כן מובהר בזאת כי כל עוד יהיו מצויים כספים בחשבון הליווי, לא יחשבו כספים אלה כ"עודפים".

(יא) הנאמן לא יהיה רשאי לנקוט בכל הליך למימוש השעבוד כמפורט סעיף 2.1.1.ב. (א) לעיל, אלא לאחר קבלת הסכמת הבנק המלווה בכתב ומראש.

4. בסעיף 2.3 לנספח 7.1 לשטר הנאמנות :
- 8.1 חלף המילים "הפרויקט המשמש" יבואו המילים "כל אחד מהפרויקטים המשמשים" ובסוף הפסקה הראשונה לאחר המילים "שאינם נובעים" יבואו המילים "מכל אחד מהפרויקטים : פרויקט נתניה, פרויקט פרדסיה שלב א' ופרויקט פרדסיה שלב ב', בנפרד" חלף המילים "מן הפרויקט".
- 8.2 בפסקה האחרונה, חלף המילים "פרויקט נתניה" יבואו המילים "כל אחד מהפרויקטים המשמשים לעודפים".
- 5 בסעיף 3.3.2 לנספח 7.1 לשטר הנאמנות :
- לאחר המילים "וזכויות החברה לקבלת עודפים בגין" יבואו המילים "כל אחד מהפרויקטים המשמשים לעודפים", חלף המילים "פרויקט נתניה".
- 6 בסעיף 3.3.7 לנספח 7.1 לשטר הנאמנות :
- בסוף הסעיף לאחר המילים "בקשר עם" יבואו המילים "כל אחד מהפרויקטים המשמשים לעודפים", חלף המילים "הפרויקט בנתניה".
- 7 בסעיף 3.3.9 לנספח 7.1 לשטר הנאמנות, חלף המילים "פרויקט נתניה" יבואו המילים "כל אחד מהפרויקטים המשמשים לעודפים"
- 8 בסעיף 3.3.10 לנספח 7.1 לשטר הנאמנות, חלף המילים "פרויקט נתניה" יבואו המילים "כל אחד מהפרויקטים המשמשים לעודפים", ובסוף הסעיף חלף המילה "הפרויקט" תבוא המילה "הפרויקטים".
- 9 בסעיף 4.1 לנספח 7.1 לשטר הנאמנות, בפסקה השנייה בשורה הרביעית, לאחר המילים "פרויקט נתניה" יתווספו המילים "או פרויקט פרדסיה".
- 10 בסעיף 4.3 לנספח 7.1 לשטר הנאמנות :
- 10.1 בשורה השנייה, חלף המילים "הפרויקט המשמש" יבואו המילים "הפרויקטים המשמשים".
- 10.2 בשורה השלישית ובשורה השמינית, חלף המילים "מהפרויקט המשמש" יבואו המילים "מכל אחד מהפרויקטים המשמשים"
- 11 בסעיף 7 לנספח 7.1 לשטר הנאמנות, בפסקה הראשונה, חלף המילים "את הפרויקט המשמש" יבאו המילים "כל אחד מבין הפרויקטים המשמשים".
- 12 בסעיף 9.1 לנספח 7.1 לשטר הנאמנות :
- 12.1 בשורה הראשונה חלף המילים "הפרויקט המשמש" יבואו המילים "כל אחד מהפרויקטים המשמשים".
- 12.2 בשורה הרביעית חלף המילים "לפרויקט המשמש" יבואו המילים "לכל אחד מהפרויקטים המשמשים".
- 12.3 בשורה העשירית חלף המילים "והפרויקט המשמש" יבואו המילים "והפרויקטים המשמשים".
- 13 בסעיף 9.2 לנספח 7.1 לשטר הנאמנות חלף המילים "הפרויקט המשמש" יבאו המילים "הפרויקטים המשמשים".
- 14 בסעיף 9.4 לנספח 7.1 לשטר הנאמנות חלף המילים "הפרויקט המשמש" יבואו המילים "כל אחד

מהפרויקטים המשמשים".

- 15 בסעיף 9.5 לנספח 7.1 לשטר הנאמנות :
14.1 בשורה הרביעית לאחר המילים "הפרויקט המשמש לעודפים", תבוא המילה "הרלוונטי".
14.2 בשורה החמישית חלף המילה "בפרויקטים" יבואו המילים "בפרויקט הרלוונטי".
14.3 בשורה השביעית חלף המילה "הפרויקט" יבואו המילים "איזה מהפרויקטים".
14.4 בשורה העשרים ושלוש חלף המילים "הפרויקט המשמש" יבואו המילים "איזה הפרויקטים המשמשים".
- 16 בסעיף 9.6 לנספח 7.1 לשטר הנאמנות חלף המילים "בפרויקט המשמש" יבואו המילים "במי מהפרויקטים המשמשים".
- 17 בסעיף 9.7 לנספח 7.1 לשטר הנאמנות :
17.1 בשורה הראשונה חלף המילים "הפרויקט המשמש" יבואו המילים "הפרויקטים המשמשים", וחלף המילה "בגינו" תבוא המילה "בגנים".
17.2 בשורה החמישית חלף המילים "הפרויקט המשמש" יבואו המילים "כל אחד מהפרויקטים המשמשים".
17.3 בשורה השביעית ובשורה התשיעית חלף המילים "בפרויקט המשמש" יבואו המילים "באיזה מהפרויקטים המשמשים".
- 18 בסעיף 9.8 לנספח 7.1 לשטר הנאמנות חלף המילים "הפרויקט המשמש" יבואו המילים "בגין איזה מהפרויקטים המשמשים".
- 19 בסעיף 9.9 לנספח 7.1 לשטר הנאמנות חלף המילים "בפרויקט המשמש" יבואו המילים "באיזה מהפרויקטים המשמשים".
- 20 בסעיף 9.10.1 לנספח 7.1 לשטר הנאמנות בשורה השנייה, חלף המילה "הסכם" תבוא המילה "הסכם/מי".
- 21 לאחר סעיף 9.10.9 לנספח 7.1 לשטר הנאמנות, יתווסף סעיף 9.11 כדלקמן :
9.11" **הצהרות והתחייבויות החברה ואלמוג ביחס לפרויקט פרדסיה**
למועד החתימה על התוספת לשטר הנאמנות ובחתימתן על התוספת האמורה החברה ואלמוג מצהירות ומתחייבות, בקשר עם פרויקט פרדסיה שלב א' ופרויקט פרדסיה שלב ב' והשעבודים בקשר איתם כמפורט לעיל, כדלקמן :
9.11.1 ביום 30.6.2019 נחתם הסכם ליווי עם בנק מזרחי טפחות בע"מ בקשר עם פרויקט פרדסיה שלב א' מכוחו קמה לאלמוג הזכות לעודפים בגין פרויקט פרדסיה שלב א' (בכפוף לאמור בסעיף 9.1 לעיל), וכי הסכם זה בתוקף נכון למועד חתימת התוספת לשטר הנאמנות.
9.11.2 טרם נחתם הסכם ליווי עם בנק מלווה בקשר עם פרויקט פרדסיה שלב ב'. החברה מתחייבת להודיע לנאמן עם חתימה על הסכם ליווי כאמור מכוחו תקום לחברה ו/או לאלמוג הזכות לעודפים.
9.11.3 החברה וכן אלמוג לא יצרו ולא התחייבו ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיהן.

- 9.11.4 התקבלו בכל מוסדותיהן הרלוונטיים של החברה ושל אלמוג ההחלטות הנדרשות על פי כל דין לשם יצירת השעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב.
- 9.11.5 נכון למועד חתימת התוספת לשטר זה, אין כל מניעה ו/או הגבלה ו/או תנאי החלים על פי דין ו/או הסכם ו/או התחייבות על יצירת ו/או מתן תוקף לשעבודים ולא נדרשת הסכמה ו/או אישור לעניין זה מצד ג' כלשהו. החברה מתחייבת להודיע לנאמן במקרה בו יחול שינוי באמור בס"ק זה.
- 9.11.6 אין כל הגבלה ו/או מניעה ו/או תנאי החלים על פי דין ו/או הסכם ו/או התחייבות על מימוש השעבודים ו/או העברת הבעלות בנכסים ו/או הזכויות המשועבדים כמפורט בנספח זה בעת מימוש, ולא נדרשת הסכמה ו/או אישור לעניין זה מצד ג'. החברה מתחייבת להודיע לנאמן במקרה בו יחול שינוי באמור בס"ק זה.
- 9.11.7 במועד חתימת התוספת לשטר זה, למיטב ידיעת החברה, לא הוגשה לבית-משפט נגד החברה בקשה למינוי כונס נכסים או לפירוק או למינוי מפרק.
- 9.11.8 במועד חתימת שטר זה, למיטב ידיעת החברה, לא הוצא צו כלשהו למינוי כונס נכסים ו/או מפרק ו/או צו כלשהו לפירוק החברה. כמו כן, החברה, לא קיבלה החלטת פירוק וכי אינה מתעתדת לקבל החלטה כזו.
- 9.11.9 הנכסים והזכויות המשועבדים כמפורט בנספח זה נקיים וחופשיים מכל שעבוד, משכון, עיקול רשום וקיצוץ ולמיטב ידיעתה של החברה הנכסים המשועבדים נקיים וחופשיים גם מעיקול (שאינו רשום) וכן מזכות צד שלישי; וכן אין כל מגבלה על פי דין ו/או הסכם לשעבוד הנכסים והזכויות המשועבדים כמפורט בנספח זה ו/או העלולה לפגוע בתוקף השעבודים על פי נספח זה.
- 9.11.10 החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב ולא יאוחר מאשר תוך 5 ימי עסקים מהמועד שבו ייוודע לה, על כל מקרה של עיקול שהוטל על איזה מהנכסים ו/או הזכויות המשועבדים כמפורט בנספח זה וכן על כל מקרה של נקיטת פעולה של הוצאה לפועל ו/או הליכי מימוש אחרים בגין איזה מהנכסים ו/או הזכויות המשועבדים כמפורט בנספח זה (או כל חלק מהם) ו/או על מקרה בו מונה כונס נכסים על איזה מהנכסים ו/או הזכויות המשועבדים כמפורט בנספח זה ו/או על מינוי כונס נכסים ו/או מפרק קבוע לחברה ו/או לאלמוג. כמו כן, לאחר שנודע על כך לחברה, היא תודיע מיד על דבר קיומו של שעבוד לטובת הנאמן לרשות שעיקלה או נקטה פעולת הוצאה לפועל או שנתבקשה למנות כונס נכסים כאמור ו/או לצד שלישי שיזם או ביקש את אלה או את חלק מאלה, וכן תנקוט מיד על חשבונה בכל האמצעים הסבירים הדרושים לשם ביטול העיקול, פעולת ההוצאה לפועל או מינוי כונס הנכסים, לפי המקרה.

22 מובהר כי יתר הוראות שטר הנאמנות תחולנה בשינויים המחויבים, ככל ששינויים אלה נדרשים.

ולראיה באו הצדדים על החתום

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ

אלמוגים החזקות בע"מ

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד עמית זערור, מאשר כי התקבלו האישורים הנדרשים על-ידי האורגנים המוסמכים של החברה לצורך חתימה על תוספת מס' 1 זו לשטר הנאמנות, וכי תוספת מס' 1 זו לשטר הנאמנות נחתמה כדין על-ידי מורשה החתימה של אלמוגים החזקות בע"מ, מיכל גור, וחתימתה מחייבת את החברה.

עמית זערור, עו"ד

אני הח"מ, אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ, מאשרת ומתחייבת, בין היתר בהתאם להחלטות הדירקטוריון של החברה הנ"ל, כי נקיים את הוראות שטר הנאמנות הרלוונטיות אלינו, בקשר עם אגרות חוב (סדרה ה') של החברה ובהתאם לנו בפעל כאמור בשטר הנאמנות ועל פי כל המתחייב ממנו ביחס אלינו. הח"מ מסכימה ומתחייבת בהתחייבות בלתי חוזרת, לשעבד את פרויקט פרדסיה, כהגדרתו בסעיף 2.4 לתוספת מס' 1 זו לשטר הנאמנות לטובת הנאמן להבטחת התחייבויות אלמוגים החזקות בע"מ למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') ובכלל זה להבטחת הפירעון המלא והמדויק של אגרות החוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'). ידוע לנו כי התחייבותנו זו הינה בלתי חוזרת, הואיל והיא ניתנה להבטחת זכויות צדדים שלישיים והכל כפוף לשטר נאמנות זה, לרבות נכונות ההצהרות אשר ניתנו על ידי אלמוגים החזקות בע"מ במסגרת סעיף 9.7 שבנספח 7.1 לשטר הנאמנות. אני מסכימה כי זכויות חזרה לחברה שיהיו לי לפי חוק הערבות, תשכ"ז-1967, או לפי כל דין בקשר לחוב וכן כל זכות לקבל בהעברה או להשתתף בטוחות כלשהן שהועמדו על ידי לטובת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), תהיינה נחותות ונדחות לזכויות הנאמן. מובהר כי אין באמור לעיל משום מתן התחייבות על ידינו לשעבד את זכויותינו בנכס מקרקעין אחר ו/או כל חלק ממנו ו/או מי מהנכסים המשועבדים לאחר שחרורם מהשעבודים במקרה בו החברה תידרש או תבקש להעמיד בטוחות נוספות ו/או חלופיות על פי שטר נאמנות זה. כמו כן הריני לאשר כי בעלי המניות שלי קיבלו החלטה לאשר את כל התחייבויותי על פי שטר הנאמנות. יובהר כי אין באמור בשטר נאמנות זה כדי לגרוע מכל זכות אחרת שלי על פי דין ו/או על פי הסכם המייסדים של אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ.

אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ

אני, עו"ד עמית זערור, מאשר בזה כי ה"ה _____ חתמו על תוספת מס' 1 זו לשטר הנאמנות והינם מוסמכים בחתימתם יחד לחייב את אלמוג ב.ז. בניה בע"מ כדין ובהתאם למסמכי ההתאגדות שלה. הריני לאשר כי החלטת אלמוג ב.ז. בניה בע"מ והתחייבויותיה דלעיל התקבלו בהתאם לכל דין ולמסמכי ההתאגדות שלה וכי התחייבויות אלו אינן עומדות בסתירה להחלטות ו/או הסכמים בין בעלי המניות שלה. כן הריני לאשר כי החלטות אלה התקבלו בהתאם להוראות הפרק החמישי בחלק השישי של חוק החברות, התשנ"ט-1999, וכי החתומים על התחייבויות אלה בשם אלמוג ב.ז. בניה בע"מ הינם מורשי חתימה מטעמה וחתימתם מחייבת אותה בקשר עם התחייבויותיה אלה.

עמית זערור, עו"ד

נספח 7.1 א - התחייבות חברה משעבדת

לכבוד

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ.

אנו הח"מ, אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ ("החברה המשעבדת") מאשרת ומתחייבת כי:

1. היננו מודעים להתחייבויות אלמוגים החזקות בע"מ ("החברה המנפיקה") למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') על פי שטר הנאמנות מיום 14 בפברואר 2018 ותוספת מס' 1 לשטר הנאמנות מיום 8 בספטמבר 2019 ("שטר הנאמנות") ובכלל זה לתשלום הסכומים המובטחים על פי שטר הנאמנות ו/או כפי שיוגדרו במסמכי השעבוד, בתנאי שאין בכך כדי לצמצם את ההתחייבות על פי שטר הנאמנות.
2. נקיים את הוראות שטר הנאמנות הרלוונטיות אלינו, בקשר עם אגרות חוב (סדרה ה') של החברה המנפיקה ובהתאם אנו נפעל כאמור בשטר הנאמנות ועל פי כל המתחייב ממנו ביחס אלינו וזאת לאחר שהאורגנים המוסמכים הבינו את מהות ההתחייבויות כאמור, ובכלל זה אנו מסכימים ומתחייבים בהתחייבות בלתי חוזרת, לשעבוד הנכסים המשועבדים, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לטובת הנאמן להבטחת התחייבויות החברה המנפיקה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') ובכלל זה להבטחת הפירעון המלא והמדויק של אגרות החוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') ובהתאם לתנאים ולמועדים כמפורט בשטר הנאמנות ולמסור לנאמן כל אישור שיידרש בקשר לשעבוד.
3. ידוע לנו כי התחייבותנו זו הינה בלתי חוזרת הואיל וניתנה להבטחת זכויות צדדים שלישיים והכל כפוף לשטר הנאמנות. אנו מאשרים בזאת את נכונית ההצהרות אשר ניתנו על ידי החברה המנפיקה במסגרת סעיף 9.7 שבנספח 7.1 לשטר הנאמנות, ככל שהן חלות לגבינו ולגבי הנכסים המשועבדים, כהגדרתם בכתב התחייבות זה. מובהר כי התחייבותנו זו מוגבלת לנכסים המשועבדים בלבד והתמורה שתתקבל בגינם, וכי בשום מקרה לא יהיו מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') רשאים לתבוע מאיתנו כל סכום אחר ו/או נוסף אותו תהיה חייבת החברה המנפיקה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') ואשר יהיה מעבר לאותן בטוחות. עוד מובהר כי אין באמור לעיל משום מתן התחייבות על ידינו לשעבד את זכויותינו בנכסים אחרים לרבות במקרה בו החברה המנפיקה תידרש או תבקש להעמיד בטוחות נוספות ו/או חלופיות על פי שטר הנאמנות. מובהר כי האמור לעיל עומד בבסיס התחייבותנו כאמור בשטר הנאמנות. כל עוד לא נפרעו אגרות החוב במלואן או הוסרו השעבדים, לפי העניין, יישארו כל התחייבויותינו בתוקפן המלא, וזאת גם במקרה של הסדר חובות, פשיטת רגל או פירוק של החברה המנפיקה ו/או של החברה המשעבדת.
4. אנו מוותרים בזאת מראש על כל זכויות או טענות שחוק הערבות, תשכ"ז-1967 (או כל הוראת חוק שתבוא במקומו) (בסעיף זה: "חוק הערבות") מעניקים, ובכלל זה על זכויות, פטורים והפטורים מכוח סעיפים 6, 7(ב), 8, 11 ו-15(א) לחוק הערבות.
5. אנו מסכימים כי זכויות חזרה לחברה המנפיקה שיהיו לנו לפי חוק הערבות, או לפי כל דין בקשר לחוב וכן כל זכות לקבל בהעברה או להשתתף בבטוחות כלשהן שהועמדו על ידינו לטובת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), תהיינה נחותות ונדחות לזכויות הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (לרבות במסגרת הליכי חדלות פירעון ו/או הסדר בחברה המנפיקה). בנוסף, כל עוד לא נפרעו אגרות החוב (סדרה ה') במלואן, אנו מתחייבים בזאת לא לבצע כל פעולה שתכליתה להשיג זכויות כלשהן בבטוחות שהועמדו על ידינו לטובת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') וטרם שוחררו וכן, לא להגיש תביעה ו/או הוכחת חוב בפשיטת רגל, פירוק או הסדר תשלום אחר, בקשר לחברה המנפיקה, וזאת על אף כל תשלום שיבוצע על ידינו בקשר לאגרות החוב (סדרה ה') (לרבות בדרך של מימוש השעבדים על הנכסים המשועבדים).
6. כמו כן, מצהירה החברה כי אישור הדירקטוריון המופיע לעיל מהווה אישור לפי סעיף 282 לחוק החברות, התשנ"ט-1999.

7. על אף האמור לעיל, נהיה זכאים להגיש תביעה ו/או הוכחת חוב בהליכי חדלות פירעון (לרבות הסדר) בקשר עם כל תשלום שיבוצע על ידינו בקשר לאגרות החוב (סדרה ה'), ככל ויבוצע, ובלבד שיצוין בהן מפורשות כי זכויותינו על פיהן תהיינה נחותות ונדחות לזכויות הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה').

אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ

אני, עו"ד _____, שהנני עוה"ד של _____ מאשר בזה כי ה"ה _____ ו _____ חתמו על כתב התחייבות זה והינם מוסמכים בחתימתם יחד לחייב את אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ כדין ובהתאם למסמכי ההתאגדות שלה. הריני לאשר כי החלטות אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ והתחייבויותיה דלעיל התקבלו בהתאם לכל דין ולמסמכי ההתאגדות שלה.

עו"ד,

נספח ג'

מכתב הסכמת רואה החשבון המבקר

8 בספטמבר, 2019

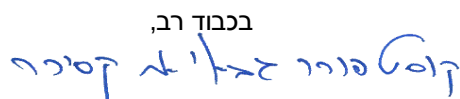
לכבוד
הדירקטוריון של חברת אלמוגים החזקות בע"מ (להלן - "החברה")
הפטיש 2, טירת הכרמל

ג.א.נ,

הנדון: דוח הצעת מדף לציבור של אלמוגים החזקות בע"מ
המיועד להתפרסם בחודש ספטמבר, 2019

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בדוח הצעת מדף של הציבור שבנדון של הדוחות המפורטים להלן:

- (1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 28 במרץ, 2019 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר, 2018 ו- 2017 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018.
- (2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 28 במרץ, 2019 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר, 2018 ו- 2017 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018.
- (3) דוח סקירה מיום 22 באוגוסט, 2019 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני, 2019 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (4) דוח רואה החשבון המבקר מיום 22 באוגוסט, 2019 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני, 2019 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38'ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון