

טרם ניתן היתר רשות ניירות ערך ואישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") להצעת ניירות הערך על פי תשקיף זה. אין לרכוש או להתחייב לרכוש ניירות ערך על פי טיטסה תשקיף זו. יובהר, כי ייתכנו שינויים בפרטים אשר נכללו בטיטסה זו לבין נוסח תשקיף שיקבל היתר רשות ניירות ערך ואישור הבורסה.

א. לוי השקעות ובניין בע"מ

("החברה")

תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור

של

[] ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת (להלן: "אגרות החוב") של החברה. אגרות החוב תעמודנה לפירעון ב[] תשלומים לא [שווים/שווים] כמפורט להלן: [], ותישאנה ריבית [שנתית] בשיעור הקבוע [שיקבע במכרז] שלא יעלה על []% אשר תשולם ב[].

לפרטים אודות תנאי אגרות החוב המוצעות ראו בסעיף [] לתשקיף. לפרטים אודות הקצאה נוספת למשקיעים מסווגים ר' בסעיף [] לתשקיף; לפרטים אודות הקצאה נוספת לכלל המזמינים, ר' בסעיף [] לתשקיף.

לתיאור פרטי ההצעה ואופן הצעת ניירות הערך המוצעים - ראו סעיפים 2.1, 2.2 ו-2.4 לתשקיף.

[] ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח') (להלן: "הכמות המוצעת") מוצעות לציבור, בהצעה אחידה, בערך הנקוב ב- [] יחידות, כאשר הרכב כל יחידה ומחירה הינו כדלקמן:

1,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב	1,000 ש"ח
=====	=====
סה"כ מחיר ליחידת אגרות החוב	1,000 ש"ח

אגרות החוב (סדרה ח') מוצעות לציבור בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ח'). שיעור הריבית השנתית אשר ייקבע במכרז לא יעלה על שיעור של []% לשנה או כל שיעור אחר שיקבע בהודעה המשלימה. המכרז יפתח במועד ובזמן שיקבע בהודעה המשלימה.

החברה התחייבה ליצור ולרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') שעבודים כאמור בסעיף 5.1 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח') המצורף כנספח א' בפרק 2 לתשקיף (להלן: "שטר הנאמנות").

לפרטים אודות מגבלות בקשר עם חלוקת דיבידנד החלות על החברה ראה סעיף 7.4 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח') המצורף כנספח ב' בפרק 2 לתשקיף.

לפרטים בדבר אפשרות לפדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ח') ראה סעיף 9 לתנאים שמעבר לדף בקשר עם אגרות החוב (סדרה ח') המצורפים לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח'), המצורף כנספח ב' בפרק 2 לתשקיף.

מתוך ייעוד התמורה, סך של 18.1 מיליון ש"ח, אשר מהווה []% מתמורת ההנפקה מיועד לפרעון הלוואה שהעמיד בעל השליטה לחברה, לפרטים נוספים ראה באור 17 (3) לדוחות הכספיים המאוחדים.

כל עוד יוחזקו בידי הציבור ניירות ערך שיונפקו על ידי החברה, ועל אף שהחברה הינה חברה פרטית, יחולו עליה הוראות חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 (להלן: "חוק ניירות ערך") ותקנותיו, ובהתאם לכך תדווח החברה על פי הוראות הדיווח המתאימות לחוק זה והתקנות שהותקנו מכוחו.

רישומם למסחר של ניירות ערך על פי תשקיף זה מותנה בעמידה בדרישות הון עצמי, פיזור מזערי, שווי ושיעור החזקות ציבור כקבוע בהנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, לפרטים ראו פרק 2 לתשקיף.

הצעה זו הינה הצעה ראשונה לציבור של ניירות הערך של החברה (IPO) מאז הפיכתה של החברה לחברה פרטית בחודש אפריל 2021. לפרטים נוספים על תמורת ההנפקה המיועדת ראו פרק 5 לתשקיף.

להלן גורמי הסיכון אשר החברה סבורה כי יש להם השפעה גדולה על החברה: (א) סיכונים מאקרו: מצב המשק (ב) סיכונים ענפיים: מחסור בכוח אדם וחומרי גלם; הגבלת היקף האשראי בענף ואפשרויות גיוס אשראי (ג) סיכונים הייחודיים לחברה: התחייבויות פיננסיות של הקבוצה. לפרטים נוספים אודות גורמי סיכון אלו וגורמי סיכון נוספים בעלי השפעה על החברה, ראו סעיף 17 בפרק 6 לתשקיף זה.

לפרטים אודות השלכות המיסוי הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, ראו בסעיף 2.8 לתשקיף.

רואי החשבון המבקרים של החברה הפנו את תשומת הלב (מבלי לסייג את חוות דעתם), ל- אמור בביאור 1ב' לדוחות הכספיים בדבר גרעון בהון חוזר ליום 30 בספטמבר 2021 בסך של כ- 70 מיליון ש"ח. יכולתה של החברה לפרוע את התחייבויותיה השוטפות, כפופה

טיטסה חמישית לרשות ניירות ערך וטיטסה ראשונה לציבור מיום 18 לינואר, 2022

להתממשות תוכניות הדירקטוריון וההנהלה של החברה ועיתוין בדבר מימוש נכסים וקרקעות, קבלת מימון לפרויקטים, מחזור הלוואות והשלמת הפרויקטים. להערכת החברה ביכולתה להביא למימוש תוכניותיה ולעמוד בהתחייבויותיה השוטפות. לפרטים נוספים ראו ביאור 1ב לדוחות הכספיים של החברה לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 לדצמבר, 2020.

הנאמן לאגרות החוב (סדרה ח'): משמרת שירותי נאמנות בע"מ (להלן: "הנאמן") למיטב ידיעת החברה, ההליכים המשפטיים המתנהלים כנגד הנאמן נוגעים למילוי תפקידו מפורטים בסעיף 2 [] בפרק 2 לתשקיף.

יצוין כי, למיטב ידיעת החברה, רשות ניירות ערך פתחה בהליך בירור מנהלי כנגד החברה ונושאי משרה בחשד לביצוע הפרות על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, בקשר עם האמור בדיווחים המיידיים של החברה מהימים 3 ביוני 2019, 30 באוגוסט 2019 ו-4 בספטמבר 2019 (אסמכתא מס': 2019-01-055438, 2019-01-091057, 2019-01-091048, 2019-01-091045 ו-2019-01-092752, בהתאמה), בעניין רישום שגוי שנעשה בספרי החברה בקשר לעסקאות עם קרובים של בעלי השליטה בחברה וההצגה מחדש בשל הרישום השגוי של הדוחות הכספיים של החברה לרבעון השני לשנת 2018, לרבעון השלישי לשנת 2018 והדוח השנתי לשנת 2018. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.2.3 לתשקיף זה. נכון למועד התשקיף, הליך הבירור המנהלי עדיין מתקיים, וטרם התקבלה החלטה של רשות ניירות ערך האם להגיש כתב טענות מנהלי.

כ- []% מתמורת ההנפקה בסך של כ- 18.1 מיליון ש"ח מיועדת להחזר חוב של החברה למר עזרא לוי, מבעלי שליטה בה.

סך כל ההוצאות הכרוכות בהנפקת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה והשיעור שמהוות הוצאות ההנפקה מתמורת ההנפקה הצפויה, יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה.

הנפקת ניירות הערך על פי תשקיף זה אינה מובטחת בהתחייבות חיתומית.

ניתן לעיין בנוסח המלא של תשקיף החברה באתר רשות ניירות ערך בכתובת www.magna.isa.gov.il ובאתר הבורסה לניירות ערך בכתובת www.tase.co.il.

תאריך התשקיף: []

תוכן עניינים

<u>פרק</u>		<u>עמוד</u>
1.	מבוא	א-1
1.1	הגדרות	א-1
1.2	כללי	א-2
1.3	היתרים ואישורים להצעה ראשונה של ניירות הערך על פי תשקיף להשלמה זה	א-2
1.5	הון מניות החברה	א-3
1.6	מרכיבי ההון של החברה	א-3
2.	פרטי ההצעה	ב-1
2.1	ניירות הערך המוצעים	ב-1
2.2	אופן הצעת ניירות הערך לציבור	ב-1
2.3	רישום למסחר בבורסה	ב-2
2.4	ההצעה לציבור	ב-3
2.5	הימנעות מדילול הון	ב-10
2.6	הימנעות מעשיית הסדרים	ב-10
2.7	מיסוי אגרות החוב המוצעות על פי תשקיף זה	ב-11
2.8	תנאי אגרות החוב	ב-14
נספח א' – שטר הנאמנות		
3.	הון החברה	
3.1	הון המניות של החברה - כללי	ג-1
3.2	התפתחות ההון הרשום, המונפק והנפרע של החברה	ג-1
3.3	המחזיקים בניירות הערך של החברה	ג-2
4.	הזכויות העיקריות הנלוות למניות החברה	
5.	תמורת הצעת המכר והוצאות ההצעה ופרסום התשקיף	
5.1	תמורת ההנפקה לחברה	ה-1
5.2	ייעוד תמורה ההנפקה	ה-1
6.	תיאור עסקי החברה	
6.1	פעילות הקבוצה ותיאור התפתחות עסקיה	ו-1
6.2	תחומי פעילות	ו-6
6.3	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	ו-6
6.4	חלוקת דיבידנדים	ו-6
6.5	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה	ו-8
6.6	תחום הבניה למגורים	ו-10
6.7	תחום השכרת מבנים מניבים	ו-52
6.8	רכוש קבוע ומתקנים	ו-60
6.9	הון אנושי	ו-60
6.10	הון חוזר	ו-61
6.11	להלן פרטים בדבר הרכב האשראי שקיבלה הקבוצה :	ו-62

65-ו	מיסוי	6.12
65-ו	מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה	6.13
66-ו	הסכמים מהותיים	6.14
67-ו	הליכים משפטיים	6.15
68-ו	יעדים, אסטרטגיה, וצפי לשנה הקרובה	6.16
68-ו	מידע לגבי אזורים גאוגרפיים	6.17
69-ו	גורמי סיכון	6.18

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד **הערכות שווי**

	ניהול החברה	.7
1-ז	בעלי השליטה בחברה	7.1
1-ז	חברי דירקטוריון החברה	7.2
2-ז	הוראות תקנון החברה ביחס לדירקטוריון	7.3
2-ז	נושאי המשרה בחברה אשר אינם דירקטורים	7.4
2-ז	מורשי חתימה עצמאיים	7.5
2-ז	פרטים נוספים	7.6
	בעלי עניין בחברה	.8
1-ח	תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה	8.1
1-ח	מדיניות התגמול	8.2
2-ח	עסקאות עם בעל שליטה ו/או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי	8.3
3-ח	החזקת מניות על ידי בעל עניין ונושאי משרה בכירה	8.4
1-ט	דוחות כספיים	.9
	פרטים נוספים	.10
1-י	חוות דעת משפטית	11.1
2-י	דמי עמילות בקשר לניירות ערך אחרים	11.2
2-י	הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה למזומנים	11.3
2-י	עיון במסמכים	10.5
1-יא	חתימות	.11

א. לוי השקעות ובניין בע"מ

(**"החברה"**)

פרק 1 - מבוא

- הגדרות** 1.1
- 1.1.1 **"אגרות החוב"** – אגרות החוב (סדרה ח') של החברה המוצעות על פי תשקיף זה ;
- 1.1.2 **"הבורסה"** – הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ;
- 1.1.3 **"החברה"** או **"המנפיקה"** – א. לוי השקעות ובניין בע"מ ;
- 1.1.4 **"הרשות"** – רשות ניירות ערך ;
- 1.1.5 **"חוק החברות"** – חוק החברות, התשנ"ט-1999 ;
- 1.1.6 **"חוק ניירות ערך"** – חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ;
- 1.1.7 **"תקנות הודעה משלימה"** – תקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז, 2007.
- כללי** 1.2
- 1.2.1 החברה התאגדה ביום 8 באוגוסט, 1977 בשם א. לוי קבלני בנין בע"מ. ביום 13 באוגוסט, 1993 שינתה החברה את שמה לשם הנוכחי, וביום 2 בפברואר, 1994, הפכה לחברה ציבורית לאחר הנפקה ראשונה של מניותיה לציבור. בחודש מרץ 2018, נמחקו מניות החברה ממסחר בבורסה ובחודש אפריל 2020 הושלמה הצעת רכש מלאה למניות החברה שלאחריה חדלה החברה מלהיות חברה ציבורית ותאגיד מדווח.
- 1.2.2 הצעת ניירות הערך על פי תשקיף זה הינה הצעה ראשונה של ניירות ערך של החברה לציבור.
- 1.2.3 מניותיה של החברה לא יירשמו למסחר בבורסה על פי תשקיף זה.
- 1.2.4 כל עוד יוחזקו בידי הציבור ניירות הערך של החברה המוצעים על פי תשקיף זה, יחולו על החברה הוראות חוק ניירות ערך והתקנות שהותקנו מכוחו, אשר חלות על חברות שהנפיקו ניירות ערך לציבור. בהתאם, החברה תדווח בהתאם להוראות הדיווח המתאימות על פי חוק ניירות ערך ותקנותיו.
- היתרים ואישורים להצעה ראשונה של ניירות הערך על פי תשקיף להשלמה זה** 1.3
- 1.3.1 החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי כל דין להצעת ניירות הערך, להנפקתם, לרישומם בבורסה, ולפרסום תשקיף זה¹.
- אין בהיתרה של רשות ניירות ערך לפרסם את התשקיף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה.** הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: **"הבורסה"**) נתנה את אישורה

¹ למועד טיוטה זו טרם התקבלו אישורים כאמור.

העקרוני לרישומן למסחר של אגרות החוב המוצעות על פי תשקיף זה (להלן: "האישור העקרוני")².

1.3.2.

מתן אישור עקרוני מהבורסה לתשקיף כאמור, אינו מהווה אישור לרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה ח') המוצעות לציבור מכוח תשקיף זה ורישומן למסחר בבורסה יהיה כפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר כאמור על פי הודעה משלימה, אשר תפורסם על ידי החברה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ותקנות הודעה משלימה ("ההודעה המשלימה").

1.3.3.

הרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה ח') המוצעות על-פי תשקיף זה, מותנה בקיום הון עצמי מינימלי לחברה של 24 מיליון ש"ח, פיזור מזערי של החזקות הציבור באגרות החוב (סדרה ח') כמפורט בס"ק 2.3.3.1 לתשקיף, ובקיום שווי החזקות ציבור מינימאלי באגרות החוב (סדרה ח') כמפורט בס"ק 2.3.3.2 לתשקיף³.

אין לראות באישור העקרוני של הבורסה לתשקיף להשלמה זה משום התחייבות למתן אישור לרישום ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה לציבור למסחר על פי ההודעה המשלימה. על אישור בקשה לרישום ניירות הערך המוצעים לציבור למסחר על פי ההודעה המשלימה, יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום למסחר על פי ההודעה המשלימה.

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

הון מניות החברה

1.4.

הון המניות הרשום, המונפק והנפרע של החברה למועד התשקיף הינו כמפורט להלן:

סוג המניות	הון רשום מס' מניות	הון מונפק ונפרע מס' מניות
רגילות	25,000,000	15,150,109

מרכיבי ההון של החברה

1.5.

מרכיבי ההון של החברה (באלפי ש"ח), בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2021, הינם כמפורט להלן:

רכיב	סכום (באלפי ש"ח)
הון מניות נפרע	23,484
פרמיה על המניות	51,178

² למועד טיוטה זו טרם התקבל האישור העקרוני האמור.

³ יובהר כי במידה ולא התקיים פיזור מזערי של החזקות הציבור באגרות החוב (סדרה ח'), או לא התקיימו דרישות שווי החזקות הציבור באגרות החוב (סדרה ח'), אזי ההנפקה תבוטל.

2,857	מניות באוצר
8,647	שטר הון
9,546	הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע
10,934	קרנות הון אחרות
55,346	יתרת הפסד
23,718	סה"כ הון

פרק 2 - פרטי ההצעה

ניירות הערך המוצעים לציבור

2.1.

פרטי ניירות הערך המוצעים לציבור

2.1.1. [] ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ח') רשומות על שם, המוצעות בתמורה לערך הנקוב, עומדות לפירעון ב[] תשלומים בימים [] של כל אחת מהשנים [] עד [] (כולל). אגרות החוב (סדרה ח') נושאות ריבית שנתית בשיעור שיקבע במכרז על שיעור הריבית, אשר לא יעלה על []% הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ח') תשולם ביום [], של כל אחת מהשנים [] עד [] (כולל), בעד תקופה בת שנים עשר החודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום. תשלום הריבית הראשון על אגרות החוב (סדרה ח') ישולם ביום [], בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה ח') והמסתיימת ביום [] ב[], מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו. החברה תפרסם בדו"ח מיידי בדבר תוצאות המכרז את שיעור הריבית השנתית שייקבע במכרז ואת שיעור הריבית שתשולם בגין תקופת הריבית הראשונה.

אגרות החוב (סדרה ח') אינן צמודות למטבע ו/או למדד כלשהם.

2.1.2. [] ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח') שיכול ויוקצו בהקצאה הנוספת למשקיעים המסווגים, כמפורט בסעיף 2.8 להלן.

2.1.3. [] ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח') שיכול ויוקצו בהקצאה הנוספת לכלל המזמינים, כמפורט בסעיף 2.8 להלן.

אופן הצעת ניירות הערך לציבור

2.2.

2.2.1. [] ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ח') מוצעות לציבור, בדרך של הצעה אחידה, כאמור בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז - 2007 (להלן: "תקנות אופן ההצעה"), בערך הנקוב ב- [] יחידות, בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ח') (להלן: "המכרז"), כאשר הרכב כל יחידה ומחירה יהיו כדלקמן:

במחיר 1,000 ש"ח לאגרת חוב (סדרה ח')

1,000 ש"ח אגרות חוב (סדרה ח')

1,000 ש"ח

סה"כ מחיר ליחידה

שיעור הריבית השנתית אשר ייקבע במכרז לא יעלה על []% לשנה (להלן: "שיעור הריבית המירבי").

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

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

2.2.4.

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

2.3.

רישום למסחר בבורסה

2.3.1.

הבורסה נתנה את אישורה העקרוני לתשקיף להשלמה זה, לפיו תנאי ניירות הערך המוצעים בתשקיף להשלמה זה עומדים בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה ובהנחיות על פיו.¹

2.3.2.

לפני פרסום ההודעה המשלימה תפנה החברה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את אגרות החוב המוצעות על פי תשקיף להשלמה זה וההודעה המשלימה שתפורסם בהמשך. בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר כאמור לעיל, תפנה החברה בבקשה לרשום בה את ניירות הערך למסחר תוך 3 ימי עסקים לאחר מועד המכרז. אישור הבורסה כאמור, כפוף להתקיימות דרישות הבורסה ביחס לאגרות חוב (סדרה ח') כמפורט בסעיפים 2.3.3.1 – 2.3.3.3 להלן. היה ואגרות החוב (סדרה ח') לא תירשמה למסחר, תוחזר תמורת ההנפקה למזמינים, בצירוף הפירות שנצברו, אם וככל שנצברו, בניכוי מס כדין (אם יחול).

2.3.3.

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

2.3.3.1.

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

2.3.3.2.

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

2.3.3.3.

ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-24 מיליון ש"ח.

אם יתברר כי לא התקיימו דרישות הבורסה כמפורט בסעיפים 2.3.3.1 – 2.3.3.3 לעיל, אזי תתבטל הנפקת אגרות החוב (סדרה ח'), הן לא תירשמה למסחר בבורסה, הכספים שהתקבלו בידי רכז ההנפקה יושבו למזמינים וניירות הערך לא יוקצו למזמינים והחברה תודיע על כך בדיווח מיידי.

2.4.

הצעה לציבור

2.4.1.

התקופה להגשת הזמנות ליחידות

לאחר קבלת ההתחייבויות המוקדמות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה מהמשקיעים המסווגים (ככל שיתקבלו), תפרסם החברה הודעה משלימה בה יפורסם המועד

¹ טרם התקבל נכון למועד טיוטה זו.

להגשת הזמנות מטעם הציבור, לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה. התקופה להגשת הזמנות, לרכישת ניירות ערך המוצעים על פי תשקיף זה תחל לא לפני פרסום ההודעה המשלימה (להלן: "יום המכרז" או "תחילת התקופה להגשת הזמנות") ותסתיים באותו יום בשעה שתקבע לכך בהודעה המשלימה אך לא לפני תום שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות ממועד פרסום ההודעה המשלימה (להלן: "מועד סגירת רשימות החתימות").

הגשת בקשות

2.4.2.

2.4.2.1. בקשות לרכישת יחידות במסגרת המכרז תוגשנה לחברה באמצעות [] (להלן: "רכז ההנפקה") או באמצעות סניפי בנקים או חברים אחרים בבורסה (להלן: "המורשים לקבלת בקשות") לרבות באופן דיגיטלי, במועדים שיפורטו בהודעה המשלימה, כאמור בסעיף 2.4.8 להלן וזאת, בין היתר, על גבי טפסים שניתן להשיגם אצל המורשים לקבלת בקשות. בקשות שתוגשנה ישירות לרכז ההנפקה תישמרנה סגורות עד לחלוף שעה לאחר מועד סגירת רשימת החתימות.

בנוסף, כגיבוי, ניתן להעביר את הבקשות במעטפות סגורות אשר תשמרנה סגורות ותוכנסנה לתיבה סגורה עד למועד האמור לעיל, יחד עם ההזמנות שתוגשנה ישירות לרכז ההנפקה.

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

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

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

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

2.4.2.6. בקשה שהוגשה בשיעור ריבית העולה על שיעור הריבית המרבי יראוה כבקשה שלא הוגשה.

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

2.4.2.8. ההזמנות לרכישת היחידות במכרז הינן בלתי חוזרות. הגשת הבקשות על ידי המורשים לקבלת בקשות עבור לקוחותיהם תיחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצדם להיות אחראים לרכוש את ניירות הערך שיוקצו ללקוחותיהם כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית לבקשות שהוגשו

באמצעותם בהתאם לתנאי תשקיף זה, ולשלם באמצעות רכז ההנפקה את המחיר המלא על פי תנאי תשקיף זה.

2.4.2.9. **"מבקש" או "מזמין"** לעניין זה - לרבות בן משפחה הגר עמו וכן משקיע מסווג המזמין יחידות על פי סעיף 2.4.6 לתשקיף.

2.4.3. הליכי המכרז, פרסום תוצאותיו ותשלום התמורה

2.4.3.1. ביום המכרז, במועדים שיפורטו בהודעה המשלימה ולאחר המועד האחרון להגשה לרכז, ייערך המכרז בנוכחות רואה החשבון של החברה אשר יפקח על נאותות הליכי המכרז, ויסוכמו ויעובדו תוצאות המכרז.

2.4.3.2. ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז ("להלן: **"יום הסליקה"**), לא יאוחר משעה 10:00, תימסר הודעה על ידי רכז ההנפקה למבקשים, אשר בקשותיהם נענו במלואן או בחלקן, באמצעות המורשים לקבלת בקשות. ההודעה תציין את שיעור הריבית שנקבע במכרז, את מספר היחידות שתוקצינה לכל מזמין, את התמורה המגיעה בעבורן ואת פרטי החשבון המיוחד שיפתח רכז ההנפקה לצורך ההנפקה כאמור בסעיף 2.4.5 להלן (בחלוקה להזמנות הציבור והזמנות משקיעים מסווגים והתחייבות מוקדמת). עם קבלת ההודעה, ובאותו היום עד השעה 12:00 בצהריים, יעבירו המבקשים, אשר בקשותיהם ליחידות נענו, במלואן או בחלקן, באמצעות המורשים לקבלת בקשות לרכז ההנפקה, לחשבון נאמנות מיוחד שיפתח רכז ההנפקה לצורך כך כאמור בסעיף 2.4.5 לתשקיף זה, את מלוא התמורה המגיעה בגין היחידות לגביהן נענתה הזמנתם כאמור בהודעה האמורה.

2.4.3.3. ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז תודיע החברה בדוח מידי לרשות ניירות ערך ולבורסה על תוצאות המכרז, ותוך שני (2) ימי עסקים נוספים תפרסם על כך הודעה בשני עיתונים יומיים נפוצים בישראל ובשפה העברית.

2.4.4. קביעת שיעור הריבית במכרז והקצאת היחידות

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

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

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

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

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

2.4.4.2.3

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

2.4.4.3

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

2.4.4.3.1

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

2.4.4.3.2

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

2.4.4.3.3

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

2.4.4.4

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

2.4.4.4.1

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

2.4.4.4.2

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

2.4.4.5

אם גם בעקבות הקצאת יחידות כאמור בסעיף 2.4.4.4 לעיל לא יתקיים פיזור מזערי באגרות החוב (סדרה ח') כאמור בסעיף 2.3.3.1 לעיל, אזי תבוצע ההקצאה מחדש לצורך קביעת שיעור ריבית אחיד חדש אשר לא יעלה על שיעור הריבית המרבי ואשר יהיה שיעור הריבית הנמוך ביותר שבו ניתן יהיה להקצות את ניירות הערך הכלולים ביחידות באופן שיתקיימו דרישות הפיזור המזערי כאמור בסעיף 2.3.3.1 לעיל, ובלבד שלמבקש לא יוקצו יחידות במספר גבוה מזה שהזמין או

בשיעור ריבית נמוך יותר מזה שנקב בבקשתו (להלן: **"שיעור הריבית האחיד החדש"**). נקבע שיעור הריבית האחיד החדש כאמור בסעיף זה, תיעשה ההקצאה כאמור בסעיף 2.4.4.4 לעיל ובמקום **"שיעור הריבית האחיד"** יראו כאילו נאמר **"שיעור הריבית האחיד החדש"**.

2.4.4.6. אם לא ניתן יהיה להשיג פיזור מזערי (כמפורט בסעיף 2.3.3.1 לעיל) גם באופן ההקצאה המתואר בסעיף 2.4.4.5 לעיל, לגבי אגרות החוב (סדרה ח') המוצעות על פי תשקיף זה, תבוטל ההנפקה, לא יוקצו אגרות החוב (סדרה ח') ולא יגבו כספים מהמבקשים בגין.

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

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

2.4.5. החשבון המיוחד

2.4.5.1. סמוך לפני יום המכרז יפתח רכז ההנפקה בתאגיד בנקאי חשבון נאמנות מיוחד נושא פירות ע"ש החברה (להלן: **"החשבון המיוחד"**). חשבון זה ינוהל באופן בלעדי על ידי רכז ההנפקה בשם החברה ועבורה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: **"חוק ניירות ערך"**) ויופקדו בו הסכומים ששולמו בגין יחידות שהבקשות לרכישתן נענו באמצעות רכז ההנפקה ובאמצעות חברים אחרים בבורסה על פי תנאי התשקיף ורכז ההנפקה ינהג בהם ויפעל על פי חוק ניירות ערך ועל פי תנאי התשקיף.

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

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

2.4.6. משקיעים מסווגים

בהודעה המשלימה יפורטו שמותיהם של המשקיעים המסווגים, כמות היחידות אותן התחייב כל אחד מהם להזמין במסגרת המכרז ושיעור הריבית בה נקב. במהלך התקופה שתחילתה במועד פרסום התשקיף וסופה במועד פרסום ההודעה המשלימה, תפנה החברה למשקיעים מסווגים, כהגדרתם בסעיף 1 לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 (לעיל ולהלן: **"תקנות אופן ההצעה"**)², במטרה לקבל מהם התחייבויות מוקדמות לרכישת היחידות

² **משקיע מסווג** – משקיע המנוי בסעיף 15א(ב)(1) או (2) לחוק ניירות ערך. כמו כן על משקיע מסווג להתחייב לרכוש ניירות ערך בהיקף של 800,000 ₪ לפחות.

המוצעות על פי תשקיף זה. כל התחייבויות המשקיעים המסווגים תוגשנה לחברה על גבי טפסי הזמנה באמצעות רכז ההנפקה ותנקובנה במספר היחידות המבוקש ובשיעור הריבית, כמפורט להלן בסעיף זה.

בסעיף זה:

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

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

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

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

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

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

2.4.6.1 בקשות המשקיעים המסווגים תוגשנה במסגרת המכרז ותיחשבה כבקשות שהוגשו על ידי הציבור

לצורך קביעת שיעור הריבית, ובהתאם לאמור בסעיף 2.4.4 לתשקיף. במקרה ולא תהיה חתימת יתר, הזמנות המשקיעים המסווגים יחשבו כהזמנות הציבור לעניין הקצאת היחידות, היחידות תימכרנה למשקיעים המסווגים בשיעור ריבית זהה לשיעור הריבית שייקבע במכרז.

2.4.6.2 קבלת התחייבויות מוקדמות מהמשקיעים המסווגים ערב פרסום ההודעה המשלימה, ייעשו על פי

העקרונות הקבועים בתקנות אופן ההצעה.

2.4.6.3 המשקיעים המסווגים יוכלו להזמין ולרכוש יחידות בכמות העולה על זו הנקובה בהתחייבותם

המוקדמת ואולם יחידות עודפות שיוזמנו ותירכשנה לא ייחשבו כהזמנות משקיעים מסווגים לעניין התשקיף, אלא כבקשות שהוגשו על ידי הציבור לכל דבר ועניין.

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

יום מסחר אחד לאחר יום המכרז עד השעה 12:00 בצהריים, ותופקד על ידי בחשבון המיוחד כאמור בסעיף 2.4.5.1 לעיל.

2.4.6.5 החברה תשלם למשקיעים המסווגים עמלת התחייבות מוקדמת בשיעור שיפורסם במסגרת

ההודעה המשלימה בגין היחידות שיירכשו על ידם בפועל בהתאם להזמנות שיוגשו מכוח התחייבותם המוקדמת, ככל שתהיה, כמפורט בסעיף 2.4.6 לעיל.

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

2.4.7. הקצאת ניירות ערך, מכתבי הקצאה ותעודות ניירות ערך

2.4.7.1. במועד ההקצאה ובתנאי שהתקיימו התנאים להעברת הכספים שהופקדו בחשבון המיוחד על ידי רכז ההנפקה לחשבון הנאמנות כאמור בסעיף 2.4.5.3 לתשקיף וכנגד העברת הכספים כאמור, תקצה החברה למבקשים, באמצעות החברה לרישומים של [] (להלן: "**החברה לרישומים**") את ניירות הערך הכלולים ביחידות שהבקשות לרכישתן נענו, במלואן או בחלקן, ואשר תמורתן שולמה במלואה, על ידי משלוח תעודות בגין אגרות החוב (סדרה ח') למבקשים (באמצעות החברה לרישומים). תעודות אגרות החוב תהיינה ניתנות לפיצול או להעברה או לויתור לטובת אחרים בכפוף למילוי כתב העברה או פיצול או ויתור, לפי העניין ומסירתו בצירוף התעודות, לחברה, ובכפוף לתשלום על ידי המבקש של כל מס או היטל או הוצאה הכרוכים בכך, כמפורט בסעיף 10 לשטר הנאמנות, המצ"ב **כנספח א'** לפרק זה לתשקיף.

2.4.7.2. הקצאה נוספת למשקיעים מסווגים

החברה תהא רשאית, עד תום יום העסקים הראשון שלאחר ההקצאה לציבור ולא יאוחר ממועד רישום אגרות החוב (סדרה ח') למסחר, להקצות למשקיעים המסווגים שהתחייבו בהתחייבות מוקדמת, כמות נוספת של אגרות חוב (סדרה ח') בהיקף כולל שלא יעלה על 15% מכמות אגרות החוב (סדרה ח') כפי שתפורט בהודעה המשלימה שתימסר מכוח תשקיף זה. ההקצאה הנוספת למשקיעים מסווגים תיעשה באופן הבא: לכל משקיע מסווג שהגיש התחייבות מוקדמת, תוקצה כמות ניירות ערך לפי חלקה היחסי של הכמות להשלמת ההתחייבות שלו מתוך סך הכמות להשלמת ההתחייבויות שהוגשו; לעניין זה, "**הכמות להשלמת ההתחייבות**" – כמות אגרות החוב שניתנה לגביהן התחייבות מוקדמת בריבית בשיעור הריבית האחיד (כהגדרתו בסעיף 2.4.4 לעיל) או בשיעור הריבית האחיד החדש (כהגדרתו בסעיף 2.4.4.5 לעיל), לפי העניין, או בשיעור ריבית הנמוך ממנו, בניכוי כמות אגרות החוב (סדרה ח') שהוקצו בשל ההתחייבות המוקדמת האמורה.

2.4.7.3. הקצאה נוספת לכלל המזמינים

במקרה בו תהא חתימת יתר, כהגדרתה בתקנות אופן ההצעה, תהא החברה רשאית, להקצות לכלל המזמינים שהגישו הזמנות, בשיעור הריבית האחיד (כהגדרתו בסעיף 2.4.4 לעיל) או בשיעור הריבית האחיד החדש (כהגדרתו בסעיף 2.4.4.5 לעיל), לפי העניין, או בשיעור ריבית הנמוך ממנו, כמות נוספת של אגרות חוב (סדרה ח') בהיקף כולל שלא יעלה על 15% מכמות אגרות החוב (סדרה ח') כפי שתפורט בהודעה המשלימה שתמסור החברה מכוח תשקיף זה.

2.4.8. הודעה משלימה

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

- 2.4.8.1. קביעת מועד המכרז והתקופה להגשת הזמנות.
- 2.4.8.2. עיקרי הסכם ההפצה, ככל שייחתם, לרבות העמלות המשולמות על פיו, ככל וישולמו עמלות כאמור, ושמות המפיצים שהם צד לו.
- 2.4.8.3. אישור הבורסה לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים לציבור על פי תשקיף זה.
- 2.4.8.4. שינוי בכמות ו/או בשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה ח') המוצעות על פי תשקיף זה בשיעור שלא יעלה על 20% מהכמות ו/או משיעור הריבית המצוינים בסעיף 2.2.1 לעיל, ובכפוף לכך שמכפלת כמות היחידות המוצעות במחיר לא תשונה ביותר מ-30% מהמכפלה האמורה, הנגזרת מן המחיר והכמות שצוינו בתשקיף. הכמות, המחיר ושיעור הריבית העדכניים כאמור יפורטו בהודעה המשלימה.
- 2.4.8.5. פירוט סך ההתחייבויות המוקדמות שניתנו, לרבות שמות המשקיעים המסווגים כהגדרתם בתקנות ההצעה וכן הכמות ושיעור הריבית, להם התחייבו המשקיעים המסווגים.
- 2.4.8.6. פירוט ההוצאות בשל הצעת ניירות הערך והנפקתם, לרבות עמלות עבור התחייבות מוקדמת, ריכוז והפצה.
- 2.4.8.7. פרטים אודות ביצוע הקצאה נוספת למשקיעים מסווגים ו/או ביצוע הקצאה נוספת לכלל המזמינים.
- 2.4.8.8. כל פרט אשר תיקונו מתחייב מהשינוי בתנאי ניירות הערך המוצעים כאמור לעיל, לרבות הוצאות ההנפקה, תמורת ניירות הערך המוצעים וייעודה.
- 2.4.8.9. פורסמה הודעה משלימה, תתחיל התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה על-ידי הציבור לא לפני עבור שבע שעות, ומתוכן לפחות חמש שעות מסחר בבורסה, ממועד פרסום ההודעה המשלימה, ולא יאוחר מ-45 ימים מיום פרסום התשקיף, קרי עד ליום [], [].
- במהלך התקופה שתחילתה במועד פרסום התשקיף להשלמה וסופה במועד פרסום ההודעה המשלימה תפנה החברה למשקיעים המסווגים, במטרה לקבל מהם התחייבויות מוקדמות לרכישת היחידות המוצעות על פי תשקיף להשלמה זה. כל התחייבויות המשקיעים המסווגים תוגשנה לחברה על גבי טפסי הזמנה באמצעות רכז ההנפקה ותנקובנה במספר היחידות המבוקש ובשיעור הריבית, שלא יעלה על שיעור הריבית המירבי שיפורסם במסגרת ההודעה המשלימה.
- ההודעה המשלימה תוגש באמצעות המגנ"א ותופץ באופן ובמקומות שבהם פורסם תשקיף זה. עם פרסומה תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מתשקיף זה.
- אישור הבורסה לרישום למסחר בה של אגרות החוב (סדרה ח') המוצעות על פי תשקיף זה, יינתן טרם פרסום ההודעה המשלימה ביחס להנפקה על פי תשקיף זה, כמפורט לעיל.

הימנעות מדילול הון

2.5.

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

2.6. הימנעות מעשיית הסדרים

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

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

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

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

2.7. מיסוי אגרות החוב

כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעות כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה באגרות החוב. ההוראות הכלולות בתשקיף זה בדבר מיסוי ניירות הערך אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות בתשקיף, ואינן באות במקום ייעוץ מקצועי, בהתאם לנתונים המיוחדים לכל משקיע. פרק זה מבוסס על המצב החוקי כפי שהוא קיים במועד כתיבת פרק זה. הוראות החוק ניתנות לשינויים וניתנות לפרשנות שונה. כמו כן, פרק זה יחשב כמידע כללי בלבד ואינו כולל בחינה של כל סוגיות המס הרלוונטיות למחזיק ספציפי. על כל מחזיק באגרות החוב להתייעץ עם יועצי המס שלו בנוגע להשלכות המס הצפויות בנוגע להשקעתו באגרות החוב.

2.7.1. מיסוי אגרות החוב בישראל

2.7.1.1. רווח הון ממכירת ניירות ערך מוצעים

2.7.1.1.1. בהתאם לסעיף 91 לפקודה, רווח הון בידי יחיד במכירת אגרת חוב, שאינה צמודה למדד³, יחויב בשיעור מס שלא יעלה על 15%, ויראו את כל רווח ההון כרווח ריאלי.

2.7.1.1.2. בנוסף, נכון לשנת 2018, מס יסף בגובה 3% יוטל על הכנסתו החייבת של יחיד על הכנסתו החייבת העולה על 641,880 ש"ח. הכנסה חייבת כוללת את כל סוגי ההכנסות לרבות הכנסה מרווח הון ושבח מקרקעין (מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים תכלול רק אם שווי מכירתה עולה על 4 מיליון ש"ח והמכירה אינה פטורה ממס לפי כל דין), למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה וסכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג–1963. כמו-כן, לגבי יחיד שתבע הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל ניירות הערך, יחויב רווח ההון ממכירת ניירות הערך במס בשיעור של שלוששים אחוזים (30%), עד קביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיפים 101א(א) ו-101א(ב) לפקודה. שיעור המס

³ כהגדרת המונח בסעיף 91 לפקודה.

המופחת כאמור לא יחול לגבי יחיד שההכנסה בידיו ממכירת ניירות הערך היא בגדר "הכנסה מעסק" בהתאם להוראות סעיף 12(1) לפקודה.

2.7.1.1.3 חבר בני אדם תושב ישראל יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך במס חברות בשיעור של 23%.

2.7.1.1.4 קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין רווחי הון ממכירת ניירות ערך כאמור. על הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת ממכירת ניירות ערך יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידו "הכנסה מעסק" או "משלח יד", אלא אם כן נקבע מפורשות אחרת. לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המרבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה (47%).

2.7.1.1.5 לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון הריאלי במכירת ניירות הערך המוצעים, בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה), מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך או בעסקה עתידית), התשס"ג-2002 (להלן: "**תקנות הניכוי מתמורה**") חייב (כהגדרת מונח זה בתקנות האמורות) המשלם למוכר תמורה במכירת ניירות הערך, ינכה מס בשיעור של 15% (בבנייר ערך שאינו צמוד למדד) מרווח ההון, הכל כאשר המוכר הינו יחיד, ובשיעור מס חברות (23%) מרווח ההון הריאלי כאשר המוכר הינו חבר בני אדם וכפוף לאישורי פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור לקיזוז הפסדים שרשאי המנכה במקור לבצע. כמו-כן, לא ינוכה מס במקור לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין.

2.7.1.1.6 לא ינוכה מס במקור על-ידי תאגיד בנקאי או חבר בורסה לתושב חוץ בהתקיים תנאים מסוימים.

2.7.1.1.7 אם במועד המכירה לא נוכה מלוא המס במקור מרווח ההון הריאלי, יחולו הוראות סעיף 91(ד) לפקודה וההוראות מכוחו בדבר דיווח ותשלום מקדמה על-ידי המוכר בגין מכירה כאמור.

2.7.1.1.8 ככל שאגרות החוב המוצעות יימחקו ממסחר בבורסה, שיעור הניכוי במקור שינוכה בעת מכירתן (לאחר המחיקה) יכול להגיע לשלושים אחוזים (30%) מהתמורה, כל עוד לא הומצא אישור מפקיד השומה המורה על שיעור אחר של ניכוי מס במקור (לרבות פטור מניכוי מס במקור).

2.7.1.2 שיעור המס שיחול על ריבית בגין אגרות החוב

2.7.1.2.1 על ריבית המשולמת ליחיד על אגרות חוב שאינן צמודות למדד יחול שיעור מס של 15%.

2.7.1.2.2 שיעור המס כאמור לא יחול בהתקיים, בין היתר, אחד מהתנאים הבאים: (1) הריבית היא "הכנסה מעסק" או "משלח יד" לפי סעיף 12(1) לפקודה או שהיא רשומה בספרי חשבונותיו של היחיד או חייבת ברישום כאמור; (2) היחיד תבע בניכוי הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בשל אגרות החוב; (3) היחיד הוא בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית; (4) היחיד עובד בחבר בני אדם ששילם את הריבית, או שהוא נותן לו שירותים או מוכר לו מוצרים, או שיש לו יחסים מיוחדים אחרים עמו, 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; ו- (5) מתקיים תנאי אחר שקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת. במקרים אלו יחול מס שולי בהתאם להוראות סעיף 121 לפקודה (שיעור המס המרבי הינו 47%).

2.7.1.2.3 שיעור המס החל על הכנסות הריבית או דמי הניכיון של חבר בני אדם תושב ישראל שאינו חבר בני אדם שהוראות סעיף 9(2) לפקודה חלות בקביעת הכנסתו, למעט לעניין סעיף 3(ח) לפקודה לגבי ריבית שנצברה, הינו שיעור מס החברות (בשיעור של 23%).

2.7.1.2.4 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 דמי ניכיון יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו "הכנסה מעסק" או "ממשלח יד", אלא אם נקבע אחרת. לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה בשיעור המרבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה (שיעור המס המרבי הינו 47%).

2.7.1.2.5 ככלל, לפי הוראות הפקודה מקום הפקת ההכנסה של ריבית, דמי ניכיון, והפרשי הצמדה הינו מקום מושבו של המשלם. על כן, בהנחה שהמנפיק הינו תושב צרפת ותשלום הריבית אינו מהווה הוצאה של מפעל קבע בישראל, תשלום ריבית לתושבי חוץ אינו אמור להיות כפוף למס ישראלי.

2.7.1.2.6 בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד ומרווחים מסוימים), התשס"ו-2005 ("תקנות הניכוי מריבית"), שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית ליחיד שאינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת (כהגדרתה בתקנות הנ"ל⁴) הינו 15% (על אגרות חוב שאינן צמודות למדד). לגבי חבר בני אדם (תושב ישראל) ינוכה מס במקור בשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23%). פקיד השומה רשאי להקטין את שיעור ניכוי המס בהתאם להוראות תקנות הניכוי מריבית.

2.7.1.3 קיזוז הפסדים

2.7.1.3.1 הפסדים בשנת המס, שמקורם במכירת אגרות החוב בשנת המס ושאליו היו רווחי הון היו חייבים במס בידי מקבלם, יקוזזו כנגד רווחי הון ושבח מקרקעין לרבות רווח ממכירת נייר ערך, נסחר או שאינו נסחר, ישראלי או זר, וכן, כנגד ריבית ששולמה בגין אותו נייר ערך או ריבית או דיבידנד בגין ניירות ערך אחרים (בתנאי ששיעור המס החל על ריבית או דיבידנד מנייר ערך אחר לא עלה על שיעור מס החברות או 25% ליחיד) באותה שנת מס. קיזוז ההפסדים יבוצע בדרך של קיזוז הפסד ההון כנגד רווחי הון (למעט רווח הון אינפלציוני חייב אשר יקוזז ביחס של 1 ל-3.5) או הכנסות מריבית או מדיבידנד כאמור.

2.7.1.3.2 בהתאם לתקנות הניכוי מתמורה, במסגרת חישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור ממכירת ניירות ערך נסחרים יקוזז החייב בניכוי במקור את הפסד ההון שנוצר ממכירת ניירות סחירים שהיו בניהולו ובכפוף לכך שהרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר ההפסד, בין טרם יצירת ההפסד ובין לאחר המועד האמור.

2.7.1.3.3 הפסד שלא ניתן לקזזו כאמור לעיל, יקוזז כנגד רווח הון ושבח מקרקעין בלבד כאמור בסעיף 92(ב) לפקודה בשנות המס הבאות, בזו אחר זו, לאחר השנה בה נוצר ההפסד, ובלבד שהוגש לפקיד השומה דוח לשנת המס בה היה ההפסד.

2.8 תנאי אגרות החוב (סדרה ח')

⁴ ריבית - הפרשי הצמדה שאינם פטורים על-פי כל דין, לרבות הפרשי הצמדה חלקיים, כהגדרתם בסעיף 9(13) לפקודה ודמי ניכיון.

התשקיף ו/או תשקיף ההנפקה	תשקיף זה.
אגרות חוב	- אגרות חוב (סדרה ח')
הנאמן	- משמרת שירותי נאמנות בע"מ
קרן אגרות החוב	- פירוש סך ערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח').
ריבית אגרות החוב	- הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה ח') אשר תיקבע בדרך של מכרז על שיעור הריבית, כאמור בסעיף 2.4 לתשקיף.
תקופת ריבית	- הריבית תשולם בתדירות כמפורט בסעיף 2.8.2 להלן.
יום עסקים	- כל יום שבו רוב הבנקים בישראל פתוחים לביצוע עסקאות.
יום מסחר	- כל יום שבו מתקיים מסחר בניירות ערך בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: " הבורסה ").
החברה לרישומים	- החברה לרישומים של []

2.8.1. מועד פירעון קרן אגרות החוב

אגרות החוב (סדרה ח') תפרענה ב-[] תשלומים שנתיים לא שווים, אשר ישולמו ביום [] של כל אחת מהשנים [] עד [] (כולל), כאשר []. הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ח') תשולם פעמיים בשנה, ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים [] עד [] (כולל), באופן שהתשלום האחרון של הריבית ישולם ביחד עם הפירעון האחרון של הקרן ביום []. הקרן בגין אגרות החוב (סדרה ח') אינה צמודה למטבע ו/או למדד כלשהם.

2.8.2. הריבית על אגרות החוב (סדרה ח')

2.8.2.1. היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ח') תישא ריבית שנתית קבועה, בשיעור שיקבע במכרז. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ח') אינה צמודה למטבע ו/או למדד כלשהם.

2.8.2.2. הריבית על אגרות החוב (סדרה ח') תשולם פעמיים בשנה, ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים [] עד [] (כולל), באופן שהתשלום האחרון של הריבית ישולם ביחד עם הפירעון האחרון של הקרן ביום []. תשלום הקרן הראשון בגין אגרות החוב (סדרה ח') יהיה ביום []. התשלום הראשון של ריבית בגין אגרות החוב (סדרה ח') ישולם ביום [] עבור התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה ח') ותסתיים ביום האחרון שלפני מועד התשלום הראשון של הריבית (קרי, ביום []) (להלן: "**תקופת הריבית הראשונה**"), אשר תחושב על פי מספר הימים בתקופה זו על בסיס 365 ימים בשנה. שיעור הריבית שתשולם בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה) (קרי התקופה המתחילה ביום התשלום של תקופת הריבית הקודמת ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה) תחושב כשיעור הריבית השנתית חלקי שתיים (להלן: "**שיעור הריבית החצי שנתי**"). החברה תפרסם בדוח מיידי על תוצאות ההנפקה את שיעור הריבית הראשונה, את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתי.

2.8.2.3.

התשלום האחרון של הריבית על אגרות החוב (סדרה ח') ישולם ביחד עם פירעון קרן אגרות החוב (סדרה ח') ביום [] וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב לידי החברה ביום התשלום. מכל תשלום ינוכה מס שיש לנכותו במקור.

2.8.3.

דחיית מועדים

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

2.8.4.

תשלומי הקרן והריבית בגין אגרות החוב

2.8.4.1.

כל תשלום על חשבון הקרן ו/או הריבית של אגרות החוב ישולם במועדים הנקובים בסעיפים 2.8.1 ו- 2.8.2 לתשקיף, ובכפיפות לתנאים הנקובים בהם. כל תשלום על חשבון הריבית ישולם למחזיקים אשר שמותיהם יהיו רשומים בפנקס מחזיקי אגרות החוב, ביום הקובע לגבי אותו תשלום, פרט לתשלום הריבית האחרון שיעשה עם תשלום פירעון קרן אגרות החוב (סדרה ח'), כנגד מסירת תעודות אגרות החוב הרלבנטיות ביום התשלום לידי החברה במשרדה הרשום ובכל מקום אחר עליו תודיע החברה, לפחות 5 ימי עסקים בנקאיים לפני המועד הקובע לפירעון התשלום האחרון.

"**היום הקובע**" לצורך קביעת הזכאות לתשלומי הריבית יהיה 6 ימים לפני מועד כל תשלום (למעט התשלום האחרון, כמפורט להלן), כדלקמן: יום 24 ביוני ויום 25 בדצמבר, בהתאמה. התשלום האחרון של הריבית יעשה עם פירעון הקרן בגין אגרות החוב (סדרה ח'), ביום [], וזאת כנגד מסירת אגרת החוב ביום התשלום לידי החברה במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה, לפחות 5 ימי עסקים לפני המועד הקובע לתשלום האחרון. דהיינו, היום הקובע לתשלום האחרון של הקרן והריבית יהיה יום התשלום.

2.8.4.2.

כל תשלום על פי אגרות החוב למחזיק רשום, ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק שלו, שיצוין בפרטים שהוא ימסור בכתב לחברה, מבעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 2.8.4.4 להלן, כחשבון אשר לזכותו יש להעביר את התשלומים על פי אגרות החוב. כל תשלום על פי אגרות החוב למחזיקים לא רשומים יבוצע באמצעות המסלקה.

2.8.4.3.

אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו כאמור למחזיק אגרות חוב מסיבה התלויה במחזיק הנ"ל, היא תפקיד סכום זה בידי הנאמן, כאמור בסעיף 2.8.5 להלן.

2.8.4.4.

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

2.8.4.5.

לא מסר המחזיק הרשום לחברה, מבעוד מועד, פרטים בכתב בדבר חשבון הבנק שלו, שלזכותו יש להעביר תשלומים על פי אגרת החוב, ייעשה כל תשלום כזה בשיק שישלח בדואר רשום לכתובתו האחרונה הרשומה בפנקס מחזיקי אגרות החוב. משלוח שיק למחזיק בדואר רשום כאמור, ייחשב

לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו, בתאריך שיגורו בדואר כאמור, בכפוף לכך שהשיק הופקד בבנק ונפרע בפועל.

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

2.8.5. הבטחת אגרות החוב

להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה על פי תנאי אגרות החוב ועל פי שטר הנאמנות, ובכלל זאת להבטחת פירעונם המלא ובמועד של כל התשלומים אותם מחויבת החברה לשלם על פי תנאי אגרות החוב, העמידה החברה לנאמן את הבטוחות כפי שפורטו בסעיף 5.1 לשטר הנאמנות.

2.8.6. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה

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

2.8.6.2. החברה תפקיד בידי הנאמן, במועד המוקדם ביותר האפשרי לאחר המועד שנקבע לתשלום ולא יאוחר מתום 14 יום מהמועד שנקבע לתשלום, את סכום התשלום שלא שולם במועדו, כאמור בסעיף 2.8.6.1 לעיל ותודיע בכתב על פי הכתובות המצויות ברשותה, ככל שמצויות ברשותה, למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') על הפקדה כאמור והפקדה כאמור תיחשב כסילוק אותו תשלום למחזיק ובמקרה של סילוק כל המגיע בגין אגרות החוב (סדרה ח'), גם כפדיון אגרת החוב על ידי החברה.

2.8.6.3. כל סכום שיוחזק על ידי הנאמן בנאמנות עבור המחזיקים יופקד על ידי הנאמן בבנק ויושקע על ידו, בשמו או בפקודתו, לפי שיקול דעתו, בהשקעות המותרות לו על פי סעיף 14 לשטר הנאמנות. עשה כן הנאמן לא יהיה חייב לזכאים סכומים אלה אלא את התמורה שתתקבל ממימוש ההשקעות בניכוי ההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה, לרבות בגין ניהול חשבון הנאמנות ובניכוי שכר טרחתו ותשלומי החובה, וישלמה לזכאים כנגד אותן הוכחות שידרשו על ידו לשביעות רצונו המלאה. לאחר שיקבל הנאמן מהמחזיק הודעה על הסרת המניעה כאמור, יעביר הנאמן למחזיק את הכספים שהצטברו בגין ההפקדה והנובעים ממימוש השקעתם, בניכוי כל ההוצאות הסבירות ודמי ניהול חשבון הנאמנות ובניכוי כל מס על פי דין. התשלום יעשה כנגד הצגת אותן הוכחות, שיהיו מקובלות על דעת הנאמן, בדבר זכותו של המחזיק לקבל את הכספים.

2.8.6.4. הנאמן יחזיק בכספים אלו וישקיעם על פי הוראות סעיף 14 לשטר הנאמנות עד לתום שנה מהמועד הסופי לפירעון אגרת החוב, אז יחזיר הנאמן לחברה את הסכומים שהצטברו בידיו (כולל פירותיהם), בניכוי הוצאותיו ובניכוי שכר טרחתו והוצאות אחרות אשר הוצאו בהתאם להוראות שטר הנאמנות (כגון שכר נותני שירותים וכו'), לחברה, והחברה תחזיק בסכומים אלו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') הזכאים לאותם סכומים לתקופה של עד תום שבע (7) שנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ח') ובכל הנוגע לסכומים שיועברו אליה על ידי

הנאמן כאמור לעיל יחולו עליה הוראות סעיף 2.8.6.3 לעיל בשינויים המחויבים. כספים שלא יידרשו מאת החברה על ידי מחזיק אגרות החוב (סדרה ח') בתום שבע (7) שנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ח'), יעברו לבעלות החברה, והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא. לאחר החזרת הסכומים לחברה לא יהיה הנאמן חייב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') תשלום כלשהו בגין הסכומים שהוחזקו על ידו כאמור.

2.8.6.5 החברה תאשר בכתב לנאמן את החזרת הסכומים אליה כאמור בסעיף 2.8.6.4 לעיל ואת דבר קבלתם בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') כאמור ותשפה את הנאמן בגין כל תביעה ו/או הוצאה ו/או נזק מכל סוג שהוא שייגרם לו עקב ובגין העברת הכספים כאמור, אלא אם כן פעל הנאמן ברשלנות (למעט רשלנות הפטורה על פי חוק כפי שיהיה מעת לעת), בחוסר תום לב או בזדון.

2.8.7 מרשם המחזיקים באגרות החוב

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

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

2.8.8 שינוי זכויות

הזכויות הנלוות לאגרות החוב ניתנות לשינוי כמתואר בסעיף 27 לשטר הנאמנות המצ"ב כנספח א' לפרק זה.

2.8.9 פיצול תעודות אגרות החוב

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

2.8.10 העברת אגרות החוב

2.8.10.1 אגרות החוב ניתנות להעברה במלוא סכום הקרן הנקוב, ואף לגבי חלקו, ובלבד שיהיה בשקלים חדשים שלמים. כל העברה של אגרות החוב, תיעשה על פי כתב העברה בנוסח מקובל, חתום כיאות

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

2.8.10.2. במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב של אגרת חוב, יש לפצל, על פי הוראות סעיף 2.8.8 לעיל, תחילה את תעודת אגרת החוב למספר תעודות אגרות חוב כמתחייב מכך, באופן שסך כל סכומי הקרן הנקובים בהן יהיה שווה לסכום הקרן הנקוב של תעודת אגרת החוב האמורה.

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

2.8.11. עיקרי שטר הנאמנות

2.8.11.1. כללי

החברה התקשרה ביום [], עם משמרת - חברת לשירותי נאמנות בע"מ בשטר נאמנות המסדיר את תנאיהן של אגרות החוב (להלן: "-הנאמן"). פרטי הנאמן כפי שנמסרו לחברה, נכון למועד התשקיף, הינם כדלקמן: משמרת שירותי נאמנות בע"מ, חברה מוגבלת במניות שהתאגדה על פי חוק החברות, התשנ"ט-1999 ועיקר עיסוקה הינו עסקי נאמנות ופעילויות נוספות המבוצעות בד"כ על ידי חברה לנאמנות, ומתקיימים בה כל תנאי הכשירות לשמש כנאמן לאגרות החוב שתוצענה על פי תשקיף זה, כקבוע בהוראות חוק ניירות ערך, או כל נאמן שיבוא במקומה בהתאם במקומה בהתאם לתנאי שטר הנאמנות לאגרות החוב ולהוראות חוק ניירות ערך. כתובתו של הנאמן לצורך מסירת מסמכים הנוגעים לתשקיף זה ו/או לשטר הנאמנות הינה דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 66180, טלפון: 03-6374354; פקס: 03-6374344; איש קשר: רמי סבטי; כתובת דואר אלקטרוני: RamiS@mttrust.co.il. הנאמן הצהיר בשטר הנאמנות כי מתקיימים בו כל תנאי הכשירות הדרושים לנאמן לתעודות התחייבות על פי חוק ניירות ערך וכל דין אחר וכי הוא הסכים לחתום על שטר הנאמנות ולפעול כנאמן של מחזיקי אגרות החוב נשוא תשקיף זה.

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

נוסחו המלא של שטר הנאמנות ושל אגרות החוב המצורפות לשטר הנאמנות, מצורפים **כנספח א'** לפרק זה. התיאור שלהלן אינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של שטר הנאמנות האמור.

בכל עניין הקשור בתנאי אגרות החוב (סדרה ח') שלא נזכר בשטר הנאמנות וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין לבין שטר הנאמנות, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף בקשר לשטר הנאמנות ו/או אגרות החוב

יגברו הוראות שטר הנאמנות. יובהר, כי למיטב ידיעת החברה, נכון למועד התשקיף אין סתירה בין הוראות הדין הישראלי להוראות שטר הנאמנות וכן אין סתירה בין הוראות בקשר עם אגרות החוב המתוארות בתשקיף לבין הוראות שטר הנאמנות והמסמכים הנלווים לו.

2.8.11.2. פרטים אודות הליכים משפטיים המתנהלים כנגד הנאמן

[]

2.8.11.3. נתונים נוספים מתוך שטר הנאמנות

בנוסף על האמור בסעיף 2.8.11 זה, מובא להלן פירוט בראשי פרקים ביחס ליתר התנאים המהותיים מתוך שטר הנאמנות:

נושא	סעיף בשטר
פרשנות והגדרות	1
הנפקת אגרות החוב ותחולת שטר הנאמנות	2
מינוי הנאמן ; תפקידי הנאמן	3
הקצאה של אגרות חוב וניירות ערך נוספים	4
ביטחונות ותנאי הנפקה	5
שעבודים נוספים	6
התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב	7
רכישת אגרות חוב על ידי החברה	8
פדיון מוקדם של אגרות החוב	9
העמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות	10
תביעות והליכים בידי הנאמן	11
נאמנות על תקבולים	12
סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן	13
סמכות לעכב חלוקת כספים	14
הודעה על חלוקה	15
הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה ; הפקדה בידי הנאמן	16
קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב	17
תחולת חוק ניירות ערך והדין הישראלי	18
השקעת כספים	19
התחייבויות החברה כלפי הנאמן	20
התחייבויות נוספות	21

סעיף בשטר	נושא
22	הסכמים אחרים
23	שכר הנאמן
24	סמכויות מיוחדות
25	סמכות הנאמן להעסיק שלוחים
26	שיפוי הנאמן
27	הודעות
28	ויתורים, פשרות ו/או שינויים בשטר
29	מרשם מחזיקי אגרות החוב
30	מינוי נאמן חדש ופקיעת כהונת הנאמן ודיווחי נאמן
31	אסיפות של המחזיקים
32	דיווח לנאמן
33	הדין החל וסמכות השיפוט
34	אחריות הנאמן
35	כללי
36	מענים
37	הסמכה למגנ"א
38	אי מגבלה על עסקאות בעלי שליטה
39	דיווחי החברה בדוחותיה הכספיים
	תוספת ראשונה - תעודת אגרות חוב (סדרה ח')
	תוספת שנייה - אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח')
	תוספת שלישית - נציגות דחופה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח')
	תוספת רביעית - שכר הנאמן
	תוספת חמישית - כתב כוונות של הבנק שחרור ערבות והסרת שעבודים
	תוספת שישית - מסמכי שעבוד

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי	תיאור תמציתי	קיים בשטר/ לא קיים	
			תעודות ההתחייבות מובטחות בביטחונות או בשעבדים קבועים אחרים
			תעודות ההתחייבות מובטחות בשעבוד צף ו/או שוטף
			התחייבות לאי יצירת שעבדים (שעבוד שלילי)
			התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות
			התחייבות לדירוג אגרות החוב במועד ההנפקה; שמירה על דירוג במשך כל חיי תעודת ההתחייבות
			התחייבות לדירוג כפול לתעודות ההתחייבות
			התחייבות שלא להחליף את החברה המדרגת לאורך כל חיי תעודת ההתחייבות
			מגבלה על יצירת חוב פיננסי נוסף

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי	תיאור תמציתי	קיים בשטר/ לא קיים	
			מגבלה על חלוקת דיבידנדים
			מגבלות על עסקאות עם בעל השליטה בחברה
			מגבלות על שינוי השליטה בחברה
			מנגנון להתאמת ריבית במקרים מסוימים

2.8.11.5. עילות לפירעון מיידי

ההעמדה לפירעון מיידי בהתאם לעילות המפורטות להלן כפופה לתקופת הריפוי הקבועה בשטר הנאמנות

העילה	קיים בשטר / לא קיים	הערות / הסבר	
1 חלה הרעה מהותית בעסקי המנפיק/חברות מוחזקות, וקיים חשש שהמנפיק לא יוכל לפרוע את תעודות ההתחייבות במועדן			
2 הכלל הערת "עסק חיי" בחוות הדעת / בדוח הסקירה של רואה החשבון המבקר, המצורפים לדו"חות הכספיים של החברה			
3 תעודות ההתחייבות לא נפרעו במועדן			
4 חוב של המנפיק הועמד לפירעון מיידי			
5 Cross Default/Cross Acceleration (הפרה צולבת, במקרה של אי תשלום חובות אחרים או העמדה לפירעון מיידי)			
6 ירידת דירוג האג"ח מתחת לדירוג מינימאלי שנקבע			
7 המנפיק הפסיק או הודיע על הפסקת תשלומיו			
8 מימוש שיעבוד על נכס מהותי או מכירת נכס בסיסי			

	העילה	קיים בשטר / לא קיים	הערות / הסבר
9	אי פרסום דו"חות כספיים במועד הרלוונטי		
10	הפרה יסודית של תנאי אג"ח		
11	הפרת התחייבויות מהותיות או ביצוע פעולה העשויה לפגוע מהותית בזכויות המחזיקים		
12	הפרת התחייבות בנוגע לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות, ללא אישור מחזיקי האג"ח		
13	מכירת רוב נכסי המנפיק		
14	התבצע שינוי בעיקר בתחום פעילות המנפיק		
15	מתן צו פירוק קבוע / מתן צו פירוק זמני שלא בוטל תוך תקופה X		
16	הטלת עיקול על נכסי המנפיק או ביצוע פעולת הוצל"פ		
17	מינוי כונס נכסים קבוע או זמני (ובלבד שהמינוי לא בוטל במועד סביר)		
18	המנפיק הודיע על כוונתו לחדול מלהמשיך בעיסוקו ו/או לנהל את עסקיו		
19	החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח עפ"י חוק ניירות ערך		
20	מחיקה ממרשם החברות, למעט מיזוג		
21	בקשה/מתן צו להקפאת הליכים		
22	הוגשה בקשה לצו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 ("חוק חדלות פירעון")		
23	הוגשה בקשה לאישור הסדר חוב שלא במסגרת צו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון		
24	הבורסה השעתה/מחקה את המסחר באג"ח		
25	הפרת מגבלות על גיוס חוב נוסף, כולל הרחבת סדרה		

העילות	קיים בשטר / לא קיים	הערות / הסבר
26		אי עמידה בהתחייבות למנגנון התאמה, לשיעור הריבית, כתוצאה מאי הסרת שעבוד צף
27		נטילת חוב פיננסי או אשראי בניגוד להתחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף
28		הפרת התחייבות להפקיד כספי כרית הוצאות וכרית ריבית או הפקדת כספים בפקדון להוצאות מיוחדות
29		מתן צו נאמן זמני או מינוי נאמן זמני
30		אירועים בקשר עם חברה משעבדת
31		אי עמידה באמות מידה פיננסיות
32		ירידה בדירוג אגרות החוב
33		העברת שליטה
34		אי עמידה ב-LTV

2.8.11.6. דרישות עמידה באמות מידה פיננסיות

אמות מידה	קיים בשטר / לא קיים בשטר	פירוט אמות המידה
הון עצמי מתואם מינימלי		
יחס הון עצמי מתואם למאזן		

נספח א' – שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ח')

שנערך ונחתם ביום [] 2021

ב ין :

א. לוי השקעות ובנין בע"מ

מרחוב חורב 30, חיפה

טלפון : 04-6643000

פקס : 04-8344439

(להלן: "החברה")

מצד אחד ;

ל ב ין :

משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ

מ.ח. 513771337

מדרך מנחם בגין 48, תל אביב, 66180

טלפון : 03-6374354

פקס : 03-6374344

(להלן: "הנאמן")

מצד שני ;

והואיל: והחברה מתכוונת להציע אגרות חוב (סדרה ח') (להלן: "אגרות החוב" או "אגרות החוב (סדרה ח')"), אשר תירשמנה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") מכוח תשקיף השלמה (להלן: "התשקיף") אשר שטר זה מהווה נספח לו ;

והואיל: והנאמן הסכים לחתום על שטר נאמנות זה ולפעול כנאמן של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') ;

והואיל: והנאמן הינו חברה פרטית, מוגבלת במניות, שנתאגדה בישראל לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"), ואשר מטרתה העיקרית הינה עיסוק בנאמנויות ;

והואיל: והנאמן הצהיר כי אין כל מניעה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן "חוק ניירות ערך"), או כל דין אחר, להתקשרותו עם החברה על פי שטר נאמנות זה וכי הוא עונה על הדרישות ותנאיי הכשירות הקבועים בחוק ניירות ערך, לשמש נאמן להנפקת אגרות החוב נשוא שטר זה ;

והואיל: והנאמן הצהיר כי עד למועד החתימה על שטר זה הוא אינו מצוי בניגוד עניינים עם החברה, וזאת בהתאם, בין השאר, להנחיות רשות ניירות ערך ו/או הדין החל במועד זה ;

והואיל: והחברה מצהירה כי אין כל מניעה על-פי כל דין ו/או הסכם לבצע הנפקה של אגרות החוב ו/או להתקשר עם הנאמן על פי שטר נאמנות זה, וכן החברה מצהירה כי נתקבלו כל ההיתרים והאישורים הנדרשים לפי כל דין ו/או הסכם לביצוע ההנפקה הנדונה למעט קבלת אישור הבורסה והיתר רשות ניירות ערך, אשר טרם נתקבלו נכון למועד חתימת שטר נאמנות זה ;

והואיל: לנאמן אין כל עניין בחברה ולחברה אין כל עניין בנאמן ;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

תוכן עניינים

נושא	סעיף בשטר
פרשנות והגדרות	1
הנפקת אגרות החוב ותחולת שטר הנאמנות	2
מינוי הנאמן ; תפקידי הנאמן	3
הקצאה של אגרות חוב וניירות ערך נוספים	4
בטחונות ותנאי הנפקה	5
שעבודים נוספים	6
התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח')	7
רכישת אגרות חוב על ידי החברה	8
פדיון מוקדם של אגרות החוב	9
העמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות	10
תביעות והליכים בידי הנאמן	11
נאמנות על תקבולים	12
סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן	13
סמכות לעכב חלוקת כספים	14
הודעה על חלוקה	15
הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה ; הפקדה בידי הנאמן	16
קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב	17
תחולת חוק ניירות ערך והדין הישראלי	18
השקעת כספים	19
התחייבויות החברה כלפי הנאמן	20
התחייבויות נוספות	21
הסכמים אחרים	22
שכר הנאמן	23
סמכויות מיוחדות	24
סמכות הנאמן להעסיק שלוחים	25
שיפוי הנאמן	26
הודעות	27
ויתורים, פשרות ו/או שינויים בשטר הנאמנות	28
מרשם מחזיקי אגרות החוב	29
מינוי נאמן חדש, פקיעת כהונת הנאמן ודיווחי הנאמן	30
אסיפות של המחזיקים	31
דיווח לנאמן	32
הדין החל וסמכות השיפוט	33
אחריות הנאמן	34
כללי	35

נושא	סעיף בשטר
מענים	36
הסמכה למגנ"א	37
אי מגבלה על עסקאות בעלי שליטה	38
תוספת ראשונה	
כללי	1
קרן אגרות החוב (סדרה ח')	2
הריבית של אגרות החוב (סדרה ח')	3
תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב	4
הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה ; הפקדה בידי נאמן	5
מרשם מחזיקי אגרות החוב	6
העברה של אגרות החוב	7
תעודות אגרות החוב ופיצולן	8
פדיון מוקדם	9
ויתורים, פשרות ו/או שינויים בשטר הנאמנות	10
אסיפות מחזיקי אגרות החוב	11
החלפת תעודות אגרות חוב	12
הדין החל וסמכות השיפוט	13
פירעון מיידי	14
הודעות	15
תוספת שנייה – אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח')	
תוספת שלישית – נציגות דחופה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח')	
תוספת רביעית – שכר הנאמן	
תוספת חמישית- כתבי כוונות של הבנק שחרור ערבות והסרת שעבודים	
תוספת שישית – מסמכי שעבוד	

- 1.1 המבוא לשטר נאמנות זה והנספחים והתוספות לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 חלוקת שטר נאמנות זה לסעיפים וכן מתן כותרות לסעיפים, נעשו מטעמי נוחות וכמראי מקום בלבד, ואין להשתמש בהם לשם פרשנות.
- 1.3 לכל מונח או ביטוי בשטר זה, למעט אלה המוגדרים מפורשות בשטר זה (ובכללם אלה המוגדרים בסעיף 5 לשטר הנאמנות), תהא המשמעות שניתנה לו בשטר הנאמנות.
- 1.4 בכל מקום בשטר בו נאמר "בכפוף לכל דין" (או ביטוי הדומה לכך), הכוונה היא בכפוף לכל דין שאינו ניתן להתניה.
- 1.5 כל האמור בשטר זה בלשון רבים אף יחיד במשמע וכן להפך, וכל האמור במין זכר אף מין נקבה במשמע וכן להפך, וכל האמור באדם, אף תאגיד במשמע, והכל כשאין בשטר זה הוראה אחרת מפורשת או משתמעת או אם תוכן הדברים או הקשרם אינו מחייב אחרת.
- 1.6 אין בחתימת הנאמן על שטר הנאמנות הבעת דעת מצדו בדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם.
- 1.7 למונחים המפורטים להלן תהא בשטר נאמנות זה המשמעות המצוינת לצידם, או אם צוין מפורשות אחרת להלן:

"שטר זה" או "שטר הנאמנות" – שטר נאמנות זה לרבות התוספות לו והנספחים המצורפים אליו המהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

"אסיפה" או "אסיפת מחזיקים" – אסיפה של מחזיקי אגרות החוב.

"אסיפה נדחית" או "אסיפת מחזיקים נדחית" – אסיפת מחזיקים אשר נדחתה למועד אחר מזה אשר נקבע לפתיחת האסיפה כאמור בסעיפים 19 עד 21 לתוספת השנייה לשטר.

"אסיפה רגילה" – כהגדרתה בסעיף 35ב13 ובסעיף 35ב14(א) לחוק ניירות ערך.

"דוח ההצעה הראשונה" – הודעה משלימה על פיו תוצענה לראשונה אגרות חוב (סדרה ח').

"ההנפקה הראשונה" – ההנפקה של אגרות חוב (סדרה ח') על פי תשקיף השלמה.

"החברה לרישומים" – החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, או חברה לרישומים שתבוא בנעליה על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובלבד שכל ניירות הערך של החברה אשר יהיו רשומים למסחר בבורסה יהיו רשומים על שם אותה חברה לרישומים.

"יום מסחר" – כל יום בו מתקיים מסחר בבורסה.

כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.	"מחזיק" ו/או "מחזיקי אגרות החוב" ו/או "בעלי אגרות החוב" ו/או "המחזיקים" –
כמפורט בסעיף 10.3 ובתוספת השלישית לשטר נאמנות זה.	"נציגות דחופה" –
אגרות חוב (סדרה ח').	"אגרות החוב" או "אגרות החוב (סדרה ח')" –
משמרת שירותי נאמנות בע"מ ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה.	"הנאמן" –
מרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), כאמור בסעיף 29 לשטר הנאמנות.	"המרשם" –
תעודת אגרת חוב אשר נוסחה מופיע בתוספת הראשונה לשטר זה.	"תעודת אגרת החוב" –
כהגדרתו בחוק ניירות ערך.	"תאגיד מדווח" –
חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות לפיו, כפי שיהיו מעת לעת.	"החוק" או "חוק ניירות ערך" –
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.	"הבורסה" –
מסלקת הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.	"מסלקת הבורסה" –
סך הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח').	"קרן" –
כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות.	"יום עסקים" או "יום עסקים בנקאי" –
החלטה שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), בה נכחו, בעצמם או על ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור, או באסיפה נדחית של אסיפה זו שנכחו בה, בעצמם או על ידי באי- כוחם, מחזיקים של לפחות עשרה אחוזים (10%) מן היתרה האמורה, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות שבעים וחמישה אחוזים (75%) מכלל הקולות של המשתתפים והנמנים בהצבעה, למעט הנמנעים.	"החלטה מיוחדת" –
החלטה שנתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') בה נכחו לפחות שני (2) מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על ידי באי-כוחם, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות 25% מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב הנמצאות במחזור במועד הקובע לאסיפה או באסיפה נדחית של אסיפה זו שתתקיים בכל מספר משתתפים שהוא, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית)	"החלטה רגילה" –

ברוב רגיל של מספר הקולות המשתתפים בהצבעה מבלי למנות את קולות הנמנעים.

הוראות תקנון הבורסה, ההנחיות מכוחו וחוקי העזר של מסלקת הבורסה (לפי העניין).

כהגדרתו בסעיף 2.1 לשטר.

ביחס לכל אחד מהפרויקטים – התאגיד המלווה (כהגדרתו בחוק המכר) של הפרויקט. למען הסר ספק יובהר כי החברה תהא רשאית להחליף, מעת לעת ועל-פי שיקול דעתה הבלעדי, את התאגיד המלווה בתאגידים מלווה/ים אחרים, וחוזר חלילה, ללא צורך באישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') ובלבד שהתנאים הכלולים בשטר הנאמנות ו/או כל האישורים שהתקבלו מהתאגיד המלווה בהתאם לשטר הנאמנות יתקבלו מהתאגיד המלווה החדש.

הערכות שווי ו/או דוחות אפס ו/או דוחות מעקב שוטפים ו/או מכתבי עדכון להם שהוכנו מטעם המפקח שימונה על ידי התאגיד המלווה או גורם אחר שאושר על-ידי התאגיד המלווה (להלן: **"המפקח"**).

הסכם למתן ליווי פיננסי (כהגדרתו בחוק המכר) לפרויקט לרבות כל תיקון או תוספת לו, וכן כל הסכם שיבוא במקום או בנוסף להסכם הנ"ל;

חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974

חשבון בתאגיד פיננסי או מוסדי בישראל המשועבד לטובת התאגיד המלווה, ואשר בו בלבד מבוצעת ותבוצע הפעילות הכספית הקשורה לכל פרויקט (בנפרד) הכוללת העמדת אשראי מהתאגיד המלווה, בטוחות על-פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, הפקדת תקבולים המתקבלים בקשר לפרויקט הרלוונטי ושחרור כספים לצורך תשלום הוצאות הפרויקט הרלוונטי;

חשבון בנק שייפתח ע"י החברה (להלן, לפי העניין: **"בעלי החשבון"**), על שמה, בבנק בישראל, ואשר בו יופקדו העודפים (כהגדרתם להלן). זכויות החתימה בכל חשבון משועבד תהיינה כמפורט בס"ק [] להלן. מדיניות ניהול הכספים בחשבון המשועבד וביצועה תיקבע על-פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה ותבוצע על-ידה ובלבד שההשקעה תהיה בהתאם לאמור בסעיף 19, והנאמן לא יהיה רשאי להתנגד לה ולא יהיה אחראי כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או החברה ו/או מי מבעלי החשבון לכל הפסד שיגרם בשל ההשקעות

"הוראות הבורסה" –

"תשלום הריבית הראשון"

"התאגיד המלווה" או "בנק מלווה"

"דוח שמאי"

"הסכמי הליווי"

"חוק המכר"

"חשבון הליווי" או "חשבונות הליווי"

"החשבון המשועבד" או "החשבונות המשועבדים"

ביחס לנכס בחורב 28, הנכס בחורב 30 ולנכס בחדרה, לחוד (להלן בהגדרה זו, לפי העניין: "**הפרויקט**") – כל הכספים אשר החברה תהיה זכאית להם (ככל שתהיה זכאית) למשוך מחשבון הליווי של איזה מהפרויקטים, בהתאם להסכם הליווי, לאחר שהתאגיד המלווה הרלוונטי אישר את משיכתם על ידי החברה, לרבות: (א) הון עצמי אשר החברה העמידה ו/או תעמיד כמתחייב על פי הסכם הליווי עם התאגיד המלווה של הפרויקט הרלוונטי וכפי שיהא מעת לעת ואשר הוכרו על ידי המפקח בדוח השמאי ואושרו על ידי התאגיד המלווה; (ב) רווחי ייזום (לפני מס), הנובעים ממכירת דירות, שינבעו לחברה מתוך הפרויקט הרלוונטי, ככל שיהיו, וזאת בהתאם לדוח השמאי העדכני ביותר הקיים בכל עת. מובהר כי רווחים כאמור מהווים את הכנסות החברה מהפרויקט, ככל שיהיו, בניכוי תשלומים והוצאות ששולמו על-ידי החברה המשעבדת ו/או על-ידי התאגיד המלווה ו/או מי מטעמם מתוך כספים בחשבון הליווי ובכלל זאת מלוא כספים המיועדים לתשלומי חובה, לרבות תשלומי מסים והיטלים בקשר עם הפרויקט, תשלומים לנותני שירותים, לספקים או לקבלני משנה ו/או כל הוצאה אחרת שהוצאה לצורך הפרויקט הרלוונטי, אשר יעניקו לחברה שירותים ביחס לפרויקט, דמי ותקורות פרויקט כפי שיאושרו על ידי התאגיד המלווה הרלוונטי ואשר ישולמו על ידי החברה. להסרת ספק, אומדן העודפים ייעשה בהתבסס אך ורק על דוח השמאי האחרון על-ידי צירוף סכומי הרווח לפני מס וההון עצמי לפרויקט, כפי שהם מופיעים בדוח השמאי האחרון כאמור.

מובהר כי במקרה בו תמכור החברה את זכויותיה בפרויקט (כולן או חלקן) לצד שלישי למעט מכירת יחידות בפרויקט ("**מכירת הפרויקט**"), הגדרת "העודפים" כאמור תהווה את כספי תמורת המכירה בניכוי הוצאות המכירה, לרבות תשלומי מס, היטלים ו/או תשלומי חובה אחרים על-פי דין, ולרבות חובות בקשר עם הפרויקט לתאגיד המלווה;

להסרת ספק מובהר כי הגדרת "העודפים" כאמור בסעיף זה לעיל נעשית לשם הנוחות והגילוי הנאות בלבד וכי מבחינת הנדרש מהנאמן בשטר זה ועל-פיו, "העודפים" משמעם אך ורק הסכומים אשר יופקדו בפועל בחשבונות המשועבדים. להסרת ספק יודגש בזאת כי לנאמן אין יכולת לחייב את התאגיד המלווה

להעביר את העודפים שייווצרו בפרויקט, אם וככל שייווצרו, לחשבון המשוועד הרלוונטי. להסרת ספק מובהר עוד כי הנאמן אינו נדרש לבחון ו/או לבדוק את הסכמי הליווי של הפרויקט;

הנפקת אגרות החוב ותחולת שטר הנאמנות

2.

- 2.1 כפוף לפרסום התשקיף, תנפיק החברה על פי התשקיף אגרות חוב (סדרה ח') של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג כל אחת. אגרות החוב (סדרה ח') עומדות לפירעון (קרבן) ב-4 (ארבעה) תשלומים שאינם שווים ביום 31 בינואר, 2024, ביום 31 בינואר 2025, ביום 31 בינואר 2026 וביום 31 בינואר 2027 באופן שכ"א מהתשלומים הראשון והשני יהווה 16.67% מקרן אגרות ערכן הנקוב הכולל של אגרות חוב (סדרה ח') ואילו כ"א מהתשלומים השלישי והרביעי יהווה 33.33% מקרן אגרות ערכן הנקוב הכולל של אגרות חוב (סדרה ח').
- אגרות החוב (סדרה ח') תישאנה ריבית בשיעור כפי שיפורסם על ידי החברה במסגרת הדיווח על תוצאות ההנפקה להנפקת אגרות החוב אשר תשולם פעמיים בשנה ביום 31 ביולי וביום 31 בינואר של כ"א מהשנים 2022 עד 2027 (למעט ה- 31 ביולי 2027) תשלום הריבית הראשון יהיה ביום 31 ביולי, 2022 ותשלומי הקרן והריבית האחרונים יהיו ביום 31 בינואר, 2027.
- כאמור, תשלום הריבית הראשון בגין אגרות החוב (סדרה ח') ישולם ביום 30 ביוני, 2022 ויחושב בעד התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על מחיר היחידה של אגרות החוב (סדרה ח') בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על מחיר היחידה של אגרות החוב (סדרה ח') והמסתיימת במועד התשלום הראשון של הריבית, קרי, 30 ביוני, 2022, מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו (להלן: **"תשלום הריבית הראשון"** ו- **"תקופת הריבית הראשונה"**, בהתאמה).
- כל תקופת ריבית נוספת של אגרות החוב (סדרה ח'), תתחיל ביום הראשון שלאחר תום תקופת הריבית הסמוכה לפנייה, ותסתיים בתום תקופת הריבית (קרי: במועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה).
- אם לאחר מועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב (סדרה ח'), תורחב הסדרה על ידי החברה (כפוף לאמור בסעיף 5.9 לשטר הנאמנות), מחזיקי אגרות החוב אשר תונפקנה במסגרת הרחבת סדרה, לא יהיו זכאים לקבל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב האמורות שהמועד הקובע לתשלומן יחול קודם למועד הנפקתן כאמור.
- 2.2 בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף בקשר לשטר זה ו/או בקשר לאגרות החוב, לבין הוראות שטר זה, יגברו הוראות שטר זה.
- 2.3 החברה מצהירה, כי במועד חתימת שטר נאמנות זה לא קיימת סתירה בין הוראות התשקיף להוראות שטר הנאמנות.
- 2.4 בכל מקרה של סתירה בין שטר הנאמנות למסמכים הנלווים לו, יגברו הוראות שטר הנאמנות.
- 2.5 שטר נאמנות זה כפוף להוראות החוק ולהוראות רשות מוסמכת, כפי שתהיינה מעת לעת, אשר אינן ניתנות להתניה. כמו כן שטר נאמנות זה כפוף להוראות הבורסה, כפי שתהיינה מעת לעת.
- 2.6 שטר נאמנות זה ייכנס לתוקף במועד ההקצאה בפועל של אגרות החוב על ידי החברה על פי דוח ההצעה הראשונה.

2.7 מוסכם, כי במקרה של ביטול הנפקת אגרות החוב מכל סיבה שהיא, תסתיים ההתקשרות בין החברה לבין הנאמן על פי שטר זה.

3. מינוי הנאמן; תפקידי הנאמן

3.1 החברה ממנה בזאת את הנאמן כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בלבד מכח הוראות סעיף 335 לחוק ניירות ערך.

3.2 ממועד כניסתו לתוקף של שטר נאמנות זה כאמור בסעיף 2.6 לשטר הנאמנות, תפקידי הנאמן יהיו על פי כל דין ושטר זה.

3.3 התקשרותו של הנאמן בשטר נאמנות זה הינה כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב.

3.4 הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כלשהו על חתימת שטר זה. בכפוף לכל דין, הנאמן לא יתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה והדבר אינו נכלל בין תפקידיו.

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

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

4. הקצאה של אגרות חוב וניירות ערך נוספים

4.1 החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכל עת סדרות נוספות של אגרות חוב ו/או ניירות ערך אחרים, מכל מין וסוג שהוא, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או מהמחזיקים הקיימים באותה עת, או במתן הודעה למי מיהם על כך, בין שיקנו זכות המרה במניות החברה ובין שלא יקנו זכות כאמור, ובתנאי פירעון, ריבית, הצמדה, בטוחות, ותנאים אחרים כפי שתמצא לנכון, בין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות חוב של החברה מכל סדרה רלוונטית שבמחזור, שווים להם או נחותים מהם, ואולם החברה לא תהא רשאית להנפיק סדרה של אגרות חוב שתהיינה עדיפות על אגרות החוב (סדרה ח') בפירוק החברה, אלא אם תובטח בשעבוד, שאז תחול העדיפות ביחס לאותו השעבוד בלבד. עובר להצעת סדרה של אגרות חוב ללא בטוחות כאמור, החברה תמציא לנאמן אישור מאת נושא משרה בכירה בה לפיו תנאי אגרות החוב בסדרה החדשה כאמור אינם עדיפים על אגרות החוב (סדרה ח') בפירוק החברה.

4.2 אין באמור בסעיף זה לעיל, כדי להוות הסכמה מראש מצד הנאמן או מחזיקי אגרות החוב להנפקות כאמור, או לגרוע מזכויות כלשהן של הנאמן ומחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות.

4.3 למען הסר ספק יובהר, כי הנפקת אגרות חוב (סדרה ח') נוספות תיעשה במסגרת שטר הנאמנות והוראות שטר הנאמנות יחולו עליהן, וכי אגרות החוב הקיימות ואגרות חוב הנוספות (ממועד הוצאתן) יהיו סדרה אחת לכל דבר וענין. החברה תפנה לבורסה בבקשה לרשום למסחר את אגרות החוב הנוספות כאמור, לכשיוצעו.

4.4 בכפוף להוראות כל דין, החברה תודיע לנאמן, אודות הנפקת אגרות חוב ו/או ניירות ערך אחרים כאמור זמן סביר עובר לביצוע ההנפקה ותעביר אליו כל דיווח שתוציא בקשר לעניין זה על פי כל דין.

"הנכס בירקון 185" -

מלוא הזכויות הבאות: (א) מלוא זכויות הבעלות של החברה הרשומות בלשכת רישום המקרקעין, בגוש 6966 חלקה 22 חלקות משנה 1, 3, 4, 8 ו-12 (בשלמות) המהוות 5 תת חלקות ו- 4 יחידות פיסיות בבניין המצוי ברחוב הירקון 185, בתל אביב כמפורט בנסח הרישום מלשכת המקרקעין המצ"ב כנספח 1.3 א לשטר זה; וכן - (ב) מלוא הזכויות של החברה להירשם כבעלים בלשכת רישום המקרקעין, בגוש 6966 חלקה 22 חלקות משנה 6 (בשלמות) המהווה יחידה עצמאית נוספת בבניין המצוי ברחוב הירקון 185, בתל אביב (להלן: **"היחידה בחלקות משנה 6"**) כמפורט בנסח הרישום מלשכת רישום המקרקעין. נכון למועד חתימת שטר זה חלקת משנה 6 רשומה ע"ש אברהם לוי, מבעלי השליטה בחברה ובגין חלקת משנה זו רשומה לטובת החברה רשומה הערות אזהרה לטובת החברה. החברה אינה פועלת לעת עתה להשלמת הליך רישום הבעלות בדירה האמורה על שמה והיא צופה כי לשם השלמת הרישום כאמור היא תידרש בין היתר לשאת בעלויות.

לעניין הגדרה זו - החברה מצהירה בזאת כי, למעט כמפורט בנסח מלשכת רישום המקרקעין והמשכנתא הרשומה לזכות פנינסולה בע"מ, מלוא הזכויות בנכס בירקון 185 הינן בבעלותה הבלעדית וכי זכויותיה של החברה בנכס בירקון 185 נקיות חופשיות ומשוחררות מכל זכויות צד ג' מכל מין וסוג ומכל הערה מכל מין וסוג (ובכלל זאת כי אין כל טענה או תביעה או דרישה של צד ג' כנגד זכויות החברה; להלן יחד: **"נקיות וחופשיות"**).

החברה מצהירה כי נכון למועד חתימת שטר זה רשומה משכנתא לפנינסולה בע"מ על זכויות החברה (במישרין או בעקיפין) בנכס בירקון 185. לאחר השלמת ההנפקה תוסר המשכנתא.

החברה מצהירה בזאת כי למעט זכות הבעלות בתת חלקה 1, 3, 4, 8 ו-12 וכן הזכות להירשם כבעלים בתת חלקה 6, אין לה כל זכויות נוספות מכל מין וסוג בקשר עם הבניין ברחוב הירקון 185 (פינת רחוב ארלוזורוב) בתל אביב (חלקה 22 גוש 6966) וכי כל זכויות בעלי השליטה בחברה (או מי מהם) בקשר עם הבניין ברחוב האמור (חלקה 22 גוש 6966) בקשר עם הנכס בירקון 185 מפורטות בנסחי הטאבו. יצוין כי לבעלי השליטה בחברה יש זכויות בקשר עם הבניין ברחוב הירקון לפרטים בדבר הזכויות של בעלי השליטה ראו סעיף 6.6.6.1 לתשקיף.

"עודפי הנכס בחורב 30" -

מלוא הזכויות של החברה לקבלת עודפים מכוח הסכם ליווי שייחתם עם גורם מלווה בקשר עם הפרויקט שיבנה על המקרקעין הידועים כנכס ברח' חורב 30 בחיפה אשר ידוע גם כגוש 10785 חלקה 4, תת חלקות 1 עד 3. נכון למועד חתימת שטר נאמנות זה, על המקרקעין בנוי מבנה בעל 2 קומות, אשר בין היתר משמש את החברה כמשרדה ואשר במקומו מתכננת החברה הקמת בניין מגורים, בן 12 יחידות דיור, בגובה של 6 קומות (כולל קומת הקרקע), במסגרת הוראות תמ"א 38 (**"הפרויקט בחורב"**) החברה מצהירה בזאת כי מלוא הזכויות בנכסים ברחוב חורב 30 כהגדרתם לעיל הינן בבעלותה ובחזקתה הבלעדית ורשומות על שמה בלשכת רישום המקרקעין וכי הן נקיות וחופשיות למעט משכנתא לבנק דיסקונט לישראל בע"מ. המשכנתא לבנק דיסקונט בע"מ כאמור תיפרע מתוך תמורת ההנפקה כחלק מהליך שחרור תמורת ההנפקה.

"הנכס בחורב 28א" -

מלוא הזכויות של החברה לרבות זכויות הבעלות של החברה הרשומות בלשכת רישום המקרקעין ביחס ל- 2 דירות ברח' חורב 28א בחיפה אשר ידועות גם כגוש 10785 חלקה 3 חלקות משנה 5 ו-6 והכל כמפורט בנסח טאבו. החברה מצהירה בזאת כי מלוא הזכויות בנכסים ברחוב חורב 28א כהגדרתם לעיל הינן בבעלותה ובחזקתה הבלעדית ורשומות על שמה בלשכת רישום המקרקעין וכי הן נקיות וחופשיות למעט משכנתא לטריא.

החברה מצהירה בזאת כי אין לה או לבעלי השליטה בה כל זכויות נוספות מכל מין וסוג בקשר עם הבניין ברחוב חורב 28 א' ו/או הבניין שברח' חורב 28 בחיפה (שני המבנים כאחד ידועים כאמור כגוש 10785 חלקה 3).

על הנכס בחורב 28 א' המפורט לעיל רשומות משכנתאות מדרגה ראשונה ושניה לטובת חברת טריא פי. ח. פ. 515024131 ("טריא"). המשכנתאות לטריא כאמור יפרעו מתוך תמורת ההנפקה כחלק מהליך שחרור תמורת ההנפקה.

במועדים שונים במהלך השנה חתמה החברה על הסכם עם כלל שאר בעלי היחידות בחלקה 3- הם כלל בעלי הזכויות בבניין המהווה את הבניין שברחוב חורב 28, לביצוע פרויקט תמ"א 38 (2) על החלקה (הריסה ובניה). בהתאם להתחייבות הצדדים בהסכם החברה תהיה הזם לביצוע הפרויקט של כ- 22 יח"ד, בהתאמה תרשמה הערות אזהרה לטובת החברה על יחידות הבעלים האחרים במקרקעין והעסקה תדווח למיסוי מקרקעין. למועד זה רשומה לטובת החברה, מכוח ההסכמה עם כלל בעלי היחידות בחלקה 3 על ביצוע פרויקט תמא על ידי החברה, הערת אזהרה לטובת החברה על חלקת הרכוש המשותף נוכח הסכמת כלל הבעלים להקמת פרויקט תמ"א כאמור לעיל. כמו כן, במסגרת ההסכם עם שאר בעלי היחידות בחלקה 3, החברה התחייבה להתקשר בהסכם עם תאגיד מלווה (כהגדרתו בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, להלן: "**חוק המכר**") לצורך קבלת ליווי פיננסי (כאמור בחוק המכר) לפרויקט למטרת מימון וביצוע הפרויקט, למתן ערבויות לבעלי היחידות במקרקעין ולמתן שירותים בנקאיים נוספים לצורך ליווי הפרויקט. לטובת הגורם המלווה תירשם משכנתא על כלל היחידות בחלקה 3 (ולמים, ככל ויבוטל רישום הבית המשותף עובר להקמת הפרויקט, תירשם משכנתא על החלקה), לרבות על זכויות החברה, וזאת כנגד מסירת ערבות חוק מכר לבעלי היחידות הקיימות של הדירות בבניין ברח' חורב 28 או התחייבות להפקת ערבות חוק מכר לאמורים לאחר רישום המשכנתא.

"עודפי הנכס בחורב 28א" -

מלוא הזכויות של החברה לקבלת עודפים מכוח הסכם ליווי שייחתם עם גורם מלווה בקשר עם הפרויקט שיבנה על הנכס בחורב 28.

"הנכס בעומרית" -

מלוא זכויות הבעלות במושע (בחלקים בלתי מסויימים), של החברה ושל טלדא (כהגדרתה להלן) במקרקעין בגוש 10006703 חלקות 1,4,8,9 שהינן קרקעות לא בנויות שיעודן "אזור נוף כפרי חקלאי משולב" והרשומות בלשכת רישום המקרקעין בבאר שבע. טלדא לוי בע"מ, ח. פ. 2-195423-51 (להלן: "**טלדא**") הינה חברת בת של החברה (החברה הינה בעלת 99% מהון המניות המונפק והנפרע בדילול מלא של טלדא). חלקי החברה וטלדא במקרקעין (בניכוי חלקים שנמכרו בעסקאות מכר לצדדי ג') הינם: (1) בגוש 10006703 חלקה 1 - לחברה 456653/3969200 חלקים במקרקעין המהווים כ-11% מכלל שטח החלקה, ולטלדא 1890109/3969200 חלקים במקרקעין, מתוך שטח כולל של 39,692.00 מ"ר; המהווים כ-48% מכלל שטח החלקה (2) בגוש 10006703 חלקה 4 - לחברה 672059/17141000 חלקים המהווים כ-4% מכלל שטח החלקה, לטלדא 8162375/17141000 חלקים המהווים כ-48% מכלל שטח החלקה מתוך שטח של 171410 מ"ר. (3) גוש 10006703 חלקה 8 לחברה 118271/28506700 חלקים המהווים כ-0.5% מכלל שטח החלקה לטלדא 13574618/28506700 חלקים המהווים כ-47.5% מכלל שטח החלקה מתוך שטח של 285067 מ"ר; (4) גוש 10006703 חלקה 9 - לחברה 286093/2486700 חלקים המהווים כ-11.5% מכלל שטח החלקה לטלדא 1184163/2486700 חלקים המהווים כ-47.5% מכלל שטח החלקה מתוך שטח של 24,867 מ"ר.

על כלל זכויות החברה וטלדא, במקרקעי עומרית בחלקות 1,4,9 רשומות משכנתאות מדרגה ראשונה ומדרגה שניה, ללא הגבלה בסכום לטובת טריא בהתאם לחלקים הרשומים בנסח הרישום **למעט** חלקה 8 שבה זכויות החברה משועבדות במלואן במשכנתא בדרגה ראשונה ושניה לטריא ואילו חלקיה של חברת טלדא

משועבדות: (1) משכנתא מדרגה ראשונה ומשכנתא מדרגה שניה לטובת טריא על 8574618/28506700 (2) משכנתא מדרגה ראשונה על 50,000,000/28506700 לטובת יסודות ב' נדל"ן ופיתוח שותפות מוגבלת ויסודות מס' 550274807 וכן לטובת יסודות (א) נדל"ן ופיתוח (אנקס 1) שותפות מוגבלת מס' 550263438.

השעבוד לטריא על זכויות החברה בנכס בעומרית וכן השעבודים על זכויות טלדא לטריא יסודות ואנקס 1 כאמור יפרעו מתוך תמורת ההנפקה כחלק מהליך שחרור תמורת ההנפקה.

"הנכס בשכונת הרכבת" -

מלוא הזכויות של החברה הרשומות ע"ש החברה בלשכת רישום המקרקעין ביחס לנכס המהווה 297/36472 חלקים בלתי מסוימים בחלקה 25 בגוש 6950. על כלל הזכויות החברה בנכס בשכונת הרכבת רשומה משכנתא מדרגה ראשונה מדרגה ומדרגה שניה, ללא הגבלה בסכום לטובת טריא. לטובת הנאמן תירשם משכנתא כאשר משכנתא זו תירשם לאחר פירעון המשכנתא לטובת טריא אשר כאמור תיפרע מתוך תמורת ההנפקה כחלק מהליך שחרור תמורת ההנפקה.

"עודפי חדרה" -

מלוא הזכויות של החברה לקבלת עודפים מכוח הסכם ליווי שייחתם עם גורם מלווה בקשר עם הפרויקט שיבנה על המקרקעין הידועים כגוש 9060 חלקות 16-19, 23 ו- 26-30 בחדרה.

בתאריך 27.10.2021 זכתה החברה במכרז שפורסם על ידי רשות מקרקעי ישראל לבניית 26 יח"ד של צמודי קרקע, בחדרה בשכונת בית אליעזר במקרקעין הידועים בהתאם לתנאי הזכייה במכרז החברה נדרשת לשלם יתרת התמורה בגין רכישת הקרקע עד לתאריך 25.01.2022, החברה התקשרה עם גוף מלווה לצורך קבלת מימון לרכישת הקרקע לתשלום המיועד ביום 25.01.20, זכויות החברה במקרקעין תשועבדנה לטובת המלווה שיהיה גם גורם מלווה לבניית הפרויקט.

"הדר" -

מלוא מניות חברת HADAR S.A.R.L, מס' חברה: 42905367100039, חברה פרטית הרשומה בצרפת ואשר 99% מהונה הרשום, המונפק והנפרע מוחזק על ידי החברה ו- 1% מהונה הרשום, המונפק והנפרע הינו בבעלות מר עזרא לוי, מבעלי השליטה בחברה.

נכון למועד שטר זה בבעלות הדר שני נכסים במרכז העיר פריז, ברובע הראשון של העיר. נכסים אלו מושכרים לצדדי ג' בשכר דירה חודשי.

"הנכסים המשועבדים" -

הנכסים שישועבדו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') כמפורט בסעיף 5.1 לשטר.

"חשבון הנאמנות" -

כהגדרתו בסעיף 5.4.1 לשטר הנאמנות.

"נקי וחופשי" –

נקי וחופשי מכל שעבוד, משכון, משכנתה, עיקול, עיכבון, תביעה, דרישה ו/או כל זכות אחרת של כל צד שלישי שהוא, מכל מין וסוג שהוא.

"מוסד פיננסי" –

כהגדרתו בסעיף 1 לחוק הסכמים בנכסים פיננסיים, התשס"ו–2006.

"אירוע הפרה" –

המועד בו הועמדו אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או התקבלה החלטה למימוש השעבוד על הנכסים המשועבדים, לפי המוקדם.

5.1 השעבדים

לצורך הבטחת פירעון כל תשלומי הקרן והריבית (לרבות ריבית פיגורים, ככל שתחול) שהחברה מתחייבת לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') על פי שטר הנאמנות, במלואם ובמועד, ולהבטחת הקיום המלא והמדויק של כל יתר תנאי אגרות החוב (להלן: **"הסכומים המובטחים"**), החברה תיצור ותרכוש ו/או תגרום החברה שייווצרו וירשמו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, שעבדים על הנכסים המשועבדים, בהתאם למפורט להלן (להלן: **"השעבדים"**):

5.1.1

משכנתא יחידה בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן על כל זכויות החברה וטלדא בנכס בעומרית וכל הבנוי והנטוע עליהם והמחובר אליהם וכן את כל אשר ייבנה, יינטע ויחובר אליהם בעתיד וכן, במקרה של מימוש השטר ו/או השעבוד על ידי הנאמן – ובמקרה זה בלבד, יתווספו לזכויות מכוח המשכנתא גם כל טובות ההנאה, ההכנסות, דמי השכירות, דמי חכירה, הפירות והזכויות האחרות, ללא יוצא מן הכלל, זכויות הבנייה, הקיימות ו/או העתידיות וכל פיצוי הקשור בכך, לרבות בגין הפקעה, גריעה, העתקה של זכויות הבנייה כאמור, זכויות חזקה ושימוש, זכויות ביטוח שיש ושתהיינה לממשכן בגין המקרקעין הנ"ל וכל הבנוי עליהם, בין בכסף, בין במקרקעין ובין בכל דרך אחרת (כל הנ"ל להלן ביחד בסעיף זה **"הרכוש הממושכן"**) וכן-

משכנתא ראשונה בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן על כל זכויותיו של הממשכן לפטור ו/או הקלה ו/או הנחה ממס ו/או לברירה אם לנצל פטור או הנחה או הקלה כאמור בין מספר נכסים של הממשכן ו/או כל החזר כספים בקשר עם האמור והכל מכוח פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961 ו/או חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 ו/א חוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 ו/או כל דין אחר אשר יהא בהם כדי להפחית את שיעור המס ו/או סכום המס בגין מכירת הרכוש הממושכן, לרבות זכות לקיזוז הפסדים מכל סוג שהוא (**"ההקלות והזכויות"**).

5.1.2

משכנתא יחידה מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן על כל זכויותיה של החברה בנכס בחורב 28'א' וכן, במקרה של מימוש השטר ו/או השעבוד על ידי הנאמן – ובמקרה זה בלבד, יתווספו לזכויות מכוח המשכנתא גם כל הבנוי והנטוע על הנכס ברח' חורב 28'א' והמחובר אליהם וכן את כל אשר ייבנה, יינטע ויחובר אליהם בעתיד, כל טובות ההנאה, ההכנסות, דמי השכירות, דמי חכירה, הפירות והזכויות האחרות,

ללא יוצא מן הכלל וזכויות הבנייה, הקיימות ו/או העתידיות וכל פיצוי הקשור בכך, לרבות בגין הפקעה, גריעה, העתקה של זכויות הבנייה כאמור, זכויות חזקה ושימוש, זכויות ביטוח שיש ושתהיינה לממשכן בגין המקרקעין הנ"ל וכל הבנוי עליהם), בין בכסף, בין במקרקעין ובין בכל דרך אחרת (כל הנ"ל בס' זה להלן ביחד "הרכוש הממושכן") וכן-

משכנתא ראשונה בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן על כל זכויותיו של הממשכן לפטור ו/או הקלה ו/או הנחה ממס ו/או לברירה אם לנצל פטור או הנחה או הקלה כאמור בין מספר נכסים של הממשכן ו/או כל החזר כספים בקשר עם האמור והכל מכוח פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961 ו/או חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 ו/א חוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 ו/או כל דין אחר אשר יהא בהם כדי להפחית את שיעור המס ו/או סכום המס בגין מכירת הרכוש הממושכן, לרבות זכות לקיזוז הפסדים מכל סוג שהוא ("ההקלות והזכויות").

החברה תהא רשאית להחליף את המשכנתא כנגד שעבוד עודפים בכפוף לכך שהיא תמציא לנאמן דוח שמאי לפיו שווי העודפים הצפויים בפרויקט במועד הדוח (שיהיה לא יותר משלושה חודשים ממועד הבקשה) כפול 80% הינו לפחות השווי בדוחות הכספיים של הנכס בחורב 28 במועד ההנפקה כפול 85%.

הנאמן מתחייב באופן בלתי חוזר כי בכפוף להמצאת הסכם ליווי חתום עם גורם מלווה והמסמכים המנויים בסעיפים 5.4.55.4.7 עד 5.4.9, ו- 5.4.11 עד 5.4.14, תוסר המשכנתא או אז יתקבל לטובת הנאמן שעבוד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויותיה של החברה לקבלת 100% מהעודפים מפרויקט חורב 28. יובהר כי העודפים כוללים כל סכום שיוותר בחשבון הליווי של הפרויקט, לאחר פירעון כל האשראי למלווה בפרויקט, לרבות פוליסות חוק מכר וערבויות אחרות, ככל שישנן.

5.1.3

משכנתא יחידה בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן על כל זכויותיה של החברה בנכס בירקון 185 וכל הבנוי והנטוע עליהם והמחובר אליהם וכן, במקרה של מימוש השטר ו/או השעבוד על ידי הנאמן – ובמקרה זה בלבד, יתווספו לזכויות מכוח המשכנתא גם כל אשר ייבנה, יינטע ויחובר לזכויות החברה בנכס בירקון 185 בעתיד זכויות הבנייה, הקיימות ו/או העתידיות וכל פיצוי הקשור בכך, לרבות בגין הפקעה, גריעה, העתקה של זכויות הבנייה כאמור, זכויות חזקה ושימוש, זכויות ביטוח שיש ושתהיינה לממשכן בגין המקרקעין הנ"ל וכל הבנוי עליהם), בין בכסף, בין במקרקעין ובין בכל דרך אחרת (כל הנ"ל להלן ביחד "הרכוש הממושכן") וכן הערת אזהרה לטובת הנאמן על זכויות אברהם לוי בנכס ברח' הירקון 185 וכן-

משכנתא ראשונה בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן על כל זכויותיו של הממשכן לפטור ו/או הקלה ו/או הנחה ממס ו/או לברירה אם לנצל פטור או הנחה או הקלה כאמור בין מספר נכסים של הממשכן ו/או כל החזר כספים בקשר עם האמור והכל מכוח פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961 ו/או חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 ו/א חוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 ו/או כל דין אחר אשר יהא בהם כדי להפחית את שיעור המס ו/או סכום המס בגין מכירת הרכוש הממושכן, לרבות זכות לקיזוז הפסדים מכל סוג שהוא ("ההקלות והזכויות")

ככל הנוגע לנכס שברח' הירקון 185 הרי על אף האמור לעיל הרי במצב של נזק טוטאלי לנכס (הרס מוחלט) הרי אז יהא הנאמן זכאי, חלף האמור ברישא הס', לקבל את מלוא

תקבולי הביטוח לחשבון נאמנות והוא ישחררם לחברה כנגד בניה מחודשת של הנכס ועל פי קצב התקדמות הבניה וכל זאת בהתאם לדוח מפקח שימסר לנאמן מעת לעת על ידי החברה. עם הקמת הבניין הרי עודפים מתקבולי הביטוח, ככל ויוותרו, יועברו לפקודת החברה.

5.1.4

משכנתא יחידה מדרגה ראשונה ושעבוד יחיד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום ללא הגבלה בסכום על כל זכויותיה של החברה בנכס בשכונת הרכבת וכן, במקרה של מימוש השטר ו/או השעבוד על ידי הנאמן – ובמקרה זה בלבד, יתווספו לזכויות מכוח המשכנתא גם כל זכויות בקשר עם כל הבנוי והנטוע עליהם והמחובר אליהם וכן את כל אשר ייבנה, יינטע ויחובר אליהם בעתיד ללא יוצא מן הכלל, כל טובות ההנאה, ההכנסות, דמי השכירות, דמי חכירה, הפירות והזכויות האחרות, ללא יוצא מן הכלל וכן כל זכויות הבנייה, הקיימות ו/או העתידיות וכל פיצוי הקשור בכך, לרבות בגין הפקעה, גריעה, העתקה של זכויות הבנייה כאמור, זכויות חזקה ושימוש, זכויות ביטוח שיש ושתהיינה לממשכן בגין המקרקעין הנ"ל וכל הבנוי עליהם, בין בכסף, בין במקרקעין ובין בכל דרך אחרת (כל הנ"ל להלן ביחד בסי' זה "הרכוש הממושכן") וכן-

משכנתא ראשונה בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן על כל זכויותיו של הממשכן לפטור ו/או הקלה ו/או הנחה ממס ו/או לברירה אם לנצל פטור או הנחה או הקלה כאמור בין מספר נכסים של הממשכן ו/או כל החזר כספים בקשר עם האמור והכל מכוח פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961 ו/או חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 ו/או חוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 ו/או כל דין אחר אשר יהא בהם כדי להפחית את שיעור המס ו/או סכום המס בגין מכירת הרכוש הממושכן, לרבות זכות לקיזוז הפסדים מכל סוג שהוא ("ההקלות והזכויות").

5.1.5

החברה תרשום לטובת הנאמן במרשם החברה המתנהל על ידי רשם החברות שעבוד יחיד קבוע וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) על כל זכויות החברה לקבלת כספי עודפי פרויקט חורב 30 שישוחררו, ככל שישוחררו לה, על ידי התאגיד המלווה מכוח הסכם הליווי שיחתם עמו. זכויות החברה לקבלת כספי העודפים כאמור לעיל הינן בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לבנק המלווה, מלוא הסכומים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמה ו/או תחתום החברה לטובת הבנק המלווה בקשר עם ליווי פרויקט חורב 30 והסכמת הבנק המלווה לשחרור עודפי חורב 30. בהתאם לאמור לעיל, עד להתגבשות זכות החברה לכספי העודפים המותאמים ושחרורם בידי הגורם המלווה, שעבוד זה יהיה נדחה ונחות בפני כל שעבוד לטובת הבנק המלווה בקשר עם פרויקט חורב 30, לרבות השעבוד על חשבון הליווי של פרויקט חורב 30, 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 חורב 30.

5.1.6

החברה תרשום לטובת הנאמן במרשם החברה המתנהל על ידי רשם החברות שעבוד יחיד קבוע וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) על כל זכויות החברה לקבלת כספי עודפי פרויקט חדרה שישוחררו, ככל שישוחררו לה, על ידי התאגיד המלווה מכוח הסכם הליווי שיחתם עמו. זכויות החברה לקבלת כספי העודפים כאמור לעיל הינן בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לבנק המלווה, מלוא הסכומים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמה ו/או תחתום החברה לטובת הבנק המלווה בקשר עם ליווי פרויקט חדרה

והסכמת הבנק המלווה לשחרור עודפי חדרה. בהתאם לאמור לעיל, עד להתגבשות זכות החברה לכספי העודפים המותאמים ושחרורם בידי הגורם המלווה, שעבוד זה יהיה נדחה ונחות בפני כל שעבוד לטובת הבנק המלווה בקשר עם פרויקט חדרה, לרבות השעבוד על חשבון הליווי של פרויקט חדרה 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 חדרה.

5.1.7

שעבוד קבוע, שני בדרגה, לטובת הנאמן על 100% ממניות הדר המהוות נכון למועד השעבוד 500 מניות בנות 100 פרנק צרפתי ע.ג. כל אחת של הדר¹, לרבות "הזכויות הנלוות", כהגדרתן להלן, כשהן נקיות וחופשיות מכל זכות צד שלישי כלשהו למעט שעבוד ראשון בדרגה לבנק ע"ח המניות לטובת בנק אירופאי במפורט בסעיף 6.8.5.8 לתשקיף, כאשר זכות הנאמן ב"זכויות הנלוות" תתגבש ותחול במועד שבו תקום לנאמן עילה ו/או זכות למימוש זכויות לי שטר זה ו/או במקרה של הפרתו חלילה. השעבוד השני לא יהיה ניתן לאכיפה לפני פרעון כל הסכומים המובטחים על פי השעבוד הראשון.

השעבוד יחול על כל הזכויות הצמודות והנלוות למניות המשועבדות ולמניות נוספות שיוקצו בעתיד (לאחר יצירת השעבוד על המניות המשועבדות) בגין המניות המשועבדות (ככל שיוקצו) ("המניות האחרות"), המוקנות או שתוקנינה בגין או מכוחן, כפי שהן קיימות כיום וכפי שתהיינה קיימות בעתיד בכל זמן שהוא, לרבות פירותיהן של המניות והמניות האחרות וכל זכות לקבל אותם, ובכלל זה מניות הטבה וכתבי אופציה כלשהם שיוקצו בגין המניות והמניות האחרות, סכומי דיבידנד בכסף או בעין וכל הטבה אחרת שמהותה דיבידנדים וכל תשלום אחר המשולם ו/או כל חלוקה אחרת ו/או כל תשלום, שיבוצעו לבעל מניות בגין המניות המשועבדות והמניות האחרות; וכן יחול על זכויות מכוח המניות המשועבדות והמניות האחרות כלפי בעלי מניות אחרים וכלפי החברה הרלוונטית (שמניותיה משועבדות) הקיימות (ככל שקיימות), ו/או העתידיות, עפ"י חוק ועפ"י תקנון החברה הרלוונטית (שמניותיה משועבדות) (כל הזכויות האמורות בסעיף זה לעיל יכונן להלן: "הזכויות הנלוות"). לעניין זכויות החברה במניות המשועבדות (ובכלל זה זכותה לקבלת דיבידנדים) ראו סעיף 5.4.1 להלן.

5.1.8

שעבוד קבוע, יחיד וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות החברה כלפי מאת ומתוך חשבון הנאמנות.

מדיניות ניהול הכספים בחשבון הנאמנות תיקבע על-פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה ותבוצע על-ידה, ובלבד שההשקעה תהיה כמפורט בסעיף 19 בשטר הנאמנות, והנאמן לא יהיה רשאי להתנגד לה ולא יהיה אחראי כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') ו/או החברה ו/או מי מהחברות המשועבדות לכל הפסד שיגרם בשל ההשקעות כאמור.

¹ שעבוד המניות של הדר יעשה בכפוף לקבלת הסכמת הבנק האירופאי.

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

הוראות, הצהרות והתחייבויות הנוגעות לשעבודי העודפים

5.2

החברה, בחתימתה בשולי שטר זה, מצהירה ומתחייבת כדלקמן:

5.2.1 החברה תורה לתאגיד המלווה בהוראה בלתי חוזרת כי כל עוד אגרות החוב לא נפרעו באופן מלא וסופי, התאגיד המלווה בכל אחד מהפרויקטים (עודפי חורב 30, עודפי חורב 28 ועודפי חדרה) יעביר ישירות לחשבון הנאמנות בלבד, ולא לכל יעד אחר, את העודפים (כהגדרתם לעיל) ככל שיהיו, מיד עם שחרורם על-ידי התאגיד המלווה וזאת עד לקבלת אישור כמפורט בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** להלן. התאגיד המלווה יאשר כי יפעל כאמור.

ככל ויתקיימו התנאים לסגירת חשבון הליווי בהתאם להוראות הסכמי הליווי (ובכלל זאת, הסרת השעבודים הקיימים לטובת התאגיד המלווה על חשבון הליווי), החברה תורה לתאגיד המלווה להעביר את מלוא העודפים שיהיו מצויים אותה עת בחשבון הליווי לחשבון המשועבד, בטרם סגירת חשבון הליווי כאמור;

ככל שינבעו עודפים מהפרויקטים האמורים לאחר שייסגרו חשבונות הליווי החברה תהיה אחראית לכך שסכומים אלו יופקדו ישירות מבלי שיעברו דרך החברה בחשבון המשועבד הרלוונטי.

ככל שעל אף הוראות סעיף זה יועברו בשוגג עודפים אל חשבון אחר שאינו חשבון הנאמנות, החברה תודיע על כך לנאמן בכתב מייד עם היוודע לה על כך, וכן תעביר את העודפים כאמור לחשבון המשועבד הרלבנטי לא יאוחר מיום עסקים אחד ממועד הודעתה.

5.2.2 החברה תורה לתאגיד המלווה בהוראה בלתי חוזרת כי כל עוד אגרות החוב לא נפרעו באופן מלא וסופי, התאגיד המלווה בכל אחד מהפרויקטים (עודפי חורב 30, עודפי חורב 28 ועודפי חדרה) לא יהיה רשאי לקזז ו/או לעכב את סכומי העודפים לפרויקט הרלוונטי כנגד חוב של החברה שאינו בגין הפרויקט הרלוונטי ושאינו מכח הסכם הליווי וכי תמורות מימוש בטוחות שהועמדו לטובת התאגיד המלווה בקשר עם הפרויקט הרלוונטי ישמשו לכיסוי התחייבויות החברה בקשר עם הפרויקט הרלוונטי בלבד מכח הסכם הליווי. התאגיד המלווה יאשר כי יפעל כאמור.

5.2.3 **הוראות נוספות לעניין העברת עודפים והמחאת הזכות על דרך השעבוד של זכות החברה לקבלת העודפים אשר יחולו ביחס לכל שעבוד עם יצירת השעבוד על עודפי הפרויקט הרלוונטי**

5.2.3.1 מובהר כי על אף שהזכות לקבלת עודפי חורב 30 ו/או עודפי חדרה ו/או עודפי חורב 28 (לכשיוקם הפרויקט) משועבדת למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), הרי שייתכן כי לא ייווצרו עודפים בפועל ולא תתקבל תמורה כלשהי על חשבון מכח השעבודים האמורים.

5.2.3.2 החברה תעביר את כספי העודפים המותאמים שישוחררו לה על ידי הגורם המלווה, ככל שישוחררו, בכפוף לתנאי שטר נאמנות זה, לחשבון הנאמנות.

5.2.3.3 אם וככל שהגורם 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.

5.2.3.4 למען הסר ספק, מובהר במפורש, כי אין ולא יהיה בהמחאת הזכות על דרך השעבוד על זכות החברה לקבלת כספי העודפים האמורים, שתירשם לטובת הנאמן כאמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הגורם המלווה ו/או של החברה, לפעול, בין היתר, בפרויקט ובחשבון הליווי המנוהל בקשר עם הפרויקט הרלוונטי.

5.2.3.5 אם וככל שיידרש לכך, יחתום הנאמן על מסמכים, כפי שיידרש ממנו על ידי הגורם המלווה בנוסח המקובל על הצדדים ועל הגורם המלווה, בקשר עם רישום המחאת הזכות על דרך השעבוד לקבלת כספי העודפים המותאמים מפרויקט הרלוונטי, שלא יהיה בהם בכדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') או הנאמן.

5.2.3.6 **הנאמן לא יהיה רשאי לנקוט בכל הליך למימוש השעבודים המפורטים בסעיפים 5.1.2, 5.1.5 ו- 5.1.6 לעיל ביחס לעודפים המופקדים בחשבון הליווי וכל עוד הם מופקדים שם אלא לאחר קבלת הסכמת התאגיד המלווה בכתב ומראש. יודגש כי אין בכך כדי למנוע העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי בהתאם להוראות שטר הנאמנות.**

5.2.4 **העודפים והחשבון המשועבד**

5.2.4.1 יובהר כי התחייבות החברה להעברת כספים לחשבונות המשועבדים (לפי העניין) הינה התחייבות של החברה, אשר אינה מובטחת במנגנון אשר באמצעותו יוכל הנאמן להבטיח ביצוע התחייבות זו מראש, אולם החברה מתחייבת כי היא תפעל כמיטב יכולתה על מנת שהעודפים יועברו לחשבון המשועבד.

5.2.4.2 במקרה בו החברה לא תעמוד בהתחייבותה להעברת כספי עודפים לחשבונות המשועבדים, לא תהא לנאמן היכולת למנוע הפרת התחייבות זו מראש, אלא רק לנקוט באמצעים העומדים לרשותו על-פי דין ועל-פי

שטר הנאמנות לאכוף בדיעבד את ביצוע ההתחייבויות, לרבות העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.

5.2.4.3 להסרת ספק מובהר כי לנאמן אין ולא תהא כל יכולת השפעה על התנהלות חשבון/ות הליווי.

5.2.4.4 שחרור כספים מהחשבון המשועבד. לאחר שיימסר לנאמן אישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או מנכ"ל החברה, המאושר על ידי רואה חשבון של החברה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן בצירוף תחשיב רלוונטי, כי בהתחשב בסכומים המופקדים בחשבון הנאמנות החברה עומדת ביחס החוב לבטוחה כמפורט בסעיף 7.2, אזי החברה תהיה רשאית להורות לנאמן להעביר לידיה את הסכומים מתוך חשבון הנאמנות (בתנאי שלאחר משיכתם תמשיך החברה לעמוד ביחס החוב לבטוחה) וכספים אלו, לאחר העברתם לידי החברה יהיו משוחררים מהשעבוד.

5.2.4.5 החברה לא תהיה רשאית לעשות כל שימוש בכספים שיצטברו בחשבון הנאמנות, אלא לטובת איזו מהפעולות שלהלן בלבד, ובכפוף לכך כי לאחר ביצוע הפעולה האמורה החברה תעמוד באמת המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 7.1 ו- 7.2 (גם במקרה שבו השימוש בכספים בהתאם לאמור להלן יגרום לכך שבחשבון המשועבד לא ייוותרו כספים):

- (א) תשלומי הקרן והריבית למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'); ;
- (ב) ביצוע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ח') כמפורט בסעיף 9 שטר הנאמנות וכן בהתאם לסעיף 5.5.8 להלן ;
- (ג) ביצוע כל תשלום למחזיקי אגרות החוב אשר יידרש על-פי הוראות שטר הנאמנות.

5.2.5 הסכמי הליווי - הוראות נוספות

5.2.5.1 אין ברישום המחאת הזכות על דרך השעבוד על זכות החברה לקבלת כספי עודפים מהפרויקט ו/או ברישום השעבוד הנ"ל בכדי ליצור חובה כלשהי של התאגיד המלווה כלפי החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב ו/או כלפי הנאמן ו/או כלפי צד ג' כלשהו, ולא תחול על התאגיד המלווה כל אחריות בגין נזקים ו/או הפסדים ו/או הוצאות ו/או הפסדים העלולים להיגרם למחזיקי אגרות החוב עקב כך. שעבוד העודפים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב יהיה נדחה ונחות בפני כל שעבוד לטובת התאגיד המלווה בקשר עם הפרויקט הרלבנטי, לרבות השעבוד על חשבונות הליווי של הפרויקט, ובפני כל שעבוד שנוצר ו/או שיווצר על-פי הסכמי הליווי אשר נחתמו עם התאגיד המלווה בקשר עם הפרויקט. יובהר, כי הנאמן לא יהיה רשאי לנקוט בכל הליך למימוש השעבוד על העודפים המצויים בחשבון הליווי אלא לאחר קבלת הסכמת התאגיד המלווה בכתב ומראש. הנאמן לא יהא אחראי לנזק אם וככל שייגרם למחזיקי אגרות החוב בשל עיכוב בקבלת הסכמת התאגיד המלווה כאמור.

- 5.2.5.2 התאגיד המלווה ישחרר את העודפים מחשבון הליווי לפי שיקול דעתו, בהתאם להוראות הסכמי הליווי ובכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לתאגיד המלווה, מלוא הסכומים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם להסכמי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמה ו/או תחתום החברה המשעבדת לטובת התאגיד המלווה בקשר עם הפרויקט, ולא תהיה לתאגיד המלווה כל אחריות לגבי מועדי השחרור וגובה הסכומים המשוחררים, ולא תחול על התאגיד המלווה כל אחריות בגין נזקים ו/או הוצאות ו/או הפסדים העלולים להיגרם למחזיקי אגרות החוב עקב כך. לפיכך, מובהר כי יתכן מצב בו עיתוי שחרור כספי עודפים על-ידי התאגיד המלווה, לרבות עיתוי העברתם אל החשבון המשועבד, לא יהיה תואם ללוח הסילוקין של אגרות החוב (סדרה ח').
- 5.2.5.3 הסכמי הליווי בין החברה לבין התאגיד המלווה אינם בגדר חוזה לטובת צד שלישי, והתאגיד המלווה אינו חייב לאכוף את קיומם או לעקוב אחר מילוי ההתחייבויות לפיהם.
- 5.2.5.4 התאגיד המלווה אינו אחראי בכל צורה שהיא לפירעון חובותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או לפעולה מפעולותיה של החברה, ולא תהיה למחזיקי אגרות החוב ו/או לנאמן שום טענה, דרישה או תביעה בקשר עם ניהול הפרויקט ו/או חשבון הליווי של הפרויקט אף אם יתברר בפועל כי התאגיד המלווה לא השגיח על ביצוע התחייבויותיה של החברה לפי הסכמי הליווי.
- 5.2.5.5 התאגיד המלווה אינו צד באופן כלשהו לשטר נאמנות זה, ושטר נאמנות זה איננו נוגע לתאגיד המלווה ו/או חל על התאגיד המלווה באופן כלשהו. לפיכך, בין היתר, ביחסים שבין התאגיד המלווה לחברה, אין נפקות להוראות שטר נאמנות זה.
- 5.2.5.6 למניעת ספק מובהר כי לא תחול על התאגיד המלווה כל מגבלה לאפשר שחרור כספים מחשבון הליווי אשר יחזו להיות דרושים לצורכי הפרויקט ו/או מימונו ו/או כהחזר הוצאות הקשורות בפרויקט ו/או כהחזר חובות והתחייבויות כלפי התאגיד המלווה בקשר עם הפרויקט, בכפוף להוראות הסכמי הליווי.
- 5.2.5.7 התחייבויות החברה כלפי התאגיד המלווה על-פי הוראות הסכמי הליווי הינן עצמאיות ובלתי קשורות להתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, ועומדות בקדימות עדיפה ביחס להתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב. לפיכך, אם החברה לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי התאגיד המלווה, הוא יהיה רשאי לממש את זכויותיו על-פי השעבודים הרשומים לטובתו כבעל שעבוד מובטח, בכפוף להוראות כל דין, וללא תלות או קשר להתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב.
- יובהר כי במקרה בו תאגיד מלווה יממש את הבטוחות שהועמדו לו בקשר עם הפרויקט עלולים מחזיקי אגרות החוב להיוותר, ביחס לפרויקט הרלוונטי, עם בטוחה חלקית או ללא בטוחה או עם בטוחה חסרת ערך כלכלי.**

5.2.6.1 לפרטים אודות פדיון מוקדם כפוי מלא או חלקי של אגרות החוב במקרה של העדר רישום השעבודים ראו סעיף 5.5.8 לעיל.

5.2.6.2 לאחר סילוק מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') על-פי שטר זה, יפעלו החברה והנאמן לביטולן של כל הבטוחות שנרשמו ו/או יירשמו לטובתו כאמור בשטר נאמנות זה.

5.2.6.3 מובהר, כי להבטחת התחייבויות החברה כלפי התאגיד המלווה של הפרויקטים, רשאית החברה להעמיד בטוחות ישירות במקרקעי הפרויקטים ו/או בזכויותיהן בהם (בין אם שעבוד צף ובין אם שעבוד קבוע), ולפיכך, יעמדו זכויות התאגיד המלווה של הפרויקט, ביחס לאותו פרויקט, בקדימות להתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), וזאת עד לגובה הסכומים המגיעים לתאגיד המלווה על-פי הסכמי הליווי של הפרויקט הרלבנטי (אף אם למועד חתימת הסכמי הליווי או למועד חתימת שטר זה הם סכומים בלתי קצובים וכפופים להוצאות ונזקים שעלולים להתווסף על פי הוראות הסכמי הליווי).

כנגזר ממאפיינים אלה של הבטוחות אותן תעמיד החברה לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב ומתנאי הסכמי הליווי, יש להדגיש את העניינים הבאים: (1) כל עוד לא ייפרעו כל התחייבויותיהן של החברה כלפי התאגיד המלווה על-פי הסכמי הליווי, אין בידי הנאמן כל יכולת אפקטיבית לגרום למימוש זכויות החברה בפרויקטים; (2) התחייבויות החברה כלפי התאגיד המלווה, כפי שיהיו מעת לעת, אינן ידועות לנאמן ואין לו סמכות להתערב בהן; (3) החברה קשורה ו/או עשויות להיות קשורה עם התאגיד המלווה בעסקאות נוספות, ועשויות להתקשר בעתיד עם תאגידים/מלווה/ים שילווה/ו את הפרויקטים, בעסקאות ובעסקים נוספים, באופן העשוי ליצור, במישרין ו/או בעקיפין, ניגודי עניינים בין התאגיד המלווה לבין מחזיקי אגרות החוב והנאמן בעת היווצרו של צורך במימוש הבטוחות שהעמידה החברה לטובת התאגיד המלווה ו/או חלקן, וזאת מאחר וכנושה במעמד שונה מזה של הנאמן, עשוי התאגיד המלווה לשקול שיקולים אחרים מאלה אותם היה שוקל הנאמן לעניין מימוש הבטוחות; יתכנו לכאורה מצבים בהם מימוש זכויות החברה בפרויקטים יתאם את ענייניהם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') אך יעוכב על-ידי התאגיד המלווה מאחר והתאגיד נהנה מבטוחות עדיפות, במסגרת הפרויקטים המשועבדים ו/או מחוצה להם, ויתכן מצב הפוך, בו התאגיד יחליט על מימוש השעבודים שייעשו לטובתו בפרויקטים כחלק ממערכת יחסים כוללת עם לקוח, בעוד הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), היו מעדיפים לעכב את הליכי המימוש; (4) הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לא יהיו רשאים לפעול בכל דרך שהיא שיש בה משום מניעה ו/או הפרעה כלפי התאגיד המלווה במימוש השעבודים שרשומים ו/או יירשמו לטובתו מכוח הסכמי הליווי (אם וככל שיבקש התאגיד המלווה לממשם בהתאם להוראות הסכמי הליווי), ו/או להתנגד לזהות כונס ו/או כל בעל תפקיד אחר שהתאגיד המלווה יבקש

למנות במסגרת מימוש השעבודים שרשומים ו/או יירשמו לטובתו כאמור ; (5) בנוסף, לתאגיד המלווה מסורות בכל עת הסמכויות והכוחות בכל הקשור למעקב ופיקוח אחר התקדמות הפרויקטים ובקשר לנקיטת כל הליך שהוא כנגד החברה ו/או חברה קשורה שלה במקרה של אי עמידה בהתחייבויותיהם בקשר עם הפרויקטים על-פי הסכמי הליווי, לרבות הסמכויות והכוחות לוותר על נקיטה באמצעים כאלה. הגם שערך הבטוחה שתועמד לטובת הנאמן מאת החברה כאמור עשוי להיות מושפע השפעה ישירה ומהותית ממעשיו ו/או מחדליו של התאגיד המלווה במעמדו כתאגיד מלווה בעל שעבוד בקשר לפרויקטים (ועל מקרקעי הפרויקטים), אין לנאמן כל יכולת השפעה על התנהגות התאגיד המלווה. למען הסר ספק מובהר, כי על התאגיד המלווה לא חלה כל חובה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') ו/או הנאמן, לבחון או לפקח עבורם על רווחיות הפרויקט ו/או על יכולת עמידת החברה באיזו מההתחייבויותיה על-פי שטר נאמנות זה, לרבות אך לא רק, פירעון תשלומי הקרן או הריבית למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') או הפקדת כספי עודפים בחשבונות המשועבדים.

5.2.6.4 בכל עת, החברה תהיינה רשאית לממן מחדש את הפרויקטים מבלי שיידרש אישור כלשהו מאת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, ובלבד שזכויות מחזיקי אגרות החוב לא תיגרענה במקרה של מימון מחדש כאמור ושתמסורנה לנאמן: (1) חוות דעת עורך דין כי מימון מחדש כאמור אינו גורע מזכויות מחזיקי אגרות החוב (אל מול זכויותיהם עת היה הפרויקט הרלוונטי משועבד לתאגיד מלווה קודם למימון מחדש); (2) האישורים אשר נמסרו לנאמן על-ידי התאגיד המלווה כמפורט בשטר זה, לרבות כאמור בסעיף [] לעיל. במקרה כאמור יחתום הנאמן על המסמכים הנדרשים בקשר למימון מחדש, לרבות תיקון השעבודים ככל שהדבר יידרש.

5.2.6.5 התחייבויות החברה כלפי התאגיד המלווה בהתאם להוראות הסכמי הליווי אינן מפורטות בנספח זה ועשויות להשתנות תוך כדי חיי הפרויקטים.

5.2.6.6 למען הסר ספק, מובהר במפורש, כי אין ולא יהיה בשעבודים לטובת מחזיקי אגרות החוב, כדי להגביל את זכויותיה של החברה לפעול בפרויקטים ובחשבונות הליווי המנוהלים בקשר אל כל אחד מהם בשים לב לכך שלא תהא פגיעה בתוקף השעבודים, ביכולת אכיפתם ומימושם.

5.2.6.7 לאור האמור לעיל יודגש, כי הבטוחות בגין עודפי חורב 30 ועודפי חדרה ועודפי חורב 28 לטובת מחזיקי אגרות החוב הינן נחותות לזכויות התאגיד המלווה את הפרויקט הרלוונטי (לפי העניין), וכי כל עוד לא שחרר כל תאגיד מלווה כאמור כספים לחשבון המשועבד – לא יהיו למחזיקי אגרות החוב כל עודפים המבטיחים את התחייבויות החברה כלפיהם. כן יודגש, כי במקרה בו התאגידים המלווים יממשו את הבטוחות שהועמדו להם בקשר עם הפרויקטים האמורים, עלולים

**מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') להיוותר ביחס לפרוייקטים הרלוונטים
ללא בטוחה או עם בטוחה חסרת ערך כלכלי.**

5.2.7 החברה תהיה רשאית ליטול אשראי נוסף מכל אחד מתאגידים המלווים על חשבון איזה מהסכמי הליווי בכפוף לכך שהחברה העבירה לנאמן אישור של החברה החתום על ידי נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים בצירוף תחשיב רלוונטי כי לאחר נטילת האשראי הנוסף תעמוד החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיפים 7.1 ו-7.2 והאישור נמסר לנאמן לפחות שלושה ימי עסקים טרם נטילת האשראי הנוסף.

5.3 התחייבויות החברה בקשר עם המניות הדר

5.3.1 כל עוד לא חל מועד מימוש הנכסים כהגדרתו להלן זכויות החברה מכל מין וסוג מכוח מניות הדר (לרבות, אך לא רק, זכותה לקבלת דיבידנדים, הנפקת זכויות או כל חלוקה אחרת בגין המניות המשועבדות, ככל שתהיה חלוקה כאמור), לא תיפגענה ותהיינה בידה באופן בלעדי והיא תהיה זכאית לעשות שימוש מלא ועל פי שיקול דעתה המלא והבלעדי בזכויותיה אלה ו/או הנובעות מזכויות אלה לרבות בנכסי הדר, ובכלל זה תהא זכאית לקבלת סכומי הדיבידנד או כל תשלום אחר בגין המניות המשועבדות לחשבון של החברה לפי בחירתה (וזאת אף אם באותו מועד, וללא שנדרשת בדיקה כאמור, יחס החוב לבטוחה עולה על 1).

"מועד מימוש הנכסים" - המועד בו הודיע הנאמן לחברה בכתב על העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או מימוש הנכסים המשועבדים.

5.3.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל עוד לא חל מועד מימוש הנכסים, החברה תחזיק ותהא רשאית לעשות שימוש מלא, על-פי שיקול דעתה הבלעדי, בזכויות ההצבעה באסיפה הכללית מכוח מניות הדר, בזכויות לדיבידנד כאמור לעיל בזכויות לרכוש מניות בהנפקת מניות שלהן (ככל שתבוצע הנפקת זכויות כאמור). הנאמן ישתף פעולה עם החברה לרבות בדרך של חתימה על כל מסמך שיידרש לשם כך, ובלבד שבמקרה של מכירת המניות המשועבדות, תהא המכירה כפופה להוראות סעיפים 5.8 להלן ובמקרה של החלפתן תהיה ההחלפה כפופה לאמור בסעיף 5.7 להלן.

5.3.3 במקרה של חלוקת מניות הטבה, תתווספה כל מניות ההטבה שחולקו בגין המניות המשועבדות למניות המשועבדות והן תהיינה משועבדות לטובת הנאמן.

5.3.4 לעניין שעבוד מניות הדר יחולו ההוראות כדלקמן:

5.3.4.1 השעבוד השני יירשם על מניות הדר והזכויות הנלוות.

5.3.4.2 עד למועד מימוש הנכסים, ככל שיקרה, לא תחול על החברה כל מגבלה בקשר לכל הזכויות שתתקבלנה בקשר ו/או בגין המניות המשועבדות (לרבות דיבידנדים), והיא תהא רשאית לעשות בהם ו/או בכוח הנובע מהן לרבות בנכסי הדר והפעילות של הדר כתאגיד כרצונה ולהשתמש בהם לפי שיקול דעתה הבלעדי והכל בכפוף לאמור בשטר זה.

5.3.4.3 החל ממועד מימוש הנכסים, ככל שיקרה, הזכויות הנלוות שתתקבלנה בקשר עם המניות המשועבדות (לרבות דיבידנדים) יותרו בחשבון

הנאמנות וישמשו לפירעון אגרות החוב (סדרה ח') שבמחזור בהתאם לתנאי שטר הנאמנות.

5.3.4.4 החל ממועד מימוש הנכסים, הנכסים המשועבדים לרבות הזכויות הנלוות (לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל תשלומי דיבידנד בגין המניות המשועבדות), ככל שמופקדים באותה עת נכסים משועבדים שטרם הועברו לידי החברה, יישארו מופקדים בחשבון הנאמנות והחברה לא תהיה זכאית לשחרר אותם מחשבון הנאמנות והנאמן ינהג בהם בהתאם להוראות שטר נאמנות זה ומסמכי השעבוד.

5.3.4.5 ככל שלאחר מועד מימוש הנכסים כתוצאה מטעות כלשהי יתקבלו או יירשמו הזכויות בגין המניות המשועבדות או הזכויות המשועבדות שלא לזכות חשבון הנאמנות, תודיע על כך החברה לנאמן באופן מיידי ותעביר החברה או תמחה לטובת חשבון הנאמנות (לפי העניין) את כלל הזכויות או התמורות שהתקבלו בידיה כאמור מיד עם קבלתם. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות החברה לקבלת הזכויות או הנכסים האמורים לאחר העברתם או המחאתם לטובת חשבון הנאמנות כאמור, ככל שהחברה זכאית לשחרורם אליה מחשבון הנאמנות, בהתאם להוראות שטר נאמנות זה לעיל ולהלן.

הפקדת תמורת ההנפקה בחשבון נאמנות ושחרורה לידי החברה

5.4

ההוראות הבאות יחולו בכל הקשור להעברת תמורת ההנפקה בגין ההנפקה הראשונה והתמורה שתתקבל בגין הרחבת סדרה (אם וככל שתבוצע לאחר ההנפקה הראשונה), לרבות פירותיה ובניכוי מס על פי דין בגין הפירות:

5.4.1 מלוא תמורת ההנפקה ברוטו ו/או תמורת הרחבת הסדרה ברוטו (אך בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת למשקיעים מסווגים בלבד, ככל שקיימת) כפי שתתקבל בידי רכז ההנפקה (להלן: "**תמורת ההנפקה**"), תועברנה על ידו, בסמוך לאחר הנפקת אגרות החוב, לחשבון נאמנות, כהגדרתו להלן, עליו יורה לו הנאמן בכתב וככל שיידרש החברה תורה לרכז ההנפקה לעשות כן. לעניין זה, "**חשבון הנאמנות**" משמעו חשבון אשר יפתח הנאמן על שמו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב באחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל או אצל חבר בורסה, ואשר כל זכויות החברה כלפי, מאת ומתוך חשבון הנאמנות, על תתי חשבונותיו ובמופקד בו, ישועבדו על ידי החברה, עובר למועד העברת תמורת ההנפקה אליו, בשעבוד יחיד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עם הגבלה בפני יצירת שעבודים נוספים, ללא אישור בכתב ומראש בידי הנאמן, וכן בשעבוד שוטף ללא הגבלה בסכום, יחיד וראשון בדרגה, על כל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך בחשבון הנאמנות, על תתי חשבונותיו, לרבות הפירות בגינם, כפי שיהיו בו מעת לעת. זכויות החתימה בחשבון הנאמנות יהיו של הנאמן בלבד. כל עלויות פתיחת ניהול וסגירת חשבון הנאמנות יחולו על החברה. מדיניות השקעת הכספים בחשבון הנאמנות תיקבע על ידי החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי, ללא צורך בקבלת הסכמת הנאמן או מחזיקי אגרות החוב, ובלבד שבאותו מועד השקעה זו תהיה השקעה המותרת לכספי נאמנות על פי הוראות סעיף 19 לשטר הנאמנות. החברה תורה לנאמן בכתב כיצד להשקיע הכספים, והנאמן לא יהיה אחראי כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או החברה לכל הפסד ו/או נזק שיגרם למי מהם בשל ההשקעות שבוצעו כאמור.

החברה רואה בהפקדת תמורת ההנפקה בחשבון של רכז ההנפקה כהעברת התמורה לידי החברה, ועל סמך זאת תפנה החברה לבורסה בבקשה לרשום את אגרות החוב למסחר אולם, מובהר כי בהתאם סעיף 35ח(ב) לחוק ניירות ערך החברה אינה זכאית לתשלום על חשבון אגרות החוב אלא לאחר שיובטח תוקפם של השעבודים שנתנה החברה בהתאם להוראות שטר זה.

5.4.2 הנאמן יעביר את תמורת ההנפקה שהתקבלה בחשבון הנאמנות (או יתרת תמורת ההנפקה ככל שיחול האמור בסעיף 5.5 לשטר), תוך יום עסקים אחד (1), לאחר שהתקיימו כל התנאים ונמסרו לנאמן כל המסמכים המפורטים בסעיפים קטנים להלן ובהתאם לסדר המופיע להלן:

5.4.2.1 סך של 5,232 אלפי ש"ח מתמורת ההנפקה יועברו לחשבון בנק דיסקונט בע"מ בהתאם לקבוע במכתב שחרור הערבות והסרת שעבודים, לשחרור השעבודים לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן: "**הבנק**") על הנכס בחורב 30.

5.4.2.2 סך של עד 7,302 אלפי ש"ח מתמורת ההנפקה יועברו לחשבון טריא בהתאם לקבוע במכתב שחרור הערבות והסרת שעבודים, לשחרור השעבודים לטובת טריא על הנכס בחורב 28 א' ובשכונת הרכבת.

5.4.2.3 סך של עד 10,814 אלפי ש"ח מתמורת ההנפקה יועברו לחשבון טריא בהתאם לקבוע במכתב שחרור הערבות והסרת שעבודים, לשחרור השעבודים לטובת טריא על הנכס בעומרית.

5.4.2.4 סך של עד 27,418 אלפי ש"ח מתמורת ההנפקה יועברו לחשבון טריא בהתאם לקבוע במכתב שחרור הערבות והסרת שעבודים, לשחרור השעבודים לטובת פנינסולה על הנכס בירקון 185.

5.4.2.5 סך של עד 7,000 אלפי ש"ח מתמורת ההנפקה יועברו לחשבון לטובת יסודות ב' נדל"ן ופיתוח שותפות מוגבלת ויסודות מס' 550274807 וכן לטובת יסודות (א) נדל"ן ופיתוח (אנקס 1) שותפות מוגבלת מס' 550263438, בהתאם לקבוע במכתב שחרור הערבות והסרת שעבודים, לשחרור השעבודים לטובת יסודות ב' נדל"ן ופיתוח שותפות מוגבלת ויסודות מס' 550274807 וכן לטובת יסודות (א) נדל"ן ופיתוח (אנקס 1) שותפות מוגבלת מס' 550263438, על הנכס בעומרית.

5.4.3 לאחר האמור בסעיף 5.5.2 לעיל יעביר הנאמן לחשבון בנק על שם החברה או לחשבון בנק אחר עליו תורה החברה בכתב, את יתרת ההנפקה בניכוי הכספים השמורים, כולה או חלקה, בהתאם לשיקול דעתה של החברה (להלן: "**הכספים המשוחזרים**"). הכספים המשוחזרים יועברו בהתאם לדרישה שתתקבל בכתב מהחברה, חתומה על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה ומנכ"ל החברה. מובהר כי הנאמן יהיה רשאי להעביר לחברה כספים מתוך הכספים המשוחזרים, סכום אשר בניכוי הסכום האמור החברה תעמוד ביחס חוב לבטוחה באותה העת. לדוגמא: במקרה בו במועד ההנפקה, ובהפחתת כלל הכספים המשוחזרים מהבטוחה, החברה עומדת ביחס חוב לבטוחה כפי שנקבע בסעיף 7.2 להלן, אזי החברה תהיה רשאית להורות לנאמן והנאמן יהיה חייב להעביר לחברה את כלל הכספים המשוחזרים. לחילופין, במקרה בו במועד ההנפקה,

ובהפחתה של מחצית מהכספים המשוחררים מהבטוחה, החברה עומדת ביחס חוב לבטוחה כפי שנקבע בסעיף 7.2 להלן, אזי החברה תהיה רשאית להורות לנאמן והנאמן יהיה חייב להעביר לחברה באותו המועד רק מחצית מהכספים המשוחררים. יתרת הכספים המשוחררים יועברו לחברה בהתאם לדרישה שתקבל אצל הנאמן בכתב, מתומה על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה ומנכ"ל החברה, רק במועד בו לאחר ניכוי הכספים כאמור מהבטוחה החברה תעמוד ביחס החוב לבטוחה ובכפוף לכך. שווי הבטוחה יקבע בהתאם לאמור בסעיף 5.10 להלן.

5.4.4 ביחס לנכסים בעומרית, הירקון 185, חורב 28 א' ושכונת הרכבת בנוסף למסמכים המפורטים בסעיף 5.5.8 עד 5.5.15 (כולל) גם את המסמכים הבאים:

5.4.4.1 מכתבי הכוונות (כמפורט בסעיף 5.4.2 לעיל וכהגדרתם בסעיף 5.5.2 להלן) בנוסח המצורף כתוספת חמישית לשטר זה.

5.4.4.2 שטר משכנתא מדרגה שניה ותנאים מיוחדים למשכנתא בנוסח לשביעות רצון הנאמן עם "נתקבל" של לשכת רישום המקרקעין;

5.4.4.3 שטר תיקון משכנתא המשדרג את המשכנתא מדרגה שניה למשכנתא מדרגה ראשונה ותנאים מיוחדים למשכנתא בנוסח לשביעות רצון הנאמן;

5.4.4.4 נסח מלשכת רישום המקרקעין המעיד על רישום המשכנתא משכנתא מדרגה שניה לטובת הנאמן;

5.4.4.5 בתוך 30 ימים ממועד ביצוע התשלום לגורם המממן, נסח מלשכת רישום המקרקעין המעיד על רישום המשכנתא מדרגה ראשונה לטובת הנאמן;

5.4.5 ביחס לשעבוד העודפים, פרויקט חורב 30, פרויקט חורב 28 (לכשיוקם הפרויקט), והפרויקט בחדרה בנוסף למסמכים המפורטים בסעיפים 5.5.8 עד 5.5.15 כולל גם המסמכים הבאים:

5.4.5.1 בקשר עם כל פרויקט בגינו משועבדים העודפים לכשיועבד - אישור מקורי מהתאגיד המלווה כלפי החברה חתום במקור, לפיו התאגיד המלווה מוותר על זכויות הקיזוז והעיכובן המוקנות לתאגיד המלווה לגבי חשבון הליווי, כל עוד לא נפרעו כל חובות והתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, כך שזכויות הקיזוז והעיכובן כאמור תהיינה אך ורק לגבי חובותיה והתחייבויותיה של החברה כלפי התאגיד המלווה בקשר לפרויקט הרלבנטי; וכן אישור התאגיד המלווה כי הבטוחות הרשומות לטובתו על הפרויקט לא יבטיחו התחייבויות או אשראים שניתנו על ידו לחברה שלא לטובת הפרויקט ו/או בקשר עם הפרויקט;

5.4.5.2 בקשר עם כל פרויקט בגינו משועבדים העודפים לכשיועבד - הוראה בלתי חוזרת בכתב מתומה במקור, שאינה ניתנת לביטול אלא בהסכמת הנאמן, של החברה לתאגיד המלווה, לפיה העודפים שתבקש החברה למשוך מחשבון הליווי ו/או העודפים שינבעו מהפרויקט (ככל שינבעו), וכן הכספים שייוותרו בידי התאגיד המלווה כתוצאה ממימוש הבטחונות שמסרה לו החברה בקשר עם הפרויקט (ככל שהתאגיד המלווה יפעל למימוש הבטחונות האמורים ולאחר כיסוי חובות החברה בקשר עם הפרויקט לתאגיד המלווה)

יועברו רק לחשבון המשועבד ולא לכל יעד אחר ההוראה הבלתי חוזרת
כאמור תישא חותמת "נתקבל" של התאגיד המלווה ;

5.4.6 ביחס למניות הדר גם המסמכים הבאים :

- 5.4.6.1 אישור בעל השעבוד הראשון לשעבוד ;
- 5.4.6.2 חוות דעת של עורך דין צרפתי על פיה השעבודים על מניות הדר נוצרו כדין
ונרשמו כדין בצרפת בכל המרשמים הרלבנטיים.
- 5.4.6.3 אישור הדר כי קיבלה לידיה את הוראות שטר הנאמנות הנוגעות לשימוש
בזכויות הנלוות וכי היא מתחייבת לנהוג לפיהם.
- 5.4.7 הסכם שיעבוד וטופס הודעה לרשם החברות, ו/או לרשם המשכונות (לפי העניין), בנוסח
אשר יהיה לשביעות רצונו של הנאמן, חתומים במקור על ידי החברה.
- 5.4.8 טופס ההודעה לרשם החברות ו/או טופס 1 לרשם המשכונות חתום בחותמת "הוגש
לבדיקה" ותאריך של רשם החברות או ככל שההודעה הוגשה באופן מקוון, אסמכתא על
ביצוע ההגשה זאת בקשר עם כל השעבודים המפורטים בסעיף 5.1 לשר. לחילופין, ככל
שהשעבוד או המשכון מוגשים בדואר אלקטרוני, יהיה הנאמן מכותב להודעת הדואר
האלקטרוני והחברה תעביר לנאמן את אישור הקבלה האוטומטי שהתקבל אצל.
- 5.4.9 תעודת רישום שעבוד מקורית (לרבות העתק חתום דיגיטלי ע"י רשם החברות) בצירוף
דוח עיון עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבודים בסעיף זה לעיל ; על אף האמור
יובהר, כי אי המצאת תעודת רישום שעבוד מרשם החברות לא תהווה כשלעצמה מגבלה
להעברת תמורת ההנפקה לחברה, ככל שהחברה תמציא לנאמן דוח עיון ממרשמי רשם
החברות המעיד על רישום השעבודים, כאשר החברה תעביר את תעודת רישום השעבוד
המקורית מיד עם קבלתה לנאמן.
- 5.4.10 אישור מנכ"ל החברה או יו"ר הדירקטוריון או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים
בחברה בדבר עמידה באותו מועד באמות המידה הפיננסיות לאחר הבאת ביצוע התשלום
הרלוונטי לתאגיד המממן בחשבון, לרבות תחשיב עמידה ביחס חוב לבטוחה אליו יצורפו
תחשיב ואסמכתאות לשביעות רצון הנאמן. מובהר כי אישור זה יידרש גם ביחס לשחרור
הכספים לידי החברה כמפורט בסעיף 5.5.4 לעיל.
- 5.4.11 העתק נאמן למקור של תמצית החלטת דירקטוריון החברה על יצירת השעבוד הרלוונטי
לטובת הנאמן.
- 5.4.12 חוות דעת מקורית של עורך דין בישראל על פיה השעבודים של הנכסים המשועבדים נוצרו
כדין ונרשמו כדין בישראל בכל המרשמים הרלבנטיים, כי אין מגבלה על פי הדין (לרבות
על פי הסכמי השכירות או הסכם שיתוף החלים על הנכסים המשועבדים, לפי עניין) על
שעבוד ו/או מימוש ו/או מכירה אגב מימוש של הנכסים המשועבדים בישראל, למעט
המגבלות המתוארות בחוות הדעת (המפורטות בשר הנאמנות), והיות השעבודים על
הנכסים המשועבדים בתוקף לרבות כלפי כל צד ג', והכול בנוסח שיהא מקובל על הנאמן.
- 5.4.13 סקירה של עורך דין מטעם החברה, בין היתר, בדבר תיאור זכויות החברה בנכסים
המשועבדים הכוללת מגבלות החלות על הנכסים המשועבדים מכח דין ו/או הסכם, ופירוט
בדבר המגבלות על שעבוד ו/או העברתם

5.4.14 תצהיר מקורי של נושא משרה בכירה בחברה, אשר חתימתו מאושרת על ידי עורך דין, לפיו בין היתר, השעבודים על הנכסים המשועבדים אינם עומדים בסתירה ו/או בניגוד להתחייבויות אחרות של החברה, בדבר היות הנכסים המשועבדים מושכרים בשכירות חופשית, בנוסח כפי שיוסכם עם הנאמן וכי הקרקעות נקיות וחופשיות למעט החריגים שתוארו לעיל.

5.5 לצורך יצירת ורישום השעבודים, יחולו ההוראות שלהלן:

5.5.1 חלק מתמורת ההנפקה, תשמש לפירעון התחייבויותיה של החברה כלפי הבנק וכלפי טריא ופנינסולה יסודות ב' נדל"ן ופיתוח שותפות מוגבלת ויסודות מס' 550274807 וכן לטובת יסודות (א) נדל"ן ופיתוח (אנקס 1) שותפות מוגבלת מס' 550263438, כמפורט בסעיף 5.5.2. לעיל (להלן יחד: "**החוב הכספי**"), כנגד הסרת השעבודים לטובת הבנק ולטובת טריא, פנינסולה, יסודות ב' נדל"ן ופיתוח שותפות מוגבלת ויסודות מס' 550274807 (א) נדל"ן ופיתוח (אנקס 1) שותפות מוגבלת מס' 550263438. (להלן: "**התאגידים המלווים**") על הנכס בירקון 185, הנכס בשכונת הרכבת, הנכס בחורב 28 א', הנכס בעומרית והנכס בחורב 30 כהגדרתם בסעיף 5 לשטר.

5.5.2 הסכמות החברה עם התאגידים המלווים בנוגע לאופן פירעון החוב הכספי כאמור, יוסדרו במסגרת מכתבי כוונות מאת התאגידים המלווים אשר יומצאו לנאמן ויופנו אליו קודם לרישום השעבודים לטובת הנאמן כאמור בנוסח המפורט בתוספת החמישית (להלן: "**מכתבי הכוונות**"). מכתבי הכוונות יכללו התחייבות בלתי חוזרת של הבנקים כדלקמן:

5.5.2.1 התחייבות בלתי חוזרת של התאגידים המלווים לפיה, בכפוף להמצאת מכתב מהנאמן לתאגיד המלווה הרלוונטי המאשר כי כל הכספים המיועדים לצורך פירעון החוב התאגידים המלווים מצויים אצל הנאמן, ניתנת הסכמת התאגידים המלווים לרישום שעבודים מדרגה שניה לטובת הנאמן וכי לאחר רישום השעבודים בדרגה שניה כאמור, ובכפוף לפירעון החוב לתאגידים המלווים על ידי הנאמן, התאגידים המלווים יסירו את השעבודים וישחרר את כל הערבויות של הערבים לטובת התאגידים המלווים על הנכס בחורב 28, הנכס בחורב 30 הנכס בעומרית, הנכס בשכונת הרכבת והנכס בירקון 185 (להלן בסעיף זה: "**הנכסים המשועבדים לתאגידים המלווים**"). ככל והתאגידים המלווים ידרשו כי במכתב הנאמן תכלול הודעה מאת הנאמן כי ככל ולא יועברו הכספים התאגידים המלווים בתוך 7 ימי עסקים ממועד רישום השעבוד מדרגה שנייה ימחק הנאמן את השעבוד שנרשם לטובתו, יוסיף ויתחייב הנאמן כאמור.

5.5.2.2 עם הסרת השעבודים לטובת התאגידים המלווים על הנכסים המשועבדים לתאגידים המלווים תתקן את השעבודים דרגה שניה כאמור, לשעבודים מסוג משכנתא יחידה בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום והכל כמפורט להלן.

5.5.2.3 מכתב הכוונות של התאגידים המלווים יכלול הוראות על פיהן כל עוד לא נפרע החוב התאגידים המלווים לא תהא לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') כל זכות על פי השעבודים מדרגה שנייה הנ"ל. עוד יובהר,

כי אם וככל שלא ייפרע החוב התאגידים המלווים במלואו ובמועדים הקבועים במכתב הכוונות, על הנאמן יהא לחתום על כל המסמכים הנדרשים לביטול השעבודים האמורים במרשמים הרלוונטיים.

5.5.3 לאחר המועד בו הופקדו בחשבון הנאמנות מלוא הסכומים (לרבות תמורת ההנפקה) הדרושים לצורך פירעון החוב לתאגידים המלווים, יעשה הנאמן שימוש בכספים האמורים, לצורך פירעון החוב לתאגידים המלווים, ובלבד שיעשה בד בבד עם קבלה לידי הנאמן של המסמכים הנחוצים לשחרור הערבויות לטובת התאגידים המלווים והסרת כל השעבודים לטובת התאגידים המלווים על הנכסים המשועבדים לתאגידים המלווים, וכפוף לקבלתם כאמור ובכפוף ליצירת השעבודים לטובת הנאמן וקבלת מלוא המסמכים המפורטים בסעיף 5.4.2 לעיל ביחס לאותו הנכס.

5.5.4 מיד עם פירעון החוב לתאגידים המלווים ושחרור מערבות והסרת השעבודים לטובתם על הנכס בירקון 185, הנכס בשכונת הרכבת, הנכס בעומרית, הנכס בחורב 28 א' ישודרגו כל השעבודים שלטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות חוב (סדרה ח') ביחס לנכסים ירקון 185, שכונת הרכבת, עומרית וחורב 28 א' ויהפכו לשעבודים בדרגה ראשונה וייחשבו ככאלה מיד עם הפירעון המלא של החוב לבנק ואף טרם בוצע תיקון בשעבוד שנרשם לטובת הנאמן, כמפורט בסעיף 5.3.3.1 (ב)(1) לעיל).

5.5.5 מיד עם פירעון החוב לבנק ושחרור מערבות והסרת השעבודים לטובת הבנק) על הנכס בחורב 30 תפעל החברה להמצאת המסמכים כמפורט בסעיף 5.5.23. ו- 5.5.2.4 לעיל).

5.5.6 למען הסדר הטוב, לאחר מכן, ולא יאוחר מתום חמישה (5) ימי עסקים ממועד פירעון החוב לבנק כאמור בסעיף 5.5.4 לעיל, יוגשו לרשם המקרקעין ולרשם החברות, כל המסמכים הדרושים לצורך ביטול השעבודים הרשומים לטובת התאגידים המלווים על נכסים ירקון 185, שכונת הרכבת, עומרית וחורב 28 א' ולצורך תיקון השעבודים האמורים על נכסים ירקון 185, שכונת הרכבת, עומרית וחורב 28 א' כך שיירשמו כשעבודים מדרגה ראשונה לטובת הנאמן כמפורט בסעיף 5.1 לשטר.

5.5.7 בעת שחרור התמורה התאגידים המלווים, תמציא החברה לנאמן את כל המסמכים המפורטים בסעיף 5.4.2 לשטר הנאמנות הנדרשים ביחס לכל אחד מהשעבודים בקשר עם המרת השעבודים לדרגה ראשונה כאמור (ויימסר לגביהם תיקון ככל שיידרש עם הפיכתם לשעבודים מדרגה ראשונה), וכל סכום שיוותר מתוך תמורת ההנפקה לאחר פירעון החוב הכספי, ככל שיוותר, יועבר לידי החברה.

5.5.8 במקרה בו לא יועמדו לטובת הנאמן ביטחונות כאמור בסעיף 5.1 לשטר, והכל עד 120 ימים ממועד ההנפקה, החברה תפעל לביצוע פדיון מוקדם מלא ומחיקה מן המסחר של אגרות החוב (סדרה ח') ובהתאם למנגנון המפורט בסעיף זה להלן (להלן בסעיף זה: **"הפדיון המוקדם הכפוי"**) (למען הסר ספק יובהר כי במקרה כאמור לא יחול האמור בסעיף 9.2 לשטר הנאמנות) ויחולו הוראות סעיף זה להלן.

בכפוף להחלטה רגילה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), שתתקבל מראש במסגרת אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), יהא ניתן להאריך את התקופה ליצירת השעבודים ורישומם מעבר לתקופה האמורה לעיל.

יום עסקים אחד (1) לאחר תום התקופה הרלוונטית (120 יום או מועד מאוחר יותר שאושר על ידי אסיפת המחזיקים כאמור, לפי העניין), החברה תפרסם דוח מידי עם

העתק לנאמן ובו תודיע אודות ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי, מועד ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי, והאם הוא מלא או חלקי (לרבות שיעור) וזאת בהתאם ובכפוף לאמור לעיל. מועד הפדיון המוקדם הכפוי יהא לא פחות משבעה-עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לאחר דיווח החברה אודות הפדיון המוקדם הכפוי למחזיקי אגרות החוב. במקרה זה הסכום שישולם למחזיקי אגרות בגין הפדיון הינו קרן אגרות החוב (סדרה ח') בצירוף ריבית שנתית בשיעור כפי שיקבע בהנפקה שנצברה עבור התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר מועד סגירת רשימת החתימות ועד למועד הפדיון המוקדם הכפוי, מהתשלום ינוכה מס כדין.

החברה מתחייבת להעביר לחשבון הנאמנות וזאת לא יאוחר משלושה (3) ימי עסקים לפני מועד תשלום הפדיון המוקדם הכפוי, את הסכום השווה להפרש בין הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות באותו מועד לבין הסכום לתשלום למחזיקים בגין הפדיון המוקדם הכפוי. החברה תהא אחראית לבצע את כל הנדרש על פי דין לשם ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי, לרבות מול מסלקת הבורסה, ותמציא לנאמן במועד כל מסמך ואישור הנדרשים לו לשם השלמת המהלך. למען הסר ספק בד בבד עם ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי המלא (אם וככל שיבוצע כאמור לעיל) לא תחול עוד חובה על החברה לרשום לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') שעבודים על הנכסים המשועבדים ועם ביצוע מלוא התשלומים החלים על החברה מכח שטר זה, יפקע שטר נאמנות זה ויהא חסר כל תוקף.

למען הסר ספק מובהר כי במקרה של שביתה ו/או עיצומים במשרדי הממשלה ו/או ברשויות הרלוונטיות אשר ימנעו את רישום השעבודים או המצאת המסמכים כאמור בסעיף 5.4 זה לשטר הנאמנות, ידחה מנין הימים הקבוע בסעיף זה לעיל לפרק זמן נוסף, בנסיבות העניין, עד לתום כל שביתה ו/או עיצום ו/או סגר כאמור ובתוספת שלושה ימי עסקים.

הנוסח שיוגש לצורך רישום כל אחד מהשעבודים, לפי העניין, על: (1) הנכס בעומרית; (2) עודפי חורב 30; (3) עודפי חדרה; (4) הנכס בחורב 28; (5) הנכס בשכונת הרכבת; (6) הנכס בירקון 185; (7) מניות הדר; ו- (8) חשבון הנאמנות או נוסח הדומה לו מכל הבחינות המהותיות מצורף לשטר זה כנספחים - [] בהתאמה (להלן: "**מסמך השעבוד**" או "**מסמכי השעבוד**").

5.6 **נשמר**

5.7 **החלפה של נכסים משועבדים**

5.7.1 בלי לגרוע מהאמור בשטר נאמנות זה ובכפוף להוראותיו, החברה תהיה זכאית, מעת לעת, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, להחליף איזה מהנכסים המשועבדים ו/או כל חלק מהם, כפי שיהיו מעת לעת (להלן: "**הנכס המוחלף**"), בפיקדון כספי שיופקד בחשבון הנאמנות ו/או על ידי הפקדה בידי הנאמן ערבות בנקאית אוטונומית מאחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל, בלתי מותנית ובלתי חוזרת ו/או ניירות ערך ממשלתיים בישראל ו/או מלווים קצרי מועד (להלן: "**הנכסים המוחלפים**"), וזאת מבלי שיהא צורך בקבלת אישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') הקיימים באותה עת, ובלבד שלאחר ההחלפה היא תעמוד ביחס החוב לבטוחה המפורט בסעיף 7.2 להלן ושהערך הכספי של הנכס המוחלף גבוה מהשווי ההתחייבותי המשוקלל של הנכס המוחלף במועד התשקיף (ואם תהא הרחבת סדרה, אז במועד הרחבת הסדרה) כהגדרתו בסעיף 7.2 להלן.

5.7.2 במקרה שהנכס המחליף הינה ערבות בנקאית אוטונומית, תהיה הערבות הבנקאית בתוקף עד למועד שהינו 30 ימים לאחר המועד התשלום הסופי לפדיון אגרות החוב על פי שטר זה. הערבות הבנקאית תהיה ערבות שנתית אשר תחודש מידי שנה לא יאוחר משבוע לפני מועד פקיעתה. הערבות הבנקאית לא תהיה צמודה ולא תישא ריבית. סכום הערבות יהיה בשווה הנכס אותו מחליפה הערבות. דין הנכס המותר ושעבוד עליו יהיה כדין הנכס המוחלף, כאילו נכלל הנכס המותר מלכתחילה בהוראות שטר הנאמנות, לרבות זכותה של החברה לשוב ולהחליפו מעת לעת בהתאם לאמור לעיל.

5.7.3 הנאמן יהא חייב לחתום, בתוך זמן סביר, על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לביצועה של ההחלפה ו/או ההוספה, וזאת בתנאי שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף 5.7.1 לשטר, ולאחר שהחברה השלימה את הליכי השעבוד של הנכס המותר, להנחת דעתו של הנאמן והמציאה לנאמן את כל המסמכים הנדרשים בהתאם לנכס המותר שישועבד, כאמור בסעיף 5.7 לשטר הנאמנות, וכן כל אישור ו/או מסמך נוסף שיידרש לצורך יצירה ורישום של השעבוד על הנכס המותר לפי שיקול דעתו הסביר של הנאמן. לנאמן לא יהיה שיקול דעת באישור הנכס המותר מעבר לבדיקת עמידתו בהוראות שטר הנאמנות, והוא יתבסס על האישורים שתמציא לו החברה כאמור.

5.7.4 כל הדרוש לשם ביצוע החלפות שעבודים יבוצע בפועל על ידי החברה ועל חשבונה.

מכירת נכסי מקרקעין משועבדים

5.8

5.8.1 החברה תהיה רשאית, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, למכור לצדדים שלישיים את הנכסים המשועבדים (כפי שיהיו מעת לעת), כולם או מקצתם, בכל סכום שיקבע על ידה, ללא קבלת אישור הנאמן ו/או אסיפת המחזיקים לכך, ובלבד שיתקיימו התנאים שלהלן (להלן בסעיף זה: "**הנכס הנמכר**" או "**הנכסים הנמכרים**"):

5.8.1.1 מלוא התמורה בגין מכירת הנכסים הנמכרים נטו, היינו בניכוי המס והוצאות ישירות על החברה, לרבות היטלים, בגין מכירת הנכסים הנמכרים ובניכוי סכומים הנדרשים לפירעון חוב בכיר כלפי בעלי שעבוד הקודמים למחזיקי אגרות החוב על פי דין ככל שישנם (להלן: "**התמורה נטו**") תופקד על ידי הרוכש ישירות בחשבון הנאמנות קודם לשחרור השעבוד או בד בבד עם קבלת התמורה נטו כאמור בחשבון הנאמנות.

5.8.1.2 החברה העבירה טרם השחרור אישור חתום על ידי מנכ"ל החברה או יו"ר הדירקטוריון או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר עמידת החברה ביחס חוב לבטוחה כמפורט בסעיף 7.2 (בהנחת פרופורמה כי התמורה נטו או חלק ממנה תחליף את הנכס הנמכר).

5.8.2 בתוך שלושה ימי עסקים ממועד הפקדת התמורה נטו יעביר הנאמן לחברה את החלק מהתמורה נטו אשר עולה על הערך התחייבותי של הנכס הנמכר ואשר בניכוי החברה עדיין עומדת ביחס חוב לבטוחה כמפורט בסעיף 7.2. למען הסר ספק, אם נמכר חלק מנכס משועבד, יעביר הנאמן לחברה את החלק מהתמורה נטו, אשר עולה הערך התחייבותי היחסי שנמכר, לדוגמא אם התמורה נטו בגין מכירת 1 דונם בעומרית הינה 300 אלף ש"ח בהנחה שניתן לגייס עבור הנכס בעומרית 40 מיליון ש"ח והשטח בבעלות החברה וחברות בנות מסתכם לכ-263 דונם יעביר הנאמן לחברה (בכפוף לעמידה ביחס החוב לבטוחה המפורט בסעיף 7.2 לעיל) 148 אלפי ש"ח, קרי:

$$A - \frac{B}{C} * D = \text{הסכום שיועבר לחברה מהתמורה נטו}$$

A = התמורה נטו

B = השטח שנמכר בעומרית

C = סך השטח המשועבד בעומרית

D = הערך התחייבותי של הנכס בעומרית

5.8.2.1 החברה מתחייבת לדאוג לכך כי הסכם המכר יכלול הוראה בלתי חוזרת לפיה התמורה נטו כהגדרתה לעיל, תופקד ישירות בחשבון הנאמנות וכי היא תאכוף ביצוע הוראה זו.

5.8.2.2 בעת המכירה, לא הועמדו לפירעון מיידי אגרות החוב (סדרה ח'), בהתאם לסעיף 10 לשטר, ובכפוף לכך שהדירקטוריון החברה דן במכירה וקבע כי לא קיים חשש סביר שהמכירה תמנע מן לעמוד במחויבותיה לפי שטר זה וכי למיטב ידיעתו לא מתקיימות העילות להעמדה לפרעון מיידי המניות בסעיפים 10.1.1 עד 10.1.6 ו- 10.1.8 עד 10.1.17. החברה תמציא לנאמן אישור בכתב בדבר עמידה בסעיף 5.8.2.2 זה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

5.8.2.3 לאחר ביצוע המכירה והפקדת התמורה נטו בחשבון הנאמנות כאמור, תעמוד החברה באמות המידה הפיננסיות הקבועות בסעיף 7.1.1 להלן ובמבחן יחס החוב לבטוחה המפורט בסעיף 5.8.1.2. החברה תמציא לנאמן קודם לביצוע המכירה תחשיב חתום על ידי מנכ"ל החברה או יו"ר הדירקטוריון או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בקשר עם התמורה הצפויה להתקבל בעסקת המכר, אישור כי לאחר ביצוע מכירה כאמור ובהתחשב בתמורה נטו שתופקד בחשבון הנאמנות כאמור, החברה תעמוד באמות המידה הפיננסיות ובמבחן יחס החוב לבטוחה המפורט בסעיף 5.8.1.2, בצירוף תחשיב, אסמכתאות (לרבות העתק נאמן למקור של הסכם המכר) וכל אישור או מסמך אחר שידרוש הנאמן, והכל לשביעות רצון הנאמן. יובהר כי הסכום העודף אשר יוותר בחשבון הנאמנות, מעבר לנדרש לצורך עמידה באמות המידה הפיננסיות, ישוחרר על ידי הנאמן לידי החברה.

5.8.3 בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 5.8.1 לשטר הנאמנות, הנאמן יהא חייב לחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לביצועה של המכירה, לצורך כך יחתום הנאמן על כתב התחייבות (מכתב כוונות) לפיו הוא יסכים לסילוק השעבוד ו/או החרגה של השעבוד הרשום לטובתו (לפי העניין) בגין אותו נכס משועבד שנמכר בכפוף לעמידה בתנאים המפורטים בסעיף 5.8.1 לשטר הנאמנות כנגד ובמועד ביצוע העברת התמורה נטו לחשבון הנאמנות כקבוע בסעיף 5.8.1 לעיל. כמו כן יסכים הנאמן לרישום משכנתא מדרגה שנייה לטובת רוכש או גורם מלווה מטעמו ככל ואלה יתחייבו כי ככל שהתמורה לא תועבר לחשבון הנאמנות בתוך 15 ימים ממועד קבלת מכתב הכוונות מאת הנאמן ימחק הרוכש ו/או הבנק מטעמו את השעבוד שנרשם ללא כל תנאי או דיחוי. בנוסף ומבלי לגרוע מהתחייבות לעיל יפקיד אותו רוכש או גורם מלווה מטעמו בידי הנאמן בנאמנות מכתבי סילוק שעבוד וכן יפוי כח מתאים לסילוק השעבוד ומכתב המתיר לנאמן להסיר את השעבוד השני לטובת אותו רוכש או גורם

מלווה מטעמו וזאת ככל שהתמורה לא תועבר לחשבון הנאמנות בתוך 15 ימים ממועד קבלת מכתב הכוונות.

5.8.4 עם פירעון מלא של אגרות החוב ותשלום וקיומן של מלוא התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות, הנאמן ישיב את הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות, ככל שיהיו, לידי החברה, על פירותיהם בניכוי העמלות הנדרשות לניהול החשבון ובניכוי שכר הנאמן והוצאותיו לרבות בקשר עם חשבון הנאמנות.

5.9 הרחבת סדרה

5.9.1 החברה תהא רשאית לבצע הרחבות של סדרת אגרות החוב (סדרה ח') מעת לעת, באמצעות תשקיף ו/או דוחות הצעת מדף נוספים ו/או הצעה פרטית ו/או בכל דרך אחרת (להלן: "**הרחבת סדרה**" ו"**אגרות החוב הנוספות**"), בהתאמה, מבלי לקבל הסכמת הנאמן ו/או המחזיקים של אגרות חוב (סדרה ח'), כפוף להתקיימות כל התנאים שלהלן ובכפוף לאמור בסעיף 5.7.2:

(א) עובר למועד הרחבת הסדרה ולאחר ביצוע ההרחבה כאמור, החברה עומדת ותעמוד באמות המידה הפיננסיות הקבועות בסעיף 7.1.1 להלן, מבלי להתחשב בתקופות הריפוי הקבועות בסעיף זה, וזאת בהתאם לדוחות הכספיים האחרונים של החברה שפורסמו לפני ההרחבה ולאחר הבאת הרחבת הסדרה בחשבון.

(ב) במועד הרחבת הסדרה לא קיימת עילה לפירעון מידי של אגרות החוב (סדרה א') ו/או למימוש בטוחות, בהתאם לסעיף 10.1 לשטר ולא תקום עילה כאמור כתוצאה מהרחבת הסדרה

(ג) יחס החוב לבטוחה, בהתחשב בהרחבת הסדרה (כהנחת פרופורמה) כמפורט בסעיף 7.2 לא יעלה על 1.

(ד) טרם ביצוע הרחבת סדרה ולא יאוחר מהמועד להתקיימות מכרז למשקיעים מסווגים, ככל שמתקיים מכרז מקדים למשקיעים מסווגים, תמציא החברה לנאמן אישור בכתב מאת החברה, חתומה על ידי דירקטור, מנכ"ל או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בדבר עמידת החברה בכל התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב ובתנאים המפורטים בס"ק (א)–(ב) לעיל בצירוף תחשיב ואסמכתה לשביעות רצון הנאמן.

5.9.2 ככל שיידרש, החברה תחתום על תיקונים ו/או הבהרות נדרשות לשעבודים על מנת להבטיח את הסדרה המורחבת (כהגדרתה להלן) וככל שנדרש תיקון ו/או תוספת לשעבודים, תמציא החברה לנאמן גם את האישורים, ההצהרות חוות הדעת והמסמכים האחרים ככל שנדרשים בדומה לאלו שנמסרו במסגרת ההנפקה הראשונה של אגרות החוב.

5.9.3 ביחס להרחבות הסדרה כמפורט בסעיף 5.9.1, החברה תהיה רשאית, לבצע את הרחבת סדרה בכל מחיר ובכל אופן שייראו לחברה, לרבות בשיעור ניכיון או פרמיה (לרבות העדר ניכיון או העדר פרמיה) שונים מאלו שהיו (אם בכלל) בהנפקות אחרות של אגרות החוב (סדרה ח') שבוצעו, ובלבד שתמסור על כך הודעה מראש לנאמן. הנאמן יכהן, כפוף להוראות שטר הנאמנות, כנאמן עבור אגרות החוב ואגרות החוב הנוספות, כפי שיהיו מעת לעת במחזור (אגרות החוב ואגרות החוב הנוספות יחדיו – להלן: "**הסדרה המורחבת**"),

והסכמת הנאמן לכהונתו כאמור לסדרה המורחבת לא תידרש. אגרות החוב שתהיינה במחזור ואגרות חוב נוספות, אשר תונפקנה (אם בכלל) כאמור בסעיף זה לעיל, תהווה (ממועד הנפקתן) סדרה אחת לכל דבר ועניין, ושטר הנאמנות, יחול גם לגבי כל אגרות חוב נוספות כאמור. אגרות החוב הנוספות לא תקנינה זכות לתשלום קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב שהמועד הקובע לתשלומן חל קודם למועד הנפקתן. במקרה של הרחבת סדרה כאמור, תחולנה השלכות המס, לרבות בקשר עם חישוב שיעור הניכיון, ככל שיידרש, כמפורט בתשקיף לפיו יונפקו אגרות החוב הנוספות.

5.9.4 מובהר, כי הפרת התחייבות החברה בנוגע להרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ח') כאמור בסעיף 5.9, תהווה עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה ח') כאמור בסעיף 10 לשטר הנאמנות.

5.10 שוויים הבטוחתי של הנכסים המשועבדים

במקרים בהם יהא צורך בבחינת השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים בהתאם לשטר נאמנות זה (להלן: "**שווי בטוחתי**"), יחולו הכללים הבאים המפורטים בסעיף 5.10 זה לשטר:

5.10.1 השווי הבטוחתי של הפיקדונות המשועבדים, יהא שווה ל-100% מסכום הפיקדונות הכספיים, לרבות פירות שנצברו בגינם, אם וככל שנצברו, למועד הבדיקה; השווי הבטוחתי של הערבות הבנקאית יהא שווה ל-100% מגובה הסכום שניתן לקבל כתוצאה מחילוט של אותה ערבות בנקאית, לרבות פירות שנצברו בגינה, אם וככל שנצברו, במועד הבדיקה; השווי הבטוחתי של ניירות הערך הממשלתיים יהא שווה ל-100% משוויים בבורסה בתום יום המסחר הקודם למועד הבדיקה.

5.10.2 השווי הבטוחתי של הנכס ברחוב הירקון 185 והנכס בשכונת הרכבת ייקבע על פי שוויים של הנכסים כפי שמוצגים בדוחותיה הכספיים האחרונים המבוקרים או הסקורים הרלוונטיים של החברה, לפי העניין, של החברה, בהתאם לחלקה של החברה בנכס.

5.10.3 כל עוד טרם התקשרה החברה עם תאגיד מלווה וקיבלה דוח שמאי בקשר עם הנכס ברחוב חורב 28 א' השווי הבטוחתי שלו ייקבע על פי שוויים כפי שמוצג בדוחותיה הכספיים האחרונים המבוקרים או הסקורים הרלוונטיים של החברה, לפי העניין, של החברה, בהתאם לחלקה של החברה בנכס. לאחר שתושלם התקשרות עם תאגיד מלווה ויתקבל דוח שמאי, השווי הבטוחתי שלו יקבע על פי סכום העודפים הצפוי מהפרויקט על-פי דוח שמאי.

5.10.4 השווי הבטוחתי של הנכס ברחוב חורב 30, והפרויקט בחדרה יקבע על פי סכום העודפים הצפויים מכל אחד מהפרויקטים על-פי דוח שמאי.

5.10.5 השווי הבטוחתי של הנכס בעומרית ייקבע בהתאם למחיר הממוצע המשוקלל בנטרול מע"מ בו נמכר דונס בנכס בעומרית, בהתאם למחיר המכירה כפי שהוכר בדוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים הרלוונטיים של החברה במהלך השנתיים שקדמו למועד הבדיקה כפול יתרת השטח בנכס עומרית (בדונמים) בבעלות החברה וטלדא אשר טרם נמכרה עד למועד דוחותיה הכספיים האחרונים של החברה נכון למועד הבדיקה.

5.10.6 השווי הבטוחתי של הדר ייקבע על פי השווי ההוגן של הנכס ברישלייה וקזנובה וביכו עתודה למס כהגדרתו להלן ביכווי החוב הפיננסי בגין הנכס ברישלייה וקזנובה כפי

שמוצגים בדוחותיה הכספיים האחרונים המבוקרים או הסקורים הרלוונטיים של החברה, לפי העניין, של החברה, בהתאם לחלקה של החברה בנכס.

5.10.6.1 **"הנכס ברישלייה"** – בניין משרדים בן 5 קומות וקומה תת-קרקעית הסמוך למוזיאון הלובר, בשטח כולל של 1,290 מ"ר וכן 20 מקומות חנייה תת-קרקעיים (נדיר בפריז במבנים מהסוג הזה), מרתפים המשמשים ארכיון ושתי מעליות.

5.10.6.2 **"הנכס בקזנובה"** – בניין בן 5 קומות, בבעלות החברה חלק מקומות 2 ו-3 של בנין A אשר נמצא בחזית רחוב דניאל קזנובה. הנכס, בשטח של כ-190 מ"ר, נרכש על ידי החברה בשנת 2000. מתוך השטח האמור כ-64 מ"ר משמשים את החברה למשרדיה והיתרה מושכרת לצד שלישי.

5.10.7 מובהר כי החברה, למעט ביחס חוב לבטוחה במועד ההנפקה, במועד הרחבת סדרה, ככל שתהיה, שחרור כספים מחשבון הנאמנות ושחרור כספים מתמורת המכירה לא התחייבה לשווי מינימלי של נכס משועבד כלשהו ולא תידרש להעמיד בטוחות נוספות, לרבות כתוצאה מירידת שווי של נכס משועבד.

שעבודים נוספים

.6

6.1 מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובכפוף לאמור בסעיף 6.3 להלן, החברה תהיה רשאית לשעבד את נכסיה כולם או מקצתם (למעט הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן על פי שטר זה עליהם תהיה החברה רשאית ליצור שעבודים נוספים בהתאם לסעיף 6.2 להלן בלבד), בכל שעבוד, לרבות שעבוד שוטף, ובכל דרך שהיא ללא כל צורך בקבלת הסכמה כלשהי מהנאמן ו/או מהמחזיקים באגרות החוב (סדרה ח') לרבות בכדי להבטיח את פירעון של אגרות החוב מסדרות נוספות של החברה.

6.2 החברה תהיה רשאית למשכן איזה מהנכסים המשועבדים לנאמן על פי שטר זה (להסרת ספק, למעט חשבון הנאמנות) בשעבוד נוסף כלשהו בדרגה נחותה לשעבוד המוענק לטובת הנאמן בעבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') וזאת ללא צורך בקבלת אישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') הקיימים באותה עת, וזאת ובלבד ש:

6.2.1 החברה תתן הודעה בכתב מראש לנאמן כאשר תיצור שעבוד נחות כאמור ותמציא לו את כל המפורט להלן וכן פרטי הקשר של בעל השעבוד הנחות, אך מבלי שתצטרך לקבל על כך אישור מהנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') כאמור לעיל.

6.2.2 בעלי השעבוד הנחות לא יהיו רשאים לממש את השעבוד כל עוד מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') לא מימשו את השעבוד הרלוונטי, ובכלל זה במסגרת מסמכי השעבוד הנחות יובהר כי:

א. השעבוד הנחות לא יהיה ניתן למימוש אלא לאחר מימוש השעבוד הרשום לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') ו/או לאחר שהחברה השלימה את כל התחייבויותיה על-פי שטר נאמנות זה. למען הסר ספק מובהר כי לא יהיה בשעבוד הנחות בכדי לחייב, בשום צורה שהיא, את מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') לממש את השעבוד הרשום לטובתם;

ב. השעבוד האמור יהיה נחות לשעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') באופן שכל התמורה שתתקבל במסגרת מימושו, תשולם קודם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') וזאת עד לפירעון המלא של כל התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') ורק לאחר מכן, בעל השעבוד הנחות יהיה זכאי לקבל כל יתרה שתיוותר, ככל שתיוותר, ובכפוף לזכויות צדדים שלישיים.

ג. בעל השעבוד הנחות ו/או מי מטעמו, בין במישרין ובין בעקיפין, לא יהיה רשאי למנוע, לעכב או להגביל בכל צורה שהיא את מימוש השעבוד על הנכסים המשועבדים.

ד. לבעל השעבוד הנחות לא תהיה זכות מכל מין וסוג שהוא בקשר עם השעבוד למעט זכותו לקבלת תמורה שיורית כאמור והוא לא יהיה רשאי לנקוט בהליך משפטי כלשהו בקשר עם השעבוד, כל עוד הוא נחות

6.2.3 החברה, בחתימת מורשי החתימה שלה, תצהיר ותתחייב בכתב בפני הנאמן כי בעל השעבוד הנחות לא יהיה רשאי לממש את השעבוד כל עוד מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') לא מימשו את השעבוד הרלוונטי, ובכלל זה במסגרת מסמכי השעבוד הנחות נכללו הוראות כאמור בסעיף 6.2.2 לעיל, וכן תצהיר ותתחייב כי השעבוד הנחות לא יפגע בשום צורה שהיא בזכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'). החברה תמציא לנאמן את ההתחייבות וההצהרה האמורה לעיל, לפחות 3 ימי עסקים טרם חתימת ההסכמים ליצירת השעבוד הנחות כאמור.

6.2.4 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תודיע לנאמן מיד עם היוודע לה, על נקיטה בהליכים בקשר עם מימוש השעבוד הנחות, ככל שיינקטו על אף האמור לעיל.

6.2.5 החברה תמציא לנאמן העתק ממסמכי השעבוד הנחות שנחתמו ואשר יכללו את התנאים האמורים לעיל, בסמוך לאחר חתימתם ולא יאוחר מ- 4 ימי עסקים מתאריך חתימתם.

6.3 שעבוד שלילי

6.3.1 החברה מתחייבת כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ח') קיימות במחזור (דהיינו כל עוד אגרות החוב (סדרה ח') לא נפרעו או סולקו במלואן, בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם) שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה (שש"כ), לטובת צד שלישי כלשהו, להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי (שעבוד שלילי), וזאת ללא קבלת הסכמה מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') בהחלטה מיוחדת.

6.3.2 למעט בכפוף לאמור בסעיף 6.2 (שעבוד בדרגה נחותה) כל עוד קיימות אגרות חוב במחזור, החברה לא תהיה רשאית ליצור שעבדים מכל מין וסוג שהוא לטובת צדדים שלישיים, אלא בכפוף לאישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב ברוב רגיל.

7. התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח')

7.1 התניות פיננסיות / אמות מידה פיננסיות

כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ח') -קיימות במחזור (קרי כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת, כדלקמן :

7.1.1 הון עצמי מתואם מינימלי

החברה מתחייבת כי בתקופת הבדיקה (כהגדרתה בסעיף 7.1 זה), הונה העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו להלן, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או החצי שנתיים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-10 מיליון ש"ח וזאת על פי המאזן המאוחד הכלול בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו. על אף האמור, ככל והונה העצמי המתואם של החברה יפחת מ-15 מיליון ש"ח, על פי המאזן המאוחד הכלול בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו יחול מנגנון התאמת שיעור ריבית כמפורט בסעיף 7.1.3 לשטר הנאמנות, למען הסר ספק מובהר כי במקרה כאמור, אין הדבר יחשב עילה להעמדת החוב לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 10.

בסעיף 7 זה, "**הון עצמי מתואם**", משמעו – הון עצמי כולל זכויות מיעוט לפי הדוחות הכספיים והלוואות בעלים הנחותות והכל בהתאם לדוחות הכספיים של החברה.

כך לדוגמא:

במועד הבדיקה הונה העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) עומד על סך של 70 מיליון ש"ח ולחברה הלוואות בעלים בסך כולל של 15 מיליון ש"ח ללא שטרי הון, אזי ההון העצמי המתואם של החברה עומד על סך של 85 מיליון ש"ח.

7.1.2 בדיקת התחייבויות החברה והפרתן

החברה מתחייבת כי תציין בכל דוחותיה הכספיים, הרבעוניים או החצי שנתיים או השנתיים, לפי העניין ועל פי כל דין (להלן: "**הדוחות הכספיים לבדיקה**"), את דבר עמידתה או אי עמידתה ו/או אי עמידה שאינה מהותית בהתחייבויות המפורטות בסעיף 7 זה לעיל, לרבות הנתון המספרי וכן כל גילוי הנדרש על פי הוראות הדין והנחיות רשות ניירות ערך. עם פרסומו של כל דוח כספי, תעביר החברה לנאמן תחשיב בקובץ אקסל פעיל וכן תחשיב חתום על ידי מנכ"ל החברה או יו"ר הדירקטוריון או נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים המציג את אופן עמידת החברה בהתחייבויותיה כאמור, והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ח'), היה ויתברר כי על פי הדוחות הכספיים לבדיקה, לא עמדה החברה באיזו מהתחייבויותיה כאמור בסעיף 7.1.1 לעיל, למעט במקרה של אי עמידה לא מהותית שאז יחול האמור בסעיף 7.1.3 להלן, ואי עמידתה באיזו מהתחייבויותיה כאמור נמשכה בתקופת הבדיקה (כהגדרתה להלן), אזי תחולנה הוראות סעיף 10.1 לשטר הנאמנות בכפוף לאמור בסעיפים 10.2–10.3 לשטר הנאמנות, בהתאם לעניין.

בשטר זה, "**תקופת הבדיקה**" משמעה שני רבעונים עוקבים רצופים, על פי הדוחות הכספיים הרלוונטיים לתום כל אחד משני הרבעונים האמורים או על פי הדוחות הכספיים החצי שנתיים, לפי העניין ו"**מועד הבדיקה**" משמעו מועד פרסום הדוחות הכספיים לבדיקה.

7.1.3 התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה שאינה מהותית

שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ח') יותאם אם החברה תחרוג חריגה מאמת המידה הפיננסית המפורטות בסעיף 7.1.1 (כולל) לעיל, ואי עמידתה באיזו מהתחייבויותיה כאמור נמשכה בתקופת הבדיקה (כהגדרתה לעיל), אזי תחולנה ההוראות המפורטות להלן לעניין סעיף 7.1.3 זה:

"שיעור הריבית הנוסף" – שיעור הריבית יותאם בשיעור נוסף של 0.25% על הריבית הקיימת בגין חריגה מההתניה הפיננסיות המפורטות בסעיף 7.1.1 (כולל) לעיל.

"מועד החריגה" – מועד פרסום הדוחות הכספיים אשר מצביעים על החריגה.

7.1.3.1 ככל שתחרוג החברה מאיזו מהתניה הפיננסית האמורה בסעיף 7.1.1 לעיל, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ח'), בשיעור הריבית הנוסף.

7.1.3.2 התקופה שלגביה יתווסף שיעור הריבית הנוסף בגין חריגה מאמות מידה פיננסיות, תהא החל ממועד החריגה ועד למוקדם מבין: (א) פירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ח') או (ב) המועד הראשון בו החברה עמדה באמות המידה הפיננסיות; (להלן ביחד: "**מועד תיקון ההפרה**").

7.1.3.3 היה ותתקיים חריגה כאמור, לא יאוחר מתום יום עסקים אחד (1) ממועד החריגה תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה את: (א) אי העמידה בהתחייבות האמורה, תוך פירוט החריגה מאמות המידה הפיננסיות; (ב) שיעור הריבית עד למועד החריגה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן: "**ריבית המקור**"); (ג) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ח') החל ממועד החריגה ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן: "**הריבית המעודכנת**"); (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ב) ו-(ג) לעיל; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; ו-(ו) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית (הריבית החצי שנתית תחושב כריבית השנתית חלקי שניים) לתקופות הבאות.

7.1.3.4 היה ומועד החריגה יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה (4) ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע האמור (להלן: "**תקופת הדחייה**"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור בלבד, כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה (מחושב על בסיס 365 ימים בשנה), ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

7.1.3.5 כמו כן, החברה תודיע לנאמן בכתב תוך יום עסקים אחד (1) ממועד החריגה על אי עמידה שאינה מהותית באמות המידה הפיננסיות.

7.1.3.6 מובהר, למען הסר ספק, כי במקרה של תיקון ההפרה, תבוטל עליית הריבית השנתית בגין החריגה מההתניה הפיננסית האמורה באופן ששיעור הריבית השנתית שיישאו אגרות החוב יקטן בשיעור של 0.25% בגין כל עמידה באמת מידה פיננסית אשר בגינה הועלה שיעור הריבית, וזאת החל מהמועד תיקון ההפרה. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בסעיף 7.1.6 זה לעיל,

בשינויים המחויבים, לפי העניין, הנובעים מעמידת החברה באותה התניה פיננסית.

7.1.3.7 לאחר יום עסקים אחד (1) ממועד תיקון ההפרה החברה תפרסם דיווח מיידי אודות תיקון ההפרה אשר יכלול את הפרטים המפורטים בסעיף 7.1.3.3 לעיל בשינויים המחויבים.

7.1.3.8 כמו כן, החברה תודיע לנאמן בכתב תוך יום עסקים אחד (1) ממועד תיקון ההפרה על עמידתה באמת המידה הפיננסית ותעביר לנאמן תחשיב בקובץ אקסל פעיל וכן תחשיב חתום על ידי מנכ"ל החברה או יו"ר הדירקטוריון או נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים המציג את אופן עמידת החברה באמות המידה הפיננסית, והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

7.1.3.9 מובהר כי כל עוד לא תוקנה ההפרה, ימשיכו אגרות החוב לשאת את תוספת הריבית גם אם ההפרה הפכה להפרה מהותית.

יחס חוב לבטוחה

7.2

החברה מתחייבת כי במועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב סדרה ח' ובכל מועד בו תבוצע הרחבת סדרה, יחס חוב לבטוחה כהגדרתו להלן (במקרה של הרחבת סדרה, לאחר הרחבת הסדרה) לא יהיה גבוה מ-1.

לעניין חישוב הנוסחה המפורטת בסעיף 7.2 זה:

A = יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') שתהיינה קיימות במחזור במועד הבדיקה, בתוספת ריבית שנצברו עד לאותו מועד בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה א');

B = הסכום המצטבר של השווי הבטוחתי של פיקדונות כספיים ו/או שווה מזומנים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או ניירות ערך ממשלתיים, אם וככל שיהיו משועבדים במועד הבדיקה, שהופקדו אצל הנאמן כבטוחה על פי שטר נאמנות זו ו/או שהופקדו כבטוחה לפרעון אגרות החוב ו/או הריבית.

C = השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים למעט הנכס בירקון 185 והנכס בעומרית, הנכס בחורב 28 ומניות הדר במועד הבדיקה כפול 80%.

D – השווי הבטוחתי של הנכס בירקון 185 כפול 85%

E – השווי הבטוחתי של הנכס בעומרית כפול 50%

F – השווי הבטוחתי של הנכס בחורב 28 כפול 85% כל עוד הוא נמדד בהתאם לערכו בספרים או השווי הבטוחתי של הנכס בחורב 28 כפול 80% כאשר הוא ימדד על פי סכום העודפים הצפוי מהפרויקט על-פי דוח שמאי

G – השווי הבטוחתי של הדר כפול 75%

החברה מתחייבת כי יחס החוב לבטוחה, במועד שחרור תמורת ההנפקה הראשונה וכן מיד לאחר כל הרחבת סדרה, לא יהיה גבוה מ-1, כאשר השווי הבטוחתי יחושב בהתאם להוראות סעיף 5.10 להלן.

יחס החוב לבטוחה יחושב בהתאם לנוסחה הבאה (להלן: "יחס חוב לבטוחה"):

$$\frac{A-B}{C+D+E+F+G} = \text{יחס חוב לבטוחה}$$

כך לדוגמא:

בהינתן ובמועד מסוים יתרת הערך הנקוב של האג"ח במועד הבדיקה, בתוספת ריבית שנצברה עד לאותו מועד עומדת על סך של 100 מיליון ש"ח, ולחברה אין פיקדונות כספיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או ניירות ערך ממשלתיים משועבדים אזי A שווה ל- 100 ו-B שווה ל- 0.

באותו המועד משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') עודפי חורב 30 אשר שוויו למועד הבדיקה עומד על סך של 20 מיליון ש"ח, הנכס בירקון 185 אשר השווי הבטוחתי שלו למועד הבדיקה עומד על 100 מיליון ש"ח, הנכס בעומרית אשר השווי הבטוחתי שלו למועד הבדיקה עומד על 100 מיליון ש"ח, הנכס בחורב 28 לאחר שנחתם הסכם ליווי והתקבל דוח שמאי אשר השווי הבטוחתי של העודפים שלו למועד הבדיקה עומד על 10, וחברת הדר אשר השווי הבטוחתי שלה למועד הבדיקה עומד על 30 מיליון אזי C שווה ל- 16, D שווה ל- 85, E שווה ל- 150, F שווה ל- 8 ו-G שווה ל- 22.5 לאור האמור יחס ההלוואה לבטוחה הנו כדלקמן:

$$\frac{100-0}{181.5} = 0.551$$

להלן השווי הבטוחתי והשווי הבטוחתי המשוקלל² של הנכסים המשועבדים נכון למועד התסקיף:

שערור מהשווי הבטוחתי המשוקלל	שווי בטוחתי משוקלל (באלפי ש"ח)	שיעור לחישוב השווי הבטוחתי המשוקלל	שווי בטוחתי (באלפי ש"ח)	בטוחה
31%	40,000	50%	³ 80,000	הנכס בעומרית
10%	13,155	80%	16,444	עודפי הנכס בחורב 30
7%	9,600	80%	12,000	עודפי הנכס בחדרה
4%	5,604	85%	6,593	הנכס בחורב 28
3%	3,824	80%	4,780	הנכס בשכונת הרכבת
27%	35,139	85%	41,340	הנכס בירקון 185
16%	21,014	75%	⁴ 28,019	הדר

² השווי הבטוחתי המשוקלל מחושב בהתאם למשקולות המפורטות בסעיף 7.2 זה לצורך חישוב הנוסחה ליחס בין חוב לבטוחה. ³ השווי הבטוחתי של הנכס בעומרית ייקבע בהתאם למחיר הממוצע המשוקלל בנטרול מע"מ בו נמכר דונם בנכס בעומרית, בהתאם למחיר המכירה כפי שהוכר בדוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים הרלוונטיים של החברה במהלך השנתיים שקדמו למועד הבדיקה כפול יתרת השטח בנכס עומרית (בדונמים) אשר טרם נמכרה עד למועד דוחותיה הכספיים האחרונים של החברה נכון למועד הבדיקה.

⁴ השווי הבטוחתי של הדר ייקבע על פי השווי ההוגן של הנכס ברישלייה וקזנובה נטו לאחר ניכוי עתודה למס כהגדרתו להלן בניכוי החוב הפיננסי בגין הנכס ברישלייה וקזנובה כפי שמוצגים בדוחותיה הכספיים האחרונים המבוקרים או הסקורים הרלוונטיים של החברה, לפי העניין, של החברה, בהתאם לחלקה של החברה בנכס

	128,336	189,176	סה"כ
--	---------	---------	------

עמידה בהתחייבויות החברה במקרה של שינוי בתקינה חשבונאית

7.3

עמידת החברה באילו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיפי המשנה של סעיף 7 לשטר לעיל תחושבנה לפי התקינה החשבונאית שחלה על החברה במועד החתימה על שטר נאמנות זה. לאור זאת, במקרה של שינוי רגולטורי בכללי החשבונאות החלים על החברה ו/או במקרה של שינוי במדיניות החשבונאית של החברה ו/או אימוץ תקנים חשבונאיים חדשים על ידי החברה, אשר יש בו כדי לגרום להשפעה שאינה זניחה על תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות האמורות, החברה תערוך מאזן פרופורמה סקור (לא מבוקר) על ידי רואי החשבון במתכונת מקוצרת ובהתבסס על תחשיב פנימי של החברה, בהתאם לתקינה החשבונאית החלה על החברה במועד החתימה על שטר נאמנות זה, ותבחן את עמידתה באמות המידה הפיננסיות על פי מאזן הפרופורמה ("בחינת הפרופורמה"). במקרה כאמור, עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות כאמור בסעיפי המשנה של סעיף 7 לשטר לעיל תיקבע על פי בחינת הפרופורמה ותפורסם על פי דין.

"השפעה שאינה זניחה" לצרכי סעיף זה – משמעותה שינוי ב – 10% לפחות מהיחס

הפיננסי הקבועים בסעיפי 7 לעיל (במצטבר ביחס לכל שינויי התקינה שחלו). למען הסר ספק, אי עמידת החברה בכל אחת מהתניות הפיננסיות כאמור עולה כדי השפעה שאינה זניחה.

יובהר, כי עמידתה של החברה באמות המידה הפיננסיות כאמור בסעיפי משנה 7 לעיל תחושב, בכל מקרה, לפי התקינה החשבונאית שחלה על החברה במועד החתימה על שטר הנאמנות, וזאת גם במקרה של שינוי רגולטורי בכללי החשבונאות החלים על החברה ו/או במקרה של שינוי במדיניות החשבונאית של החברה ו/או אימוץ תקנים חשבונאיים חדשים על ידי החברה, וזאת גם אם השפעת השינוי זניחה. עוד יובהר, כי הבחינה האם ההשפעה של שינויים כאמור אינה זניחה ביחס לתוצאות אמות המידה הפיננסיות האמורות, רלוונטית רק לצורך בחינת הפרופורמה. במקרה של השפעה שאינה זניחה, מאזן הפרופורמה (שעל בסיסו תערך בחינת הפרופורמה כאמור), יצורף לדוח התקופתי או לדוח הרבעוני, לפי הענין.

מגבלות על חלוקה

7.4

7.4.1 החברה מתחייבת כי עד לסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב, אם ההון העצמי המתואם של החברה יקטן מתחת ל- 35 מיליון ש"ח על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים, לפי העניין, הידועים במועד קבלת ההחלטה, היא לא תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) לבעלי מניותיה (לרבות אם בעקבות חלוקה כאמור יפחת ההון העצמי של החברה מהאמור לעיל)

7.4.2 החברה לא תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות), במידה ובמועד ההחלטה על החלוקה או כתוצאה מביצוע החלוקה תתקיים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מידי או למימוש בטוחות, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בסעיף 7.1.2 לשטר זה

7.4.3 החברה תמסור לנאמן אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר עמידתה בכל התנאים שבסעיף 7.3 לעיל, וזאת בתוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת

ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה ועובר לביצוע החלוקה בפועל. הנאמן יסתמך על אישורי החברה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת.

מעבר לאמור לעיל ולקבוע בסעיף 7.4 להלן, לא קיימות למועד שטר זה מגבלות ביחס לביצוע חלוקה או רכישה של עצמית של מניות על ידי החברה.

7.5 רישום למסחר

החברה מתחייבת כי אגרות החוב (סדרה ח') אשר תונפקנה לראשונה, מכוח התשקיף אשר על פיו תוצענה אגרות החוב (סדרה ח') לראשונה, תירשמנה למסחר בבורסה.

8. רכישת אגרות חוב על ידי החברה

8.1 החברה שומרת על זכותה לרכוש בכל עת (בבורסה ו/או מחוצה לה) אגרות חוב מתוך אגרות החוב שהונפקו, במחיר ובתנאים שייראו לה (ובכפוף לכל דין, ממוכרים שייבחרו לפי שיקול דעתה וללא חובת פנייה לכלל המחזיקים באגרות החוב), מבלי לפגוע בחובת הפירעון המוטלת עליה. במקרה של רכישה כאמור תפקענה אגרות החוב הנרכשות באופן אוטומטי ותימחקנה מהמסחר, והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. במקרה שאגרות החוב תירכשנה במהלך המסחר בהן בבורסה, החברה תפנה למסלקת הבורסה בבקשה למשיכת התעודות שלהן. החברה תפרסם דוח מיידי על כל רכישה של אגרות החוב שבוצעה על ידה כאמור.

8.2 חברה קשורה של החברה לרבות חברה בת וחברה כלולה, בעל שליטה בחברה (במישרין ו/או בעקיפין), בן משפחתו (כהגדרתו בחוק ניירות ערך), תאגיד בשליטת אחד מהם (כולם, למעט החברה, להלן: "**מחזיק קשור**"), רשאים לרכוש ו/או למכור מעת לעת בבורסה ו/או מחוצה לה (לרבות במקרה של הנפקה על ידי החברה), אגרות חוב על פי שיקול דעתם (בכפוף לכל דין ומבלי לגרוע מזכותם של צדדים אחרים לרכוש אגרות חוב כאמור). אגרות החוב אשר תוחזקנה כאמור על ידי מחזיק קשור בחברה תיחשבנה כנכס שלהם, יחול לגביהן האמור בסעיף 44 לתוספת השנייה לשטר הנאמנות, הן לא תימחקנה מהמסחר בבורסה (אלא בכפוף לכללי הבורסה), וכן הן תהיינה ניתנות להעברה כיתר אגרות החוב. יובהר כי, אחזקותיו של מחזיק קשור לא יבואו במסגרת מניין חוקי כניסוס אסיפת מחזיקים וכן לא יבואו במסגרת קולות המצביעים באסיפה.

8.3 אין באמור בסעיף זה לעיל לגרוע מהוראות כל דין (ובכלל זאת הנחיות רשות ניירות ערך) החלות על החברה, לרבות בקשר עם אישורים נדרשים לביצוען של עסקאות עם בעל שליטה (או שלבעל שליטה עניין אישי בהן).

9. פדיון מוקדם של אגרות החוב

9.1 פדיון מוקדם בהתאם להוראות תקנון הבורסה

אם יוחלט על ידי הבורסה על מחיקה מהמסחר של אגרות החוב (סדרה ח') מפני ששווי הסדרה פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר, החברה תבצע פדיון מוקדם כאמור של הסדרה בשל מחיקה מרישום למסחר בה כאמור לעיל, ותפעל כדלקמן: תוך ארבעים וחמישה (45) יום מתאריך החלטת דירקטוריון הבורסה בדבר המחיקה מהרישום למסחר כאמור, תודיע החברה על מועד פדיון מוקדם שבו רשאי המחזיק באגרות החוב לפדות. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי.

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

במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את אגרות החוב (סדרה ח') שהמחזיקים בהן ביקשו לפדות. תמורת הפדיון תהיה בסכום הערך הנקוב של אגרות החוב בתוספת ריבית שנצברה עד יום התשלום בפועל כקבוע בתנאי אגרות החוב (סדרה ח').

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

פדיון מוקדם של אגרות החוב כאמור לעיל לא יקנה למי שהחזיק באגרות החוב שיפדו כאמור את הזכות לתשלום קרן ו/או ריבית בגין התקופה שלאחר מועד הפדיון.

פדיון מוקדם ביוזמת החברה

9.2

החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, בכל עת אך לא לפני שישים (60) יום מהמועד בו ירשמו איגרות החוב (סדרה ח') של החברה למסחר, להעמיד את אגרות החוב (סדרה ח') לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, ובמקרה כאמור יחולו ההוראות המפורטות בסעיף זה להלן, והכל כפוף להנחיות רשות ניירות ערך והוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו כפי שיהיו במועד הרלוונטי.

הסכום שישולם למחזיקי איגרות החוב (סדרה ח') במקרה של פדיון מוקדם יהיה הסכום הגבוה מבין: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב (סדרה ח') העומדות לפדיון מוקדם, אשר ייקבע על פי מחיר הסגירה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ח') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת דירקטוריון החברה בדבר ביצוע הפדיון המוקדם ואולם, נקבע מועד הפדיון המוקדם למועד בו מבוצע תשלום ריבית, אזי יופחת ממחיר היחידה כאמור סכום השווה לסכום הריבית המשולם בגין אותה היחידה באותו מועד; (2) הערך ההתחייבתי של אגרות החוב (סדרה ח') שבמחזור, היינו, קרן בתוספת ריבית שנצברה עד למועד הפדיון המוקדם בפועל אשר תשולם על הערך הנקוב שנפדה בפדיון המוקדם; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ח') (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהווה לפי תשואת אגרות החוב הממשלתיות לא צמודות, כהגדרתה להלן, בתוספת ריבית בשיעור של 2.5%. היוון איגרות החוב (סדרה ח') יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם בפועל ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ח'). במקרה של תשלום ריבית נוספת עקב התשלום המוקדם תשולם הריבית הנוספת על הערך הנקוב שנפדה בתשלום המוקדם בלבד.

לעניין זה: **"תשואת אגרות החוב הממשלתיות"** משמעה, ממוצע התשואה (ברוטו) לפדיון, כפי שתפרסם הבורסה, בתקופה של שבעה (7) ימי עסקים, המסתיימת שני (2) ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של שתי (2) סדרות אגרות חוב ממשלתיות לא צמודות, ושמשך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה ח') במועד הרלוונטי, היינו סדרה אחת של אגרות חוב ממשלתיות בעלת המח"מ הקרוב הגבוה למח"מ של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ח') שבמחזור במועד הרלוונטי וסדרה אחת של אגרות חוב ממשלתיות לא צמודות בעלת המח"מ הקרוב הנמוך למח"מ של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ח') שבמחזור במועד הרלוונטי.

על אף האמור לעיל, במקרה בו יבוצע הפדיון המוקדם מתוך תמורת המכירה של הנכסים המשועבדים או חלקם יהיה מחיר הפדיון המוקדם שווה לערך ההתחייבתי של אגרות החוב (סדרה ח') העומדות לפדיון מוקדם, דהיינו קרן בתוספת ריבית עד למועד הפדיון המוקדם בפועל.

תדירות הפדיון המוקדם לא תעלה על אחת לרבעון. נקבע פדיון מוקדם ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית או מועד לביצוע פדיון חלקי או מועד לביצוע פדיון סופי, יבוצע הפדיון המוקדם

במועד שנקבע לתשלום כאמור. לעניין זה "רבעון" משמעו כל אחת מהתקופות הבאות: ינואר-מרץ, אפריל-יוני, יולי-ספטמבר ואוקטובר-דצמבר.

ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם לא יפחת מ-1 מיליון ש"ח. למרות האמור, תהא החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מהסכום האמור ובלבד שלא תבצע פדיון כאמור יותר מפעם אחת בשנה. כל סכום שייפרע בפירעון מוקדם על ידי החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב, פרו-רטה לפי ערך נקוב של אגרות החוב המוחזקות.

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

עם קבלת החלטה של דירקטוריון החברה בעניין ביצוע פדיון מוקדם כאמור לעיל, החברה תפרסם דוח מיידי על ביצוע פדיון מוקדם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), אשר המועד הקובע לביצועו ייקבע בדוח המיידי. הדוח המיידי יפורסם לא פחות משבעה-עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לפני ביצוע הפדיון המוקדם.

מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית בגין אגרות החוב (סדרה ח') לבין מועד תשלום הריבית בפועל. בדוח המיידי כאמור תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון מוקדם וכן את הריבית שנצברה בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם, בהתאם לאמור להלן.

לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח. במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תודיע בדוח מיידי על: (1) שיעור הפדיון החלקי במונחי היתרה הבלתי מסולקת; (2) שיעור הפדיון החלקי במונחי הסדרה המקורית; (3) שיעור הריבית בפדיון החלקי על החלק הנפדה; (4) שיעור הריבית שישולם בפדיון החלקי, מחושב לגבי היתרה הבלתי מסולקת; (5) עדכון שיעורי הפדיונות החלקיים שנותרו, במונחי הסדרה המקורית; (6) המועד הקובע לזכאות לקבלת הפדיון המוקדם של קרן אגרות החוב שיהיה שישה (6) ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם.

10. העמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות

10.1 בקרות אחד או יותר מהמקרים המנויים להלן:

10.1.1 אם החברה לא פרעה תשלום כלשהו מהתשלומים בהם היא חייבת לפי אגרות החוב או לפי שטר הנאמנות או לפי מסמכי השעבוד או לא קוימה התחייבות מהותית אחרת ו/או בוצעה הפרה יסודית (לרבות במקרה של הרחבת סדרה אגרות החוב (סדרה ח') בניגוד להוראות סעיפים 5.9 ו- 7.2 לשטר הנאמנות ו/או ביצוע חלוקה בניגוד להוראות סעיף 7.4 לעיל) שניתנה לטובת המחזיקים, אלא אם ההפרה לא תוקנה עד תום תקופה של שבעה (7) ימים ממועד ההפרה (במקרה של אי פירעון במועד), או עד תום תקופה של ארבעה עשר (14) ימים מיום שנודע לחברה על ההפרה (במקרה של אי קיום התחייבות מהותית אחרת) או אם יתברר כי מצג מהותי ממצגי החברה באגרות החוב ו/או בשטר הנאמנות אינו נכון ו/או אינו מלא.

10.1.2 אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת), אם יינתן צו פירוק קבוע וסופי ביחס לחברה על ידי בית המשפט, או אם ימונה לה מפרק קבוע על ידי בית המשפט.

- 10.1.3 אם ניתן צו פירוק זמני על ידי בית המשפט, או אם ימונה לחברה מפרק זמני או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה, או אם תתקבל החלטה בת תוקף לפירוק החברה (למעט פירוק למטרות מיזוג עם חברה אחרת ו/או שינוי במבנה החברה), והמינוי כאמור או ההחלטה כאמור או הצו כאמור לא בוטלו תוך ארבעים וחמישה (45) ימים מיום המינוי או ההחלטה או הצו, לפי העניין. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או לצווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.
- 10.1.4 אם יוטל עיקול, או יבוצעו פעולות הוצאה לפועל על עיקר נכסי החברה, ובתנאי שנפגעו או שיש חשש סביר שעלולים להיפגע כתוצאה מכך התשלומים למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') ו/או זכויותיהם, ולא יוסר העיקול או תבוטל הפעולה תוך ארבעים וחמישה (45) ימים לאחר שהוטל העיקול או מומש השעבוד או בוצעה הפעולה, על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או לצווים או לפעולות שהוגשו או ניתנו או בוצעו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.
- "עיקר נכסי החברה" בסעיף 10.1 זה, משמע נכס ו/או מספר נכסים במצטבר שסכומם הכולל מהווה 50% לפחות מסך המאזן של החברה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה שפרסמה החברה לאחרונה לפני מקרה רלוונטי כאמור.
- 10.1.5 אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או ניתן צו למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) או אם ימונה כונס נכסים זמני על עיקר נכסי החברה (כהגדרת המונח לעיל), ובתנאי שנפגעו או שיש חשש סביר שעלולים להיפגע כתוצאה מכך התשלומים למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') ו/או זכויותיהם, אשר לא נדחו או בוטלו, לפי העניין, בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.
- 10.1.6 החברה לא עמדה באיזו מהתחייבויותיה שבסעיף 7.1 לשטר הנאמנות, בשני דוחות כספיים רצופים, ובלבד שלא ניתנה לחברה ארכה לתיקון מאת הנציגות הדחופה לפי סעיף 10.3 לשטר הנאמנות וכל עוד היא לא עומדת בהן. למען הספק ספק מובהר כי האמור לעיל לא יחול ביחס לאי עמידה שאינה מהותית בהתחייבות כאמור.
- 10.1.7 אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') לפי שטר נאמנות זה.
- 10.1.8 אם החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין או לפי הוראות שטר זה, בתוך שלושים (30) ימים מהמועד האחרון שבו היא חייבת בפרסומו.
- 10.1.9 אם אגרות החוב (סדרה ח') נמחקו מהמסחר בבורסה.
- 10.1.10 אם סדרה אחרת של אגרות חוב שהנפיקה החברה, ככל שיונפקו, הועמדה לפרעון מיידי (ללא הגבלה בסכום), או אם הלוואה ממוסד פיננסי העולה על סכום של 50 מיליון ש"ח הועמדה לפרעון מיידי, למעט הלוואה מסוג (Non-Recourse) ו/או חוב שבגינו הועמדו בטוחות להבטחתו ו/או חילוט ערבויות.
- 10.1.11 אם בוצע מיזוג (בכל דרך שהיא) של החברה עם חברה אחרת, במישרין או בעקיפין, ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), באסיפה רגילה וברוב רגיל, אלא אם כן החברה או הישות הקולטת (לפי העניין) הצהירה, לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני

מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהא ביכולתה של החברה או החברה הקולטת (לפי העניין) לקיים את התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח').

10.1.12 אם החברה תגיש בקשה לצו הקפאת הליכים או אם ניתן צו הקפאת הליכים או אם הוגשה על ידי החברה או על ידי הגורמים הרשאים לעשות כן על פי דין בקשה לעשות הסדר או פשרה עם נושי החברה לפי סעיף 350 לחוק החברות (למעט למטרת מיזוג או שינוי במבנה החברה שאינן אסורים לפי תנאי שטר זה, ולמעט הסדרים בין החברה לבין בעלי מניותיה שאינם אסורים לפי שטר זה ושאינן בהם כדי להשפיע על יכולת החברה לפרוע את אגרות החוב), או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור על רקע העדר יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן והבקשה או הצו כאמור לא בוטלו בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים מיום שניתנו. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או לצווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

10.1.13 אם המסחר באגרות החוב (סדרה ח') בבורסה הושעה על ידי הבורסה, למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות כאמור בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וחלפו שישים (60) ימים ממועד ההשעיה במהלכם העילה להשעיה לא רופאה או הוסרה.

10.1.14 אם החברה תחדל מלהיות תאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.

10.1.15 אם החברה תודיע על כוונתה להפסיק את תשלומיה ו/או תפסיק את תשלומיה.

10.1.16 אם החברה תחדל מלהמשיך את כלל עסקיה בתחום הנדל"ן ו/או לנהל את כלל עסקיה בתחום הנדל"ן כפי שיהיו מעת לעת.

10.1.17 בוצעה מכירה לאחר של רוב נכסי החברה ואשר כתוצאה ממנה החברה אינה עומדת באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 7.1, ולא התקבלה למכירה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') מראש, באסיפה רגילה ברוב רגיל; לעניין ס"ק זה, "**מכירה לאחר של רוב נכסי החברה**" פירושה מכירת נכסים שבבעלות החברה שבוצעה במהלך שישה (6) חודשים רצופים, ששווים, בניכוי שווי נכסים שנרכשו על ידי החברה, באותה תקופה של שישה (6) החודשים הרצופים הנ"ל, עולה על שיעור של 50% מסך הנכסים על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, ערב מכירת הנכס הראשונה שבוצעה בתקופת שישה (6) החודשים כאמור. "**מכירה לאחר**" – מכירה לכל צד שלישי שהוא, למעט תאגידים בשליטת החברה ו/או תאגידים בשליטת תאגידים כאמור, לרבות מכירה ללא תמורה.

10.1.18 אם סך אחזקותיהם במניות החברה של מר עזרא לוי, מר אברהם לוי ומר יונה לוי וקרוביהם, במישרין ובעקיפין ולרבות באמצעות חברות בשליטתה, (כהגדרת המונח "קרוב" בחוק החברות) יפחתו משיעור של לפחות 50.01% מהון המניות המונפק בחברה. לעניין זה "שליטה" כמשמעה בחוק ניירות ערך.

10.2 בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 10.1 לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

(א) בקרות איזה מהאירועים שבסעיף 10.1 לשטר הנאמנות, הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') אשר על סדר יומה העמדת אגרות החוב (סדרה ח') לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות.

בהודעת הזימון יצוין, כי היה והחברה תגרום לביטולו ו/או להפסקת של האירוע המפורט בסעיף 10.1 לעיל שבגיניו זומנה האסיפה עד למועד כינוס האסיפה, אזי יבוטל זימון אסיפת

מחזיקי אגרות החוב כאמור לעיל.

על פי דרישת מחזיקי אגרות החוב (אחד או יותר) אשר מחזיקים בחמישה אחוזים (5%) או יותר מהיתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ח'), יהיה הנאמן חייב, לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') אשר על סדר יומה העמדת אגרות החוב (סדרה ח') לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות.

(ב) נקבעה בסעיף 10.1 לשטר הנאמנות, לעניין סעיף מסוים, תקופה סבירה שבה רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מיידי, רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי רק אם חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא נשמטה; ואולם הנאמן רשאי לקצר את התקופה שנקבעה כאמור אם סבר שיש בה כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות המחזיקים.

(ג) מועד כינוס אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') אשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ח') ו/או מימוש בטוחות, בשל קרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 10.1 לשטר הנאמנות, יהיה בחלוף עשרים ואחד (21) ימים ממועד זימונה (או מועד קצר יותר בהתאם לאמור בס"ק (ז) להלן).

(ד) במקרה בו עד מועד כינוס האסיפה כאמור לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 10.1 לשטר הנאמנות, והתקבלה החלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור בדבר העמדתן לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות התקבלה כמפורט בס"ק (ט) להלן, הנאמן יהיה חייב, באופן מיידי, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ח') ו/או לפעול למימוש בטוחות ובלבד שנתן לחברה הודעה של חמישה-עשר (15) ימים על כוונתו לעשות כן והאירוע שבגינו התקבלה ההחלטה לא בוטל או הוסר בתוך תקופה זו והכל בכפוף להוראות ס"ק (ג) לעיל. ואולם, הנאמן או המחזיקים באגרות החוב (סדרה ח') לא חייבים למסור לחברה הודעה כאמור, אם קיים חשש סביר כי מסירת ההודעה תפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב (סדרה ח') לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות או תפגע בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח').

(ה) העתק מהודעת זימון האסיפה כאמור יישלח על ידי מזמן האסיפה לחברה מיד עם פרסום המודעה על זימונה ויהווה הודעה מראש ובכתב (בהתאם לסעיף ה' כאמור) לחברה על כוונתו לפעול כאמור, והחברה תפרסם דוח מיידי בדבר הזימון לאסיפה כאמור.

(ו) הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו, לקצר את מניין הימים האמורים בס"ק (ד) לעיל במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי כל דחייה בכינוס האסיפה מסכנת או עלולה לסכן את זכויות מחזיקי אגרות החוב.

(ז) החלטת מחזיקים להעמיד את אגרות החוב (סדרה ח') לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות, תתקבל באסיפת מחזיקים שנכחו בה מחזיקים המחזיקים, בעצמם או על ידי באי כוחם, בלפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח'), ברוב של המחזיקים ביתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח') המיוצג בהצבעה או ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית שנכחו בה, בעצמם או על ידי באי כוחם, מחזיקים המחזיקים בלפחות עשרים אחוזים (20%) מהיתרה כאמור.

(ח) מובהר בזאת, כי חובות הנאמן לפי סעיף 10.2 זה, כפופות לידיעתו בפועל את התקיימות העובדות, המקרים, הנסיבות והאירועים המפורטים בו, בין מכוח פרסומים פומביים אותם

פרסמה החברה ובין מכוח הודעת החברה שתשלח אליו בהתאם להוראות שטר זה. אין בכך כדי לפגוע בחובות ו/או בזכויות הנאמן על פי כל דין.

ט) אין בהעמדה לפירעון מיידי ו/או במימוש בטוחות כדי לפגוע ו/או לגרוע מכל זכות ו/או סעד שיש למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') מכח שטר הנאמנות ו/או הדין.

10.3 על אף האמור בסעיף 10 זה לעיל, במקרה בו תבקש החברה מהנאמן, בכתב, למנות נציגות דחופה, יש לפעול על פי ההוראות הקבועות בתוספת השלישית לשטר הנאמנות.

10.4 יובהר כי אין באמור בסעיפים 10.2 ו-10.3 לשטר הנאמנות כדי לגרוע מזכויותיו וחובותיו של הנאמן המוקנות על פי כל דין.

11. תביעות והליכים בידי הנאמן

11.1 בנוסף לכל הוראה אחרת בשטר זה וכזכות וסמכות עצמאית, יהיה הנאמן רשאי, לפי שיקול דעתו, ויהיה חייב לעשות כן על ידי החלטה שנתקבלה באסיפה רגילה וברוב רגיל, וללא מתן הודעה נוספת לחברה, לנקוט בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים ובקשות לקבלת הוראות כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות כל דין, לשם אכיפת התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות ולשם מימוש ו/או הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות. על אף האמור בסעיף זה, זכות להעמדה לפירעון מיידי תקום רק בהתאם להוראות סעיף 10 לשטר הנאמנות ולא מכח סעיף זה.

11.2 הנאמן רשאי בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס אסיפת מחזיקים באגרות החוב בכדי שיוחלט על ידי המחזיקים כאמור באסיפה רגילה וברוב רגיל אילו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על פי שטר הנאמנות, ובלבד שכינוס האסיפה ייעשה במועד הראשון האפשרי ולא יהיה בדחיית ההליכים כדי לסכן את זכויות המחזיקים האמורים. כמו כן, יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות של המחזיקים כאמור לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור, בהתאם לאמור לעיל.

11.3 בכפוף להוראות שטר הנאמנות, רשאי הנאמן אך לא חייב, לכנס בכל עת, אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב על מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר הנאמנות ובלבד שכינוס האסיפה יעשה במועד הראשון האפשרי ולא יהיה בדחיית ההליכים כדי לסכן את זכויות המחזיקים האמורים.

11.4 במקרה בו סבר הנאמן כי קיים חשש סביר שתימנע מהחברה היכולת לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע המועד לקיומן, יבחן הנאמן את הנסיבות המקימות את החשש כאמור ויפעל להגנת המחזיקים בדרך הנראית לו המתאימה ביותר; מבלי לגרוע מסמכויותיו ומחובותיו של הנאמן לפי חוק ניירות ערך או על פי שטר הנאמנות, רשאי הוא, לבצע את הפעולות הנקובות בסעיף 35(ד1) לחוק ניירות ערך כפי שתהיינה מעת לעת.

לעניין זה, לא יראו כינוס של אסיפת מחזיקים באגרות החוב (סדרה ח'), בידי הנאמן, לשם קבלת הוראות כיצד לפעול, כהפרת חובתו, ובלבד שאין בעצם כינוס האסיפה כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות המחזיקים.

כונסה אסיפת מחזיקים כאמור לעיל, והתקבלה באסיפה החלטה כדן, יפעל הנאמן בהתאם להחלטה; עשה כן, יראו את פעולתו לפי אותה החלטה כעומדת בהוראות סעיף זה הנוגעות להחלטה.

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

אגרות החוב ו/או הוראות מבית המשפט כיצד לפעול, ובלבד שכינוס האסיפה או הפניה לבית המשפט יעשו במועד הראשון האפשרי.

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

11.7 כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר זה לעשות פעולה כלשהי יהיה הנאמן רשאי לעכב ביצוע של כל פעולה ולהימנע מלנקוט כל פעולה כאמור עד שיקבל הוראות מאסיפת המחזיקים ו/או הוראות מבית משפט אליו פנה הנאמן, לפי שקול דעתו, בבקשת הוראות במקרה שבו סבר הוא שיש צורך בהוראות כאמור. למען הסר ספק יובהר, כי הנאמן לא יהיה רשאי לעכב נקיטת פעולות במקרה בו השיהוי עשוי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

12. נאמנות על תקבולים

כל התקבולים שיתקבלו על ידי הנאמן, למעט שכר טרחתו ופירעון כל חוב כלפיו, בכל דרך שהיא, לרבות אך לא רק כתוצאה מהעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או כתוצאה מהליכים שינקוט, אם ינקוט, כנגד החברה, יוחזקו על ידו בנאמנות וישמשו בידיו למטרות ולפי סדר העדיפות הבא :

תחילה לסילוק ההוצאות, התשלומים, ההיטלים וההתחייבויות שהוצאו על ידי הנאמן, הוטלו עליו, או נגרמו אגב או כתוצאה מפעולות ביצוע הנאמנות או באופן אחר בקשר עם תנאי שטר הנאמנות, לרבות שכרו, והכל ביחס לאגרות החוב, וישתמש ביתרה, **ראשית** – לתשלום כל סכום אחר על פי ה"התחייבות לשיפוי" (כהגדרת מונח זה בסעיף 26 לשטר הנאמנות); **שנית** – לתשלום למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 26.4.1.2 לשטר הנאמנות מעבר לחלקם היחסי ולאחר מכן לתשלום למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 26.6 לשטר הנאמנות כפי חלקם היחסי; **שלישית** – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הריבית ו/או הקרן (לרבות ריבית הפיגורים ככל שתהיה) המגיעה להם לפי תנאי אגרות החוב פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הריבית שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם; **רביעית** – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הריבית המגיעים להם על-פי אגרות החוב המוחזקות על-ידיהם פרי-פסו שמועד תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם; **חמישית** – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הריבית המגיעים להם על פי אגרות החוב ובכפוף לתנאי ההצמדה שבאגרות החוב, שמועד תשלומם טרם הגיע, וזאת פרי-פסו ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר, **שישית** - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הקרן המגיעים להם על פי אגרות החוב ובכפוף לתנאי ההצמדה שבאגרות החוב, שמועד תשלומם טרם הגיע, וזאת פרי-פסו ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר ואת העודף, אם יהיה כזה, ישלם הנאמן לחברה או לחליפיה. מן התשלומים למחזיקי אגרות החוב ינוכה מס במקור, ככל שיש חובה לנכותו על פי כל דין.

תשלום הסכומים על ידי הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') יעשה בהתאם להוראות הדין. הנאמן יהא רשאי לקזז כל סכום אותו חייבת החברה ו/או חייבים מחזיקי אגרות החוב לנאמן (בין כתשלום על חשבון שכר הטרחה ובין כהחזר הוצאות) בהתאם לזכותו של הנאמן לקבלת הסכומים כאמור מכוח שטר נאמנות זה, וזאת ללא צורך בהחלטה של אסיפת מחזיקי אגרות חוב ו/או בהסכמת החברה.

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

13. **סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן**

הנאמן רשאי להורות לחברה בכתב להעביר לחשבון הנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב) חלק מן התשלום (ריבית ו/או קרן) אותו על החברה לשלם למחזיקים, כך שהסכום האמור המיועד לפירעון יועבר לחשבון הנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב) לא יאוחר מיום עסקים לפני מועד הפירעון למחזיקי אגרות החוב וזאת לשם מימון ההליכים ו/או ההוצאות ו/או שכר הנאמן על פי שטר זה. החברה אינה רשאית לסרב לפעול בהתאם להודעה כאמור ויראו אותה כמי שמילאה אחר התחייבותה כלפי המחזיקים אם העבירה את מלוא הסכום הנדרש לזכות חשבון הנאמן כאמור וזאת ביחס לסכומים שעל המחזיקים לשאת בהם בהתאם להוראות שטר זה.

14. **סמכות לעכב חלוקת כספים**

למרות האמור בסעיף 13 לשטר הנאמנות, היה והסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים בסעיף 13 לשטר הנאמנות ואשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה למחזיקי אגרות החוב, כאמור לעיל, יהיה פחות מ-1 מיליון ש"ח (להלן: "**הסכום המינימלי**"), לא יהיה הנאמן חייב לחלקו ויהיה הוא רשאי להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות על פי סעיף 19 לשטר הנאמנות.

לכשתגעה ההשקעות האמורות לעיל על רווחיהן, יחד עם כספים נוספים שיגיעו לידי הנאמן לצורך תשלומם למחזיקי אגרות החוב, אם יגיעו, לסכום המינימלי או במועד הקרוב הקבוע לביצוע תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב (לפי המוקדם מביניהם), אף אם הסכום שנצבר בידי הנאמן פחות מהסכום המינימלי, יהיה הנאמן חייב לחלק למחזיקי אגרות החוב את הסכום שנצבר בידיו כאמור. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה לעיל, רשאים מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), לפי החלטה ברוב רגיל שתתקבל על ידם, להורות לנאמן לשלם להם את הכספים שנתקבלו על ידי הנאמן והעומדים לחלוקה כאמור בסעיף 12 לשטר הנאמנות, אף אם סכומם עומד על פחות מהסכום המינימלי ואף אם טרם הגיע מועד תשלום קרן ו/או ריבית על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ח').

אין באמור בסעיף זה לעיל לגרוע מהוראות סעיף 12 לשטר הנאמנות בדבר סדר קדימות חלוקת כספים שיתקבלו בידי הנאמן, ויובהר, כי תשלומים הקודמים בסדר הקדימות לתשלום למחזיקים, כאמור בסעיף 12 לשטר הנאמנות, יחולקו ו/או ישולמו, לפי העניין, סמוך לאחר התקבלותם, אף אם בידי הנאמן הצטבר סכום הנמוך מהסכום המינימלי. על אף האמור לעיל, תשלום שכר הנאמן והוצאותיו ישולמו מתוך הכספים האמורים מיד עם הגיעם לידי הנאמן ואף אם הינם נמוכים מהסכום המינימלי.

15. **הודעה על חלוקה**

15.1 הנאמן יודיע למחזיקים על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כלשהו מבין התשלומים הנזכרים בסעיפים 13 ו-14 לשטר הנאמנות, וזאת בהודעה מוקדמת של ארבעה-עשר (14) ימים שתימסר באופן הקבוע בסעיף 27 לשטר הנאמנות.

15.2 לאחר היום הקבוע בהודעה יהיו המחזיקים זכאים לריבית לפי השיעור הקבוע באגרת החוב (סדרה ח'), אך ורק על יתרת סכום הקרן (אם תהיה כזו) לאחר ניכוי הסכום ששולם, או שהוצע לשלם, להם כאמור.

16. **הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה; הפקדה בידי הנאמן**

16.1 סכום כלשהו המגיע למחזיק באגרות החוב ואשר לא שולם בפועל, במועד הקבוע לתשלום, מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהיא הייתה מוכנה לשלמו והיה ביכולתה לשלמו במלואו במועד הקבוע לתשלום (להלן: "**המניעה**"), יחדל לשאת ריבית מהמועד בו הועבר הסכום לנאמן והמחזיק האמור

יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים שהיה זכאי להם במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן ו/או הריבית (לפי העניין).

16.2 לא שולם סכום כאמור תוך ארבעה-עשר (14) ימים מהמועד שנקבע לתשלום, תעביר החברה ביום החמישה-עשר (15) לאחר המועד הקבוע לתשלום (ובמקרה שיום זה אינו יום עסקים, אזי ביום העסקים הראשון אחריו) את אותו הסכום לחשבון הנאמנות, הנאמן יחזיק את הסכום בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב, והעברת הסכום לנאמן כאמור תיחשב כתשלום אותו סכום למחזיק זה, בכפוף לאמור בסעיף 16.3 לשטר הנאמנות. היה הסכום האמור התשלום האחרון – תראה הפקדת אותו סכום בידי הנאמן בנאמנות כפדיון אגרות החוב האמורות, בכפוף לאמור בסעיף 16.3 לשטר הנאמנות. הנאמן יפקיד בבנק כל סכום שיוחזק על ידו בנאמנות עבור המחזיקים בהשקעות המותרות על פי שטר הנאמנות. לאחר שיקבל מהמחזיק הודעה על הסרת המניעה, הנאמן יעביר למחזיק את הכספים שהצטברו בגין ההפקדה והנובעים מממוש השקעתם, בניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו והוצאות אחרות אשר הוצאו בהתאם להוראות שטר זה (כגון, שכר נותני שירותים וכדומה), וכל ההוצאות ודמי ניהול חשבון הנאמנות ובניכוי כל מס על פי דין. התשלום ייעשה כנגד הצגת אותן הוכחות, שיהיו מקובלות על דעת הנאמן, בדבר זכותו של המחזיק לקבלו.

16.3 בתום שלושה חודשים מהמועד הסופי לפירעון אגרות החוב, יעביר הנאמן את הסכומים שהצטברו בידו, על פירותיהם, לחברה, בניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו והוצאות אחרות אשר הוצאו בהתאם להוראות שטר זה (כגון, שכר נותני שירותים וכדומה), והחברה תחזיקם בנאמנות ותשקיעם בהשקעות המותרות על פי שטר הנאמנות, עבור המחזיק, עד לתום שבע (7) שנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, ולא תעשה בהם כל שימוש במשך תקופה זו. בכל הנוגע לסכומים שיועברו אל החברה על ידי הנאמן כאמור לעיל, יחול עליה האמור לעיל בסעיף 16 זה, בשינויים המחויבים. לאחר העברת הסכומים לחברה לא יהיה הנאמן חייב למחזיקי אגרות החוב תשלום כלשהו בגין הסכומים שהוחזקו על ידו כאמור.

16.4 החברה תאשר בכתב לנאמן את העברת הסכומים האמורים לידה ואת דבר קבלתם בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב כאמור. כספים כאמור שלא יידרשו מאת החברה על ידי מחזיקי אגרות החוב בתום שבע (7) השנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, יועברו לבעלות החברה והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא. יובהר כי פירות ההשקעה של הכספים הנותרים כאמור יהיו של החברה. בתום שבע (7) השנים תשלח החברה הודעה למחזיקים בדבר הכספים שלא נדרשו, ורק 30 יום לאחר הודעה כאמור, תהא רשאית החברה להשתמש בכספים הנותרים שלא נדרשו.

קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב 17.

17.1 קבלה מאת מחזיק או אסמכתה של בנק המעביר על ביצוע ההעברה או ביצוע ההעברה באמצעות מסלקת הבורסה בגין סכומי הקרן ו/או הריבית ששולמו לו על ידי הנאמן ו/או החברה בגין אגרת החוב תשחרר את הנאמן ו/או החברה (לפי העניין) בשחרור מוחלט בכל הקשור לתשלום הסכומים הנקובים בה.

17.2 קבלה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן והריבית אצלו לזכות מחזיקי אגרות החוב תיחשב כקבלה מאת מחזיקי אגרת החוב.

17.3 הכספים שחולקו כאמור בסעיף 15 לשטר הנאמנות ייחשבו כתשלום על חשבון הפירעון.

תחולת חוק ניירות ערך והדין הישראלי 18.

בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות חוק ניירות ערך (שאינן ניתנות להתניה)

לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות חוק ניירות ערך.

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

השקעת כספים

19.

כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר זה, יושקעו על ידו בבנק/ים, בשמו או בפקודתו, בפקדונות בנקאיים של אחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל – ובלבד שמדורגים לפחות בדירוג המקביל לדירוג של בנק הפועלים בע"מ או בנק לאומי לישראל בע"מ או שמדורגים לפחות בדירוג של AA, לפי הגבוה מביניהם, או בהשקעות בניירות ערך של מדינת ישראל (ניירות ערך שהונפקו על ידי משרד האוצר או בנק ישראל) על פי הוראות החברה ובעדרן על פי שיקול דעתו. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל מממוש ההשקעות בניכוי שכר טרחתו והוצאותיו, העמלות וההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות, העמלות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות, וביתרת הכספים כאמור יפעל הנאמן על פי הוראות שטר הנאמנות, לפי העניין.

התחייבויות החברה כלפי הנאמן

20.

החברה מקבלת על עצמה, כלפי הנאמן, את ההתחייבויות הבאות כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן:

20.1 החברה מתחייבת בזה לשלם את כל סכומי הקרן, הריבית (לרבות ריבית הפיגורים, ככל שתהיה) על פי תנאי אגרות החוב (אם וככל שתונפקנה) ולמלא אחר כל התנאים וההתחייבויות האחרים המוטלים עליה על פי תנאי אגרות החוב ושטר זה.

20.2 להתמיד ולנהל את עסקי החברה בצורה סדירה ונאותה.

20.3 להחזיק ולשמור על נכסיה (כפי שיהיו מעת לעת) במצב טוב ותקין ולשלם בקביעות ובדייקנות את כל תשלומי החובה החלים, אם חלים, על נכסיה.

20.4 למסור לנאמן או לנציג מורשה שלו, אשר הודעה על מינויו תימסר על ידי הנאמן לחברה עם מינויו, וזאת לא יאוחר מ-10 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן, כל מידע בנוגע לחברה לרבות הסברים, מסמכים וחשובים הדרושים בנוגע לחברה, עסקיה או נכסיה ומידע נדרש באופן סביר לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב ואף להורות לרואי החשבון שלה וליועציה המשפטיים לעשות כן, לפי דרישה סבירה בכתב של הנאמן, וזאת ככל שהמידע דרוש באופן סביר לנאמן לשם יישום והפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ובאי כוחו על פי שטר הנאמנות, ובלבד שהנאמן פועל בתום לב (בכפוף להוראות כל דין ולהתחייבות עורכי הדין ו/או רואי החשבון ו/או היועצים מטעמו של הנאמן לשמירת סודיות כלפי החברה בהתאם להוראות החלות על הנאמן לפי סעיף 35(ד) (לחוק)). מבלי לגרוע מכלליות האמור החברה תהיה רשאית למסור לנאמן בכתב הסתייגות ככל שתהיה לה ביחס לזהות נציגו המורשה של הנאמן כאמור.

20.5 לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאים מקובלים, ולשמור את הפנקסים לרבות המסמכים המשמשים להם כאסמכתאות (לרבות שטרי משכון, משכנתא, חשבונות וקבלות), וכן לאפשר לנאמן ו/או למי שימנה בכתב למטרה זו, לעיין בכל זמן סביר, בכל פנקס ו/או מסמך ו/או אישור כאמור וזאת לא יאוחר מ-5 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן.

20.6 להזמין את הנאמן ולאפשר לנאמן להיות נוכח באסיפות הכלליות של בעלי המניות של החברה (ללא זכות השתתפות או הצבעה), ולהעביר לנאמן את פרוטוקול האסיפה לא יאוחר משבעה ימי עסקים לאחר החתימה עליו. מובהר כי דיווח מיידי וכל אופן זימון אחר בו מזומנים בעלי המניות של החברה ואשר הנאמן יזמן באותו אופן ייחשב כזימון הנאמן לאסיפה לכל דבר עניין.

- 20.7 לתת לנאמן את הדוחות והדיווחים, כמפורט בסעיפים 27 ו-32 לשטר הנאמנות.
- 20.8 לאפשר לנאמן ו/או למי שימנה הנאמן בכתב למטרה זו בליווי הנאמן, להיכנס לכל מקום שבו יימצאו נכסיה המשועבדים לנאמן בהתאם להוראות סעיף 35(ב)(2) לחוק ניירות ערך, בכל זמן סביר, וזאת לא יאוחר מ-5 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן לשם בדיקתם, על פי שיקול דעתו של הנאמן, לשם הגנה על מחזיקי אגרות החוב.
- 20.9 למסור לנאמן, על פי דרישתו, תצהיר ו/או הצהרות ו/או מסמכים ו/או פרטים ו/או מידע, כפי שיידרשו על ידי הנאמן, בתוך זמן סביר ממועד בקשתו של הנאמן (וביחס למסמכים שמצויים ברשות החברה, בתוך שבעה (7) ימי עסקים), לשם יישום והפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או של באי כוחו על פי שטר הנאמנות, ובלבד שהינם סבירים.
- 20.10 למסור לנאמן את כל הדוחות או ההודעות כמפורט בסעיף 35 לחוק ניירות ערך וכן כל מסמך ו/או אישור ו/או מידע שיידרש על ידי הנאמן באופן סביר לצורך קיום הוראות סעיף 35(ב) לחוק ניירות ערך.
- 20.11 לדווח בדוח מיידי, ללא דיחוי, בשם הנאמן, כל דיווח בנוסחו כפי שיועבר לה בכתב על ידי הנאמן שעניינו אגרות החוב ו/או הנאמנות בגין לפי שטר זה. למען הסר ספק דיווח כאמור יבוצע טכנית על ידי החברה אך לא יהווה הסכמתה ו/או אישורה ו/או מצג כלשהו מטעמה לאמור בדיווח. החברה תהיה רשאית לצרף לדיווח מסמך נוסף המהווה את התייחסות החברה לדיווח הנאמן.
- 20.12 הנאמן מתחייב בזאת לשמור כל מידע שיקבל מהחברה כאמור לעיל ושיקבל על פי כל דין, כפי שיהיה מעת לעת, בסודיות, ולא לעשות בו כל שימוש אלא אם כן גילוי או השימוש בו נדרש לשם מילוי תפקידו של הנאמן לפי חוק ניירות ערך, לפי שטר זה או לפי צו של בית משפט וכן לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח').
- 20.13 אם תחדל החברה להיות תאגיד מדווח, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, מתחייבת החברה למסור לנאמן את הדיווחים הנדרשים בקודקס הרגולציה⁵ כפי שיהא נוסחו מעת לעת או בכל חוזר אחר ו/או מסמך אחר אשר יחליף אותו. יובהר כי, כל דוח כאמור יחתם על ידי מנכ"ל החברה או יו"ר הדירקטוריון או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים.
- 20.14 למסור לנאמן הודעות בדבר רכישת אגרות חוב (סדרה ח') על ידי החברה, כאמור בסעיף 8 לשטר הנאמנות. יובהר כי דיווחים של החברה במערכת המגנ"א בדבר רכישת אגרות חוב כאמור ייחשבו כמסירה לנאמן.
- 20.15 למסור לנאמן, אישור בכתב חתום על ידי מנכ"ל החברה או יו"ר הדירקטוריון או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, תוך ארבעה (4) ימי עסקים ממועד דרישתו בכתב של הנאמן, כי כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') שולמו במועדים ואת יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור.
- 20.16 להודיע לנאמן בכתב בהקדם האפשרי הסביר, ולא יאוחר מיום עסקים אחד לאחר שנודע לה, על כל מקרה בו הוטל עיקול ו/או בוצעה פעולת הוצאה לפועל על עיקר נכסי החברה, כהגדרת מונח זה בסעיף 10.1 לעיל, וכן בכל מקרה בו מונה לעיקר נכסי החברה, כהגדרת מונח זה בסעיף 10.1 לעיל, כונס נכסים, מנהל מיוחד, ו/או מפרק זמני או קבוע ו/או נאמן שמונה במסגרת בקשה להקפאת

⁵ קודקס הרגולציה – עקרונות לניהול עסקים, שער 5, חלק 2 – הון מדידה וניהול סיכונים, פרק 4 – ניהול נכסי השקעה, שפורסם על ידי הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון במשרד האוצר, כפי שיהיה מעת לעת.

הליכים לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה ו/או כל בעל תפקיד, וכן לנקוט על חשבונה בכל האמצעים הסבירים הנדרשים לשם הסרת העיקול ו/או המינוי כאמור.

20.17 למסור לנאמן, לא יאוחר מתום 30 ימים ממועד הנפקתן של אגרות חוב (סדרה ח') לפי שטר זה לוח סילוקין לתשלום אגרות החוב (סדרה ח') (קרבן וריבית).

20.18 להודיע לנאמן בהודעה בכתב, חתומה על ידי מנכ"ל החברה או יו"ר הדירקטוריון או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, תוך 5 ימי עסקים, על ביצוע כל תשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') ועל יתרת החוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') באותו מועד (ולאחר ביצוע התשלום).

20.19 למסור לנאמן העתק מכל מסמך או כל מידע שהחברה העבירה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), ככל שתעביר.

20.20 להודיע בכתב לנאמן על כל שינוי בשמה או בכתובתה.

21. התחייבויות נוספות

21.1 לאחר שאגרות החוב תעמודנה לפירעון מיידי, כמפורט בסעיף 10 לשטר הנאמנות, תבצע החברה מזמן לזמן ובכל עת שתידרש לכך על ידי הנאמן, את כל הפעולות הסבירות כדי לאפשר את הפעלת כל הסמכויות הנתונות בידי הנאמן ובמיוחד תעשה החברה את הפעולות הבאות לא יאוחר מתום 7 ימי עסקים ממועד דרישת הנאמן:

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

21.1.2 תיתן את כל ההודעות, הפקודות וההוראות שהנאמן יראה אותן למועילות וידרשן באופן סביר לשם יישום הוראות שטר זה.

21.1.3 תפרע למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') ולנאמן את כל הסכומים המגיעים להם ו/או שיגיעו להם לפי תנאי שטר הנאמנות, בין אם מועד החיוב בגין חל או לא ("האצה" "Acceleration") וזאת תוך שבעה (7) ימים ממועד ההודעה.

22. הסכמים אחרים

בכפוף להוראות הדין, לא יהיה במילוי תפקידו של הנאמן לפי שטר זה, או בעצם מעמדו כנאמן, כדי למנוע ממנו מלהתקשר עם החברה בחוזים שונים או מלבצע עסקאות עמה במהלך הרגיל של עסקיו.

23. שכר הנאמן

לפירוט אודות שכר וכיסוי הוצאות הנאמן ראה התוספת הרביעית לשטר הנאמנות.

24. סמכויות מיוחדות

24.1 הנאמן יהיה רשאי להפקיד את כל השטרות והמסמכים המעידים, המייצגים ו/או הקובעים את זכותו בקשר עם כל נכס הנמצא באותו זמן בידיו, בכספת ו/או במקום אחר שיבחר, אצל כל בנקאי ו/או כל חברה בנקאית ו/או אצל עורך דין.

הנאמן רשאי במסגרת ביצוע ענייני הנאמנות לפי שטר זה וכפוף להוראות כל דין ושטר הנאמנות, להזמין חוות דעתו ו/או עצתו של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר, ולפעול בהתאם למסקנותיה בין אם חוות דעת ו/או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או

לבקשת החברה, והנאמן לא יהיה אחראי בעד כל הפסד או נזק שייגרם כתוצאה מכל פעולה ו/או אי נקיטת פעולה שבוצעו על ידו על סמך עצה או חוות דעת כאמור, אלא אם נקבע בפסק דין חלוט כי פעל בזדון או ברשלנות שאינה פטורה על פי חוק או בחוסר תום לב או בניגוד להוראות שטר נאמנות זה. החברה תישא במלוא עלות העסקת היועצים כאמור ובלבד, ככל שהדבר אפשרי בנסיבות העניין, וככל שלא יהא בכך כדי לפגוע בזכויות המחזיקים, שהנאמן ימסור לחברה, זמן סביר מראש, הודעה על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה (או שלוח, לרבות בא כוחו) או עצה כאמור, בצירוף פירוט שכר טרחתו של היועץ ומטרת מינויו, ובלבד שעלות שכרם של היועצים אינה חורגת מגבולות הסביר והמקובל, ושהיועצים האמורים יצהירו כלפי הנאמן במסגרת הצעתם כי אינם מצויים בניגוד עניינים ו/או בתחרות עם עסקי החברה. למעט ביחס למינוי בא כוח לנאמן, הנאמן יעביר לחברה רשימה של לא יותר משלושה (3) מומחים בעלי מוניטין ומומחיות רלוונטיים, אשר אליהם יפנה הנאמן לקבלת הצעות שכר טרחה למינויים כשלוחים כאמור. החברה תבחר בהקדם האפשרי הצעה אחת מתוך ההצעות שיוגשו, ותהיה רשאית לנהל משא ומתן עם המומחים על הצעתם ובלבד שלא יהיה בכך כדי לעכב פעולות הנדרשות לביצוע לדעתו של הנאמן לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), לרבות באמצעות מומחים ויועצים כאמור. סך הסכומים בהם תישא החברה בגין האמור לעיל לא יעלה על סכום סביר ומקובל בהתאם לנסיבות העניין.

24.2 כל עצה ו/או חוות דעת כזו יכולה להינתן, להישלח או להתקבל על ידי מכתב, מברק, פקסימיליה ו/או כל אמצעי אלקטרוני אחר להעברת מידע בכתב.

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

24.4 הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כל שהוא על חתימת שטר זה ואינו רשאי להתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה אלא על פי הסמכויות אשר הוקנו לו בשטר זה בהירות המתבקשת.

24.5 הנאמן ישתמש בנאמנות בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר זה, לפי שיקול דעתו המוחלט, באופן סביר ובהתאם להוראות כל דין.

25. סמכות הנאמן להעסיק שלוחים

הנאמן יהיה רשאי בתיאום מראש עם החברה, במסגרת הנהלת עסקי הנאמנות, למנות שלוחים שיפעלו/ במקומו, בין עורך דין ובין אחר, כדי לעשות או להשתתף בעשיית פעולות מיוחדות שיש לעשותן בקשר לנאמנות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל נקיטה בהליכים משפטיים, ובלבד שכל ואין בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב. כן יהיה הנאמן רשאי לסלק על חשבון החברה את שכר טרחתו והוצאותיו הסבירות של כל שלוח כזה, והחברה תחזיר לנאמן, מייד עם דרישתו הראשונה, הוצאות אלו, והכל בתנאי שהדבר יהיה אפשרי בנסיבות העניין וככל שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות המחזיקים, שהנאמן נתן לחברה הודעה מראש בדבר מינוי שלוחים כאמור. לא יהיה במינוי שלוח כאמור כדי לשחרר את הנאמן מכל אחריות שהייתה מוטלת עליו אלמלא אותו מינוי ו/או לגרוע מאחריותו של הנאמן בגין פעולותיו ופעולות שלוחיו. החברה תהיה רשאית להתנגד למינוי שלוח מסוים כאמור מכל טעם סביר שהוא, במקרה בו השלוח הינו מתחרה או מצוי בניגוד עניינים, בין במישרין ובין בעקיפין, בעסקי החברה.

26. שיפוי הנאמן

26.1 החברה ומחזיקי אגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 26.5 לשטר הנאמנות, כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 26.3 לשטר הנאמנות), מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו, עובדיו, שלוח או מומחה שימנה (להלן: "**הזכאים לשיפוי**"):

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

26.1.2 בגין שכר הזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שעומדים להוציא, לרבות אגב ביצוע הנאמנות או בקשר לפעולות כאלה, שלפי דעתם היו דרושות לביצוע הנ"ל ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות הנתונות בתוקף שטר זה וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים, הוצאות, תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לנדון; ובכל מקרה בעלות שהיא סבירה ומקובלת לשירותים כאמור.

והכל בתנאי כי:

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

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

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

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

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

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

26.2 מבלי לגרוע מתוקף "התחייבות השיפוי" שבסעיף 26.1 לשטר הנאמנות, כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר הנאמנות ו/או על פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה, לעשות פעולה כלשהי, לרבות אך לא רק פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת בעלי אגרות החוב, כאמור בשטר זה, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור, עד שיקבל לשביעות רצונו כתב שיפוי מבעלי אגרות החוב או ממי מהם, ואם תבוצע הפעולה בשל דרישת החברה – מן החברה, בגין כל אחריות לנזק ו/או הפסד ו/או הוצאה שיכולים להיגרם לזכאים לשיפוי עקב עשיית הפעולה האמורה ו/או פיקדון כספי לכיסוי "התחייבות השיפוי" (להלן: **"כרית המימון"**) בעדיפות ראשונה מהחברה, ובמקרה בו החברה לא תפקיד את "כרית המימון" במועד בו נדרשה לעשות זאת על ידי הנאמן יפנה הנאמן למחזיקי אגרות החוב שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 26.5 לשטר הנאמנות), בבקשה כי יפקידו בידיו את סכום "כרית המימון", כל אחד את "חלקו היחסי" (כהגדרת מונח זה להלן). אם מחזיקי אגרות

החוב לא יפקידו בפועל את מלוא סכום "כרית המימון" לא תחול על הנאמן חובה לנקוט בפעולה או בהליכים הרלוונטיים. אין באמור בסעיף 26.2 זה לעיל, כדי לפטור את הנאמן מנקיטת פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

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

ככל שיותקנו תקנות לעניין הפקדת פיקדון על ידי מנפיק לטובת מחזיקי אגרות חוב בהתאם לסעיף 135 לחוק ניירות ערך, וככל שיחולו תקנות כאמור על אגרות החוב (סדרה ח') ושטר נאמנות זה, ישמש הפיקדון חלף "כרית המימון", ויחולו הוראות הדין.

26.3 "התחייבות השיפוי":

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

26.3.2 **תחול על המחזיקים** שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 26.5 לשטר הנאמנות) בכל מקרה של (1) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב (ולמעט פעולות שכאמור ננקטו לפי דרישת מחזיקים לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב); וכן (2) אי תשלום על ידי החברה של סכום "התחייבות השיפוי" החלה עליה על פי סעיף 26.3.1 לשטר הנאמנות (בכפוף להוראות סעיף 26.6 לשטר הנאמנות).

26.4 בכל מקרה בו: (א) החברה לא תשלם את הסכומים הדרושים לכיסוי "התחייבות השיפוי" ו/או לא תפקיד את סכום "כרית המימון", לפי העניין; ו/או (ב) חובת השיפוי חלה על המחזיקים מכח הוראות סעיף 26.3.2 לשטר הנאמנות ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום "כרית המימון" לפי סעיף 26.2 לשטר הנאמנות, יחולו ההוראות הבאות:

26.4.1 הכספים ייגבו באופן הבא:

26.4.1.1 ראשית – הסכום ימומן מתוך כספי הריבית ו/או הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת, ויחולו הוראות סעיף 12 לשטר הנאמנות;

26.4.1.2 שנית – ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים ב"כרית המימון" כדי לכסות את "התחייבות השיפוי", יפקידו המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 26.5 לשטר הנאמנות) בהתאם לחלקו היחסי (כהגדרת מונח זה) בידי הנאמן הסכום החסר. הסכום שיפקיד כל מחזיק יישא את הריבית השנתית בשיעור השווה לריבית הקבועה על אגרות החוב (כאמור בתוספת הראשונה לשטר הנאמנות) וישולם בקדימות כאמור בסעיף 26.7 לשטר הנאמנות.

"**חלקו היחסי**" משמעו החלק היחסי של אגרות החוב אותם החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 26.5 לשטר הנאמנות מסך הערך הנקוב שבמחזור באותו מועד. מובהר כי חישוב החלק היחסי ייוותר קבוע אף אם לאחר אותו מועד יחול שינוי בערך הנקוב של אגרות החוב שבידי המחזיק.

יובהר, כי מחזיקי אגרות החוב אשר יישאו באחריות לכיסוי הוצאות כאמור בסעיף זה לעיל יוכלו לשאת בהוצאות כאמור בסעיף זה לעיל מעבר לחלקם היחסי ובמקרה זה יחול על השבת הסכומים סדר העדיפות בהתאם לאמור בסעיף 12 לשטר זה.

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

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

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

26.6 אין בתשלום על ידי המחזיקים במקום החברה של סכום כלשהו המוטל על החברה על פי סעיף 26 זה, כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלום האמור וכדי למנוע מהנאמן לפעול להשגת הסכומים מן החברה.

26.7 לעניין קדימות ההחזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף זה מתוך תקבולים בידי הנאמן ראה סעיף 12 לשטר הנאמנות.

27. הודעות

כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') תינתן על ידי דוח מידי במערכת המגנ"א, כאשר הנאמן יהא רשאי להורות לחברה והחברה תהיה חייבת לדווח לאלתר במערכת המגנ"א בשם הנאמן כל דיווח כפי שיועבר בכתב על ידי הנאמן לחברה, ובמקרים המפורטים להלן בלבד, תפרסם החברה בנוסף מודעה בשני (2) עיתונים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית: (א) הסדר או פשרה לפי סעיף 350 לחוק החברות; (ב) מיזוג. במקרה בו תחדל החברה לדווח בהתאם לפרק ו' לחוק ניירות ערך, כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') תינתן על ידי משלוח הודעה בדואר רשום לכל אחד מבין מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), לפי כתובתו האחרונה הרשומה במרשם (ובמקרה של מספר מחזיקים במשותף, המחזיק המשותף הרשום ראשון במרשם). כל הודעה שנשלחה כאמור, תיחשב כאילו נמסרה לידי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') כעבור שלושה (3) ימי עסקים מיום מסירתה למשלוח בדואר.

כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן לחברה, או מטעם החברה לנאמן, תוכל להינתן על ידי מכתב שישלח בדואר רשום או באמצעות שליח לפי הכתובת המפורטת בשטר הנאמנות, או לפי כתובת אחרת (לרבות כתובת דואר אלקטרוני) עליה יודיעו הצדדים בכתב, או – גם באמצעות שיגורה בפקסימיליה. כל הודעה או דרישה שתישלח בדואר רשום תיחשב כאילו נתקבלה על ידי הצד האחר כעבור שלושה (3) ימי עסקים מיום מסירתה למשלוח בדואר. כל הודעה או דרישה שתישלח באמצעות שליח תיחשב כאילו נתקבלה על ידי הצד האחר במסירתה על ידי השליח לנמען או בהצעתה לנמען לקבלה, לפי העניין. כל הודעה או דרישה שתישלח באמצעות פקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) או באמצעות דואר אלקטרוני תיחשב כאילו נתקבלה על ידי הצד השני כעבור יום עסקים אחד (1) מיום שיגורה, למעט מענה אוטומטי שלא ייחשב כאישור

קבלה.

העתקים מהודעות שתיתן החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') יישלחו על ידה גם לנאמן, והעתקים מהודעות שייתן הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') יישלחו על ידו גם לחברה.

ויתורים, פשרות ו/או שינויים בשטר הנאמנות

28.

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

28.1 אם הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע במחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'). הוראות פסקה זו לא יחולו לעניין כל ההוראות הנוגעות לשעבודים, מגבלות על ביצוע חלוקה, מגבלות החלות על הרחבת סדרה, דיווחים לנאמן, שינויים במועדי התשלומים על פי תנאי אגרות החוב, בשיעור הריבית שנושאות אגרות החוב (לרבות התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה שאינה מהותית בהתנאות הפיננסיות בסעיף 7.1.3 לשטר הנאמנות), באמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטר נאמנות זה, וכן בהוראות הנוגעות להחלפה, שחרור, או מכירה של נכסים משועבדים, כאמור בשטר נאמנות זה, בעילות להעמדה לפירעון מיידי, וכן לעניין שינוי של זהות הנאמן או שכרו בשטר הנאמנות, לשם מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו והכל ביחס להוראות הקבועות בשטר נאמנות זה.

28.2 מחזיקי אגרות החוב הסכימו לשינוי המוצע בהחלטה שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, שנכחו בה, בעצמם או על ידי באי כוחם, מחזיקי אגרות חוב המחזיקים, בלפחות 50% מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור, ברוב של המחזיקים בשני שלישים (2/3) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה, או ברוב כאמור באסיפה נדחית, שנכחו בה מחזיקי אגרות חוב המחזיקים בעצמם או על ידי באי כוחם, בלפחות עשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה.

בנוסף לאמור בסעיף זה וכפוף להוראות כל דין:

28.3 למעט לגבי כל ההוראות הנוגעות לשעבודים, מגבלות על ביצוע חלוקה, מגבלות החלות על הרחבת סדרה, דיווחים לנאמן, מועדי התשלומים על פי אגרות החוב, שיעור הריבית שלה (לרבות התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה שאינה מהותית בהתנאות הפיננסיות, כאמור בסעיף 7.1.3 לשטר הנאמנות), באמות מידה פיננסיות וכן בהוראות הנוגעות להחלפה, שחרור, או מכירה של נכסים משועבדים, כאמור בשטר נאמנות זה, עילות להעמדה לפירעון מיידי, והכל ביחס להוראות שטר נאמנות זה, הנאמן יהיה רשאי מזמן לזמן ובכל עת כאשר אין בדבר, לדעתו, משום פגיעה בזכויות המחזיקים באגרות החוב (סדרה ח'), לוותר על כל הפרה או אי-מילוי של כל תנאי מתנאי שטר הנאמנות על ידי החברה.

28.4 הנאמן יהיה רשאי, באישור מוקדם שיתקבל על ידי החלטה שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, שנכחו בה, בעצמם או על ידי באי כוחם, מחזיקי אגרות חוב המחזיקים, בלפחות 50% מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור, ברוב של המחזיקים בשני שלישים (2/3) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה, או ברוב כאמור באסיפה נדחית, שנכחו בה מחזיקי אגרות חוב המחזיקים בעצמם או על ידי באי כוחם, בלפחות עשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה, להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה שלהם, ולוותר על כל זכות או תביעה שלהם כלפי החברה על פי שטר הנאמנות ואגרות החוב. התפשר הנאמן עם החברה לאחר שקיבל אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') כאמור לעיל, לא יהא אחראי הנאמן בגין פעולה זו ובלבד שפעל בתום לב ובלא התרשלות שאינה פטורה על פי דין.

החברה ו/או הנאמן ימסרו לכל המחזיקים באגרות החוב הודעה בכתב על כל שינוי ו/או ויתור כאמור בסעיף זה, בסמוך לאחר ביצועו.

כל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על פי סעיף זה לעיל ביחס לאגרות החוב (סדרה ח'), יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמחזיקים באגרות החוב (סדרה ח') למסור לו או לחברה את תעודות אגרות החוב (סדרה ח'), לשם רישום הערה בדבר כל ויתור, פשרה, שינוי או תיקון כאמור, ולפי דרישת הנאמן תרשום החברה הערה כאמור, בתעודות אגרות החוב שימסרו לה.

בנוסף לאמור לעיל, תנאי אגרות החוב יהיו ניתנים לשינוי במסגרת הסדר או פשרה, אשר אושר על ידי בית המשפט, לפי סעיף 350 לחוק החברות, למעט שינוי שיטת ההצמדה, כפי שמפורט בסעיף 4 לתנאים הרשומים מעבר לדף.

29. מרשם מחזיקי אגרות החוב

החברה תנהל במשרדה הרשום מרשם מחזיקי אגרות חוב (סדרה ח') על פי דין (להלן: "המרשם"), שיהיה פתוח לעיונו של כל אדם (בכל זמן סביר) ובו יירשמו כל המחזיקים הרשומים, כפי שיהיו מעת לעת, וכן פרטים נוספים, כקבוע בסעיף 35 לחוק ניירות ערך. כן יירשמו במרשם מחזיקים אחרים, ככל שיהיו כאלה עקב פיצול או העברת בעלות באגרת החוב, היה ותתבצענה פעולות כאמור בהתאם לסעיפים 8 או 9 לתנאים הרשומים מעבר לדף. החברה רשאית לסגור את המרשם מדי פעם לתקופה או לתקופות שלא תעלינה במצטבר על שלושים (30) ימים בשנה.

המחזיק באגרות החוב יהיה רשאי לעיין ברישומיו במרשם בכל זמן סביר, כל עוד הוא מחזיק באגרות החוב. כמו כן, הנאמן יהיה רשאי לעיין במרשם בכל זמן סביר.

החברה לא תהיה חייבת לרשום במרשם שום הודעה בדבר נאמנות מפורשת, מכללא או משוערת, או משכון או שעבוד מכל מין שהוא או כל זכות שביושר, תביעה או קיזוז או זכות אחרת כלשהי בקשר לאגרות החוב. החברה תכיר אך ורק בבעלותו של האדם שבשמו נרשמו אגרות החוב. יורשי החוקיים, מנהלי עזבונו או מבצעי צוואתו של המחזיק הרשום וכל אדם שיהיה זכאי לאגרות חוב עקב פשיטת רגל של כל מחזיק רשום (ואם הוא תאגיד – עקב פירוקו) יהיו רשאים להירשם כמחזיקים בהן לאחר מתן הוכחות שלדעת החברה תספקנה להוכיח את זכותם להירשם כמחזיקים שלהם.

30. מינוי נאמן חדש, פקיעת כהונת הנאמן ודיווחי הנאמן

- 30.1 כהונת הנאמן תסתיים במקרים הנקובים בחוק ניירות ערך ועל פי תנאיו.
- 30.2 היה והסתיימה או פקעה כהונתו של הנאמן, הנאמן ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר במקומו; נאמן אחר כאמור ימונה בידי אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), ברוב רגיל.
- 30.3 הנאמן יעביר לידי הנאמן החדש את כל המסמכים והסכומים שהצטברו אצלו בקשר עם הנאמנות, נשוא שטר הנאמנות, ויחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך. לכל נאמן חדש יהיו אותם כוחות, חובות וסמכויות, והוא יוכל לפעול לכל דבר ועניין, כאילו התמנה כנאמן מלכתחילה.
- 30.4 החלטה בדבר סיום כהונתו של הנאמן תתקבל באסיפת מחזיקי אגרות החוב בהחלטה רגילה.
- 30.5 דיווח ע"י הנאמן:

30.5.1 החל ממועד הנפקת אגרות החוב יערוך ויפרסם הנאמן עד תום הרבעון השני בכל שנה קלנדרית דוח שנתי על ענייני הנאמנות בהתאם להוראות חוק ניירות ערך והתקנות שיותקנו מכוחו;

30.5.2 הנאמן חייב להגיש דו"ח לגבי פעולות שביצע לפי הוראות פרק ה' לחוק, לפי דרישה סבירה של מחזיקים בעשרה אחוזים (10%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, בתוך

זמן סביר ממועד הדרישה, והכל בכפוף לחובת סודיות שחב הנאמן כלפי החברה כאמור בסעיף 35(יד) לחוק ניירות ערך ובסעיפים 20.4 ו- 20.12 לעיל.

30.5.3 לפי דרישה של מחזיקי אגרות החוב, המחזיקים בלמעלה מחמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח'), הנאמן יעביר למחזיקים נתונים ופרטים אודות הוצאותיו בקשר עם הנאמנות.

31. אסיפות של המחזיקים

אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') יתנהלו כאמור בתוספת השנייה לשטר זה.

32. דיווח לנאמן

החברה תמסור לנאמן, כל זמן שאגרות החוב נשוא הנאמנות הינן במחזור וטרם נפרעו במלואן:

32.1 לא יאוחר מהמועד הקבוע לחברות ציבוריות בדין לפרסומם, דוחות כספיים שנתיים מבוקרים ומאוחדים של החברה לשנת הכספים שנתיימה ביום 31 בדצמבר של השנה שחלפה, הדוחות הכספיים השנתיים של החברה (סולו) (דוחות החברה לא מאוחדים) הנערכים על ידה בהתאם לתקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 והתוספת העשירית לתקנות אלה, ודוחות תקופתיים גם במקרה בו החברה תחדל להיות תאגיד מדווח, לפי העניין.

32.2 לא יאוחר מהמועד הקבוע לחברות ציבוריות בדין לפרסומם, כל דוח כספי ביניים וכל דוח רבעוני המסוקר והמאוחד של החברה בצירוף דוח סקירת רו"ח ביחס אליהם והדוחות הכספיים הרבעוניים של החברה (סולו) (דוחות החברה לא מאוחדים) הנערכים על ידה בהתאם לתקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 והתוספת העשירית לתקנות אלה גם במקרה בו החברה תחדל להיות תאגיד מדווח, לפי העניין.

32.3 לא יאוחר מ-10 ימי עסקים לאחר פרסום הדוחות הכספיים השנתיים של החברה, ולא יאוחר מיום 10 באפריל, וכל עוד שטר זה בתוקף, תמצא החברה לנאמן אישור בכתב של החברה, בחתימת מורשי החתימה מטעמה וכן יו"ר הדירקטוריון שלה ו/או מנהלה הכללי על כך שבתקופה שמתאריך השטר ו/או מתאריך האישור הקודם שנמסר לנאמן, המאוחר מביניהם, ועד למותן מתן האישור לא קיימת מצד החברה הפרה של שטר זה ותנאי אגרות החוב, אלא אם כן צוין בו במפורש אחרת.

32.4 החברה תודיע לנאמן מיידית ובכתב על חשש סביר של החברה, כי כל או איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 10.1 לשטר עלולים להתרחש בוודאות סבירה וכן על קרות כל או איזה מהאירועים המפורטים בסעיף האמור, וזאת מבלי להביא בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות באותו סעיף ומבלי לגרוע ממנה.

32.5 לא יאוחר מעשרה (10) ימי עסקים מפרסומו של כל דוח כספי של החברה, תמסור החברה לנאמן אישור בכתב חתום על ידי מנכ"ל החברה או יו"ר הדירקטוריון או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בדבר עמידתה באמות המידה הפיננסיות, בצירוף תחשיב רלוונטי ואסמכתאות.

32.6 כל אישור אחר הנקוב במפורש בשטר זה.

33. הדין החל וסמכות השיפוט

הדין החל על שטר הנאמנות, על נספחיו, ועל אגרות החוב, הינו הדין הישראלי בלבד. לבתי המשפט בעיר תל אביב-יפו תהא סמכות שיפוט ייחודית ובלעדית בכל סכסוך הנוגע לשטר הנאמנות ואגרות החוב.

34. אחריות הנאמן

- 34.1 אחריות הנאמן תהא על-פי דין.
- 34.2 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי:
- 34.2.1 על הנאמן לא חלה חובה לבחון, ובפועל הנאמן לא בחן, את מצבה הכלכלי של החברה ו/או את הצורך בהעמדת בטחונות להבטחת התשלומים למחזיקי אגרות החוב, והדבר אינו נכלל בין תפקידיו.
- 34.2.2 הנאמן לא ערך בדיקת נאותות (Due Diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה או חברות המוחזקות על-ידי החברה או על-ידי אדם המחזיק במניות החברה והדבר אינו נכלל בין תפקידיו.
- 34.3 על אף האמור בכל דין ובכל מקום בשטר הנאמנות, ככל שהנאמן פעל לשם מילוי תפקידו בתום לב ובתוך זמן סביר וכן בירר את העובדות שנאמן סביר היה מברר בנסיבות העניין, לא יהא אחראי כלפי מחזיק באגרות החוב לנוק שנגרם לו כתוצאה מכך שהנאמן הפעיל את שיקול דעתו לפי הוראות סעיף 35(ד1) או סעיף 1ט35 לחוק ניירות ערך, אלא אם כן יוכיח התובע כי הנאמן פעל ברשלנות חמורה. מובהר כי ככל שתתעורר סתירה בין הוראת סעיף זה להוראה אחרת בשטר הנאמנות, תגבר הוראת סעיף זה.
- 34.4 פעל הנאמן בתום לב ובלא התרשלות בהתאם להוראות סעיף 35(ד2) או סעיף 35(ד3) לחוק ניירות ערך, לא יהיה אחראי בשל ביצוע הפעולה כאמור.
35. **כללי**
- מבלי לגרוע מהוראותיו האחרות של שטר זה ושל אגרות החוב, הרי כל ויתור, ארכה, הנחה, שתיקה, הימנעות מפעולה (להלן: "ויתור") מצד הנאמן לגבי אי קיומה או קיומה החלקי או הבלתי נכון של התחייבות כלשהי מהתחייבות לנאמן על פי שטר זה ואגרת החוב, לא יחשבו כוויתור מצד הנאמן על זכות כלשהי, אלא כהסכמה מוגבלת להזדמנות המיוחדת בה ניתנה. מבלי לגרוע מההוראות האחרות של שטר זה ואגרת החוב, הרי כל שינוי בהתחייבויות לנאמן מחייב קבלת הסכמת הנאמן מראש ובכתב. כל הסכמה אחרת, בין בעל פה ובין על דרך של ויתור והימנעות מפעולה או בכל דרך אחרת שאינה בכתב, לא תיחשב כהסכמה כלשהי. זכויות הנאמן לפי הסכם זה הינן עצמאיות ובלתי תלויות זו בזו, ובאות בנוסף לכל זכות שקיימת ו/או שתהיה לנאמן על פי דין ו/או הסכם (לרבות שטר זה ואגרת החוב).
36. **מענים**
- כתובות הצדדים יהיו כמפורט במבוא לשטר זה, או כל מען אחר אשר תינתן לגביו הודעה מתאימה בכתב לצד שכנגד.
37. **הסמכה למגנ"א**
- הנאמן מסמיך בחתימתו על שטר זה את כל אחד ממורשי החתימה של החברה לדווח בשמו במערכת המגנ"א על התקשרותו בשטר זה וחתימתו עליו.
38. **אי מגבלה על עסקאות בעלי שליטה**
- החברה אינה מוגבלת בעסקאות עם בעלי שליטה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

משמרת שירותי נאמנות בע"מ

באמצעות: רם סבטי ורמי קצב

א. לוי השקעות ובנין בע"מ

באמצעות: []

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד [•], מאשר/ת כי התקבלו האישורים הנדרשים על ידי האורגנים המוסמכים של החברה לצורך חתימה על שטר זה, וכי שטר זה נחתם כדין על ידי מורשי החתימה של א. לוי השקעות ובנין בע"מ, וחתימם מחייבת את החברה.

[•], עו"ד

א. לוי השקעות ובנין בע"מ

תוספת ראשונה

תעודת אגרות חוב (סדרה ח')

אגרות חוב רשומות על שם

מספר התעודה : 1.

ערך נקוב של אגרת זו : ש"ח. _____

המחזיק הרשום של אגרת חוב זו : _____.

1. תעודה זו מעידה כי א. לוי השקעות ובנין בע"מ (להלן: "החברה") תשלם לחברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ או למי שיהיה הבעלים הרשום של אגרת חוב זו (להלן: "מחזיק אגרת החוב"), במועד הקובע, תשלומי קרן, ריבית והצמדה, והכל בכפיפות למפורט בתנאים שמעבר לדף ולשטר הנאמנות.
2. אגרת חוב זו מונפקת בהתאם לשטר נאמנות מיום [] (להלן: "שטר נאמנות") אשר נחתם בין החברה מצד אחד ובין משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ (להלן: "הנאמן"). מובהר כי הוראות שטר הנאמנות יהיו חלק בלתי נפרד מהוראות אגרת חוב זו, ויחייבו את החברה ואת המחזיקים באגרות החוב הכלולות בסדרה הנ"ל.
3. אגרת חוב זו מונפקת בכפיפות לתנאים המפורטים מעבר לדף ובשטר הנאמנות, המהווים חלק בלתי נפרד מאגרת החוב.

נחתם על ידי החברה ביום _____

א. לוי השקעות ובנין בע"מ

נחתם על ידי : _____

התנאים הרשומים מעבר לדף

1. **כללי**
 - 1.1 באגרת חוב זו תהיינה לביטויים שבסעיפים 1.7 ו-5 לשטר הנאמנות.
 - 1.2 תנאי אגרות החוב (התנאים הרשומים מעבר לדף) הינם חלק בלתי נפרד מהוראות שטר הנאמנות ויראו את הוראות שטר הנאמנות כאילו נכללו במפורש בתנאי אגרות החוב. בכל מקרה של סתירה בין האמור באגרת החוב לבין האמור בשטר הנאמנות יגברו הוראות שטר הנאמנות. החברה מצהירה, כי במועד חתימת שטר הנאמנות לא קיימת סתירה בין אגרת החוב לבין שטר הנאמנות.
 - 1.3 אגרת חוב זו עומדת לפירעון בתשלומים אשר ישולמו כמפורט בסעיף 2 לתנאים הרשומים מעבר לדף, והיא נושאת ריבית בשיעור שנתי כאמור בסעיף 3 לתנאים הרשומים מעבר לדף.
2. **קרן אגרות החוב (סדרה ח')**
 - 2.1 אגרות החוב (סדרה ח') עומדות לפירעון ב- 4 (ארבעה) תשלומים שאינם שווים ביום 31 בינואר, 2024, ביום 31 בינואר 2025, ביום 31 בינואר 2026 וביום 31 בינואר 2027 באופן שכ"א מהתשלומים הראשון והשני יהווה 16.67% מקרן אגרות ערכן הנקוב הכולל של אגרות חוב (סדרה ח') ואילו כ"א מהתשלומים השלישי והרביעי יהווה 33.33% מקרן אגרות ערכן הנקוב הכולל של אגרות חוב (סדרה ח').
 - 2.2 אגרות החוב (סדרה ח') נושאות ריבית בשיעור שנתי כאמור בסעיף 3 להלן. קרן אגרות החוב (סדרה ח') והריבית עליה אינן צמודות.
3. **הריבית של אגרות החוב (סדרה ח')**
 - 3.1 היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרת החוב (כפי שזו תהא מעת לעת) תישא ריבית שנתית קבועה (לא צמודה) תישאנה ריבית בשיעור כפי שיפורסם על ידי החברה במסגרת הדיווח על תוצאות ההנפקה להנפקת אגרות החוב הריבית אשר תשולם פעמיים בשנה ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כ"א מהשנים 2022 עד 2026 (כולל). תשלום הריבית הראשון יהיה ביום 30 ביוני 2022 ותשלומי הקרן והריבית האחרונים יהיו ביום 31 בדצמבר 2026.
 - 3.2 תשלום הריבית הראשון בגין אגרות החוב (סדרה ח') ישולם ביום 30 ביוני, 2022 ויחושב בעד התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על מחיר היחידה של אגרות החוב (סדרה ח') בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על מחיר היחידה של אגרות החוב (סדרה ח') והמסתיימת במועד התשלום הראשון של הריבית, קרי, 30 בספטמבר 2021, מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו (להלן: **"תקופת הריבית הראשונה"**).
 - 3.3 כל תקופת ריבית נוספת של אגרות החוב (סדרה ח'), תתחיל ביום הראשון שלאחר תום תקופת הריבית הסמוכה לפניה, ותסתיים בתום תקופת הריבית (קרי: במועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה).
 - 3.4 שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה של אגרות חוב (סדרה ח'), יפורטו בדוח שתפרסם החברה בדבר תוצאות המכרז בקשר למחיר היחידה.
 - 3.5 בכל מקרה שמועד תשלום הקרן ו/או הריבית יחול ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו, ללא תוספת תשלום, ו"היום הקובע" לצורך קביעת הזכאות

לפדיון או לריבית לא ישתנה בשל כך.

- 3.6 על פי הנחיות הבורסה שיטת ההצמדה לא תשונה במהלך תקופת אגרות החוב.
- 3.7 שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה ח') יותאם בגין אי עמידה שאינה מהותית בהתניות הפיננסיות כהגדרת מונח זה בסעיף 7.1.2 כמתואר בסעיף 7.1.3 לשטר הנאמנות.

4. תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב

- (א) התשלומים על חשבון הקרן בגין אגרות החוב ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום [], והתשלומים על חשבון הריבית בגין אגרות החוב ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום [] (כפוף למועדי תשלום הקרן והריבית הנקובים בסעיפים 2 ו-3 לתנאים הרשומים מעבר לדף, בהתאמה) אשר קדמו למועד פירעונו של התשלום הרלוונטי (להלן: "**היום הקובע**"), פרט לתשלום האחרון של הקרן והריבית שיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ח') לידי החברה ביום התשלום, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה כאמור תפורסם לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.
- (ב) מובהר, כי מי שאינו רשום במרשם ביום הקובע, לא יהיה זכאי לתשלום ריבית בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.
- (ג) בכל מקרה שבו מועד פירעון התשלום על חשבון קרן ו/או ריבית יחול ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו ללא תוספת תשלום, והיום הקובע לצורך קביעת הזכאות לפדיון או לריבית לא ישתנה בשל כך.
- (ד) תשלום הקרן והריבית ייעשה כפוף לתנאי ההצמדה, כמפורט בסעיף 4 לתנאים הרשומים מעבר לדף.
- (ה) התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ואשר יצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה מבעוד מועד, בהתאם לאמור בס"ק (ו) להלן. אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, מסיבה שאינה תלויה בה, יחולו הוראות סעיף 6 לתנאים הרשומים מעבר לדף.
- (ו) מחזיק רשום באגרות החוב יודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בתשלומים על פי אגרות החוב כאמור לעיל, או על שינוי בפרטי החשבון האמור או בכתובתו, לפי העניין, בהודעה בכתב שישלח בדואר רשום לחברה. החברה תהא חייבת לפעול על פי הודעתו של מחזיק רשום בדבר שינוי כאמור לאחר חלוף חמישה-עשר (15) ימי עסקים מיום שהודעתו הגיעה לחברה.
- (ז) לא מסר מחזיק רשום באגרות החוב הזכאי לתשלום כאמור מבעוד מועד לחברה פרטים בדבר חשבון הבנק שלו, ייעשה כל תשלום על חשבון הקרן ו/או הריבית בשיק שיישלח בדואר רשום לכתובתו האחרונה הרשומה במרשם. משלוח שיק למחזיק רשום בדואר רשום כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיגורו בדואר, ובלבד שנפרע עם הצגתו כהלכה לגבייה.
- (ח) מכל תשלום בגין אגרות החוב ינוכה כל תשלום חובה ככל הנדרש על פי דין.
- (ט) כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור העולה על שבעה (7) ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלום על פי תנאי אגרות החוב, וזאת מסיבה תלויה בחברה, יישא ריבית פיגורים בשיעור של 3% לשנה, החל מהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד תשלום בפועל. במקרה כאמור, תודיע החברה בדיווח מיידי, לפחות שני (2) ימי מסחר לפני מועד התשלום בפועל, על שיעור הריבית

המדויק (הכולל את הריבית השנתית לתקופה בתוספת ריבית הפיגורים) שישולם ועל מועד התשלום החדש.

5. **הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה; הפקדה בידי נאמן**

לפרטים אודות הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה והפקדה בידי נאמן, ראה סעיף 16 לשטר הנאמנות.

6. **מרשם מחזיקי אגרות החוב**

לפרטים אודות מרשם מחזיקי אגרות החוב, ראה סעיף 29 לשטר הנאמנות.

7. **העברה של אגרות החוב**

אגרות החוב ניתנות להעברה לגבי כל סכום ערך נקוב ואף לגבי חלקו ובלבד שיהיה בשקלים חדשים שלמים. כל העברה של תעודת אגרות החוב בידי מחזיק רשום (למעט העברה המתבצעת באמצעות המסחר בבורסה) תיעשה על פי כתב העברה הערוך בנוסח מקובל להעברת אגרות חוב, חתום כיאות על ידי הבעלים הרשום או נציגיו החוקיים, וכן על ידי מקבל ההעברה או נציגיו החוקיים, שיימסר לחברה במשרדה הרשום בצרף תעודות אגרות החוב המועברות על פיו, וכל הוכחה סבירה אחרת שתידרש על ידי החברה לשם הוכחת זכותו של המעביר להעברתן. כל ההוצאות הכרוכות בהעברת אגרות החוב, כולל תשלומי חובה, אם יהיו כאלה, תחולנה על מבקש ההעברה. אם יחול מס או כל תשלום חובה אחר על כתב ההעברה של אגרות החוב, תימסרנה לחברה הוכחות על תשלומם שתהיינה להנחת דעתה של החברה.

בכפוף לאמור בסעיף זה, הוראות תקנון ההתאגדות של החברה החלות על העברת מניות נפרעות במלואן ועל הסבתן תחולנה, בשינויים המחויבים, על אופן העברת אגרות החוב ועל הסבתן.

במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב בתעודת אגרת החוב, יש לפצל תחילה את תעודת אגרת החוב למספר תעודות, באופן האמור בסעיף 8 לתנאים הרשומים מעבר לדף.

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

8. **תעודות אגרות החוב ופיצולן**

בגין אגרות החוב הרשומות על שם מחזיק אחד תוצא לו תעודה אחת, או לפי בקשתו, תוצאנה לו מספר תעודות (עד לכמות סבירה כפי שייקבע על ידי החברה).

כל תעודת אגרות חוב ניתנת לפיצול למספר תעודות אגרות חוב אשר סך כל סכומי הקרן הנקובים בהן שווה לסכום הקרן הנקוב של התעודה שפיצולה מבוקש, ובלבד שתעודות כאמור לא תוצאנה אלא בכמות סבירה. תעודות אגרות החוב החדשות שיוצאו בעקבות הפיצול תהיינה בסכומי ערך נקוב בשקלים חדשים שלמים כל אחת. הפיצול ייעשה כנגד מסירת אותה תעודת אגרת חוב לחברה במשרדה הרשום לשם ביצוע הפיצול יחד עם בקשת פיצול חתומה כדין על ידי המבקש. כל ההוצאות הכרוכות בפיצול, לרבות מסים והיטלים, אם יהיו כאלה, תחולנה על מבקש הפיצול.

9. **פדיון מוקדם**

לפרטים אודות פדיון מוקדם של אגרות החוב על ידי הבורסה ו/או על ידי החברה, ראה סעיף 9 לשטר הנאמנות.

10. ויתורים, פשרות ו/או שינויים בשטר הנאמנות

לפרטים אודות סמכותם של החברה ו/או הנאמן לערוך, ויתור, פשרה ו/או שינויים בתנאי אגרות החוב ראה סעיף 28 לשטר הנאמנות.

11. אסיפות מחזיקי אגרות החוב

אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') תתכנסנה ותתנהלנה בהתאם לאמור בתוספת השנייה לשטר הנאמנות.

12. החלפת תעודות אגרות חוב

במקרה שתעודות אגרות החוב תתבלה, תאבד או תושמד תהיה החברה רשאית (כפוף, בין היתר, לקבלת הוכחות להנחת דעתה בדבר בעלותו של המחזיק באגרות החוב) להוציא במקומה (כפוף לתנאים האמורים בסעיף זה) תעודה חדשה של אגרות החוב, וזאת באותם תנאים של אגרות החוב מאותה הסדרה. במקרה של בלאי, תעודת אגרות החוב הבלויה תוחזר לחברה לפני שתוצא התעודה החדשה. מסים והיטלים אחרים, וכן הוצאות אחרות הכרוכות בהוצאת התעודה החדשה, ככל שיחולו, יחולו על מבקש התעודה האמורה (לרבות הוצאות בקשר להוכחת בעלותו באגרות החוב, ובקשר לשיפוי ו/או כיסוי ביטוחי שתבקש החברה, אם תבקש, בקשר לכך).

13. הדין החל וסמכות השיפוט

הדין החל על שטר הנאמנות, על נספחיו, ועל אגרות החוב, הינו הדין הישראלי. לבתי המשפט בעיר תל אביב-יפו תהא סמכות שיפוט ייחודית ובלעדית בכל סכסוך הנוגע לשטר הנאמנות ואגרות החוב.

14. פירעון מיידי

לעניין פירעון מיידי של אגרות החוב, יחולו הוראות סעיף 10 לשטר הנאמנות והכלולות בשטר הנאמנות על דרך ההפניה.

15. הודעות

לפרטים אודות הודעות ראה סעיף 27 לשטר הנאמנות.

א. לוי השקעות ובנין בע"מ

תוספת שנייה

אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') (להלן: "אגרות החוב")

זימון אסיפה

1. הנאמן יזמן אסיפה כאמור בסעיף 35 לחוק ניירות ערך, כפי שיהיה מעת לעת שעל סדר יומה הנושאים המפורטים בסעיף האמור.
2. הנאמן יכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב אם ראה צורך בכך, או לפי בקשה בכתב של מחזיקים באגרות החוב המחזיקים, לבד או יחדיו, לפחות בחמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור. אם המבקשים את זימון האסיפה הינם מחזיקי אגרות החוב, יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי, לרבות מראש, עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך.
3. נאמן יזמן אסיפת מחזיקים כאמור בסעיף 2 לעיל בתוך עשרים ואחד (21) ימים מיום שהוגשה לו הדרישה לכנס אותה, למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד כינוס לא יהיה מוקדם משבעה (7) ימים ולא מאוחר מעשרים ואחד (21) ימים ממועד הזימון; ואולם הנאמן רשאי להקדים את כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים ובכפוף להוראות סעיף 15 להלן; עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס.
4. לא יזמן הנאמן אסיפת מחזיקים, לפי דרישת מחזיק, בתוך המועד כאמור בסעיף 3 לעיל, רשאי המחזיק לכנס את האסיפה, ובלבד שמועד הכינוס יהיה בתוך ארבעה-עשר (14) ימים, מתום התקופה לזימון האסיפה בידי הנאמן, והנאמן יישא בהוצאות שהוציא המחזיק בקשר עם כינוס האסיפה.
5. בהתאם להוראות סעיף 35ב לחוק ניירות ערך (כפי שיהיה בתוקף מעת לעת) לא התקיימה אסיפת מחזיקים כאמור בסעיף 1 או 2 לעיל, רשאי בית המשפט, לבקשת מחזיק, להורות על כינוסה. הורה בית המשפט כאמור, יישא הנאמן בהוצאות סבירות שהוציא המבקש בהליך בבית המשפט, כפי שיקבע בית המשפט.
6. מקום שאין אפשרות מעשית לכנס אסיפת מחזיקים או לנהלה בדרך שנקבעה לכך בשטר הנאמנות או בחוק, רשאי בית המשפט, לבקשת מחזיק אגרות חוב הזכאי להצביע באסיפה או הנאמן, להורות שתכונס ותנוהל אסיפה בדרך שיקבע בית המשפט, ורשאי הוא לתת לשם כך הוראות משלימות ככל שיראה לנכון.

פגמים בכינוס

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

הודעה על כינוס אסיפה

9. הודעה על אסיפת מחזיקים תפורסם לפי הוראות פרק 1 לחוק ניירות ערך (להלן: "דיווח אלקטרוני") ותימסר לחברה על ידי הנאמן לפני הדיווח ובהתאם לקבוע בתקנות, ככל שיוקנו לפי סעיף 135ח(ה)

לחוק ניירות ערך.

10. הודעת הזימון תכלול את סדר היום, ההחלטות המוצעות וכן הסדרים לעניין הצבעה בכתב לפי הוראות סעיפים 27 עד 29 (כולל) להלן.

סדר היום באסיפה

11. הנאמן יקבע את סדר היום באסיפת מחזיקים, ויכלול בו נושאים שבשלהם נדרש כינוס של אסיפת מחזיקים לפי סעיפים 11/א או 2 לעיל, וכן נושא שנתבקש כאמור בסעיף 2 לבקשת מחזיק.
12. מחזיק, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של סדרת אגרות חוב, רשאי לבקש מהנאמן לכלול נושא בסדר היום של אסיפת מחזיקים שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כאמור.
13. באסיפת מחזיקים יתקבלו החלטות בנושאים שפורטו בסדר היום בלבד.

מקום כינוס אסיפה

14. אסיפת מחזיקים תיערך בישראל במשרדי החברה או במקום אחר עליו יודיע הנאמן. החברה תישא בעלויות כינוס האסיפה, לרבות במען שאינו במשרדה ובלבד שניתנה לה ההזדמנות לערוך את האסיפה במשרדה והחברה סירבה או שבנסיבות העניין קיום האסיפה במשרדי החברה אינו סביר וניתנה לחברה האפשרות להציע מקום סביר לקיום האסיפה.

המועד הקובע לבעלות באגרות חוב

15. מחזיקים הזכאים להשתתף ולהצביע באסיפת המחזיקים הם מחזיקים באגרות חוב במועד שייקבע בהחלטה לזמן אסיפת מחזיקים, ובלבד שמועד זה לא יעלה על שלושה (3) ימים לפני מועד הכינוס של אסיפת המחזיקים ולא יפחת מיום אחד (1) לפני מועד הכינוס.

יו"ר האסיפה

16. בכל אסיפת מחזיקים יכהן הנאמן או מי שהוא מינה כיושב ראש אותה אסיפה.
17. נאמן יערוך פרוטוקול של אסיפת מחזיקי אגרות החוב, וישמור אותם במשרדו הרשום לתקופה של שבע (7) שנים ממועד האסיפה. פרוטוקול האסיפה יכול שיהיה בדרך של הקלטה. פרוטוקול, ככל שנערך בכתב, ייחתם על ידי יושב הראש של האסיפה או על ידי יושב הראש של האסיפה שהתקיימה לאחריה. כל פרוטוקול שנחתם בידי יושב ראש האסיפה מהווה ראיה לכאורה לאמור בו. מרשם הפרוטוקולים יישמר אצל הנאמן כאמור, ויהיה פתוח לעיון המחזיקים בשעות העבודה ובתאום מראש, והעתק ממנו יישלח לכל מחזיק שיבקש זאת.
18. הכרזת יושב ראש האסיפה שהחלטה באסיפת מחזיקים התקבלה או נדחתה, בין פה אחד ובין ברוב פלוני, תהיה ראיה לכאורה לאמור בה.

מנין חוקי; אסיפה נדחית או נמשכת

19. אסיפת מחזיקי אגרות החוב תיפתח על ידי יושב ראש האסיפה לאחר שקבע כי קיים המניין החוקי הדרוש לאיזה מן הנושאים שעל סדר יומה של האסיפה, כדלקמן:

- 19.1 המניין החוקי הנדרש לפתיחת אסיפה של מחזיקי אגרות החוב (שאין על סדר יומה החלטה מיוחדת) יהיה נוכחותם של לפחות שני מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על ידי בא

כוחם, המחזיקים לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) שבמחזור מזכויות ההצבעה, בתוך מחצית השעה מהמועד שנקבע לפתיחת האסיפה, אלא אם כן נקבעה דרישת מניין חוקי אחרת בחוק או בשטר זה. על אף האמור, אסיפת התייעצות (כהגדרתה בסעיף 43 להלן) תתקיים בכל מספר משתתפים שהוא.

19.2 לא נכח באסיפת מחזיקים, בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, מניין חוקי, תידחה האסיפה למועד אחר שלא יקדם משני (2) ימי עסקים לאחר המועד הקובע שנקבע לקיום האסיפה המקורית או יום עסקים אחד (1), אם סבר הנאמן כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים; נדחתה האסיפה, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות לכך.

19.3 לא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית, כאמור בסעיף 19.2 לעיל, מניין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא, אלא אם כן נקבעה דרישה אחרת בחוק.

19.4 על אף האמור בסעיף 19.3 לעיל, כונסה אסיפת המחזיקים על פי דרישת מחזיקים המחזיקים בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור, תתקיים אסיפת המחזיקים הנדחית רק אם נכחו בה, בעצמם או על ידי באי כוחם, מחזיקים בתעודות התחייבות לפחות במספר הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור (קרי: בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור).

19.5 ביחס לאסיפה שעל סדר יומה הצעה לאישור החלטה מיוחדת ו/או אישור החלטה כמפורט בסעיף 28 לשטר הנאמנות ו/או החלטה כמפורט בסעיף 10 לשטר הנאמנות, יהיו מניין חוקי מחזיקים באגרות החוב, הנוכחים באסיפה בעצמם או על ידי באי כוחם, והמחזיקים או מייצגים יחדיו לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב הבלתי מסולקת של אגרות החוב שבמחזור. אם תוך חצי שעה מן המועד שנקבע להתחלת האסיפה לא יהא נוכח מניין חוקי כאמור, תידחה האסיפה ויחולו הוראות סעיף 19.6 להלן, בשינויים המחויבים.

19.6 באסיפה שעל סדר יומה הצעה מיוחדת לרבות הצעה לאישור החלטה כאמור בסעיף 28 לשטר הנאמנות ו/או בסעיף 10 לשטר הנאמנות שנדחתה כאמור, יהיו מניין חוקי המחזיקים באגרות החוב, הנוכחים באסיפה בעצמם או על ידי באי כוחם, והמחזיקים או מייצגים יחדיו בלפחות עשרים אחוזים (20%) מיתרת הערך הנקוב הבלתי מסולקת של אגרות החוב שבמחזור.

20. לפי החלטה של הנאמן או החלטה ברוב רגיל של המצביעים באסיפה שנכח בה מניין חוקי, ידחה המשכה של האסיפה (להלן: "**האסיפה המקורית**"), הדיון או קבלת החלטה בנושא שפורט בסדר היום, למועד אחר ולמקום שיקבע כפי שהנאמן או האסיפה כאמור יחליטו (להלן: "**אסיפה נמשכת**"). באסיפה נמשכת לא יידון אלא נושא שהיה על סדר היום באסיפה המקורית ושלא נתקבלה לגביו החלטה.

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

השתתפות והצבעה

22. הנאמן רשאי לקבוע כי הצבעות יהיו בדרך של כתבי הצבעה. הנאמן ידאג לכך כי נוסח כתב ההצבעה יופץ למחזיקים, ויקבע את מועד נעילת ההצבעה שעד אליו על המחזיקים לשלוח לנאמן את כתב ההצבעה מלא וחתום כדין. מחזיק אשר לא ימלא את כתב ההצבעה במלואו ו/או אשר לא יוכיח את זכאותו

להשתתף ולהצביע באסיפה על פי הוראות התוספת השנייה, ייחשב כמי שלא מסר כתב הצבעה, ולפיכך בחר שלא להצביע על הנושא/ים שבכתב ההצבעה. כתב הצבעה מלא וחתום כדין שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 19 לעיל.

23. מחזיק באגרות החוב זכאי לקול אחד בגין כל 1 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב.
24. במקרה של מחזיקים במשותף באגרות חוב יתקבל רק קולו של הרשום ראשון מביניהם במרשם, המבקש להצביע, אם בעצמו ואם על ידי בא כוחו.
25. החלטה באסיפה תתקבל בהצבעה במניין קולות.
26. מחזיק באגרות חוב רשאי להצביע באסיפת מחזיקים, בעצמו או באמצעות שלוח או באמצעות כתב הצבעה שבו יציין את אופן הצבעתו.
27. הנאמן יהא רשאי, בהתאם לשיקול דעתו ובכפוף לכל דין, לקיים אסיפות הצבעה בהן יערכו הצבעות באמצעות כתבי הצבעה וללא התכנסות המחזיקים, וכן לקיים הצבעה באמצעות כתבי הצבעה באסיפת הצבעה (לרבות באסיפה נדחית שלה) אשר לא נכח בה עם פתיחתה המניין החוקי הנדרש לצורך קבלת ההחלטה שעל סדר היום, ובלבד שיתקבלו אצל הנאמן, עד למועד נעילת אסיפת ההצבעה, אשר ייקבע בהודעה על כינוס האסיפה או קיום ההצבעה, לפי העניין, כתבי הצבעה מאת מחזיקים המהווים מניין חוקי הדרוש לצורך קבלת ההחלטה באסיפה מקורית או אסיפה נדחית, לפי העניין.
28. כתב הצבעה שהתקבל אצל הנאמן כאמור לגבי עניין מסוים אשר לא התקיימה לגביו הצבעה באסיפת המחזיקים, ייחשב כנמנע בהצבעה באותה אסיפה לעניין החלטה על קיום אסיפת מחזיקים נדחית לפי הוראת סעיף 21 לעיל, והוא יימנה באסיפת המחזיקים הנדחית שתתקיים לפי הוראות סעיפים 21 או 19.3 לעיל.
29. מחזיק אגרות חוב רשאי להצביע בגין חלק מאגרות החוב שבהחזקתו לרבות להצביע בגין חלקן בעד הצעת החלטה ובגין חלק אחר נגדה, הכל כפי ראות עיניו.
30. מחזיק שהינו בעל שליטה בחברה, בן משפחתו או תאגיד בשליטת מי מהם, יובאו החזקותיו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.

החלטות

31. החלטות אסיפת מחזיקים יתקבלו בהצבעה ברוב רגיל, אלא אם כן נקבע רוב אחר בחוק או בשטר הנאמנות.
32. במספר הקולות המשתתפים בהצבעה לא ימנו קולות הנמנעים מהצבעה.
33. הצעת החלטה בנושא שלא נקבע לגביה להלן, כי תוכרע ברוב מסוים, תוכרע באסיפה רגילה ברוב רגיל.
34. הנושאים שלהלן יתקבלו באסיפת מחזיקי אגרות החוב ברוב שאינו רוב רגיל. ואלה הנושאים:
 - 34.1 שינוי לרבות תוספת ו/או תיקון בהוראות שטר הנאמנות כאמור בסעיף 28 לשטר זה.
 - 34.2 העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי, בהתאם לתנאי שטר הנאמנות.
 - 34.3 כל נושא אחר אשר נקבע לגביו בשטר הנאמנות כי הוא כפוף להחלטה ברוב שאינו רוב רגיל.

34.4 החלטה על החלפת נאמן כמפורט בסעיף 30 לשטר הנאמנות, תתקבל בהחלטה מיוחדת.

הצבעה ופעולות באמצעות שלוח/בא כוח

35. כתב מינוי הממנה שלוח יהיה בכתב ויחתם על ידי הממנה או על ידי בא כוחו שיש לו הסמכה לעשות כן בכתב כהלכה. אם הממנה הוא תאגיד, ייעשה המינוי בכתב ויהא חתום בחותמת התאגיד, בצירוף חתימת מורשי החתימה של התאגיד.
36. כתב מינוי של שלוח ייערך בכל צורה אשר תהיה מקובלת על הנאמן.
37. שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק איגרת חוב.
38. כתב מינוי וייפוי הכוח וכל תעודה אחרת שעל פיה נחתם כתב המינוי או העתק מאושר של ייפוי כוח כזה, יימסר לנאמן עד למועד כינוס האסיפה אלא אם כן נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה.
39. הנאמן ישתתף באסיפה באמצעות עובדיו, נושאי משרה בו, ממלאי תפקיד בו או אדם אחר שיתמנה על ידו, אך לא תהיה לו זכות הצבעה.
40. החברה וכל אדם אחר למעט הנאמן יהיו מנועים מלהשתתף באסיפת מחזיקי אגרות החוב או בכל חלק ממנה, לפי החלטת הנאמן. על אף האמור בסעיף זה, החברה תוכל להשתתף בפתיחת אסיפה לשם הבעת עמדתה בקשר עם כל נושא שעל סדר היום של האסיפה ו/או הצגת נושא מסוים (לפי העניין). למען הסר ספק, החברה תשתתף באסיפה ללא זכות הצבעה.

פניה למחזיקי אגרות חוב

41. הנאמן, וכן מחזיק, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור, רשאים לפנות בכתב למחזיקים, באמצעות הנאמן, על מנת לשכנעם לגבי אופן הצבעתם בנושא מהנושאים העולים לדיון באותה אסיפה (להלן: "הודעת עמדה").
42. זומנה אסיפת מחזיקים לפי סעיף 2 לעיל, רשאי מחזיק לפנות לנאמן ולבקשו לפרסם, בהתאם להוראות שטר זה, הודעת עמדה מטעמו למחזיקי אגרות החוב האחרים.

כינוס אסיפת מחזיקים לצורך התייעצות

43. זימון לאסיפה מטעם הנאמן לשם התייעצות בלבד עם מחזיקי אגרות החוב יפורסם לפחות יום אחד (1) לפני מועד כינוסה (להלן: "אסיפת התייעצות"). לאסיפת התייעצות לא יפורסם סדר יום ולא יתקבלו בה החלטות.

תוספת שלישית

נציגות דחופה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח')

ביחס לאגרות החוב (סדרה ח'), ככל שתמונה נציגות דחופה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') החברה מתחייבת כי הנציגות הדחופה תמונה לפעול בהתאם להוראות הרלוונטיות מתוך הקודקס, על תיקוניו ועדכוניו מעת לעת, וכן מתחייבת החברה לפעול בשיתוף פעולה עם הנציגות הדחופה והנאמן, ככל הנדרש לצורך ביצוע הבדיקות הנדרשות על ידם וגיבוש החלטות הנציגות הדחופה, ולהעביר לנציגות הדחופה את כל הנתונים והמסמכים שיידרשו לה לגבי החברה

1. מינוי ; תקופת כהונה

- 1.1 הנאמן יהיה רשאי, או לבקשת החברה בכתב – יהיה חייב, למנות ולכנס נציגות דחופה מבין מחזיקי אגרות החוב, כפי שיפורט להלן (להלן: "הנציגות").
- 1.2 הנאמן ימנה לנציגות את שלושת (3) מחזיקי אגרות החוב, אשר למיטב ידיעת הנאמן הינם המחזיקים בערך הנקוב הגבוה ביותר מבין כלל מחזיקי אגרות החוב ואשר יצהירו כי מתקיימים לגביהם כל התנאים המפורטים להלן (להלן: "חברי הנציגות"). במקרה בו, מי מבין אלו, לא יוכל לכהן כחבר בנציגות כאמור, ימנה הנאמן, במקומו את מחזיק אגרות החוב, המחזיק בשיעור הערך הנקוב הגבוה ביותר הבא בתור, אשר לגביו מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן. ואלו התנאים:
 - 1.2.1 מחזיק אגרות החוב אינו מצוי בניגוד עניינים מהותי בשל קיומו של כל עניין מהותי נוסף המנוגד לעניין הנובע מכהונתו בנציגות ומהחזקתו באגרות החוב. למען הסר ספק מובהר, כי מחזיק שהינו צד קשור לחברה ייחשב כבעל ניגוד עניינים מהותי כאמור ולא יכהן בנציגות הדחופה;
 - 1.2.2 במהלך אותה שנה קלנדרית, מחזיק אגרות החוב לא מכהן בנציגויות דומות של אגרות חוב אחרות ששווין המצרפי עולה על השיעור מתוך תיק הנכסים המנוהל על ידו, אשר נקבע כשיעור המקסימלי המאפשר כהונה בנציגות דחופה לפי הוראות הממונה על הגבלים עסקיים בקשר עם כינון נציגות דחופה;
- 1.3 היה ובמהלך כהונתה של הנציגות, חדלה להתקיים באחד מחבריה אחת הנסיבות המנויות בסעיפים 1.2.1–1.2.2 לעיל, תפקע כהונתו והוא ידוע על כך לנאמן, והנאמן ימנה חבר אחד במקומו מבין מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 1.2 לעיל.
- 1.4 בטרם מינוי חברי הנציגות, יקבל הנאמן מן המועמדים לכהן כחברי הנציגות, הצהרה בדבר קיומם או היעדרם של ניגודי עניינים מהותיים כאמור בסעיף 1.2.1 לעיל ובדבר כהונה בנציגויות נוספות כאמור בסעיף 1.2.2 לעיל. כמו כן, הנאמן יהא רשאי לדרוש הצהרה כאמור מחברי הנציגות בכל עת במהלך כהונתה של הנציגות. מחזיק שלא ימסור הצהרה כאמור ייחשב כמי שיש לו ניגוד עניינים מהותי או מניעה לכהן מכוח הוראות הממונה על הגבלים עסקיים כאמור לעיל, לפי העניין. ביחס להצהרה בדבר ניגוד עניינים, הנאמן יבחן את קיומם של העניינים המנוגדים, ובמידת הצורך יחליט האם יש בניגודי העניינים בכדי לפסול את אותו המחזיק מכהונה בנציגות. מובהר, כי הנאמן יסתמך על ההצהרות כאמור ולא יהיה חייב לערוך בדיקה או חקירה עצמאית נוספת. קביעתו של הנאמן בעניינים אלו תהיה סופית.
- 1.5 מיד עם מינוי הנציגות הדחופה, יודיע הנאמן בכתב לחברה על מינויה, תוך פירוט שמות הנציגים המכהנים בה.
- 1.6 תקופת כהונת הנציגות תסתיים במועד בו תפרסם החברה את החלטות הנציגות בקשר עם מתן ארכה לחברה לצורך עמידתה בתנאי שטר הנאמנות כמפורט בסעיף 2.1 להלן. החברה תפרסם באופן פומבי את כל המידע שיימסר לנציגות הדחופה עם סיום כהונת הנציגות.
- 1.7 החברה תפרסם דיווח מיידי מיד עם מינוי הנציגות הדחופה כאמור, על דבר מינויה של הנציגות הדחופה, זהות חבריה וסמכויותיה. כן תפרסם החברה דיווח מיידי אודות החלטות הנציגות הדחופה כאמור

2. סמכות

- 2.1 לנציגות תהא הסמכות למתן ארכה חד-פעמית לחברה בקשר למועדים לעמידה באמות מידה פיננסיות שנקבעו בסעיף 7.1.1 לשטר הנאמנות, וזאת לתקופה שלא תעלה על 180 יום ממועד ההפרה

של ההתחייבות כקבוע בסעיפים האמורים או לתקופה שתסתיים במועד פרסום הדוח הכספי הבא על ידי החברה, לפי המוקדם מביניהם. יובהר, כי פרק הזמן שעד למינויה של הנציגות יובא בחשבון במסגרת האורכה האמורה לעיל, והוא לא יהווה עילה למתן אורכה נוספת כלשהי לחברה מעבר לאמור לעיל. עוד יובהר, כי פעילות הנציגות ושיתוף הפעולה בין חבריה יוגבל לדיון באפשרות של מתן ארכה כאמור, וכי לא יועבר בין חברי הנציגות כל מידע אחר שאינו נוגע למתן ארכה כאמור.

2.2 אם לא מונתה נציגות לפי הוראות סעיף 1 לעיל, או אם הנציגות החליטה שלא לתת לחברה ארכה כאמור בסעיף 2.1 לעיל, הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות חוב, לקבלת החלטה על העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב, אשר מועד כינוסה יהיה לכל היותר, בחלוף שבעה (7) ימים ממועד זימונה. הנאמן רשאי בהתאם לשיקול דעתו לקצר את מניין הימים האמורים לעיל במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי הדבר דרוש לצורך הגנה זכויות מחזיקי אגרות החוב.

2.3 יובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכות מחזיקי אגרות החוב לדרוש כינוס אסיפת מחזיקי אגרות חוב בהתאם להוראות הדין או מסמכות הנאמן לכנס אסיפה כאמור, לרבות בקשר עם העמדה לפירעון מיידי כפוף להוראות שטר נאמנות זה והוראות הדין.

3. התחייבויות החברה בקשר לנציגות

3.1 החברה מתחייבת לספק לנאמן כל מידע שבידיה או שביכולתה להשיג בקשר לזהות המחזיקים באגרות החוב והיקף החזקותיהם. כמו כן, הנאמן יפעל לקבלת המידע האמור בהתאם לסמכויות המוקנות לו על פי דין.

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

3.3 החברה תישא בעלויות הנציגות, ובכלל זה בעלויות העסקת יועצים ומומחים על ידי הנציגות או מטעמה, בהתאם להוראות סעיף 0 לשטר הנאמנות, בשינויים המחויבים.

3.4 אין במינוי הנציגות הדחופה או בפעולתה כדי לפגוע בסמכות כלשהי המוקנית לנאמן בהתאם לדין ולשטר הנאמנות ואין בהם כדי להגביל את הנאמן בפעולותיו בהתאם לדין ולשטר הנאמנות.

4. אחריות

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

4.2 על פעולתם של חברי הנציגות ומי מטעמם יחולו הוראות השיפוי הקבועות בסעיף 25 לשטר נאמנות זה, בשינויים המחויבים, כאילו היו הנאמן.

4.3 אין באמור כדי לגרוע מסמכות הנאמן לכנס אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב ולהעלות על סדר יומה כל נושא שנראה לו מתאים בנסיבות העניין, לרבות בנושא העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב ו/או מימוש בטוחות. כונסה אסיפה כאמור והתקבלו בה החלטות כלשהן, יגברו החלטות האסיפה על החלטות הנציגות הדחופה

הגדרות

.5

בתוספת זו "צד קשור", משמעו (א) תאגיד בשליטת החברה; (ב) בעל השליטה בחברה, בן משפחתו או תאגיד בשליטת מי מהם (כהגדרת מונחים אלה בחוק ניירות ערך).

תוספת רביעית

שכר הנאמן

החברה תשלם שכר לנאמן עבור שירותיו, בהתאם לשטר הנאמנות, בגין כהונתו כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), כדלקמן:

1. בגין שנת הנאמנות הראשונה ואילך ישולם, שכר טרחה שנתי בסך של [] ש"ח;
2. השכר השנתי, האמור בסעיף 1, ישולם לנאמן בתחילת כל שנת נאמנות בגין שנת הנאמנות הבאה או כל חלק ממנה, כאשר מועד התשלום של שכר הנאמן בגין השנה הראשונה יהיה בתוך שלושה ימי עסקים ממועד ביצוע ההנפקה בפועל של אגרות החוב (סדרה ח').
3. אין במינוי כונס נכסים לחברה, מינוי מנהל מיוחד ו/או כל מינוי אחר מטעם ובהשגחת בית המשפט, כדי למעט מזכותו של הנאמן לתשלום שכר טרחתו והוצאותיו, כפי שנקבע בשטר הנאמנות ובתוספת זו בפרט.
4. בנוסף, הנאמן יהא זכאי לתשלום סך של [] ש"ח, בעבור כל שעת עבודה שיידרש לה בגין פעולות מיוחדות במסגרת תפקידו כנאמן לרבות:
 - 4.1. פעולות הנובעות מהפרה או חשש להפרה של שטר הנאמנות על ידי החברה;
 - 4.2. פעולות בקשר להעמדת אגרת החוב לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות, ו/או פעולות בקשר עם החלטת אסיפת מחזיקי אגרות חוב להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות לרבות כל הנובע מכך;
 - 4.3. פעולות מיוחדות שהנאמן יידרש לבצע, או שיהיה עליו לבצע, לצורך מילוי תפקידו על פי שטר הנאמנות ו/או בקשר עם זכויות מחזיקי אגרות החוב ולשם הגנה עליהן, לרבות כינוסן של אסיפות מחזיקי אגרות חוב;
 - 4.4. עבודה הנדרשת בשל, אך לא רק שינוי במבנה החברה או עבודה בשל דרישת החברה או בגין הצורך בביצוע פעולות נוספות לשם מילוי תפקידו כנאמן סביר, בשל שינוי בדין ו/או בהוראות החוק (לרבות, אך לא רק, תקנות שיותקנו בעקבות תיקונים 50 ו-51 לחוק ניירות ערך) ו/או תקנות ו/או הוראות מחייבות אחרות החלות על הנאמן, לפיהם יידרש לביצוע פעולות ו/או בדיקות ו/או הכנת דוחות נוספים;
 - 4.5. פעולות שייבצע הנאמן בקשר עם הבטוחות (ככל שהועמדו) לטובת מחזיקי אגרות החוב לרבות רישומן, החלפתן ועדכוןן, במרשם המתנהל כדין (לרבות בחו"ל).
5. מובהר בזאת, כי היה ובשל שינוי עתידי בחוקים ו/או בתקנות ו/או בהוראות מחייבות אחרות החלים על פעולת הנאמן יושתו על הנאמן הוצאות נוספות, שידרשו ממנו לשם מילוי תפקידו כנאמן סביר, תשלם החברה לנאמן את שכרו והוצאותיו (בהצמדה חיובית למדד המחירים לצרכן, ממועד ההוצאה).
6. בגין כל אסיפת בעלי מניות בה ייטול חלק, לרבות נוכחותו באסיפה שלא נפתחה עקב היעדרו של מניין חוקי, ישולם לנאמן סך של [] ש"ח לשיבה.
7. בכפוף להוראות שטר הנאמנות, הנאמן יהיה זכאי להחזר הוצאות (בהצמדה חיובית למדד המחירים לצרכן ממועד ההנפקה) שיוציא במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר הנאמנות לרבות (אך לא רק) מודעות בעיתונים וחוות דעת מומחה ובלבד שבגין הוצאות חוות דעת מומחה, כמפורט בסעיף 24 בשטר הנאמנות, ייעשה הנאמן בתיאום עם החברה.

8. בגין הטיפול בשטר הנאמנות וליווי תהליך ההנפקה לרבות במקרה של ביטול הנפקה של סדרת אגרות החוב או דחייתה (לתקופה של שלושה (3) חודשים או יותר), ישולם שכר בסך 5,000 ש"ח.
9. בנוסף הנאמן יהא זכאי להחזר בגין ההוצאות הסבירות שיוציא במסגרת הנאמנות.
10. לכל הסכומים הנקובים לעיל יתווסף מע"מ כחוק.
11. כל הסכומים הנקובים לעיל צמודים למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס הינו המדד שפורסם ביום [].
12. שכרו של הנאמן ישולם בגין התקופה שעד תום הנאמנות אף אם מונה כונס נכסים לחברה (או כונס נכסים ומנהל), או אם הנאמנות תנוהל בהשגחת בית המשפט. אם פקעה כהונתו, לא יהא זכאי לתשלום שכר טרחתו החל מיום פקיעת כהונתו. אם כהונתו פקעה במהלך שנת הנאמנות יוחזר שכר הטרחה ששולם בגין החודשים בהם לא שימש כנאמן לאגרות החוב (האמור לא יחול לגבי שנת הנאמנות הראשונה ביחס לכל סדרה לה ישמש כנאמן).
13. כל הסכומים הנקובים בהצעה, ייהנו מעדיפות על פני הכספים המגיעים למחזיקי אגרות החוב.
14. כל הסכומים הנקובים בהצעה ישולמו לנאמן בתוך שלושים (30) ימי עסקים מיום משלוח הדרישה לתשלום בגינם.
15. החברה תישא בכל תשלום ו/או הוצאה הכרוכה באגרות החוב, מהנפקתם ועד לפירעונם הסופי. הוצאות אלו כוללות בין השאר שכר טרחת נותני שירותי כגון עו"ד, חתמים, נאמן, יועצים כלכליים וכו', ככל שנשכרו, מיסים ואגרות שאינם מוטלים על מחזיק אגרות חוב מכח הדין, והכל בכפוף לאמור לעיל.
16. כל האמור בסעיפים אחרים בשטר זה בדבר כיסוי הוצאות ועלויות בקשר לפעולות הנאמן בא להוסיף על האמור בסעיף זה. בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה לבין הוראות שטר הנאמנות, יחולו הוראות שטר הנאמנות.

תוספת חמישית

פרק 3 - הון החברה

3.1. הון המניות של החברה - כללי

למועד התשקיף, הון המניות המונפק והנפרע של החברה מורכב מסוג מניות אחד, מניות רגילות בעלות ערך נקוב של 1 ש"ח כל אחת (להלן: "מניות רגילות"). כל המניות בהון החברה מונפקות ונפרעות במלואן.

ההון הרשום והמונפק של החברה למועד התשקיף הינו כדלקמן:

סוג המניות	הון רשום (מספר מניות)	הון מונפק ונפרע (מספר מניות)
מניות רגילות	25,000,000	15,150,109

3.2. התפתחות ההון הרשום, המונפק והנפרע של החברה בשלוש השנים האחרונות

3.2.1. הון המניות הרשום של החברה עובר להנפקה וכן לאחריה יהיה 25,000,000 מניות רגילות. בשלוש השנים שקדמו למועד תאריך תשקיף זה, לא חלו שינויים בהונה הרשום ו/או בהונה המונפק והנפרע של החברה.

3.3. המחזיקים בניירות הערך של החברה

3.3.1. למיטב ידיעת החברה, החזקות בעלי העניין בניירות הערך של החברה, לפני ואחרי ההנפקה, הינן כדלקמן:

שם המחזיק	מניות רגילות	שיעור אחזקה בהון	זכויות הצבעה
עזרא לוי ¹	7,704,779	51%	51%
אברהם לוי	3,283,332	22%	22%
יונה לוי	3,233,332	22%	22%
טל אי ²	555,000	4%	4%
טלדא לוי ³	172,306	1%	1%

¹ המניות כוללות סך של 289,478 ע"ג אשר נרכשו בתשלומים בהתאם לחוזה שנחתם עם צד ג' ביום 19.3.2019 וטרם שולם בגין סך של 347,372 ₪.

² חברה בבעלות שלושת בעלי השליטה בהחזקה שווה ביניהם.

³ חברה בת בבעלות מלאה של החברה.

3.4. השליטה בחברה

3.4.1. בעלי השליטה בחברה הינם מר עזרא לוי, המחזיק, נכון למועד התשקיף, 51% מהונה המונפק של א. לוי ומזכויות ההצבעה בה באופן ישיר, בנוסף להחזקותיו דרך טל אי, מר יונה לוי, המחזיק, נכון למועד התשקיף, 22% מהונה המונפק של א. לוי ומזכויות ההצבעה בה באופן ישיר, בנוסף להחזקותיו דרך טל אי ומר אברהם לוי אשר מחזיק, נכון למועד התשקיף, 22% מהונה המונפק של א. לוי ומזכויות ההצבעה בה באופן ישיר, בנוסף להחזקותיו דרך טל אי.

3.4.2. בחודש פברואר 1994 התקשרו ה"ה עזרא לוי, יונה לוי ואברהם לוי (להלן: "בעלי השליטה") בהסכם הצבעה, לפיו כל בעלי השליטה מתחייבים להצביע מכוח מניותיהם בא. לוי בכל עניין העומד לדיון באסיפות בעלי המניות של א. לוי באופן זהה להחלטות שנתקבלו באסיפה המוקדמת שכונסה על ידי בעלי השליטה בכדי להצביע ולקבוע את עמדתם בנושאים המפורטים בסדר יומה של האסיפה הכללית. לכל אחד מבעלי השליטה, כאמור לעיל, יהיה קול אחד, ובמקרה של חילוקי דעות בין בעלי המניות, תהא דעתו של מר עזרא לוי המכרעת.

פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה

הזכויות הנלוות למניות החברה, כפי שהן מתוארות בתשקיף זה, הן אלו הנובעות מתקנון החברה, כפי שיהיה בתוקפו בכפוף להשלמת ההנפקה על פי תשקיף זה. יובהר, כי הנוסח המפורט בפרק זה להלן הינו תמציתי ואינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של התקנון. מצ"ב כנספת א' לפרק זה התקנון המלא.

להלן פירוט עיקרי הזכויות הנלוות למניות החברה, על פי חוק החברות ותקנון החברה, כפי שיהיה בתוקפו בכפוף להשלמת ההנפקה על פי תשקיף זה¹.

כל המניות בהון המונפק של החברה הינן נפרעות במלואן.

4.1. הסדרים שנקבעו בתקנון בהתאם להוראות מסוימות בחוק החברות

4.1.1. רוב לשינוי תקנון - החברה תהא רשאית לשנות כל הוראה מהוראות התקנון או להחליפה באחרת בהחלטה שתתקבל על ידי האסיפה הכללית ברוב רגיל.

על אף האמור לעיל, מקום בו הוראה בתקנון קובעת רוב כלשהו הנדרש לשם קבלת החלטה בדירקטוריון או באסיפה הכללית, לא ניתן יהיה לשנות או לתקן הוראה זו, אלא בדרך של החלטה שנתקבלה בדירקטוריון או באסיפה הכללית, לפי העניין, ברוב הקבוע באותה הוראה.

4.1.2. הגבלת אפשרות שינוי התקנון - החברה לא קבעה בתקנונה או בהסכם אחר הוראה המגבילה את סמכותה לשנות את התקנון או הוראה מהוראותיו.

4.1.3. העברת סמכויות בין האורגנים - האסיפה הכללית רשאית ברוב רגיל ליטול סמכויות הנתונות לאורגן אחר וכן להעביר סמכויות הנתונות למנהל הכללי לסמכות הדירקטוריון, והכל לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין.

4.1.4. מינוי דירקטורים ותקופת כהונתם - האסיפה הכללית תמנה את הדירקטורים בחברה. אסיפה מיוחדת של החברה רשאית למנות דירקטורים לחברה לרבות במקום דירקטורים שכהונתם הופסקה וכן בכל מקרה שמספר חברי הדירקטוריון פחת מהמינימום שנקבע בתקנון או על ידי האסיפה הכללית, או מכל סיבה שהיא. מינויים כאמור יהיו בתוקף עד האסיפה השנתית הבאה, אלא אם כן ייקבע אחרת בהחלטת המינוי, או עד להפסקת כהונתם ולמעט לגבי דירקטורים חיצוניים שתקופת כהונתם תקבע על פי דין. בנוסף, לדירקטוריון הזכות, בכל עת, בהחלטה שאושרה על ידי לפחות רוב של הדירקטורים בחברה, למנות כל אדם כדירקטור בכפוף למספר המרבי של הדירקטורים הקבוע בתקנון, אם לשם מילוי מקום שהתפנה באקראי, אם כתוספת לדירקטוריון ואם מכל סיבה שהיא וכן להפסיק את כהונתו. כל דירקטור שנתמנה כך יכהן עד לאסיפה השנתית הבאה ויוכל להיבחר מחדש על ידי האסיפה הכללית.

הדירקטורים הנבחרים יכנסו לתפקידם החל בתום האסיפה הכללית בה נבחרו או במועד מינויים על ידי הדירקטוריון, לפי העניין, אלא אם כן ייקבע מועד מאוחר יותר בהחלטה על מינויים.

4.1.5. הצבעה בדירקטוריון - החברה לא קבעה בתקנונה הוראה המתנה על ההוראות בחוק החברות הקובעות, כי בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור. כל החלטות דירקטוריון החברה

¹ טרם אומץ תקנון חדש.

תתקבלנה ברוב קולות הדירקטורים המשתתפים בהצבעה. היו הדעות שקולות, תחשב הצעת החלטה שעליה הצביעו חברי הדירקטוריון כנדחית.

4.1.6. מתן פטור - לפי תקנון החברה, בכפוף להוראות חוק החברות, החברה רשאית לפטור, מראש, נושא משרה בה, מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה. על אף האמור לעיל, החברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה, ככל שהדין אינו מתיר זאת.

4.1.7. חלוקה - החברה לא התחייבה בתקנונה שלא לבצע חלוקה במגבלות נוספות על הוראות הפרק השני לחלק השביעי לחוק החברות. החלטת החברה על חלוקת דיבידנד, מניות הטבה או כל חלוקה אחרת ותנאיהן תתקבל על ידי דירקטוריון החברה.

4.1.8. מיזוג - החברה לא התחייבה בתקנונה או לפי הסכם אחר להימנע מביצוע מיזוג בחברה או להתנות את ביצוע המיזוג כאמור בתנאים.

נספח א'

תקנון התאגדות של א. לוי השקעות ובנין בע"מ

מבוא

1.1. בתקנון זה, מלבד אם הקשר הדברים מחייב אחרת:

לרבות תאגיד;	-	"איש", "אדם" או "בני אדם"
בכתב יד, בדפוס, במכונת כתיבה, בצילום, בטלקס, בפקסימיליה או בכל אופן אחר הניתן לקריאה;	-	"בכתב"
בעל מניות כמשמעותו בסעיף 177(2) לחוק;	-	"בעל מניות רשום"
בעל מניות כמשמעותו בסעיף 177(1) לחוק;	-	"בעל מניות שאינו רשום"
א. לוי השקעות ובנין בע"מ;	-	"החברה"
חוק החברות, תשנ"ט-1999, כפי שיהיה מעת לעת, וכן, התקנות שיותקנו מכוחו;	-	"החוק" או "חוק החברות"
חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, כפי שיהיה מעת לעת, וכן, התקנות שיותקנו מכוחו;	-	"חוק ניירות ערך"
מי שימונה כמזכיר החברה;	-	"המזכיר"
מרשם בעלי המניות של החברה שיש לנהלו בהתאם לחוק;	-	"המרשם" או "מרשם בעלי המניות"
המשרד של החברה, כפי שיהיה מעת לעת;	-	"המשרד" או "המשרד הרשום"
פקודת החברות (נוסח חדש), התשמ"ג-1983, כפי שתהיה מעת לעת, וכן התקנות שיותקנו מכוחה;	-	"הפקודה" או "פקודת החברות"
רוב רגיל מכלל קולות בעלי המניות הנוכחים באסיפה הכללית או באסיפת סוג, לפי העניין, הרשאים להצביע והצביעו בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים;	-	"רוב רגיל"
למניין הלוח הגרגוריאני;	-	"שנה" או "חודש"
חברה, שותפות, אגודה שיתופית, עמותה וכל חבר בני אדם אחר מאוגד או בלתי מאוגד;	-	"תאגיד" לרבות תאגיד"

**"תקנון זה" או תקנון ההתאגדות שנוסח במסמך זה, כפי שישתנה מעת לעת;
"התקנון"**

- 1.2. לכל מונח בתקנון זה שלא הוגדר בתקנה זו לעיל, תהיה המשמעות הנודעת לו בחוק החברות, אלא אם כן יש בכך משום סתירה לנושא הכתוב או לתוכנה; מילים ביחיד – אף הרבים במשמע, וכן להיפך, מילים במין זכר – אף מין נקבה במשמע.
- 1.3. הכותרות בתקנון זה נועדו לשם נוחות בלבד ואין ללמוד מהן לפירושו של תקנון זה.
- 1.4. בכל מקום בתקנון זה שבו נקבע כי הוראותיו יחולו בכפוף להוראות הפקודה ו/או בכפוף להוראות חוק החברות ו/או בכפוף להוראות כל דין, הכוונה היא להוראות הפקודה ו/או להוראות חוק החברות ו/או להוראות כל דין, שאינן ניתנות להתניה, אלא אם הקשר הדברים מחייב אחרת.
- 1.5. ההוראות שניתן להתנות עליהן בחוק החברות יחולו על החברה, ככל שלא נקבע אחרת בתקנון זה וככל שאין סתירה בינן לבין הוראות תקנון זה.

שם החברה

2. שם החברה הוא א. לוי השקעות ובניין בע"מ.

הגבלת אחריות

3. אחריות בעלי המניות היא מוגבלת כמפורט בתזכיר ההתאגדות של החברה.

מטרות החברה

4. מטרות החברה יהיו לעסוק בכל עיסוק חוקי.

תרומות

5. החברה רשאית לתרום סכומים סבירים למטרות ראויות, אף אם התרומה איננה במסגרת השיקולים העסקיים של החברה. הדירקטוריון מוסמך לקבוע, לפי שיקול דעתו, את סכומי התרומות, את המטרות שלשמן יבוצעו, את זהות מקבל התרומה וכל תנאי אחר בקשר לכך. כמו כן רשאי הדירקטוריון להסמיך את המנהל הכללי להחליט על פי שיקול דעתו על חלוקת התרומות בפועל ועל זהות מקבלי התרומות וכל תנאי אחר בקשר לכך על פי הקריטריונים שהותוו על ידי הדירקטוריון.

המשרד הרשום

6. המשרד הרשום של החברה יהיה במען שיקבע הדירקטוריון, כפי שישתנה מעת לעת.

התקנון

7. החברה רשאית לשנות תקנון זה בהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ברוב רגיל.
8. החלטה שנתקבלה באסיפה הכללית ברוב הנדרש לשינוי התקנון, כאמור בתקנה 7 לעיל, המשנה הוראות מהוראות תקנון זה, תיחשב כהחלטה לשינוי של תקנון זה, אף אם הדבר לא צוין במפורש בהחלטה.
9. בכפוף להוראות חוק החברות, שינויים בתקנון זה, יהיו תקפים מיום קבלת ההחלטה על כך בחברה או במועד מאוחר יותר שנקבע בהחלטה.

הון מניות רשום

10. הון המניות הרשום של החברה הוא 25,000,000 ש"ח מחולק ל- 25,000,000 מניות רגילות בנות 1.00 ש"ח ע"נ כל אחת (להלן - "**המניות הרגילות**"). החברה רשאית לשנות את הון המניות הרשום בהתאם להוראות חוק החברות ותקנון זה.

המניות

11. לכל מניה רגילה בהון החברה זכויות שוות, לכל דבר ועניין, לכל מניה רגילה אחרת, לרבות הזכות לדיבידנד, למניות הטבה ולהשתתפות בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוק, באופן יחסי לערך הנקוב של כל מניה, מבלי להתחשב בכל פרמיה ששולמה עליה, והכל בכפוף להוראות תקנון זה.

12. כל אחת מהמניות הרגילות מזכה את בעליה בזכות להשתתף באסיפה הכללית של החברה ולקול אחד בהצבעה.

13.

13.1. בעל מניה בחברה הוא מי שרשום כבעלי מניה במרשם בעלי המניות, או מי שלזכותו רשומה אצל חבר בורסה מניה ואותה מניה נכללת בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות של החברה על שם חברה לרישומים.

בעל מניה שהוא נאמן ידווח על כך לחברה, והחברה תרשום אותו במרשם בעלי המניות, תוך ציון נאמנותו, ויראו אותו לעניין חוק החברות כבעל מניה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ובכפוף להוראות תקנון החברה, החברה תכיר בנאמן כאמור, כבעלי מניה, לכל דבר ועניין, ולא תכיר באדם אחר כלשהו, לרבות הנהנה, כבעל זכות כלשהי במניה.

13.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ובכפוף להוראות תקנון זה, פרט לבעלי מניות בחברה, כאמור בתקנה 13.1 לעיל לא יוכר אדם על ידי החברה כבעל זכות כלשהי במניה והחברה לא תהיה קשורה ולא תכיר בכל טובת הנאה לפי דיני היושר או ביחסי נאמנות או בזכות ראויה, עתידה או חלקית בכל מניה או בטובת הנאה כלשהי בשבר של מניה או בכל זכות אחרת לגבי מניה אלא אך ורק בזכותו של בעל מניה כאמור בתקנה 13.1 לעיל, במניה בשלמותה, והכל, למעט אם בית משפט מוסמך הורה אחרת.

תעודת מניה

14. התעודות המעידות על זכות קניין במניות יישאו את חותמת החברה ואת חתימותיהם של דירקטור אחד ביחד עם המנהל הכללי של החברה או ביחד עם מזכיר החברה או את חתימותיהם של שני אנשים כלשהם שיתמנו למטרה זו על ידי הדירקטוריון.

הדירקטוריון רשאי להחליט כי חתימה או חתימות כאמור יעשו בדרך מכנית כלשהי, כפי שיקבע על ידי הדירקטוריון.

15. פרט למקרה שתנאי ההנפקה של מניות קובעים אחרת:

15.1. כל בעל מניות רשום זכאי לקבל מהחברה, לפי בקשתו, תוך תקופה של חודשיים לאחר ההקצאה או רישום ההעברה, לפי העניין, תעודה אחת המעידה על בעלותו במניות הרשומות על שמו, או, בהסכמת החברה, מספר תעודות כאמור.

15.2. חברה לרישומים זכאית לקבל מהחברה, לפי בקשתה, תוך תקופה של חודשיים לאחר ההקצאה או רישום ההעברה, לפי העניין, תעודה אחת המעידה על מספר המניות וסוג המניות הרשומות על שמה במרשם בעלי המניות.

16. בכפוף להוראות חוק החברות, בכל תעודה יפורטו כמות המניות שבגינן הוצאה, מספריהן הסידוריים וערכן הנקוב.

17. תעודה המתייחסת למניה הרשומה על שם שניים או יותר, תימסר לידי מי ששמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות, ביחס לאותה מניה, אלא אם יורו לחברה כל הבעלים הרשומים של אותה מניה, בכתב, למוסרה לבעלים רשום אחר.

18. הושחתה, התקלקלה, אבדה או נפגמה תעודת מניה, רשאי הדירקטוריון לצוות על ביטולה ולהוציא תעודה חדשה במקומה, ובלבד שתעודת המניה הומצאה לחברה והושמדה על ידה, או שהוכח לשביעות רצון הדירקטוריון כי התעודה אבדה או הושמדה והחברה קיבלה ערובות להנחת דעתו של הדירקטוריון בעד כל נזק אפשרי. בעד כל תעודת מניה שתוצא לפי תקנה זו ישולם סכום סביר כפי שיקבע על ידי הדירקטוריון, מעת לעת.

תשלומים בעד מניות

19. כל המניות בהון המוצא של החברה, יהיו מניות שנפרעו במלואן.

חילוט מניות

20. מבלי לגרוע מהאמור בתקנה 19 לעיל, הדירקטוריון רשאי לחלט מניה שהקצתה החברה ולמכור אותה, אם התמורה שהתחייב לה בעל המניה, כולה או מקצתה, לא שולמה לחברה, ויחולו הוראות חוק החברות, לענין זה.

העברת מניות

21. כל העברת מניות הרשומות במרשם בעלי המניות על שם בעל מניות רשום, לרבות העברה על ידי החברה לרישומים או אליה, תיעשה בכתב, ובלבד שכתב ההעברה יחתם בחתימת יד בלבד, על ידי המעביר ועל ידי הנעבר, בעצמם או על ידי באי כוחם, וכן על ידי עדים לחתימתם, ויימסר למשרד הרשום או לכל מקום אחר שייקבע על ידי הדירקטוריון למטרה זו. בכפוף להוראות חוק החברות, העברת מניות לא תירשם במרשם בעלי המניות, אלא לאחר שנמסר לחברה כתב ההעברה, כאמור לעיל, והמעביר ימשיך להיחשב כבעל המניות המועברות, עד לרישום הנעבר כבעל המניות המועברות, במרשם בעלי המניות.

מרשם בעלי המניות יהיה ראיה לכאורה לנכונות הרשום בו. במקרה של סתירה בין הרשום במרשם בעלי המניות לבין תעודת מניה, ערכו הראייתי של מרשם בעלי המניות עדיף על ערכה הראייתי של תעודת המניה.

22. כתב העברת מניה יערך בכתב, בצורה המקובלת בישראל או בכל צורה אחרת שתאושר על ידי הדירקטוריון. ככל שהמעביר או מקבל ההעברה הינו תאגיד יינתן אישור עורך דין או רואה חשבון או אדם אחר שזהותו מקובלת על הדירקטוריון, בדבר סמכות החותמים בשם התאגיד לבצע או לקבל את ההעברה, לפי העניין.

23. החברה רשאית לסגור את מרשם בעלי המניות למשך הזמן שייקבע על ידי הדירקטוריון ובלבד שלא יעלה, בסך הכל, על שלושים יום בכל שנה. בעת שהמרשם יהא סגור, לא תרשם העברת מניות במרשם. מבלי לגרוע מאמור לעיל, רשאי הדירקטוריון לקבוע מועד קובע לעניין הזכאות להצביע באסיפה כללית, או לקבל תשלום דיבידנד או הקצאה של זכויות כלשהן או לכל מטרה חוקית אחרת.

24. בכפוף להוראות תקנון זה או לתנאי הוצאתן של מניות מסוג כלשהו, המניות יהיו ניתנות להעברה ללא צורך באישור הדירקטוריון.

25. כל כתב העברה יוגש למשרד או לכל מקום אחר כפי שיקבע הדירקטוריון, לשם רישום, ביחד עם תעודת המניות שעומדים להעבירן, אם הוצאה כזו, וכל ההוכחות האחרות שידרוש הדירקטוריון בדבר זכות הקניין של המעביר או זכותו להעביר את המניות. כתבי ההעברה שירשמו, יישארו בידי החברה אך כל כתב העברה שהדירקטוריון סרב לרשמו, יוחזר למי שהגישו, לפי דרישתו.

26. סרב הדירקטוריון לאשר העברת מניות, יודיע על כך למעביר לא יאוחר מחודש ימים מתאריך קבלת כתב ההעברה.

27. החברה תהיה זכאית לגבות תשלום עבור רישום ההעברה, בסכום שיקבע על ידי הדירקטוריון, מעת לעת, ואשר יהיה סביר, בהתחשב בנסיבות העניין.

28.

28.1. בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות תקנון זה, אם הוכח לחברה להנחת דעתו של הדירקטוריון ובדרכים שנקבעו על ידו, כי נתקיימו התנאים שבדין להסבתה של הזכות במניות הרשומות במרשם על שם בעל מניות רשום, תכיר החברה בנסב ובו בלבד, כבעל הזכות במניות האמורות.

28.2. על אף האמור לעיל, במקרה של פטירה של אחד או אחדים מהבעלים הרשומים במשותף של מניות הרשומות על שמם במרשם, תכיר החברה בבעלים הרשומים הנותרים בחיים, והם בלבד, כבעלי זכות קניין באותן מניות.

29.

29.1. בכפוף להוראות תקנון זה, החברה תשנה את רישום הבעלות במניות במרשם בעלי המניות אם נמסר לחברה צו של בית משפט לתיקון המרשם או אם הוכח לחברה, להנחת דעתו של הדירקטוריון ובדרכים שנקבעו על ידו, כי נתקיימו התנאים שבדין להסבתה של הזכות במניות, והחברה לא תכיר בזכות כלשהי של אדם במניות, בטרם הוכחה זכותו, כאמור לעיל.

29.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירקטוריון רשאי לסרב לביצוע הרישום או לעכבו, כפי שהיה רשאי לעשות, אילו העביר הבעלים הרשום, בעצמו, את המניה, לפני הסבת הזכות.

30. בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות תקנון זה, אדם שנעשה זכאי למניה כאמור בתקנה 28 לעיל, יהיה זכאי לבצע העברה של המניות כשם שהיה רשאי לעשות הבעלים הרשום, בעצמו, לפני הסבת הזכות.

31. החברה רשאית להשמיד כתבי העברת מניות לאחר תום שבע שנים מיום הרישום במרשם, כן רשאית החברה להשמיד תעודות מניות שבוטלו, לאחר תום שבע שנים מתאריך ביטולן, ותהיה קיימת חזקה לכאורה שכל כתבי ההעברה והתעודות שהושמדו, כאמור, היו בעלי תוקף מלא ושההעברות, הביטולים והרישומים, לפי העניין, נעשו כדין.

שינויים בהון

32. החברה רשאית, בהחלטה שנתקבלה באסיפה הכללית, ברוב רגיל, להגדיל את הון המניות הרשום של החברה, ואו ליצור סוגי מניות נוספים בהון החברה, והכל כפי שתקבע.

33. בכפוף להוראות חוק החברות, רשאית החברה, בהחלטה שנתקבלה באסיפה הכללית, ברוב רגיל:

33.1. לאחד את מניותיה, כולן או מקצתן, ולחלקן למניות בנות ערכים נקובים גדולים יותר מערכן הנקוב של מניותיה הקיימות.

33.2. לחלק את מניותיה, כולן או מקצתן, חלוקת משנה, למניות בנות ערכים נקובים קטנים מערכן הנקוב של מניותיה הקיימות.

33.3. להפחית את הונה של החברה וכל קרן שמורה מפדיון הון.

לשם ביצוע כל החלטה כאמור לעיל, רשאי הדירקטוריון ליישב, לפי שיקול דעתו, כל קושי שיתעורר בקשר לכך.

34. מבלי לגרוע מכלליות סמכותו של הדירקטוריון, כאמור לעיל, אם כתוצאה מהאיחוד או החלוקה, כאמור לעיל, יוותרו בידי בעלי מניות שברי מניה, רשאי הדירקטוריון לפי שיקול דעתו, לפעול כדלקמן:

34.1. לקבוע כי שברי מניות שלא יזכו את בעליהם במניה שלמה, ימכרו על ידי החברה ותמורת המכירה תשולם לזכאים, בתנאים ובאופן שיקבעו.

34.2. להקצות לכל בעל מניות שהאיחוד ו/או החלוקה יותירו בידיו שבר מניה, מניות מסוג המניות שהיה קיים בהון החברה לפני האיחוד ו/או החלוקה, במספר כזה, אשר איחודן עם השבר ייצור מניה אחת שלמה, והקצאה כאמור תחשב כבת תוקף סמוך לפני האיחוד או החלוקה, לפי העניין.

34.3. לקבוע את הדרך שבה יפרעו הסכומים שיש לשלם בעד המניות שהוקצו כאמור בתקנה 34.2 לעיל, לרבות בדרך שבה ניתן לפרוע את הסכומים על חשבון מניות הטבה.

34.4. לקבוע כי בעלי שברי מניות לא יהיו זכאים לקבל מניה שלמה בגין שבר של מניה.

34.5. לקבוע כי בעלי מניות לא יהיו זכאים לקבל מניה שלמה בגין שבר של מניה שלמה בערך נקוב מסוים או פחות ממנו ויהיו זכאים לקבל מניה שלמה, בגין שבר של מניה שלמה שערכה הנקוב גבוה מן הערך הנקוב האמור.

35. החברה רשאית, בהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית, ברוב רגיל, לבטל הון מניות רשום שטרם הוקצה, ובלבד שאין התחייבות של החברה, לרבות התחייבות מותנית, להקצות את המניות.

שינוי זכויות

36. בכל עת שבה יהיה הון המניות מחולק לסוגים שונים, תהיה החברה רשאית בהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית, ברוב רגיל, מלבד אם תנאי ההוצאה של המניות מאותו סוג מתנים אחרת, לבטל, להמיר, להרחיב, להוסיף, לצמצם, לתקן או לשנות באופן אחר את זכויותיו של סוג ממניות החברה, ובלבד שהתקבלה לכך הסכמה, בכתב, של כל בעלי המניות מאותו סוג או שהחלטה אושרה באסיפה כללית של בעלי המניות מאותו סוג ברוב רגיל, או במקרה שבו הותנה אחרת בתנאי ההוצאה של סוג מסוים ממניות החברה, כפי שהותנה בתנאי ההוצאה של אותו סוג.

37. ההוראות הקבועות בתקנון זה בעניין אסיפות כלליות יחולו בשינויים המחויבים, על כל אסיפת סוג ובלבד שמנין חוקי באסיפת סוג יתהווה בשעה שיהיו נוכחים בפתחת האסיפה, בעצמם או על ידי שלוח, לפחות שני בעלי מניות שבבעלותם לפחות עשרים וחמישה אחוזים ממספר המניות שהונפקו מאותו סוג. ואולם אם לא יתהווה מנין חוקי כאמור, תדחה אסיפת הסוג למועד אחר ובאסיפה הנדחית יתהווה מנין חוקי בכל מספר משתתפים, ללא תלות במספר המניות שבבעלותם.

38. הזכויות המוקנות לבעלי המניות או לבעלים של סוג מניות, שהונפקו בין בזכויות רגילות ובין בזכויות בכורה או בזכויות מיוחדות אחרות, לא יחשבו לצורכי תקנה 36 לעיל כאילו הומרו, צומצמו, נפגעו או שונו באופן אחר על ידי יצירתן או הנפקתן של מניות נוספות מכל סוג שהוא, בין בדרגה שווה להן ובין בדרגה שונה מהן או עדיפה מהן, וכן לא יחשבו לצורכי התקנה האמורה כאילו הומרו, צומצמו, נפגעו או שונו באופן אחר, על ידי שינוי הזכויות הצמודות למניות מסוג אחר כלשהו, והכל, אלא אם כן הותנה, במפורש, אחרת בתנאי ההוצאה של אותן מניות.

הנפקת מניות וניירות ערך אחרים

39.

39.1. הדירקטוריון רשאי להנפיק או להקצות מניות וניירות ערך אחרים, המירים או ניתנים למימוש למניות, עד גבול הון המניות הרשום של החברה; לעניין זה יראו ניירות ערך המירים הניתנים להמרה או למימוש במניות כאילו הומרו או מומשו במועד ההנפקה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה הדירקטוריון רשאי להנפיק את המניות וניירות הערך האחרים,

כאמור לעיל, להעניק זכויות ברירה לרכישתם לרבות אופציות או להקנותם בדרך אחרת, והכל לאנשים שייקבעו על ידו וכן במועדים, במחירים ובתנאים, שייקבעו על ידו, וכן לקבוע כל הוראה אחרת הקשורה לכך, ובכלל זה, הוראות לעניין הדרכים לחלוקת המניות וניירות הערך שיונפקו על ידי החברה, בין רוכשיהן, לרבות במקרה של חתימת יתר, והכל, לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון.

39.2. סמכות הדירקטוריון כמפורט בתקנה 39.1 לעיל ניתנת לאצילה כמפורט בפסקאות (1) או (2) -

39.2.1. לועדת דירקטוריון - בהנפקה או בהקצאה של ניירות ערך במסגרת תכנית תגמול עובדים או הסכמי העסקה או שכר בין החברה ובין עובדיה, או בין החברה ובין עובדים של חברה קשורה שהדירקטוריון שלה הסכים לכך מראש, ובלבד שההנפקה או ההקצאה היא לפי תכנית הכוללת אמות מידה מפורטות, שהתווה ואישר הדירקטוריון ;

39.2.2. לועדת דירקטוריון, למנהל הכללי או לממלא תפקיד כאמור (בתקנה זו - המנהל הכללי), או לאדם אחר שהמנהל הכללי המליץ עליו - בהקצאת מניות עקב מימוש או המרה של ניירות ערך של החברה.

40. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ובכפוף להוראות חוק החברות ותקנון זה, רשאי הדירקטוריון לקבוע, כי התמורה בעד המניות תשולם במזומנים או בנכסים בעין, ובכלל זה בניירות ערך או בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעתו, או כי המניות יוקצו כמניות הטבה או כי המניות יוקצו בתמורה השווה לערך הנקוב או הגבוהה ממנו, בין ביחידות ובין בסדרות, והכל, בתנאים ובמועדים שייקבעו על ידי הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו.

41. בהחלטה להגדיל את הון המניות הרשום של החברה רשאית האסיפה הכללית לקבוע, כי המניות החדשות הכלולות בסכום שבו הוגדל הון המניות הרשום כאמור (להלן: "המניות החדשות"), או כל חלק מהן, יוצעו תחילה, בערך הנקוב או בפרמיה, לכל בעלי המניות המחזיקים אותה שעה במניות, בשיעור יחסי לערך הנקוב של מניותיהם בחברה או לקבוע הוראות אחרות בדבר הנפקתן והקצאתן של המניות החדשות. ואולם, אם לא קבעה האסיפה הכללית כאמור בהחלטה להגדיל את הון המניות הרשום של החברה, רשאי הדירקטוריון להציע, כאמור בתקנה 39 לעיל.

42. הדירקטוריון רשאי להחליט לשלם דמי עמילות או דמי חיתום לכל אדם, בעד חתימה או הסכמה לחתום או השגת חתימות או הבטחת חתימות על מניות, או אגרות חוב או ניירות ערך אחרים של החברה. כן רשאי הדירקטוריון בכל מקרה של הוצאת ניירות ערך של החברה להחליט לשלם דמי תיווך, והכל, במזומנים, במניות החברה, או בניירות ערך אחרים שהונפקו על ידי החברה, או בכל דרך אחרת, או חלק בצורה אחת וחלק בצורה אחרת, והכל בכפוף להוראות כל דין.

ניירות ערך בני פדיון

43. בכפוף להוראות חוק החברות רשאית החברה להנפיק ניירות ערך הניתנים לפדיון בתנאים ובדרך שיקבעו על ידי הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו.

מרשמים

44.

44.1. החברה תנהל מרשם בעלי מניות ותרשום בו את שמות בעלי המניות ושאר הפרטים הנדרשים על פי חוק החברות, בסמוך לאחר הנפקת מניות כלשהן של החברה. בכפוף להוראות החוק, עם רישומו במרשם ייחשב בעל המניות הרשום כבעלים של המניות הרשומות בשמו, וזאת אף אם לא הוצאו תעודות מניה בגין מניות אלה.

44.2. החברה תנהל מרשם בעלי מניות מהותיים, כנדרש על פי חוק החברות.

45. החברה רשאית לנהל מרשם בעלי מניות נוסף מחוץ לישראל בתנאים שנקבעו לעניין זה בחוק החברות.

46. החברה תנהל מרשם של המחזיקים באגרות חוב ובניירות ערך המירים למניות החברה, וכל הוראות תקנון זה בקשר למניות יחולו לגבי ניירות המירים אלה, לעניין הרישום במרשם, הוצאת תעודות, החלפת תעודות, העברה ותסיבה, בשינויים המחויבים לפי העניין, והכל בכפוף לתנאי ההקצאה של ניירות הערך.

אסיפות כלליות

47. החלטות החברה בעניינים הבאים יתקבלו באסיפה הכללית:

47.1. שינויים בתקנון החברה או בתזכירה;

47.2. הפעלת סמכויות הדירקטוריון בידי האסיפה הכללית, אם נבצר מן הדירקטוריון להפעיל את סמכויותיו והפעלת סמכות מסמכויותיו חיונית לניהולה התקין של החברה, כאמור בסעיף 52(א) לחוק החברות;

47.3. מינוי רואה החשבון המבקר של החברה והפסקת העסקתו;

47.4. מינוי דירקטורים לחברה ופיטוריהם;

47.5. אישור פעולות ועסקאות הטעונות אישור האסיפה הכללית לפי הוראות סעיפים 255 ו-268 עד 275 לחוק החברות;

47.6. הגדלת הון המניות הרשום והפחתתו בהתאם להוראות סעיפים 286 ו-287 לחוק החברות וכן שינויים בהון כאמור בתקנה 33 לעיל;

47.7. מיזוג כאמור בסעיף 320(א) לחוק החברות;

47.8. כל החלטה שיש לקבלה על פי תקנון זה ו/או על פי החוק, בהחלטה של האסיפה הכללית.

בכפוף להוראות חוק החברות, האסיפה הכללית רשאית ליטול סמכויות הנתונות לאורגן אחר, ואם נטלה האסיפה הכללית סמכויות של דירקטוריון החברה, יהיו בעלי המניות אחראים וחבים באחריות ובחובות הדירקטורים, כאמור בסעיף 50 (ב) לחוק החברות. נטילת סמכויות כאמור על ידי האסיפה הכללית תיעשה לעניין מסוים, או לפרק זמן מסוים שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין.

48. החברה תקיים אסיפה כללית שנתית בכל שנה ולא יאוחר מתום חמישה עשר חודשים לאחר האסיפה השנתית האחרונה, במועד ובמקום שיקבע על ידי הדירקטוריון.

49. סדר היום באסיפה הכללית השנתית יכלול נושאים, כדלקמן:

49.1. דיון בדוחות הכספיים של החברה ובדו"ח הדירקטוריון של מצב ענייני החברה, המוגש לאסיפה הכללית;

49.2. מינוי דירקטורים וקביעת שכרם;

49.3. מינוי רואה חשבון מבקר;

49.4. דיווח של הדירקטוריון על שכרו של רואה החשבון המבקר עבור פעולת הביקורת וכן עבור שירותים נוספים, אם היו כאלה;

49.5. נוסף על האמור לעיל, ניתן לכלול בסדר היום של האסיפה השנתית כל נושא אחר שנקבע על סדר היום, כאמור בתקנה 52 להלן.

אסיפה כללית כאמור לעיל תכונה "**אסיפה שנתית**" וכל אסיפה כללית אחרת תכונה "**אסיפה מיוחדת**".

50. דירקטוריון החברה יכנס אסיפה מיוחדת על פי החלטתו, וכן לדרישת כל אחד מאלה:
- 50.1. שני דירקטורים או רבע מן הדירקטורים המכהנים.
- 50.2. בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים מההון המונפק ואחוז אחד מזכויות ההצבעה בחברה, או בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים מזכויות ההצבעה בחברה.
- נדרש הדירקטוריון לזמן אסיפה מיוחדת, כאמור לעיל, יזמנה בתוך עשרים ואחד ימים מיום שהוגשה לו הדרישה, למועד שיקבע בהודעה על האסיפה המיוחדת, כאמור בתקנה 54.1 להלן, ובלבד שמועד הכינוס יהיה לא יאוחר משלושים וחמישה ימים ממועד פרסום ההודעה, והכל בכפוף להוראות.
51. לא זימן הדירקטוריון אסיפה מיוחדת שנדרשה לפי תקנה 50 לעיל, רשאי הדורש, וכשמדובר בבעלי מניות - גם חלק מהם שיש לו יותר ממחצית מזכויות ההצבעה שלהם, לכנס את האסיפה בעצמו, ובלבד שלא תתקיים אחרי עבור שלושה חודשים מהיום שהוגשה הדרישה כאמור, והיא תכונס, ככל האפשר, באותו האופן שבו מכונסות אסיפות בידי הדירקטוריון.
- 52.
- 52.1. סדר היום באסיפה כללית ייקבע בידי הדירקטוריון וייכללו בו גם נושאים שבשלם נדרש כינוס של אסיפה מיוחדת לפי תקנה 50 לעיל וכן נושא שנתבקש כאמור בתקנה 52.2 להלן.
- 52.2. בעל מניה, אחד או יותר, שלו אחוז אחד לפחות מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית, רשאי לבקש מהדירקטוריון לכלול נושא בסדר היום של אסיפה כללית שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כללית.
- 52.3. בקשה כאמור בתקנה 52.2 לעיל תוגש לחברה בכתב לא יאוחר מעשרה ימים ממועד הפרסום אודות כינוס האסיפה הכללית, ויצורף אליה נוסח ההחלטה המוצע על ידי בעל המניות.
- 53.
- 53.1. הודעה על אסיפה כללית תפורסם בשני עיתונים יומיים לפחות, בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בשפה העברית; ההודעה תפורסם בהתאם לדרישות הדין ארבעה עשר ימים לפחות לפני כינוס האסיפה.
- 53.2. פרט להודעה על אסיפה כללית כאמור בתקנה 53.1 לעיל, החברה לא תמסור הודעה על אסיפה כללית, הן לבעלי המניות הרשומים והן לבעלי מניות שאינם רשומים.
- 54.
- 54.1. בהודעה על אסיפה כללית יפורטו המקום, היום והשעה שבהם תתכנס האסיפה והיא תכלול את סדר היום, תמצית ההחלטות המוצעות, הרוב הנדרש לקבלת ההחלטות, המועד לקביעת זכאות כל בעלי המניות להצביע באסיפה הכללית, וכל פירוט אחר הנדרש על פי דין. קבעה החברה כי אסיפה נדחית תיערך במועד מאוחר מן הקבוע בסעיף 78(ב) לחוק, תציין את המועד האמור בהודעה.
- 54.2. בהחלטתו בדבר זימון אסיפה, רשאי הדירקטוריון לקבוע את אופן הפירוט של הנושאים שעל סדר היום של האסיפה, אשר יימסרו לבעלי המניות הזכאים להשתתף באסיפה, והכל לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון ובכפוף להוראות חוק החברות.
- 54.3. מבלי לגרוע מסמכויות הדירקטוריון כאמור בתקנה 54 זו לעיל ומבלי לגרוע מכלליות הוראות תקנון זה בנוגע להעברת סמכויות על ידי הדירקטוריון, יהיה הדירקטוריון רשאי להעביר את סמכויותיו כאמור בתקנה 54 זו לעיל, לוועדת דירקטוריון ו/או לנושא משרה בחברה, בין אם לצורך אסיפה כללית מסוימת ובין אם לתקופה.

55. פגם בתום לב בכינוס האסיפה הכללית או בניהולה לרבות, פגם הנובע מאי קיום הוראה או תנאי שנקבעו בחוק או בתקנון זה, לרבות לעניין אופן כינוס האסיפה הכללית או ניהולה, לא יפסול כל החלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ולא יפגום בדיונים שהתקיימו בה, בכפוף להוראות כל דין.

דיונים באסיפות כלליות

56. אין לפתוח בדיון באסיפה הכללית אלא אם כן יהיה נוכח מנין חוקי בעת פתיחת האסיפה. מנין חוקי יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי שלוח, בעל מניות או בעלי מניות אשר לו, או להם, שליש לפחות מזכויות ההצבעה, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה, אלא אם נקבע אחרת בתקנון זה.

57. לא נכח מנין חוקי באסיפה הכללית בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה (או בתום מועד אחר כפי שייקבע על ידי יו"ר האסיפה, אך בכל מקרה לא יותר משעה אחת), תידחה האסיפה לשבוע ימים, לאותו יום, לאותה שעה ולאותו מקום, מבלי שתהא חובה להודיע על כך לבעלי המניות ובכפוף להוראות חוק החברות, חוק ניירות ערך והתקנות מכוח החוקים הנ"ל, או למועד מאוחר יותר אם צוין כזה בהודעה על האסיפה, או ליום, שעה ומקום אחרים, כפי שיקבע הדירקטוריון בהודעה לבעלי המניות.

58. מנין חוקי באסיפה נדחית יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי שלוח, בעל מניות או בעלי מניות אשר לו, או להם, שליש לפחות מזכויות ההצבעה, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה. לא נכח מנין חוקי באסיפה הנדחית בתום מחצית השעה מהמועד הקבוע לתחילת האסיפה הנדחית, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא. על אף האמור לעיל בתקנה זו, אם כונסה האסיפה הכללית על פי דרישת בעלי מניות כאמור בתקנות 50 ו-51 לתקנון זה, תתקיים האסיפה הנדחית רק אם נכחו בה לפחות בעלי מניות במספר הדרוש לכינוס אסיפה כאמור בתקנה 50.

59. יושב ראש הדירקטוריון או, בהעדרו, כל דירקטור שמונה לכך על ידי הדירקטוריון, ישב בראש כל אסיפה כללית של החברה. באין יושב ראש, כאמור או אם באסיפה כלשהי אין מי מהם נוכח אחרי עבור חמש עשרה דקות מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה או אם סרבו לשמש כיושב ראש האסיפה, רשאים הדירקטורים הנוכחים, ברוב קולות ביניהם, לבחור ביושב ראש מביניהם או מבין נושאי המשרה בחברה הנוכחים באסיפה, ואם לא יעשו כן - יבחרו בעלי המניות הנוכחים בעצמם או על ידי שלוח באחד הדירקטורים או באחד מבין נושאי המשרה הנוכחים לשבת בראש האסיפה. אם לא יהיו נוכחים דירקטורים או נושאי משרה או שהדירקטורים או נושאי המשרה כולם יסרבו לשבת בראש האסיפה, יבחרו באחד מבעלי המניות או בשלוחו של בעל מניות כאמור, לשבת בראש האסיפה.

60. החברה תערוך פרוטוקולים של ההליכים באסיפה הכללית, שיכללו פרטים, כדלקמן:

60.1. שמות בעלי המניות המשתתפים באסיפה הכללית ומספר המניות המוחזקות על ידם;

60.2. העניינים הנדונים באסיפה הכללית וההחלטות שהתקבלו.

61. פרוטוקול שנחתם בידי יושב ראש האסיפה הכללית, מהווה ראיה לכאורה לאמור בו.

הצבעה וקבלת החלטות באסיפות הכלליות

62. בעל מניות המעוניין להצביע באסיפה הכללית, יוכיח לחברה את בעלותו במניה, כנדרש על פי חוק החברות ותקנות החברות (הוכחת בעלות במניה לצורך הצבעה באסיפה הכללית), התש"ס - 2000. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירקטוריון רשאי לקבוע הוראות ונהלים לעניין הוכחת הבעלות במניות החברה.

63. בעל מניות רשאי להצביע באסיפה כללית או באסיפת סוג, בעצמו או באמצעות שלוח, הכל בהתאם להוראות תקנון זה ובכפוף להוראות חוק החברות. שלוח להצבעה אינו חייב להיות בעל מניות בחברה.
64. בכפוף להוראות כל דין, במקרה של בעלים במשותף במניה, רשאי כל אחד מהם להצביע בכל אסיפה, בין בעצמו ובין על ידי שלוח, ביחס למניה כזו, כאילו היה הזכאי היחיד לה. היה והשתתפו באסיפה יותר מאחד הבעלים במשותף במניה, בעצמו או על ידי שלוח, יצביע זה מביניהם אשר שמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות ביחס למניה, או באישור חבר הבורסה בדבר בעלותו במניה (להלן: "אישור הבעלות"), או במסמך אחר שייקבע על ידי הדירקטוריון לעניין זה, לפי העניין. אפטרופסים אחדים או מנהלי עיזבון אחדים של בעל מניות רשום שנפטר, יחשבו לצורכי סעיף זה כבעלים במשותף במניות אלו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה בו יותר מבעל מניה אחד רשום במרשם בעלי המניות של החברה כמחזיק במניה, החברה תראה את הרשום הראשון במרשם בעלי המניות כמיופה כוחם של יתר הרשומים כמחזיקים במניה, אלא אם כן נמסר לחברה מסמך החתום על ידי רוב הבעלים הרשומים של מניה, או צו בית משפט, המציין את שמו של הרשום האחר, כמייצג את המחזיקים במניה.
65. כל אדם הזכאי למניה לפי תקנה 28 לעיל רשאי להצביע מכוחן בכל אסיפה כללית באותו אופן כאילו היה הבעלים הרשום של אותן מניות ובלבד שיוכיח להנחת דעת הדירקטוריון, את זכותו למניה לפחות ארבעים ושמונה שעות לפני מועד האסיפה הכללית או האסיפה הנדחית, לפי העניין, שבה בכוונתו להצביע, אלא אם הכירה החברה קודם לכן בזכותו להצביע מכוחן של מניות אלה באסיפה זו.
66. המסמך הממנה שלוח להצבעה (להלן: "כתב המינוי") יערך בכתב ויוחתם על ידי הממנה, ואם הממנה הוא תאגיד, יערך כתב המינוי בכתב, וייחתם בדרך המחייבת את התאגיד; הדירקטוריון רשאי לדרוש כי יימסר לחברה לפני כינוס האסיפה, אישור בכתב, להנחת דעתו של הדירקטוריון, בדבר סמכותם של החותמים לחייב את התאגיד. כן רשאי הדירקטוריון לקבוע הוראות ונהלים בכל הקשור בכך.
- כתב המינוי או העתק מתאים הימנו, להנחת דעתו של הדירקטוריון, יופקד במשרד הרשום או במקום אחר או אחרים, בישראל או מחוצה לה - כפי שיקבע על ידי הדירקטוריון מפעם לפעם, באופן כללי או ביחס למקרה מיוחד - לפחות ארבעים ושמונה שעות לפני תחילת האסיפה או האסיפה הנדחית, לפי העניין, שבה מתכוון השלוח להצביע על יסוד אותו כתב מינוי. על אף האמור לעיל, יושב ראש האסיפה רשאי, לפי שיקול דעתו, לקבל כתב מינוי כאמור, גם לאחר המועד האמור, אם מצא זאת לראוי, לפי שיקול דעתו. לא התקבל כתב המינוי כאמור בתקנה זו לעיל, לא יהיה לו תוקף באותה אסיפה.
67. שלוח להצבעה רשאי להשתתף בדיונים באסיפה הכללית ולהיבחר כיושב ראש האסיפה כפי שהיה זכאי לכך בעל המניות הממנה ובלבד שלא צוין אחרת בכתב המינוי.
- 67.1. כתב המינוי הממנה שלוח להצבעה יהיה בצורה המקובלת בישראל או בכל צורה אחרת שתאושר על ידי הדירקטוריון.
- 67.2. כתב המינוי יציין את סוג ואת מספר המניות שבגינן הוא ניתן. לא צוין בכתב המינוי מספר המניות שבגינן הוא ניתן או צוין בו מספר מניות הגבוה ממספר המניות הרשומות על שם בעל המניות או הנקובות באישור הבעלות, לפי העניין, יראו את כתב המינוי כאילו ניתן בגין כל מניותיו של בעל מניות.
- 67.3. אם כתב המינוי ניתן בגין מספר מניות הנמוך ממספר המניות הרשומות על שם בעל המניות או הנקובות באישור הבעלות, לפי העניין, יראו את בעל המניות כאילו נמנע מלהיות נוכח בהצבעה בגין יתרת מניותיו וכתב המינוי יהיה תקף בגין מספר המניות הנקובות בו.

68. מבלי לגרוע מהוראות תקנון זה בדבר מינוי שלוח להצבעה, בעל מניות המחזיק ביותר ממניה אחת יהיה זכאי למנות יותר משלוח אחד, בכפוף להוראות אלה:
- 68.1. כל כתב מינוי יציין את סוג ואת מספר המניות שבגינן הוא ניתן.
- 68.2. עלה המספר הכולל של מניות מסוג כלשהו הנקובות בכתבי המינוי שניתנו על ידי בעל מניות אחד על מספר המניות מאותו סוג הרשומות על שמו או הנקובות באישור הבעלות, לפי העניין, יהיו בטלים כל כתבי המינוי שניתנו על ידי אותו בעל מניות.
69. בעל מניות או שלוח להצבעה, רשאי להצביע מכוח מקצת המניות שבבעלותו או שהוא משמש שלוח בגינן, ורשאי הוא להצביע מכוח מקצת המניות באופן אחד ומכוח מקצתן באופן אחר.
70. קול בהצבעה שניתן מכוח כתב מינוי יהיה בר תוקף אף אם קודם להצבעה נפטר הממנה או הוכרז פסול דין או בוטל כתב המינוי או הועברה המניה אשר בגינה ניתן כתב המינוי, אלא אם כן נתקבלה במשרד לפני האסיפה הודעה, בכתב, בדבר הפטירה, הפסלות, הביטול או ההעברה, לפי העניין. על אף האמור לעיל יושב ראש האסיפה רשאי, לפי שיקול דעתו, לקבל הודעה, כאמור, גם במהלך האסיפה, אם מצא זאת לראוי, לפי שיקול דעתו.
71. כתב מינוי יהיה תקף גם לגבי כל אסיפה נדחית של אסיפה שאליה מתייחס כתב המינוי, ובלבד שלא צוין אחרת בכתב המינוי.
72. כל אחת מהמניות הרגילות מזכה את בעליה בזכות להשתתף באסיפה הכללית של החברה ולקול אחד בהצבעה.
73. החלטה העומדת להצבעה באסיפה כללית תוכרע בהצבעה במניין קולות המצביעים; ההצבעה במניין קולות תיעשה בדרך שתיקבע לכך על ידי יושב ראש האסיפה, אלא אם נדרשה לפני ההצבעה הצבעה חשאית על ידי בעל מניות או בעלי מניות המחזיק או מחזיקים לפחות 100% מהון המניות המונפק של החברה. במקרה של חילוקי דעות אם לקבל איזה קול בהצבעה או לפסול אותו יקבע יושב ראש האסיפה את הדבר והחלטתו בתום לב, תהא סופית ומכרעת.
74. הכרזת היושב ראש שהחלטה באסיפה הכללית נתקבלה או נדחתה, בין פה אחד ובין ברוב כלשהו והערה שנרשמה בעניין זה בפרוטוקול האסיפה, תהיה ראייה לכאורה לאמור בה, ולא יהיה צורך להוכיח את מספר הקולות (או את חלקם היחסי), שניתנו בעד הצעת החלטה או נגדה.
75. בכפוף להוראות חוק החברות או הוראות תקנון זה בדבר רוב אחר, החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב רגיל. ליושב ראש האסיפה לא יהיה קול נוסף או קול מכריע.
76. יושב ראש אסיפה כללית רשאי, בהסכמת האסיפה שיש בה מנין חוקי, לדחותה או לדחות את הדיון או קבלת החלטה בנושא מסוים שעל סדר היום, למועד אחר ולמקום שתקבע, והוא חייב לעשות כן על פי דרישת האסיפה. באסיפה נדחית כאמור, לא ידון אלא נושא שהיה על סדר היום ושלא נתקבלה לגביו החלטה באסיפה שבה הוחלט על הדחייה. נדחתה האסיפה הכללית למועד העולה על עשרים ואחד ימים, תינתן הודעה על האסיפה הנדחית, כאמור בתקנות 53 ו-54 לעיל. נדחתה אסיפה כללית מבלי לשנות את סדר יומה, למועד שאינו עולה על 21 ימים, יינתנו הודעות והזמנות לגבי המועד החדש, מוקדם ככל האפשר, ולא יאוחר משבעים ושתיים שעות קודם האסיפה הכללית; ההודעות וההזמנות כאמור יינתנו לפי תקנות 53 ו-54 לעיל, בשינויים המחויבים.

הדירקטוריון

77. במשך התקופה בה החברה הינה חברה ציבורית כמשמעה בחוק החברות, מספר הדירקטורים לא יפחת משלושה ולא יעלה על אחד עשר (כולל הדירקטורים החיצוניים).
78. בכפוף להוראות חוק החברות (לרבות בעניין דירקטורים חיצוניים), האסיפה הכללית של החברה תמנה, בהחלטה ברוב רגיל, את חברי הדירקטוריון. דירקטור אינו חייב להיות בעל מניות בחברה.

79. לא ימונה דירקטור באסיפה הכללית, אלא אם כן המליץ הדירקטוריון על מינויו (ולעניין זה יראו בציון שמו של הדירקטור בהודעת החברה על זימון האסיפה הכללית כהמלצת הדירקטוריון על מינויו), או אם בעל מניות בחברה המבקש להציעו, הגיש למשרד, לא יאוחר מתום שבעה ימים מיום פרסום ההודעה על האסיפה, מסמך בכתב חתום על ידי בעל המניות, המודיע על כוונת אותו בעל מניות להציע כי מועמד זה ימונה כדירקטור, כשלמסמך זה מצורפת הסכמתו בכתב של המועמד לכהן כדירקטור.
80. פחת מספר הדירקטורים מהמספר המזערי הקבוע בתקנה 77 לעיל, הדירקטוריון יהיה רשאי למנות, דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, וזאת עד למספר המזערי של הדירקטורים הקבוע בתקנה 77 לעיל.
81. האסיפה הכללית או הדירקטוריון רשאים לקבוע כי כהונתו של דירקטור שמונה על ידם, לפי העניין, תחל במועד מאוחר יותר ממועד ההחלטה על מינויו.
82. על אף כל האמור לעיל, האסיפה הכללית רשאית בכל עת, בהחלטה ברוב רגיל, להעביר ממשרתו כל דירקטור, למעט דירקטור חיצוני (אשר לגביו יחולו הוראות חוק החברות), לפני תום תקופת כהונתו, ובלבד שתינתן לדירקטור הזדמנות סבירה להביא את עמדתו בפני האסיפה הכללית. כן רשאית כל אסיפה כללית, בהחלטה ברוב רגיל, למנות במקום דירקטור שהועבר ממשרתו, כאמור לעיל, אדם אחר כדירקטור, ובלבד שניתנה המלצת בעל מניות, כאמור בתקנה 79 לעיל.
83. משרתו של דירקטור תתפנה מאליה בכל אחד מהמקרים הבאים:
- 83.1. אם התפטר;
- 83.2. אם הוכרז כפושט רגל;
- 83.3. אם הורשע בעבירה כאמור בסעיף 232 לחוק;
- 83.4. אם הדירקטור הינו תאגיד שהחליט על פירוק מרצון או ניתן לגביו צו פירוק;
- 83.5. על פי החלטת בית משפט כאמור בסעיף 233 לחוק;
- 83.6. אם הוכרז כבלתי כשיר משפטית;
- 83.7. אם על פי חוק הסתיימה כהונתו מאליה;
- 83.8. אם נפטר.
84. אם התפנתה משרת דירקטור, יהיה הדירקטוריון רשאי להוסיף ולפעול בכל עניין כל עוד מספר הדירקטורים אינו פחות מהמספר המזערי של הדירקטורים הקבוע בתקנה 77 לעיל. במקרה של מינוי דירקטורים ע"י הדירקטוריון כאמור בתקנה 80 לעיל, יפעל הדירקטוריון לכינוס אסיפה כללית למטרת מינוי דירקטורים. דירקטור שמונה ע"י הדירקטוריון כאמור, יסיים את כהונתו במועד כינוס האסיפה הכללית כאמור או בתום 60 יום ממועד מינויו ע"י הדירקטוריון - לפי המוקדם, אך הוא יוכל להתמנות שוב על ידי האסיפה הכללית. כל עוד לא כונסה האסיפה הכללית, הדירקטוריון לא יהיה רשאי לפעול בעניינים שסובלים דיחוי עד למועד שבו תכונס האסיפה הכללית לצורך מינוי הדירקטורים.
85. דירקטור רשאי להתפטר על-ידי מסירת הודעה לדירקטוריון, ליושב ראש הדירקטוריון או לחברה, כנדרש בחוק החברות, וההתפטרות תיכנס לתוקף במועד שנמסרה ההודעה, אלא אם כן נקבע בהודעה מועד מאוחר יותר. דירקטור ימסור את הסיבות להתפטרותו.
86. בכפוף להוראות חוק החברות, רשאית החברה לשלם לדירקטורים גמול בעד מילוי תפקידם כדירקטורים, כפי שיקבע על ידי האסיפה הכללית. בנוסף, יהיו הדירקטורים זכאים להחזר הוצאות נסיעה, אש"ל וכדומה שהוציאו עקב השתתפותם בישיבות הדירקטוריון או עקב פעילותם במסגרת תפקידיהם כדירקטורים.

אין בהוראות האמורות לעיל כדי למנוע מדירקטור, שהינו גם עובד של החברה או של חברה בת שלה, לקבל שכר והטבות אחרות בגין העסקתו כאמור, ובלבד שתנאי העסקתו כאמור אושרו כנדרש על פי חוק החברות.

87.

87.1. דירקטור רשאי למנות לו חליף (להלן: "**דירקטור חליף**"). על אף האמור לעיל, לא ימונה ולא יכהן כדירקטור חליף מי שאינו כשיר להתמנות כדירקטור, וכן מי שמכהן כדירקטור בחברה או כדירקטור חליף לדירקטור בחברה.

ניתן למנות דירקטור חליף לחבר ועדת דירקטוריון, את מי שמכהן כדירקטור, ובלבד שהמועמד להתמנות כדירקטור חליף לחבר הועדה, אינו מכהן כחבר באותה ועדת דירקטוריון ואם הוא דירקטור חליף לדירקטור חיצוני, יהא המועמד דירקטור חיצוני בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית, בהתאם לכשירותו של הדירקטור המוחלף.

87.2. דינו של דירקטור חליף כדין הדירקטור לו מונה כחליף, והוא יהיה רשאי להיות נוכח בישיבות דירקטוריון ו/או ועדות דירקטוריון, להשתתף ולהצביע בהן, כפי שהיה רשאי לעשות הדירקטור שמינה אותו. על אף האמור, לא תשלם החברה גמול לדירקטור חליף.

87.3. דירקטור שמינה דירקטור חליף רשאי, בכפוף להוראות הדין, לבטל בכל עת את המינוי. כמו-כן, תתפנה משרת דירקטור חליף, כל אימת שמשרת הדירקטור, אשר מינהו כדירקטור חליף, התפנתה בכל דרך שהיא.

87.4. כל מינוי של דירקטור חליף או ביטול המינוי, כאמור לעיל, יעשו בהודעה בכתב שתימסר לדירקטור החליף ולחברה, ויכנס לתוקפו לאחר מסירת כתב המינוי, או כתב הביטול, כאמור או במועד שנקבע בכתב המינוי, או כתב הביטול, לפי המאוחר, ואם לא ננקבה תקופה בהודעת המינוי תהיה התקופה חופפת לתקופת כהונתו של הדירקטור הממנה.

דירקטורים חיצוניים

88. בחברה יכהנו לפחות שני דירקטורים חיצוניים, ויחולו לעניין כהונתם, ובכלל זה התשלומים להם הם זכאים בגין כהונתם, ההוראות שנקבעו בחוק החברות.

סמכויות הדירקטוריון ותפקידיו

89. לדירקטוריון יהיו כל הסמכויות והכוחות הנתונים לו על-פי תקנון זה, על-פי חוק החברות ועל-פי כל דין.

90. מבלי לגרוע מהוראות תקנון זה והוראות חוק החברות, הדירקטוריון יתווה את מדיניות החברה ויפקח על ביצוע תפקידי המנהל הכללי ופעולותיו, ובכלל זה:

90.1. יקבע את תכניות הפעולה של החברה, עקרונות למימון וסדרי עדיפויות ביניהן;

90.2. יבדוק את מצבה הכספי של החברה, ויקבע את מסגרת האשראי שהחברה רשאית ליטול;

90.3. יקבע את המבנה הארגוני ואת מדיניות השכר;

90.4. רשאי להחליט על הנפקה של סדרות של אגרות חוב;

90.5. אחראי לעריכת הדוחות הכספיים ולאישורם, כאמור בסעיף 171 לחוק החברות;

90.6. ידווח לאסיפה השנתית על מצב ענייני החברה ועל התוצאות העסקיות, כאמור בסעיף 173 לחוק החברות;

90.7. ימנה ויפטר את המנהל הכללי;

90.8. יחליט בפעולות ובעסקאות הטעונות אישורו לפי תקנון זה או לפי הוראות סעיפים 255 ו-270 עד 275 לחוק החברות;

- 90.9. רשאי להקצות מניות וניירות ערך המירים למניות עד גבול הון המניות הרשום של החברה ;
- 90.10. רשאי להחליט על חלוקת דיבידנד, דיבידנד ביניים או חלוקת מניות הטבה, לפי העניין ;
- 90.11. רשאי להחליט על רכישה כמשמעות מונח זה בסעיף 1 לחוק החברות, מכל בעלי מניותיה של החברה או מחלקם או מי מהם, לפי שיקול דעתו ;
- 90.12. יחווה דעתו על הצעת רכש מיוחדת, כאמור בסעיף 328 לחוק החברות ;
- 90.13. יקבע את המספר המזערי הנדרש של דירקטורים בדירקטוריון, שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, כמשמעותה לפי סעיף 240 לחוק החברות ; הדירקטוריון יקבע את המספר המזערי כאמור בהתחשב, בין היתר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילות החברה ומורכבות פעילותה, ובכפוף למספר הדירקטורים שנקבע לפי תקנה 77 לעיל.
- סמכויות הדירקטוריון לפי תקנה זו אינן ניתנו לאצילה למנהל הכללי, למעט כמפורט בתקנה 39(2).
91. סמכות של החברה שלא הוקנתה בחוק או בתקנון זה לאורגן אחר, רשאי הדירקטוריון להפעילה.
- 92.
- 92.1. הדירקטוריון רשאי להחליט, כי סמכויות הנתונות למנהל הכללי יועברו לסמכותו, והכל לעניין מסוים, או לפרק זמן מסוים שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין.
- 92.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירקטוריון רשאי להורות למנהל הכללי כיצד לפעול לעניין מסוים. לא קיים המנהל הכללי את ההוראה רשאי הדירקטוריון להפעיל את הסמכות הנדרשת לביצוע ההוראה במקומו ;
- 92.3. נבצר מן המנהל הכללי להפעיל את סמכויותיו, רשאי הדירקטוריון להפעילן במקומו.
93. בכפוף להוראות חוק החברות, רשאי הדירקטוריון להאציל מסמכויותיו למנהל הכללי, לנושא משרה בחברה או לאדם אחר. האצלת סמכות הדירקטוריון, יכול שתהיה לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים, והכל לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון.
- קבלת אשראי ומתן ערבויות ובטוחות**
94. מבלי לגרוע מסמכות כלשהי הנתונה לדירקטוריון לפי תקנון זה, רשאי הדירקטוריון, מעת לעת, לפי שיקול דעתו, להחליט על :
- 94.1. קבלת אשראי על ידי החברה בסכום כלשהו והבטחת סילוקו, בדרך שימצא לנכון ;
- 94.2. מתן ערבויות, בטוחות, וערובות מכל סוג שהוא ;
- 94.3. הנפקת סדרה של איגרות חוב, לרבות שטרי הון או כתבי התחייבות, ולרבות איגרות חוב, שטרי הון או כתבי התחייבות המירים או ניתנים למימוש למניות, וכן לקבוע את תנאיהם, ולשעבד את רכושה, כולו או מקצתו, בין בהווה ובין בעתיד, בין בשעבוד שוטף ובין בשעבוד קבוע. איגרות חוב, שטרי הון, כתבי התחייבות, או בטוחות אחרות, כאמור לעיל, יכול שיונפקו, בין בנכיון, בין בפרמיה ובין בכל אופן אחר, בין עם זכויות נדחות ובין עם זכויות מיוחדות ואו זכויות יתר ואו זכויות אחרות, והכל כפי שיקבע הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו.
95. האמור בתקנה 93 לעיל, אינו שולל את סמכותו של המנהל הכללי או מי שהסמיך לכך, להחליט על קבלת אשראי על ידי החברה ואו על מתן בטוחות על ידי החברה, בגבולות מסגרת האשראי והבטוחות שנקבעו על ידי הדירקטוריון.

ועדות הדירקטוריון

96. בכפוף להוראות חוק החברות, הדירקטוריון רשאי, כפי שימצא לנכון, להקים ועדות בנות שני חברים או יותר, למנות להן חברים מקרב חברי הדירקטוריון (להלן: "ועדת דירקטוריון"), ולהאציל לועדת דירקטוריון את סמכויותיו, כולן או מקצתן.

בועדת דירקטוריון שהדירקטוריון אצל לה מסמכויותיו, לא יכהן מי שאינו חבר דירקטוריון. בועדת דירקטוריון שתפקידה לייעץ לדירקטוריון או להמליץ בלבד, יכול שיכהנו גם מי שאינם חברי דירקטוריון.

על אף האמור לעיל, בנושאים שלהלן הדירקטוריון לא רשאי להאציל מסמכויותיו לועדת דירקטוריון, אולם יהיה רשאי להקים ועדות לשם המלצה בלבד:

96.1 קביעת מדיניות כללית לחברה;

96.2 חלוקה, אלא אם כן מדובר ברכישה של מניות החברה בהתאם למסגרת שהותוותה מראש בידי הדירקטוריון;

96.3 קביעת עמדת הדירקטוריון בעניין הטעון אישור האסיפה הכללית או מתן חוות דעת בדבר כדאיותה של הצעת רכש מיוחדת, כאמור בסעיף 329 לחוק החברות;

96.4 מינוי דירקטורים;

96.5 הנפקה או הקצאה של מניות או של ניירות ערך המירים למניות או הניתנים למימוש למניות, או של סדרת אגרות חוב, למעט כמפורט בתקנה 39.2 לעיל;

96.6 אישור דוחות כספיים;

96.7 אישור לעסקאות ופעולות הטעונות אישור הדירקטוריון לפי הוראות סעיפים 255 ו-268 עד 275 לחוק החברות.

97. החלטה שהתקבלה או פעולה שנעשתה בועדת דירקטוריון, כמוה כהחלטה שהתקבלה או פעולה שנעשתה בדירקטוריון, אלא אם נקבע במפורש אחרת על ידי הדירקטוריון, לעניין מסוים או לגבי ועדה מסוימת. הדירקטוריון רשאי מדי פעם להרחיב, לצמצם או לבטל אצילת סמכויות לועדת דירקטוריון, ואולם אין בצמצום או ביטול סמכויות כאמור, כדי לפגוע בתוקפה של החלטה של ועדה שהחברה פעלה על פיה כלפי אדם אחר, שלא ידע על ביטולה.

98.

98.1 המניין החוקי לפתיחת ישיבה של ועדת דירקטוריון יהיה שני חברי ועדה המכהנים במועד הישיבה, הם או חליפיהם, כל עוד לא נקבע אחרת על ידי הדירקטוריון.

98.2 הוראות הכלולות בתקנון זה בעניין פעולות הדירקטוריון, יחולו, בשינויים המחויבים, גם על ועדות הדירקטוריון, כל עוד לא באו במקומן הוראות שניתנו על ידי הדירקטוריון, לעניין זה, והכל בכפוף להוראות חוק החברות.

98.3 ועדת דירקטוריון תדווח לדירקטוריון באורח שוטף על החלטותיה או המלצותיה. החלטות או המלצות של ועדת דירקטוריון הטעונות את אישור הדירקטוריון, יובאו לידיעת הדירקטורים זמן סביר לפני הדיון בדירקטוריון.

99.

99.1 הדירקטוריון ימנה מבין חבריו ועדת ביקורת. מספר חבריה של ועדת הביקורת לא יפחת משלושה, כל הדירקטורים החיצוניים יהיו חברים בה ורוב חבריה יהיו דירקטורים בלתי תלויים. לא יהיו חברים בועדת הביקורת: יושב ראש הדירקטוריון, כל דירקטור המועסק על ידי החברה או המועסק על ידי בעל שליטה בה או על ידי תאגיד שבשליטת בעל שליטה

כאמור, דירקטור הנותן שירותים, דרך קבע, לחברה, לבעל שליטה בה או לתאגיד בשליטת בעל שליטה כאמור, דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה, וכן בעל השליטה בחברה או קרובו.

99.2. תפקידי ועדת הביקורת יהיו על פי הקבוע בחוק החברות לרבות כל תפקיד אחר אשר יוטל עליה על ידי הדירקטוריון.

99.3. המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בועדת הביקורת יהיה רוב חברי הועדה, ובלבד שרוב הנוכחים הם דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות דירקטור חיצוני.

100. בכל ועדת דירקטוריון, הרשאית להפעיל סמכות מסמכויות הדירקטוריון, יכהן לפחות דירקטור חיצוני אחד, למעט ועדת ביקורת שבה יכהנו כל הדירקטורים החיצוניים.

פעולות הדירקטוריון

101. בכפוף להוראות תקנון זה, הדירקטוריון רשאי להתכנס לשם ביצוע תפקידי ולדחות את ישיבותיו ולהסדיר את פעולותיו ודיוניו כפי שימצא לנכון.

102. הדירקטוריון ימנה אחד מבין חבריו לכהן כיושב ראש הדירקטוריון (להלן: "יו"ר הדירקטוריון"). הדירקטוריון רשאי למנות מבין חבריו אחד או יותר כסגן ליושב ראש הדירקטוריון, אשר ישמש כממלא מקומו בהעדרו. הדירקטוריון רשאי לקבוע את התקופה שבה יכהנו יושב ראש הדירקטוריון וסגניו במשרתם. אם לא נקבעה תקופה כאמור, יכהנו יושב ראש הדירקטוריון וסגניו במשרתם, כל עוד הם מכהנים כדירקטורים ולא התקבלה בדירקטוריון החברה החלטה על החלפתם.

103. יושב ראש הדירקטוריון יושב בראש ישיבות הדירקטוריון וינהלן. נעדר יושב ראש הדירקטוריון משיבת דירקטוריון, על פי הודעה שמסר מראש, או לא הופיע לישיבת דירקטוריון תוך 15 דקות מהמועד שנקבע לקיום הישיבה (להלן: "היעדרות"), כי אז יושב בראש הישיבה סגן יושב ראש הדירקטוריון (אם מונה כזה). בהעדרם של יושב ראש הדירקטוריון וסגנו מהישיבה גם יחד יבחרו חברי הדירקטוריון הנוכחים, באחד מביניהם כיושב ראש הישיבה.

104. הדירקטוריון יתכנס לישיבותיו לפי צרכי החברה, ולפחות אחת לשלושה חודשים.

105. יושב ראש הדירקטוריון רשאי לכנס את הדירקטוריון בכל עת, ולקבוע את המקום והמועד לקיום ישיבת הדירקטוריון.

106. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יושב ראש הדירקטוריון יהיה חייב לכנס את הדירקטוריון, בהתקיים כל אחד מאלה:

106.1. קבלת דרישה לכינוס הדירקטוריון מאת שני דירקטורים לפחות, לשם דיון בנושא שיפורט בדרישתם, ואם מכהנים בחברה חמישה דירקטורים (או פחות), די יהיה בקבלת דרישה לכינוס הדירקטוריון מאת דירקטור אחד לפחות, לשם דיון בנושא שיפורט בדרישתו;

106.2. קבלת הודעה או דיווח של המנהל הכללי המצריכים פעולה של הדירקטוריון;

106.3. קבלת הודעה מאת רואה החשבון המבקר על ליקויים מהותיים בבקרה החשבונאית של החברה.

עם קבלת הודעה או דיווח כאמור לעיל, יכנס יושב ראש הדירקטוריון את הדירקטוריון, ללא דיחוי, ולא יאוחר מתום 14 ימים ממועד הדרישה, ההודעה או הדיווח, לפי העניין.

107.

107.1. הודעה מראש על כינוס הדירקטוריון תינתן לכל חברי הדירקטוריון שלושה ימים לפני מועד הישיבה.

107.2. על אף האמור לעיל, במקרים דחופים רשאי הדירקטוריון, בהסכמת רוב הדירקטורים, להתכנס לשיבה ללא הודעה.

108. סדר היום של ישיבות הדירקטוריון ייקבע בידי יושב ראש הדירקטוריון, והוא יכול:

108.1. נושאים שקבע יושב ראש הדירקטוריון;

108.2. נושאים שנקבעו כאמור בתקנה 104 לעיל;

108.3. כל נושא שדירקטור או שהמנהל הכללי ביקש מיושב ראש הדירקטוריון, זמן סביר בטרם כינוס ישיבת דירקטוריון, לכלול בסדר היום (להלן: "סדר היום").

109. בהודעה על כינוס הדירקטוריון יצוין מועד הישיבה והמקום בו תתכנס וכן פירוט סביר של העניינים שידונו בישיבה, על פי סדר היום. ההודעה יכול שתהיה בכתב ויכול שתהיה בעל-פה.

110. הודעה על ישיבת הדירקטוריון - אם היא הודעה הנמסרת בכתב - תימסר למענו של הדירקטור שנמסר מראש לחברה, אלא אם ביקש הדירקטור כי ההודעה תימסר לו במקום אחר, או אם הסכים למסירתה במקום אחר.

111. המניין החוקי לפתיחת ישיבת דירקטוריון יהיה רוב חברי דירקטוריון המכהנים במועד הישיבה והזכאים להשתתף בה, הם או חליפיהם. לא נכח מנין חוקי בתום חצי שעה מהמועד שנקבע לישיבת הדירקטוריון, תידחה הישיבה ב-48 שעות. בישיבה נדחית כאמור אם לא יהיה מניין חוקי בתום מחצית השעה מכינוסה הדירקטורים הנוכחים והרשאים להצביע יהיו מניין חוקי.

112.

112.1. בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור. החלטות הדירקטוריון יתקבלו ברוב קולות הדירקטורים הנוכחים בישיבה ומצביעים בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים. ליושב ראש הדירקטוריון לא יהיה קול מכריע במקרה של שוויון בהצבעה.

112.2. היו הדעות שקולות, תחשב הצעת החלטה שעליה הצביעו חברי הדירקטוריון כנדחית.

113. הדירקטוריון רשאי לקיים ישיבות באמצעות שימוש בכל אמצעי התקשורת ובלבד שכל הדירקטורים המשתתפים יכולים לשמוע זה את זה בזמן. הדירקטוריון רשאי להסדיר את האופן והדרכים לניהולה של ישיבה באמצעי תקשורת.

114. הדירקטוריון רשאי לקבל החלטות אף ללא התכנסות בפועל, ובלבד שכל הדירקטורים הזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בעניין שהובא להחלטה הסכימו להחלטה וחתמו עליה (או על העתקים נפרדים שלה, לרבות באמצעות הפקסימיליה). החלטה שנתקבלה כאמור תהא תקפה, לכל דבר ועניין, כאילו, נתקבלה בישיבת דירקטוריון שכונסה ונוהלה כדן.

פרוטוקולים

115. הדירקטוריון יגרום לכך כי ייערכו פרוטוקולים של ההליכים בישיבות הדירקטוריון; הפרוטוקולים יירשמו, בספרים שיוכנו למטרה זו, ויכללו, בין היתר, את הפרטים שלהלן:

115.1. שמות הדירקטורים המשתתפים והנוכחים האחרים בכל ישיבת דירקטוריון;

115.2. העניינים שנידונו בישיבות הדירקטוריון וההחלטות שנתקבלו.

כל פרוטוקול יחתם בידי יושב ראש הדירקטוריון או בידי יושב ראש הישיבה, לפי העניין; פרוטוקול שאושר ונחתם, כאמור, ישמש ראיה לכאורה לאמור בו.

116. הוראות תקנה 113 לעיל, יחולו גם על ישיבותיה של כל ועדת דירקטוריון ועל קבלת החלטות דירקטוריון ללא התכנסות, כאמור בתקנה 112 לעיל.

המנהל הכללי

117. הדירקטוריון ימנה, מעת לעת, מנהל כללי לחברה, ורשאי הוא למנות יותר ממנהל כללי אחד (כל אחד מהם ייקרא להלן: "המנהל הכללי"). כן רשאי הדירקטוריון לפטר את המנהל הכללי או להחליפו בכל עת שימצא לנכון.
118. המנהל הכללי אינו חייב להיות בעל מניות בחברה ואינו חייב להיות דירקטור.
119. המנהל הכללי אחראי לניהול השוטף של ענייני החברה, במסגרת המדיניות שקבע הדירקטוריון וכפוף להנחיותיו.
120. למנהל הכללי יהיו כל סמכויות הניהול והביצוע שלא הוקנו בחוק או בתקנון זה או מכוחו לאורגן אחר של החברה למעט סמכויות כאמור שיועברו ממנו לדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנה 91.1 לעיל, אם יועברו; המנהל הכללי יהיה נתון לפיקוחו של הדירקטוריון.
121. בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות תקנון זה, הדירקטוריון רשאי, מעת לעת, למסור ולהעניק למנהל הכללי סמכויות שיש לדירקטוריון לפי תקנון זה, כפי שיראה בעיניו, והוא רשאי להעניק מסמכויות אלה לאותה תקופה, לאותן מטרות, באותם תנאים ובאותן הגבלות כפי שייראה בעיני הדירקטוריון, וכן רשאי הדירקטוריון להעניק סמכויות אלה, הן ללא ויתור על סמכויות בנדון והן במקומן או תחתן, כולן או חלקן, והוא רשאי מעת לעת לבטל, לשלול ולשנות סמכויות אלה, כולן או חלקן.
122. מבלי לגרוע מהאמור בתקנות 127 ו-129 להלן, המנהל הכללי רשאי, באישור הדירקטוריון, לאצול מסמכויותיו, לאחר או לאחרים, הכפופים לו; אישור הדירקטוריון כאמור יכול שינתן בין באישור כללי ובין לעניין מסוים.
123. מבלי לגרוע מהוראות חוק החברות וכל דין, המנהל הכללי יגיש לדירקטוריון דיווחים, בנושאים, במועדים ובהיקף, כפי שיקבע הדירקטוריון, בין בהחלטה מסוימת ובין במסגרת נהלי הדירקטוריון.
124. שכרו של המנהל הכללי יכול שישולם על ידי תשלום משכורת או דמי עמילות או השתתפות ברווחים או על ידי הענקת ניירות ערך או זכות לרכישתם, או בכל דרך אחרת.

תוקף פעולות ואישור עסקאות

125. בכפוף להוראות כל דין, כל הפעולות שנעשו על-ידי הדירקטוריון או על-ידי ועדת דירקטוריון או על-ידי כל אדם הפועל כדירקטור או כחבר ועדת דירקטוריון או על-ידי נושא משרה, לפי העניין - יהיו תקפות אף אם יתגלה לאחר מכן שהיה פגם כלשהו במינוי הדירקטוריון, ועדת הדירקטוריון, הדירקטור חבר הועדה או נושא המשרה, לפני העניין, או שמי מנושאי המשרה האמורים היה פסול מלכהן בתפקידו.
- 126.
- 126.1. בכפוף להוראות חוק החברות, החזקת מניות בחברה וכן היות נושא משרה בחברה בעל עניין או נושא משרה בכל תאגיד אחר, לרבות תאגיד שהחברה הינה בעלת עניין בו או שהינו בעל מניות בחברה, לא תפסול את נושא המשרה, מהיות נושא משרה בחברה. כמו-כן, לא יפסל נושא משרה, מהיות נושא משרה בחברה, עקב התקשרותו או עקב התקשרות כל תאגיד כאמור לעיל, בחוזה עם החברה בכל עניין שהוא ובכל דרך שהיא.
- 126.2. בכפוף להוראות חוק החברות, היותו של אדם נושא משרה בחברה לא תפסול אותו ו/או את קרובו ו/או תאגיד אחר שהוא בעל עניין בו, מלהתקשר עם החברה בעסקאות שבהן יש לנושא המשרה עניין אישי בדרך כלשהי.
- 126.3. בכפוף להוראות חוק החברות, נושא משרה יהיה רשאי להשתתף ולהצביע בדיונים בעניין אישור עסקאות או פעולות שיש לו בהן עניין אישי.

127. בכפוף להוראות חוק החברות, עסקה של החברה עם נושא משרה בה או עסקה של החברה עם אדם אחר שלנושא משרה בחברה, יש בה עניין אישי, ואשר אינן עסקאות חריגות, יאושרו בדרך, כדלקמן:

127.1. התקשרות כאמור לעיל, בעסקה שאינה חריגה, תאושר על-ידי הדירקטוריון או על-ידי גורם אחר (לרבות ועדת הביקורת של החברה) שיוסמך לכך על-ידי הדירקטוריון, בין בהחלטה מסוימת ובין במסגרת נהלי הדירקטוריון, בין בהסמכה כללית, בין בהסמכה לסוג מסוים של עסקאות ובין בהסמכה לעסקה מסוימת.

127.2. אישור עסקאות שאינן חריגות כאמור לעיל, יכול שיעשה על-ידי מתן אישור כללי לסוג מסוים של עסקאות או על-ידי אישור עסקה מסוימת.

128. בכפוף להוראות חוק החברות, הודעה כללית הניתנת לדירקטוריון על-ידי נושא משרה או בעל שליטה בחברה, בדבר עניינו האישי בגוף מסוים, תוך פירוט עניינו האישי, תהווה משום גילוי של נושא המשרה או בעל השליטה, לחברה, בדבר עניינו האישי כאמור, לצורך כל התקשרות עם גוף כאמור לעיל, או התקשרות אשר לגוף כאמור יש בה עניין אישי.

חתימה בשם החברה

129. בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות תקנון זה, הדירקטוריון רשאי להסמיך כל אדם לפעול ולחתום בשם החברה, בין לבדו ובין ביחד עם אדם אחר, בין באופן כללי ובין לעניינים מסוימים.

130. לחברה תהיה חותמת הנושאת את שם החברה. החתימה על מסמך לא תחייב את החברה, אלא אם כן, חתמו עליו המוסמכים לחתום בשם החברה בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס.

מינוי באי-כוח

131. בכפוף להוראות חוק החברות, רשאי הדירקטוריון בכל עת, ליפות את כוחו של כל אדם להיות בא כוחה של החברה לאותן מטרות ועם אותן סמכויות ושיקול דעת, לאותה תקופה ובכפוף לאותם תנאים, והכל, כפי שהדירקטוריון ימצא לנכון.

הדירקטוריון יהיה רשאי להעניק לאותו אדם, בין היתר, סמכות להעביר לאחר, באופן מלא או חלקי, את הסמכויות, ההרשאות ושיקול הדעת המסורים לו.

פטור, שיפוי וביטוח

132. בכפוף להוראות חוק החברות, רשאית החברה לפטור, מראש, נושא משרה בה, מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה. אולם, חברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה.

133. בכפוף להוראות חוק החברות וחוק ניירות ערך, רשאית החברה להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה, בשל חבות שתוטל עליו עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה, בכל אחד מאלה:

133.1. הפרת חובת זהירות כלפי החברה או כלפי אדם אחר;

133.2. הפרת חובת אמונים כלפי החברה, ובלבד שנושא המשרה פעל בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה;

133.3. חבות כספית שתוטל עליו לטובת אדם אחר ובכלל זה תשלום לנפגע הפרה כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך;

133.4. כל אירוע אחר אשר בשלו מותר ו/או יהיה מותר לבטח אחריות של נושא משרה לרבות בשל הוצאות שהוציא בקשר עם הליך (כהגדרתו בסעיף 56ח(א)(1) לחוק ניירות ערך) שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.

134. בכפוף להוראות חוק החברות -

134.1. החברה רשאית לתת התחייבות מראש לשפות נושא משרה בה, בשל חבות או הוצאה כמפורט בתקנה 135 להלן, בכל אחד מאלה (להלן: "**התחייבות לשיפוי**"): :

(א) כמפורט בתקנה 135.1 להלן, ובלבד שההתחייבות לשיפוי תוגבל לאירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות לשיפוי וכן לסכום או לאמת מידה שהדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין, ושבהתחייבות לשיפוי יצוינו האירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות וכן הסכום או אמת המידה אשר הדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין ;

(ב) כמפורט בתקנות 135.2 עד 135.5 להלן.

134.2. מבלי לגרוע מן האמור בתקנה 134.1 לעיל, החברה רשאית לשפות נושא משרה בה בדיעבד, בשל חבות או הוצאה כמפורט בתקנה 135 להלן, שהוטלה עליו עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה.

135. התחייבות לשיפוי או שיפוי, כאמור בתקנה 134 לעיל, יכול שיינתנו בשל חבות או הוצאה כמפורט בתקנות משנה 135.1 עד 135.5 להלן, שהוטלה על נושא המשרה או שהוציא, עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה, כדלקמן :

135.1. חבות כספית שהוטלה עליו לטובת אדם אחר על-פי פסק-דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית-משפט או בשל תשלום לנפגע הפרה כאמור בסעיף 52נ(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך ;

135.2. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא משרה עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים ללא הגשת כתב אישום נגדו ומבלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים ללא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית ; בפסקה זו -

סיום הליך ללא הגשת כתב אישום בעניין שנפתחה בו חקירה פלילית - משמעו סגירת התיק לפי סעיף 62 לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], התשמ"ב-1982 (בסעיף קטן זה - חוק סדר הדין הפלילי) או עיכוב הליכים בידי היועץ המשפטי לממשלה לפי סעיף 231 לחוק סדר הדין הפלילי ;

"חבות כספית כחלופה להליך פלילי" - חבות כספית שהוטלה על פי חוק כחלופה להליך פלילי, לרבות קנס מנהלי לפי חוק העבירות המנהליות, התשמ"ו-1985, קנס על עבירה שנקבעה כעבירת קנס לפי הוראות חוק סדר הדין הפלילי, עיצום כספי או כופר ;

135.3. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך-דין, שהוציא נושא המשרה או שחויב בהן בידי בית-משפט, בהליך שהוגש נגדו בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו זוכה, או באישום פלילי שבו הורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית.

135.4. הוצאות שהוציא בקשר עם הליך (כהגדרתו בסעיף 56ח(א)(1) לחוק ניירות ערך), לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.

135.5. כל חבות או הוצאה אחרת אשר בשלהן מותר ו/או יהיה מותר לשפות נושא משרה.

135.6. בכל מקרה כמפורט בתקנות 134 ו-135 לעיל, סכום השיפוי שתשלם החברה (בנוסף לסכומים שיתקבלו מחברת ביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח שרכשה החברה), לכל נושאי המשרה

בחברה, על פי כל כתבי השיפוי שיוצאו להם, לא יעלה על סכום מצטבר השווה לשיעור של 25% מההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים האחרונים בזמן מתן השיפוי.

136. בכפוף להוראות חוק החברות, אין בהוראות תקנון זה כדי להגביל את החברה, בכל דרך שהיא, לעניין התקשרותה בחוזה ביטוח, או לעניין מתן פטור או שיפוי:

136.1. בקשר לנושא משרה בחברה, ככל שהביטוח, הפטור או השיפוי אינם אסורים על-פי כל דין.

136.2. בקשר למי שאינו נושא משרה בחברה, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, עובדים, קבלנים או יועצים.

דיבידנדים, קרנות והיוון קרנות ורווחים

137. הדירקטוריון רשאי, בטרם יחליט על חלוקת דיבידנד, כאמור בתקנה 137 להלן, להפריש מתוך הרווחים סכומים כלשהם, כפי שימצא לנכון ובכפוף לכל דין, לקרן כללית או לקרן שמורה לחלוקת דיבידנד, לחלוקת מניות הטבה או למטרה אחרת כלשהי, כפי שיקבע הדירקטוריון לפי שיקול דעתו. דירקטוריון החברה רשאי, בטרם יחליט על חלוקת דיבידנד, להפריש מתוך הרווחים סכומים כלשהם, כפי שימצא לנכון, לקרן כללית או לקרן שמורה למטרה כלשהי, כפי שיקבע הדירקטוריון לפי שיקול דעתו. על פי שיקול דעתו של הדירקטוריון יעברו לשנה העוקבת, רווחי החברה אשר הדירקטוריון החליט שלא לחלקם כדיבידנד.

138. עד שייעשה שימוש בקרנות האמורות, רשאי הדירקטוריון להשקיע את הסכומים שהופרשו כאמור לעיל ואת כספי הקרנות, בכל השקעה שהיא, כפי שימצא לנכון, לטפל בהשקעות אלה, לשנותן או לעשות בהן שימוש אחר, והוא רשאי לחלק את הקרן השמורה לקרנות מיוחדות, ולהשתמש בכל קרן או בחלק ממנה לצורך עסקי החברה, מבלי להחזיקה בנפרד משאר נכסי החברה, הכל על-פי שיקול דעתו של הדירקטוריון ובתנאים שיקבע.

139. בכפוף להוראות חוק החברות, רשאי הדירקטוריון לקבל החלטה על חלוקת דיבידנד. הדירקטוריון המחליט על חלוקת דיבידנד רשאי להחליט כי הדיבידנד ישולם, כולו או מקצתו, במזומנים או בדרך של חלוקת נכסים בעין, ובכלל זה בניירות ערך או בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעתו.

140.

140.1. בכפוף להוראות חוק החברות, רשאי הדירקטוריון להחליט על הקצאת מניות הטבה, ולהפוך להון מניות חלק מרווחי החברה, כמשמעותם בסעיף 302(ב) לחוק החברות, מפרמיה על מניות או מכל מקור אחר הכלול בהונה העצמי, האמורים בדוחות הכספיים האחרונים שלה, בסכום שיקבע על-ידי הדירקטוריון ואשר לא יפחת מערכן הנקוב של מניות ההטבה.

140.2. מניות הטבה שיוקצו על-פי תקנה זו ייחשבו כנפרעות במלואן.

141. בכפוף לזכויות הנלוות לסוגי המניות המונפקות בחברה ולהוראות תקנון זה, דיבידנד או מניות הטבה, יחולקו לבעלי המניות באופן יחסי לערך הנקוב של כל מניה, מבלי להתחשב בכל פרמיה ששולמה עליה.

142. לשם ביצוע החלטה בדבר חלוקת דיבידנד או הקצאת מניות הטבה רשאי הדירקטוריון:

142.1. ליישב לפי ראות עיניו כל קושי שיתעורר בקשר לכך ולנקוט בכל הצעדים שיראו לו כדי להתגבר על קושי זה.

142.2. להחליט ששברים או שברים בסכום הנמוך מסכום מסוים שיקבע הדירקטוריון, לא יובאו בחשבון לשם התאמת זכותם של בעלי המניות או למכור שברי מניות ולשלם את התמורה (נטו) לזכאים להם.

142.3. להסמיך לחתום בשם בעלי המניות על כל חוזה או מסמך אחר שיהיה דרוש לשם מתן תוקף להקצאה ו/או לחלוקה, ובמיוחד, להסמיך לחתום ולהגיש לרישום מסמך בכתב כאמור בסעיף 291 לחוק החברות.

142.4. לקבוע את השווי של נכסים מסוימים שיחולקו ולהחליט כי תשלומים במזומנים ישולמו לבעלי המניות על סמך השווי שנקבע.

142.5. להקנות מזומנים או נכסים מסוימים לנאמנים לטובת מי שזכאים להם, כפי שייראה למועיל בעיני הדירקטוריון.

142.6. לעשות כל סידור או הסדר אחר שיהיה דרוש לדעת הדירקטוריון כדי לאפשר את ההקצאה, או החלוקה, לפי העניין.

143. דיבידנד או זכויות הנאה אחרות בגין מניות לא יישאו ריבית או הפרשי הצמדה.

144. הדירקטוריון רשאי לעכב כל דיבידנד או מניות הטבה או זכויות הנאה אחרות בגין מניה שהתמורה שנקבעה עבורה, כולה או מקצתה, לא שולמה לחברה, ולגבות כל סכום כאמור או תמורה שתתקבל ממכירת כל מניות ההטבה או זכות הנאה אחרת, על חשבון החובות או ההתחייבויות בגין המניה האמורה, זאת, בין אם המניה האמורה בבעלותו הבלעדית של בעל המניה החייב ובין אם במשותף עם בעלי מניות אחרים.

145. הדירקטוריון רשאי לעכב כל דיבידנד או מניות הטבה או זכויות הנאה אחרות בגין מניה שלגביה זכאי אדם להירשם כבעליה במרשם או שזכאי להעבירה, לפי תקנות 28 או 30 לעיל, לפי העניין, עד שירשם אותו אדם כבעליה של המניה או עד שיעבירה כדין, לפי העניין.

146. הדירקטוריון רשאי לקבוע, מעת לעת, את דרכי תשלום הדיבידנדים או הקצאת מניות ההטבה או העברתם לזכאים להם וכן הוראות, נהלים והסדרים בקשר לכך, הן לגבי בעלי המניות הרשומים והן לגבי בעלי המניות שאינם רשומים. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הדירקטוריון רשאי לקבוע, כדלקמן:

146.1.

146.1.1. בכפוף לאמור בתקנת משנה 146.1.2 להלן, דיבידנד או כספים שיחולקו לבעלי מניות רשומים ישולמו לבעל מניות רשום, על ידי משלוח המחאה בדואר לכתובתו, כפי שהיא רשומה במרשם בעלי המניות, או במקרה של בעלים רשומים במשותף במניה למי ששמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות ביחס למניה. כל משלוח של המחאה כאמור ייעשה על סיכנונו של בעל המניות הרשום; מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאי הדירקטוריון לקבוע כי סכום דיבידנד הנמוך מסכום מסוים שייקבע על ידי הדירקטוריון, לא יישלח בהמחאה, כאמור לעיל, ויחולו לגביו הוראות תקנת משנה 146.1.2 להלן.

146.1.2. הדירקטוריון רשאי לקבוע כי תשלום דיבידנד או כספים שיחולקו לבעלי מניות רשומים, יעשה במשרד או בכל מקום אחר שייקבע על ידי הדירקטוריון.

146.2. דיבידנד שיחולק לבעלי מניות שאינם רשומים, יועבר לבעלי המניות האמורים באמצעות החברה לרישומים או בכל דרך אחרת שתיקבע על ידי הדירקטוריון.

147. אם שניים או יותר רשומים במרשם כבעלים במשותף על מניה, כל אחד מהם רשאי לתת קבלה בעלת תוקף בעד כל דיבידנד, מניה או נייר ערך אחר, או כספים אחרים או זכויות הנאה המגיעים בגין המניה.

מסמכי החברה

148.1. לבעלי המניות תהא זכות עיון במסמכי החברה המפורטים בסעיפים 184 לחוק החברות, בהתקיים התנאים שנקבעו לכך.

148.2. לבעלי המניות לא תהא זכות עיון במסמכי החברה או בכל חלק מהם, אלא אם הוענקה להם זכות כאמור, על פי חיקוק או על פי תקנון זה או אם הורשו לכך על ידי הדירקטוריון, כאמור בתקנה 146.1 לעיל.

149. בכפוף להוראות כל דין, כל ספר, פנקס או מרשם שהחברה חייבת בניהולו, על פי דין או על פי תקנון זה, ינוהל על ידי אמצעים טכניים, או אחרים, כפי שיחליט הדירקטוריון.

דוחות כספיים

150. הדוחות הכספיים של החברה יחתמו על ידי מי שיוסמך לכך על ידי הדירקטוריון, כנדרש על פי דין.

רואה חשבון מבקר

151. רואה חשבון מבקר או רואי חשבון מבקרים יתמנו בכל אסיפה שנתית, וישמשו בתפקידם עד תום האסיפה השנתית שלאחריה.

152.

152.1. מונה לחברה רואה חשבון מבקר, יקבע הדירקטוריון את שכרו עבור פעולת הביקורת, לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון.

152.2. שכרו של רואה החשבון המבקר בעבור שירותים נוספים לחברה שאינם פעולת ביקורת, ייקבע בידי הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו.

הודעות

153. מתן הודעת או מסירת מסמכים לבעלי המניות וכן לחברה לרישומים, על פי הוראות החוק או על פי תקנון זה, ייעשו באחת הדרכים הנזכרות להלן בפרק זה.

154. הודעה על אסיפה כללית תימסר כאמור בתקנה 53 לעיל.

155.

155.1. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה רשאית למסור הודעה או מסמך לבעל מניה, על ידי מסירה ביד או על ידי פקסימיליה או על ידי משלוח בדואר או על ידי דואר אלקטרוני; משלוח בדואר ייעשה לפי כתובתו של בעל המניה, הרשומה במרשם, או אם אין כתובת רשומה כזו, לפי הכתובת שנמסרה על ידו לחברה לשם משלוח הודעות אליו. הודעה הנמסרת באמצעות שיגור בפקסימיליה, תישלח לבעל המניה, בהתאם למספר הפקסימיליה שנמסר על ידו לחברה. הודעה הנמסרת בדואר אלקטרוני, תישלח לבעל המניה לפי כתובת הדואר האלקטרוני שנמסרה על ידו לחברה.

155.2.

155.2.1. הודעה או מסמך שנמסרו לידיו של בעל מניה, יחשבו כאילו נמסרו במועד מסירתם לידי.

155.2.2. הודעה או מסמך שנשלחו על ידי הדואר, יחשבו כאילו נמסרו כהלכה, אם נמסרו למשלוח בבית דואר כשהם נושאים את הכתובת הנכונה ומבטלים כדין. המסירה תיחשב כאילו בוצעה בזמן שבו היה המכתב נמסר בדרך הרגילה על ידי הדואר, ולא יותר משלושה ימים מהתאריך שבו נמסר המכתב המכיל את ההודעה כאמור בבית הדואר.

155.2.3. הודעה שנשלחה בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני, תחשב כנמסרת עשרים וארבע שעות לאחר שיגורה.

156. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאית החברה למסור הודעה לבעלי המניות על ידי פרסום ההודעה פעם אחת, בשני עיתונים יומיים המתפרסמים בישראל, בשפה העברית, הן בנוסף והן במקום מסירת ההודעה כאמור בתקנה 153 לעיל. תאריך הפרסום בעיתון ייחשב כתאריך שבו נתקבלה ההודעה על ידי בעלי המניות.
157. החברה רשאית להודיע על מסירת מסמך במשרד או בכל מקום אחר שיקבע הדירקטוריון או בכל דרך אחרת, לרבות באמצעות האינטרנט.
158. לבעלים במשותף במניה רשאית החברה למסור הודעה או מסמך על ידי משלוחם לבעל מניה ששמו נזכר לראשונה במרשם בעלי המניות, לגבי אותה מניה.
159. כל אדם שנתגלגלה לידי זכות לכל מניה, מכוח הדין, על פי העברה או בדרך אחרת, תחייב אותו כל הודעה ביחס לאותה מניה, שנמסרה כדין לאדם שממנו נשאבה זכותו לאותה מניה, בטרם נרשמו פרטיו במרשם.
160. כל מסמך או הודעה שנמסרו לבעל מניות בחברה, בהתאם להוראות תקנון זה יחשבו כנמסרים כהלכה למרות פטירתו, פשיטת רגלו או פירוקו של אותו בעל מניות או הסבת הזכות במניות, על פי דין (בין אם החברה ידעה על כך ובין אם לא), כל עוד לא נרשם אחר במקומו לבעל המניות, ומשלוח או מסירה כאמור יחשבו לכל מטרה שהיא כמספיקים לגבי כל אדם המעוניין באותן מניות ו/או הזכאי להן מכוח הסבת הזכות, על פי דין, בין אם ביחד עם אותו בעל מניות ובין אם מכוחו או במקומו.
161. בכפיפות להוראות כל דין, רשאי בעל מניה, דירקטור או כל אדם אחר, אשר זכאי לקבל הודעה לפי תקנון זה או לפי החוק, לוותר על קבלתה, בין מראש ובין בדיעבד, בין למקרה מיוחד ובין באופן כללי, ומשעשה כן יחשב הדבר כאילו ניתנה ההודעה כדין, וכל הליך או פעולה, שבגינן היה צריך לתת את ההודעה, יחשבו כתקפים ושרירים.
162. אישור בכתב חתום על ידי דירקטור או על ידי מזכיר החברה בדבר משלוח מסמך או מתן הודעה באיזה מהאופנים המפורטים בתקנון זה, יחשב כהוכחה מכרעת לגבי כל פרט הכלול בו.
163. כל אימת שיש לתת הודעה מוקדמת של מספר ימים או הודעה שכוחה יפה במשך תקופה מסוימת, יובא יום המסירה במניין מספר הימים או התקופה, פרט אם נקבע אחרת. ניתנה הודעה ביותר מאחת הדרכים המפורטות לעיל, יראו אותה כאילו נתקבלה במועד המוקדם ביותר שבו היא נחשבת כנמסרת, כאמור לעיל.

מיזוג

164. אישור מיזוג על פי הפרק הראשון לחלק השמיני לחוק החברות, טעון רוב רגיל באסיפה הכללית או באסיפת סוג, לפי העניין, והכל בכפוף להוראות כל דין.

פרוק

165. בכפוף להוראות כל דין, רשאי המפרק, בין בפירוק מרצון או באופן אחר, על פי החלטת האסיפה הכללית שנתקבלה ברוב רגיל, לחלק בעין בין בעלי המניות, את עודף הרכוש, כולו או מקצתו, וכן רשאי המפרק על פי החלטת האסיפה הכללית שנתקבלה ברוב רגיל להפקיד כל חלק מעודף הרכוש בידי נאמנים אשר יחזיקו בו בנאמנות לטובת בעלי המניות, כפי שהמפרק ימצא לנכון. לשם חלוקת עודף הרכוש בעין, רשאי המפרק לקבוע את הערך הראוי של הרכוש העומד לחלוקה ולהחליט כיצד תבוצע החלוקה בין בעלי המניות בהתחשב בזכויות הנלוות לסוגי המניות השונים בחברה שבבעלותם.

שטר מניה למוכ"ז

166. בכפוף להוראות כל דין, החברה רשאית להוציא למניה ששולמה במלואה שטר מניה, בהתאם להוראות שתיקבענה לעניין זה על ידי דירקטוריון החברה, ובמקרה כאמור תירשם המניה כאמור בסעיף 130 (א) (2) לחוק החברות, ושמו של בעל המניה יימחק ממרשם בעלי המניות.

מבקר פנים

167. הממונה הארגוני על מבקר הפנים יהיה יו"ר הדירקטוריון, או, אם יקבע כך הדירקטוריון - מנכ"ל החברה.

168. הצעות לתוכנית עבודה שנתית יוגשו על ידי מבקר הפנים לאישור דירקטוריון החברה, או, אם יקבע כך הדירקטוריון - לאישור וועדת הביקורת.

פרק 5 - תמורת ההנפקה ויעודה

תמורת ההנפקה לחברה

5.1.

התמורה הצפויה מההנפקה לציבור, ההוצאות המשוערות הכרוכות בהנפקת ניירות הערך המוצעים על ידי החברה על פי תשקיף זה והתמורה נטו הצפויה מההנפקה, יפורטו בהודעה המשלימה אשר תפרסם החברה בהתאם לסעיף 16(א)(2) לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת התשקיף), התשס"ז-2007. למועד התשקיף, טרם סוכמו פרטי התקשרות והתמורה למפיצים אשר יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה.

יחד עם זאת, תמורת ההנפקה ברוטו, בהנחה של רכישת כל היחידות המוצעות (מבלי להביא בחשבון הקצאה נוספת כמפורט בסעיפים 2.4.7.2 ו-2.4.7.3 לתשקיף, ככל שתהיה), צפויה לעמוד על סך של כ- [] אלפי ש"ח.

הואיל וההנפקה על-פי תשקיף זה אינה מובטחת בחיתום, לא ניתן להבטיח כי כל היחידות המוצעות על-פי התשקיף תירכשנה ובהתאם, התמורה עשויה להיות שונה, ואף באופן מהותי, מהמפורט לעיל.

יעוד תמורת ההנפקה

5.2.

מתוך ייעוד התמורה, סך של 18.1 מיליון ש"ח אשר מהווה [] % מתמורת ההנפקה מיועד לפרעון הלוואה שהעמיד בעל השליטה לחברה. לפרטים נוספים ראה באור 17 (3) לדוחות הכספיים המאוחדים.

5.2.1.

תמורת ההנפקה מיועדת לשמש את החברה ראשית לפירעון החוב הכספי כדלקמן:

5.2.2.

הערה	חוב קיים, אשר ייפרע מתוך תמורת ההנפקה - אלפי ש"ח	בטוחה
לפרטים נוספים ראה פרק 6.7.15.10 ופרק 6.7.15.11	17,814	עומרית
לפרטים נוספים ראה פרק 6.7.10.1	5,232	חורב 30
לפרטים נוספים ראה פרק 6.7.10.2	3,651	חורב 28
לפרטים נוספים ראה פרק 6.8.7.1	3,651	שכונת הרכבת
לפרטים נוספים ראה פרק 6.8.6	27,418	ירקון 185
	57,766	סה"כ

5.2.3.

עד לפירעון ההלוואות, תוחזק תמורת ההנפקה בחשבון ייעודי שייפתח בבנק ישראלי, ע"ש החברה, ואשר ישועבד לנאמן לאגרות החוב (בפרק זה, "**חשבון ההלוואה**"). הכספים שיוחזקו בחשבון ההלוואה עד לפירעון ההלוואות האמורות לעיל, יושקעו על ידי החברה בהשקעות ברמת סיכון נמוכה, מבין האפשרויות הבאות: פיקדונות בנקאיים בבנקים שדירוגם אינו נמוך מדירוג AA ישראלי או A בינלאומי ו/או אגרות חוב ממשלתיות המונפקות על-ידי בנק ישראל או ממשלת ארה"ב, ו/או מק"מ המונפק על-ידי בנק ישראל ו/או ניירות ערך דומים המונפקים על-ידי ממשלת ארה"ב, כפי שייקבע על-ידי הנהלת החברה מעת לעת.

5.2.4.

יתרת תמורת ההנפקה שתיוותר לאחר פירעון ההלוואות תשוחרר לחברה בהתאם להוראות שטר הנאמנות, ותשמש את החברה לצורך פעילותה השוטפת.

5.3.

חיתום

הנפקת אגרות החוב (סדרה ח') על פי תשקיף זה אינה מובטחת בהתחייבות חיתומית.

5.4.

תמורה מזערית

הנפקת אגרות החוב (סדרה ח') על פי תשקיף זה אינה מותנית בגיוס סכום מינימלי, למעט כנדרש לצורך עמידה בכללי הבורסה לרישום למסחר, כמפורט בפרק 2 לתשקיף.

פרק 6 - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי הקבוצה

6.1. פעילות הקבוצה ותיאור התפתחות עסקיה

6.1.1. כללי

החברה התאגדה ביום 8 באוגוסט, 1977 על ידי האחים עזרא, אברהם ויונה לוי בשם א. לוי קבלני בנין בע"מ. ביום 13 באוגוסט, 1993 שינתה החברה את שמה לנוכחי, וביום 2 בפברואר 1994, הפכה לחברה ציבורית לאחר הנפקה ראשונה של מניותיה לציבור. בחודש מרץ 2018, נמחקו מניות החברה ממסחר בבורסה. בחודש אפריל 2020 השלימו בעלי השליטה בחברה הצעת רכש מלאה שלאחריה חדלה החברה מלהוות חברה ציבורית ותאגיד מדווח. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.2 לתשקיף.

נכון למועד התשקיף, פועלת החברה בעצמה ובאמצעות חברות בנות וקשורות (להלן: "הקבוצה"), בשני תחומי פעילות: יזום והקמת פרויקטים למגורים וכן, השכרת נכסי מקרקעין מניבים בארץ ובמערב אירופה.

6.1.2. תיאור התפתחות עסקי הקבוצה

החל ממועד הקמתה עסקה החברה בייזום ובבניה של פרויקטים למגורים, מבני ציבור, מסחר, כן בנדל"ן להשקעה בישראל. בסוף שנות ה-90 החלה הקבוצה ברכישת נדל"ן להשקעה (נדל"ן מניב) מחוץ לישראל.

6.1.3. הצגה מחדש של דוחות הכספיים לשנת 2018, לרבעון השני לשנת 2018 ולרבעון השלישי לשנת 2019

במהלך סקירת רואה החשבון המבקר את הדוח הכספי הרבעוני של החברה ליום 31 במרץ 2019, נמצא כי בשני מקרים שונים נמכרו דירות לקרובים של בעלי השליטה בחברה מבלי שהתקבלו האישורים הדרושים לשם כך וכן בוצע רישום שגוי בספרי החברה בקשר לעסקאות אלה, כמפורט להלן:

6.1.3.1.1 במהלך חודש נובמבר 2017, הוסכם בין החברה לבין מר איתמר לוי, בנו של מר יונה לוי מבעלי השליטה בחברה, על רכישת דירה בפרויקט שבנתה החברה באילת ("פרויקט אילת 13"). הפרויקט הינו פרויקט אשר נבנה במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן" בהסדרה הישנה ובהתאם, חל פיקוח על מחיר הדירות הנמכרות בו, גם ביחס לדירות הנמכרות בשוק החופשי. מחיר המכירה של הדירה, בהתאם לגודלה והמחיר למ"ר שנקבע בתנאי הפרויקט היה 749 אלפי ש"ח. במהלך החודשים נובמבר ודצמבר 2017, ובטרם נחתם הסכם מכר ביחס לדירה, העביר מר איתמר לוי לחברה סך של 424 אלפי ש"ח לחברה על חשבון רכישת הדירה ("התשלום הראשון"). במהלך חודש דצמבר 2017, הודיע מר איתמר לוי, אשר מקום מגוריו הקבוע במועד זה היה הרפובליקה הדומיניקנית, כי אין ביכולתו להגיע ולחתום על הסכם המכר ובהתאם, בוטלו החשבוניות שהוצאו בקשר עם קבלת התשלום הראשון ובהתאם להוראותיו של מר עזרא לוי ובאישורו של מר איתמר לוי (באמצעות אביו, מר יונה לוי), לא השיבה החברה את התשלום הראשון למר איתמר לוי, וזיכתה את מר עזרא לוי, מנכ"ל החברה ומבעלי השליטה בה, בסכום האמור. בחודש אוקטובר 2018, עם

הגעתו של מר איתמר לוי ארצה, נחתם הסכם המכר בקשר עם הדירה, אשר החזקה בה נמסרה עוד בטרם נחתם ההסכם.

בחוודש ינואר, 2019 שילם מר איתמר לוי סך של 260 אלפי ש"ח על חשבון רכישת הדירה והחברה הפיקה חשבונית מס בגין הסכום האמור אשר נרשם בספרי החברה כמקדמה ע"ח רכישת דירה. בחודש מאי 2019 העביר מר עזרא לוי לחברה את הסכום החסר בגין יתרת תמורת הדירה, בתוספת ריבית שנתית חריגה בשיעור של 7.5% אשר נצברה החל ממועד חתימת ההסכם. הדירה סווגה בספרי החברה כמלאי דירות למכירה.

6.1.3.1.2

ביום 20 בדצמבר, 2017 נחתם הסכם בין החברה לבין מר נועם סטלקאל, בנה של הגברת מירה סטלקאל, מנהלת מכירות בחברה ואחותו של מר עזרא לוי, על רכישת דירה בפרויקט אילת 13. מחיר המכירה של הדירה, בהתאם לגודלה והמחיר למ"ר שנקבע בתנאי הפרויקט (מחיר למשתכן כאמור לעיל) היה סך של כ-873 אלפי ש"ח. ביום 31 בדצמבר, 2017 העביר מר נועם סטלקאל לחברה סך של 662.5 אלפי ש"ח בגין רכישת הדירה ("התשלום של מר סטלקאל"), כאשר החזקה בדירה הועברה קודם למועד התשלום של מר סטלקאל. התשלום של מר סטלקאל לא נרשם בדוחות הכספיים של החברה כנגד מכירת הדירה אלא נרשם לזכותו של מר עזרא לוי. יצוין כי במועד התשלום של מר סטלקאל עמד לזכותו של מר עזרא לוי סך של כ-5,009 אלפי ₪, לפני ביטול הזיכוי בסך של 662.5 אלפי ₪, בגין דמי ניהול שנצברו וטרם שולמו (ואשר אושרו כדין על ידי האורגנים המוסמכים של החברה). בהתאם, הדירה אשר נמסרה למר נועם סטלקאל לא סווגה ברישומי ודיווחי החברה כדירה שנמכרה אלא כחלק ממלאי הדירות של החברה שטרם נמכרו.

6.1.3.2

שתי העסקאות המפורטות לעיל בסעיפים 6.1.3.1.1 ו-6.1.3.1.2, לא הובאו לידיעת האורגנים המוסמכים של החברה ובהתאם, לא אושרו כנדרש על פי דין במועד ביצוע. לאור המקרים שהתגלו ובהתאם לדיונים בוועדת הביקורת של החברה, הוחלט על ביצוע בדיקה מקיפה לעניין עסקאות עם בעלי השליטה בטרם יפורסמו דוחותיה הכספיים לרבעון הראשון לשנת 2019. במסגרת הבדיקה נסקרו עסקאות למכירת דירות בין החברה לבין קרובים של בעלי השליטה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות התשנ"ט-1999 אשר סווגו כעסקאות שאינן חריגות.

6.1.3.3

מתוך העסקאות שנסקרו נמצאו שלוש עסקאות של רכישת דירות (בנוסף לשתי העסקאות המפורטות לעיל), אשר מלוא התמורה בגין לא שולמה במועד מסירת הדירה, אלא במועד מאוחר יותר. העסקאות המדוברות נעשו בשנים 2002, 2006 ו-2015. שלוש הדירות הללו נמכרו בפרויקטים אשר נבנו במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן" בהסדרה הישנה ובהתאם, חל פיקוח על מחיר הדירות הנמכרות בהם (גם ביחס לדירות הנמכרות בשוק החופשי).

6.1.3.4

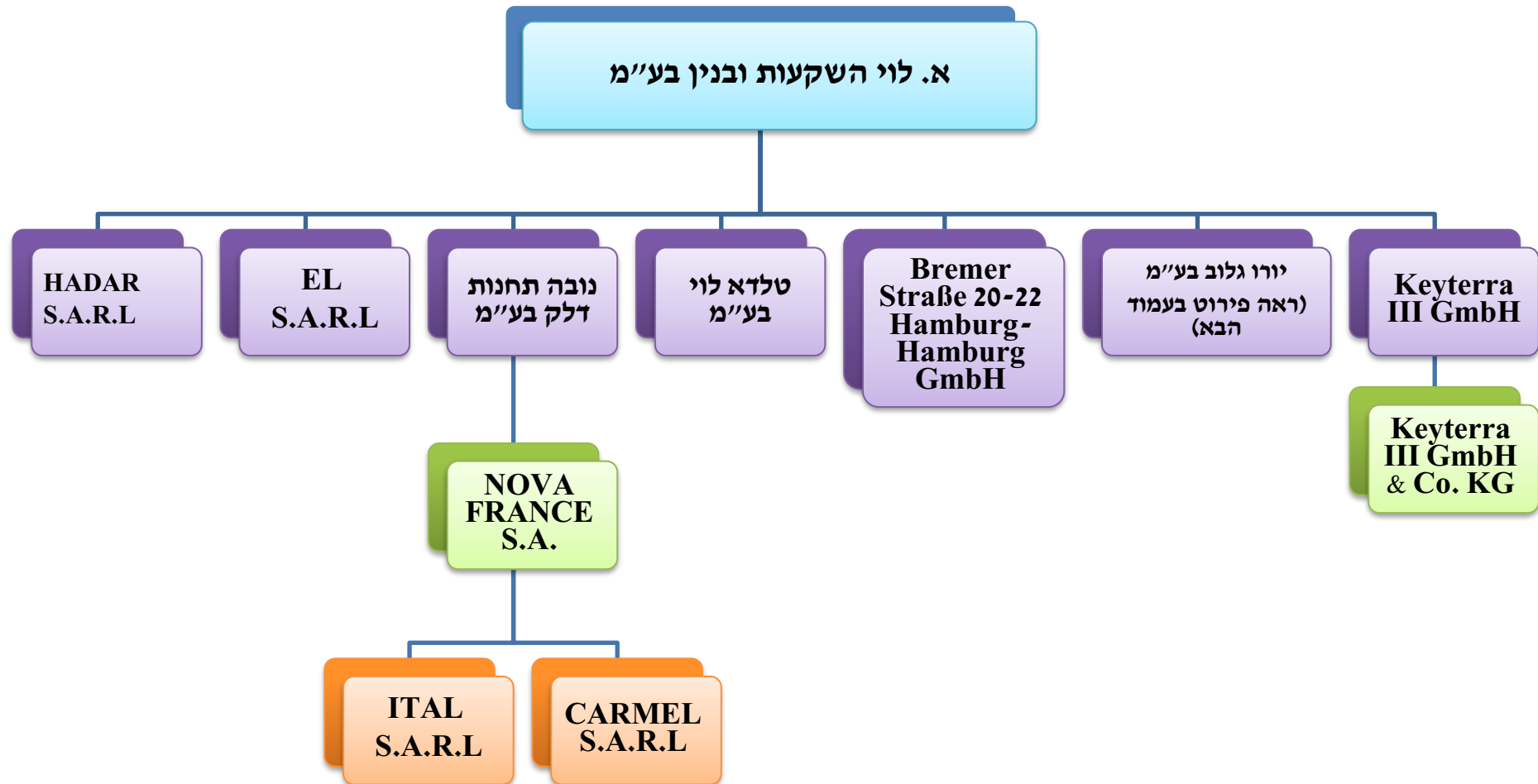
כמו כן, במסגרת הבדיקה נמצאה עסקה נוספת, אשר נערכה בשנת 2016, למכירת דירה בפרויקט "שרונים" אותו בנתה החברה בחדרה לבתו של מר אברהם לוי, מבעלי השליטה בחברה ולבן זוגה. הדירה האמורה נמכרה בהנחה של כ-16% על מחיר המחירון של החברה המסתמך על דוח שמאות לצורך הליווי ומכירות בפועל לדירות דומות בתאריכים סמוכים, כפי שהיה במועד חתימת הרוכשים על הסכם מכר מחייב. מלוא התמורה בגין דירה זו (לאחר ההנחה) שולמה עד מועד מסירת הדירה. לאור היעדר ביסוס בדבר היותה של העסקה "עסקה בתנאי שוק" לאור ההנחה שניתנה בעסקה זו, החליטה החברה להעמיד גם עסקה זו לבחינה מחודשת של ועדת הביקורת על מנת לבחון את אופן סיווגה כעסקה לא חריגה.

6.1.3.1.

לאור הממצאים שתוארו לעיל החברה הציגה מחדש את הדוחות הכספיים לרבעון השני לשנת 2018, לרבעון השלישי לשנת 2018 והדוח השנתי לשנת 2018. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 30 באוגוסט 2019 (אסמכתא מס: 2019-01-091057, 2019-01-091048, 2019-01-091045).

6.1.3.2.

כל העסקאות המפורטות לעיל בסעיפים 6.1.3.1.1, 6.1.3.1.2, 6.1.3.3, ו- 6.1.3.4 נבחנו על ידי האורגנים המוסמכים של החברה ואושרו או אושרו על ידם, לפי העניין בחודש ספטמבר, 2019 ובחודש יולי, 2020, החברה מתכוונת להנחות את המבקר הפנימי של החברה, אשר ימונה לאחר השלמת הנפקת אגרות החוב נשוא תשקיף זה, לבצע בדיקות תקופתיות על מנת לוודא שאין עסקאות למכירת דירות בין החברה לבין בעלי השליטה או קרוביהם שלא אושרו כנדרש בדין. נכון למועד תשקיף זה אין חובות של בעלי השליטה או קרוביהם לחברה בגין העסקאות למכירת הדירות המפורטות לעיל, מלבד חוב של מר נועם סטלקאל בסך של כ- 208 אלפי ש"ח.



6.2.

תחומי פעילות

נכון למועד התשקיף, פועלת הקבוצה בשני תחומי פעילות:

6.2.1.

השכרת נכסי מקרקעין מניבים

הקבוצה הינה הבעלים של נכסים מניבים בארץ ובמערב אירופה (כיום צרפת), באמצעות חברות בנות וקשורות. ראה סעיף 6.1.3 לעיל.

6.2.2.

יזום ובניית פרויקטים למגורים

ראה סעיף 6.6 להלן.

6.3.

השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

בשנתיים שקדמו לתאריך התשקיף זה לא בוצעה כל עסקה מהותית על ידי בעל עניין במניות החברה מחוץ לבורסה למעט כמפורט להלן:

6.3.1.

ביום 19 במרץ 2019 רכש מר לוי עזרא בעסקת תשלומים מחוץ לבורסה 610,407 מניות של החברה בתמורה לסך 120 אג' למניה. ביום 16 באפריל, 2019 רכש מר עזרא לוי בעסקת תשלומים מחוץ לבורסה 698,225 מניות של החברה בתמורה לסך 120 אג' למניה.

6.3.2.

ביום 16 באפריל 2021 הושלמה הצעת רכש מלאה לכל מניות החברה שלא הוחזקו באותו מועד על ידי בעלי השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים של החברה מהימים 7 באפריל 2021 ו- 16 באפריל 2021 (אסמכתא מס': 2020-09-037308 ו- 2020-09-038433) אשר נכללים בתשקיף זה על דרך של הפניה.

6.4.

חלוקת דיבידנדים

6.4.1.

החברה לא חילקה דיבידנדים במהלך השנים ועד ליום 30.09.2021.

6.4.2.

בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.09.2021 לא רשומה יתרת רווח הראויה לחלוקה.

6.4.3.

נכון למועד התשקיף, לחברה אין מדיניות חלוקת דיבידנד.

מידע אחר - מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה

סה"כ נדל"ן להשקעה בארץ ובחו"ל			נדל"ן להשקעה						ייזום ובניה למגורים			
			בחו"ל			בארץ						
2019	2020	1-9/2021	2019	2020	1-9/2021	2019	2020	1-9/2021	2019	2020	1-9/2021	
7,343	5,277	3,385	4,251	3,692	2,146	3,092	1,585	1,239	40,696	71,272	60,674	הכנסות (1)
-	150	1,774	-	-	-	-	150	1,774	12	32	48	הכנסות אחרות
												עלויות (2)
662	454	220	200	239	124	462	215	96	31,987	61,678	49,365	
-	-	-	-	-		-	-		153	113	106	הוצאות מכירה ושיווק
3,939	15,802	662	3,294	6,462	-	645	8,620	662	-	-	-	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
-	-	(101)	-	-	(101)							הוצאות אחרות
9,228	13,898	5,500	7,213	3,758	1,921	2,015	10,140	3,579	8,568	9,513	11,251	רווח (הפסד) מפעולות רגילות שחולק למגורים (5)
165,123	139,023	135,014	96,185	88,409	82,954	68,938	50,614	52,060	105,137	96,414	55,465	סך הנכסים (שווי הוגן) מפעילות מתמשכת המיוחסים לתחום הפעילות
117,109	95,736	79,122	50,876	50,703	48,377	66,233	45,033	30,745	137,448	109,166	70,961	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות

(1) לחברה במאוחד הכנסות מחיצוניים בלבד.

(2) אין עלויות המהוות הכנסות בתחום פעילות אחר.

(3) לפרטים באשר להתפתחויות השונות בנתונים הכספיים, ראה הסברי הדירקטוריון בסעיף א' בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 30 בספטמבר 2021 אשר מצורף לתשקיף זה.

(4) לפרטים בדבר מגזרי הפעילות של החברה, ר' ביאור 31 בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2020.

(5) במגזר נדל"ן להשקעה כולל רווח (הפסד) משערוך או מימוש נדל"ן להשקעה, במגזר ייזום ובניה כולל הכנסות (הוצאות) אחרות בגין המגזר.

סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה

להלן יובאו הערכות החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית של הקבוצה, אשר למיטב ידיעת החברה והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה כללית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בתחומי הפעילות של הקבוצה.

שנת 2020 התנהלה רובה ככולה בצל מגפת הקורונה כמפורט לעיל. בעקבות הסגרים, ההגבלות והתמורות הכלכליות המשמעותיות נרשמה במהלך השנה צמיחה שלילית והתכווצות בתוצר של כ- 3.3% (לעומת צמיחה חיובית של 3.1% בשנת 2019) וזאת לעומת התחזיות שנעשו במהלך השנה שצפו, במצבים מסויימים, צמיחה שלילית שעלולה הייתה להגיע לכ- 8%. תחזיות קודרות אלה, כולל תחזיות של של ארגון ה- OECD שצפו צמיחה שלילית של כ- 4.15% בכלכלת ישראל התבדו הודות לנתוני פתיחה מאקרו כלכליים חיוביים (שיעור אבטלה נמוך, הסיוע הפיסקלי והמוניטרי שננקטו והמבנה הענפי של המשק הישראלי).

על פי תחזית הצמיחה של בנק ישראל שפורסמה בחודש ינואר 2021 אשר צופה כי במצב בו תהיה השתלטות על מגפת הקורונה בשנת 2021, וכי המגבלות הבריאותיות יסתיימו במחצית הראשונה של השנה, תחול בישראל צמיחה חיובית של כ- 4.6%. לעומת זאת, במצב בו תחול החמרה בריאותית שתלווה בהגבלות נוספות, צפויה להיות בישראל צמיחה של כ- 1.9% בלבד. יודגש כי תחזית זו כוללת הנחות ותחזיות רבות על השפעת מגפת הקורונה בעולם כולו ובישראל בפרט וכי קשה להעריך את הסתברותן למועד זה.

שיעור האבטלה, עמד בסוף שנת 2020 על כ- 15.4%, זאת בהשוואה לשיעור האבטלה בשנת 2019, ערב התפשטות הנגיף, שעמד על רמתו הנמוכה ביותר בעשורים האחרונים של כ- 3.4%.

עוד יצויין כי החברה איננה יכולה להעריך את היעדר היציבות המדינית והחברתית במזרח התיכון וכן של המתיחות הבטחונית בין ישראל ואיראן על הכלכלה העולמית בכלל ועל המשק הישראלי בפרט.

השפעות התפשטות נגיף הקורונה על המשק ועל פעילות החברה

בחודש דצמבר 2019 התפרץ בסין נגיף הקורונה (COVID-19), אשר התפשט במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 למרבית מדינות העולם (ובכלל זאת גם לישראל), והוכרז כמגפה עולמית. הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות בנושא נגיף הקורונה בישראל ובעולם ופועלת בהתאם להנחיות הרשויות השונות.

לפרטים נוספים, לרבות הערכות הנהלת החברה להשפעה על פעילות הקבוצה בארץ ובחו"ל בדבר השפעות מגפת הקורונה וההתמודדות עימה על תוצאות החברה ופעולותיה ר' ביאור 1ג לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2020 של החברה.

המצב הביטחוני בסביבת פעילות החברה

למצב הביטחוני והמדיני יש השפעה על ענף הנדל"ן בישראל. במאי 2020 החלה התחממות בגזרה הדרומית בגבול עזה, שהתפתחה למבצע צבאי רחב היקף שנמשך כ-12 ימים. בנוסף, המשיכה התגברות החיכוך עם איראן באזור סוריה ולבנון. אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעה העתידית, ככל שתהיה, של המצב הביטחוני והגיאוגרפי באזור על ענף הנדל"ן בישראל ועל פעילותה של החברה בתחום הבניה למגורים.

תחום הנדל"ן המניב בישראל ובמערב אירופה

6.5.3

ענף הנדל"ן המניב מושפע משינויים בביקוש ושינויים במדיניות הממשלה, כגון: היקף הבניה הציבורית, השקעות בתשתית, עידוד השקעות במפעלים, מדיניות שיווק קרקעות של מנהל מקרקעי ישראל וקצב הליכי התכנון והרישוי של פרויקטים.

בישראל קיימות חברות רבות בתחום הנכסים המניבים, ביניהן חברות גדולות, ותיקות ומובילות, המחזיקות נכסים בהיקפים גדולים וכן יזמים קטנים ומקומיים הפועלים באזורים גיאוגרפים מסוימים. בשנים האחרונות הגדילו חברות הביטוח והמוסדות הפיננסיים האחרים את היקף ההשקעות בנדל"ן המניב כחלק מאפיקי ההשקעה של הכספים המנוהלים על ידם.

ענף הבניה למגורים בישראל¹

6.5.4

בשנת 2020 חלה האטה ביחס ברמת הפעילות בשוק המגורים ובהיקפי העסקאות, זאת בהשוואה לשנת 2019 שהתאפיינה בעליה בתחומים אלה.

היקף המשכנתאות בשנת 2020 זינק בכ – 33% לעומת שנת 2019, זאת בשל הקדמת לקיחת משכנתאות עם תחילת הגבלות התנועה. בתחילת שנת 2021 ביצע בנק ישראל הקלה במגבלה על רכיב הפריים במשכנתא מה שצפוי להמשיך את מגמת העליה גם בשנה זו.

בשנת 2020 החלה הקמתן של כ – 49,000 דירות בלבד, ירידה של כ – 10% בהשוואה לשנת 2019. מגמת העליה השנתית העקבית בגמר הבניה נעצרה ובמקביל חלה עליה במשך זמן הבניה שהגיעה לשיא של 32 חודשים לדירה. למרות ירידה חדה בתחילת השנה, עד כדי קיפאון, בהיקף מכירת הדירות החדשות, בראיה שנתית בשנת 2020 חלה עליה של כ – 10% במכירת דירות חדשות לעומת שנת 2019 (לעומת עליה של 28.4% אשתקד). הכמות המבוקשת של דירות חדשות במשק (הכוללת את הדירות החדשות שנמכרו כאמור וכן דירות שאינן למכירה כגון קבוצות רכישה, בנה ביתך ושימוש עצמי של בעלי קרקע) הסתכמה בשנת 2020 בכ – 52,210 יחידות דיור לעומת סך של כ – 50,270 יחידות בשנת 2019 (עליה של כ – 3.86%). מחירי הדירות עלו בשנת 2020 בשיעור של כ – 3.5%-4%.

זמינות כוח אדם וזמינות חומרי גלם²

6.5.5

לשינויים במחירי חומרי הגלם בארץ ובעולם וכן לשינויים בשכר העבודה ובזמינות כח העבודה עלולה להיות השפעה על עלויות הבניה, משך הבניה וכתוצאה מכך ברווחיות פרויקטים ועמידה בלוחות הזמנים.

חלק מכוח האדם המועסק על ידי קבלני הקבוצה מבוסס על עובדים זרים ועובדים מאזורי יהודה ושומרון ועזה. ההיצע הקיים של עובדים אלו מושפע משינויים במדיניות הממשלה ומאילוצי ביטחון.

תנודות במדד המחירים לצרכן, מדד תשומות הבניה ובשערי החליפין של הדולר והאירו³

6.5.6

1 מבוסס על נתונים שפורסמו על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בכתובת www.cbs.gov.il, השמאי הממשלתי הראשי, בכתובת www.shuma.justice.gov.il, בנק ישראל, בכתובת www.boi.org.il, וכן באתר משרד השיכון והבינוי באתר: www.moch.gov.il.
2 מבוסס על נתונים שפורסמו ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת: www.cbs.gov.i וע"י בנק ישראל www.bankisrael.gov.il.
3 מבוסס בין היתר על פרסומי בנק ישראל, בכתובת: www.boi.gov.il.

6.5.6.1. החברה חשופה לתנודות במדד המחירים לצרכן, מכיוון שהיא מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות איגרות חוב והלוואות אשר חלקן צמודות למדד המחירים לצרכן. בשנת 2020 ירד מדד המחירים לצרכן (על בסיס מדד "בגין") בשיעור של כ - 0.6% לעומת עליה של כ - 0.3% בשנת 2019. הריבית הבסיסית במשק הופחתה עוד במהלך שנת 2020 כתוצאה מהתפשטות נגיף הקורונה והמשבר הכלכלי בעקבותיו והועמדה על שיעור של 0.1%.

6.5.6.2. במהלך שנת 2020 עלה מדד תשומות הבניה, בעיקר לאור עליה במחירי הברזל שחלה בסוף השנה, בשיעור של כ - 0.5% לעומת עלייה בשיעור של כ - 0.9% בשנת 2019. התקשרויות החברה עם קבלני משנה במסגרת פעילותה להקמת מבני מגורים וכן הסכמי מכירת הדירות נערכים בסכומים שיקליים הצמודים לשינויים במדד תשומות הבניה.

6.5.6.3. חלק מפעילות הקבוצה בתחום השכרת הנדל"ן המניב חשוף לסיכון שער חליפין הנובע מחשיפה לאירו. בשנת 2020 חלה ירידה בשיעור של כ - 2% בשער החליפין של באירו.

6.5.7. תנאי המימון הבנקאי

ענף הנדל"ן בישראל מושפע מהיקף האשראי אשר מעמידה לו המערכת הבנקאית והחוץ בנקאית. החברה בוחנת באופן שוטף את תנאי האשראי בחלופות השונות ואת ההערכות לשינויים בשיעורי האינפלציה החזויים וברמת הריבית במשק. לנתונים מאקרו כלכליים אודות המדינות בהן פועלת החברה, ראה סעיף 6.5 לעיל.

לפרטים בדבר גורמי סיכון להם חשופה החברה ר' ביאור 33 בדוחות הכספיים וסעיף 6.18 להלן.

תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

6.6. תחום הבניה למגורים

6.6.1. החברה עוסקת בייזום, פיתוח, בניה (בעצמה, באמצעות קבלני משנה או באמצעות קבלני מפתח), שיווק ומכירה של יחידות דיור בפרויקטים שונים ברחבי הארץ.

הקבוצה מתמחה, בין היתר, בבניית פרויקטים של בניינים ושכונות מגורים מגוונות המונות בדרך כלל בין עשרות ועד מאות יחידות דיור.

מדיניות הקבוצה מתבססת על מכירת מרבית הדירות בשלבי הבניה הראשונים ולא בניה למלאי. על מנת לצמצם את הסיכונים הכרוכים בפרויקטים הכוללים היקף גדול של יחידות דיור, מתבצעת הקמת הפרויקט בשלבים, כאשר תחילת הקמתו של כל שלב ושלב תלויה בהתקדמות העבודות וקצב מכירת יחידות הדיור של השלב הקודם.

מימון הבניה מתבצע מהון עצמי של הקבוצה, ממקדמות ממכירות וממימון ספציפי לפרויקט (מימון בנקאי וממימון חוץ בנקאי המובטח בשעבוד זכויות הקבוצה בפרויקט הממומן).

לקבוצה 2 פרויקטים לבניה למגורים המצויים בשלבי ביצוע שונים ברחבי הארץ והכוללים 92 יחידות דיור (מתוכן חלק החברה 78 יח"ד), מתוכן נמכרו, נכון ליום 30 בספטמבר 2021 ובסמוך למועד פרסום התשקיף, 67 יחידות דיור 70 יחידות דיור בהתאמה.

נכון למועד פרסום התשקיף לקבוצה 4 פרויקטים נוספים, בהיקף של 59 יחידות דיור (46 יח"ד חלק החברה), המצויים בשלבי תכנון שונים.

מבנה התחרות בתחום הפעילות

בתחום הבניה פועלות מספר קטן של חברות גדולות, הבונות עשרות פרויקטים של אלפי יחידות דיור בשנה כדוגמת אפריקה ישראל, שיכון עובדים, אזורים ואשדר. לצדן פועל מספר גדול יותר של חברות בינוניות, וכן מספר רב של חברות קטנות ויזמים מסוגים שונים.

החברות הגדולות (כולן ביחד) מחזיקות בנתח שוק הנאמד (על בסיס כמות הדירות הנמכרות בשנה) בכ-10%-15% בלבד. חלוקת נתחי השוק האמורה משקפת את מספרם הגדול של השחקנים בענף והעדר גורם דומיננטי השולט בשוק. החברה נמצאת ברובד הביניים בתחום הפרויקטים למגורים, כאשר לא ניתן למצב מתחרים מובהקים לקבוצה ובכל אזור ובכל פרויקט מי מחברות הקבוצה יכולה להתמודד עם מתחרים שונים הדומים באופיים.

על אף התחרות האינטנסיבית כאמור, נהנית הקבוצה ממוניטין חיובי בשוק, לאור ניסיונה הרב בתחום. הפריסה הגיאוגרפית של הפרויקטים המבוצעים במקביל מקטינה את הסיכונים התפעוליים ומאפשרת לחברה למכור בכל רחבי הארץ. יש לציין כי ברשות הקבוצה, כאמור, מצבת קרקעות זמינה לבניה (לפרטים ר' סעיף 6.14 לתשקיף זה).

מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הבניה למגורים

ענף הבניה בכלל, ותחום הבניה למגורים בפרט, מושפעים, בין היתר, מגורמים ייחודיים התלויים במדיניות הממשלה, לרבות היקף הבניה הציבורית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות מנהל מקרקעי ישראל, עידוד ותמריצים ממשלתיים לרוכשי דירות באזורים שונים בארץ, וקצב אישור הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים על ידי הגורמים השלטוניים המוסמכים.

כמו כן, חלים על ענף הבניה חוקים ותקנות שונים המסדירים את פעילותו וכוללים, בין היתר, חוקי תכנון ובניה, חוקים החלים על מערכת היחסים החוזית בין הקבלן לרוכשי דירות, לרבות מנגנונים להבטחת כספי רוכשי הדירות, אחריות לאיכות הבניה ועמידה בתקנים רלבנטיים.

בנוסף, חלק מכוח האדם המועסק על ידי קבלני הקבוצה מבוסס על עובדים זרים ועובדים מאזורי יהודה ושומרון ועזה. ההיצע הקיים של עובדים אלו מושפע משינויים במדיניות הממשלה ומאילוצי ביטחון.

היקף הפיקוח והמעורבות הרבה שיש לגורמים שלטוניים בתחום הפעילות, כמתואר לעיל, ואופן התנהלותם לרבות חוסר התיאום השורר ביניהם לעתים, מגדילים את מורכבות הוצאתם לפועל של פרויקטים ואת עלותם, כך שבפועל טווח הזמנים הנדרש לייזום וביצועם של פרויקטים מתארך, ובמספר לא מבוטל של מקרים, מגיע לכדי מספר שנים.

על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 ותקנות שהותקנו מכוחו ("התקנות" בסעיף זה) מקנה הרישום בענף ובסיווג האמורים לעיל אפשרות לבצע עבודות בניה בהיקף בלתי מוגבל. ביצוען של עבודות סלילה וניקוז בהיקף מסוים מחייב, על פי התקנות, רישום כקבלן בענפים ספציפיים אחרים (ענף ראשי כבישים, תשתית ופיתוח; וענף ראשי ביוב, ניקוז ומים). עבודות תשתית ופיתוח, לרבות סלילה וניקוז, במסגרת חוזים עם משרד השיכון ועם אחרים מבוצעות על ידי הקבוצה או באמצעות קבלני משנה הרשומים בסיווגים המתאימים בהתאם לגודל הפרויקט. כמו כן, הקבוצה כפופה להוראות חוק נוספות המסדירות היבטים של תכנון בניה ופיתוח, מיסוי מקרקעין ומכר דירות. לפרטים נוספים בנושא מגבלות חקיקה ותקנות, וההיתרים שניתנו לחברה, ר' סעיף 6.13 להלן.

גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

6.6.4.

בפעילותה של הקבוצה ניתן להצביע על מספר גורמי הצלחה קריטיים כדלקמן:

- א. הקפדה על איכות בניה גבוהה.
- ב. ניסיון רב שנים.
- ג. אמינות ומוניטין.
- ד. שיווק אפקטיבי.
- ה. איתור ורכישת קרקעות למגורים באזורי הביקוש, בתנאים אטרקטיביים.

חסמי כניסה ויציאה עיקריים בתחום הפעילות

6.6.5.

כאמור, מספר הגורמים הפועלים בשוק הנדל"ן הינו רב ומגוון וזאת, בין היתר, בשל העדרם של חסמי כניסה משמעותיים לתחום.

להערכת הקבוצה, חסם הכניסה המרכזי בתחום הבניה בישראל הינו הון עצמי ואיתנות פיננסית המאפשרים את מימון הפעולות בתחום בעלויות נמוכות יחסית. כמו כן קיימת חשיבות לידע, ניסיון בתחום, מוניטין חיובי בענף ועתודות קרקע זמינות ומתוכננות באזורים בעלי ביקוש גבוה ליחידות דיור.

בנוסף, ישנו חסם פורמאלי שהינו קבלת רישיון כקבלן מאושר על ידי רשם הקבלנים המסווג בהתאם לאופי עבודות הבניה.

לקוחות הקבוצה בתחום יזום והקמת פרויקטים למגורים

6.6.6.

מכירת יחידות הדיור על ידי הקבוצה נעשית, בדרך כלל, ישירות ללקוחות סופיים המתאפיינים בכך שאינם לקוחות קבועים. על כן, לא נוצרה ואף לא עשויה להיווצר תלות בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות.

התקשרות חברות הקבוצה עם רוכשי הדירות נעשית על בסיס חוזה בתנאים המקובלים לעסקאות מסוג זה ובהתאם להוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 ("חוק המכר (דירות)"). ברוב המקרים נקובה התמורה החוזית בש"ח וצמודה למדד תשומות הבניה. במקרים בודדים צמודה התמורה למדד המחירים לצרכן. מסלולי התשלום נקבעים לעיתים לפי התקדמות שלבי הבניה, ולעיתים נקבע תשלום אחד גדול המהווה את מרבית התמורה סמוך לחתימת החוזה והיתרה משולמת בתשלומים לפי התקדמות הבניה. מכירת דירות כפופה, בין היתר, לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 המטיל על מוכר דירה חובה להבטיח את כספי רוכש הדירה בבטוחות שונות.

הבטוחות לרוכשי הדירות מתבטלות עם השלמת תשלום מלוא התמורה ע"י הרוכש, השלמת בנית הדירות, מסירתן לרוכש ורישום הערת אזהרה לטובת הרוכש, או לפי העניין, חתימת חוזה חכירה עם המנהל. במסגרת חוזה הרכישה מתחייבת הקבוצה כלפי רוכשי הדירות, להעביר את הזכויות שרכשו בדירה על שמם בלשכת רישום המקרקעין, ובמקביל מתחייבות הן כלפי בנקים למשכנתאות וגורמים אחרים שהלוו כסף לרוכשים לרשום משכנתאות על הדירות שנרכשו.

סך כל היחידות שנמכרו והמצויות בשלבי רישום שונים על ידי הקבוצה ליום 30 בספטמבר, 2021 הינו 667 יחידות דיור.

על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, לקבלן אחריות לטיב הבניה לתקופות המפורטות בחוק כאמור. בהתקשרויותיה עם הקבלנים המבצעים את הפרויקטים, מקפידה הקבוצה, כי נטל האחריות לבדק ולתיקון ליקויים לפי חוק המכר (דירות) יוטל במלואו על הקבלן.

שיווק ופרסום

6.6.7.

הקבוצה משווקת את יחידות הדיור שמקימות ויוזמות חברות הקבוצה על פי רוב בעצמה באמצעות משווקים או מתווכים ונעזרת, בין היתר, באמצעות פרסום באמצעי המדיה המקומיים הרלוונטיים לקהל היעד הפוטנציאלי לכל פרויקט (העיתונות המקומית הרלוונטית, ולעיתים שילוט חוצות, פרסום באינטרנט ופעילות קידום מכירות לאוכלוסיית היעד).

השיווק מתבצע במספר דרכים, בהתאם לאופי האזור ולאפשרויות איתור כוח אדם מיומן בו. כיום לקבוצה איש שיווק פנימי לפרויקטים בחדרה והתקשרות עם גופי שיווק חיצוניים לפרויקטים באילת.

לשנת 2020 ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2021 הסתכמו הוצאות השיווק והפרסום בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל של הקבוצה בסך של כ-113 אלפי ש"ח ו-106 אלפי ש"ח, בהתאמה.

צבר הכנסות ומקדמות הכרה של רבעון 6-9/2021

6.6.8.

צבר ההכנסות והמקדמות של הקבוצה בתחום פעילות זה מסתכם נכון ליום 30.09.2021 בסך של כ-13,138 אלפי ש"ח. סמוך למועד פרסום הדו"ח, עומד צבר ההכנסות והמקדמות על סך של כ-15,588 אלפי ש"ח. על פי קצב הבניה המתוכנן בפרויקטים והצפי למסירת חזקה במלאי הדירות והמקרקעין שנמכרו למועד הדו"ח, החברה מעריכה שסך של כ-15,588 אלפי ש"ח מהסכומים להלן יוכרו כהכנסות בדוחות רווח והפסד של הקבוצה לתקופה שעד 31.3.2022.

צבר ההכנסות והמקדמות של הקבוצה נכון ליום 31.12.2020 הסתכם בסך של 20,078 אלפי ש"ח. בתקופת הדו"ח הוכרו מתוך צבר ההכנסות ומקדמות זה סך של 9,734 אלפי ש"ח.

לעניין זה "צבר ההכנסות ומקדמות" – חוזי מכירה מחייבים של מלאי המהווה חלק מפרויקט נדל"ן יזמי, אשר טרם הוכרו כהכנסות בדו"חות הכספיים המאוחדים של הקבוצה, אולם למיטב ידיעת הנהלת החברה צפוי בסבירות של למעלה מ-50% שתקבל מלוא התמורה החוזית וכן שיתקיימו התנאים המהותיים שבהסכם המכירה וכן כי 5% לפחות מהתמורה הנקובה בחוזה המכירה התקבלה עד ליום חתימת הדו"ח.

תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה	צבר הכנסות ומקדמות ליום 30.09.2021 (באלפי ש"ח)
רבעון 4 שנת 2021	8,294
רבעון 1 שנת 2022	4,844
סה"כ	13,138

הנתונים המפורטים לעיל בנוגע לצפי הבנייה וההכרה של הסכומים בדוחות החברה, הינם בגדר מידע צופה פני עתיד המבוסס על ערכות החברה בהתחשב, בין היתר, על ניסיונה של החברה.

הערכות החברה עשויות שלא להתממש כתוצאה מעיכוב בלתי צפוי בשל גורמים שאינם בשליטת החברה או כתוצאה מהתממשות אחד מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.18 בתשקיף זה.

6.6.9.

ספקים וקבלני משנה

הקבוצה מבצעת את שלב השלד של מבנים שהיא בונה באמצעות קבלני שלד. במקרה כאמור, עבודות הבניה מבוצעות על ידי קבלני מקצועות, ולעיתים רחוקות מבוצעות כל עבודות הבניה באמצעות קבלן מפתח. קבלני המקצועות (אינסטלציה, חשמל, נגרות וכו') נוטלים על עצמם, בהסכמים בהם מתקשרת איתם הקבוצה, אחריות כלפי הקבוצה בגין העבודות שהוזמנו מהם, המתייחסת, בדרך כלל, לאופן ביצוע העבודות והתאמתן לדרישות הקבוצה, בהתאם לתכניות ולמפרטים המתייחסים לעבודות. אחריות הקבלנים אינה זהה בתנאיה לאחריות הקבוצה כלפי הרוכשים. בחלק מן ההתקשרויות מקבלת הקבוצה מקבלני המפתח ו/או המקצועות ערבויות ביצוע, בהתאם להיכרותה עם קבלן המשנה והערכתה את חוסנו ויכולתו המקצועית, ובחלק מהמקרים מעכבת הקבוצה אחוז מסוים מסך התמורה, שנקבע מראש בין הקבוצה לקבלן, על מנת ולהבטיח את ביצוע הבניה.

הקבוצה מתקשרת, בקשר לכל פרויקט, עם ספקים לאספקת חומרי הבניה השונים (ברזל, בטון מובא, בלוקים, עץ, מוצרי רצוף, סניטציה וכו'). הקבוצה אינה מחזיקה מלאי של חומרי בניה.

תמצית תוצאות של תחום הפעילות (באלפי ש"ח):

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020	1-9/2021	
40,696	71,272	60,674	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
8,568	9,513	11,251	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
8,693	9,200	10,774	רווחי תחום הפעילות (חלק התאגיד)
105,137	96,414	55,465	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

גילוי בדבר פרויקטים בביצוע

6.6.10.

להלן תיאור תמציתי אודות הפרויקטים של הקבוצה הנמצאים בשלבים שונים של תכנון מתקדם :

חורב 30

6.6.10.1.

זיהוי המעריך ואפיוניו	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	שווי שנקבע בהתאם להערכה	שווי סמוך לפני מועד ההערכה	עיתוי ההערכה	
אורן שפיצר מס רישיון 713 תואר ראשון בכלכלה ולימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל אביב. משנת 2006 בעל משרד עצמאי. שכר הטרחה עבור הכנת חוות דעת זו אינו מותנה, ניתן על ידי החברה מכתב שיפוי מלא, ולא קיימת תלות בין השמאי לבין החברה ו/או האורגנים שלה.	גישת ההשוואה לנכסים דומים, וגישת החילוץ לשווי הקרקע. ניתוח עסקאות ופסיקות שמאיים מכריעים לצורך בחינת שווי מ"ר מבונה, נכוי אומדן ראשוני של היטל השבחה, לצורך קביעת השווי בגישת החילוץ נלקח בחשבון 18% רווח יזמי, בגישת השוואה לנכסים דומים שווי מ"ר בנוי פלדלת בנכס מחיר למ"ר 24,600 ₪ למ"ר. המחיר שנקבע בשמאות בשיטת ההשוואה לנכסים הינו 26,500 ₪ למ"ר מאחר שהנכס ממוקם במיקום עדיף על נתוני ההשוואה וזאת לאור הנוף הנשקף ממיקומו. בהתאם לאמור נקבע שווי ממוצע של כ- 8,700 ש"ח למ"ר מבונה.	גישת החילוץ וגישת ההשוואה	11,990	3,712	2020	רכוש קבוע
		מודל עלות	-	3,712	2019	

פרטים על הפרויקט :

6.6.10.1.1

סעיף	פרטים
שם הפרויקט :	חורב 30
מיקום הפרויקט :	חיפה
תיאור קצר של הפרויקט :	בניין בן 12 יחידות דיור, פרויקט בהתחדשות עירונית
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט :	100%
מבנה האחזקה בפרויקט :	אחזקה ישירה
ציון שמות השותפים לפרויקט :	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים :	רכוש קבוע
מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט :	אוקטובר, 1991
מועד התחלת עבודות הקמה [משוער] :	יוני, 2022

סעיף	פרטים
מועד סיום עבודות הקמה [משוער]:	יוני, 2024
מועד התחלת שיווק הפרויקט	2022
מועד סיום השיווק הפרויקט	יוני, 2024
הסכמים עם קבלני ביצוע:	אין, ביצוע עצמי וקבלני מערכות.
זכויות משפטיות בקרקע:	זכויות בעלות
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר):	אין
חשיפות מהותיות של בעלת השליטה בחברה לפרויקט:	אין
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת:	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	מתחם בבניה בעל תשתיות בפיתוח, כאשר למועד התשקיף, האזור נהנה מפיתוח סביבתי מלא באזורים המבונים, הוצאות הפיתוח לא מהותיות.
נושאים מיוחדים:	אין
שיעור ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט:	66% יצוין כי הבניין בבעלות מלאה של החברה ועל כן שיעור ההסכמה בפועל הינו 100%.
שיעור ומספר הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים:	הבניין בבעלותה המלאה של החברה ועל כן שיעור ההסכמה בפועל הינו 100%.
משך הזמן מתחילת ביצוע ההחתמות:	מידי (הבניין בבעלותה ובשימוש של החברה)
הערכת התאגיד לגבי משך הזמן הצפוי עד להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש בפרויקט ומצבו התכנוני של הפרויקט:	שיעור ההסכמה הנדרש – מידי מצבו התכנוני של הפרויקט- החברה בונה בהתאם למצב תכנוני מאושר ובהתאם להחלטות הוועדה של העירייה.
יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו:	לא רלוונטי
עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות:	העלויות כלולות בהערכת עלות הבניה, ההריסה תשמש לצורך מילוי, מאחר והבניה מוגבהת. מאחר והבניין משמש למשרדי החברה, החברה מתכננת לעבור עם התחלת הבנייה למבנה סמוך בבעלותה (חורב 28) או בניין אחר בבעלות החברה בחיפה, העלות הצפויה בגין המעבר הינה עלות ההובלה ועלות המחשוב, להערכת החברה העלות לא מהותית.
צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות הריסה ומספר יחידות הדירור הצפויות להיוותר בידי התאגיד ושטחן הממוצע:	כל הדירות בבעלות החברה, שהינה הבעלים היחידים. בבניין אין עלויות אחרות. שטח יחיד הינו כ-117 מ"ר.

6.6.10.1.2 מצב תכנוני

מצב תכנוני לפרויקט ליום 30.09.2021

מצב תכנוני נוכחי- לפי תב"ע קיימת ותמ"א 38/3, אין תנאים מתלים ההיתר הינו בהתאם להחלטות הועדה, הצפי לקבלת ההיתר הינו עד אפריל, 2022.			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	1,413	12	שטח עיקרי + ממ"ד

עלויות 6.6.10.1.3

שנת 2019	שנת 2020	30.9.2021	
(באלפי ש"ח)			
3,712	11,990	11,990	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (מקרקעין מוצגים במסגרת סעיף רכוש קבוע בדוחות הכספיים לפי מודל הערכה מחדש ראה באור 2 ובאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2020
-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
		(13)	עלויות מצטברות כלליות – כולל פחת
	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
3,712	11,990	11,977	סה"כ עלות מצטברת
3,712	11,990	11,977	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	4,086	עלויות בגין פיתוח, מסים, אגרות ועלויות כלליות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	10,703	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	1,070	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
-	-	15,859	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-	-	-	שיעור השלמה[הנדס/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
6/2024	6/2024	6/2024	מועד השלמת בניה

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בעניין עלויות הבניה שטרם הושקעו וסה"כ עלות להשלמה, מהווה מידע צופה עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, בהתאם לדו"ח "אפס" שנערך לפרויקט על ידי צד שלישי, אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהערכת השמאי שערך את דו"ח ה"אפס".

רווחיות גולמית צפויה: 6.6.10.1.4

שנת 2019	שנת 2020	30.9.2021	אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט
(באלפי ש"ח)			
-	32,290	32,290	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
-	27,836	27,836	עלויות פרויקט צפויות
	4,454	4,454	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ח
	14%	14%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
	24.3	24.3	מחיר ממוצע באלפי ש"ח למ"ר מגורים לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) ⁴

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בנוגע להכנסות הצפויות, לעלויות הצפויות לרווח הגולמי הצפוי ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת בעלת השליטה בחברה, המתבססות, בין היתר, על דו"ח "אפס" שנערך לפרויקט על ידי צד שלישי ואשר עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהאמור לעיל.

ניתוח רגישות לרווח גולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר

השפעת עלייה של 10%	השפעת עלייה של 5%	100% (סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר)	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	
3,229	1,615	4,454	(1,615)	(3,229)	השפעת שינוי במחירי המכירה של השטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על רווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(1,586)	(793)	4,454	793	1,586	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על רווח גולמי הצפוי שטרם הוכר

6.6.10.1.5 מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

הסכם מימון לקרקע:	30.9.2021	תיאור ההלוואה
יתרות בדוח על מצב הכספי (במטבע מסחרי) אלפי ש"ח		מסגרת אשראי בנק דיסקונט; מוצג כהלוואות לזמן קצר מסגרת לא בתוקף- 5,232 אלפי ש"ח
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך -

4 המחיר הממוצע נקבע בהתאם למיקום הנכס הינו בסמיכות לציר תנועה ראשי הן מכיוון מערב והן מכיוון מזרח, מאידך תוואי השטח מאפשר נוף מכל קומות הבניין, המחיר נקבע בהתאם לדוח אפס ובהתבסס על נתוני השוואה לדירות חדשות בסביבה הרלוונטית.

	מסגרת אשראי	מסגרת אשראי בבנק דיסקונט,	
	תאריך אישור ההלוואה/ מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:		
	סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):		
	מתוכה יתרה שטרם נוצלה:	-	
	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:		
	מועדי פירעון קרן וריבית:		
	תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירות וכדומה]:	אין	
	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח:	המסגרת לא בתוקף	
	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	לא	
	תנאים לשחרור עודפים מחשבון ליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	טרם נחתם הסכם ליווי.	
	בטחונות:	משכנתא על הקרקע	

6.6.10.1.6 שיעבודים ומגבלות משפטיות

סוג	פירוט	הסכום המבוטח ליום 30.09.2021
שיעבודים	בנק דיסקונט	ללא הגבלה
אחר (הערות אזהרה או מגבלות אחרות שקיימות וכיו"ב)	דרגה ראשונה	בהמשך לאמור באור 28 (4) לדוחות הכספיים השנתיים בקשר עם הליכים משפטיים מול בנק דיסקונט, החברה הגישה ביום 4.5.2020 תביעה כספית כנגד הבנק (על סך של 5,877,472 ש"ח) בגין חיובי היתר שלטענתה נעשו בחשבון החברה. ביום 28.11.2021 התקיים דיון בבית משפט המחוזי ונקבע שעד לתאריך 25.1.2022 יגישו הצדדים סיכומים קצרים.

6.6.10.1.7 התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפוי למשיכה:

רווח גולמי צפוי	4,454
בניכוי התאמות לעודפים:	
פירעון מסגרת אשראי ראה סעיף 5 לעיל- מימון ספציפי.	5,232
התאמות לעודפים (עלות רשומה בספרים בגין הקרקע)	11,990
התאמות לעודפים, סה"כ	11,212
מועד צפוי למשיכת עודפים	צפי חתימת הסכם ליווי עד חודש דצמבר, 2021, מועד צפוי למשיכת עודפים- במהלך שנת 2023 בהתקיים התנאים למשיכה.
תנאים מתלים למשיכת עודפים	טרם נחתם הסכם ליווי

6.6.10.2 חורב 28

עיתוי ההערכה	שווי סמוך לפני מועד ההערכה	שווי שנקבע בהתאם להערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה	זיהוי המעריך ואפיוניו
נדליין להשקעה ⁵	30.9.21	2,580	3,242	גישת החילוץ וגישת ההשוואה	אורן שפיצר מס ראשון 713 תואר ראשון בכלכלה ולימודי שמאות

⁵ משמשת כדירת מגורים בשימוש מנהלי החברה.

זיהוי המעריך ואפיוניו	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	שווי שנקבע בהתאם להערכה	שווי סמוך לפני מועד ההערכה	עיתוי ההערכה	
מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל אביב. משנת 2006 בעל משרד עצמאי. שכר הטרחה עבור הכנת חוות דעת זו אינו מותנה, ניתן על ידי החברה מכתב שיפוי מלא, ולא קיימת תלות בין השמאי לבין החברה ו/או האורגנים שלה.	ניתוח עסקאות ופסיקות שמאיים מכריעים לצורך בחינת שווי מ"ר מבונה, בניכוי אומדן היטל השבחה, בתוספת היוון דמי שימוש לתקופת הדחייה, בגישת השוואה לנכסים דומים שווי מ"ר בנוי פלדלת בנכס מחיר למ"ר 24,500 ₪ למ"ר , בהתאם לאמור נקבע שווי של כ- 9,100 ש"ח למ"ר מבונה.	גישת החילוץ וגישת ההשוואה	2,580	2,495	2020	רכוש קבוע
מטי לשם שמאית מקרקעין		עסקאות השוואה	2,495	2,495	2019	
אורן שפיצר מס רשיון 713 תואר ראשון בכלכלה ולימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל אביב. משנת 2006 בעל משרד עצמאי. שכר הטרחה עבור הכנת חוות דעת זו אינו מותנה, ניתן על ידי החברה מכתב שיפוי מלא, ולא קיימת תלות בין השמאי לבין החברה ו/או האורגנים שלה.	גישת ההשוואה לנכסים דומים, וגישת החילוץ לשווי הקרקע. ניתוח עסקאות ופסיקות שמאיים מכריעים לצורך בחינת שווי מ"ר מבונה, בניכוי אומדן היטל השבחה, בתוספת היוון דמי שימוש לתקופת הדחייה בגישת השוואה לנכסים דומים שווי מ"ר בנוי פלדלת בנכס מחיר למ"ר 24,500 ₪ למ"ר , בהתאם לאמור נקבע שווי של כ- 9,100 ש"ח למ"ר.	גישת החילוץ וגישת ההשוואה	3,318	2,530	30.9.21	
		גישת החילוץ וגישת ההשוואה	2,530	753	2020	
-	-	-	-	753	2019	

פרטים על הפרויקט

6.6.10.2.1

סעיף	פרטים
שם הפרויקט:	חורב 28
מיקום הפרויקט:	חורב 28
תיאור קצר של הפרויקט:	פרוייקט לבניית 22 יח"ד, מתוכן 17 יח"ד בבעלות החברה.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	אחזקה ישירה
ציון שמות השותפים לפרויקט:	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט:	
מועד התחלת עבודות הקמה [צפוי]:	דצמבר 2022
מועד סיום עבודות הקמה [צפוי]:	דצמבר 2024
מועד התחלת שיווק הפרויקט [צפוי]:	דצמבר 2022

מועד סיום השיווק הפרויקט	דצמבר, 2024
הסכמים עם קבלני ביצוע:	אין, ביצוע עצמי וקבלני מערכות.
זכויות משפטיות בקרקע:	בעלי זכויות קניינות בתת חלקות 5 ו-6 ראה בהמשך 6
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/אחר): 7	פינוי בינוי
חשיפות מהותיות של בעלת השליטה בחברה לפרויקט:	אין
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת:	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	מתחם בבניה בעל תשתיות בפיתוח, כאשר למועד התשקיף, האזור נהנה מפיתוח סביבתי מלא באזורים המבונים ופיתוח בסמוך למגרשים הלא מבונים
נושאים מיוחדים:	אין

6.6.10.2.2 מצב תכנוני

מצב תכנוני לפרויקט ליום 30.09.2021			
מצב תכנוני נוכחי- לפי תב"ע קיימת.			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
	1905	22 (מתוכנן) 17 (בעלות החברה)	צפי קבלת היתר עד דצמבר, 2022.

6.6.10.2.3 עלויות

	שנת 2019	שנת 2020	30.9.2021	
עלויות שהושקעו	-	-	-	באלפי ש"ח
	3,240	5,110	6,560	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה

- 6 הנכס הינו 2 דירות מגורים, תת חלקות 5,6, משמש כיום כמשרד בשימוש עצמי של החברה וכדירת מגורים, ממוקמות במבנה החורב א28.
- זכויות קנייניות:
- תת חלקה 5 – ממוקמת בקומה האמצעית בחורב א28, בשטח רשום של 114.9 מ"ר, משמשת כמשרד של בעלי הזכויות הנכס כוללת הצמדה של קרקע בשטח 18 מ"ר וכן שטחים משותפים. הנכס מוצג במסגרת רכוש קבוע. תת חלקה 6 – ממוקמת בקומה העליונה בחורב א28, בשטח רשום של 112.26 מ"ר, כוללת הצמדה של מחסן בקומת הקרקע וקרקע בשטח 40 מ"ר וכן שטחים משותפים. הנכס מוצג במסגרת נדל"ן להשקעה.
- 7 זכויות חוזיות – הסכמי פינוי בינוי עם תת חלקות 1,2,3:
- החברה חתמה ביום 29.04.21 על הסכם פינוי בינוי (הן כבעלי זכויות קניינות בתת חלקות 5 ו-6) והן כיום של הפרויקט
- בשלב זה, מצד בעלי הזכויות, ההסכם נחתם עם תת חלקות 1 ו-3 (צדי ג').
- בהתאם להסכם, לחברה נוצרו זכויות חוזיות בהיקף 29.5% מכלל הזכויות בפרויקט שיוקם (בהתאם לחלקם של תת חלקות 1 ו-3 בבית המשותף) בניכוי ההתחייבות למסירת 2 דירות בשטח פלדלת של 85 מ"ר כ"א לבעלי תת חלקות 1 ו-3.
- החברה חתמה ביום 12 אוגוסט, 2021 על הסכם פינוי בינוי עם תת חלקה 2. בהתאם להסכם, לחברה נוצרו זכויות חוזיות בהיקף 22.4% מכלל הזכויות בפרויקט שיוקם (בהתאם לחלקה של תת חלקה 2 בבית המשותף) בניכוי ההתחייבות למסירת דירה בשטח פלדלת של 170 מ"ר.
- החברה חתמה ביום 5 בספטמבר, 2021 על הסכם פינוי בינוי עם תת חלקה 4. בהתאם להסכם לחברה נוצרו זכויות חוזיות בהיקף של 5.6% מכלל הזכויות בפרויקט שיוקם (בהתאם לחלקה של תת חלקה 4 בבית המשותף) בניכוי ההתחייבות למסירת דירה בשטח פלדלת של 45.25 מ"ר.
- נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים, לחברה בעלות ו/או זכויות חוזיות חתומות עם כ-100% מבעלי הזכויות בחלקה.

			(מקרקעין מוצגים במסגרת סעיף רכוש קבוע בדוחות הכספיים לפי מודל הערכה מחדש ראה באור 2 ובאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2020 ובמסגרת סעיף נדל"ן להשקעה	
-	-	33	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
3,240	5,110	6,593	סה"כ עלות מצטברת	
3,240	5,110	6,593	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	5,890	עלויות בגין פיתוח, מסים, אגרות ועלויות כלליות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	14,967	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	1,500	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
-	-	22,357	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
-	-	-	שיעור השלמה[הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
-	-	12/2024	מועד השלמת בניה (צפוי)	

השלמת רכוש

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בעניין עלויות הבניה שטרם הושקעו וסה"כ עלות להשלמה, מהווה מידע צופה עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת בעלת השליטה בחברה, בהתאם לדו"ח "אפס" שנערך לפרויקט על ידי צד שלישי, אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהערכת השמאי שערך את דו"ח ה"אפס".

6.6.10.2.4 רוחניות גולמית צפויה :

שנת 2019	שנת 2020	30.9.2021	אומדן שיעור רוחניות גולמית כוללת בפרויקט
-	-	37,000	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
-	-	28,950	עלויות פרויקט צפויות
-	-	8,050	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר בר"ה

שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	26.76	-	-
מחיר ממוצע למ"ר מגורים לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים), על בסיס עסקאות בסמיכות לנכס.	24,500	-	-

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בנוגע להכנסות הצפויות, לעלויות הצפויות לרווח הגולמי הצפוי ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת בעלת השליטה בחברה, המתבססות, בין היתר, על דו"ח "אפס" שנערך לפרויקט על ידי צד שלישי ואשר עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהאמור לעיל.

6.6.10.2.5 ניתוח רגישות לרווח גולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר

השפעת עלייה של 10%	השפעת עלייה של 5%	100% (סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר)	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	
3,700	1,850	8,050	(1,850)	(3,700)	השפעת שינוי במחירי המכירה של השטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על רווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(2,236)	(1,118)	8,050	1,118	2,236	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על רווח גולמי הצפוי שטרם הוכר

6.6.10.2.6 שעבודים ומגבלות משפטיות

שעבוד הנכס כנגד הלוואה מצד ג'

6.6.10.2.7 מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

יתרת ההלוואה ליום 30.9.2021 מסתכמת לסך של כ-7,302 אלפי ש"ח, ההלוואה הועמדה לחברה על ידי בעלי שליטה בחברה (להלן: "בעלי השליטה"), בתנאים זהים לתנאי ההלוואה שהועמדה במקביל לטובת בעלי השליטה על ידי חברת טריא פי 2 פי בע"מ, החברה שעבדה כנגד את מלוא זכויותיה בנכס בשכונת הרכבת ובנכס בחורב 28, מחצית ההלוואה מיוחסת לנכס בשכונת הרכבת והיתרה לנכס בחורב 28, לפרטים נוספים ראה באור 17 (3) לדוחות הכספיים המאוחדים.

6.6.10.2.8 התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפוי למשיכה:

רווח גולמי צפוי	8,050
פירעון הלוואה ראה סעיף מימון ספציפי לעיל	(3,651)
התאמות לעודפים	6,560
סה"כ עודפים למשיכה	10,959
מועד צפוי למשיכת עודפים	- טרם נחתם ההסכם ליווי.
תנאים מתלים למשיכת עודפים	טרם נחתם הסכם ליווי

6.6.10.3 **TOP 26**

6.6.10.3.1 **פרטים על הפרויקט**

פרטים	סעיף
TOP 26	שם הפרויקט:
חזרה	מיקום הפרויקט:
הפרויקט כולל 26 יחיד לבניה על 10 מגרשים חלקם בגדלים שונים (על המגרשים יבנו 12 מבנים דו משפחתיים ושתי יחידות נוספות עצמיות – קוטג'ים)	תיאור קצר של הפרויקט:
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
אחזקה ישירה	מבנה האחזקה בפרויקט:
אין	ציון שמות השותפים לפרויקט:
מלאי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
25.1.2022	מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט:
6/2022	מועד התחלת עבודות הקמה [צפוי]:
6/2024	מועד סיום עבודות הקמה [צפוי]:
6/2022	מועד התחלת שיווק הפרויקט [צפוי]:
6/2024	מועד סיום השיווק הפרויקט
אין- ביצוע עצמי	הסכמים עם קבלני ביצוע:
בכפוף לתשלום התמורה בגין המכרז, תעמיד רשות מקרקעי ישראל את המקרקעין ("המוכר") לרשות החברה לשם פיתוחה ובניית המבנים בהתאם לתוכניות שתאושר על ידי הרשות ומוסדות התכנון. עד לרישום היחידות כיחידות נפרדות בלשכת רשם המקרקעין תירשם זכות החכירה של החברה לתקופה של 98 שנה מיום 27.10.2021 ועד יום 26.10.2119 במקרקעין, בספרי רשות מקרקעי ישראל, בכפוף לחתימה על הסכם חכירה.	זכויות משפטיות בקרקע:
אין	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/אחר):
אין	חשיפות מהותיות של בעלת השליטה בחברה לפרויקט:
-	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת:
האזור נהנה מפיתוח סביבתי מלא באזורים המבונים, הוצאות הפיתוח לא מהותיות.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
-	נושאים מיוחדים:

6.6.10.3.2 **מצב תכנוני**

מצב תכנוני לפרויקט			
מצב תכנוני נוכחי- לפי תב"ע קיימת.			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	4,550	26	שטח עיקרי + ממ"ד

עלויות

6.6.10.3.3

שנת 2019	שנת 2020	31.12.2021		
-	-	1,634	באלפי ש"ח ⁸	אחזקה וזיכוי
-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
-	-	1,634	סה"כ עלות מצטברת	
-	-	1,634	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	30,172	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	אחזקה וזיכוי שלמה
-	-	6,508	עלויות בגין פיתוח, מסים, אגרות ועלויות כלליות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	19,550	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	2,000	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
-	-	-	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
-	-	59,864	סה"כ עלויות	
-	-	-	שיעור השלמה[הנדסה/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
-	-	6/2024	מועד השלמת בניה (צפוי)	

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בעניין עלויות הבניה שטרם הושקעו וסה"כ עלות להשלמה, מהווה מידע צופה עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת בעלת השליטה בחברה, בהתאם לדו"ח "אפס" שנערך לפרויקט על ידי צד שלישי, אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהערכת השמאי שערך את דו"ח ה"אפס".

רווחיות גולמית צפויה:

6.6.10.3.4

שנת 2019	שנת 2020	31.12.2021	אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט
-	-	72,280	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
-	-	59,864	עלויות פרויקט צפויות
-	-	12,416	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ח
-	-	17%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
-	-	15.9	מחיר ממוצע למ"ר מגורים לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים), על בסיס עסקאות בסמיכות לנכס.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בנוגע להכנסות הצפויות, לעלויות הצפויות לרווח הגולמי הצפוי ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת בעלת השליטה בחברה, המתבססות, בין היתר,

על דו"ח "אפס" שנערך לפרויקט על ידי צד שלישי ואשר עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהאמור לעיל.

6.6.10.3.5 ניתוח רגישות לרווח גולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר

השפעת עלייה של 10%	השפעת עלייה של 5%	100% (סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר)	ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	
7,228	3,614	12,416	(3,614)	(7,228)	השפעת שינוי במחירי המכירה של השטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על רווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(5,986)	(2,993)	12,416	2,993	5,986	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על רווח גולמי הצפוי שטרם הוכר

6.6.10.3.6 שעבודים ומגבלות משפטיות

ביום 27.10.2021 זכתה החברה במכרז בחדרה בסכום כולל של 30 מיליון ש"ח, הפרויקט כולל 26 יח"ד לבניה על 10 מגרשים חלקם בגדלים שונים (על המגרשים יבנו 12 מבנים דו משפחתיים ושתי יחידות נוספות עצמיות – קוטג'ים), בהתאם לתנאי הזכייה במכרז החברה נדרשת לשלם יתרת התמורה בסך של 28,372 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ עד לתאריך 25.01.2022. החברה התקשרה עם גוף מלווה לצורך קבלת מימון לרכישת הקרקע לתשלום המיועד ביום 25.01.2022.

6.6.10.3.7 מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

תיאור ההלוואה	הסכם מימון לקרקע: החברה חתמה בחודש דצמבר, 2021 על הצעה לקבלת מימון לפרויקט הכפופה לכך שייחתם הסכם ליווי תוך שלושים ימים ממועד החתימה, בהתאם להצעה יממן המלווה יתרת תמורת הקרקע בסך 28 מיליון ש"ח במסגרת פרויקט ליווי, סך של כ-23.5 מיליון ש"ח בריבית שנתית של 3.5% וסך של כ-4.5 מיליון ש"ח בריבית שנתית של 8%. יתר התנאים יקבעו בהסכם הליווי ככל שייחתם.		
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר	30.9.2021	יתרות בדוח על מצב הכספי (במטבע מסחרי) אלפי ש"ח
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
		מסגרת אשראי	
	טרם נחתם הסכם סופי	תאריך אישור ההלוואה/ מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:	
		סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):	
	-	מתוכה יתרה שטרם נוצלה:	
		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	
		מועדי פירעון קרן וריבית:	
	אין	תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירות וכדומה]:	
	טרם נחתם הסכם ליווי	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח:	

	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	טרם נחתם הסכם ליווי
	תנאים לשחרור עודפים מחשבון ליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	טרם נחתם הסכם ליווי.
	בטחונות:	-

6.6.10.3.8 התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפוי למשיכה:

רווח גולמי צפוי	12,416
פירעון הלוואה ראה סעיף מימון ספציפי לעיל	
התאמות לעודפים 9	1,634
סה"כ עודפים למשיכה	14,050
מועד צפוי למשיכת עודפים	ראה תנאים מתלים למשיכת עודפים
תנאים מתלים למשיכת עודפים	התקדמות הבניה והגביה מלקוחות על פי מנגנון שחרור של הבנק והחזר הלוואות בגין הפרויקט, יתרת חשבון הפרויקט תועבר לא. לוי בכפוף להתקיימות התנאים הבאים: (1) השלמת הפרויקט; (2) קבלת "טופס 4" והמצאת אישור מהנדס לפי תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה), התשל"ז-1976; (3) מסירת החזקה ביחידות הפרויקט לרוכשי הדירות; (4) פירעון השירותים ללקוח שהינו המועד בו נפרע במלואו האשראי הכספי, וכן פקעה אחריותה וחבותה של ועפ"י תנאיהן, ובין אם נדרשו ושולמו, וכן שולמו את השלמת ההון, הפוליסות לרוכשים וערבויות, הכל כפי שיאושר על ידי השותפות והחברה בכתב ו-(5) הנפקת טופס 50 ביחס לפרויקט. כמו כן, בהתאם לתנאי ההסכם, הגוף הממן יהיה רשאי על פי שיקול דעתו, לשחרר את יתרת הכספים מחשבון הפרויקט עוד בטרם התמלאו התנאים הנ"ל.

6.6.11 כושר ייצור ועתודות קרקע לבנייה למגורים

6.6.11.1 כללי

נכון ליום 30 בספטמבר 2021 מחזיקה הקבוצה חלקות מקרקעין באזורים שונים אשר ייעודן הנוכחי הינו חקלאי. מעת לעת מאתרות החברות בקבוצה עתודות קרקע פוטנציאליות חדשות ופועלות לרכישתן בהתאם לצורכיהן.

להלן פילוח מלאי המקרקעין וזכויות הבניה הפוטנציאליות של הקבוצה ליום 30.09.2021 (לא כולל זכויות בניה במבנים אשר הוגדרו כמבנים להשקעה):

הנכס/מיקומו של הנכס	תיאורו של הנכס	יתרת עלות קרקע ליום 30.09.2021 באלפי ש"ח	זכויות בניה ליחידות דיור לפי תב"ע קיימת	הערות
נבטים (עומרית)	מגרש בשטח של כ- 263,439 מ"ר .	1,727	קרקע חקלאית	ראה סעיף 6.7.15 להלן
כפר תבור	מגרש בשטח של כ-9.5 דונם	202	קרקע חקלאית.	

פרויקטים בתכנון – מוצג במסגרת מלאי מקרקעין

שם הפרוייקט	מיקום	סה"כ יח"ד שטרם הוחל בביצוען	חלק התאגיד בפרוייקט	מועד רכישת הזכויות	מועד תחילת בנייה מתוכנן	מועד סיום בניה משוער	האם הושג ליווי בנקאי לפרוייקט	יח"ד מכורות	מהות הזכויות בקרקע	תנאים ואישורים נדרשים	עלויות שנצברו (אלפי ש"ח)
עתלית שלב ג'	עתלית	17 יח"ד, מתוכנן 11 יח"ד בבעלות החברה, או מכירת מגרשים של החברה	64.7%	23.7.2019	6/2022	3/2024	טרם נחתם הסכם	טרם הוחל השיווק	עסקת קומבינציה, זכויות של בר רשות, לאחר מסירת הערבויות המכר לבעלי הקרקע תהא רשאית החברה לנהוג במקרקעין שהוקנו לה מנהג בעלים מלא ושלם והינה בעלת זכויות קניין שלם ומלא.	היתר בניה	5,105
גבעת זמר	חיפה	8 יח"ד	75%	10.3.2021	3/2022	3/2024	טרם נחתם הסכם ליווי	טרם הוחל השיווק	הערת אזהרה בגין מחצית הזכויות במגרש, יתרת הזכויות במגרש בבעלות בעל שליטה בחברה. מתוכנן חתימת הסכם קומבינציה בין החברה לבעל השליטה בגין מחצית זכויותיו כך שחברה תבנה לבעל השליטה 2 יח"ד ותקבל 2 יח"ד.	היתר בניה	966

שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 30.9.2021			סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ/VAT, לשנה שנסתיימה ביום 30.9.2021	חוזים חתומים (בכל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים), סמוך למועד הדוח:	מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים:		סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	
	קרקע, היטלים, פיתוח	עלויות מימון שהונו לפרויקט	תכנון ואחרות				הכנסות חתומים מוקדמים הוכרו:	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג)				
							מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור					מחוזים שטרם
עתלית שלב ג'	-	-	1,110	21,813	-	-	-	26,512	14,500	26,512	3,589	13.5
גבעת זמר	832	-	134	11,324	-	-	-	15,402	18,000	15,402	3,112	20.2

פרויקטים מהותיים מאוד

6.6.12.

להלן יובא מידע נוסף אודות פרויקט מהותי מאוד בפורמט המוצע ביחס לנדל"ן יזמי:

אילת 14 שלב ב'

6.6.12.1.

סעיף	פרטים
שם הפרויקט:	אילת 14 שלב ב'
מיקום הפרויקט:	אילת
תיאור קצר של הפרויקט:	שלב ב' כולל 30 יח"ד, ארבע מבנים בני 6 יח"ד כל אחד ושלושה מבנים דו קומתיים.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	אחזקה ישירה
ציון שמות השותפים לפרויקט:	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	מלאי עבודות בביצוע
מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט:	בתאריך 2 ביוני, 2015 חתמה החברה עם צד שלישי על הסכם לרכישת מקרקעין באילת, שייעודו מגורים, תמורת סך של 16 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). ביום 30 למרץ 2016 הושלמה העסקה וזכויות החכירה נרשמו על שם החברה.
מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:	10/2017
מועד סיום עבודות הקמה [בפועל]:	בדצמבר, 2020 התקבל ט.4 בגין 24 יח"ד, הצפי לקבל ט.4 בגין יתרת היחידות הינו, 03/2022.
מועד התחלת שיווק הפרויקט [בפועל]:	5/2017
מועד סיום השיווק הפרויקט	מרץ 2022
הסכמים עם קבלני ביצוע:	כן.
זכויות משפטיות בקרקע:	חוזה פאושלי עומד על סך 28,500 אלפי ש"ח 10
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/אחר):	זכויות חכירה מהוונת ל 98 שנה החל מ 5.11.2006 ועד 14.11.2104
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:	אין
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת:	אין
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	-
נושאים מיוחדים:	מתחם בבניה בעל תשתיות בפיתוח, כאשר למועד דיווח מיידי זה, האזור נהנה מפיתוח סביבתי מלא באזורים המבונים ופיתוח בסמוך למגרשים הלא מבונים
	אין

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בעניין מועד סיום שיווק הפרויקט מהווה מידע צופה עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד דיווח מיידי זה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה בביקוש לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יתקיימו איזה מגורמי סיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 18 לתשקיף זה.

מצב תכנוני לפרויקט ליום 30.09.2021			
מצב תכנוני נוכחי- לפי תב"ע קיימת 2/מק/436			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות

יחידות דיור		4,039	30	
עלויות הון	שנת 2019	שנת 2020	1-9/2021	באלפי ש"ח
	5,333	5,333	5,333	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
	2,560	5,012	5,338	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
	24,669	29,505	32,276	עלויות מצטברות בגין בניה
	3,152	3,784	4,116	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
	35,714	43,634	47,063	סה"כ עלות מצטברת
	18,876	17,058	7,761	סה"כ עלות מצטברת בספרים - מוצגת במסגרת סעיף מלאי בנינים למכירה. ההכרה מתבצעת בתאם להתקדמות קצב המכירות בהתאם לתקן 15IFRS
				עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
עלויות הון ושינוי אמצעי סטם				עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
	8,624	6,820	4,144	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
	384	145	97	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
	9,008	6,965	4,241	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
	78%	84%	93%	שיעור השלמה[הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
	12/2021	12/2021	3/2022	מועד השלמת בניה

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בעניין מועד סיום שיווק הפרויקט מהווה מידע צופה עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד דיווח מיידי זה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה בביקוש לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יתקיימו איזה מגורמי סיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 18 לתשקיף זה.

שיווק הפרויקט:

שנת 2019	שנת 2020	1-9/2021		
10	6	5	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
1292	783		יח"ד (מטר)	
15.3	15	15.3	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (אלפי ש"ח)
15	21	26	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
1975	2758		יח"ד (מטר)	
15.3	15.3	15.3	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר מצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח)
63,983	62,609	62,621	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	
30,246	42,314	53,021	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
50%	70%	87%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
15	9	4	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
2,064	1,281	580	יח"ד (מטר)	
18,250	15,841	6,758		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלא) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
		1		מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/מ"ר)
		16.9		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח

הכרה בהכנסת מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט :

סה"כ מקדמות שנתקבלו/ שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים	
20,623	23,443	עד ליום האחרון של 2019
14,127	9,590	שנת 2020
13,056	14,866	1-9/2021
1,180	2,561	10-12/2021
4,035	2,561	1-3/2022
53,021	53,021	סה"כ

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלה לעיל בדבר ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ובדבר מקדמות שצפויות להתקבל, הינו מידע המבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור. מידע זה מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה.

רווחיות גולמית צפויה :

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
30.9.2021	שנת 2020	שנת 2019	
62,621	62,609	63,983	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
51,304	50,599	44,722	עלויות פרויקט צפויות
11,317	12,010	19,261	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
8,597	6,458	6,605	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ח
18%	19%	30%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
15.5	15.5	15.84	מחיר ממוצע למ"ר מגורים לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בנוגע להכנסות הצפויות, לעלויות הצפויות לרווח הגולמי הצפוי ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד דוח זה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה בביקוש לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יתקיימו איזה מגורמי סיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 18 לתשקיף זה.

ניתוח רגישות לרווח גולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר

השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	100% (סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר)	השפעת עלייה של 5%	השפעת עלייה של 10%	
(960)	(480)	2,720	480	960	השפעת שינוי במחירי המכירה של השטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על רווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
424	212	2,720	(212)	(424)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על רווח גולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

הסכם מימון לקרקע:	תיאור ההלוואה	
30.9.2021	מוצג כהלוואות לזמן קצר, נטו הלוואה- 8,011	יתרות בדוח על מצב הכספי (במטבע מסחרי)
	הלוואה לזמן קצר בסך של 8,011 אלפי ש"ח כוללת ריבית בסך 2,390 אלפי ש"ח שנצברה עד ליום 30.09.2021	

שתיפרע בתום תקופת ההלוואה.			
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
	קרן יסודות	מוסד מלווה	
	3/2017	תאריך ההלוואה/ מסגרת וטאריך ההלוואה:	
		סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):	
	-	מתוכה יתרה שטרם נוצלה:	
	14.5% החל מתאריך 14/12/2020 עודכן אחוז הריבית ל 5%.	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	
	03/2019 קיימת אופציה להארכת ההלוואה לשנה נוספת עד 3/2020. ביום 27 במרץ, 2019 התקבלה הסכמת המלווה שהמקור לפירעון האשראים יהיה מתוך הפרויקט.	מועדי פירעון קרן וריבית:	
	עמידה בתנאי ליווי, השקעות הון עצמי מינימאלי. עמידה ביעד מכירות, מחירי מכירה ולוחות זמנים שנקבעו לפרויקט ופירעון הלוואות בגין הפרויקט. נכון למועד הדו"ח, החברה לא עומדת ביעד המכירות שנקבע בהסכם הליווי, החברה נמצאת בקשר שוטף מול המלווה, בהתאם להסכם הליווי קיים מנגנון תיקון ע"י השקעת הון עצמי נוסף בפרויקט, החברה השקיעה את ההון הנוסף הדרוש. וכתוצאה מזה עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו ע"י המלווה.	תניות מרכזיות: פיננסיות	
	קצב מכירות לינארי, לוח התשלומים מרוכשים יהא - 15% במועד החתימה על חוזה הרכישה, 75% בפריסה לינארית לאורך תקופת ביצוע העבודות ו-10% כנגד מסירת החזקה ביח"ד. החברה לא עומדת בקצב המכירות שנקבע בהסכם הליווי, ראה לעיל.	תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירות וכדומה]:	
	עמידה בתנאי ליווי, השקעות הון עצמי מינימאלי. עמידה ביעד מכירות, מחירי מכירה ולוחות זמנים שנקבעו לפרויקט ופירעון הלוואות בגין הפרויקט. נכון למועד הדו"ח, החברה לא עומדת ביעד המכירות ובקצב מכירות לינארי שנקבע בהסכם הליווי, החברה נמצאת בקשר שוטף מול המלווה, בהתאם להסכם הליווי קיים מנגנון תיקון ע"י השקעת הון עצמי נוסף בפרויקט, החברה השקיעה את ההון הנוסף הדרוש. וכתוצאה מזה עומדת החברה באמות המידה	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח:	

	הפיננסיות, כפי שנקבעו ע"י המלווה.		
	לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	
	החזר הלוואות בגין הפרויקט, התקדמות בנייה וגבייה מלקוחות על פי מנגנון שחרור של הגוף המלווה.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון ליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	
	משכנתא על הקרקע ערבות ללא הגבלה בסכום של א. לוי, שעבוד קבוע ושעבוד שוטף מדרגה שניה ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים על עודפי הפרויקט בגין הסכם הלוואה שנחתם ב 29 בינואר, 2018 בסך של 25 מיליון ש"ח והגדלה נוספת בסך 1,250 אלפי ש"ח כך שההלוואה תהיה בהיקף של 26,250 אלפי ש"ח ("הלוואת עודפים") בריבית שנתית 14%, ההלוואה הינה במסגרת הליווי והמקור לפירעונה הינו עודפי פרויקטים באילת ועתלית. בגין ההלוואה שועבדו עודפי פרויקטים באילת ועתלית. ביום 27 במרץ, 2019 סוכם מול המלווה כי המקור לפירעון הלוואת העודפים הינו מתוך עודפים צפויים בפרויקט אילת 14 שלב א' ו-ב' והפרויקט בעתלית, יתרת הלוואת עודפים ליום 30.9.2021 עומדת על סך של 23,706 אלפי ש"ח. שעבוד מדרגה שניה על חשבונות הפרויקט ושעבוד צולב על פרויקט בעתלית, ומשכנתא מדרגה ראשונה על 50 דונם במקרקעין בעומרית.	בטחונות:	

שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג		פירוט	הסכום המבוטח ליום 30.9.2021
שעבודים	דרגה ראשונה	יסודות נדל"ן ואיילון חברה לביטוח	ללא הגבלה
	דרגה שניה	יסודות נדל"ן	
אחר (הערות אזהרה או מגבלות אחרות שקיימות וכיו"ב)		שעבוד קבוע ושעבוד שוטף מדרגה שניה ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים על עודפי הפרויקט בגין הסכם הלוואה שנחתם ב 29 בינואר, 2018 בסך של 25 מיליון ש"ח והגדלה נוספת בסך 1,250 אלפי ש"ח כך שההלוואה תהיה בהיקף של 26,250 אלפי ש"ח ("הלוואת עודפים") בריבית שנתית 14%, ההלוואה הינה במסגרת הליווי והמקור לפירעונה הינו עודפי פרויקטים באילת ועתלית. בגין ההלוואה שועבדו עודפי הפרויקט באילת על שלושת שלביו ביום 27 במרץ, 2019 סוכם מול המלווה כי המקור לפירעון הלוואת העודפים הינו מתוך עודפים צפויים בפרויקט אילת 14 שלב א', ב', ו-ג' והפרויקט בעתלית, יתרת הלוואת עודפים ליום 30.9.2021 עומדת על סך של 23,706 אלפי ש"ח.	

--	--	--	--

התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפוי להחזר הלוואת עודפים ראה לעיל.

שעבודים ומגבלות משפטיות:

11,317	רווח גולמי צפוי
	בניכוי התאמות לעודפים:
8,011	הלוואה בגין שלב ב' ושלב א'
(6,015)	התאמות לעודפים ¹¹
1,590	התאמות לעודפים, סה"כ
9,321	סה"כ עודפים צפויים בגין שלב א' ושלב ב' לפני פירעון הלוואת עודפים. העודפים משועבדים לפירעון הלוואת עודפים, ראה לעיל מגבלות ושעבודים משפטיים.
	מועד צפוי למשיכת עודפים.
	העודפים ישמשו לפירעון הלוואת עודפים ראה לעיל סעיף שעבודים ומגבלות משפטיות.
	תנאים מתלים למשיכת עודפים
	התקדמות הבניה והגביה מלקוחות על פי מנגנון שחרור של הבנק והחזר הלוואות בגין הפרויקט, יתרת חשבון הפרויקט תועבר לא. לוי בכפוף להתקיימות התנאים הבאים: (1) השלמת הפרויקט; (2) קבלת "טופס 4" והמצאת אישור מהנדס לפי תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה), התשל"ז-1976; (3) מסירת החזקה ביחידות הפרויקט לרוכשי הדירות; (4) פירעון השירותים ללקוח שהינו המועד בו נפרע במלואו האשראי הכספי, לרבות האשראי הכספי המהווה את השלמת ההון, וכן פקעה אחריותה וחבותה של ועפ"י תנאיהן, ובין אם נדרשו ושולמו, וכן שולמו את השלמת ההון, הפוליסות לרוכשים וערבויות, הכל כפי שיאושר על ידי השותפות והחברה בכתב ו-(5) הנפקת טופס 50 ביחס לפרויקט. כמו כן, בהתאם לתנאי ההסכם, הגוף הממן יהיה רשאי על פי שיקול דעתו, לשחרר את יתרת הכספים מחשבון הפרויקט עוד בטרם התמלאו התנאים הנ"ל. ¹²

אילת 14 שלב ג'

6.6.12.2. פרטים על הפרויקט

סעיף	פרטים
שם הפרויקט:	אילת 14 שלב ג'
מיקום הפרויקט:	אילת
תיאור קצר של הפרויקט:	שלב ג' כולל 10 מבנים דו קומתיים ובסה"כ 20 יח"ד.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	אחזקה ישירה
ציון שמות השותפים לפרויקט:	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	מלאי עבודות בביצוע
מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט:	בתאריך 2 ביוני, 2015 חתמה א. לוי עם צד שלישי על הסכם לרכישת מקרקעין באילת, שייעודו מגורים, תמורת סך של 16 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). ביום 30 למרץ 2016 הושלמה העסקה וזכויות החכירה נרשמו על שם החברה.
מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:	9/2018
מועד סיום עבודות הקמה [משוער]:	בינואר, 2021 התקבל ט. 4 בגין 14 יח"ד, הצפי לקבל ט. 4 בגין יתרת היחידות הינו, 03/2022.

11 החישוב נעשה באופן כולל ביחס לשלב א' ושלב ב', ההתאמות נובעות מסכומים שהושקעו על ידי החברה כהון עצמי בהתאם לסיכום מול המלווה.

12 חשבון הפרויקט הינו חשבון העודפים החשבון הנ"ל משותף לשלב א' ושלב ב'.

2017	מועד התחלת שיווק הפרויקט [בפועל]:
מרץ 2022 .	מועד סיום השיווק הפרויקט
חוזה פאושלי עומד על סך 19,400 אלפי ש"ח13 חלק מהיחיד ביצוע עצמי.	הסכמים מהותיים עם קבלני ביצוע:
זכויות חכירה מהוונות ל 98 שנה החל מ 5.11.2006 ועד 14.11.2104	זכויות משפטיות בקרקע:
אין	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/אחר):
אין	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:
-	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת:
מתחם בבניה בעל תשתיות בפיתוח, כאשר למועד הדוח זה, האזור נהנה מפיתוח סביבתי באזורים המבונים ובסמוך למגרשים הלא מבונים.	דיון בקיומן של תשתיות בקרב הפרויקט:
אין	נושאים מיוחדים:

מצב תכנוני

מצב תכנוני לפרויקט ליום 30.09.2021			
מצב תכנוני נוכחי- לפי תב"ע קיימת, תוכנית 2/מק/436 .			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	2,677	20	נכון לתאריך חתימת הדוח קיים היתר ל 20 יחיד

עלויות

שנת 2019	שנת 2020	1-9/2021		
5,333	5,333	5,333	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	אמצעים זמינים
2,620	3,109	3,525	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
11,185	17,542	19,824	עלויות מצטברות בגין בניה	
2,094	2,506	2,844	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
21,232	28,490	32,526	סה"כ עלות מצטברת	
15,966	8,150	1,449	סה"כ עלות מצטברת בספרים- מוצגת במסגרת סעיף מלאי בנינים ודירות למכירה. ההכרה מתבצעת בתאם להתקדמות קצב המכירות בהתאם לתקן 15IFRS	
			עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות

13 המחיר של החוזה הפאושלי בשלב ג' שונה ממחיר החוזה הפאושלי בשלבים א' ו-ב', לאור כך ששלב ג' צפוי לכלול 10 מבנים דו קומתיים, מתוכם שלושה בנינים עם קומת עמודים, שעלויות הבניה בגינם יותר גבוהה מעלויות הבניה בשלבים א' ו-ב'.

1,286	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
11,876	4,678	2,404	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
552	203	86	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
13,714	4,881	2,490	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
50%	81%	92%	שיעור השלמה[הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
12/2021	12/2021	3/2022	מועד השלמת בניה

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בעניין עלויות הבניה שטרם הושקעו וסה"כ עלות להשלמה, מהווה מידע צופה עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת בעלת השליטה בחברה, בהתאם לדו"ח "אפס" שנערך לפרויקט על ידי צד שלישי, אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהערכת השמאי שערך את דו"ח ה"אפס".

שיווק הפרויקט:

שנת 2019	שנת 2020	1-9/2021		
4	4	5	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
560	560	700	יח"ד (מטר)	
14.6	14.29	14.6	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת(אלפי ש"ח)
10	14	19	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
1400	1960	2,660	יח"ד (מטר)	
14.6	14.29	14.6	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר מצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח)
42,016	41,918	41,814	סה"כ הכנסות צפויות הפרויקט (באלפי ש"ח)	
21,536	29,739	39,784	סה"כ הכנסות צפויות שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
50%	70%	95%	שיעור שיווק ליום של האחרון התקופה (%)	
10	6	1	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו
1,400	840	140	יח"ד (מטר)	לגביהם חוזים
10,616	7,125	1,576		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם

חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	1-9/2021	שנת 2020	שנת 2019

הכרה בהכנסות מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט :

עד ליום 31 בדצמבר 2019	סה"כ הכנסות שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו/ שצפויות להתקבל
6,374	6,885	
19,200	13,419	
11,196	13,633	
1,507	225	
1,507	5,622	
39,784	39,784	

רווחיות גולמית צפויה :

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט	1-9/2021	שנת 2020	שנת 2019
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	41,814	41,918	42,016
עלויות פרויקט צפויות	34,016	33,371	34,945
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	7,798	8,547	7,071
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	6,693	5,235	1,109
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	19%	20%	16.8%
מחיר ממוצע למ"ר מגורים לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)	14.6	14.6	15%

ניתוח רגישות לרווח גולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר

השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	100% (סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר)	השפעת עלייה של 5%	השפעת עלייה של 10%	
(203)	(102)	1,105	102	203	השפעת שינוי במחירי המכירה של השטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על רווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
249	125	1,105	(125)	(249)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על רווח גולמי

					הצפוי שטרם הוכר
--	--	--	--	--	--------------------

מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

תיאור ההלוואה		הסכם מימון לקרקע:	
הלוואה לזמן קצר בסך של 2,733 אלפי ש"ח כוללת ריבית בסך 833 אלפי ש"ח שנצברה עד ליום 30.09.2021 שתיפרע בתום תקופת ההלוואה.	מוצג כהלוואות לזמן קצר	30.09.2021	יתרות בדוח על מצב הכספי (במטבע מסחרי)
	הלוואה - 2,733		
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
	קרן יסודות	מוסד מלווה	
	4/2018	תאריך אישור ההלוואה/ מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:	
	-	סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):	
	-	מתוכה יתרה שטרם נוצלה:	
	14%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	
	04/2019 קיימת אופציה להארכת ההלוואה לשנה נוספת עד 4/2020, ביום 27 במרץ, 2019 התקבלה הסכמת המלווה שהמקור לפירעון האשראים יהיה מתוך הפרויקט כך שמועד הפירעון מוארך מאליה עד סיום הפרויקט.	מועדי פירעון קרן וריבית:	
	עמידה בתנאי ליווי, השקעות הון עצמי מינימאלי. עמידה ביעד מכירות, מחירי מכירה ולוחות זמנים שנקבעו לפרויקט ופירעון הלוואות בגין הפרויקט. נכון למועד הדו"ח לא עומדת החברה בהתניות הפיננסיות המרכזיות, לגבי סעד התיקון ראה סעיף להלן.	תניות פיננסיות מרכזיות:	
	קצב מכירות לינארי, לוח התשלומים מרוכשים יהא- 15% במועד החתימה על חוזה הרכישה, 75% בפריסה לינארית לאורך תקופת ביצוע העבודות ו-10% כנגד מסירת החזקה ביחיד. נכון למועד הדוח, לא עומדת החברה בהתניות מרכזיות אחרות, החברה נמצאת בקשר שוטף מול המלווה, בהתאם להסכם הליווי קיים מנגנון תיקון ע"י השקעת הון עצמי נוסף	תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירות וכדומה]:	

	בפרוייקט, החברה השקיעה את ההון הנוסף הדרוש וכתוצאה מזה עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות, שנקבעו ע"י המלווה		
	ראה לעיל	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח:	
	לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	
	החזר הלוואות בגין הפרוייקט, התקדמות בנייה וגבייה מלקוחות על פי מנגנון שחרור של הגוף המלווה	תנאים לשחרור עודפים מחשבון ליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	
	משכנתא על הקרקע ערבות ללא הגבלה בסכום של החברה, שעבוד קבוע ושעבוד שוטף מדרגה שניה ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים על עודפי הפרוייקט, שעבוד מדרגה שניה על חשבונות הפרוייקט ושעבוד צולב על הפרוייקט בעתלית, ומשכנתא מדרגה ראשונה על 50 דונם במקרקעין בעומרית.	בטחונות:	

שעבודים ומגבלות משפטיות

הסכום המבוטח ליום 30.09.2021	פירוט	סוג	
ללא הגבלה	יסודות נדל"ן ואיילון חברה לביטוח	דרגה ראשונה	שעבודים
	יסודות נדל"ן	דרגה שניה	
	יסודות נדל"ן	שעבוד קבוע ושעבוד שוטף מדרגה שניה ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים על עודפי הפרוייקט בגין הסכם הלוואה שנחתם ב 29 בינואר, 2018 בסך של 25 מיליון ש"ח והגדלה נוספת בסך 1,250 אלפי ש"ח כך שההלוואה תהיה בהיקף של 26,250 אלפי ש"ח ("הלוואת עודפים") בריבית שנתית 14%, ההלוואה הינה במסגרת הליווי והמקור לפירעונה הינו עודפי פרויקטים באילת ועתלית. בגין ההלוואה שועבדו עודפי הפרוייקט באילת על שלושת שלביו והפרוייקט בעתלית ש"ח, יתרת הלוואת עודפים ליום 30.9.2021 עומדת על סך של 23,706 אלפי ש"ח.	אחר (הערות אזהרה או מגבלות אחרות שקיימות וכיו"ב)

התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפוי להחזר הלוואת עודפים ראה לעיל שעבודים ומגבלות

משפטיות:

רווח גולמי צפוי	7,798
-----------------	-------

	בניכוי התאמות לעודפים :
2,733	בניכוי הלוואה בגין שלב ג'
2,117	התאמות לעודפים- נובע מסכומים שהושקעו ע"י לוי כהון עצמי בהתאם לסיכום עם המלווה.
4,850	התאמות לעודפים, סה"כ
2,948	סה"כ עודפים צפויים לפני פרעון הלוואות עודפים. העודפים משועבדים לפרעון הלוואות עודפים, ראה לעיל מגבלות ושעבודים משפטיים.
	מועד צפוי למשיכת עודפים
העודפים ישמשו לפירעון הלוואות עודפים .	תנאים מתלים למשיכת עודפים
התקדמות הבניה והגביה מלקוחות על פי מנגנון שחרור של הבנק והחזר הלוואות בגין הפרויקט, יתרת חשבון הפרויקט תועבר להחברה בכפוף להתקיימות התנאים הבאים: (1) השלמת הפרויקט; (2) קבלת "טופס 4" והמצאת אישור מהנדס לפי תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה), התשל"ז-1976; (3) מסירת החזקה ביחידות הפרויקט לרוכשי הדירות; (4) פירעון השירותים ללקוח שהינו המועד בו נפרע במלואו האשראי הכספי, לרבות האשראי הכספי המהווה את השלמת ההון, וכן פקעה אחריותה וחבותה של החברה על פי הפוליסות לרוכשים וערבויות החברה, בין אם הוחזרו לחברה כשהן מבוטלות, בין אם פקעו ע"י דין ועפ"י תנאיהן, ובין אם נדרשו ושולמו, וכן שולמו לשותפות ולחברה כל הריביות, העמלות, הפרמיות והתשלומים האחרים בגין מתן האשראי הכספי לרבות האשראי הכספי המהווה את השלמת ההון, הפוליסות לרוכשים וערבויות החברה, הכל כפי שיאושר על ידי השותפות והחברה בכתב ו- (5) הנפקת טופס 50 ביחס לפרויקט. כמו כן, בהתאם לתנאי ההסכם, הגוף הממן יהיה רשאי על פי שיקול דעתו, לשחרר את יתרת הכספים מחשבון הפרויקט עוד בטרם התמלאו התנאים הנ"ל.¹⁴	

6.6.12.3. הפרויקט בעתלית שלב א+ב

פרטים על הפרויקט

פרטים	סעיף
וילות עילית בעתלית	שם הפרויקט:
עתלית	מיקום הפרויקט:
פרויקט לבניית 42 יח"ד, בחלוקה ל 21 מבנים דו משפחתיים מתוכן 28 יח"ד בבעלות החברה.	תיאור קצר של הפרויקט:
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
עסקת קומבינציה אחזקה ישירה	מבנה האחזקה בפרויקט:
עסקת קומבינציה 66.7 % זכויות לא. לוי (ו 33.3% זכויות בעלים)	ציון שמות השותפים לפרויקט:
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
7 במאי, 2018	מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט:
ינואר, 2019	מועד התחלת עבודות הקמה] בפועל]:
דצמבר, 2020	מועד סיום עבודות הקמה] בפועל]:

מועד התחלת שיווק הפרויקט [בפועל]:	דצמבר, 2018
מועד סיום השיווק הפרויקט	אוגוסט, 2021
הסכמים עם קבלני ביצוע:	אין, ביצוע עצמי וקבלני מערכות.
זכויות משפטיות בקרקע:	עסקת קומבינציה, זכויות של בר רשות, לאחר מסירת הערבויות המכר לבעלי הקרקע תהא רשאית החברה לנהוג במקרקעין שהוקנו לה מנהג בעלים מלא ושלם והינה בעלת זכויות קניין שלם ומלא.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ בינוי/אחר):	קומבינציה 7
חשיפות מהותיות של בעלת השליטה בחברה לפרויקט:	אין
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת:	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	מתחם בבניה בעל תשתיות בפיתוח, כאשר למועד הדוח, האזור נהנה מפיתוח סביבתי מלא באזורים המבונים ופיתוח בסמוך למגרשים הלא מבונים, קיימת בניה במקום חלקה אף מאוכלס.
נושאים מיוחדים:	אין

מצב תכנוני

מצב תכנוני לפרויקט ליום 30.09.2021			
מצב תכנוני נוכחי- לפי תב"ע קיימת, תוכנית מכ/376 ייעוד המגרשים הנכללים בתוכנית זו הינו אזור מגורים ב' המיועד למגורים בצפיפות של 4 יח"ד לדונם, התקבל היתר ל 21 מגרשים			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	6,194	42 (מגרשים) (מתוכן 28 יחידות בבעלות א.לוי)	

עלויות

שנת 2019	שנת 2020	1-9/2021		
-	-	700	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות מצטברות
9,938	13,294	14,548	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
5,714	18,929	28,908	עלויות מצטברות בגין בניה	
1,496	2,293	2,956	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
17,148	34,516	47,112	סה"כ עלות מצטברת	
11,781	8,497	158	סה"כ עלות מצטברת בספרים- מוצגת במסגרת סעיף מלאי בנינים ודירות למכירה. ההכרה מתבצעת בתאם להתקדמות קצב המכירות בהתאם לתקן IFRS 15	
707	707	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות מצטברות
1,987	1,241	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
27,199	12,256	3,784	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
881	493	31	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)	
30,774	14,697	3,815	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
24.1%	61%	93%	שיעור השלמה[הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
12/2021	12/2021	2/2022	מועד השלמת בניה	

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בעניין עלויות הבניה שטרם הושקעו וסה"כ עלות להשלמה, מהווה מידע צופה עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות,

מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת בעלת השליטה בחברה, בהתאם לדו"ח "אפס" שנערך לפרויקט על ידי צד שלישי, אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהערכת השמאי שערך את דו"ח ה"אפס".

הכרה בהכנסות מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט :

סה"כ הכנסות שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו/ שצפויות להתקבל	
עד ליום 31 בדצמבר 2019	6,594	6,173
שנת 2020	22,876	19,968
1-9/2021	28,102	28,904
10-12/2021	2,358	4,297
1-3/2022	2,358	2,946
סה"כ	62,288	62,288

רווחיות גולמית צפויה

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	1-9/2021	שנת 2020	שנת 2019
עלויות פרויקט צפויות	62,288	60,054	56,564
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	50,927	49,213	47,922
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	11,361	10,841	8,642
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	10,460	5,050	1,227
מחיר ממוצע למ"ר מגורים לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים 15)	18	18	15.3
	14.5	14	13

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד : המידע בנוגע להכנסות הצפויות, לעלויות הצפויות לרווח הגולמי הצפוי ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת בעלת השליטה בחברה, המתבססות, בין היתר, על דו"ח "אפס" שנערך לפרויקט על ידי צד שלישי ואשר עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהאמור לעיל.

ניתוח רגישות לרווח גולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר

השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	השפעת עלייה של 5%	השפעת עלייה של 10%	
-	-	901	-	השפעת שינוי במחירי המכירה של השטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי

					מכירה מחייבים, למ"ר על רווח גולמי הצפוי שטרם הוכר
		901	191	382	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על רווח גולמי הצפוי שטרם הוכר
(382)	(191)				

שעבודים ומגבלות משפטיות

הסכום המבוטח בש"ח	פירוט	דרגה ראשונה	סוג
120,000,000	יסודות נדל"ן ואיילון חברה לביטוח על חלקות 148-152, 155-160, 163, 164, 167, 168, 171, 172, 175, 176, 179, 180 בגוש 10534 השעבוד הינו על מלוא החלקות 21 מגרשים.		שעבודים
-	-	דרגה שניה	
-	שעבוד קבוע ושעבוד שוטף מדרגה שניה ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים על עודפי הפרויקט בגין הסכם הלוואה שנחתם ב 29 בינואר, 2018 בסך של 25 מיליון ש"ח והגדלה נוספת בסך 1,250 אלפי ש"ח כך שההלוואה תהיה בהיקף של 26,250 אלפי ש"ח ("הלוואה עודפים") בריבית שנתית 14 %, ההלוואה הינה במסגרת הליווי והמקור לפירעונה הינו עודפי פרויקטים באילת ועתלית. בגין ההלוואה שועבדו עודפי הפרויקט באילת על שלושת שלביו והפרוייקט בעתלית ש"ח, יתרת הלוואה עודפים ליום 30.9.2021 עומדת על סך של 23,706 אלפי ש"ח.	יסודות נדל"ן	אחר (הערות אזהרה או מגבלות אחרות שקיימות וכיו"ב)

מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

תיאור ההלוואה	הסכם מימון לקרקע:		
אין חוב נפרע	-	30.9.2021	יתרות בדוח על מצב הכספי (במטבע מסחרי)
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
	קרן יסודות ואיילון חברה לביטוח	מוסד מלווה	

	תאריך אישור ההלוואה/ מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:	ליום 30 בספטמבר, 2021 החברה פרעה את מסגרת האשראי
	סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):	ליום 30 בספטמבר, 2021 החברה פרעה את מסגרת האשראי.
	מתוכה יתרה שטרם נוצלה ליום ההדוח:	ליום 30 בספטמבר, 2021 החברה פרעה את מסגרת האשראי
	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	ליום 30 בספטמבר, 2021 החברה פרעה את מסגרת האשראי
	מועדי פירעון קרן וריבית:	
	תניות פיננסיות מרכזיות:	עמידה בתנאי ליווי, השקעות הון עצמי מינימאלי. עמידה ביעד מכירות, מחירי מכירה ולוחות זמנים שנקבעו לפרויקט ופירעון הלוואות בגין הפרויקט. נכון למועד הדו"ח עומדת החברה בהתניות הפיננסיות המרכזיות.
	תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירות וכדומה]:	קצב מכירות לינארי, לוח התשלומים מרוכשים יהא- 15% במועד החתימה על חוזה הרכישה, 75% בפריסה לינארית לאורך תקופת ביצוע העבודות ו-10% כנגד מסירת החזקה ביח"ד. נכון למועד הדוח, עומדת החברה בהתניות מרכזיות אחרות.
	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח:	לא היו הפרות לתום תקופת הדיווח.
	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	לא
	תנאים לשחרור עודפים מחשבון ליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	החזר הלוואות בגין הפרויקט, התקדמות בנייה וגבייה מלקוחות על פי מנגנון שחרור של הבנק
	בטחונות:	משכנתא על הקרקע ערבות ללא הגבלה בסכום של בעלת השליטה בא. לוי.

התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפוי להחזר הלוואות עודפים ראה לעיל שעבודים ומגבלות

משפטיות

רווח גולמי צפוי	11,361
בניכוי התאמות לעודפים:	

	התאמות לעודפים ¹⁶
(6,914)	התאמות לעודפים, סה"כ
4,447	סה"כ עודפים למשיכה ¹⁷
לפי מנגנון שחרור ולפי עמידה בביטחונות ראה סעיף בטחונות לעיל. בהתבסס על הנחות א. לוי לגבי קצב מכירת יח"ד בפרויקט, יתרת עודפים תשמש לפרעון הלוואת עודפים ראה לעיל שעבודים ומגבלות משפטיות, החברה פרעה ההלוואה בגין הפרויקט בעתלית והעודפים הצפויים מהפרויקט בעתלית על סך של אלפי ש"ח 4,534 נכון ליום 30.9.2021 מיועדים לפרעון הלוואות הפרויקט באילת. החברה מכרה את כל היחידות בפרויקט בעתלית.	מועד צפוי למשיכת עודפים
התקדמות הבניה והגביה מלקוחות על פי מנגנון שחרור של הבנק והחזר הלוואות בגין הפרויקט, יתרת חשבון הפרויקט תועבר לא. לוי בכפוף להתקיימות התנאים הבאים: (1) השלמת הפרויקט; (2) קבלת "טופס 4" והמצאת אישור מהנדס לפי תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה), התשל"ז-1976 (להלן " תקנות המכר (דירות) ") (3) מסירת החזקה ביחידות הפרויקט לרוכשי הדירות; (4) פירעון השירותים ללקוח שהינו המועד בו נפרע במלואו האשראי הכספי, לרבות האשראי הכספי המהווה את השלמת ההון, וכן פקעה אחריותה וחבותה של החברה על פי הפוליסות לרוכשים וערבויות החברה, בין אם הוחזרו לחברה כשהן מבוטלות, בין אם פקעו ע"י דין ועפ"י תנאיהן, ובין אם נדרשו ושולמו, וכן שולמו לשותפות ולחברה כל הריביות, העמלות, הפרמיות והתשלומים האחרים בגין מתן האשראי הכספי לרבות האשראי הכספי המהווה את השלמת ההון, הפוליסות לרוכשים וערבויות החברה, הכל כפי שיאושר על ידי השותפות והחברה בכתב ו- (5) הנפקת טופס 50 ביחס לפרויקט. כמו כן, בהתאם לתנאי ההסכם, הגוף המממן יהיה רשאי על פי שיקול דעתו, לשחרר את יתרת הכספים מחשבון הפרויקט עוד בטרם התמלאו התנאים הנ"ל. ¹⁸	תנאים מתלים למשיכת עודפים

16 ההתאמות נובעות מסכומים שהושקעו ע"י א. לוי כהון עצמי בהתאם לסיכום עם המלווה.

17 העודפים צפויים לפרוע הלוואת העודפים ראה סעיף שעבודים ומגבלות משפטיים לעיל.

18 חשבון הפרויקט הינו חשבון העודפים החשבון הנ"ל משותף לשלב א' ושלב ב'.

פרויקטים שהסתיימו בתקופת הדוח

6.6.13.

שם	מיקום	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	יח"ד שנמכרו	מ"ר ממוצע ליח"ד	הכנסות שהוכרו	סה"כ עלויות שהוכרו	סה"כ רווח גולמי שהוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי (%)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ/VAT) באלפי ש"ח
אילת 14 שלב 19א	אילת	2016	9/2018	100	24	134.4	3,200	51,477	34,701	1,223	15.3
							תקופה שוטפת	תקופה שוטפת	תקופה שוטפת	תקופה שוטפת	תקופה שוטפת
							מצטבר מתחילת הפרויקט	מצטבר מתחילת הפרויקט	מצטבר מתחילת הפרויקט	מצטבר מתחילת הפרויקט	מצטבר מתחילת הפרויקט
							16,776	1,223	32%	32%	14.4

¹⁹ העודפים בגין מכירת דירה אחת בשלב א' נכללו ביתרת העודפים הצפויים להחזר הלוואת עודפים כמצוין בסעיף 6.7.12 בטבלת התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפוי להחזר הלוואת עודפים, מאחר וחשבון העודפים משותף בגין שלב א' ו-ב' ויתרת הלוואה הינה בגין שלב א' ושלב ב', על כן נכללו העודפים הצפויים במלואם בטבלה של אילת שלב ב'.

6.6.14.

התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפוי להחזר הלוואות עודפים - ריכוז פרויקטים אילת שלב א', ב', ג' ו-עתלית, לרבות פירעון הלוואות שנלקחו בפרויקטים

רווח גולמי צפוי	30,476
בניכוי התאמות לעודפים ופירעון הלוואות :	
התאמות לעודפים	3,016
פירעון הלוואות	10,744
פירעון הלוואות עודפים	24,476
	(7,760)
תשלום הלוואות בעלים – ראה באור 10 ב' (1) דוחות כספיים שנתיים ליום 31.12.2020.	1,800
יתרת הלוואות עודפים לפירעון בסוף הפרויקט	(5,960)

6.6.15.

מגרשים בדרום - עומרית

6.6.15.1.

נכון למועד התשקיף, מכרה א. לוי כ-92 דונם מהמגרשים בעומרית לצד ג' בתמורה לסך של 12.7 מיליון ש"ח שמשקף סך של כ-138.6 אלפי ש"ח לדונם, בנוסף מכרה א. לוי כ-13 דונם לאנשים פרטיים, בתמורה של כ-180 אלפי ש"ח ברוטו כולל מע"מ לחצי דונם הפער במחיר בין המכירה לצד ג' לבין המכירה לאנשים פרטיים הינו משיקולים אסטרטגיים של א. לוי, לאור גודל השטח הנרכש (92 דונם) ולאור היתרונות במכירה מרוכזת.

6.6.15.2.

להלן יובאו פירוט החלקות :

מס' חלקה	שטח (מ"ר)	שטח בבעלות של א. לוי וחברות בשליטתה (בחלקה (מ"ר)	שיעור האחזקה של א. לוי וחברות בשליטתה בחלקה	הערות
1	39,692	23,467	59.12%	נמצאת ברובה בתחום ייעוד "איזור נופש מטרופוליני" ו- "יער פארק מוצע" וכן "איזור נוף כפרי חקלאי משולב"
9	24,867	14,701	59.12%	נמצאת בתחום איזור "נוף כפרי חקלאי" ו-"איזור נוף כפרי חקלאי משולב". חלק מהחלקה מיועדת למעבר מסילת ברזל.
4	171,410	88,343	51.53%	נמצאת בתחום ייעוד "איזור נוף כפרי חקלאי משולב"
8	285,067	136,928	48%	נמצאת בתחום ייעוד "איזור נוף כפרי חקלאי משולב", וכן מהווה שטח למעבר קו חשמל.
סה"כ	521,036	263,439		

החלקות בעומרית ממוקמות בשטח גלילי שאינו בתחום שיפוט של רשות מקומית-נכון למועד התשקיף, מכרה א. לוי שטחים המצויים בחלקות 4 ו-8 בלבד. החברה מכרה חלקים במקרקעין, במושע, לרוכשים מטעמה לחברות או קבוצות רכישה נמכרו בעיקר בחלקה 8 (כ-93 דונם). המכירות לאנשים פרטיים נמכרו חלקים במקרקעין, במושע, בעיקר בחלקה 4 (כ-12 דונם). ובהתאם להוראות תקנות הגנת הצרכן (חובת גילוי פרטים במכירת קרקע שאינה זמינה לבנייה), תשע"ז-2016 ותקן 22 של מועצת שמאי המקרקעין), אשר נמסר לכל רוכש פוטנציאלי.

בגין המכירה של 92 דונם החברה הכירה בהכנסות במהלך השנים 2015-2016, ובגין המכירות של 8.25 דונם מגרשים לאנשים פרטיים הכירה החברה בהכנסות במהלך השנים 2015-2021, מתוכם סך של 2.5 דונם אשר הוכר בשנת 2020-2021. ההכרה של הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין ברווח או הפסד בנקודת זמן, עם העברת השליטה על המקרקעין הנמכרות ללקוח.

6.6.15.3

לצורך הסדרת מערכת היחסים, שיתוף הפעולה וקביעת תנאים והוראות בקשר לשיתוף פעולה בין הרוכשים לחברה, החתימה החברה את כלל רוכשיה על הסכם שיתוף בקרקע. מטרת הסכם השיתוף הנה לפעילות משותפת לצורך ביצוע הפעולות הנדרשות לניצול הזכויות במקרקעין ופיתוחם. במסגרת הסכם השיתוף החל על הנכס בעומרית, לא קיימות כל מגבלות למתן בטוחה על חלקה של א. לוי בעומרית. הסכם השיתוף שנחתם אל מול הרוכשים השונים נותן ללוי את היכולת המלאה להביא לשינוי ייעוד המקרקעין מקרקע "אזור נוף כפרי חקלאי משולב" לקרקע לבניה למגורים. הסכם הניהול שנחתם, מתייחס לתקופת הביניים, עד לשינוי ייעוד המקרקעין, ומאפשר ללוי לנהל ולהשתמש בקרקע בתקופה זו, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

6.6.15.4

הסכם השיתוף שנחתם בעת רכישת המקרקעין ע"י החברה מסדיר את היחסים בין הצדדים בדבר ניהול החלקה, חלוקתה, השימוש בה, הזכויות והחובות של הצדדים בינם לבין עצמם בכל הקשור לחלקה. מאשר כי החלקה הינה אדמה חקלאית וככל ויכול שינוי עתידי ביעודה לא תהיה אפשרות לביצוע חלוקה בעין הצדדים כך שלכל אחד תהיה חלקה נפרדת וייתכן שתיווצרנה חלקות ששטחן גדול או קטן מהשטח שבו יחזיק רישומית. הצדדים לא יהיו זכאים להתנגד לכל פעולה שתיעשה לשינוי ייעוד המקרקעין. בהתאם לנוסח הסכם השיתוף לחברה עומדת הזכות, עד לשינוי ייעוד / תב"ע חדשה לפעול להשכרת המקרקעין או חלקים מהם לצדדים שלישיים ו/או להקנות בהם זכות שימוש בלתי מוגנת לשוכר ו/או למשתמש. מכח האמור בוחנת החברה אפשרויות שונות להשכרת המקרקעין / הקמה של חווה סולרית בשיתוף עם חברות המובילות במשק בתחום זה וזאת בכפוף לבדיקה מקבילה שעורכת החברה לענין השימושים המותרים במקרקעין. יצוין כי בחלקות הסמכות לחלקה של החברה הוקמו חוות סולאריות.

6.6.15.5

ביום 9 במאי, 2021 קיבלה החברה הודעה מהרשות להגנת הצרכן (להלן "הרשות") על כוונתה להטלת חיוב בסך של כ- 486 אלפי ש"ח בגין הפרות נטענות של חוק הגנת הצרכן, ובכלל זה כי החברה הפרה את חוק הגנת הצרכן במספר פרסומים בהם לא גולו "מלוא הפרטים המחויבים בשיווק קרקע שאיננה זמינה לבניה" דבר שלטענת הרשות להגנת הצרכן מהווה הטעיה והפרת חובת הגילוי בניגוד להוראות סעיפי החוק ותקנות הגנת הצרכן (חובת גילוי פרטים במכירת קרקע שאיננה זמינה לבניה), התשע"ז-2016 (להלן: "תקנות"), ביום 5.8.2021 הגישה החברה לרשות את תגובתה להודעה על הכוונה לחיוב ופירטה טענותיה כי לא הטעתה, לא הציגה מצג שווא, לא יצרה פער בין המצג למציאות ולא יחסה לקרקע המשווקת תכונות שאינן מתקיימות בה, ולאורך כל הפרסומים ציינה שמדובר בקרקע חקלאית ובקרקע משווקת לפי תקן 22 ומדובר בהזדמנות להשקעה באופן המשקף, מגלה ומבהיר נכונה את מצבה התכנוני של הקרקע, ביום 15.11.2021 הודיעה הרשות לחברה כי היא דחתה את בקשת לביטול הכוונה להטלת עיצום כספי, בכוונת החברה לערער לבית המשפט, להערכת יועציה המשפטיים של החברה הבית משפט ייעתר להפחתת מחצית מסכום העיצום בסבירות הגבוהה מ-50%, ליום 30.9.2021 כללה החברה הפרשה בסך 250 אלף ש"ח בגין עיצום זה.

לפרטים נוספים ראה ביאור 28 (5) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2020.

6.6.15.6. בהתאם לפרסומים בעיתונות בעבר ופרסום מחודש אוקטובר 2021, משרד הפנים ומשרד השיכון מקדמים תוכנית לבניית ישובים בנגב, אשר ביניהם נכלל היישוב עומרית, בסמיכות לבית ספר תיכון וכביש 25. פיתוח זה הוגדר על ידי השרים כבעל חשיבות אסטרטגית למדינת ישראל. הייזום של עומרית נמצא בשלב התחלתי וממתין להחלטת ממשלה ראשונה בנושא.

6.6.15.7. כמו כן, נכון למועד התשקיף, החברה מקיימת מו"מ עם מספר יזמים בתחום על מנת להקים פרויקט על המקרקעין בעומרית בתחום האנרגיה הסולארית. במועד השלמת המו"מ, ככל שיושלם, תחדל החברה מלשווק את הקרקעות בעומרית.

6.6.15.8. החברה בוחנת באופן שוטף את החלטות הממשלה בעניין הקמת יישוב חדש בעומרית וכן את התקדמות המו"מ עם יזמים בתחום האנרגיה הסולרית, ותעשה את השימוש המיטבי בקרקע בהתאם לבחינה האמורה.

6.6.15.9. לפרטים אודות המנגנון שיחול בעת מכירת חלקת קרקע בכל הנוגע לשעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ראה סעיף 5.8 לשטר הנאמנות המצ"ב לתשקיף זה כנספח א לפרק 2.

6.6.15.10. יתרת ההלוואה ליום 30.9.2021 מסתכמת לסך של 10,814 אלפי ש"ח (היתרה מוצגת בניכוי פקדון בסך של 1,120 אלפי ש"ח), ההלוואה הועמדה לחברה על ידי בעלי שליטה בחברה (להלן: "בעלי השליטה"), בתנאים זהים לתנאי ההלוואה שהועמדה במקביל לטובת בעלי השליטה על ידי חברת טריא פי 2 פי בע"מ, החברה שעבדה לטובת טריא את זכויותיה על 213 דונם במגרשים בעומרית.

6.6.15.11. משכנתא מדרגה ראשונה על 50 דונם במקרקעין בעומרית לטובת הגוף המלווה של הפרויקט באילת כבטוחה לפרויקט. בהתאם לסיכום מול הגוף המלווה כנגד העברת סך של כ- 7,000 אלפי ש"ח לחשבון הליווי, יסיר הגוף המלווה את המשכנתא הנ"ל.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בנוגע להתקשרות החברה בהסכמים עם יזמים בתחום האנרגיות הסולריות ו הקמת היישוב עומרית, מהווים מידע צופה עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות והערכות עתידיות אשר התממשותן אינה ודאית ואינה בשליטה הבלעדית של החברה, ותלויות, בין היתר, בהגעה להסכמה עם אחד מן היזמים, אשר זכו או יזכו במכרזים של חברת החשמל לישראל ובהחלטות של הגופים השלטוניים הרלוונטיים.

6.6.16. **מימון הפעילות**

הקבוצה נוהגת לממן את רכישת המקרקעין ו/או הקמת הפרויקט, באמצעות מימון בנקאי או חוץ בנקאי בהתאם להסכמי ליווי הבניה (Construction Loans). ליווי מבוצע בשיטה של "פרויקט סגור", קרי, תזרים המזומנים בפרויקט מנוהל כולו דרך חשבון מיוחד שבשליטת הבנק, המבטיח את קיומו של הפרויקט כיחידה סגורה של הכנסות והוצאות: החברה פותחת חשבון בנק מיוחד לפרויקט הספציפי ("חשבון סגור") בגינו ניתן הליווי ואשר אליו מועברים כל התקבולים ממכירות יחידות הדיר, וחשבון בנק נוסף ("חשבון פתוח") ממנו יוצאים כל הכספים המיועדים להוצאות הפרויקט.

בהסכמים אלה, מתקשרת הקבוצה עם הגוף הפיננסי נותן האשראי בהסכם המבטיח לקבוצה את מכלול השירותים הפיננסיים הנצרכים על ידה במהלך חיי הפרויקט, לרבות הוצאת ערבויות לרוכשי הדירות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974. במסגרת התקשרות הקבוצה עם הגוף הפיננסי המלווה נבדקת הרווחיות הצפויה

של הפרויקט, ונקבעים מראש רמות המחירים, קצב המכירות וקצב התקדמות הבנייה להם מחויבת הקבוצה. בד"כ בהסכם ליווי הבנייה מוענקות לגוף הפיננסי סמכויות פיקוח ומעקב צמודות אחר עמידת הקבוצה בקני המידה הנ"ל, כאשר במקרה של אי עמידה בקריטריונים שנקבעו כאמור, קיימות לגוף המממן סמכויות להתערב בניהול הפרויקט, עד כדי הפסקתו בפועל.

על פי רוב, העמדת מסגרת האשראי לצורך רכישת הקרקע מותנית בהעמדת הון עצמי על ידי החברה שנקבע כאחוז מעלות הקרקע. החברה קיבלה מהמלווה הלוואה למימון כ-70% מההון העצמי כאשר הפעלת הליווי וניצול מסגרת האשראי לצורך מימון הבניה מותנה בהעמדת הון עצמי נוסף שנקבע כאחוז מעלויות הבניה הצפויות באותו שלב, ועמידה ביעדי תקציב, לוחות זמנים לבניה וקצב המכירה של יחידות דיור שנקבעים ביחס לכל שלב בפרויקט.

בהסכמי ליווי בניה נדרשת הקבוצה להשקעת מינימום של הון עצמי בפרויקט בטרם יינתן לה אשראי מאת הבנק. שיעור הון עצמי זה נע, בדרך כלל, בין 15% ל-20% מסך העלויות הצפויות באותו שלב (כולל עלות רכישת המקרקעין). כאשר הפרויקט מבוצע במספר שלבים, בחלק מהמקרים ניתנת מסגרת אשראי לכל שלב בנפרד ובחלק מהמקרים ניתנת מסגרת אשראי לכלל שלבי הפרויקט, אך ניצול האשראי המוקצה בגין כל שלב מותנה בקיום יעדי הבניה ו/או המכירות שנקבעים.

האשראי כאמור לעיל ניתן כנגד שעבוד הזכויות במקרקעין שנרכשו ושעבוד כל הזכויות האחרות של הקבוצה בפרויקט, לרבות זכויות חוזיות, זכויות עפ"י פוליסות ביטוח, ותקבולי הפרויקט. בנוסף לריבית המשולמת בגין האשראי נדרשת הקבוצה לתשלום עמלות שונות, לרבות בין היתר, עמלת ליווי, עמלה בגין הוצאת ערבויות על פי חוק המכר, עמלת "מכתבי החרגה" וכיו"ב.

תחום השכרת מבנים מניבים

6.7

פעילות הקבוצה בתחום השכרת נכסי מקרקעין מניבים בישראל ובחו"ל למועד הדו"ח בצרפת כוללת השכרת נכסים שונים שבבעלותה במישרין או בעקיפין, באמצעות חברות בנות וקשורות.

הכנסות הקבוצה מנכסיה המניבים בשנת 2020 ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2021, הסתכמו בסך של 5,277 אלפי ש"ח ו-3,385 אלפי ש"ח, בהתאמה. לפרטים אודות השינויים בהכנסות הקבוצה בתחום הפעילות, ראה סעיף 4 בדוח הדירקטוריון.

הפעילות בתחום הנדל"ן המניב בצרפת מתבצעת ע"י החברה באמצעות חברות קשורות.

הקבוצה מספקת שירותי ניהול לנכסים בצרפת, תמורת דמי ניהול שהסתכמו בשנת 2020 לסך כולל של כ-26 אלפי ש"ח. שירותי הניהול כוללים ניהול טיפול וייצוג מול רשויות ויועצים מקצועיים, ניהול מו"מ וייצוג החברה מול שוכרים פוטנציאליים לנכסי החברה וכן תחזוקה לנכסים ככל הנדרש.

מידע כללי על תחום הפעילות

6.7.1

מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

6.7.1.1

למועד הדוח, לקבוצה מספר נכסי נדל"ן מניב בישראל וצרפת המשמשים בעיקר למסחר, משרדים ואחסנה.

ענף הנדל"ן המניב מושפע משינויים בביקוש ושינויים במדיניות הממשלה, כגון: היקף הבניה הציבורית, השקעות בתשתית, עידוד השקעות במפעלים, מדיניות שיווק קרקעות של מנהל מקרקעי ישראל וקצב הליכי התכנון והרישוי של פרויקטים. לפרטים נוספים בדבר שינויים שחלו בענף הנדל"ן המניב, ראו סעיף 6.5 לעיל.

המצב הכלכלי בצרפת נגזר מכמה גורמי מאקרו, וביניהם, שיעור הצמיחה, שיעור האינפלציה, שיעור האבטלה, נפח ההשקעות, התפתחות המערכת הבנקאית הפיננסית ועוד. לפרטים אודות פרמטרים מקרו-כלכליים עיקריים אודות המדינות בהן פועלת החברה בתחום הנדל"ן המניב ראה סעיף 6.7.1.3 להלן.

תמהיל שוכרים

6.7.1.2

הקבוצה מתקשרת בדרך כלל בחוזה שכירות לתקופה של שנה עד חמש-עשרה שנים. חוזה השכירות בארץ הינם, לרוב, לדיירות בלתי מוגנת, ודמי השכירות הנקבעים בהם, צמודים למדד המחירים לצרכן.

בחו"ל שכר הדירה משולם במטבע יורו וצמוד, לעיתים, למדדים המקובלים במדינה הרלבנטית. מדיניות הקבוצה היא, במידת הניתן, להתקשר לאורך זמן עם שוכרים שעומדים תוכל לקיים מערכת יחסים יציבה ומתמשכת.

למועד הדו"ח, נכסי הקבוצה בתחום הפעילות מושכרים ל 6 שוכרים.

מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הנדל"ן המניב

6.7.1.3

ישראל

6.7.1.3.1

השכרת הנכסים כפופה להוראות חוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971, המסדיר את מערכת היחסים בין שוכר למשכיר.

צרפת

6.7.1.3.2

על פי הדין הצרפתי לשוכרים קיימת אפשרות לסיים את חוזה השכירות בתום כל 3 שנים, בהודעה מוקדמת של 6 חודשים מראש, ובלבד שהחוזה אינו מורה אחרת. מלבד זאת, למיטב ידיעת החברה, לא חלים עליה מגבלות על פי דין ו/או הסדרים חוקיים ספציפיים. במסגרת תחום פעילותה, הקבוצה כפופה לדרישות חוקיות מקומיות מקובלות בסוגיות שונות, ובין היתר בסוגיות הקשורות בתכנון ובניה ובאיכות הסביבה (מטרדים, זיהום תת קרקעי ועילי, פסולת וכו'), ועליה לשאת בעלויות הכרוכות בעמידה בהן.

גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

6.7.1.4

איכות הנכסים, מיקומם ופיזורם הגיאוגרפי. איכות השוכרים וחוסנם הפיננסי. גיוון נכסים מניבים. קיומם של ידע וניסיון רב תחומיים בתכנון עסקאות ההשכרה והוצאתן אל הפועל ביעילות המרבית. ניסיון ומוניטין. נגישות למקורות מימון – התאמת אפשרויות ההשקעה לאפשרויות המימון של הקבוצה, תוך דגש על מימון Non-Recourse הניתן בחו"ל כנגד רכישת הנכסים.

מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים בהם

6.7.1.5

מחסומי כניסה: להערכת החברה, גופים הפועלים בתחום הנכסים המניבים, נדרשים בעיקר להון עצמי ואיתנות פיננסית והמאפשרים עלויות מימון נמוכות יחסית. כמו כן, קיימת חשיבות רבה

לידע, לניסיון בתחום היזמות, לשקיפות החברה ונתונייה, למוניטין חיובי בענף ולעתודות קרקע זמינות ומתוכננות באזורים בעלי רמת ביקוש גבוהה לשטחי השכרה.

מחסומי יציאה: מימוש השקעות בנכסים מניבים עשוי לארוך זמן רב ומושפע בין היתר מהמצב הכלכלי הכללי בשוק ומתנאי המימון (קיומם של קנסות "שבירה").

6.7.1.6 מדיניות רכישת ומימוש נכסים

ככלל, לחברה אין מדיניות קבועה בקשר עם רכישות ומימוש נכסים וכל מקרה נבחן לגופו. מימוש או רכישה נעשים בהתאם להזדמנויות עסקיות ובהתאם לצרכי החברה, תוך התחשבות בייעוד הנכס, מיקומו, מצבו הפיזי, השוכרים המאכלסים אותו (אם קיימים) וכיו"ב.

6.7.1.7 השלכות מס ייחודיות במסגרת הפעילות

בפעילותה של החברה בחו"ל היא מושפעת מדיני המס של המדינות בהן היא פועלת. לפרטים אודות השלכות מס ייחודיות ראה ביאור 25 לדוחות הכספיים לשנת 2021.

6.7.1.8 שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות

בשלוש השנים האחרונות לא חלו שינויים בבסיס הפעילות העסקית של החברה.

6.7.1.9 תחרות

בשוק הנדל"ן המניב ניכרת, כאמור, מזה זמן תחרות עזה המתמקדת בעיקר בתחום המשרדים והתעשייה.

מתחרותיה של החברה בישראל כוללות הן חברות גדולות בעלות פרויקטים בפריסה ארצית ובהיקף גדול, הן חברות קטנות הפועלות באזור גיאוגרפי מסוים והן גורמים פרטיים המחזיקים בנכסי נדל"ן מניב. תחום הנדל"ן המניב מתאפיין ברמת תחרותיות גבוהה לאור ריבוי השחקנים הפועלים בענף ועל רקע עודף היצע של נכסים. אופייה של התחרות משתנה בין אזור גיאוגרפי אחד לאחר כך שמתחרה של החברה באזור מסוים עשוי להיות פחות רלבנטי באזור פעילות אחר.

לפיכך, על מנת להקטין את השפעת מגמה זו, מבזרת הקבוצה את פעילותה בתחום הנכסים המניבים למספר סוגים של נכסים מניבים ובאזורים שונים.

6.7.2 תמצית תוצאות תחום הפעילות

להלן תובא תמצית התוצאות הכספיות של תחום הפעילות לתקופות שנסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2021 וביום 31 בדצמבר 2020 ו-2019:

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2019	31.12.2020	1-9/2021	
באלפי ש"ח			
7,343	5,277	3,385	סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד)
3,939	15,082	662	רווחים או הפסדים משערוכים (מאוחד)
6,681	4,823	3,165	רווחי הפעילות (מאוחד)

6,858	4,244	3,165	NOI מנכסים זהים (Same Property) (NOI (מאוחד)
6,681	4,823	3,165	סה"כ NOI (מאוחד)
2,695	1,370	1,143	סה"כ NOI (חלק החברה)

6.7.3.

נתונים מצרפיים אודות תחום הפעילות

להלן נתונים אודות נכסי הנדל"ן להשקעה המניבים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2021, ליום 31 בדצמבר, 2020 וליום 31 בדצמבר 2019
הנתונים הכלולים במסגרת תיאור תחום הפעילות יוצגו ביחס לנכסיה של החברה בישראל וצרפת, בפילוח בהתאם לשימוש העיקרי של הנכסים.

6.7.3.1.

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים : ליום 30 בספטמבר, 2021 וליום 31 בדצמבר, 2020

שימושים	מגורים	משרדים	מסחר	אחסנה	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים
אזורים	במ"ר					
ישראל	574	-	410	-	984	41
צרפת	-	1,416	-	-	1,416	59
סה"כ	574	1,416	410	-	2,400	
אחוז מסך שטח הנכסים	24	59	17	-	100	100

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים : ליום 31 בדצמבר, 2019

שימושים	מגורים	משרדים	מסחר	אחסנה	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים
אזורים	במ"ר					
ישראל	574	-	3,410	-	3,984	40
צרפת	-	1,416	-	-	1,416	14
גרמניה				4,600	4,600	46
סה"כ	574	1,416	3,410	-	10,000	
אחוז מסך שטח הנכסים	6	14	34	46	100	100

6.7.3.2.

פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב של תחום הפעילות לפי אזורים ושימושים

ליום 30 בספטמבר 2021 :

שימושים	מגורים	משרדים	מסחר	אחסנה	סה"כ (באלפי ש"ח)	אחוז שווי הנכסים
הפעילות בכל אזור לפי מטבע מסחרי						
ישראל	29,278	-	20,999	-	50,277	38

שימושים	מגורים	משרדים	מסחר	אחסנה	סה"כ (באלפי ש"ח)	אחוז שווי הנכסים	מסך
הפעילות בכל אזור לפי מטבע מסחרי							
(באלפי ש"ח)							
במאוחד	-	21,060	-	-	78,680	62	
במאוחד	29,278	78,680	20,999	-	128,957	100	
במאוחד	22	62	16	-	100		אחוז מסך שווי הנכסים

ליום 31 בדצמבר 2020 :

שימושים	מגורים	משרדים	מסחר	אחסנה	סה"כ (באלפי ש"ח)	אחוז שווי הנכסים	מסך
הפעילות בכל אזור לפי מטבע מסחרי							
במאוחד	28,616	-	20,999	-	49,615	37	
במאוחד	-	21,060	-	-	83,068	63	
במאוחד	28,616	83,068	-	-	132,678	100	
במאוחד	22	62	16	-	100		אחוז מסך שווי הנכסים

ליום 31 בדצמבר 2019 :

שימושים	מגורים	משרדים	מסחר	אחסנה	סה"כ (באלפי ש"ח)	אחוז שווי הנכסים	מסך
הפעילות בכל אזור לפי מטבע מסחרי							
במאוחד	21,795	-	19,200	-	40,995	30	
במאוחד	-	19,435	-	-	75,373	56	
גרמניה (באלפי יורו)				4,550	17,646	14	
במאוחד	21,795	75,373	19,200	17,646	134,014	100	
במאוחד	16	56	14	14	100		אחוז מסך שווי הנכסים

פילוח Net Operating Income של תחום הפעילות לפי אזורים ושימושים

6.7.3.3.

לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 :

שימושים	מגורים	לוגיסטיקה	משרדים	מסחר	אחסנה	סה"כ (באלפי ש"ח)	אחוז מסך של NOI הנכסים
לפי המטבע המסחרי							
במאוחד	306	-	-	837	-	1,143	35
במאוחד	-	-	543	-	-	2,115	6652
במאוחד	306	-	2,115	835	-	3,258	100
במאוחד	10	-	65	25	-	100	
אחוז מסך של NOI הנכסים							

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 :

שימושים	מגורים	לוגיסטיקה	משרדים	מסחר	אחסנה	סה"כ (באלפי ש"ח)	אחוז מסך של NOI הנכסים
לפי המטבע המסחרי							
במאוחד	254	-	-	1,116	-	1,370	30
במאוחד	-	-	-	-	157	616	13
במאוחד	-	-	723	-	-	2,837	57
במאוחד	254	-	2,837	1,116	616	4,823	100
במאוחד	6	-	57	24	13	100	
אחוז מסך של NOI הנכסים							

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 :

שימושים	מגורים	משרדים	מסחר	אחסנה	סה"כ (באלפי ש"ח)	אחוז מסך של NOI הנכסים
לפי המטבע המסחרי						
במאוחד	226		2,656		2,630	39%
במאוחד				328	1,309	20%
במאוחד		687			2,742	41%
במאוחד	226	2,742	2,656	1,309	6,681	100%
במאוחד	3%	41%	36%	20%	100%	
אחוז מסך של NOI הנכסים						

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 :

שימושים	מגורים	משרדים	מסחר	אחסנה	סה"כ (באלפי ש"ח)	אחוז מסך של NOI הנכסים
לפי המטבע המסחרי						
במאוחד	79		2,741		2,830	41%
במאוחד				306	1,299	19%
במאוחד		660			2,806	50%
במאוחד	79	2,806	2,741	1,299	6,925	100%
אחוז מסך של NOI הנכסים						

שימושים	מגורים	משרדים	מסחר	אחסנה	סה"כ (באלפי ש"ח)	אחוז מסך של NOI הנכסים
לפי המטבע המסחרי						
במאוחד	2%	40%	39%	19%	100%	אחוז מסך של NOI הנכסים

6.7.3.4. רווחי או הפסדי שיערוך לפי אזורים ושימושים

לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 :

שימושים	מגורים	משרדים	מסחר	סה"כ (באלפי ש"ח)	אחוז מסך רווחי או הפסדי השרוך
לפי המטבע המסחרי					
במאוחד	662	-	-	662	100
במאוחד	-	-	-	-	-
במאוחד	662	-	-	662	-
במאוחד	100	-	-	-	-

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 :

שימושים	מגורים	משרדים	מסחר	אחסנה	סה"כ (באלפי ש"ח)	אחוז מסך רווחי או הפסדי השערוך
	לפי המטבע המסחרי					
במאוחד	3,521	-	6,969		10,490	-
גרמניה (באלפי יורו)	-	-	-	(1,515)	(5,945)	-
במאוחד	-	1,593	-	-	6,250	-
סה"כ (באלפי ש"ח)	3,521	6,250	6,969	(5,945)	10,795	-
במאוחד	-	-	-	-	-	-

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 :

שימושים	מגורים	משרדים	מסחר	אחסנה	סה"כ (באלפי ש"ח)	אחוז מסך רווחי או הפסדי השרוך
לפי המטבע המסחרי						
במאוחד	-	-	(615)	-	(615)	(23)
במאוחד	-	-	-	550	2,196	86

37	966	-	-	242	-	במאוחד	צרפת (באלפי יורו)
100	2,547	2,196	(615)	966	-	במאוחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
	100	86	(23)	37	-	במאוחד	אחוזים מסך כל רווחי או הפסדי השערך

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 :

שימושים	מגורים	משרדים	מסחר	אחסנה	סה"כ (באלפי ש"ח)	אחוז מסך רווחי או הפסדי השערך
לפי המטבע המסחרי						
במאוחד	560	-	1,540	-	2,100	45%
במאוחד	-	-	-	(200)	(859)	(19%)
במאוחד	(317)	1,104	-	-	3,390	73%
במאוחד	(800)	4,750	1,540	(859)	4,631	100%
במאוחד	(17%)	103%	33%	(19%)	100	
אחוזים מסך כל רווחי או הפסדי השערך						

פילוח דמי שכירות ממוצעים : 6.7.3.5

להלן פילוח דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בפועל במטבע המסחרי :

שימוש	מגורים	לוגיטיקה	משרדים	מסחר	אחסנה
לשנה שנתיימה ביום					
אזורים	30 בספטמבר 2021 ר	31 בדצמבר 2020 ר	30 בספטמבר 2021 ר	31 בדצמבר 2020 ר	30 בספטמבר 2021 ר
ישראל (באלפי ש"ח)	74.7	76.3	-	-	234
גרמניה (באלפי יורו)	-	-	-	-	-
צרפת (באלפי יורו)	-	-	-	40.4	42.54

שימושים	מגורים	לוגיטיקה	משרדים	מסחר	אחסנה
לשנה שנתיימה ביום					
אזורים	2019	2018	2019	2018	2019
ישראל (באלפי ש"ח)	74.7	71.3	-	-	70
גרמניה (באלפי יורו)	-	-	-	-	-
צרפת (באלפי יורו)	-	-	-	40.4	38.8

פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים בנכסי תחום הפעילות : 6.7.3.6

שימושים	מגורים	משרדים	מסחר	אחסנה
אזורים				

לשנת 2019 ו-2018	לשנת 2020	30.9.2021	לשנת 2019 ו-2018	לשנת 2020	30.9.2021	לשנת 2019 ו-2018	לשנת 2020	30.9.2021	לשנת 2019 ו-2018	לשנת 2020	30.9.2021	
-	-	-	-100	-100	-100	-	-	-	100	100	100	ישראל
100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	--	גרמניה
-	-	-	-	-	--	100	100	100	-	-	-	צרפת

6.7.3.7 פילוח מספר מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים

שימושים			מגורים			משרדים			מסחר			אחסנה
אזורים			2019 ו-2018	2020	30.9.2021	2019 ו-2018	2020	30.9.2021	2019 ו-2018	2020	30.9.2021	2019 ו-2018
ישראל			3	3	3	-	-	-	7	3	3	-
גרמניה			-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
צרפת			-	-	-	2	2	2	-	-	-	-
סה"כ מספר נכסים מניבים			3	3	3	2	2	2	7	3	3	1

6.7.3.8 פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (באחוזים, לפי שווי בסוף השנה) של תחום הפעילות ולפי אזורים ושימושים

שימושים			מגורים		לוגיסטיקה		משרדים		מסחר		אחסנה
אזורים			2020	30.9.2021	2020	30.9.2021	2020	30.9.2021	2020	30.9.2021	2020
ישראל			2	2	-	-	-	-	6.6%	6.6%	-
גרמניה			-	-	-	-	-	-	-	-	-
צרפת			-	-	-	-	3.3	3.3	-	-	-

שימושים			מגורים		לוגיסטיקה		משרדים		מסחר		אחסנה
אזורים			2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
ישראל			2	2	-	-	-	-	6.6	5.56	5.56
גרמניה			-	-	-	-	-	-	-	-	-
צרפת			-	-	-	-	2.55	2.55	-	-	-

6.7.3.9 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

תקופת הכרה בהכנסה				בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים*				בהנחת אי מימוש תקופות אופציות שוכרים*			
הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	הכנסות ממרכיבים משתנים (באלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים (באלפי מ"ר)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	הכנסות ממרכיבים משתנים (באלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים (באלפי מ"ר)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	הכנסות ממרכיבים משתנים (באלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים (באלפי מ"ר)
4,205		3		4,205		3		4,205		3	
2,985		1		2,985		1		644			
2,535				2,535							
6,126		2		6,126		2					
15,851				15,851				4,849			

** על פי הסכמי השכירות בצרפת (שאינם מגורים) ניתנת לשוכרים אופציה לסיים את הסכם השכירות לפני המועד הנקוב בו. על פי הסכמי השכירות בארץ ניתנת לשוכרים אופציה להארכת הסכם השכירות.

6.7.3.10 שוכרים עיקריים (מצרפי)

נכון למועד הדוח, אין לחברה שוכר אשר ההכנסה ממנו מניבה 10% מהכנסות החברה המאוחדות.

רכישת ומכירת נכסים

6.7.4.

להלן יובאו נתונים בדבר נכסים שנרכשו ונמכרו על ידי החברה בתקופה של שלוש שנים המסתיימת ביום 31 בדצמבר, 2020, 2019 ויום 30 בספטמבר, 2021:

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)			פרמטרים	איזור
31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021		
	1		נכסים שנמכרו	ישראל
-	27,370	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) במטבע המסחרי	
-	-	-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	
-	1,079	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) באלפי יורו	
-	1,870	-	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח) (בגין ירידת ערך והוצאות מימוש נוספות)	
-	1	-	נכסים שנמכרו בתקופה	גרמניה
-	18,185	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) במטבע המסחרי	
-	-	-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	
-	1,309	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) באלפי יורו	
-	86	-	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
-	-	-	נכסים שנמכרו בתקופה	צרפת
-	-	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) במטבע המסחרי	
-	-	-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	
-	-	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) באלפי יורו	
-	-	-	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
--	-	-	נכסים שנרכשו בתקופה	צרפת
-	-	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) באלפי יורו	
-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) באלפי יורו	
-	-	-	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	
-	-	-	נכסים שנרכשו בתקופה	ישראל
-	-	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) באלפי יורו	
-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) באלפי יורו	
-	-	-	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	

6.7.5. נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד לקבוצה

6.7.5.1 בנין משרדים ברישלייה, פריז

6.7.5.1.1 הצגת הנכס

פירוט ליום 30.09.2021	
שם הנכס:	רישלייה
מיקום הנכס:	14, rue Richelieu Paris 75001
שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים; אם חל שינוי מהותי בשטחים - השטחים יינתנו ל-3 השנים האחרונות:	משרדים – 1,290 מ"ר ו-20 מקומות חניה תת קרקעיים
מבנה האחזקה בנכס (תיאור אחזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס):	מוחזק על ידי החברה
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס (אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת - הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס):	100%
ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס או אם השותפים הינם צדדים קשורים כהגדרתם בהנחיה זו):*	אין
תאריך רכישת הנכס:	20.1.2000
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):	בעלות
מצב רישום זכויות משפטיות:	בבעלות החברה
זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות	אין
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד

6.7.5.1.2 נתונים עיקריים

שנת 2020	30.9.2021	בתאריך רכישת הנכס	
		שווי הוגן בסוף שנה (באלפי יורו)	5,223
19,600	19,600	ערך בספרים בסוף שנה (אלפי יורו)	100%
1,600	-	רווחי או הפסדי שערך (באלפי יורו)	671
		במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (אלפי יורו)	20.1.2000
100	100	שיעור תפוסה ממוצע (%)	
1,290	1,290	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	
676	507	סה"כ הכנסות (אלפי יורו)	
43	43	דמי שכירות ממוצעים לחודש למטר בחוזים שנחתמו בשנה (יורו)	
666	501	NOI (אלפי יורו)	
666	501	NOI מותאם (אלפי יורו)	
3.4	3.4	שיעור תשואה בפועל (%)	
3.4	3.4	שיעור תשואה מותאם (%)	

מספר שוכרים לתום שנת דיווח	1	1	
----------------------------	---	---	--

6.7.5.1.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות

שנת 2019	שנת 2020	30.9.2021	
באלפי יורו			הכנסות:
663	676	507	מדמי שכירות - קבועות
663	676	507	סה"כ הכנסות
			עלויות:
-	-	-	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	-	פחת (ככל שנרשם)
4	10	6	הוצאות אחרות
4	10	6	סה"כ עלויות:
659	666	501	רווח:
659	666	501	NOI:

6.7.5.1.4 שוכרים עיקריים בנכס

תיאור הסכם השכירות					שיוך	האם	האם	שיעור	
ציון	פירוט	מנגנון	אופציות	תקופת	ענפי של	אחראי ל-	מהווה	משטח	
תלות	ערבויות	עדכון או	להארכה	ההתקשרות	השוכר	20% או	שוכר	הנכס	
מיוחדת	(ככל שקיימות)	הצמדה של דמי השכירות	(שנים)	המקורית והתקופה שנותרה (שנים)		יותר מהכנסות הנכס?	עוגן?	המשויך לשוכר (%), בשנת 2017	
שוכר יחיד	ערבות בנקאית בסך של 617 אלפי אירו לחידוש בעוד 3 שנים ודמי פקדון בסך 309 אלפי אירו	צמוד למדד שכ"ד בצרפת	---	8 שנים. נותרו 5 שנים ו-חודשיים החל מ 30.09.2021 עד 30.11.2026	חברת ביטוח	כן	לא. שוכר יחיד	100	AssurCopro

6.7.5.1.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

30.9.2025 ואילך	30.9.2024	30.9.2023	30.9.2022	
אלפי יורו				
1,633	676	676	676	מרכיבים קבועים

6.7.5.1.6 השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

למועד התשקיף אין השבחות או שינויים מתוכננים בנכס. השוכר השקיע סך של כ- 700 אלף אירו בשיפוצים והתאמה למושכר.

מימון ספציפי 6.7.5.1.7

הלוואה א':		מימון ספציפי	
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	30.09.2021 (אלפי יורו)	יתרות בדוח על המצב הכספי
8,932	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2020 (אלפי יורו)	
8,966	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
8,932	שווי הוגן ליום 30.09.2021 (תום שנת דיווח)(אלפי יורו)		
ביום 15 בינואר, 2020 העמיד בנק אירופאי הלוואה לחברה בת בצרפת הלוואה בסך של כ- 9,000 אלפי אירו אשר פרעה הלוואה אחרת בגין הנכס בסך של 7,016 אלפי אירו, למועד הדוח ההלוואה מסתכמת לסך של כ- 33,370 אלפי ש"ח. ההלוואה לפירעון עד ליום 15 בינואר 2025, נושא ריבית חודשית בשיעור 1.57%.		תאריך נטילת הלוואה מקורי	
		גובה הלוואה מקורי (באלפי יורו)	
ריבית חודשית בשיעור 1.57%.		שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2020 (%)	
15 בינואר, 2025		מועדי פירעון קרן וריבית	
חברת הבת בצרפת התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות בגין ההלוואות לעיל. הבדיקה מתבצעת כל ששה חודשים, לפיהן היחס בין דמי השכירות לריבית השנתית יהיה לפחות גדול מ- 180% . וכי היחס בין יתרת ההלוואה לערך השוק של הנכס בגינו גויסה ההלוואה לא יעלה על 65%. נכון ליום 31 בדצמבר, 2020 ויום 30 בספטמבר, 2021 עמדה החברה באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.		תניות פיננסיות מרכזיות	
		תניות מרכזיות אחרות [לרבות: עזיבת שוכרים, שווי נכס וכדומה]	
כן		ציון האם התאגיד עומד בתניות מרכזיות ובאמות מידה הפיננסיות לתום תקופת הדיווח .	
כן		האם מסוג non-recourse	

שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס 6.7.5.1.8

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום 30.09.2021 באלפי יורו

	שעבודים	דרגה ראשונה	משכנתא ראשונה לטובת הבנק המממן	
--	---------	-------------	-----------------------------------	--

6.7.5.1.9 פרטים אודות הערכת השווי

שנת 2020	30.9.2021		
19,600	19,600	השווי שנקבע (באלפי יורו)	
COLLIERS INTERNATIONAL	COLLIERS INTERNATIONAL	זהות מעריך השווי	
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי	
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי	
31.12.2020	30.9.2021	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	
מודל היוון תזרים מזומנים	מודל היוון תזרים מזומנים	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)	
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי			
1,290	1,290	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	הערכה במודל היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)
100	100	שיעור תפוסה בשנה 1 + (%)	
100	100	שיעור תפוסה בשנה 2 + (%)	
			
100	100	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	
43	43	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1 + (ביורו)	
43	43	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2 + (ביורו)	
			
43	43	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה N... +	
4 3	4 3	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ביורו)	
666	666	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי יורו)	
כ- 10 אלפי יורו בשנה	כ- 10 אלפי יורו בשנה	הוצ' תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (באלפי יורו)	
3.20	3.20	שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
לא נקבע	לא נקבע	זמן עד מימוש רעיוני	
לא נקבע	לא נקבע	מכפיל/ שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני	

6.7.6. הירקון 185, תל אביב

6.7.6.1. הצגת הנכס

פירוט ליום 30.09.2021	
שם הנכס:	הירקון 185 ת"א
מיקום הנכס:	ת"א במשולש הרחובות הירקון-פרי אליעזר- ארלוזורוב, בצדו הנגדי של הרחוב מגן העצמאות ובמרחק הליכה של כ- 200 מר מחוף הים, ללא בינוי קיים או עתידי בתוך בין החלקה וחוף הים.
שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים; אם חל שינוי מהותי בשטחים - השטחים יינתנו ל-3 השנים האחרונות:	513
מבנה האחזקה בנכס (תיאור אחזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס):	100%
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס (אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת - הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס):	100% מאחזקה ב 5 יחידות פיסיות בבניין ברחוב הירקון 185
ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס או אם השותפים הינם צדדים קשורים כהגדרתם בהנחיה זו):*	100% באחזקה ב 5 יחידות פיסיות בבניין ברחוב הירקון 185. ²⁰
תאריך רכישת הנכס:	1987,1993,2003,1989,1988
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):	בעלות
מצב רישום זכויות משפטיות:	מלוא זכויות הבעלות הרשומות על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין, בגוש 6966 חלקה 22 חלקות משנה 1, 3, 4, 8 ו-12 (בשלמות) המהוות 4 יחידות בבניין המצוי ברחוב הירקון 185, וכן מלוא הזכויות של החברה להירשם כבעלים בלשכת רישום המקרקעין, בגוש 6966 חלקה 22 חלקת משנה 6 (בשלמות) המהוות יחידה נוספות בבניין המצוי ברחוב הירקון 185, בתל אביב (להלן: "היחידה בחלקות משנה 6"), חלקת משנה 6 רשומה ע"ש אברהם לוי, מבעלי השליטה בחברה ובגין חלקת משנה זו רשומה לטובת החברה רשומה הערת אזהרה.
זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות	1,056 מ"ר זכויות בניה נוספות לבנין בשלמותו, מתוכם חלק החברה 33.24% שמסתכנים לסך של 351 מ"ר, המגרש נכלל בתחום תוכנית תא/3616 "תוכנית רובע 3", יצוין כי קיימת תב"ע בהכנה לפיתוח והתחדשות רחוב ארלוזורוב אשר נמצאת בשלבי הכנה לאחר החלטת הוועדה המחוזית מיום 21.11.2020 להפקדת התוכנית בתנאים ובכפוף לתיקונים. החברה ביחד עם יתר המחזיקים בנכס הגישה ביום 11.11.2021 התנגדות לתוכנית האמורה והפקידה תוכנית מטעמה תוך דרישה שתתוקן התוכנית כך שחלף בנייה שלמבנה בגובה 8 קומות ניתן יהיה לבנות במבנה בגובה של 15 קומות. יובהר, אין כל וודאות כי ההתנגדות שהגישה החברה תתקבל.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	עפ"י היתר בניה, תת חלקה 3+4 בשטח בנוי של כ-261 מ"ר.

²⁰ בעלי השליטה בחברה מחזיקים בשלוש תתי חלקות, שאר תתי החלקות בנכס מוחזקות על ידי צד ג לא תלוי.

בפועל בעורף החנות קיימת תוספת שטח של כ-42 מ"ר המסומנת כרחבה פתוחה בתכנית היתר בניה. תוספת זו לא הובאה בחשבון באומדן השווי.	
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	שווי

6.7.6.2. נתונים עיקריים

בתאריך רכישת הנכס		שנת 2020	30.9.2021	
8,990	עלויות הרכישה (באלפי ש"ח)	41,340	41,340	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי באלפי ש"ח)
100%	שיעור תפוסה (%)	41,340	41,340	ערך בספרים בסוף שנה (במטבע הצגה)
1,646	NOI (במטבע המסחרי)	-	-	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
1987-2003	מועד הרכישה			במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (במטבע המסחרי)
		100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		532	532	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		1,486	1,208	סה"כ הכנסות (במטבע המסחרי)
		232	244	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)
				דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בשנה (במטבע המסחרי)
		1,379	1,141	NOI (במטבע המסחרי)
		1,379	1,141	NOI מותאם במטבע המסחרי
		3.3	3.3	שיעור תשואה בפועל (%)
		3.3	3.3	שיעור תשואה מותאם (%)
		4	4	מספר שוכרים לתום שנת דיווח

6.7.6.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות:

שנת 2019	שנת 2020	30.9.2021	
באלפי ש"ח			הכנסות:
1,652	1,484	1,208	מדמי שכירות - קבועות
1,165	1,484	1,208	סה"כ הכנסות
			עלויות:
54	105	67	ניהול, אחזקה ותפעול
54	105	67	סה"כ עלויות:
1,598	1,379	1,141	רווח:

1,598	1,379	1,141	NOI:
-------	-------	-------	------

6.7.6.4. שוכרים עיקריים בנכס:

שיוך של	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשוך לשוכר (%), בשנת 2020	תיאור הסכם השכירות				
				תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (שנים)	אופציות להארכה (שנים)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	ציון תלות מיוחדת
שוכר א'	כן	כן	50%	הסכם שכירות נחתם 20.1.1988 תוספת להסכם נחתמה בתאריך 9.11.2008 בהתאם לתוספת ההסכם מסתיים בתאריך 17.11.2022		הצמדה	-	-

6.7.6.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

30.9.2025 ואילך	30.9.2024	30.9.2023	30.9.2022	
אלפי ש"ח				
-	-	450	1,670	מרכיבים קבועים

6.7.6.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

למועד התשקיף אין השבחות או שינויים מתוכננים בנכס.

6.7.6.7. מימון ספציפי

מימון ספציפי			
יתרות בדוח על המצב הכספי	30.09.2021 (אלפי ש"ח)	מוצג כהלוואה לזמן קצר	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	25,349
	31.12.2020 (אלפי ש"ח)	מוצג הלוואות לזמן קצר	39,660
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
שווי הוגן ליום 31.12.2019 (תום שנת דיווח)(אלפי ש"ח)			
תאריך נטילת הלוואה מקורי		22.7.2020	

גובה הלוואה מקורי	39,500
שיעור ריבית אפקטיבית ליום 30.09.2021 (%)	6.5% עד תאריך 12.8.2021 החל מאותו תאריך עודכן שיעור הריבית ל 5%.
מועדי פירעון קרן וריבית	8/2022 ריבית משולמת בכל רבעון
תניות פיננסיות מרכזיות	-
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: עזיבת שוכרים, שווי נכס וכדומה]	-
ציון האם התאגיד עומד בתניות מרכזיות ו באמות מידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח	-
האם מסוג non-recourse	לא

6.7.6.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכם המובטח ע"י השעבוד לסוף שנת 30.09.2021 באלפי ש"ח
שעבודים	דרגה ראשונה	פניסולה בע"מ
ביום 22 ביולי 2020, חתמה החברה עם תאגיד חוץ בנקאי א', על הסכם הלוואה בסך של 39.5 מיליון ש"ח לתקופה של 12 חודשים בריבית שנתית בשיעור של 6.5% ההלוואה תובטח בזכויות החברה ובזכויות בעלי השליטה בנכס ברח' הירקון 185 (להלן: "הנכס"). הריבית תשולם כל שלושה חודשים בארבעה תשלומים שווים בסך של כ-640 אלפי ש"ח החל מ 12 בנובמבר, 2020 וקרן ההלוואה תיפרע בתשלום אחד ביום 12 באוגוסט, 2021. ההלוואה שימשה לפירעון הלוואה מתאגיד חוץ בנקאי ב' קרן וריבית בסך של כ-39.2 מיליון ש"ח ביום 13 באוגוסט, 2020. ביום 12 במאי, 2021 פנתה החברה לתאגיד חוץ בנקאי א' בבקשה לפצל את ההלוואה, באופן שבו תוקטן קרן ההלוואה נשוא הסכם ההלוואה לסך של 25,300 אלפי ש"ח וזאת כנגד שעבוד יחידות החברה בנכס ויתרת קרן ההלוואה בסך של 14,200 אלפי ש"ח תירשם כהלוואה חדשה על שם חברה פרטית בבעלות בעלי השליטה וכנגד שעבוד יחידות בעלי השליטה בנכס. ביום 7 לחודש יוני, 2021 חתמה החברה על הארכה לפירעון קרן ההלוואה בסך של 25,300 אלפי ש"ח לתקופה נוספת בת 12 חודשים קרי עד ליום 12 באוגוסט, 2022, הריבית בגין תקופת ההארכה עודכנה ל 5%, כל יתר תנאי ההלוואה נותרו ללא שינוי. ביום 24.10.2021 חתמה החברה עם המלווה על הלוואה נוספת בסך של כ- 1.9 מיליון ש"ח לפירעון ביום 24.4.2022 באותם תנאים של ההלוואה המקורית בגין הנכס בירקון 185.		

מלוא זכויות הבעלות הרשומות על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין, בגוש 6966 חלקה 22 חלקות משנה 1, 3, 4, 8 ו-12 (בשלמות) המהוות 4 יחידות בבניין המצוי ברחוב הירקון 185, וכן מלוא הזכויות של החברה להירשם כבעלים בלשכת רישום המקרקעין, בגוש 6966 חלקה 22 חלקות משנה 6 (בשלמות) המהוות יחידה נוספות בבניין המצוי ברחוב הירקון 185, בתל אביב (להלן: "היחידה בחלקות משנה 6"), חלקת משנה 6 רשומה ע"ש אברהם לוי, מבעלי השליטה בחברה ובגין חלקת משנה זו רשומה לטובת החברה רשומה הערת אזהרה.

פרטים אודות הערכת השווי

6.7.6.9.

ליום (מאוחד) (מטבע ההצגה)		
שנת 2020	30.9.2021	
41,340	41,340	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור	ירון ספקטור	זהות מעריך השווי
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי
31.12.2020	30.9.2021	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
היוון תזרימי + עסקאות השוואה	היוון תזרימי + עסקאות השוואה	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
<u>פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי</u>		
-	-	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
		
100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)
265	265	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (בש"ח)
265	265	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (בש"ח)
		
265	265	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה N...+
265	265	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (בש"ח)
1,587	1,587	תזרים מייצג NOI / מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)
		הוצ' תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (באלפי ש"ח)
6.5%	6.5%	שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)

הערכה במודל היוון
תזרימי מזומנים
(Approach (Income

6.7.7. ריכוז נתוני בטוחה של החברה

6.7.7.1. שכונת הרכבת²¹

עיתוי ההערכה	שווי סמוך לפני מועד ההערכה	שווי שנקבע בהתאם להערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו :	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה	זיהוי המעריך ואפיוניו
30.9.2021	4,780	4,780	עסקאות השוואה בהתבסס על קרקעות הכלולות בתכנית 4511	1- מתחם שכונת הרכבת מהווה חטיבת קרקע, במקור הבניה במקום הייתה של בתי מגורים ברמה הפשוטה ביותר אשר חלקם הוסב ע"י משקיעים לשימושי מלאכה שונים. היום התוכנית החדשה 4511- כפופה לזכויות הבניה שבתכנית 3706 א. 2- המבנים הקיימים בחלקה מיועדים להריסה. 3- מחירי נכסי מקרקעין בייעוד דומה בסביבה בביצוע התאמות נדרשות. 4- חלקה היחסי של החברה בחלקה, שווי זכויות החברה המאושרות על הקרקע הינם זכויות בגין 98.35 מ"ר שטח מסחרי, 163.93 מ"ר שטח מגורים ו-460.66 מ"ר שטח משרדים. 5- הובאה בחשבון דחיה לקיומן של פלישות ו/או מושע בחלק, עלויות הפינוי עצמן גלומות בהפחתה הכוללת שבוצעה. 6- הובא בחשבון נושא של עירוב שימושים בבניינים. הערכה אינה כוללת מע"מ וכוללת אומדן של היטל השבחה.	גדי כהן מס רישיון 1970 תואר ראשון בכלכלה ולימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים שלוחת הטכניון. במהלך השנים שימש כשכיר במשרד רואה חשבון וכיהן כסמנכ"ל כספים במגוון חברות בניה וייזום, בנוסף משמש כיועץ במשרד שמאים אילן ברעם. שכר הטרחה עבור הכנת חוות דעת זו אינו מותנה, ניתן על ידי החברה מכתב שיפוי מלא, ולא קיימת תלות בין השמאי לבין החברה ו/או האורגנים שלה.
2020	4,780	3,300			
2019	3,300	3,300			

²¹ מלוא הזכויות של החברה לרבות זכויות הבעלות הרשומות ע"ש החברה בלשכת רישום המקרקעין ביחס לקרקע המהווה 297/36472 מסך של 21,125 מ"ר שטחה הרשום של החלקה, המהווים חלקים בלתי מסוימים בחלקה 25 בגוש 6950. על כלל הזכויות במקרקעי רשומה משכנתא מדרגה ראשונה מדרגה שניה, ללא הגבלה בסכום לטובת חברת טריא פי2פי ח.פ 515024131 ("טריא"), יתרת ההלוואה ליום 30.9.2021 מסתכמת לסך של כ-7,302 אלפי ש"ח, ההלוואה הועמדה לחברה על ידי בעלי שליטה בחברה (להלן: "בעלי השליטה"), בתנאים זהים לתנאי ההלוואה שהועמדה במקביל לטובת בעלי השליטה על ידי חברת טריא פי 2 פי בע"מ, החברה שעבדה כנגד את מלוא זכויותיה בנכס בשכונת הרכבת ובנכס בחורב 28, מחצית ההלוואה מיוחסת לנכס בשכונת הרכבת והיתרה לנכס בחורב 28, למרטים נוספים ראה באור 17 (3) לדוחות הכספיים המאוחדים.

פריז רח' קזנובה

זיהוי המעריך ואפיוניו	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	שווי שנקבע בהתאם להערכה	שווי סמוך לפני מועד ההערכה	עיתוי ההערכה	
COLLIERS INTERNATIONAL משרד שמאות בינלאומי הוקם בשנת 1976, המשרדים הראשיים בטורונטו קנדה ובנוסף 400 משרדים בכל העולם ב 68 מדינות, השמאי שאחראי על השמאות הינו Jeffrey Squire מנהל שותף במשרד שכר הטרחה עבור הכנת חוות דעת זו אינו מותנה, ניתן על ידי החברה מכתב שיפוי מלא, ולא קיימת תלות בין השמאי לבין החברה ו/או האורגנים שלה.	הנכס ממוקם ליד מיקום מרכזי בפריז, נכס היסטורי בעיקר בניין מגורים בלי מעלית, ניתן לשימוש לצרכי משרדים או מגורים, הנכס בשטח 131 מ"ר. הסכם שכירות בתוקף והשכירות מסתכמת לסך של כ- 59 אלפי אירו שנתי שהינו בטווח מחירי השוק. בהתאם לשיטת היוון הכנסות בסך 59 אלפי אירו שנתי בשיעור היוון בגובה 3.75%, השווי של הנכס מסתכם לסך של כ-1,460 אלפי אירו.	היוון תזרים מזומנים	1,460 אלפי אירו	1,460 אלפי אירו	30.9.2021	פריז, רח' קזנובה 29-נדל"ן להשקעה
		היוון תזרים מזומנים	1,460 אלפי אירו	1,435 אלפי אירו	2020	
		היוון תזרים מזומנים	1,435 אלפי אירו	1,360 אלפי אירו	2019	
	הנכס ממוקם ליד מיקום מרכזי בפריז, נכס היסטורי בעיקר בניין מגורים בלי מעלית, ניתן לשימוש לצרכי משרדים או מגורים. בהתבסס על הנחות ועסקאות ההשוואה מחיר למטר 14,500 אלפי אירו * 58 מ"ר (שטח הנכס) = 841 אלפי אירו	עסקאות השוואה	840 אלפי אירו	837 אלפי אירו	30.9.2021	פריז, רח' קזנובה 29-רכוש קבוע ²²
		עסקאות השוואה	840 אלפי אירו	765 אלפי אירו	2020	
		עסקאות השוואה	765 אלפי אירו	297 אלפי אירו- מודל עלות	2019	

²² בשנת 2019 הוצג הרכוש הקבוע במודל עלות, בשנת 2020 וליום 30.9.2021 הוצג בשווי הוגן.

התאמות שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי :

6.7.8.

ליום (מאוחד) ((מטבע ההצגה)			
31.12.2020	30.9.2021		
132,678	128,957	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה (מאוחד)	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
132,678	128,957	סה"כ מאוחד	
-	-	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	התאמות
-	-	סה"כ אחרי התאמות	
132,678	128,957	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
132,678	128,957	סה"כ	

מימון

6.7.9.

לצורך מימון פעילותה בצרפת, נוטלת הקבוצה מעת לעת הלוואות "נון ריקורס" (Non-Recourse) מבנקים בחו"ל. יתרת ההלוואות האמורות נכון ליום 30 בספטמבר, 2021 הינה כ- 37,820 אלפי ש"ח. להלן פירוט אודות ההלוואות :

6.7.9.1. בנק אירופאי העמיד לחברה אשראי אשר יתרתו למועד הדוח עומדת על 4,450 אלפי ש"ח. האשראי ניתן לתקופה שעד 15 בינואר 2025, בריבית שנתית של 1.57%.

6.7.9.2. ביום 15 בינואר, 2020 העמיד בנק אירופאי הלוואה בסך 9,000 אלפי אירו אשר פרעה הלוואה קיימת בגין הנכס בסך של 7,016 אלפי אירו, למועד הדוח עומדת על 33,370 אלפי ש"ח. האשראי ניתן לתקופה עד ליום 15 בינואר 2025, נושא ריבית בשיעור 1.57%.

חברת הבת בצרפת התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות בגין ההלוואות לעיל, לפיהן היחס בין דמי השכירות לריבית השנה יהיה לפחות גדול מ- 180% . וכי היחס בין יתרת ההלוואה לערך השוק של הנכס בגינו גויסה ההלוואה לא יעלה על 65%. נכון ליום 31 בדצמבר, 2020 וליום 30.9.2021 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

עניינים הנוגעים לעסקי הקבוצה בכללותם

רכוש קבוע ומתקנים

6.8.

להלן פרוט העלות המופחתת של הרכוש הקבוע של הקבוצה והרכבו, כפי שבאים לידי ביטוי בדוחות הכספיים של החברה ליום 30.09.2021 (באלפי ש"ח):

31 בדצמבר 2020	30.9.2021	
17,832	18,455	מבנים*
107	126	ריהוט מכונות וציוד
296	207	כלי רכב
18,235	18,788	סה"כ

* משרדי הקבוצה הראשיים ממוקמים באזור מגורים על קרקע של דונם בחיפה, בבית פרטי השייך לחברה ודירה סמוכה לו בשטח בנוי כולל של 430 מ"ר. לקבוצה אין היתר לשימוש חורג בהם כבמשרדים. להערכת החברה, היא ו/או נושאי משרה בה אינם חשופים להליכים פליליים או מנהליים בגין השימוש החורג. החברה מעריכה, כי במקרה שתיאלץ לפנות את המשרדים או אחד מהם לא תתקל בקושי לאתר משרדים חלופיים. כמו כן, לחברה משרד נוסף בתל אביב ומשרדים בצרפת.

לפרטים נוספים אודות הרכוש הקבוע ומודל הערכה מחדש של החברה ר' ביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

הון אנושי

6.9.

המבנה הארגוני

6.9.1.

נכון למועד התשקיף, מעסיקה הקבוצה 21 עובדים בדומה לשנת 2020. מרבית כוח האדם של הקבוצה מטפל במסגרת תפקידו בשני תחומי הפעילות של הקבוצה (תחום ייזום והקמת פרויקטים למגורים ותחום השכרת נכסי מקרקעין מניבים). לחברה אין תלות מהותית בעובד מסוים.

בטבלה שלהלן מתואר המבנה הארגוני של הקבוצה והתפלגות המועסקים בקבוצה;

מספר עובדים	
30.9.2021	
3	הנהלת החברה
3	שיווק
4	מזכירות, עובדי משרד
5	חשבות וכספים
6	מנהלי עבודה ועובדי בניין
24	סה"כ

תנאי העסקה של עובדי הקבוצה

6.9.2.

ההתקשרות עם עובדי הקבוצה נעשית ברובה על פי חוזי עבודה אישיים המסדירים את תנאי שכרם והעסקתם, כאשר חלקם בכתב. תנאי העסקתם של העובדים כוללים את כל התנאים הנדרשים בהתאם לכל דין. על חלק מעובדי הקבוצה חל צו הרחבה והסכמים קיבוציים החלים על פועלי בניין. הקבוצה מפקידה עבור חלק מהעובדים באופן שוטף סכומים לפוליסות ביטוח חיים ועבור שאר העובדים מפקידה החברה סכומים בקופה מרכזית לפיצויים, והכול כנדרש על פי חוק. לפרטים נוספים ראה ביאור 24 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

תנאי העסקה לעובדים בכירים

6.9.3.

לפרטים התקשרות בהסכם ניהול עם טל- אי שירותי ייעוץ לבניה והשקעות בע"מ, חברה פרטית בבעלותם של בעלי השליטה בחברה וכן אודות תנאי העסקה של יתר העובדים הבכירים, ראה תקנה 21 בפרק ד' לדוח התקופתי.

הון חוזר

6.10.

לקבוצה הון חוזר שלילי בסך של כ-70,225 אלפי ש"ח, המורכב מהון חוזר שלילי מתחום היזום והבניה למגורים: 32,347 אלפי ש"ח, הון חוזר שלילי משכ"ד חו"ל: 8,908 אלפי ש"ח והון חוזר שלילי משכ"ד בארץ: 28,970 אלפי ש"ח.

ההון החוזר משמש את החברה בעיקר לפעילות הבניה והיזום. בתחום זה משתלמות התמורות בגין מכירות יחידות הדיור בהתאם להתקדמות הבניה. מסירת החזקה לרוכש יחידת הדיור מותנית בתשלום מלוא התמורה. בתחום השכרת נכסי הנדל"ן המניבים לא קיים אשראי לקוחות. בחוזי השכירות בהם מתקשרת הקבוצה בתחום זה, נדרשים השוכרים לשלם דמי שכירות מראש. להלן פרטים אודות ההבדל בין ההון החוזר של החברה לבין ההון החוזר שלה לתקופה של שנים עשר חודשים (באלפי ש"ח):

סה"כ	התאמות (לתקופה של שניים עשר חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי שקלים חדשים)	
34,613	(7,034)	41,647	נכסים שוטפים
102,520	(9,352)	111,872	התחייבויות שוטפות
(67,907)	2,318	(70,225)	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות (12)

פעילות הקבוצה ממומנת מהון עצמי, מתקבולים מרוכשי דירות, מאשראי מגופים פיננסיים ומהלוואות מצדדים שלישיים.

להלן פרטים בדבר הרכב האשראי שקיבלה הקבוצה :

6.11.

יטרה ליום 31 בדצמבר 2019 באלפי ש"ח	יטרה ליום 31 בדצמבר 2020 באלפי ש"ח	יטרה ליום 30 בספטמבר 2021 באלפי ש"ח	שיעור ריבית שנתית	אשראי לזמן ארוך ²³
				ממוסדות פיננסיים
276	-	-	מדד + 4.03%	בהצמדה למדד המחירים לצרכן
138	143	73	P + 0.2%, P + 0.7	ללא הצמדה
36,587	40,080	37,820	1.05%, 3.05%, 2.5%	באירו
37,001	40,223	37,893		סה"כ
35,508	-	-	6.5%, 12.4%	הלוואות מאחרים
14,268	6,609		8.8%, 8.7%, 7.6%	הלוואות מבעלי עניין
86,777	46,832	37,893	3.84%	סה"כ אשראי לזמן ארוך
				אשראי לזמן קצר
4,162	4,637	5,232	P + 1.8%	ממוסדות פיננסיים ללא הצמדה
71	-	-		במט"ח
29,891	67,912	49,176	14%, 5%	הלוואות מאחרים
15,689	12,858	19,236	8.8%, 8.7%, 7.6%	אשראי מבעלי עניין
55,733	39,013	10,744	- , 14.5%, P + 1.5% 5%, 14%, 12%	הלוואות בגין פרויקטים בחשבונו ליווי בנקאיים
105,546	122,420	84,388	9.5%	סה"כ אשראי לזמן קצר
192,323	171,252	122,281		סה"כ אשראי

מגבלות החלות על הקבוצה בקבלת אשראי

6.11.1.

ככלל, הסכמי המימון של הקבוצה אינם כוללים מגבלות בקשר לפעילות הקבוצה, פרט להסכמי ליווי בנקאי להקמת פרויקטים מסוימים המחייבים קבלת הסכמת הגורם המממן להעברת השליטה בחברה וכן עמידה בתכניות עסקיות. לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות ומגבלות נוספות, ראה סעיף 6.11.5 לדו"ח זה.

מסגרות אשראי

6.11.2.

נכון ליום 30.09.2021 ובסמוך למועד התשקיף לחברות הקבוצה מסגרות אשראי לפעילויות השוטפות בבנקים שונים ומוסדות בישראל, בהיקף של 34,083 אלפי ש"ח המנוצלות נכון למועד התשקיף במלואן.

בטחונות לאשראי

6.11.3.

²³ אשראי ברוטו ללא הפחתה של הוצאות נדחות

הקבוצה יצרה לאורך השנים שעבודים קבועים על רכושה לטובת בנקים שונים והלוואות מאחרים וזאת להבטחת האשראי הניתן לה לרבות ערבויות לפי חוק המכר. יתרת ההלוואות המובטחות בשעבודים כאמור ליום 31 בדצמבר, 2020 הינה 169,961 אלפי ש"ח (ר' ביאור 28 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה).

הלוואות מאחרים והלוואות מבעלי עניין

6.11.4.

לפרטים אודות האשראי הבנקאי של הקבוצה והרכבו, לרבות שיעור הריבית הממוצעת והאפקטיבית בתקופת הדוח וכן אודות הלוואות שהועמדו לחברה על ידי צדדים שלישיים ועל ידי בעלי עניין לפרטים נוספים ראה ביאור 17 בדוחות הכספיים של החברה.

6.11.5. ריכוז ההלוואות ואשראים מהותיים של החברה וחברות מאוחדות:

מאפייני המלווה	היקף הלוואה/ מסגרת אשראי (אלפי ש"ח)	יתרת ההלוואה (אלפי ש"ח)		תנאי ההלוואה			בטוחות וערבויות שהועמדו לטובת המלווה	זכות החברה לפירעון מוקדם	אירועי הפרה	אמנות מידה פיננסיות / מגבלות נוספות	תוצאות חישוב אמות מידה פיננסיות	
		ליום 30.9.2021	סמוך למועד פרסום הדוח	שיעור ריבית ותנאי הצמדה	מועדי פירעון הקרן	Recourse / Non Recourse					ליום 30.9.2021	סמוך למועד פרסום הדוח
פיננסי אשראי חוץ מאזני												
מסגרות/ אשראים לרבות ערבויות לצורך ליווי פרויקטים	34,083	34,083	6,483	ללא הצמדה ריבית פריים + 1.5	ריבית רבעונית וקרן בגמר פרויקט.	Recourse	בפרוייקט בעתלית שלב א'וב' בליווי – שעבוד המקרקעין השייך לכל הפרויקט בעתלית שלב א' וב' וכן התזרים שינבע לחברה מכל הפרויקט שלב א' וב'.	אין	אין	אין	אין	
ערבויות חוק מכר	82,515	82,515	82,515	1	2022	Recourse	בפרויקטים בליווי – שעבוד המקרקעין השייך לכל פרויקט באילת שלב א', ב', ג, והפרוייקט בעתלית שלב א'וב' כן התזרים שינבע לחברה מכל הפרויקטים לעיל.	אין	אין	אין	אין	
סה"כ אשראי חוץ מאזני	116,598	116,598	88,998									
מוסד פיננסי בארץ:												
סה"כ אשראי לפני ניכוי הוצאות נדחות												
הלוואות לזמן ארוך- בגין רכב	485	73	70	ללא הצמדה ריבית פריים + 1.4	ריבית וקרן חודשית	Recourse	שעבוד כלי הרכב בגינם ניתנה ההלוואה	אין	אין	אין	אין	

מאפייני המלווה	היקף הלוואה / מסגרת אשראי (אלפי ש"ח)	יתרת ההלוואה (אלפי ש"ח)		תנאי ההלוואה			בטוחות וערבויות שהועמדו לטובת המלווה	זכות החברה לפירעון מוקדם	אירועי הפרה	אמות מידה פיננסיות / מגבלות נוספות	תוצאות חישוב אמות מידה פיננסיות	
		ליום 30.9.2021	סמוך למועד פרסום הדוח	שיעור ריבית ותנאי הצמדה	מועדי פירעון הקרן	Recourse / Non Recourse					ליום 30.9.2021	סמוך למועד פרסום הדוח
הלוואה מאחר (יסודות)	23,706	23,706	21,590	14	ביום 27 במרץ, 2019 התקבלה הסכמת המלווה שהמקור לפירעון האשראים יהיה מתוך הפרויקט, כך שמועד הפירעון בסיום הפרויקט	Recourse	שעבוד קבוע ושעבוד שוטף מדרגה שניה ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים על עודפי הפרויקט בגין הסכם הלוואה שנחתם ב 29 בינואר, 2018 בסך של 25 מיליון ש"ח והגדלה נוספת בסך 1,250 אלפי ש"ח כך שההלוואה תהיה בהיקף של 26,250 אלפי ש"ח ("הלוואת עודפים") בריבית שנתית 14%, ההלוואה הינה במסגרת הליווי והמקור לפירעונה הינו עודפי פרויקטים באילת ועתלית. בגין ההלוואה שועבדו עודפי הפרויקט באילת על שלושת שלביו ביום 27 במרץ, 2019 סוכם מול המלווה כי המקור לפירעון הלוואת העודפים הינו	אין	אין	קצב מכירות לינארי, לוח התשלומים מרוכשים יהא- 15% במועד החתימה על חוזה הרכישה, 75% בפריסה לינארית לאורך תקופת ביצוע העבודות ו-10% כנגד מסירת החזקה ביחיד"ד. נכון למועד הדוח, לא עומדת החברה בהתניות מרכזיות אחרות, החברה נמצאת בקשר שוטף מול המלווה, בהתאם להסכם הליווי קיים מנגנון תיקון ע"י השקעת הון עצמי נוסף בפרויקט, החברה השקיעה את ההון הנוסף הדרוש .	אין	אין

מאפייני המלווה	היקף הלוואה / מסגרת אשראי (אלפי ש"ח)	יתרת הלוואה (אלפי ש"ח)		תנאי הלוואה			בטוחות וערבויות שהועמדו לטובת המלווה	זכות החברה לפירעון מוקדם	אירועי הפרה	אמות מידה פיננסיות / מגבלות נוספות	תוצאות חישוב אמות מידה פיננסיות	
		ליום 30.9.2021	סמוך למועד פרוסום הדוח	שיעור ריבית ותנאי הצמדה	מועדי פירעון הקרן	Recourse / Non Recourse					ליום 30.9.2021	סמוך למועד פרוסום הדוח
							מתוך עודפים צפויים בפרויקט אילת 14 שלב א'ו-ב'ו-ג' והפרויקט בעתלית, יתרת הלוואת עודפים ליום 30.9.2021 עומדת על סך של 23,706 אלפי ש"ח, ומשכנתא מדרגה ראשונה על 50 דונם במקרקעין בעומרית					
הלוואות בגין פרויקטים בהסכמי ליווי	10,744	10,744	6,224	14.5, 5	ביום 27 במרץ, 2019 התקבלה הסכמת המלווה שהמקור לפירעון האשראים יהיה מתוך הפרוייקט, כך שמועד הפירעון בסיום הפרוייקט	Recourse	משכנתא על הקרקע ערבות ללא הגבלה בסכום של א. לוי, שעבוד קבוע ושעבוד שוטף מדרגה שניה ללא הגבלה בסכום בגין הסכם ליווי שנחתם ב-19 לחודש דצמבר, 2016, הסכם הליווי כלל מתן הלוואה בסך של 17 מיליון ש"ח ש"ח, ומשכנתא מדרגה ראשונה על 50 דונם במקרקעין בעומרית.	אין	אין	קצב מכירות לינארי, לוח התשלומים מרוכשים יהא- 15% במועד החתימה על חוזה הרכישה, 75% בפריסה לינארית לאורך תקופת ביצוע העבודות ו-10% כנגד מסירת החזקה ביח"ד. - נכון למועד הדוח, לא עומדת החברה בהתניות מרכזיות אחרות, החברה נמצאת בקשר שוטף מול המלווה, בהתאם להסכם הליווי קיים מנגנון תיקון ע"י השקעת הון עצמי נוסף בפרוייקט, החברה השקיעה את ההון הנוסף הדרוש	אין	אין

מאפייני המלווה	היקף הלוואה / מסגרת אשראי (אלפי ש"ח)	יתרת ההלוואה (אלפי ש"ח)		תנאי ההלוואה			טוחות וערבויות שהועמדו לטובת המלווה	זכות החברה לפירעון מוקדם	אירועי הפרה	אמות מידה פיננסיות / מגבלות נוספות	תוצאות חישוב אמות מידה פיננסיות	
		ליום 30.9.2021	סמוך למועד פרסום הדוח	שיעור ריבית ותנאי הצמדה	מועדי פירעון הקרן	Recourse / Non Recourse					ליום 30.9.2021	סמוך למועד פרסום הדוח
										וכתוצאה מזה עומדת באמות המידה הפיננסיות.		
הלוואה מאחר	25,470	25,470	27,370 ²⁴	6.5% החל מ 12.8.2021 נחתם אורכה לשנה נוספת והריבית עודכנה ל-5%.	8/2022	Recourse	משכנתא בגין הירקון 185	אין	אין	אין	אין	אין
הלוואות מבעלי עניין	5,546	5,546	5,521	7	12/2021	Non Recourse	משכנתא על 213 דונם מהמקרקעין בעומרית לטובת טריא	אין	אין	אין	אין	אין
הלוואות מבעלי עניין	6,388	6,388	6,354	7	4/2022	Non Recourse	משכנתא על 213 דונם מהמקרקעין בעומרית לטובת טריא	אין	אין	אין	אין	אין
אשראי לזמן קצר ²⁵	לא בתוקף	5,232	5,232	15.85	לא בתוקף	Non Recourse	משכנתא על המקרקעין בחורב 30 לטובת בנק דיסקונט	המסגרת לא בתוקף	המסגרת לא בתוקף	המסגרת לא בתוקף	המסגרת לא בתוקף	המסגרת לא בתוקף
הלוואות מבעלי עניין	7,302	7,302	7,265	5	5/2022	Non Recourse	משכנתא על המקרקעין בחורב 28 ושכונת הרכבת (לטובת טריא)	אין	אין	אין	אין	אין
סה"כ הוצאות נדחות		(281)	(281)									

²⁴ ביום 24.10.2021 חתמה החברה עם המלווה על הלוואה נוספת בסך של כ- 1.9 מיליון ₪ לפרעון ביום 24.4.2022 באותם תנאים של ההלוואה המקורית בגין הנכס בירקון 185.
²⁵ ראה באור 28 (4) לדוחות הכספיים השנתיים בקשר עם הליכים משפטיים מול בנק דיסקונט.

מאפייני המלווה	היקף הלוואה / מסגרת אשראי (אלפי ש"ח)	יתרת ההלוואה (אלפי ש"ח)		תנאי ההלוואה			בטוחות וערבויות שהועמדו לטובת המלווה	זכות החברה לפירעון מוקדם	אירועי הפרה	אמות מידה פיננסיות / מגבלות נוספות	תוצאות חישוב אמות מידה פיננסיות	
		ליום 30.9.2021	סמוך למועד הדוח	שיעור ריבית ותנאי הצמדה	מועדי פירעון הקרן	Recourse / Non Recourse					ליום 30.9.2021	סמוך למועד הדוח
סה"כ אשראי חברה בניכוי הוצאות נדחות		84,180										

ריכוז ההלוואות ואשראים מהותיים של חברות מאוחדות:

ההתחייבות	היקף הלוואה / מסגרת אשראי (אלפי ש"ח/יו רו)	יתרת ההלוואה (אלפי ש"ח)		תנאי ההלוואה			בטוחות וערבויות שהועמדו לטובת המלווה	זכות החברה לפירעון מוקדם	אירועי הפרה	אמות מידה פיננסיות / מגבלות נוספות	תוצאות חישוב אמות מידה פיננסיות	
		ליום 30.9.20	סמוך למועד הדוח	שיעור ריבית ותנאי הצמדה	מועדי פירעון הקרן	Recourse / Non Recourse					ליום 30.9.2021	סמוך למועד הדוח
HADAR-S.A.R.L בנק גרמני	10,200 אלפי אירו	37,820		ללא הצמדה, ריבית שנתית קבועה של 1.57%	תשלומי קרן-0.5% לשנה מסכום האשראי המקורי בכל 3 חודשים ב-15.1, 15.4, 15.7, 15.10 יתרת האשראי 9,987 אלפי יורו בתשלום אחד ב-15.01.25	Non-recourse	משכנתא על סך 10,200 אלפי אירו	אין	אין	שמירה על יחס כיסוי ריבית ("ICR") גדול מ-180%. מועד הבחינה ע"פ הסכם ההלוואה: אחת לרבעון.	348%	348%-
										יתרת הקרן לא תעלה על 65% משווי השוק של הנכס ("LTV"). מועד הבחינה ע"פ הסכם ההלוואה: אחת לשנה.	46%	46%
							שעבוד הזכויות הנובעות מחוזי השכירות של נכסי ההלוואה.			קיימת חובה להודיע לבנק על כל איחור בתשלום שכי"ד ואיסור על שינוי בגובה שכי"ד ללא אישור הבנק.	-	-
							משכון על מניות החברה בגובה החוב לבנק.				-	-

תוצאות חישוב אמות מידה פיננסיות		אמות מידה פיננסיות / מגבלות נוספות	אירועי הפרה	זכות החבר להפיר עון מוקדם	בטוחות וערבויות שהועמדו לטובת המלווה	תנאי ההלוואה			יתרת ההלוואה (אלפי ש"ח)		היקף הלוואה / מסגרת אשראי (אלפי ש"ח/יו (ר)		ההתחייבות
סמוך למועד פרסום הדוח	ליום 30.9.2021					Recourse / Non Recourse	מועדי פירעון הקרן	שיעור ריבית ותנאי הצמדה	סמוך למועד פרסום הדוח	ליום 30.9.20			
										(654)			הוצאות נדחות
										37,166			סה"כ אשראי בצרפת

6.12.

מיסוי

לפרטים אודות מיסוי בדבר דיני המס החלים על החברה בקשר עם פעילותה, ראה ביאור 25 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

6.13.

מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה

6.13.1.

הליכי תכנון ובניה ובניית פרויקטים

במסגרת פעילותה בתחום פרויקטים למגורים חלות על הקבוצה מגבלות סטטוטוריות, הנוגעות הן לתכנון הפרויקטים ולבנייתם, והן להתקשרויות עם רוכשי הדירות, לרבות, על פי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 וחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973.

בנוסף להוראות חוק התו"ב, כפופה הבנייה בישראל למאות תקני בנייה ותווי תקן בקשר עם אופן הבניה איכות החומרים ובטיחותם. הקבוצה מקפידה לקיים את הוראות התקינה המחמירים ביותר כולל תקנים אשר טרם הוכרוזו כרשמיים על ידי משרד התו"ס.

בנוסף, חלות לגבי ביצוע הבניה, הוראות פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תשל"ל-1970, והתקנות אשר הותקנו לפיה.

בהתקשרויות עם משרד השיכון, ישנן לעיתים, מגבלות תכנוניות מסוימות.

6.13.2.

רישוי קבלנים

נושא זה מוסדר על ידי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969, והתקנות אשר הותקנו על פיו. כיזמית החברה אחראית כי ההתקשרות תעשה עם קבלנים בעלי סיווג רשום מתאים מבחינת מהות הבניה והיקפה.

6.13.3.

התקשרות עם רוכשים

בהתקשרויותיה עם רוכשי הדירות כפופה הקבוצה להוראות חקיקה שונות בקשר עם התחייבויותיה לגבי אופי ואיכות הבניה והאחריות הניתנת לה ולליקויים אפשריים שהתגלו, הפירוט הנדרש בהסכמי הרכישה, והבטחת כספם של הרוכשים בהתאם לדרכים המנויות בחקיקה (ר' פירוט בסעיף 6.6.6 לעיל).

6.14.

הסכמים מהותיים

לפרטים אודות עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים ראה תקנה 22 בפרק ד' לדוח התקופתי וראה באור 32 (ג, ו-ד) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

6.15

הליכים משפטיים

לפרטים אודות ההליכים המשפטיים המהותיים אשר החברה הינה צד להם וההפרשות שבוצעו בקשר עם הליכים אלה, ראה ביאור 28 בדוחות הכספיים של החברה.

6.16

יעדים, אסטרטגיה, וצפי לשנה הקרובה

6.16.1

תחום יזום ובניה למגורים - בשנה הקרובה תמשיך הקבוצה ותתמקד בבניית ומכירת הפרויקטים שבביצוע, וכן תפעל לקידום הפרויקטים בתכנון עד לביצוע תוך שמירה על מיצובה בענף. הקבוצה תשמר את פעילותה בתחום מתוך מגמה של הערכת שוק הנדל"ן בארץ ובחינתו לצורך מציאת הזדמנויות עסקיות כדאיות ותמשיך לפעול בתחום יזום ובניה למגורים באופן סלקטיבי תוך מתן עדיפות לעסקאות קומבינציה ובלבד שהרווח הגולמי הצפוי לכל פרויקט הינו בשיעור הולם.

6.16.2

בתחום השכרת נכסי מקרקעין מניבים - בשנה הקרובה החברה תפעל לשמר את פעילותה בתחום תוך מאמץ להשגת מימון חלופי לנכסיה (על מנת להקטין את ההתחייבויות הקיימות בגינם) וזאת בין היתר על ידי איתור שוכרים לנכסים פנויים באופן שיקל על השגת מימון כאמור.

6.17

מידע כספי לגבי מגזרים גיאוגרפיים

לפרטים אודות מידע כספי על הכנסות מחיצוניים וסך הנכסים של המגזרים הגיאוגרפיים של הקבוצה, ראה ביאור 31 לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2020.

6.18

גורמי סיכון

פעילותה של החברה מושפעת בין היתר מגורמי הסיכון הבאים :

6.18.1

סיכוני מאקרו

מצב המשק – הרעה במצב הכלכלי באזורים בהם פועלת הקבוצה, כגון, ירידה בקצב הצמיחה במשק, עלייה בשיעורי האבטלה, ירידה בצמיחה לנפש, משברים פיננסיים, שינויים בדין, לרבות שינויים בדיני המס, שינויים בשיעור האינפלציה והריבית ושינויים בשער החליפין, עלולים להשפיע לרעה על שוק הנדל"ן באזורים בהם פועלת החברה ולהשפיע לרעה על תוצאות פעילותה של החברה, הן בתחום הבניה למגורים והן בתחום הנדל"ן להשקעה. שינויים העשויים לחול במדיניות בנק ישראל בנושא הריבית, והשפעתה, בין היתר, על ריבית המשכנתאות, עשויים להשפיע על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה. שינויים בשיעור ריבית "הפריים" עלולים לגרום להשפעה שלילית על תוצאותיה של הקבוצה.

6.18.2

גורמי סיכון ענפיים

6.18.2.1

זמינות כ"א וחומרי גלם - עיכוב או מחסור מתמשך בחומרי גלם או כוח אדם מיומן לבניה, לרבות כתוצאה מהקשחת מדיניות ה"שמיים הסגורים" בקשר עם כוח האדם הזר בישראל, עשוי להשפיע על יכולתם של הקבלנים הראשיים עמם מתקשרת הקבוצה וכן על יכולתה של הקבוצה, לעמוד ביעדי זמן מקוריים שנקבעו להשלמת העבודות, וכן על עלויות העבודות שמשלמת הקבוצה. לפרטים נוספים ר' סעיף 6.5.5 לעיל.

6.18.2.2

היצע שטחים להשכרה – ירידה מהותית בקצב הצמיחה באזורים בהם פועלת החברה וגידול מהותי בעודפי ההיצע של השטחים המיועדים להשכרה, בין היתר, בעקבות בניית שטחים מניבים

נוספים, עלולים לגרום לירידת מחירי השכירות ולהשפיע לרעה על הכנסות החברה מנכסים מניבים.

6.18.2.3. אפשרויות לגיוס אשראי - ככל שתימשך מגמת הקיטון או הגבלת היקף האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן, עלול הדבר לפגוע ביכולת הקבוצה לממן ולפתח פרויקטים חדשים, זאת ככל שלא תצליח לגייס מימון כאמור ממקורות חוץ בנקאיים. לפרטים נוספים ר' סעיף 6.5.7 לעיל.

6.18.2.4. שינויי חקיקה ותקינה - פעילות הקבוצה בתחומי הנדל"ן השונים חשופה לשינויים אפשריים בהתקנים, בתקנים, במגבלות ובפיקוח הממשלתי המפורטים בסעיף 6.13 לעיל, לרבות עיכובים או הימנעות מהעמדת תשתיות לאתרי הבנייה של הקבוצה ושינויים בחוקי הארנונה באזורים בהם ממוקמים שטחי הקבוצה.

6.18.2.5. שביתה כללית בענפי הבניה ו/או הנמלים עלולה לגרום לעיכוב בהקמת מבנים והשלמתם במועד.

6.18.2.6. סיכוני מדד וריבית - שינויים קיצוניים במדד המחירים לצרכן מחד ובמדד התשומות לבנייה מאידך עלולים להשפיע לרעה על מחיר הקמת נכסים חדשים ועל הכנסות החברה. כך גם עלייה משמעותית בריבית תעלה את התשואה הנדרשת על הנכסים ושווי נכסי החברה עלול לפחות כתוצאה מכך.

6.18.3. גורמי סיכון מיוחדים לחברה

6.18.3.1. לקבוצה התחייבויות פיננסיות בסך של כ-122,281 אלפי ש"ח, כמפורט בסעיף 6.11 לעיל. במידה ובמועד פירעון ההלוואות תיאלץ הקבוצה לגייס אשראי נוסף בריבית בשיעור הגבוה מהריבית הממוצעת המפורטת לעיל, עשויות להיגרם לקבוצה הוצאות מימון נוספות.

6.18.3.2. הקבוצה חשופה ומושפעת מגורמים חיצוניים כגון הפעילות בענף הנדל"ן בארץ, אפשרויות גיוס אשראי ומימון להשקעותיה, שינויים במדדי המחירים בארץ, והשינויים בשיעורי הריבית במשק ובחו"ל.

6.18.3.3. סיכוני יזמות – בשל תחומי פעילותה, חשופה הקבוצה לסיכונים המושפעים מתנאים כלכליים ואחרים כדוגמת היעדר נזילות בהשקעות בנדל"ן; האפשרות של נשיאה בהוצאות בגין בינוי ורכישת נכסים אותם לא תצליח הקבוצה להשכיר; נשיאה בעלויות לא מתוכננות בגין פעולות תיווך ואיתור שוכרים חדשים; הסיכון שבאי איתור הזדמנויות השקעה מתאימות, המהוות תנאי לצמיחתה של הקבוצה; יכולתם של נכסי ומוצרי הקבוצה להפיק הכנסות בשיעור שיכסה את ההוצאות התפעוליות.

6.18.3.4. השקעות בנכסים במערב אירופה - בתחום זה מושפעת הקבוצה מהפעילות בשוק הנדל"ן בצרפת, מהשינויים בשער חליפין של האירו מול השקל ומהשינויים ברמת ריבית היורבור באירופה.

6.18.3.5. שינויים בשער חליפין – לפרטים נוספים ראה ביאור 33 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

6.18.4. להלן פירוט גורמי הסיכון על- פי טיבם ומידת השפעתם, להערכת הנהלת החברה, על עסקי הקבוצה :

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה			גורם הסיכון
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
סיכונים מאקרו			
√			מצב המשק
סיכונים ענפיים			
√			מחסור בכוח אדם וחומרי גלם
		√	היצע שטחים להשכרה
√			הגבלת היקף האשראי בענף ואפשרויות גיוס אשראי
		√	שינויים אפשריים בחקיקה ובתקינה
		√	השבתות נמלים
		√	סיכוני מדד וריבית
סיכונים מיוחדים לחברה			
√			התחייבויות פיננסיות של הקבוצה
	√		סיכוני יזמות
	√		השקעות בנכסים באירופה
	√		שינויים בשערי חליפין

פרק 6 א- חברות בנות וחברות קשורות

6.20 החזקות בתאגידים מוחזקים, חברות בנות וחברות קשורות של החברה ליום 30

בספטמבר 2021

בטבלאות שלהלן מוצגים נתונים אודות החזקות החברה בתאגידים מוחזקים, חברות בנות וחברות קשורות ליום 30 בספטמבר 2021 ו- 31 בדצמבר 2020, תמצית נתונים של חברות אלה, הכנסות החברה מהן ויתרת הלוואות/ערבויות לחברות/תאגידים כאמור:

30 בספטמבר 2021

הא - 2

אגרות חוב והלוואות			שיעור החזקה בהון ובאחוזי ההצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים	ערך בדוח הכספי הנפרד ליום 30.09.2021	סוג המניות ומספרן	החברה
מועד פדיון ההלוואה	תנאי ההצמדה של קרן/ריבית ובסיס ההצמדה	יתרה ליום 30.09.2021 (באלפי ש"ח)				
-	2.45%	(187)	100%	345	100 מ"ר בנות ש"ח	טלדא לוי בע"מ
-						
-	צמוד ליורו	הלוואה א' 5,501	100%	(5,453)	1,000 מ"ר בנות ש"ח	נובה תחנות דלק בע"מ
-	2.45%	הלוואה ב' 5,998				
-	-	-	100%	15,707	100 מ"ר בנות ש"ח	יורו גלוב בע"מ
-	-	-	100%	(12,676)	1000 מ"ר בנות 1 C£ (€ 1.71)	JINOVA Properties Limited ¹
-	צמוד ליורו + 1.35%	(21,720)	100%	20,937	500 מ"ר בנות € 15.24	EL S.A.R.L
-	צמוד ליורו + 1.35%	הלוואה א' (21,207)	100%	59,451	74,769 מ"ר בנות € 15.24	HADAR S.A.R.L
-	צמוד ליורו + 1.82%	הלוואה ב' (14,851)				
-	צמוד ליורו + 1.35%	(20,518)	100%	15,957	50,000 מ"ר בנות 15.24€	CARMEL S.A.R.L ²
-	צמוד ליורו + 1.35%	(1,952)	100%	1,782	50,000 מ"ר בנות 15.24€	ITAL S.A.R.L ³
-	צמוד ליורו	(14,996)	100%	52	310 מ"ר 100 בנות €	ETI Holdings S.A
-	-	-	100%	15,164	310 מ"ר 100 בנות €	DNA Investments SA ⁴
-	צמוד ליורו	218	100%	(489)	1000 מ"ר בנות € 62	Nova France SA ⁵
-	-	-	100%	(20,555)	שותפות מוגבלת	Keyterra 1 GmbH&Co. KG ⁶
-	-	-	100%	(1,786)	שותפות מוגבלת	Keyterra 2 GmbH&Co. KG ⁷
-	צמוד ליורו	4,466	100%	(4,651)	שותפות מוגבלת	Keyterra 3 GmbH&Co. KG ⁸

¹ באמצעות יורו גלוב בע"מ

² באמצעות Nova France SA

³ באמצעות Nova France SA

⁴ באמצעות TAI Holdings SA

⁵ באמצעות נובה תחנות דלק בע"מ

⁶ באמצעות JINOVA PROPERTIES LIMITED

⁷ ע"י הסכם נאמנות עם הבעלים

⁸ באמצעות CHRIREVA HOLDINGS LIMITED

הא - 4

-	צמוד ליורו	(4,272)	100%	4,909	מ"ר אחת בת € 25,000	Bremer Straße 20-22 Hamburg-Harburg GmbH⁹
-	-	-	100%	15,998	90,000 מ"ר בנות € 1	Colvin England BV¹⁰

31 בדצמבר 2020

⁹ באמצעות Jinova Properties LIMITED

¹⁰ 2% מוחזקים בנאמנות על ידי בעל שליטה בחברה.

הא - 5

אגרות חוב והלוואות			שיעור החזקה בהון ובאחוזי ההצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים	ערך בדוח הכספי הנפרד ליום 31.12.2020	סוג המניות ומספרן	שם החברה
מועד פדיון ההלוואה	תנאי ההצמדה של קרן/ריבית ובסיס ההצמדה	יתרה ליום 31.12.2020 (באלפי ש"ח)				
-	2.62% ריבית	(568)	100%	144	100 מ"ר בנות ש"ח	טלדא לוי בע"מ
-						
-	צמוד ליורו	הלוואה א' 5,807	100%	(5,229)	1,000 מ"ר בנות ש"ח	נובה תחנות דלק בע"מ
-	2.62%	הלוואה ב' 5,890				
-	-	-	100%	16,576	100 מ"ר בנות ש"ח	יורו גלוב בע"מ
-	-	-	100%	(13,382)	1000 מ"ר בנות 1 C£ (€ 1.71)	JINOVA Properties Limited ¹¹
-	צמוד ליורו + 1.35%	22,812	100%	22,836	500 מ"ר בנות € 15.24	EL S.A.R.L
-	צמוד ליורו + 1.35%	הלוואה א' (20,463)	100%	61,698	74,769 מ"ר בנות € 15.24	HADAR S.A.R.L
-	צמוד ליורו + 1.82%	הלוואה ב' (11,832)				
-	צמוד ליורו + 1.35%	(21,527)	100%	16,711	50,000 מ"ר בנות 15.24€	CARMEL S.A.R.L ¹²
-	צמוד ליורו + 1.35%	(2,079)	100%	1,874	50,000 מ"ר בנות 15.24€	ITAL S.A.R.L ¹³
-	צמוד ליורו	(15,832)	100%	55	310 מ"ר 100 בנות €	ETI Holdings S.A
-	-	-	100%	16,009	310 מ"ר 100 בנות €	DNA Investments SA ¹⁴
-	צמוד ליורו	230	100%	(516)	1000 מ"ר 62 בנות €	Nova France SA ¹⁵
-	-	-	100%	(21,700)	שותפות מוגבלת	Keyterra 1 GmbH&Co. KG ¹⁶
-	-	-	100%	(1,885)	שותפות מוגבלת	Keyterra 2 GmbH&Co. KG ¹⁷
-	צמוד ליורו	5,370	100%	(4,666)	שותפות מוגבלת	Keyterra 3 GmbH&Co. KG ¹⁸

הא - 6

-	צמוד ליורו	(4,510)	100%	5,183	מ"ר אחת בת € 25,000	Bremer Straße 20-22 Hamburg-Harburg GmbH¹⁹
-	-	-	100%	16,889	90,000 מ"ר בנות € 1	Colvin England BV²⁰

¹¹ באמצעות יורו גלוב בע"מ

¹² באמצעות Nova France SA

¹³ באמצעות Nova France SA

¹⁴ באמצעות TAI Holdings SA

¹⁵ באמצעות נובה תחנות דלק בע"מ

¹⁶ באמצעות JINOVIA PROPERTIES LIMITED

¹⁷ ע"י הסכם נאמנות עם הבעלים

¹⁸ באמצעות CHRIREVA HOLDINGS LIMITED

¹⁹ באמצעות Jinovia Properties LIMITED

²⁰ 2% מוחזקים בנאמנות על ידי בעל שליטה בחברה.

מחזיקים בתאגידים מוחזקים, חברות בנות וקשורות עיקריות של החברה

למיטב ידיעת החברה ומנהליה, להלן שמות המחזיקים בלמעלה מ-25% מהון המניות המונפק או מכח ההצבעה או מהסמכות למנות דירקטורים בתאגידים מוחזקים או בחברות בנות או קשורות עיקריות של החברה וכן שיעור ההחזקה שלהם כאמור, נכון למועד התסקיף:

שם החברה/התאגיד	אחוז ההחזקה בהון	אחוז ההחזקה בהצבעה	הגורם המחזיק
טלדא לוי בע"מ	100%	100%	א. לוי השקעות ובנין בע"מ
נובה תחנות דלק בע"מ	100%	100%	א. לוי השקעות ובנין בע"מ

נובה תחנות דלק בע"מ	100%	100%	NOVA FRANCE S.A.
א. לוי השקעות ובנין בע"מ	1%	1%	(1) CARMEL S.A.R.L
NOVA FRANCE S.A.	99%	99%	(1) CARMEL S.A.R.L
NOVA FRANCE S.A.	99%	99%	(2) ITAL S.A.R.L
א. לוי השקעות ובנין בע"מ	1%	1%	(2) ITAL S.A.R.L
א. לוי השקעות ובנין בע"מ	100%	100%	HADAR S.A.R.L
א. לוי השקעות ובנין בע"מ	100%	100%	EL S.A.R.L
א. לוי השקעות ובנין בע"מ	100%	100%	E.T.I Holding S.A.
א. לוי השקעות ובנין בע"מ	100%	100%	KEYTERRA 3 GMBH & CO. KG
E.T.I Holding S.A.	100%	100%	T.A.I Holding S.A.
T.A.I Holding S.A.	100%	100%	D.N.A Holding S.A.
א. לוי השקעות ובנין בע"מ	94%	94%	BREMER STRAß HAMBURG (3) GMBH
א. לוי השקעות ובנין בע"מ	100%	100%	יורו-גלוב בע"מ
יורו-גלוב בע"מ	100%	100%	JINOVA PROPERTIES LIMITED
JINOVA PROPERTIES LIMITED	100%	100%	KEYTERRA 1 VERWALTUNG GMBH
JINOVA PROPERTIES LIMITED	(* 100%	(* 100%	KEYTERRA 2 VERWALTUNG GMBH
א. לוי השקעות ובנין בע"מ (4)	100%	100%	KEYTERRA 3 VERWALTUNG GMBH
JINOVA PROPERTIES LIMITED	100%	100%	KEYTERRA 1 GMBH & CO. KG
JINOVA PROPERTIES LIMITED	100%	100%	KEYTERRA 2 GMBH & CO. KG
יורו גלוב בע"מ	(** 100%	(** 100%	COLVIN ENGLAND B.V
JINOVA PROPERTIES LIMITED	100%	100%	KAMMERSTUCK DORTMUND GRUNDSTUCKS GMBH
JINOVA PROPERTIES LIMITED	100%	100%	ZOLLTORPASSAGE NEUSS GMBH
JINOVA PROPERTIES LIMITED	6%	6%	BREMER STRABE (3) HAMBURG GMBH

(* מוחזקת בנאמנות על ידי צד ג' עבור החברה.

(** 2% מוחזקים בנאמנות על ידי בעל שליטה בחברה.

(1)-(3) ההחזקה במישרין ובעקיפין הינה 100%.

(4) טרם הושלמה העברת הבעלות.

הא - 9

להלן תיאור כללי של כל תאגיד מוחזק, חברה בת של החברה ושל חברה קשורה שלה, בציון הרווחים, הדיבידנד, הריבית ודמי הניהול שקיבלה החברה מכל תאגיד כאמור, בתקופה של ששה החודשים שנסיימה ביום 30 ביוני 2021 וביום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח) :

30 ביוני 2021

שם החברה	רווח (הפסד) (באלפי ש"ח)	רווח (הפסד) כולל (באלפי ש"ח)	דיבידנד	דמי ניהול	ריבית (כולל הפרשי שער)/(הוצאות) בתקופת הדוח באלפי ש"ח
טלדא לוי בע"מ	201	201	-	-	(8)
יורו גלוב בע"מ	200	200	-	-	-
HADAR S.A.R.L	1,052	1,052	-	-	(334)
CARME L S.A.R.L ²¹	132	132	-	-	942
Nova France SA ²²	-	-	-	-	(12)
ITAL S.A.R.L ²³	(4)	(4)	-	-	93
EL S.A.R.L	119	119	-	-	1,029
Colvin England BV	-	-	-	-	-
KEYTE RRA 3 Gmbh& Co. KG	(241)	(241)	-	-	-
נובה	(108)	(108)	-	-	(198)

²¹ באמצעות Nova France SA

²² באמצעות נובה תחנות דלק בע"מ

²³ באמצעות Nova France SA

31 בדצמבר 2020

שם החברה	רווח (הפסד) (באלפי ש"ח)	רווח (הפסד) כולל (באלפי ש"ח)	דיבידנד	דמי ניהול	ריבית (כולל הפרשי שער)/(הוצאות) בתקופת הדוח באלפי ש"ח
טלדא לוי בע"מ	30	30	-	-	(116)
יורו גלוב בע"מ	280	280	-	-	-
HADAR S.A.R.L	6,010	6,010	-	16	(425)
CARMEL S.A.R.L ²⁴	188	188	-	4	(629)
Nova France SA ²⁵	-	-	-	-	4
ITAL S.A.R.L ²⁶	(12)	(12)	-	4	(59)
EL S.A.R.L	169	169	-	2	(626)
Colvin England BV	-	-	-	-	-
KEYTERRA 3 GmbH&Co. KG	(220)	(220)	-	-	-
נובה	(37)	(37)	-	-	247

לפירוט אודות תוצאות פעילות של התאגידים הקשורים והחברות הבנות המפורטות לעיל, בציון הרווח (לפני הפרשת מס ולאחריה) וכן הדיבידנד, הריבית ודמי הניהול שקיבלה החברה מהתאגידים הקשורים והחברות הבנות המפורטות לעיל, בשנת 2019 – ראה תקנות 11 ו- 13 בחלק הרביעי ("פרטים נוספים אודות התאגיד") בדוח התקופתי לשנת 2019 שפורסם ביום 31 במרץ 2020 (אסמכתא : 2020-01-034119) ("הדוח התקופתי לשנת 2019"), המובאים על דרך ההפניה.

²⁴ באמצעות Nova France SA

²⁵ באמצעות נובה תחנות דלק בע"מ

²⁶ באמצעות Nova France SA



דוח דירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופות שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2021, וביום 31 בדצמבר 2020

מופנית בזאת תשומת לב הקורא לכך שהחברה הינה "תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 והיא אימצה את ההקלות הבאות: (1) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית; (2) העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40% (תוך הותרת סף הצירוף לדוחות כספיים שנתיים על 20%) ו-(3) פטור מיישום הוראות התוספת השנייה בתקנות (פרטים בדבר חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם, "דוח גלאי") לתאגידים קטנים אשר החשיפה שלהם לסיכונים שוק הנובעים ממכשירים פיננסיים אינה מהותית, בהתאם לספי מהותיות שנקבעו בתיקון. מובהר בזאת כי בדוח התקופתי להלן יושמו ההקלות המפורטות לעיל, ככל שהן רלוונטיות לחברה.

א'. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות פעולותיה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה:

1. כללי

א. לוי השקעות ובנין בע"מ ("החברה") התאגדה ביום 8 באוגוסט 1977 וביום 2 בפברואר 1994 הפכה לחברה ציבורית לאחר הנפקה ראשונה של מניותיה לציבור. החברה פועלת בעצמה ובאמצעות חברות בנות וקשורות ("הקבוצה") בשני תחומי פעילות עיקריים: יזום והקמת מיזמי נדל"ן של פרויקטים למגורים, וכן בתחום רכישה, פיתוח והשכרת נכסים מניבים בישראל ובמערב אירופה. ביום 25 במרץ 2018 נמחקו מניות החברה מהמסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב ("הבורסה"). ביום 1 בינואר 2020 החלה החברה לדווח במתכונת דיווח חצי שנתית.

ליום 30 בספטמבר 2021 עומדת מצבת שטחי ההשכרה של החברה על 9,981 מ"ר, מתוכם 6,016 מ"ר בחו"ל ו-3,965 מ"ר בישראל.

2. מצב כספי

2.1. סך המאזן של החברה ליום 30 בספטמבר 2021 הסתכם לסך של כ-190.6 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-235.4 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. להלן השינויים שחלו בסעיפי הנכסים וההתחייבויות:

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	31.12.2020 (אלפי ש"ח)	30.9.2020	30.9.2021 (אלפי ש"ח)	נכסים שוטפים

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	31.12.2020 (אלפי ש"ח)	30.9.2020	30.9.2021 (אלפי ש"ח)	
ירידה בסך של כ-6.7 מיליון ש"ח שימשה לפעילות שוטפת.	9,193	3,693	2,527	מזומנים ושווי מזומנים
ירידה בסך של כ-1.1 מיליון ש"ח נובעת מפירעון הלוואה בגין ליווי בנקאי מהעברה לשוטף בגין עלויות בניה בניכוי תקבולים בגין פרויקטים בביצוע.	1,853	3,758	761	מזומנים בחשבונות ליווי בנקאי
ירידה בסך של כ-2.4 מיליון ש"ח נובעת בעיקר מהחזר פקדון בסך של כ-1.1 מיליון ש"ח בגין עסקת הגנה והעברת 1 מ' ש"ח מחשבון נאמנות בגין תחנת הדלק לחשבון השוטף.	4,733	5,641	2,259	מזומנים המוגבלים בשימוש
עליה בסך של כ-2 מיליון ש"ח נובעת מחוב בגין מכירת דירה בפרויקט אילת 14 שלב א' בסך של כ-1.6 מיליון ש"ח ומחוב בגין עבודות שינויים בעתלית בסך של כ-0.2 מיליון ש"ח.	234	2,014	2,235	לקוחות
הכנסות לקבל בגין הכרה בהכנסות מחוזי מכר בפרויקטים בביצוע החברה, בהתאם לתקן IFRS15.	10,248	12,377	9,392	הכנסות לקבל מרוכשי דירות
לאחר תאריך הדוח החוב נפרע	3,479	5,147	221	חוב בעלי עניין
עליה בסך של כ-0.2 מיליון ש"ח נובעת בעיקר מסכום לקבל בסך של כ-1.8 מיליון ש"ח בניכוי ירידה סעיף מיסים לקבל בסך של כ-1.7 מיליון ש"ח הכולל קיזוז מע"מ עסקאות בסך של כ-0.8 מיליון ש"ח וקבלת החזר משלטונות המס בגרמניה בסך של כ-0.9 מיליון ש"ח.	2,605	2,780	2,768	חייבים ויתרות חובה
ראה באור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2020	1,968	1,956	2,055	חייבים בגין עסקת קומבינציה
ירידה בסך של כ-22.8 מיליון ש"ח נובעת ממכירת דירות בפרויקט באילת 14 ועתלית ומהעברת מלאי מקרקעין לעבודות בביצוע.	39,583	32,976	16,790	מקרקעין לבניה ומלאי דירות
ירידה בסך של כ-6.9 מיליון ש"ח נובעת מדיווח בהתאם לתקן IFRS15 בניכוי השקעות בפרויקטים בביצוע.	9,493	15,486	2,639	מלאי בניינים למכירה בהקמה
	-	18,317	-	נכס המוחזק למכירה
				נכסים לא שוטפים
לא חל שינוי מהותי.	1,040	930	1,221	נכסים בשל הטבות לעובדים
הירידה בסך של כ-3.7 מיליון ש"ח נובעת מהפרשי שער עקב ירידת שער האירו ב-5.3% בסכום של כ-4.4 מיליון ש"ח בניכוי עליית ערך בסך של כ-0.7 מיליון ש"ח.	132,678	119,236	128,957	נדל"ן להשקעה
עליה בסך של כ-0.6 מיליון ש"ח נובעת בעיקר משיערוך נכס.	18,235	6,056	18,788	רכוש קבוע
	95	127	24	נכס זכות שימוש
	235,437	230,494	190,637	סך נכסים
				ההתחייבויות השוטפות:
העלייה נובעת בעיקר מחיוב ריבית.	4,711	4,570	5,249	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים:

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	31.12.2020 (אלפי ש"ח)	30.9.2020	30.9.2021 (אלפי ש"ח)	
עליה בסך של כ- 6.2 מיליון ש"ח נובעת מעליה בחלויות שוטפות.	12,905	7,436	19,076	אשראי מבעלי עניין
ירידה בסך של כ- 18.7 מיליון ש"ח נובעת מפירעון הלוואות בסך 21.6 מיליון ש"ח בניכוי ריבית בגין הלוואה בסך של כ- 2.9 מיליון ש"ח.	67,728	66,684	49,055	אשראי מאחרים
ירידה בסך של כ- 28.3 מיליון ש"ח נובעת מפירעון הלוואות בגין פרויקטים בביצוע החברה.	39,013	43,002	10,744	הלוואות בגין פרויקטים בחשבונות ליווי
	3,982	4,545	3,061	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
הירידה בסך של כ- 5.5 מיליון ש"ח נובעת בעיקר מקיטון בהתחייבות בגין קומבינציה באתר בעתלית בסך של 2.8 מיליון ש"ח וקיטון בהפרשה לגמר בסך של כ- 1.9 מיליון ש"ח.	15,349	18,730	9,871	זכאים ויתרות זכות
לא חל שינוי מהותי.	682	625	690	הפרשות
	-			מקדמות מרוכשי דירות בעלי שליטה
עליה בסך של כ- 0.7 מיליון ש"ח, נובעת מתקבולים מדיירים בניכוי דווח בהתאם לתקן IFRS 15.	4,236	4,428	4,871	מקדמות מרוכשי דירות ומקרקעין
לא חל שינוי מהותי.	9,422	9,629	9,255	מיסים לשלם שוטפים
	-	7,612	-	התחייבויות המתייחסות לנכסים המוחזקים למכירה
ירידה בסך של כ- 2 מיליון ש"ח נובעת בעיקר מהפרשי שער עקב ירידת שער האירו ב- 5.3%.	39,226	40,085	37,166	הלוואות מתאגידים בנקאיים
מוין לזמן קצר.	6,378	11,984	-	הלוואה מבעלי עניין
	-	30		התחייבות בגין חכירה
לא חל שינוי מהותי.	1,270	1,296	1,203	התחייבויות אחרות
ירידה בסך של כ- 0.9 מיליון ש"ח נובעת מהפרש שער עקב ירידת שער האירו ב- 5.3%.	17,583	15,737	16,678	מיסים נדחים
עליה בהון עצמי בסך של כ- 10.8 מיליון ש"ח נובעת מרווח נקי בסך של כ- 3.1 מיליון ש"ח, מקרן הון בגין שערך רכוש קבוע בסך של כ- 0.6 מיליון ש"ח, משטר הון בסך של כ- 8.6 מיליון ש"ח בניכוי התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח.	12,952	(5,899)	23,718	הון עצמי
	235,437	230,494	190,637	סך התחייבויות

2.2. סך המאזן של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 הסתכם לסך של כ- 235.4 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 270.3 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. להלן השינויים שחלו בסעיפי הנכסים וההתחייבויות:

הסבר	31.12.2019 (אלפי ש"ח)	31.12.2020 (אלפי ש"ח)	
			נכסים שוטפים
עליה בסך של כ-7.4 מיליון ש"ח נובעת מתקבול בגין הלוואה שנתקבלה בצרפת בסך של כ-9.2 מיליון ש"ח, מתקבול בגין מכירת נכס בגרמניה בסך של כ-10.2 מיליון ש"ח בנכוי העברה לפקדון בגין עסקת הגנה בסך של כ-3.8 מיליון ש"ח והעברה לפעילות שוטפת בסך של כ-8.9 מיליון ש"ח.	1,847	9,193	מזומנים ושווי מזומנים
ירידה בסך של 4.9 מיליון ש"ח נובעת משחרור כספים לפעילות השוטפת ומפרעון הלוואות בגין פרויקטים בביצוע.	6,845	1,853	מזומנים בחשבונות ליווי בנקאי
עליה של 1.2 מיליון ש"ח נובעת בעיקר מפקדון בגין עסקת הגנה בסך של כ-1.4 מיליון ש"ח.	3,437	4,733	מזומנים המוגבלים בשימוש
לא חל שינוי מהותי	678	234	לקוחות
הכנסות לקבל בגין הכרה בהכנסות מחוזי מכר בפרויקטים בביצוע החברה בהתאם לתקן IFRS15.	9,207	10,248	הכנסות לקבל מרוכשי דירות
החוב נפרע ב-12 במאי 2021.	-	3,479	חוב בעלי עניין
עליה של 2.1 מיליון ש"ח נובעת וחוב להחזר בגין מס ערך מוסף בסך של כ-1.2 מיליון ש"ח וחוב בגין מס הכנסה בגרמניה בסך של כ-0.8 מיליון ש"ח.	469	2,605	חייבים ויתרות חובה
לא חל שינוי מהותי.	1,796	1,968	חייבים בגין עסקת קומבינציה
עליה של 19.5 מיליון ש"ח בעיקר מדירות בגין פרויקטים שהסתיימו באילת 14 ובעתלית.	20,088	39,583	מקרקעין לבניה ומלאי דירות
ירידה של 44.8 מיליון ש"ח נובעת מדיווח בהתאם לתקן IFRS15 בניכוי השקעות בפרויקטים בביצוע.	54,284	9,493	מלאי בניינים למכירה בהקמה
העברת דירות שנמכרו באילת 13 ובחדרה לרוח והפסד.	2,949	-	<u>מלאי דירות – בעלי שליטה</u>
מימוש תחנת הדלק.	27,370	--	<u>נכס המוחזק למכירה</u>
			נכסים לא שוטפים
לא חל שינוי מהותי.	989	1,040	נכסים בשל הטבות לעובדים
ירידה בסך של כ-1.3 מיליון ש"ח נובעת ממכירת נכס בגרמניה וגריעה בסך של כ-17.6 מיליון ש"ח מנדל"ן להשקעה בניכוי עליות ערך בסך של כ-15.1 מיליון ש"ח ובניכוי הפרשי שער בגין עליית שער האירו ב-1.7%.	134,014	132,678	נדל"ן להשקעה
עליה בסך של כ-12.1 מיליון ש"ח נובעת בעיקר משערוך רכוש קבוע.	6,082	18,235	רכוש קבוע
	205	95	נכס זכות שימוש

הסבר	31.12.2019 (אלפי ש"ח)	31.12.2020 (אלפי ש"ח)	
	270,260	235,437	סך נכסים
			ההתחייבויות השוטפות:
ירידה בסך של כ-3.1 מיליון ש"ח נובעת בעיקר מפרעון הלוואה בצרפת וקיטון בחלויות שוטפות בגין הלוואה בצרפת.	7,845	4,711	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים:
ירידה בסך של כ-3 מיליון ש"ח מפרעון הלוואה בגין תחנת דלק בנכוי עלייה בחלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך.	15,900	12,905	אשראי מבעלי עניין
עלייה בסך של כ-37.8 מיליון ש"ח נובעת מהלוואה שנתקבלה ממוסד כספי בגין נכס בתל אביב בסך של כ-39.7 מיליון ש"ח. ריבית לשלם בגין הלוואות בסך של כ-3.6 מיליון ש"ח. בנכוי פרעון הלוואות מאחרים בסך של כ-5.5 מיליון ש"ח.	29,891	67,728	אשראי מאחרים
ירידה בסך של 16.7 מיליון ש"ח נובעת מפרעון הלוואות בגין פרויקטים בביצוע.	55,733	39,013	הלוואות בגין פרויקטים בחשבונות ליווי
	5,659	3,982	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
	12	--	התחייבויות לבעלי עניין
ירידה בסך של כ-7.3 מיליון ש"ח נובעת בעיקר מקיטון בהתחייבות בגין קומבינציה באתר בעתלית בסכום של כ-6.3 מיליון ש"ח, מירידה בהתחייבות בגין מקדמה על חשבון מכירת חברה בגרמניה בסך של כ-2.3 מיליון ש"ח בנכוי גידול בהפרשה לגמר בגין פרויקטים בסך של כ-1.4 מיליון ש"ח.	22,574	15,349	זכאים ויתרות זכות
	570	682	הפרשות
העברת מקדמות בגין דירות שנמכרו באילת 13 ובחדרה לרוח והפסד.	3,113	-	מקדמות מרוכשי דירות בעלי שליטה
ירידה בסך של כ-9.3 מיליון ש"ח נובעת מדיווח בהתאם לתקן IFRS 15 בנכוי תקבולים מדיירים.	13,530	4,236	מקדמות מרוכשי דירות ומקרקעין
ירידה בסכום של כ-1.1 מיליון ש"ח נובעת בעיקר מתשלום מס בחברה בת.	10,531	9,422	מיסים שוטפים לשלם
ירידה עקב מכירת תחנת הדלק.	5,151	-	התחייבויות המתייחסות לנכסים המוחזקים למכירה
עליה בסך של כ-5.9 מיליון ש"ח נובעת בעיקר מהלוואה שנתקבלה בצרפת לאחר פרעון הלוואה קודמת בסך של כ-10.3 מיליון ש"ח. ירידה בחלויות שוטפות בסך של כ-2.9 מיליון ש"ח בנכוי פרעון הלוואה בגרמניה עקב מכירת נכס בסכום של כ-7 מיליון ש"ח.	33,273	39,226	הלוואות מתאגידים בנקאיים

הסבר	31.12.2019 (אלפי ש"ח)	31.12.2020 (אלפי ש"ח)	
פרעון הלוואה בגין נכס בתל-אביב.	35,460	-	הלוואות מאחרים
ירידה בסך של כ-7.4 מיליון ש"ח נובעת מהעברת הלוואות לחלויות שוטפות בסך של כ-12.7 מיליון ש"ח, בניכוי קבלת הלוואה בסך של כ-5.7 מיליון ש"ח.	13,761	6,378	הלוואה מבעלי עניין
לא חל שינוי מהותי.	115	-	התחייבות בגין חכירה
-"-	1,439	1,270	התחייבויות אחרות
עליה בסך של כ-2.7 מיליון ש"ח נובעת בעיקר מעתודה בגין עליות ערך נדל"ן להשקעה ושערוך רכוש קבוע בצרפת.	14,885	17,583	מסים נדחים
עליה בסך של כ-12.1 מיליון ש"ח נובעת מקרן הון בגין שערוך רכוש קבוע בסך של כ-9 מיליון ש"ח. העברת קרן הון מתרגום דוחות כספיים לרווח והפסד בגין מימוש פעילות חוץ בסך של כ-6 מיליון ש"ח, התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים בסך של כ-0.6 מיליון ש"ח בנכוי הפסד נקי בסך של כ-3.6 מיליון ש"ח.	818	12,952	הון עצמי
	270,260	235,437	סך התחייבויות

2.3. להלן תוצאות הפעילות והגורמים העיקריים אשר השפיעו על תוצאות הפעילות בתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2021 לעומת התקופה המקבילה אשתקד:

2.3.1. תוצאות הפעילות

בתקופת הדו"ח רשמה החברה רווח של כ- 3,075 אלפי ש"ח לעומת הפסד של כ-7,877 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הגולמי לתקופת הדו"ח עמד על 14,474 אלפי ש"ח והוא היווה כ-22.6% מההכנסות. הרווח התפעולי עמד על 12,089 אלפי ש"ח. הרווח הכולל עמד על 2,119 אלפי ש"ח.

ההסברים מתייחסים לתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד	31.12.2020	30.9.2020 (אלפי ש"ח)	30.9.2021 (אלפי ש"ח)	
הכנסות נובעות מהכרה בהכנסה מחוזים ממכירת דירות מגורים בסך 60,316 אלפי ש"ח, הכנסות ממכירת קרקע בעומרית בסך של כ-308 אלפי ש"ח והכנסות משכר דירה בארץ ובצרפת.	76,549	66,061	64,059	הכנסות
הרכב הרווח הגולמי לתקופת הדו"ח באלפי ש"ח: א. רווח ממכירת דירות מגורים 11,119 אלפי ש"ח. ב. רווח ממכירת מקרקעין בסך של 216 אלפי ש"ח. ג. השכרת נכסים בארץ – 1,143 אלפי ש"ח. ד. השכרת נכסים בפריז – 2,115 אלפי ש"ח. ה. השכרת נכס בגרמניה – (93) אלפי ש"ח. ו. שונות – (26) אלפי ש"ח.	14,417	11,772	14,474	רווח גולמי
ירידה בסך של כ-0.9 מיליון ש"ח נובעת בעיקר מהוצאות בגין חובות אבודים שנרשמו בתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ-0.7 מיליון ש"ח ומירידה בהוצאות דמי ניהול ואחרות.	(7,004)	(5,562)	(4,662)	הוצאות הנהלה וכלליות

ההסברים מתייחסים לתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד	31.12.2020	30.9.2020 (אלפי ש"ח)	30.9.2021 (אלפי ש"ח)	
				הוצאות מימון והכנסות
ההכנסות כוללות ריבית מחובות בעלי עניין, אחרים והפרשי שער.	661	578	444	הכנסות מימון:
ירידה בהוצאות מימון נובעת עקב פרעון הלוואות בגין פרויקטים בחשבונות הליווי, ירידה באחוז הריבית בגין הלוואה בפרויקט אילת 14 שלבים א' ו-ב' וירידה באחוז הריבית בגין הלוואה על נכס ירקון 185 ופרעון הלוואה בגין נכס ירקון 185.	(20,672)	(14,272)	(9,126)	הוצאות מימון:

2.4. תוצאות הפעילות

בתקופת הדו"ח רשמה החברה הפסד של כ- 3,570 אלפי ש"ח לעומת הפסד של כ-738 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הגולמי לתקופת הדו"ח עמד על 14,417 אלפי ש"ח והוא היווה כ-18.8% מההכנסות. הרווח התפעולי עמד על 16,407 אלפי ש"ח הרווח הכולל עמד על 12,134 אלפי ש"ח.

ההסברים מתייחסים לתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד	31.12.2018 אלפי ש"ח	31.12.2019 אלפי ש"ח	31.12.2020 אלפי ש"ח	
				הכנסות
ההכנסות נובעת מהכרה בהכנסות מחוזים ממכירת דירות מגורים בסך של כ-71,183 אלפי ש"ח והכנסות משכר דירה בארץ, בצרפת ובגרמניה.	71,076	48,039	76,549	
הרכב הרווח הגולמי לתקופת הדוח באלפי ש"ח: א. רווח ממכירת דירות מגורים 9,762 אלפי ש"ח. ב. השכרת נכסים בארץ 1,370. ג. השכרת נכסים בצרפת 2,837. ד. השכרת נכס בגרמניה 616. ה. שונות (168).	25,536	15,390	14,417	רווח גולמי
גידול של 394 אלפי ש"ח נובע מדמי ניהול בסך של כ-1,300 אלפי ש"ח שלא נרשמו בשנה קודמת, הפרשה לחובות אבודים בסך של כ-659 אלפי ש"ח בנכוי ירידה הוצאות שירותים מקצועיים בסך של כ-1,541 אלפי ש"ח.	7,568	6,610	7,004	הוצאות וכלליות הנהלה
				הוצאות מימון והכנסות
קיטון בהכנסות מימון נובע מירידה בהכנסות הפרשי שער. שנה קודמת היתה ירידה בשער האירו כ-9.63% וירידה בשער הדולר ב-7.8% לעומת עליה בשער האירו בשנת 2020 ב-0.12% ועליה בשער הדולר ב-0.29%.	88	4,154	661	הכנסות מימון:
עליה בהוצאות מימון בסך של כ-4,126 אלפי ש"ח נובעת מהפסד בגין עסקת הגנה בסך של כ-2,416 אלפי ש"ח ומהוצאות בגין פרעון מוקדם של הלוואה בגין נכס שנמכר בגרמניה בסך של כ-580 אלף ש"ח וכ-683 אלף ש"ח בגין הלוואה שנתקבלה בצרפת.	20,994	16,546	20,672	הוצאות מימון:

2.5. ניתוח נזילות ומקורות מימון של החברה

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים (נתונים כספיים באלפי ש"ח)	31.12.2020	30.9.2020 (אלפי ש"ח)	30.9.2021 (אלפי ש"ח)	
				מזומנים נטו מפעילות שוטפת
תזרים המזומנים החיובי נובע מתקבולים מדיירים בגין פרויקטים באילת 14 ובעתלית.	(7,089)	(1,006)	25,234	

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים (נתונים כספיים באלפי ש"ח)	31.12.2020	30.9.2020 (אלפי ש"ח)	30.9.2021 (אלפי ש"ח)	
תזרים חיובי מפעילות השקעה נובע בעיקר מזומנים בחשבונות הליווי ובמזומנים מוגבלים.	43,610	23,084	3,445	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה
תזרים מזומנים שלילי מפעילות מימון נובע בעיקר מהחזרי הלוואות בגין פרויקטים בביצוע וממוסדות בנקאיים.	(29,166)	(20,239)	(35,326)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים (נתונים כספיים באלפי ש"ח)	31.12.2018 אלפי ש"ח	31.12.2019 אלפי ש"ח	31.12.2020 אלפי ש"ח	
תזרים מזומנים שלילי נובע מהשקעות בפרוייקטים מהוצאות הנהלה וכלליות ומימון בנכוי תקבולים מדיירים.	(10,009)	(9,335)	(7,089)	מזומנים נטו מפעילות שוטפת
תזרים מזומנים חיובי בסך של כ-43,610 אלפי ש"ח נובע בעיקר מתקבולים בגין מכירת תחנת הדלק ונכס בגרמניה.	5,610	10,632	43,610	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה
תזרים מזומנים שלילי בסך של כ-29,166 אלפי ש"ח נובע בעיקר בהחזר הלוואה בסך של כ-7,765 מיליון ש"ח בגין נכס שנמכר בגרמניה מפרעון נטו של הלוואות בגין פרויקטים בביצוע בסך של כ-16,720 אלף ש"ח מפרעון אשראי לזמן קצר בסך של כ-19,505 א. ש"ח בנכוי הלוואה נטו שהתקבלה בצרפת בסך של כ-10,342 אלפי ש"ח בנכוי הלוואה שהתקבלה ממוסד כספי בסך של כ-5,791 אלפי ש"ח.	2,849	(3,426)	(29,166)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

2.6. לקבוצה הון חוזר שלילי ליום 30.9.2021 בסך של כ-70,225 אלפי ש"ח, לדעת דירקטוריון החברה, אין בגירעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות וזאת בהתחשב בתזרים החזוי שלה. החברה החליטה להמשיך ולפעול במגמה כללית של הקטנת שיעור המינוף במאזנה, בין השאר, באמצעות מכירת נדל"ן בארץ ובחול". מימוש הנכסים כאמור נעשה בהתאם להזדמנויות העסקיות וביחס לנכסים אשר, להערכת החברה, פוטנציאל ההשבחה הכלכלית בהם מוצה ותוך התחשבות בהשפעת התזרים המתקבל מהמכירה. מדיניות כללית זו אינה שוללת רכישה של נכסים והשקעה בנכסים קיימים, כאשר להערכת החברה מדובר בהזדמנות עסקית כדאית לחברה כמו כן החברה פועלת לגייס אגרות חוב מהציבור.

חלק ב' - הוראות גילוי בהיבטים שונים

3. לפרטים בדבר אירועים נוספים לאחר תאריך הדו"ח על המצב הכספי, ר' ביאור 4 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2021 ובאור 34 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020.

4. פרטים בקשר להערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד אשר שימשו כבסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוחות הכספיים

5. לפרטים בדבר תזרים המזומנים החזוי של החברה לשנתיים הקרובות, ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון.

6. לפרטים לגבי גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון, המספרים המוצגים בדוחות של חברת הדר זהים למספרים אשר אוחדו בדוחות הכספיים המאוחדים והסולו של החברה.

חלק ג' – היבטי ממשל תאגידי

7. תרומות

למועד התשקיף לחברה אין מדיניות בדבר הענקת תרומות כספיות.

8. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

לפרטים בדבר השכלתם, כישוריהם וניסיונם העסקי של הדירקטורים המכהנים בחברה, בהתאם להוראות תקנה 26 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), ראה סעיף לתשקיף.

בסמוך לאחר הפיכת החברה לחברה מדווחת, תפעל החברה למינוי דירקטורים חיצוניים, הקמת ועדות דירקטוריות וסיווג דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית פיננסית / כשירות מקצועית, כנדרש ובמועדים הקבועים על פי הדין, וכן לקביעת המספר המזערי הנדרש בדירקטוריון החברה של הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בהתאם להוראות סעיף 92 (א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999.

9. המבקר הפנימי

לאחר הפיכתה של החברה לציבורית, כהגדרת המונח בחוק החברות, בכוונת החברה למנות מבקר פנימי בהתאם להוראות הדין

10. גילוי בדבר שכר רואה החשבון המבקר

10.1. רואה החשבון המבקר של החברה הינו משרד רואה חשבון זיו – האפט - BDO מרחוב מנחם בגין 48 תל אביב.

10.2. שכר הטרחה נבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לרואה החשבון המבקר, בהתאם להיקף העבודה, לאופי העבודה, ניסיון העבר ותנאי השוק. הגורם המאשר את השכר הינו דירקטוריון החברה.

2020				2021			
שירותים אחרים		שירותי ביקורת וסקירה ושירותים לביקורת ושירותי מס		שירותים אחרים		שירותי ביקורת וסקירה ושירותים קשורים לביקורת ושירותי מס	
מספר שעות	ש"ח	מספר שעות	ש"ח	מספר שעות	אלפי ש"ח	מספר שעות	ש"ח
-	-	737	145,000	-	-	263	50,000

יונה לוי,

מנכ"ל משותף וחבר דירקטוריון

עזרא לוי,

יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל משותף

חיפה, 18 בינואר, 2022



גילוי בדבר תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד:

הנתונים בדוח התזרים החזוי מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ומבוססים על הערכות תחזיות ותכניות של החברה ביחס למצבת נכסיה והיתכנות מימושם. הערכות אלו מבוססות על המידע הקיים בידי החברה, על תכניות העבודה של החברה ועל הערכותיה בדבר השפעת גורמים חיצוניים ומקרו כלכליים על יכולתה למכור ולהשכיר נכסים, לקבל אשראי והלוואות, לשמור על מסגרות האשראי הקיימות. יחד עם זה, הערכות ותחזיות אלה עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה, התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 19 בפרק א' לדו"ח התקופתי (תיאור עסקי התאגיד) לשנת 2019, היות וגורמים אלה ואחרים אינם בשליטת החברה ומותנים בין היתר גם בצדדים שלישיים.

<u>1/1/2013- 30/9/2013</u>	<u>31/12/2021- 31/12/2022</u>	<u>30/9/2021- 31/12/2021</u>	
8,683	1,611	2,197	יתרות מזומנים והשקעות לטווח קצר (י.פ.)
			<u>מקורות מפעילות שוטפת:</u>
1,269	1,692	423	הכנסות משכר דירה/ השכרת נכסי מקרקעין
-	1,900		החזר תחנת הדלק
-	1,900		החזר חוב בעלי הקרקע ב עסקת הקומבינציה
770	770	370	תזרים פנוי חברות בנות
-	23,159		תקבולים מדיירים בניכוי עלויות בניה אילת שלב א,ב ו-ג בניכוי תקבול כנגד שחרור חלק ממקרקעי עומרית
	7,000		תקבול מתמורת ההנפקה כנגד שחרור שעבוד על 50 דונם מהמקרקעין של עומרית
-	-	4,447	תקבולים מדיירים בניכוי עלויות בניה פרויקט עתלית
			<u>מקורות מפעילות השקעה:</u>
		1,900	<u>הלוואה נוספת לצורך השתתפות במכרז חדרה</u>
			<u>פרויקטים בתכנון מתקדם</u>
6,200	4,614	1,540	<u>תקבולים ממכירת מגרש עתלית שלב ג'</u>
			<u>מקורות מפעילות מימון:</u>
	28,000		<u>קבלת מימון פרויקט בחדרה</u>
	61,000		אגרות חוב
8,239	130,035	8,680	סה"כ מקורות

<u>1/1/2013 - 30/9/2013</u>	<u>31/12/2021 - 31/12/2022</u>	<u>30/9/2021 - 31/12/2021</u>	
			<u>שימושים לפעילות שוטפת:</u>
1,132	1,800	300	עלויות נוספות בגין הפרויקטים באילת ועתלית
	73,000	1,912	פרוייקטים בתכנון
-	30,919	4,447	פרעון הלוואה אילת 14 שלב א', ב' ו-ג
2,600	2,600		עלות בגין מימוש המגרשים
4,950	6,600	1,750	תקורת משרד וכללית
3,000	6,000		תשלום ריבית אגרות חוב /קרן
90	120	857	תשלום קרן וריבית לבנקים ולגופים פיננסיים
11,772	121,039	9,266	סה"כ שימושים
7,074	10,607	1,611	יתרת מזומנים חזויה לסוף תקופה

דוח מקורות ושימושים חזוי:הערות והנחות לדוח התזרים החזוי - החברה

דוח תזרים מזומנים צפוי של חברת א.לוי המפרט את מקורות אשר ישמשו אותה לפרעון ההלוואה והתחייבויותיה.

1. יתרת פתיחה משקף את המזומנים המצויים בידי החברה נכון ליום 30.9.2021 .
2. סעיף מזומנים חברות בנות – מתבסס על עודפי תזרים מהשכרת נכס בצרפת. הנכס בצרפת מושכרים לטווח ארוך ואין מגבלות אפקטיביות על העברת הכספים .
3. סעיף השכרת מקרקעין – מבוסס על הכנסות השכירות הצפויות על פי חוזים קיימים בנכס ברחוב הירקון 185 תל אביב תחת הנחה שהשוכר מאריך את הסכם השכירות בחודש 10/2022 להערכת החברה במידה והשוכר לא יאריך תוכל להשכיר את השטח לפחות בסכום דומה .
4. תקבולים מדיירים בניכוי עלויות בניה פרויקט באילת שלב א' וב' ו-ג- ברוטו לפני פרעון הלוואות אשר משמשים לפרעון הלוואות בפרויקטים באילת , לפרטים נוספים ראה פרק 6 סעיף 6.7.12.1 ו-6.7.12.2
5. תקבולים מדיירים בניכוי עלויות בניה בפרויקט עתלית -ברוטו לפני פרעון הלוואות- לפרטים נוספים ראה פרק 6 סעיף 6.7.12.3 לטיוטת התשקיף, העודפים כוללים חלק החברה בהשקעה בהון העצמי .
6. סעיף פרעון הלוואה אילת 14 שלב א',ב'ו-ג- לגוף מלווה מתבסס על הנחות החברה ועמידה בלוחות זמנים וקצב מכירת דירות , ניתן לפרוע את ההלוואות ללא עמלת פירעון מוקדם , לפרטים נוספים ראה פרק 6 סעיף 6.7.12.1 ו-6.7.12.2 ו-6.7.14
7. תקבול מתמורת ההנפקה כנגד שחרור שעבוד של 50 דונם מהמקרקעין של עומרית - סך של עד 7,000 אלפי ש"ח מתמורת ההנפקה יועברו לטובת יסודות הגוף המלווה הפרוייקט באילת וישמשו לפרעון ההלוואה כמצויין בסעיף 6 לעיל.
8. עלויות נוספות בגין פרויקטים באילת ועתלית – מבוסס על דוחות מנהלי עבודה ומהנדס החברה בגין עבודות שיש לבצע בפרויקטים באילת ועתלית שלב א'וב' .
9. תקבולים ממכירת מגרשים עתלית שלב ג'- מבוסס על מכירת 2 מגרשים מתוך עסקת הקומבינציה והעלויות בגין המכירה (עלויות בניה של חלק מדירות הקומבינציה) , החברה חתמה בחודש 12/2021 על חוזה למכירת מגרש אחד וקיבלה תמורה בהתאם למצוין בתזרים מזומנים לעיל, כמו כן מכירת 2 מגרשים נוספים בשנת 2023
10. סכום ההנפקה, בהנחה גיוס כספים 12/2021 בסך של 120 מיליון ₪ תשלום קרן פעם בשנה במהלך 5 שנים החל מינואר, 2024 וסיום בינואר, 2027.
11. ביום 27.10.2021 זכתה החברה במכרז בחדרה בסכום כולל של 30 מיליון ₪, הכולל 3 מגרשים עליהם ניתן 12 לבנות יח"ד 71 מגרשים עליהם ניתן לבנות 14 יח"ד ובסה"כ 26 יח"ד לצורך השתתפות במכרז קיבלה החברה הלוואה בסך 1.9 מיליון ₪ (הגדלה של ההלוואה בנכס ירקון 185 ראה הערת שוליים בהמשך) ונדרשת לשלם את יתרת התמורה בסך של

כ-28.3 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ עד לתאריך 25.01.2022. החברה התקשרה עם גוף פיננסי לצורך קבלת מימון לרכישת הקרקע לתשלום המיועד ביום 25.1.2022. בהתאם לדוח אפס שהוכן ע"י החברה הרווח הצפוי מסתכם לסך של כ-12 מיליון ש"ח.

12. החזר חוב בעלים עסקת קומבינציה מתבסס על הסכם הקומבינציה שנחתם ביום 7 במאי, 2018 בהתאם להסכם החברה תעמיד הלוואה לבעלי הקרקע לפירעון בעת מסירת הדירות, הדירות נמסרו בחלקם בחודש דצמבר, ויתרת הדירות ימסרו בחודש ינואר 2022. לפרטים נוספים ראה באור 10 סעיף ב בדוחות המאוחדים השנתיים ליום 31.12.2020.

13. החזר תחנת הדלק- בהמשך לאמור בדוחות הכספיים המאוחדים בביאור 28 סעיף (3), ביום 20.7.2021 ניתן פסק דין על ידי בית המשפט המחוזי אשר קבע כי על יורומאני לשלם לחברה סך של 1.7 מיליון ש"ח החברה שלחה ביום 21.7.2021 ליורומאני מכתב דרישה לתשלום ובכוונתה לנקוט בהליכים לביצוע פסק הדין כנגד יורומאני. לאור מתן פסק הדין על ידי בית המשפט המחוזי, כל אחד מהצדדים ההגיש לבית המשפט העליון כתב טענות משלים עד ליום 4.10.2021, החברה קיבלה הזמנה לדיון בערעור ליום 29/12/2021, ביום 5.1.2022 נדחה הערעור והערעור כנגד על ידי בית המשפט העליון.

14. הנחת ריבית 5% תשלום פעמיים בשנה.

להלן טבלת כספים פנויים לאחר פירעון חובות:

אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
120,000		הנפקה
		פרעון חובות ליום 30.9.2021:
	5,232	בנק דיסקונט
	7,302	חורב +28 שכונת הרכבת
	17,814	עומרית ¹
<u>57,648</u>	<u>27,300</u>	ירקון 185 ² כולל פרעון הלוואה שהתקבלה בחודש 10.2021.
62,352		תזרים לאחר פרעון חובות
<u>1,352</u>		עלויות הנפקה
<u>61,000</u>		תזרים פנוי

בכבוד רב,

א.לוי השקעות ובניין בע"מ

¹ ראה סעיף 6.7.15.10 ופרק 6.7.5.11 לתשקיף.

² ביום 24.10.2021 חתמה החברה עם המלווה על הסכם הלוואה נוסף בסך של כ- 1.9 מיליון ש"ח לצורך השתתפות במכרז בחדרה, לפירעון ביום 24.4.2022 בריבית שנתית בשיעור של 5%.

HADAR S.A.R.L

HADAR S.A.R.L

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 30 בספטמבר	
	2020	2021
	אלפי אירו	
92	188	74
14	58	5
-	53	43
151	151	151
257	450	273
8,317	8,257	8,672
21,060	19,435	21,060
840	292	837
30,217	27,984	30,569
30,474	28,434	30,842

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
חייבים ויתרות חובה
לקוחות
מזומנים מוגבלים בשימוש

נכסים בלתי שוטפים

צדדים קשורים
נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע, נטו

ליום	ליום	
31 בדצמבר	30 בספטמבר	
2020	2020	2021
	אלפי אירו	

3	79	43
120	252	86
-	-	81
123	331	210

התחייבויות שוטפות

התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
מיסים שוטפים לשלם

9,928	9,939	9,933
322	322	322
4,458	3,909	4,464
14,708	14,170	14,719

התחייבויות בלתי שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים
התחייבויות אחרות לזמן ארוך
מיסים נדחים

8	8	8
1,132	1,132	1,132
412	-	412
14,091	12,793	14,361
15,643	13,933	15,913
30,474	28,434	30,842

הון עצמי

הון מניות
פרמיה על מניות
הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע
יתרת רווח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר,	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר,			
2020	2020	2021	2020	2021	
אלפי ש"ח					
737	186	183	553	551	הכנסות משכירות
14	6	3	13	8	עלות השכירות
723	180	180	540	543	רווח גולמי
(32)	(8)	(9)	(24)	(26)	הוצאות אחרות
1,625	-	-	-	-	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(94)	(15)	(25)	(63)	(71)	הוצאות הנהלה וכלליות
2,222	157	146	453	446	רווח תפעולי
108	29	30	81	86	הכנסות מימון
(279)	(54)	(54)	(221)	(165)	הוצאות מימון
2,051	132	122	313	367	רווח לפני מסים על ההכנסה
(519)	(34)	(32)	(79)	(97)	מסים על ההכנסה
1,532	98	90	234	270	רווח נקי

הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	הערכה מחדש בגין שערור רכוש קבוע	סה"כ
אלפי אירו				
8	1,132	14,091	412	15,643
-	-	270	-	270
8	1,132	14,361	412	15,913

יתרה ליום 1 בינואר, 2021
רווח נקי

יתרה ליום 30 בספטמבר 2021

הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	הערכה מחדש בגין שערור רכוש קבוע	סה"כ
אלפי אירו				
8	1,132	12,559	-	13,669
-	-	234	-	234
8	1,132	12,793	-	13,933

יתרה ליום 1 בינואר, 2020
רווח נקי

יתרה ליום 30 בספטמבר 2020

הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	הערכה מחדש בגין שערור רכוש קבוע	סה"כ
אלפי ש"ח				
8	1,132	12,559	-	13,699
-	-	1,532	-	1,532
-	-	-	412	412
8	1,132	14,091	412	15,643

יתרה ליום 1 בינואר, 2020
רווח נקי

הערכה מחדש בגין שערור רכוש קבוע

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020

הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח מבוקר אלפי ש"ח	הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע	סה"כ
8	1,132	14,271	412	15,823
-	-	90	-	90
8	1,132	14,361	412	15,913

יתרה ליום 1 ביולי, 2020

רווח נקי

יתרה ליום 30 בספטמבר 2020

הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח מבוקר אלפי ש"ח	סה"כ
8	1,132	12,695	13,835
-	-	98	98
8	1,132	12,793	13,933

יתרה ליום 1 ביולי, 2021

רווח נקי

יתרה ליום 30 בספטמבר 2021

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2020	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2021	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2020	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2021
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר
אלפי ש"ח				

א.

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

1,532	98	90	234	270	רווח נקי
-------	----	----	-----	-----	----------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי
המזומנים מפעילות שוטפת:
התאמות לסעיפי רווח והפסד:

(1,625)	-	-	-	-	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
185	39	39	145	119	הוצאות מימון, נטו
6	2	3	5	5	פחת
519	34	32	79	97	מסים על ההכנסה, נטו
73	13	14	55	44	שינויים בהוצאות נדחות של הלוואות לזמן ארוך
(842)	88	88	284	265	

שינויים בסעיפי נכסים
והתחייבויות:

-	(53)	(22)	(53)	(43)	ירידה (עלייה) בלקוחות
5	2	3	(11)	9	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(125)	220	25	83	6	ירידה בספקים, הפרשות וזכאים אחרים
(120)	169	6	19	(28)	

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך
התקופה עבור:

(185)	(39)	(39)	(145)	(119)	ריבית ששולמה
(102)	(29)	(3)	(102)	(10)	מסים ששולמו
(287)	(68)	(42)	(247)	(129)	
283	287	142	290	378	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) (לפעילות שוטפת)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2020	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2020	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2021	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2021
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
אלפי ש"ח				

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

השקעה ברכוש קבוע (2) - - - - -

מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה (2) - - - - -

תזרימי מזומנים לפעילות מימון:

ירידה (עליה) באשראי לבעלי עניין (355) (2,715) (67) (119) (2,775)

קבלת הלוואות לזמן ארוך - 9,924 - 9,907
פרעון הלוואות לזמן ארוך (39) (7,505) (12) (13) (7,517)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון (394) (296) (79) (132) (385)

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים (18) (6) 63 155 (102)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה 92 194 11 33 194

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה 74 188 74 188 92

באור 1- כללי

הסכומים המוצגים בתמצית הדוחות של החברה תואמים לסכומים בדוחות הכספיים המאוחדים והסולו של החברה האם הסקורים ליום 30 בספטמבר 2021, מלבד ביטול יתרות צדדים קשורים בסך של 8,672 אלפי אירו היתרה מוצגת בנכסים בלתי שוטפים .

HADAR S.A.R.L

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר, 2020

HADAR S.A.R.L

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר, 2020

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
3	דוח רואה החשבון המבקר
3-4	דוחות על המצב הכספי
5	דוחות על הרווח הכולל
6	דוחות על השינויים בהון
7-8	דוחות על תזרימי המזומנים
9-30	באורים לדוחות הכספיים

.....

ליום 31 בדצמבר		באור	
2019	2020		
אלפי אירו			
נכסים שוטפים			
194	92		מזומנים ושווי מזומנים
151	151		מזומנים המוגבלים בשימוש
10	14	4	חייבים ויתרות חובה
355	257		
נכסים בלתי שוטפים			
5,542	8,317	15	צדדים קשורים
19,435	21,060	5	נדל"ן להשקעה
297	840	6	רכוש קבוע, נטו
25,274	30,217		
25,629	30,474		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2019	2020		
אלפי אירו			
התחייבויות שוטפות			
762	-	7	אשראי מתאגידים בנקאיים
5	3		התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
243	120	8	זכאים ויתרות זכות
57	-		מיסים שוטפים לשלם
1,067	123		
התחייבויות בלתי שוטפות			
6,703	9,928	9	הלוואות מתאגידים בנקאיים
322	322	12	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
3,838	4,458	11	מיסים נדחים, נטו
10,863	14,708		
הון עצמי			
		13	
8	8		הון מניות
1,132	1,132		פרמיה על מניות
-	412		הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע
12,559	14,091		יתרת רווח
13,699	15,643		
25,629	30,474		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2018	2019	2020		
אלפי אירו				
			באור	
671	719	737	12	הכנסות משכירות
10	32	14	14 א'	עלות השכירות
661	687	723		רווח גולמי
(256)	(33)	(32)		הוצאות אחרות
16	-	-		הכנסות אחרות
1,360	275	1,625		עליית ערך נדל"ן להשקעה
(97)	(133)	(94)	14 ב'	הוצאות הנהלה וכלליות
1,684	796	2,222		רווח תפעולי
81	80	108		הכנסות מימון
(131)	(119)	(279)	14 ג'	הוצאות מימון
1,634	757	2,051		רווח לפני מסים על ההכנסה
86	242	(519)	11 ה'	מסים על ההכנסה
1,720	999	1,532		רווח נקי
				רווח כולל אחר
-	-	412		הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע
-	-	412		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

קרן הערכה מחדש					פרמיה על מניות	הון מניות	יתרת רווח אלפי אירו	סה"כ				
12,700	-	11,560	1,132	8					<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2019</u>			
999	-	999	-	-					רווח נקי			
13,699	-	12,559	1,132	8					<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2019</u>			
1,532	-	1,532	-	-					רווח נקי			
412	412								הערכה מחדש בגין שערך רכשו קבוע			
15,643	412	14,091	1,132	8					<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020</u>			

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר

2018	2019	2020
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח נקי

1,720	999	1,532
-------	-----	-------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

(1,360)	(275)	(1,625)
20	14	73
92	90	185
6	6	6
(86)	(242)	519
(1,328)	(407)	(842)

עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
שינויים בהוצאות נדחות של הלוואות לזמן ארוך
הוצאות מימון, נטו
פחת
מסים על ההכנסה

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(2)	-	-
-	-	5
(1)	172	(125)
(3)	172	(120)

ירידה בלקוחות
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
וזכאים

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:

(46)	(92)	(185)
30	10	-
(92)	(90)	(102)
(108)	(172)	(287)
281	592	283

מס הכנסה ששולם
מיסים שנתקבלו
ריבית ששולמה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי אירו		

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

(3)	-	-	השקעה ברכוש קבוע
-	(151)	-	עלייה במזומנים מוגבלים
(3)	(151)	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

(36)	(129)	(2,775)	עלייה באשראי לחברת האם
-	-	9,907	קבלת הלוואה לזמן ארוך
(218)	(222)	(7,517)	פירעון הלוואות לזמן ארוך
(254)	(351)	(385)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

24	90	(102)
----	----	-------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

80	104	194
----	-----	-----

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

104	194	92
-----	-----	----

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באור 1 - כללי

א. תיאור החברה
החברה הוקמה בינואר 2000 לפי חוק החברות בצרפת. החברה מחזיקה בשני מבני משרדים בפריז המיועדים להשכרה.

ב. הגדרות
בדוחות כספיים אלה –

- החברה - HADAR S.A.R.L.
- חברה אם - א. לוי השקעות ובנין בע"מ.
- צדדים קשורים - כהגדרתם ב- IAS24.
- בעלי עניין ובעל שליטה - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010.

ג. הסכומים המוצגים בדוחות של החברה תואמים לסכומים בדוחות הכספיים המאוחדים והסולו של החברה האם המבוקרים, מלבד ביטול יתרות צדדים קשורים בסך של 8,317 אלפי אירו היתרה מוצגת בנכסים בלתי שוטפים וביטול הוצאות דמי ניהול בין החברה לחברת האם בסך של 4 אלפי אירו מוצג בסעיף הוצאות הנהלה וכלליות.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ערוכים על בסיס העלות, למעט: נדל"ן להשקעה, נכסים בשל הטבות לעובדים, מסים נדחים, מסים שוטפים לשלם וחלק מהמכשירים הפיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי:

מחזור התפעולי בענף הבנייה בו פועלת הקבוצה הינו יותר משנה ועשוי להימשך שנתיים עד שלוש שנים. לפיכך, כאשר תקופת המחזור התפעולי ארוכה משנה, הנכסים וההתחייבויות הקשורים באופן ישיר לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

ג. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

מטבע ההצגה והפעילות של הדוחות הכספיים הינו אירו.

ד. שווי מזומנים:

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של הקבוצה.

ה. פקדונות לזמן קצר:

פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ושאינם עונים להגדרת שווי מזומנים. הפקדונות מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם.

1. מסים על ההכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס. מסים נדחים המיוחסים לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון, נזקפים אף הם לסעיף המתייחס ברווח כולל אחר או בהון.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים. הפרשים זמניים בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מיסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת.

נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כנכסים לא שוטפים והתחייבויות לא שוטפות, בהתאמה. מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

2. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות ממימוש. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס. נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

נדל"ן להשקעה בפיתוח המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. כשהשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, בשל אופי והיקף סיכוני הפרויקט, אזי הוא נמדד על פי עלותו, בניכוי הפסדים מירידת ערך אם קיימים, עד למועד שבו השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה או השלמת הבנייה, כמוקדם מביניהם. בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בפיתוח כולל את עלות המקרקעין, עלויות תכנון ופיתוח ישירות ותוספתיות ודמי תיווך בשל התקשרויות בהסכמים להשכרתו.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדליין להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדליין והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים לשם כך.

ח. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע נמדד לראשונהפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר ואינם כוללים הוצאות לצורך תחזוקה שוטפת. העלות כוללת חלקי חילוף וציוד עזר המשמשים את הרכוש הקבוע. רכיבי פריט רכוש קבוע בעלי עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט, מופחתים בנפרד, לפי שיטת הרכיבים.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים של הנכס כדלקמן:

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך:

%		
—		
2-4	(בעיקר 2%)	בניינים (למעט רכיב הקרקע)
10-33		שיפורים במושכר

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שבכוונתה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים השימושיים של הנכסים, לפי הקצר שבהם.

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולחבא. הפחתת נכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע.

החל מיום 31 בדצמבר, 2020 שערך הרכוש הקבוע הנובע מהמבנים והקרקעות נזקף לקרן הערכה מחדש המוצגת בהון, בניכוי השפעת המס. קרן הערכה מחדש מועברת ישירות ליתרת הרווח כאשר הנכס נגרע, או במהלך השימוש בנכס בהתאם לקצב הפחתתו.

לצורך קביעת השווי ההוגן של המבנים והקרקעות, מתבססת החברה על הערכות שווי שמבוצעות על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדליין והינם בעלי הניסיון והידע הדרושים.

הערכות מחדש מבוצעות באופן סדיר על מנת לוודא שהיתרה בדוחות הכספיים אינה שונה באופן מהותי מהערך שהיה נקבע לפי השווי ההוגן בתאריך הדיווח. ירידת ערך של נכס שהוערך מחדש נזקפת ישירות לרווח (הפסד) כולל אחר, עד לסכום שבו קיימת יתרת זכות בקרן ההערכה מחדש בגין אותו נכס.

ירידת ערך נוספת, אם קיימת, נזקפת לרווח או הפסד. עלייה בערכו של נכס כתוצאה מהערכה מחדש, מוכרת ברווח או הפסד עד לסכום שבו היא מבטלת ירידה, שהוכרה קודם לכן ברווח או הפסד. כל עלייה נוספת לאחר מכן נזקפת לקרן הערכה מחדש.

נכס נגרע מהדוחות הכספיים במועד המכירה או כאשר לא צפויות עוד הטבות כלכליות מהשימוש בנכס. רווח או הפסד מגריעת הנכס נכלל ברווח או הפסד בתקופה בה נגרע הנכס.

ט. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בר-השבה.

במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למימוש ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס.

בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת הערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד.

י. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגבי עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

(א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן

(ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכסים הפיננסיים מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

(א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשירי חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חוזיים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;

(ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי חוזיים – לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא מיישמת את ההקלה שנקבעה במודל, קרי החברה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חוזיים לאורך כל חיי המכשיר.

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה ואילו ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר תיזקף לרווח או הפסד כנגד רווח כולל אחר ולא תקטין את הערך בספרים של הנכס הפיננסי בדוח על המצב הכספי.

בנוסף, החברה מעריכה כי כאשר תשלומים חוזיים בגין מכשירי חוב נמצאים בפיגור של יותר מ- 30 יום, חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי, אלא אם קיים מידע סביר וניתן לביסוס שמוכיח כי סיכון האשראי לא עלה באופן משמעותי.

החברה מחשיבה אירוע כשל בנכס פיננסי כאשר תשלומים חוזיים בגין הנכס הפיננסי נמצאים בפיגור של יותר מ- 90 יום. אולם קיימים מצבים, בהם החברה מחשיבה אירוע כשל כאשר מתקבל מידע חיצוני או פנימי כי החברה אינה צפויה לקבל את מלוא התשלומים החוזיים.

החברה מחשיבה נכס פיננסי שאינו נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, כנכס פיננסי פגום בעקבות סיכון אשראי, כאשר מתרחש אחד, או יותר, מהאירועים אשר משפיעים באופן שלילי על קבלת תזרימי המזומנים העתידיים לנבוע מהנכס הפיננסי. החברה לוקחת בחשבון את האירועים הבאים כראיות לכך שנכס פיננסי הינו פגום:

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך:

מכשירים פיננסיים (המשך)

- קושי פיננסי משמעותי של המנפיק או הלווה.
- הפרה של חוזה, כגון אירוע כשל או אירוע פיגור בתשלומים.
- ויתור שקיבל הלווה בעקבות קשיים פיננסיים בהם הוא נמצא ושלא היו ניתנים לולא כך.
- צפוי כי הלווה יכנס להליכי פשיטת רגל או לשינוי מבני פיננסי.
- היעלמות שוק פעיל לנכס הפיננסי עקב קשיים פיננסיים.
- רכישה או יצירה של הנכס הפיננסי בניכיון עמוק אשר משקף הפסדי אשראי שהתהוו.

3. גריעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

- (א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או
- (ב) החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי החברה אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס.
- (ג) החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

4. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית.

לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. אשראי לזמן קצר, כגון אשראי ספקים וזכאים אחרים מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל לפי ערכו הנומינלי.

5. גריעת התחייבויות פיננסיות

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת - דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת.

התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

יא. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשותפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשותפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך:

מכשירים פיננסיים (המשך)

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי הוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה.

- | | |
|--------|--|
| רמה 1: | מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים. |
| רמה 2: | נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין. |
| רמה 3: | נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני צפייה). |

יב. תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחוייבות משפטית בהווה או מחוייבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחוייבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

באור 3 - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

א. אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחשבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשויים לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בתקופות הדיווח הבאות:

1. נדלין להשקעה

נדלין להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד. השווי ההוגן נקבע בדרך כלל על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. אם ניתן, השווי ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדלין בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך.

במדידת השווי ההוגן של נדלין להשקעה נדרשים מעריכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת

שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

2. מסים על הכנסה ומסים נדחים

נכסי מסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, במידה וצפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה, מקורה ואסטרטגיית תכנון המס.

3. תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, מסתמכת הקבוצה על חוות דעת יועציה המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תיקבענה בבתי המשפט, עלולות התוצאות להיות שונות מהערכות אלה.

4. הערכה מחדש של רכוש קבוע

החברה מודדת מבנים ומקרקעין המהווים רכוש קבוע בסכומים משוערכים, והשינויים בשווי הוגן נזקפים לרווח כולל אחר. החברה התקשרה עם מעריך חיצוני בלתי תלוי על מנת להעריך את השווי ההוגן ליום 31 בדצמבר, 2020. הערכות מחדש מבוצעות באופן סדיר על מנת לוודא שהיתרה בדוחות הכספיים אינה שונה באופן מהותי מהערך שהיה נקבע לפי השווי ההוגן בתאריך הדיווח. המבנים ומקרקעין מוערכים על בסיס התייחסות לראיות זמינות בשוק, תוך שימוש במחירים בני השוואה המותאמים לגורמי שוק ספציפיים כגון סוג הנכסים, מיקומם ומצבם.

גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

א. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם - תיקון ל- IAS 37 - הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים

בחודש מאי, 2020 פרסם IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 37 הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים. התיקון מבהיר כי בבחינה האם חוזה הינו חוזה מכביד, העלויות אותן יש לקחת בחשבון הן העלויות המתייחסות במישרין לחוזה, הכוללות עלויות תוספתיות וכן הקצאה של עלויות אחרות הקשורות במישרין לקיום החוזה. התיקון ייושם באופן רטרואקטיבי החל מיום 1 בינואר, 2022 עבור החוזים אשר הישות טרם סיימה את מחויבויותיה בגינם. יישום מוקדם אפשרי.

להערכת החברה, ליישום התיקון האמור לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

ב. תיקון ל- IAS 1 הצגת דוחות כספיים

בחודש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן - התיקון). התיקון מבהיר את העניינים הבאים:

- מהי הכוונה בזכות בלתי מותנית לדחות את הסילוק;
- זכות הדחייה חייבת להתקיים לתום תאריך הדיווח;
- סיווג אינו מושפע מהסבירות שישות תממש את זכות הדחייה;

התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2023 או לאחריו. התיקון יישום בדרך של יישום למפרע. להערכת החברה, ליישום התיקון האמור לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 4 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי אירו	
3	9
7	5
10	14

מוסדות
הוצאות מראש ואחרים

באור 5 – נדל"ן להשקעה

א. תנועה:

מבנים להשכרה אלפי אירו
19,160
275
19,435
1,625
21,060

יתרה ליום 1 בינואר, 2018
התאמת שווי ההוגן

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019
התאמת שווי ההוגן

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020

ב. סכומים שהוכרו ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,		
2018	2019	2020
אלפי אירו		
671	719	737
(10)	(32)	(14)
661	687	723

הכנסות משכירות נדל"ן להשקעה
הוצאות תפעוליות ישירות (הכוללות תיקונים ותחזוקה)
סה"כ רווח מנדל"ן להשקעה

ג. מדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה נמדד על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, וכן בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם והם מהווים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק המקרקעין תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות ממנו.

השווי ההוגן של הנדל"ן מסווג לרמה 3 במדרג השווי ההוגן.

בנין משרדים ברחוב רישלייה, פריז

בנין משרדים בן 6 קומות ו-2 קומות תת-קרקעיות בסמוך למוזיאון הלובר, כולל 20 מקומות חנייה תת-קרקעית בשטח כולל של 1,354 מ"ר, אשר רכשה הקבוצה בשנת 2000. הנכס הושכר לרשות המסים של צרפת עד נובמבר 2017. החל מיום 1 בדצמבר 2017 הושכר הנכס לחברת ביטוח ל-9 שנים, עד 30 בנובמבר 2026, בשכירות שנתית של 644 אלפי אירו ההכנסה מהנכס בשנת הדוח ובשנת 2020 הסתכמה לסך של כ- 676 אלפי אירו ולסך של כ- 663 אלפי אירו בהתאמה. בהתאם להערכת שמאי אשר קיבלה הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2020 וליום 31 בדצמבר 2019 בהתאמה השווי ההוגן של הנכס הינו בסך של 19,600 אלפי אירו ובסך של כ- 18,000 אלפי אירו בהתאמה.

באור 5 – נדל"ן להשקעה – המשךמשרדים ברחוב קזנובה, פריז :

חלק מבנין משרדים בשטח כולל של כ- 190 מ"ר, אשר הקבוצה רכשה בשנת 2000. מתוך השטח האמור כ- 58 מ"ר משמשים את הקבוצה כמשרדיה בצרפת והיתרה מושכרת לצד שלישי. השכירות היא לתקופה של 9 שנים מיולי 2013 ועד יוני 2022 כאשר בהתאם לחוק הצרפתי לשוכר אפשרות יציאה בכל שלוש שנים. ההכנסה מהנכס בשנת הדוח ובשנת 2019 הסתכמה לסך של כ- 61 אלפי אירו ולסך של כ- 56 אלפי אירו בהתאמה. בהתאם להערכת שמאי אשר קיבלה הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2020, השווי ההוגן של הנכס ליום 31 בדצמבר 2020, וליום 31 בדצמבר 2019, (לא כולל החלק המשמש את החברה כאמור לעיל) עומד על 1,460 אלפי אירו ו-1,435 אלפי אירו בהתאמה.

באור 6 – רכוש קבוע, נטו

א. הרכב :

עלות	מבנה (1) אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר, 2020	387
הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע	549
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020	936
פחת שנצבר	
יתרה ליום 1 בינואר, 2020	90
תוספות במשך השנה	6
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020	96
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2020	840
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2019	297

ב. בהתאם להערכת שמאי אשר קיבלה החברה ליום 31 בדצמבר 2020, השווי ההוגן של הנכס ליום 31 בדצמבר 2020, החלק המשמש את החברה כאמור לעיל מסתכם בסך של כ- 840 אלפי אירו.

ג. מודל הערכה מחדש :

הקרקע והמבנים המשמשים את הקבוצה בפעילותה כוללים את משרדי החברה בצרפת. עד ליום 31 בדצמבר, 2020 יישמה החברה בדוחותיה את מודל העלות עבור הרכוש הקבוע. ביום 31 בדצמבר 2020 ביצעה החברה מודל הערכה מחדש בגין הקרקע והמבנים ברשותה, כתוצאה מהמעבר שיערכה החברה בהתאם להערכות שווי ורשמה שערוך של כ-412 אלפי אירו, נטו לאחר ניכוי מס אשר נזקף לקרן הערכה מחדש המוצגת בהון.

להערכת החברה מודל הערכה מחדש עשוי לשקף בצורה טובה יותר את ערכם הכלכלי של נכסים אלו בהשוואה למודל "העלות".

באור 7 – אשראי מתאגידים בנקאיים

א. הרכב :

שיעור ריבית משוקלל	ליום 31 בדצמבר
31.12.17	2020
%	אלפי ש"ח
-	762
-	762

חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
(ראה גם באור 9 להלן)

באור 8 – זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי אירו	
9	18
167	21
16	33
51	48
243	120

עובדים ומוסדות
הכנסות מראש
ריבית לשלם
אחרים

באור 9 - הלוואות מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר 2020:

יתרה בניכוי חלויות	שער ריבית	שער ריבית נקובה	סכום הקרן אלפי ש"ח	יתרה אלפי ש"ח	שוטפות אלפי ש"ח
	%	%			
8,759	2.15	1.57	8,966	8,759	8,759
1,169	2.15	1.57	1,196	1,169	1,169
9,928			10,162	9,928	9,928
6,703	1.16	1.05	6,953	6,939	6,703
-	5.33	3.05	526	526	-
6,703			7,479	7,465	6,703

הלוואות מתאגידים בנקאיים
(1) הלוואה
(2) הלוואה

ליום 31 בדצמבר, 2019
הלוואות מתאגידים בנקאיים
(1) הלוואה
(2) הלוואה

ב. מועדי הפירעון לאחר תאריך המאזן

ליום 31 בדצמבר, 2020

שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	סה"כ
אלפי ש"ח					
-	-	-	-	9,928	9,928

הלוואות מתאגידים בנקאיים

ליום 31 בדצמבר, 2019

שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	סה"כ
אלפי ש"ח					
762	6,703	-	-	-	7,465

הלוואות מתאגידים בנקאיים

תנאי ההלוואות:

1- נכס ברחוב רישוליה בפרז:

ביום 15 בינואר, 2020 העמיד בנק אירופאי הלוואה לחברה בת בצרפת הלוואה בסך של כ- 9,000 אלפי אירו אשר פרעה הלוואה אחרת בגין הנכס בסך של 7,016 אלפי אירו, ההלוואה לפרעון עד ליום 15 בינואר 2025, נושא ריבית שנתית בשיעור 1.57%.

חברת הבת בצרפת התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות בגין ההלוואות לעיל. הבדיקה מתבצעת כל שישה חודשים, לפיהן היחס בין דמי השכירות לריבית השנתית יהיה לפחות גדול מ- 180%. וכי היחס בין יתרת ההלוואה לערך השוק של הנכס בגינו גויסה ההלוואה לא יעלה על 65%. נכון ליום 31 בדצמבר, 2020 ונכון ליום 30.9.2021 עמדה החברה באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

באור 9- הלוואות מתאגידים בנקאיים- המשך**2-נכס ברחוב קזנובה בפריז**

ביום 15 בינואר, 2020 העמיד בנק אירופאי הלוואה לחברה בת בצרפת בסך 1,200 אלפי אירו אשר פרעה הלוואה קיימת בגין הנכס בסך 530 אלפי אירו. האשראי ניתן לתקופה שעד 15 בינואר 2025, בריבית שנתית של 1.57%. ההלוואות כאמור לעיל בסעיף ג הינן בתנאי Non Recourse.

חברת הבת בצרפת התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות בגין ההלוואות לעיל. הבדיקה מתבצעת כל שישה חודשים, לפיהן היחס בין דמי השכירות לריבית השנתית יהיה לפחות גדול מ- 180%. וכי היחס בין יתרת ההלוואה לערך השוק של הנכס בגינו גויסה ההלוואה לא יעלה על 65%. נכון ליום 31 בדצמבר, 2020 היחסים של LTV ו DSCR עומדים על 48%-334 ו-30 ליום בספטמבר, 2021 היחסים של LTV ו DSCR עומדים על 46%-348 בהתאמה.

באור 10 – מכשירים פיננסיים**א. יעדי ומדיניות ההנהלה בדבר ניהול סיכונים פיננסיים**

עיקרי ההתחייבויות הפיננסיות של החברה מורכבות מהלוואות ואשראים, חייבים ויתרות חובה אחרות. התחייבויות פיננסיות אלה מיועדת בעיקר לממן את פעילות החברה ולספק ערבויות התומכת בפעילותה. הנכסים העיקריים של החברה כוללים הלוואות שניתנו, חייבים ויתרות חובה, מזומנים ופיקדונות לזמן קצר, אשר נובעים ישירות מפעילותה של החברה. החברה חשופה לסיכון שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, וסיכון נזילות. ההנהלה הבכירה של החברה מפקחת על ניהול סיכונים אלו.

1. סיכון שיעור ריבית

סיכון שיעור הריבית של החברה, נובע בעיקר מהלוואות לזמן ארוך. הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את החברה לסיכון שיעור ריבית בגין תזרים מזומנים ואלו הנושאות שיעורי ריבית קבועים חושפות את הקבוצה לסיכון שיעור ריבית בגין שווי הוגן. מדיניות החברה היא להחזיק את כל הלוואותיה בשיעור ריבית קבוע. בסוף שנת הדיווח ובסוף שנה קודמת כל הלוואותיה של החברה היו בשיעור ריבית קבוע.

2. סיכון נזילות

מדיניות החברה היא לממן את ההשקעה בנדל"ן להשקעה באשראי לזמן ארוך. פרעון האשראי לזמן ארוך נקבע בהתאם לתזרים החזוי מפעילות שוטפת, כך שסך התשלומים השנתיים בגין קרן וריבית לא יעלה על התזרים מפעילות שוטפת.

1. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא הסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו כלקוח או בהתחייבויותיו הנובעות ממכשיר פיננסי וכתוצאה מכך ייגרם לקבוצה הפסד. הקבוצה חשופה לסיכון אשראי כתוצאה מהפעילות התפעולית שלה (בעיקר מיתרות צדדים קשורים) ומהפעילות הפיננסית שלה, לרבות מפיקדונות בבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים, מעסקאות במטבע חוץ וממכשירים פיננסיים אחרים.

באור 10 – מכשירים פיננסיים- המשך**ב. ריכוז סיכון נזילות**

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהווים:

ליום 31 בדצמבר, 2020

שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	סה"כ
אלפי ש"ח					
211	211	211	9,988	10,832	הלוואות מתאגידים בנקאיים
3	-	-	-	3	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
99	-	-	-	99	זכאים
313	211	211	9,988	10,934	

ליום 31 בדצמבר, 2019

שנה ראשונה	שנה שניה	סה"כ
847	6,778	7,625
5	-	5
76	-	76
57	-	57
985	6,778	7,763

באור 11 – מסים על ההכנסה**א. חוקי המס החלים על החברה**

החברה, שמקום התאגדותה בצרפת, נישומה לפי חוקי המס בארץ מושבה.

ב. שיעורי המס החלים על הכנסות החברה

שיעור מס החברות בצרפת עד וכולל שנת 2017 הינו 33.34%. בהתאם לכללי המס החלים בצרפת, שיעור מס החברות שיחול בשנת 2018, ו-2019 עד גובה הכנסה של 500 אלף אירו הינו 28% ומעל הכנסה הנ"ל יחול שיעור מס 33.34% ו-31% בהתאמה. שיעור מס החברות שיחול בשנת 2020 הינו 28%, בשנת 2021 26.5% ובשנת 2022 ואילך 25%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

באור 11 – מסים על ההכנסה – המשך

ג. שומות מס סופיות
טרם הוצאו לחברה שומות מס סופיות מיום היווסדה.

ד. הפסדים מועברים לצרכי מס
בשנת 2017 החברה ניצלה מלוא ההפסדים לצרכי מס.

ה. מיסים על ההכנסה הכלולים בדוח רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
(64)	(121)	(36)
150	363	(483)
86	242	(519)

מיסים שוטפים
מיסים נדחים

ו. להלן מובא תאום בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות היו מתחייבות במס לפי השיעורים הרגילים החלים על החברה בצרפת, לבין סכום המס שנוקף בדוח רווח והפסד לתקופות המדווחות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
1,634	757	2,051
33%	29%	28%
(539)	(220)	(574)
625	462	55
86	242	(519)
(5.3%)	(32%)	25.3%

רווח לפני מיסים על הכנסה

שיעור המס הסטטוטורי

מס לפי שיעור המס הסטטוטורי
עליה במיסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
שינויי בשיעור עתודה למס

מיסים על ההכנסה

שיעור מס אפקטיבי ממוצע

באור 11 – מסים על ההכנסה - המשךז. **הרכב ותנועות המסים הנדחים, כמוצג במאזן הינו כדלקמן:**

סה"כ	בגין רכוש קבוע אלפי אירו	בגין נדל"ן להשקעה	
4,201 (363)	- -	4,201 (363)	יתרה ליום 1 בינואר, 2019 זקיפה לדוח רווח והפסד
3,838 483 137	- - 137	3,838 483 -	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019 זקיפה לדוח רווח והפסד זקיפה לקרן הון בגין שערך רכוש קבוע
4,458	137	4,321	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020

באור 12 – התקשרויות ושעבודים

התקשרויות:

א. בשנת 2017 התקשרה החברה בהסכם שכירות, לפיו תשכיר החברה את המבנה ברישלייה לחברת ביטוח בצרפת תמורת דמי שכירות שנתיים בסך 617 אלפי אירו צמודים למדד תשומות הבניה בצרפת אשר ישולמו בתחילת כל רבעון. ההסכם נחתם לתקופה של 9 שנים החל מיום 1 בדצמבר, 2017 ועד 30 בנובמבר, 2026. תשלומי דמי שכירות יחלו בתקופה המתחילה ביום 1 ביוני, 2018 מאחר והשוכר יבצע שיפוצים והשקעות בנכס המוערכים בסך של 550 אלפי אירו. השוכר שילם דמי שכירות מראש לשלושה חודשים בסך של 322 אלפי אירו אשר מוצג במסגרת התחייבויות אחרות לזמן ארוך.

ב. בשנת 2013 התקשרה החברה בהסכם שכירות, לפיו תשכיר החברה חלק מהמבנה בקזנובה לחברת הפקת סרטים תמורת דמי שכירות שנתיים בסך 55 אלפי אירו צמודים למדד תשומות הבניה בצרפת אשר ישולמו בתחילת כל רבעון. ההסכם נחתם לתקופה של 9 שנים החל מיום 1 ביולי, 2013 ועד 30 ביוני, 2022.

שעבודים:

א. יתרת ההתחייבויות המובטחות בשעבודים, הכלולות במאזן ליום 31 בדצמבר, 2020, הינן:

אלפי אירו
9,928

התחייבויות לזמן ארוך

ב. קיים שעבוד מדרגה ראשונה על מבני החברה ודמי השכירות.

באור 13 – הון עצמיא. **הרכב:**

31 בדצמבר	
2019	2020
רשום, מונפק ונפרע	
מספר המניות	
14,954	14,954

מניות רגילות בנות 3.34 פר"צ (כיום 0.51 אירו) ע.ג. כ"א

ב. זכויות הנלוות למניות

המניות הרגילות מעניקות לבעליהן זכויות הצבעה, זכויות לקבלת דיבידנדים בחלוקות נכסים או בכל חלוקה אחרת וזכויות בכל הנוגע להחזרת ההון ולהשתתפות בחלוקות עודף נכסי החברה במקרה של פירוק לפי היחס של סכומי ההון שנפרעו או

שזוכו כנפרעים על ערכן הנקוב של המניות המוחזקות בידיהם.

באור 14 – פרוטים נוספים לסעיפי דוחות רווח והפסד

א. עלות השכירות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
6	6	6
4	26	8
10	32	14

פחת
אחרות

ב. הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
52	53	55
7	8	4
29	62	33
9	10	2
97	133	94

שכר ונלוות
דמי ניהול
שירותים מקצועיים ומשפטיות
אחרות

ג. הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
111	105	206
20	14	73
131	119	279

הוצאות מימון בגין הלוואות לזמן ארוך
הפחתת הוצאות נדחות

באור 15 – יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים**א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים**

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית
2019	2020	31.12.2020
אלפי ש"ח		%
84	84	
4,496	6,970	1.82%, 1.35%
962	1,263	1.3
5,542	8,317	
5,635	8,317	

השקעה בחברה קשורה (1)
הלוואות לחברה האם (2)
חשבונות שוטפים (3)

יתרת החוב השוטף הגבוהה ביותר במשך השנה

באור 15 – יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

1. ביום 8 באוגוסט, 2016 רכשה החברה 10% ממניית חברה אחות "איטל" בסך של 83,500 אירו .
2. הלוואות בסך של 3,000 אלפי אירו ובסך של כ-3,970 אלפי אירו בריבית שנתית בגובה של 1.82% ו-1.35% בהתאמה, ההלוואות לפרעון ביום 31/12/2022 .
3. חשבונות שוטפים של החברה, נושאים ריבית שנתית בשיעור 1.3%. החשבונות עומדים לפירעון בהתאם לדרישת החברה.

ב. פרוט עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
75	8	4
5	5	5
81	80	108

הוצאות דמי ניהול לחברת אם (1)

חיוב בגין שכר דירה (2)

הכנסות ריבית מחברה קשורה (3)

- (1) הוצאות דמי ניהול מחוייבות בהתאם לשעות העבודה המושקעות בפועל בחברה
- (2) חיוב בגין שכר דירה – השתתפות בשכר דירה של חברה אחות בבניין של קזנובה.
- (3) ההכנסות ריבית מחוייבות בהתאם להסכמים.



6 December 2021

HADAR
29, rue Danielle Casanova
75001 PARIS

Cc: Sigal PIOTELAT

Dear Ms Piotelat,

In regards to the Valuation of:

- **14 rue de Richelieu, 75001 Paris, France ; &**
- **Part Levels 2 & 3, 29 rue Danielle Casanova 75001 Paris, France**

We refer you to our Valuation Reports (the Reports) of the abovementioned Property as instructed by HADAR (the Instructing Party). The Reports were completed for financial reporting purposes as at 31 December 2020 and 30 June 2021. We confirm our most recent inspection of the Property was 29 July 2021.

Based on our desktop review, and assuming there are no changes to the Property and the tenancy status, it is our opinion that the Market Value of the Property as at 30 September 2021 would not be significantly different to our last valuation dated 30 June 2021.

Notwithstanding the above, reliance on this advice is not recommended without full consideration of the Reports, and the basis and assumptions to the valuation reported therein. Furthermore, no responsibility is accepted to any party, apart from the Instructing Party, in respect of the whole or any part of the Reports. Should you require an updated valuation of the Property then a new instruction is required.

I trust the aforementioned meets your requirements. Should you have any queries then please contact me per my details herein.

Yours faithfully,

A handwritten signature in black ink, appearing to be "J. Squire", written over a light blue circular stamp.

Jeffrey Squire MRICS
Associate Director
Valuation & Advisory Services
Colliers International France

HADAR
29 rue Danielle Casanova
75001 Paris
France

10 January 2022

IPO Consent Letter as at 12 January 2022 for Valuation Reports :

- 14 Rue Richelieu, 75001 Paris, France ; and
- Part Levels 2 & 3, 29 rue Danielle Casanova 75001 Paris, France

Dear Sirs,

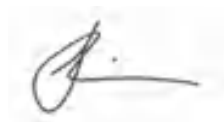
At your request, we, the undersigned, hereby grant our consent to A.Levy Investment & Construction L.t.d (hereinafter: "the Company") to include the Valuation Reports carried out by Colliers, issued on 12 August 2021, with valuation dates of 31 December 2020 and 30 June 2021, and the Valuation Update Letter issued on 6 December 2021 relevant as at 30 September 2021, of the real estate property at 14 Rue Richelieu, 75001 Paris, France and Part Levels 2 & 3, 29 rue Danielle Casanova 75001 Paris, France (hereinafter: "the Valuation Reports") within the Company's IPO and Shelf Prospectus to be published in Israel in 2022.

The Valuation Reports will only be published as a whole and not in separate parts. We understand that the Valuation Reports will be included in such Prospectus as an appendix and that investors may rely on the Prospectus in making their decision to invest in the Company.

In addition, we hereby grant our consent to the inclusion of this letter within the Company's IPO and Shelf Prospectus to be published in 2022.

For the sake of transparency and good governance, we would like to point out that, as the Reports were prepared for the purposes of the Company, it does not necessarily take into account any matters that may be important for third party purposes. Consequently, the Reports should in no way serve as a substitute for other enquiries, procedures and investigations that third parties would or should otherwise undertake and judgements and assessments third parties have to make in order to satisfy their due diligence requirements, especially, but not limited to the context of potential influence of the COVID 19 pandemic.

Sincerely,

A handwritten signature in black ink, appearing to be "J. Squire", written over a light blue rectangular background.

Jeffrey Squire
Associate Director



VALUATION REPORT

14 RUE DE RICHELIEU
75001 PARIS, FRANCE

AS AT 31 DECEMBER 2020

PREPARED BY:

COLLIERS INTERNATIONAL
VALUATION & ADVISORY
SERVICES (CIVAS)

PREPARED FOR:

SARL HADAR

TABLE OF CONTENTS

TABLE OF CONTENTS	1
EXECUTIVE SUMMARY	3
1. INTRODUCTION	4
1.1. INSTRUCTIONS	4
1.2. PURPOSE OF VALUATION	4
1.3. BASIS OF VALUATION	4
1.4. CURRENCY	4
1.5. DATE OF VALUATION	4
1.6. INSPECTION	4
1.7. STATUS OF VALUER	4
1.8. DISCLOSURES AND CONFLICTS OF INTEREST	5
1.9. LIABILITY AND PUBLICATION	5
1.10. COMPLIANCE WITH RICS VALUATION STANDARDS	6
1.11. ASSUMPTIONS	6
1.12. PROVIDED INFORMATION	6
2. LOCATION	8
2.1. MACRO LOCATION	8
2.2. MICRO LOCATION	9
3. SITE PARTICULARS	11
3.1. TITLE REFERENCE	11
3.2. SITE DESCRIPTION	11
3.3. LOCAL PLANNING REGULATIONS	12
3.4. ENVIRONMENTAL MATTERS	12
4. BUILDING	13

4.1.	DESCRIPTION	13
4.2.	AREAS	17
4.3.	BUILDING CONDITION	18
5.	TENANCY DETAILS	19
5.1.	OVERVIEW	19
6.	MARKET COMMENTARY	20
6.1.	ECONOMIC OVERVIEW Q4-2020	20
6.2.	PARIS OFFICE LETTING MARKET Q4-2020	20
6.3.	PARIS OFFICE LETTING EVIDENCE	22
6.4.	PARIS OFFICE INVESTMENT MARKET Q4-2020	22
6.5.	PARIS OFFICE INVESTMENT SALES EVIDENCE	24
7.	VALUATION RATIONALE	25
7.1.	VALUATION APPROACH	25
7.2.	CAPITALISATION APPROACH	25
7.3.	DIRECT COMPARISON	27
7.4.	VALUATION CONCLUSION	27
7.5.	MARKETING PERIOD	27
8.	VALUATION	28

APPENDIX I: GENERAL ASSUMPTIONS AND DEFINITIONS

APPENDIX II: LETTER OF ENGAGEMENT

EXECUTIVE SUMMARY

Property Address

14 rue de Richelieu, 75001 Paris, France

Brief Description

A renovated stone building of 18th century vintage, providing 1,194 m² of offices over seven levels plus basement parking and storage. Central Paris location.

Valuation Details

Instructing Party	Ms Sigal PIOTELAT HADAR
Valuation Purpose	We understand that the valuation is for financial reporting purposes for the Israeli Stock Exchange
Interest Valued	Freehold title
Basis of Valuation	Market Value subject to the existing tenancy.
Valuation Approach	Capitalisation & Direct Comparison
Date of Valuation	31 December 2020
Date of Inspection	29 July 2021

Tenancy Details

The Property is fully let to a single tenant (AssurCopro) under a 9-year lease from 1 December 2017 with no break options until expiry on 30 November 2026.

Valuation Conclusions

Current Rent	€641,929 per annum
Market Rent	€682,831 per annum (€520 per m ² p.a. offices, 50% weighting for storage & €2,000 per car space)
Reversionary Yield	3.20%
Initial Yield	3.04%
Direct Comparison Rate	€15,400 per m ² offices
Gross Valuation	€21,100,000
Net Valuation	€19,600,000

SWOT Analysis

Strengths	Weaknesses
- Near prime central Paris location. - Renovated building at tenant's expense. - Long term unexpired lease term (6-years) with no break options.	Below market rent, albeit a result of significant tenant CapEx.
Opportunities	Threats
Reversion to Market Rent, albeit 6-years away.	External factors, such as an economic downturn, affecting office occupier and investor markets.

Risk Analysis

Minimal downside risks due to the near prime location, the refurbished building, a single long-term lease without break options and the current rent considered below market.

1. INTRODUCTION

1.1. INSTRUCTIONS

Colliers International Valuation & Advisory Services (CIVAS) has received instructions from Ms Piotelat, Ms Sigal PIOTELAT, representing HADAR, dated 29 July 2021, to determine the Market Value of 14 Rue de Richelieu, 75001 Paris, France (the Property).

A copy of the Letter of Instruction is attached at [Appendix II](#).

1.2. PURPOSE OF VALUATION

We are advised that our valuation is required for financial reporting purposes.

1.3. BASIS OF VALUATION

The Property has been valued based on Market Value exclusive of VAT subject to the existing tenancy.

The General Assumptions and Definitions contained within [Appendix I](#) to this report.

1.4. CURRENCY

The property has been valued in Euros.

1.5. DATE OF VALUATION

The Date of the Valuation is 31 December 2020.

1.6. INSPECTION

Inspection was carried out on 29 July 2021 by Jeffrey Squire MRICS of CIVAS.

1.7. STATUS OF VALUER

The property has been valued by Laurent Attia MRICS and Jeffrey Squire MRICS of CIVAS, who fall within the requirements as to competence as set out in the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Valuation - Professional Standards (Incorporating the International Valuation Standards) July 2017 prepared by the RICS and who are valuers registered in accordance with the RICS Valuer Registration Scheme (VRS).

We confirm that CIVAS complies with the requirements of independence and objectivity under PS 2.4 and that we have no conflict of interest in acting on your behalf in this matter. We confirm that

we have undertaken the valuations acting as “independent” valuers, qualified for the purposes of this valuation.

1.8. DISCLOSURES AND CONFLICTS OF INTEREST

We confirm that CIVAS complies with the requirements of independence and objectivity under VPGA 2.3.4 and that we have no conflict of interest in acting on the Instructing Party's behalf in this matter.

We have undertaken a valuation of the Property in 2018 for the German bank, FMS and again in 2018 and 2019 for the Instructing Party.

We confirm that in our financial year ending 31 December 2020 the total fee income received from the Instructing Party is less than 5% of the total fee income of Colliers International France.

1.9. LIABILITY AND PUBLICATION

We confirm that the extent of our liability cap in respect of this valuation and report is limited to a maximum aggregate sum of €1 million (One Million Euros).

The contents of this Valuation Report are confidential to the Instructing Party for the specific purpose to which it refers and is for their use only. Consequently, and in accordance with market practice, no responsibility is accepted to any other party in respect of the whole or any part of the contents.

Neither the whole, nor any part of this valuation, or any reference thereto, may be included in any published document, circular or statement or disclosed in any way without our previous written consent to the form and context in which it may appear.

For the avoidance of doubt such approval is required whether or not CIVAS is referred to by name and whether or not the contents of the Valuation Report are combined with others.

For the avoidance of doubt, this report is provided by CIVAS and no partner, member or employee assumes any responsibility for it nor shall owe a duty of care in respect of it. This valuation report is provided by CIVAS and not by any other company in the Colliers International Group. CIVAS accepts no responsibility for any statements in this report other than for the stated purpose. This report is issued on the basis that no liability attaches to the companies in the Colliers International Group other than CIVAS in relation to any statements contained in the valuation report.

1.10. COMPLIANCE WITH RICS VALUATION STANDARDS

We confirm that the valuations have been made in accordance with the appropriate sections of the Valuation Standards ('VS') contained within the 'Red Book' prepared by the 'RICS'. This is an internationally accepted basis of assessing the value of real estate.

The International Valuation Standards Council (IVSC) publishes and periodically reviews International Valuation Standards (IVS), which set out internationally accepted, high level valuation principles and definitions. These have been adopted and supplemented by the RICS, and are reflected in Red Book editions. Thus, the RICS considers that a valuation that is undertaken in accordance with the Red Book will also be compliant with IVS.

Colliers International is registered for regulation by RICS and operates a Complaints Handling Procedure, a copy of which is available upon request. As part of the RICS monitoring regime, any valuation may be subject to monitoring under the RICS's conduct and disciplinary regulations.

We confirm that our valuations comply with the requirements of IAS 40 - Investment Property. Where an entity opts to account for investment property using the Fair Value model, IVSC considers that the requirements of the model are met by the Valuer adopting Market Value.

1.11. ASSUMPTIONS

An Assumption is stated in the glossary to the Red Book to be a 'supposition taken to be true' ('Assumption'). Assumptions are facts, conditions or situations affecting the subject of, or approach to, a valuation that, by agreement, need not be verified by a valuer as part of the valuation process. In undertaking our valuations, we have made a number of Assumptions and have relied on certain sources of information. Where appropriate, the Instructing Party has confirmed that our Assumptions are correct so far as they are aware. In the event that any of these Assumptions prove to be inaccurate or incorrect then our valuation should be reviewed.

1.12. PROVIDED INFORMATION

Our valuation conclusions have been reached after reviewing information provided by the owner, HADAR. The information reviewed and supplied includes, although is not limited to, the following:

- Cadastre information;
- Title deed extract (31 January 2000);
- Building plans (Alpha Architecture);

- Building area schedule (Europeenne de Metre, 7 February 2003);
- Tenancy schedules (HADAR, 15 June 2020 & 5 May 2021);
- Tenant rent statements Q1-2020, Q2-2020, Q3-2020, Q4-2020, Q1-2021 & Q2-2021 ;
- AssurCopro lease (11 July 2017); and
- Previous valuation report (JLL, 16 January 2017).

We have made an Assumption that the information and documents supplied in respect of the Property, including any indexation, outstanding requirements under legislation and planning decisions etc. is complete, accurate and up to date.

We have relied upon the information provided in preparing our valuation and in the event that any of these Assumptions prove to be inaccurate or incorrect then this may change our valuation by an unspecified amount and our valuation should be reviewed.

2. LOCATION

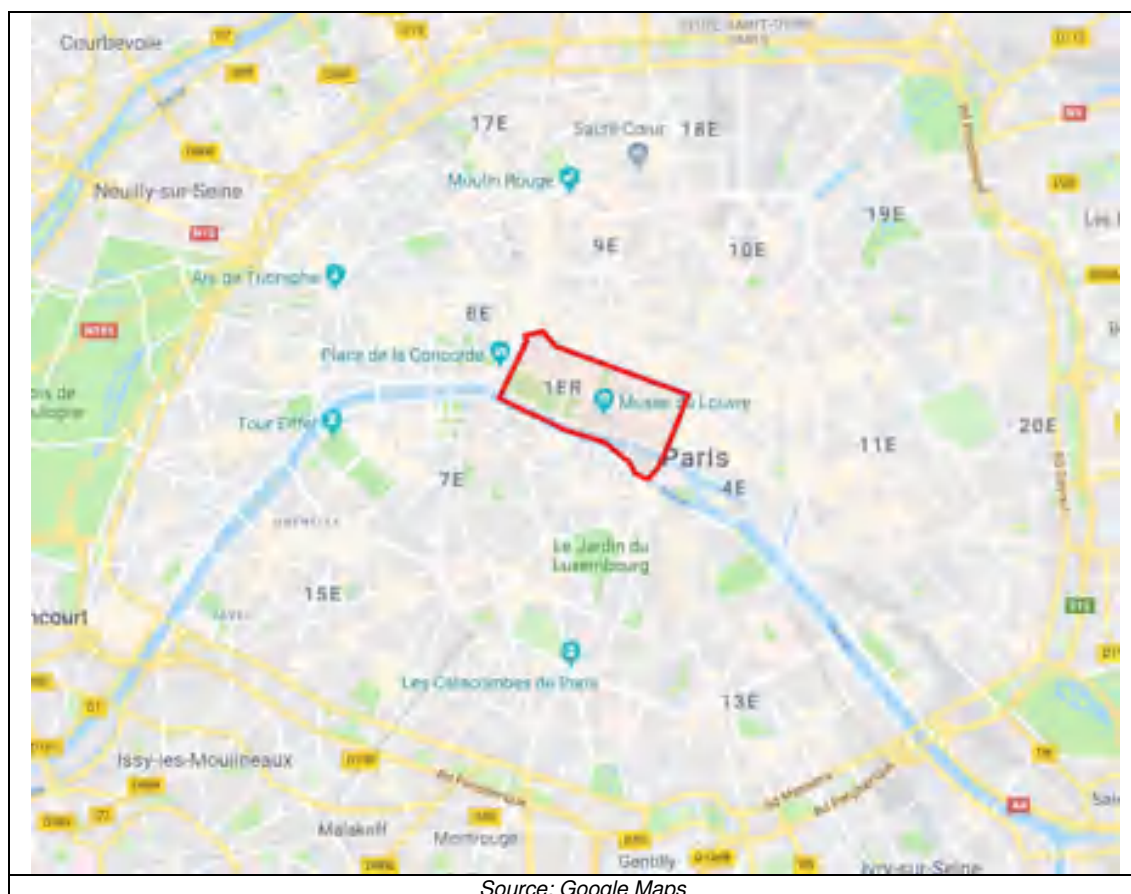
2.1. MACRO LOCATION

Paris is the capital and most populous city of France (population 2,175,601 as per INSEE in 2018). It is situated on the Seine River in the north of the country and in the centre of the Île-de-France region. The Île-de-France region has a population of 12,278,210 (INSEE 2018), constituting one-fifth of the population of France. It has an area of approximately 105.40 km².

Paris is a major international city benefitting from a wide coverage and range of public transport services comprising inner city and suburban rail, and bus networks. Paris is a major international air transport hub served by four commercial international airports: Paris-Charles de Gaulle, Paris-Orly, Paris-Le Bourget and Beauvais-Tillé.

The Property is located in central Paris, in the 1st arrondissement, which has an area of approximately 1.83 km² and a population of 16,093 (INSEE 2018).

A map of Paris and the 1st arrondissement are shown on the map below:



2.2. MICRO LOCATION

The Property is located on Rue de Richelieu, in the district of the first arrondissement of Paris. More specifically, the subject building is located on the eastern side of Rue de Richelieu, also with frontage to Rue de Montpensier and just north of the intersection with Place Andre Malraux. This location is well known for the nearby Palais Royal, the Louvre museum and Opera Palais Garnier.

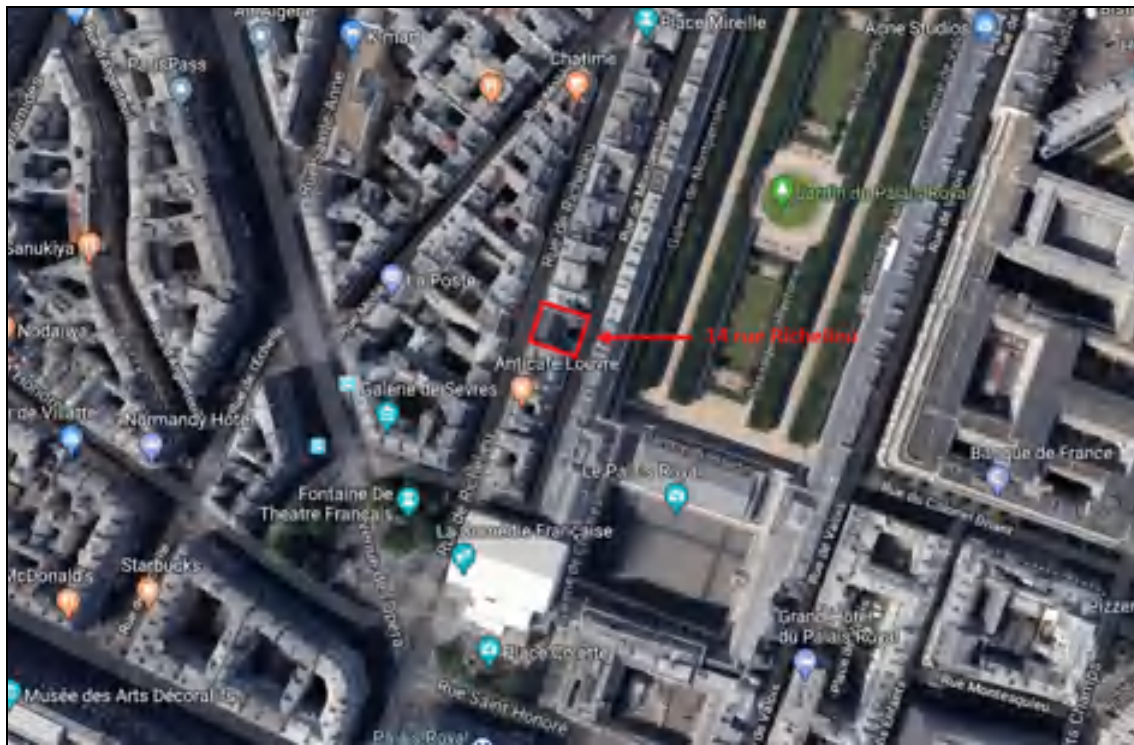
Situated on the “right” or northern bank of the River Seine, the 1st arrondissement includes the Tuileries Garden. This is one of the most central districts of the historic heart of Paris and is one of the oldest districts of the city which includes the district of Les Halles, which dates from the Middle Ages.

Transport services in the immediate vicinity comprise Metro Line 1 and 7 at Palais Royal Musée du Louvre and Metro Line 7 and 14 at Pyramide. Numerous public bus services run from points nearby on Avenue de l’Opéra, Rue Saint-Honoré and Rue de Richelieu.

The location of the Property within the 1st arrondissement is shown in the map below:



The nature of surrounding development and the precise location of the subject (outlined in red) is shown below:



Source: Google Maps

3. SITE PARTICULARS

3.1. TITLE REFERENCE

We have been provided with an extract of the title details, which we have reconciled against the government cadastral information, and note the Property comprises the following plot:

Cadastral Address	Cadastral Reference	Plot Area
14 rue de Richelieu & 11 rue de Montpensier, 75001 Paris	AV-42	280 m ²

For valuation purposes, we have assumed that the property is free from any onerous conditions, restrictive covenants, easements, rights of way or light. We have similarly assumed that it is free from mortgages and other financial charges or restrictions, which would have a detrimental effect on value.

3.2. SITE DESCRIPTION

The subject site has an area of 280 m². It is of a rectangular shape, is generally level and at road height. The site has street frontages to both Rue de Richelieu and Rue de Montpensier. Below is an extract of the cadastral plan showing the subject plot:



Source: cadastre.gouv.fr

3.3. LOCAL PLANNING REGULATIONS

We have not been provided with a planning certificate. According to the local planning regulations (the 2013 Paris Plan Local D'Urbanisme or PLU), we understand the subject property is zoned Urbaine Générale. Planning regulations show that the property is located in an area of historic monuments. The current use of the property for office purposes appears to be a permitted use.

We have not undertaken, commissioned or been provided with a comprehensive planning study for the Property. We assume our above analysis is correct but were it to be established that regulations differ then we suggest a review of our valuation be undertaken. Furthermore, we are not aware of any outstanding planning applications or decisions granted on the subject Property which are likely to have a material impact on value other than that described herein.

3.4. ENVIRONMENTAL MATTERS

We have not undertaken, commissioned or been provided with environmental assessments for the Property to establish whether contamination exists or may exist. We have not undertaken any detailed investigations into past and present uses of the subject Property or of any adjoining properties. There are no obvious signs of site contamination however we cannot guarantee this is the case.

For the purposes of this valuation we have assumed that no hazardous or potentially contaminated substances have been or are being used at the Property. Furthermore, we have assumed that any site contamination would not prevent the ongoing use of the property in its current form.

Should it however be established subsequently that contamination exists at the Property or on any neighbouring land or that the grounds have been or are being put to any contaminative uses, this might reduce the values now reported.

4. BUILDING

4.1. DESCRIPTION

The Property is a renovated stone building constructed circa 18th century that provides 1,194 m² of offices over seven levels plus basement parking and storage. A complete internal renovation was completed by the tenant in 2017/18.

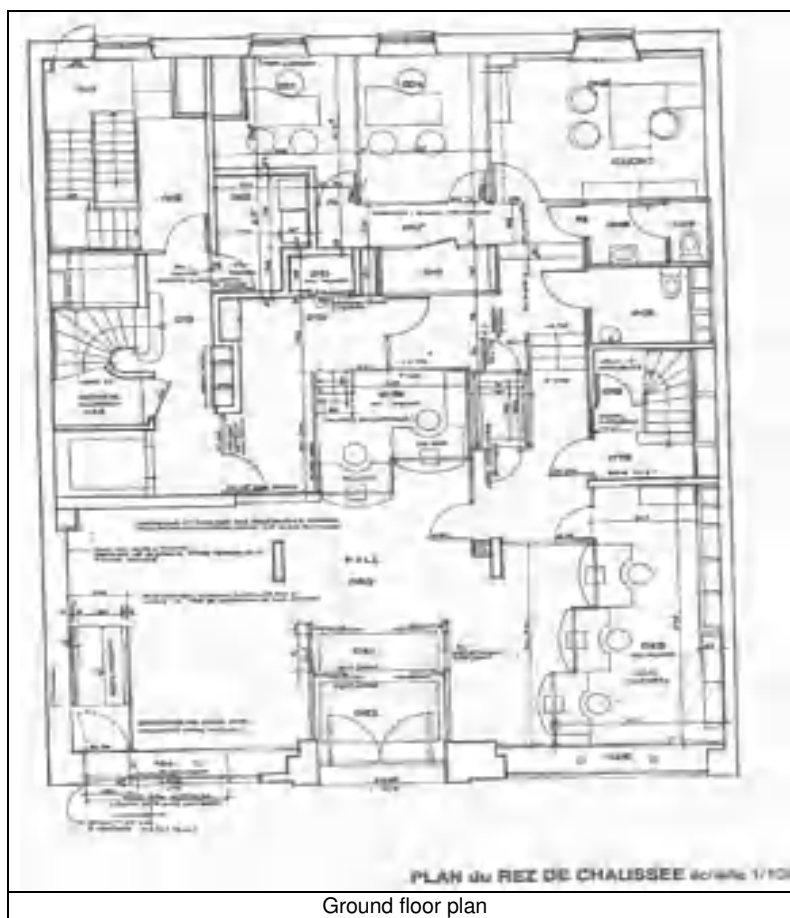


Rue Richelieu façade

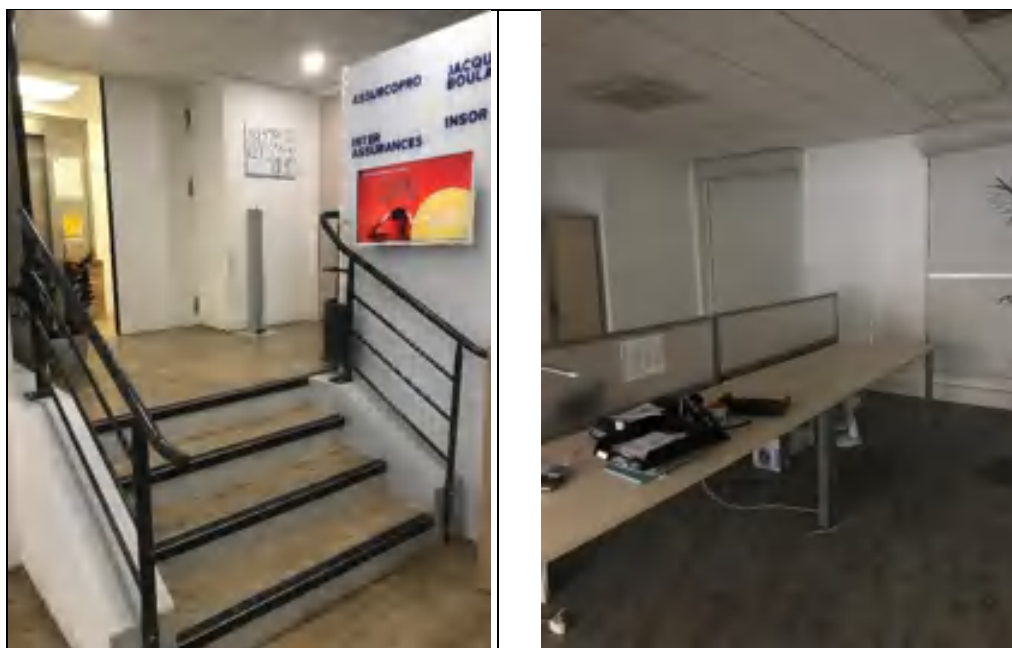
Rue de Montpensier façade

Ground floor

Primary access to the building is from Rue de Richelieu and secondly from Rue de Montpensier. The ground floor (214 m² internal) provides open plan space with a mid-floor change in floor height where there are steps and a wheelchair lift. Inter-floor access is via two lifts and a set of stairs. Toilet amenities are provided on this floor.



Ground floor plan

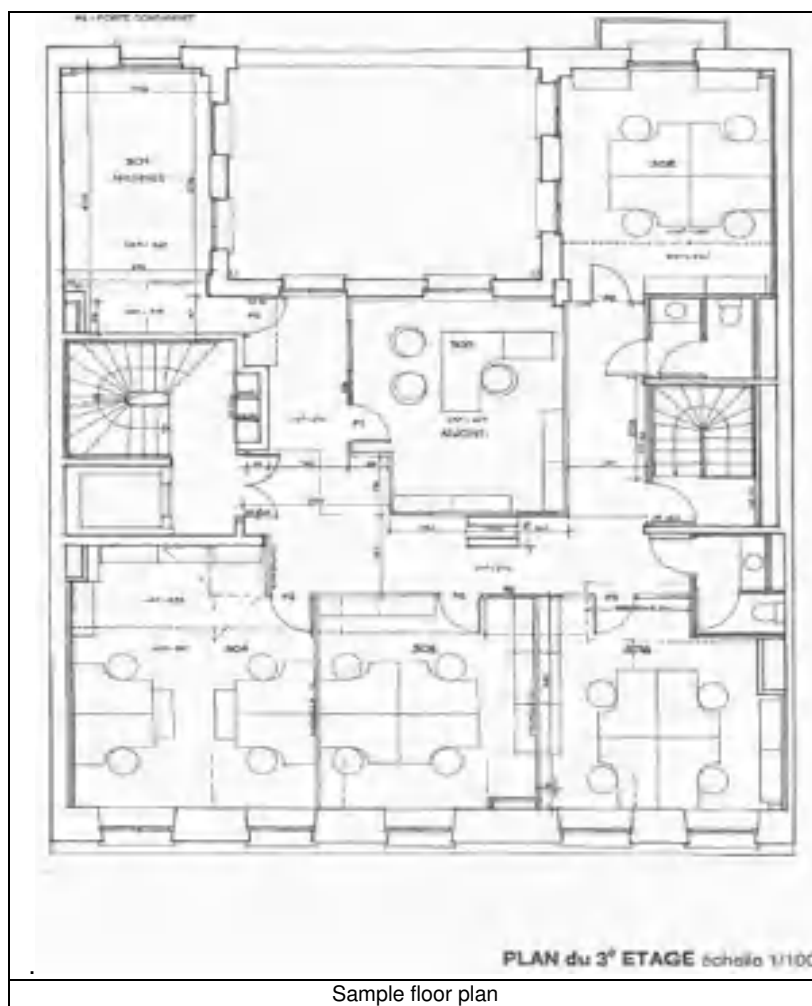


ground floor reception & offices

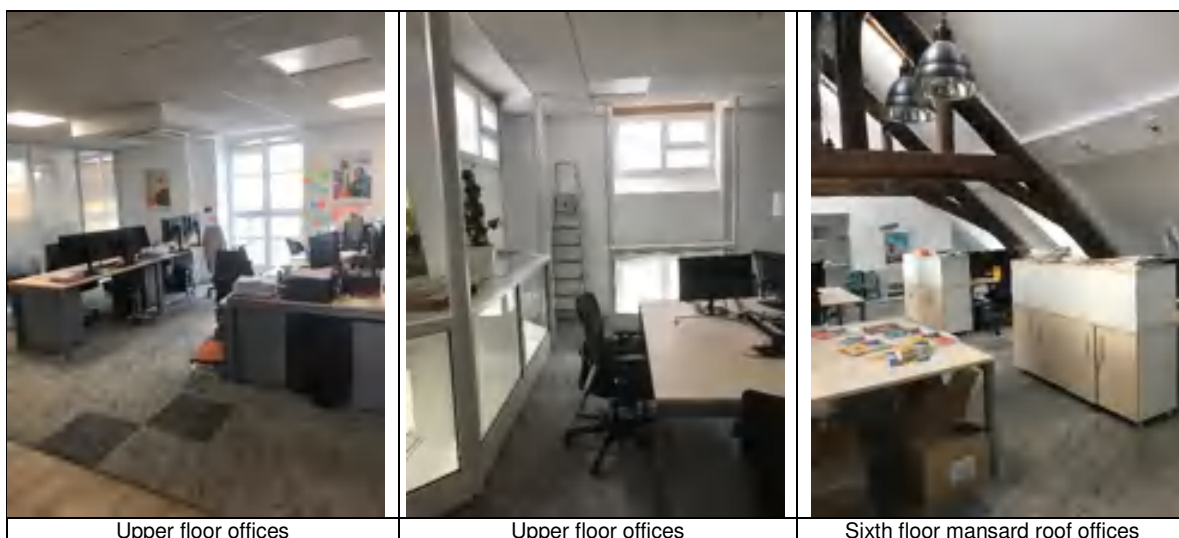
Upper Level Offices

Accessed via two lifts and a set of stairs are six upper floors ranging in internal area from 89 m² up to 186 m². Toilet amenities are provided on each floor. The first-floor benefits from access to the rear terrace (31 m²). The second-floor features set-backs at each window to allow increased light to the first floor. The top floor (sixth floor) has a sloping (*mansard*) roof thus limited in internal height at the periphery.

Each office fitout comprises of carpet and vinyl floor coverings, suspended acoustic tile ceilings, ducted air-conditioning and wall services trunking. A good level of natural light is provided via windows to both street facades and supplemented by flush fluorescent and halogen ceiling units.



Sample floor plan

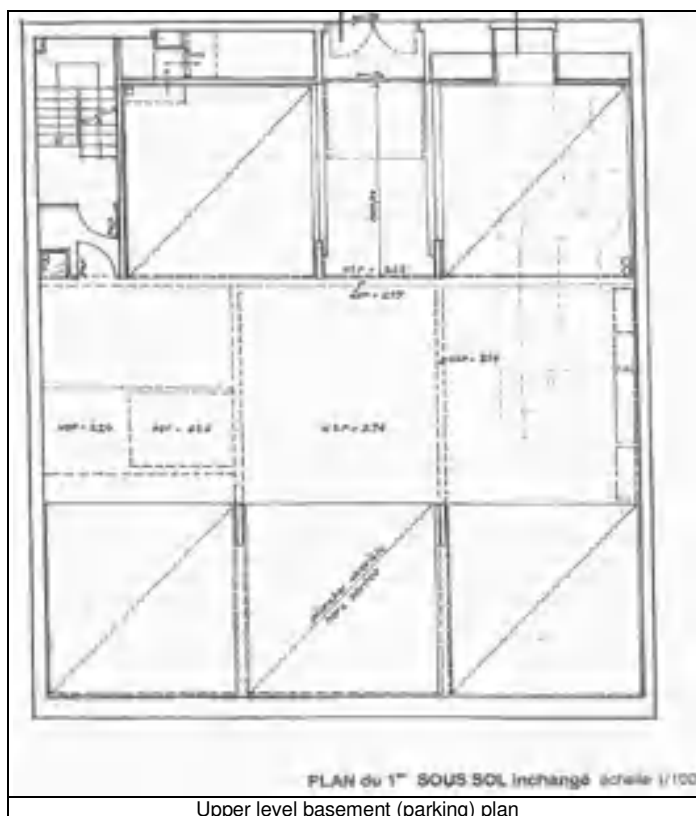


Basement

Accessed via stairs leading down from the ground floor are two basement levels. The upper basement level provides parking and is accessed via a driveway down from Rue de Montpensier. Mechanical lifts are provided at each space to allow vertical stacking of cars for a total of twenty (20) spaces. However, the resultant spaces are very compact, and it has not been verified that the stacking mechanisms are functional. Furthermore, the tenant does not require the additional parking created by the stacking. Therefore, for valuation purposes, we have adopted feasible parking for ten (10) cars.



Basement parking



The lower basement level has an area of 95 m² and provides storage space and building services.

4.2. AREAS

The provided building area schedule, as completed by Europeene de Metre dated in 2003, details internal areas as follows:

BUILDING AREA SCHEDULE		
Level	Usage	Area
Ground	Offices	214,15 m²
First	Offices	183,20 m²
Second	Offices	156,55 m²
Third	Offices	181,30 m²
Fourth	Offices	183,70 m²
Fifth	Offices	186,35 m²
Sixth	Offices	89,20 m²
Sub-Total		1 194,45 m²
First Basement	Parking	208,60 m²
Second Basement	Storage & Building Services	94,95 m²
Low Ceiling Height (Sixth floor mansard ceiling)	Offices	34,30 m²
Terrace		31,20 m²

For valuation purposes, we have adopted a total internal office area of 1,194 m² plus additional space totalling 160 m² accounting for storage space, low height offices and the terrace.

We have not been instructed to carry out a measured building survey. We have adopted the areas from the provided schedule. Should an updated area survey of the building show actual areas to differ from the above then we request the new area survey be provided to allow for revision and possible amendment of our valuation.

4.3. BUILDING CONDITION

We have not undertaken a Building or Structural Survey as this was beyond the scope of our instructions.

The valuation assumes that the property has no structural defects and that the installations and facilities operate properly, have no defects and that any government approval that may be required can be obtained without special investments, unless stated otherwise.

We are not aware of any notices currently issued against the property and we have made no enquiries in this regard. Expert opinion has not been sought in respect to the building structure or the plant and equipment. We have assumed that the property complies with the appropriate statutory, building and fire safety regulations. We have also assumed that there are no building defects and have made no investigations for them nor have we undertaken a structural survey or tested the building services.

The Property is a stone 18th century era building that appears in good condition with no obvious structural maintenance or repair items necessary. Complete building renovation was undertaken in 2017/2018 at the current tenant's amounting to circa €554,000 (approx. €464 per m² of office space).

5. TENANCY DETAILS

5.1. OVERVIEW

The Property is let to a single tenant. Based on our interpretation of the provided information, lease details are summarised as follows:

Principal terms	
Tenant	ASSURCOPRO
Demise	14 rue de Richelieu, 75001 Paris
Lettable Area	Total offices (Ground to Sixth floor): 1 194,45 m ² Basement storage: 302 m ² Parking: 10 spaces
Term	9 years commencing 1 December 2017 and expiring 30 November 2026.
Break Options	Nil
Permitted Use	Offices
Base Rent	€617,000 per annum comprising €597,000 for offices & €20,000 for parking
Rent Free Period	6 months until 31 May 2018
Indexation	Annually in line with INSEE ILAT index. Base index Q2 2017 (109,89).
Outgoings	Net lease whereby all service charges, taxes and maintenance costs are borne by the lessee.
Building Renovation	Tenants capital expenditure amounting to €554,016.70 incl. VAT

Our valuation assumes the above summary accurately reflects actual lease details although we note a slight difference in the basement storage space area. For valuation purposes, we have adopted the building survey areas as described in Section 4.2.

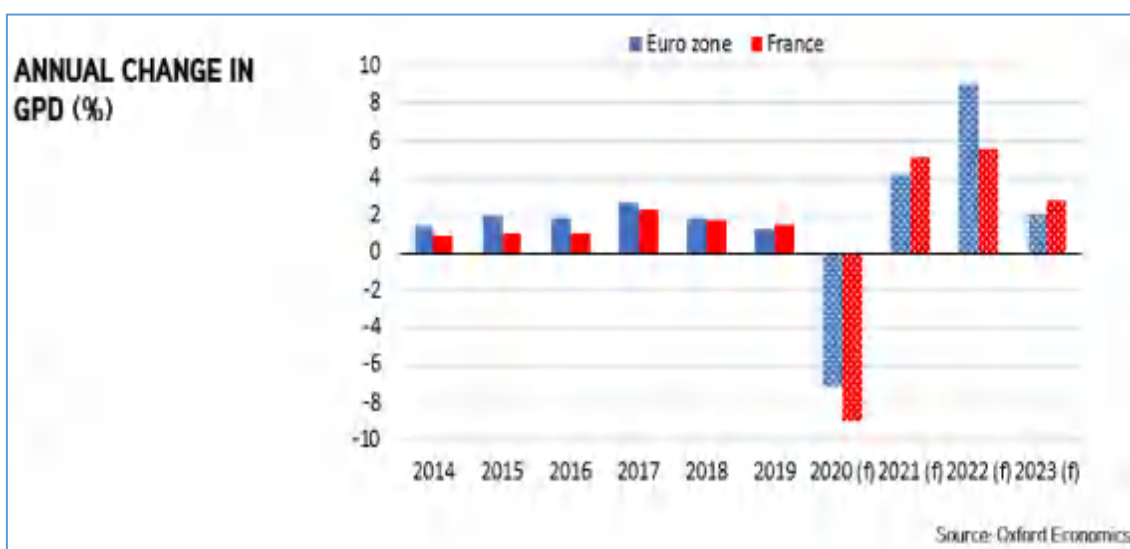
Based on the lease and latest ILAT indexation information of T2-2019 (114.47) decrease to T2-2020 (114.33) the current rent as from the 1 July 2020 indexation is calculated to be €641,929 per annum, excluding charges and taxes payable by the tenant, thus reflecting a slight rental decrease. We note a slight difference from the stated rent in the provided tenancy schedule (€641,944 per annum) due to rounding. We have adopted our calculations for valuation purposes based on unrounded indexation.

We are not qualified to undertake detailed investigations into the financial strength of the tenants. Our valuation reflects the type of tenant in occupation or responsible for meeting lease commitments and the market's general perception of their creditworthiness. **We believe the current investment market would consider the tenant covenant strength as good.**

6. MARKET COMMENTARY

6.1. ECONOMIC OVERVIEW Q4-2020

In early 2021, the health crisis continues and there is high concern regarding the threat of the spread of new Covid-19 variants. The global economy is in a period of recession with a reduction in GDP of -4.2% in 2020. The Eurozone was one of the worst-affected regions with GDP likely to fall by -7.1% in 2020. The gradual withdrawal of State and ECB support, introduced to help economies cope with the health crisis, could have an impact on economic recovery in 2021.



Although Q3 offered a hint of some modest but considerable signals of economic recovery, the second half of Q4-2020 was affected by the second lockdown. This resulted in a 5-point dip in householder confidence from October to November 2020. Despite the support measures for businesses and a slight improvement in the business climate towards the end of the quarter, the employment market remained weak. The unemployment rate therefore rose to 9% (mainland France) by the end of Q3 and is expected to peak at 10% in 2021.

6.2. PARIS OFFICE LETTING MARKET Q4-2020

The unexpected crisis seen at the start of 2020 became all-encompassing and then uncontrollable over the course of the year. The situation now seems to be unending and, looking at health indicators, there is no hint of a return to normal over the short term. Countries affected by the epidemic may be counting on vaccinations to eradicate the virus, but office real estate has been hit hard by the crisis.

Take-up figures for 2020 were among the lowest on record (1.3 million sq m) with a -45% year-on-year decrease. Despite an uptick in transactions over Q4 following struggling activity over Q2 and Q3, this situation reflects the abrupt halt in transactions as activity struggles to recover with businesses facing uncertainty and re-examining their use of office space in light of what they have been through over the past year.

The drastic reduction in transactions resulted in a sharp rise in immediate supply which stood at 3.68 million sq m by the end of 2020. New supply is struggling to find tenants, with the exception of transactions that had already been initiated before the arrival of Covid-19. Second-hand space is now having to deal with the broader range of options open to decision makers who often prefer the flexibility and appeal of alternative options, such as subletting or all-inclusive office space at co-working or business centres.

Supply under construction will add to these already substantial volumes and this should result in some value corrections in 2021, with a stronger influence in those areas in over-supply. Longer term, office supply should see a period of transition driven by hybrid modes of working and an increased need to manage real estate costs.

Key data

 1,321,200 SQ M

Take up
from Q1 to Q4 2020



21 TRANSACTIONS

Transactions >5,000 sq m
from Q1 to Q4 2020



3.68 MILLION SQ M

Immediate supply
12/31/2020



6.8%

Vacancy rate
12/31/2020



€900

Paris CSD Prime rent
12/31/2020

Source: Colliers International

6.3. PARIS OFFICE LETTING EVIDENCE

In arriving at our opinion of office Market Rent for the subject property we have had regard to the below office lettings in the same quartier as the subject property:

Address	Deal date	Area	Lessee	Rental rate
15 rue de Choiseul, 75002 Paris	Jan-20	148 m ²	RESEARCH & BUSINESS PARTNERS	€550/m ²
67 rue de Richelieu, 75002 Paris	Feb-20	130 m ²	CARBON BUYING	€600/m ²
23 boulevard des Capucines, 75002 Paris	Mar-20	97 m ²	M2DG	€433/m ²
15 rue du Louvre, 75001 Paris	Jul-20	76 m ²	GAIA AVOCATS	€500/m ²
6 rue du Mont Thabor, 75001 Paris	Jul-20	54 m ²	L'ATELIER DE L'OBJET	€667/m ²
15 rue Montorgueil, 75001 Paris	Sep-20	104 m ²	POKAWA	€519/m ²
24 rue Feydeau, 75002 Paris	Oct-20	80 m ²	NANO CORP	€408/m ²

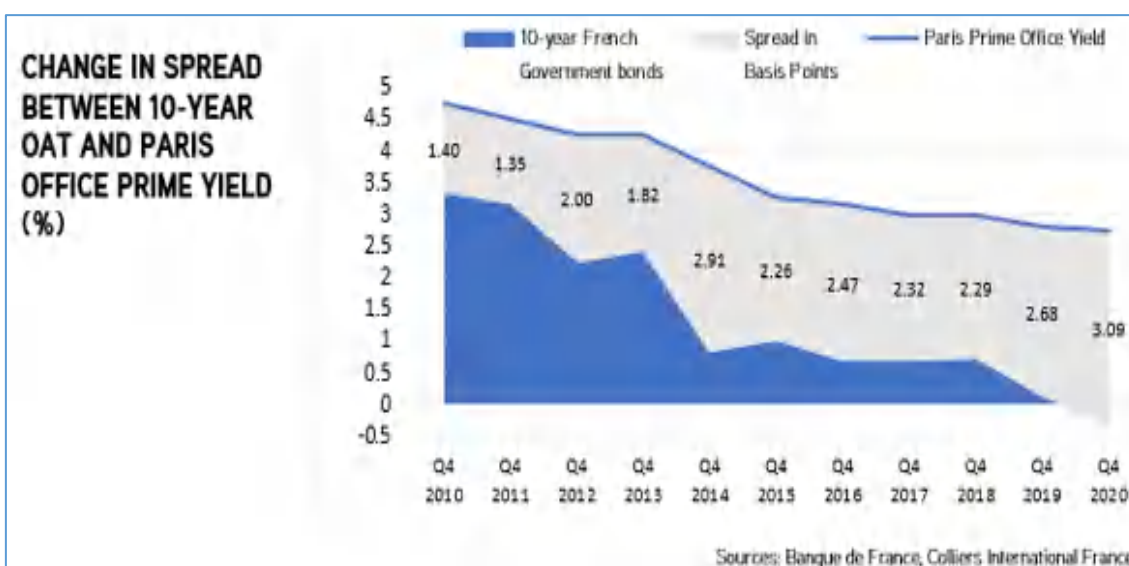
6.4. PARIS OFFICE INVESTMENT MARKET Q4-2020

The year started strongly when Q1-2020 set a 10-year record high of €5.1bn invested in commercial real estate in the Paris region. However, the shock of the Covid-19 pandemic drastically impacted activity, with periods of total shutdown during which building tours were not possible. Additionally, the crisis cast a veil of uncertainty on the market, leading investors to greater vigilance. As a result, the Paris region investment volume for 2020 reached just €19.1bn, a drop of 33% compared to 2019, with the decrease affecting all asset classes.

The drop in investment volumes should be considered in light of a few positive signs noted throughout the year. First, the dynamic rebound of investment activity in Q4, with €7bn in transactions, the highest level of the year. Secondly, despite a real estate market generally at a standstill for much of 2020, the Paris region still saw a few large deals in both halves of 2020, keeping the performance of certain submarkets afloat, as demonstrated by the closing of the future Engie campus (deal initiated in 2019) in La Garenne-Colombes for nearly €1bn by Swiss Life Asset Management. Thirdly, investment yields for prime Paris offices remained at record low levels.



In addition to the quantitative impact of the crisis on real estate investment in the Paris region, the pandemic also had a qualitative impact on the investment market via a strategic refocusing. Investors seem to be turning more to core assets and to value-add strategies that create long-term, stable rental income. There is also an increasingly pronounced integration of environmental considerations, mix of uses and innovation in ways of living and of working. The major office transactions at the end of 2020 and the beginning of 2021, for both new and existing product, illustrate this trend. Higher risk value-add and opportunistic strategies, on the other hand, are less adapted to current circumstances. The implementation of stricter financing criteria by banks makes it more difficult for investors reliant on significant leverage.



The ECB is expected to maintain interest rates low in 2021 due to the Covid-19 crisis. In France, the 10-year OAT rate continued to decline, remaining negative at -0.34% at the end of 2020, and leading to a spread between the Paris office prime yield and the 10-year OAT rate of 309 basis points. As a result, the risk premium increased by 15% as compared to Q4-2019. This spread is anticipated to impact investors' portfolios and continue to favour an ever-greater allocation of capital towards real estate.

Yields have reached historically low levels, with an office prime rate of 2.75%. Logistics, in high demand, saw its prime rate drop below 4%. Retail, on the other hand, hit hard by the crisis, saw yields rise in 2020. While rate movements have taken place across product types, the most significant corrections have been for value-add and opportunistic assets. This repricing trend will most likely continue well into 2021, based on risk profiles and premiums, asset classes, quality and location. Some sellers have adopted a wait-and-see attitude and are deciding to postpone dispositions rather than sell at a discount.

6.5. PARIS OFFICE INVESTMENT SALES EVIDENCE

From an investment perspective on a yield and € rate per m² building area basis, we have considered the following Paris CBD office transactions:

Address	Deal date	Sale Price	Area	Yield	Price rate
52 Rue Des Petites Ecuries, 75010 Paris	Oct-20	€37.8m	1,600 m ²	3.3%	€23,632/m ²
Edge of CBD. Stone building to be refurbished and let to Morning (co-working) for 12-years until 2033.					
133 Rue du Faubourg Saint-Honore, 75008 Paris	Aug-20	€39.0m	2,000 m ²	3.4%	€19,500/m ²
Paris CBD offices for Franck Provost. Refurbished old stone building.					
19 Rue de Calais, 75009 Paris	Jul-20	€38.1m	1,358 m ²	2.8%	€28,057/m ²
Edge of Paris CBD offices for Izipizi. Refurbished old stone building.					
6 Rue Cambaceres, 75008 Paris	Jul-20	€30.5m	1,995 m ²	3.3%	€15,289/m ²
Paris CBD offices for BMCE. Refurbished old stone building.					
35 Rue de Bassano, 75008 Paris	Apr-20	€40.0m	1,306 m ²	2.8%	€30,629/m ²
Sale & leaseback (CNIM) of Paris CBD refurbished office building.					
13-15 Cite Malesherbes, 75009 Paris	Apr-20	€14.8m	790 m ²	3.3%	€18,735/m ²
Edge of Paris CBD offices.					
40 Rue Notre Dame Des Victoires, 75002 Paris	Feb-20	€50.0m	3,350 m ²	3.0%	€14,926/m ²
Edge of Paris CBD old stone office building let to BNP & Galopin.					

7. VALUATION RATIONALE

7.1. VALUATION APPROACH

In determining the current Market Value of the Property, we have examined the available market evidence and applied this analysis to both the capitalisation approach and the direct comparison approach analysed on a rate per square metre of total building area as a check method.

7.2. CAPITALISATION APPROACH

Background

The central premise of this approach is that the rate at which the net income is capitalised to establish Market Value is derived from the yields indicated by sales of similar property investments. The yield derived from comparable sales evidence is purported to reflect the individual location quality (macro- and micro-location) of the property, building structure, remaining lease term and assumed covenant strength, plus any expectations of future growth in income and capital value.

We must point out that the majority of “comparable” evidence discussed in the French market is often based on hearsay evidence only as it is unusual for the full facts of any transaction to be known to anyone except for the parties directly involved. We are however aware of recent transactions (please refer to Section 6 of this report) where we have reasons to understand the comparable evidence to be a valid reflection of the respective market transaction.

Market Rent

In the scope of the valuation, the current passing rent was analysed to ascertain its relevance to market rent. Based on the characteristics of the property, and the rental evidence herein, we consider an **office market rental rate of €520 per m² per annum** to be appropriate. We have adopted a parking rental rate of €2,000 per annum per space and the market practice of 50% weighting for the storage space and the terrace. Our calculation of Market Rent is as follows:

Component	Area	Market Rental Rate (p.a.)	Weighting	Market Rent (p.a.)
Offices	1 194 m ²	€520/m ²	100%	€621 114
Storage/Terrace	160 m ²	€520/m ²	50%	€41 717
Parking	10 car spaces	€2 000/space	100%	€20 000
Total				€682 831

The current rent is €641,929. From our above assessment of Market Rent, the base rent is approximately 6% below market. This is to be expected as the tenant completed CapEx of circa €554,000 for office renovation works at lease start. Assuming the tenant CapEx is amortized over the lease period, the base rent is approximately in-line with our adopted Market Rent.

Yield Analysis

For our yield analysis, we have considered the following factors:

- Near prime, central Paris location.
- Renovated building at tenant's expense.
- Single let, long term unexpired lease term (6-years) with no break options.
- Slightly below market rent, albeit a result of significant tenant CapEx.
- Stable Paris CBD office occupier market against the COVID health crisis induced economic downturn.
- Strong investment market and highly liquid sub-€20 million lot size, despite the COVID health crisis and subsequent economic shock.

Based upon the investment market evidence mentioned herein, we consider a **reversionary market yield of 3.20%** to be appropriate. We have made deductions for the below market rent till lease expiry.

Capitalisation Valuation Calculations

Based on the above, our capitalisation valuation calculations are as follows:

Market Rent		€682 831
Capitalised at		3,20%
Capitalised Reversionary Value		€21 338 469
Capital Value Adjustments:		
Present Value of Market Rent Reversion	5,9 years	-€220,107
Gross Capitalised Value		€21 118 361
Rounded		€21 100 000

Conversely, the above resultant reflects an **initial yield of 3.04%** based on the current rent. This is considered reasonable given prime Paris office investment yields are around 2.75% compared to the subject low capital value, central Paris office building single let at 6% below market rent.

7.3. DIRECT COMPARISON

As a check method, we have utilised the direct comparison approach for our valuation assessment. Under this approach, sales of similar properties are analysed based on a rate per square metre of building area to assess the property's current Market Value. The resultant gross market value under the capitalisation method reflects a weighted **office value rate of €16,553 per m²**. This is considered reasonable, based on the subject property attributes and compared to the sales evidence herein. Here follows our valuation calculations under the Direct Comparison method:

Component	Area	Building Value Rate	Weighting	Resultant
Offices	1 194 m ²	€16 550/m ²	100%	€19 768 148
Storage/Terrace	160 m ²	€16 550/m ²	50%	€1 327 724
Total	1 355 m²			€21 095 871
Rounded				€21 100 000

7.4. VALUATION CONCLUSION

The above gross market valuation includes purchaser's costs which could comprise components for property transfer tax, agent's fees and legal fees. Purchaser's costs can vary considerably, subject to property type, location, and purchaser and vendor profiles. We have arrived at a net value by deducting **purchaser's costs of 7.50%**. Our calculations are as follows:

Net Market Value Calculations		
Adopted Gross Market Value		€ 21 100 000
Deduction: transfer costs	7,5%	€1 472 093
Resultant		€ 19 627 907
Rounded Net Market Value		€ 19 600 000

We recommend a suitable qualified taxation professional be consulted to ascertain actual transfer costs.

7.5. MARKETING PERIOD

We would envisage a likely **selling period of 4 to 6 months** would be applicable for the property under the prevailing market conditions, based upon the current offering, and assuming the implementation of an appropriate marketing campaign guided by professional real estate operatives active and experienced in the sale of property similar to the subject. We are unable to predict future market conditions and you should not assume this assessment of selling period would remain unchanged should market conditions alter.

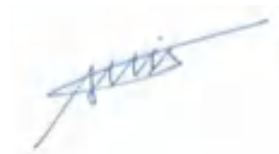
8. VALUATION

Having regard to our comments above, we are of the opinion that the Market Value of 14 Rue de Richelieu, 75001 Paris, France, as at the date of valuation, net of purchaser's costs, is:

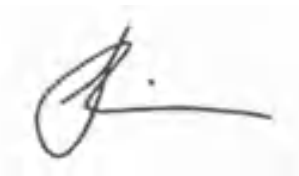
€19,600,000 (Nineteen Million Six Hundred Thousand Euros) exclusive of VAT

The definition of value is contained in [Appendix I](#).

Yours faithfully,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Attia".

Laurent Attia, MRICS
Head of Valuation
RICS Registered Valuer
For Colliers International Valuation & Advisory Services (CIVAS)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Squire".

Jeffrey Squire, MRICS
Associate Director
RICS Registered Valuer
For Colliers International Valuation & Advisory Services (CIVAS)

APPENDIX I: GENERAL ASSUMPTIONS AND DEFINITIONS

GENERAL ASSUMPTIONS & DEFINITIONS

The valuations have been prepared in accordance with the RICS Valuation – Professional Standards (Incorporating the International Valuation Standards) July 2017 prepared by the Royal Institution of Chartered Surveyors.

The valuations have been prepared by a suitably qualified valuer, as defined by PS 2.3 of the Professional Standards, on the basis set out below unless any variations have been specifically referred to under the heading “Special Remarks”:

MARKET VALUE (MV)

Where we have been instructed to value the property on the basis of Market Value, we have done so in accordance with VPS 4.1.2 of the Professional Standards issued by The Royal Institution of Chartered Surveyors, which is defined as follows:

‘The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion’.

The interpretative commentary on Market Value, as published by the International Valuation Standards Council (IVSC), has been applied.

FAIR VALUE

Valuations based on Fair Value shall adopt one of the two definitions in accordance with VS 3.5 of the Professional Standards.

1. The definition adopted by International Valuation Standards (IVS)

‘The estimated price for the transfer of an asset or liability between identified knowledgeable and willing parties that reflects the respective interests of those parties’.

2. The definition adopted by the International Accounting Standards Board (IASB)

‘The price that would be received to sell an asset, or paid to transfer a liability, in an orderly transaction between market participants at the measurement date’.

It is important to recognise that the two definitions of Fair Value are not the same. Valuations prepared for financial reporting purposes under IFRS require the adoption of the IASB definition and IFRS 13 will apply.

The guidance in IFRS 13 includes:

‘The objective of a fair value measurement is to estimate the price at which an orderly transaction to sell the asset or to transfer the liability would take place between market participants at the measurement date under current market conditions. A fair value measurement requires an entity to determine all the following:

- (a) the particular asset or liability that is the subject of the measurement (consistently with its unit of account)*
- (b) for a non-financial asset, the valuation premise that is appropriate for the measurement (consistently with its highest and best use)*
- (c) the principal (or most advantageous) market for the asset or liability*
- (d) the valuation technique(s) appropriate for the measurement, considering the availability of data with which to develop inputs that represent the assumptions that market participants would use when pricing the asset or liability and the level of the fair value hierarchy within which the inputs are categorized.*

The references in IFRS 13 to market participants and a sale make it clear that for most practical purposes, fair value is consistent with the concept of market value.

MARKET RENT (MR)

Valuations based on Market Rent (MR), as set out in VPS 4.1.3 of the Valuation – Professional Standards, adopt the definition as settled by the International Valuation Standards Committee which is as follows:

“The estimated amount for which a property would be leased on the valuation date between a willing lessor and a willing lessee on appropriate lease terms in an arm’s length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.”

MR will vary significantly according to the terms of the assumed lease contract. The appropriate lease terms will normally reflect current practice in the market in which the property is situated, although for certain purposes unusual terms may need to be stipulated. Matters such as the duration of the lease, the frequency of rent reviews, and the responsibilities of the parties for maintenance and outgoings, will all impact on MR. In certain States, statutory factors may either restrict the terms that may be agreed, or influence the impact of terms in the contract. These need to be taken into account where appropriate. The principal lease terms that are assumed when providing MR will be clearly stated in the report.

Rental values are provided for the purpose described in this report and are not to be relied upon by any third party for any other purpose.

RENTAL ASSESSMENT

Unless stated otherwise within the report, our valuation has been based upon the assumption that the rent is to be assessed upon the premises as existing at the date of our inspection.

REINSTATEMENT VALUATION

If we have prepared a Reinstatement Valuation we will not have carried out a detailed cost appraisal and the figure should therefore be considered for guidance purposes only.

PURCHASE AND SALE COSTS

Where applicable, we have allowed 7.5% of net value for purchaser's costs comprising taxes, agent's fees and legal fees.

MEASUREMENTS

We have not carried out a measured survey and have relied upon the areas supplied to us by the Managing Agents.

CONDITION

We have not arranged for investigations to be made to determine whether high alumina cement concrete, calcium chloride additive or any other deleterious materials have been used in the construction or any alterations, and therefore we cannot confirm that the developed Property is free from risk in this regard. For the purpose of these valuations, we have made an Assumption that any such investigation would not reveal the presence of such materials in any adverse condition.

We have made an Assumption that the developed Property are free from any rot, infestation, adverse toxic chemical treatments, and structural or design defects other than such as may have been mentioned in our reports attached hereto.

Due regard has been paid to the apparent state of repair and condition for each of the developed Property, but condition surveys have not been undertaken, nor have woodwork or other parts of the structures which are covered, unexposed or inaccessible, been inspected. Therefore, we are unable to report that the developed Property is structurally sound or free from any defects.

Unless otherwise stated within the report, we have not carried out a building survey, nor have we inspected the woodwork or other parts of the structure which are covered, unexposed or

inaccessible and we are, therefore, unable to report that such parts of the property are free from rot, beetle or other defects.

Where we have noticed items of disrepair during the course of our inspections, they have been reflected in our valuations, unless otherwise stated.

We have assumed that none of the materials commonly considered deleterious are included within the properties. These include, inter alia, the following:

- High alumina cement concrete
- Asbestos
- Calcium chloride as a drying agent
- Wood wool slabs on permanent shuttering
- Polystyrene and polyurethane used as insulation in cladding

None of the services, drainage or service installations was tested and we are, therefore, unable to report upon their condition.

ENVIRONMENTAL MATTERS

Unless otherwise stated within the report, we have not carried out soil, geological or other tests or surveys in order to ascertain the site conditions or other environmental conditions of the property. Unless stated to the contrary within the report, our valuation assumes that there are no unusual ground conditions, contamination, pollutants or any other substances that may be environmentally harmful.

FIXTURES AND FITTINGS

In arriving at our opinions of value we have disregarded the value of all process related plant, machinery, fixtures and fittings and those items which are in the nature of tenants' trade fittings and equipment. We have had regard to landlords' fixtures such as lifts, escalators, central heating and air conditioning forming an integral part of the buildings.

Where the property is valued as an operational entity and includes the fixtures and fittings, it is assumed that these are not subject to any hire purchase or lease agreements or any other claim on title. No equipment or fixtures and fittings have been tested in respect of Electrical Equipment Regulations and Gas Safety Regulations and we assume that where appropriate all such equipment meets the necessary legislation. Unless otherwise specifically mentioned the valuation excludes any value attributable to plant and machinery.

TENURE, LETTINGS AND REPORTS ON TITLE AND/OR TENANCIES

Unless otherwise stated, we have not inspected the title deeds, leases and related legal documents and, unless otherwise disclosed to us, we have assumed that there are no onerous or restrictive covenants in the titles or leases which would affect the value.

Where we have not been supplied with leases, unless we have been advised to the contrary, we have assumed that all the leases are on a full repairing and insuring basis and that all rents are reviewed in an upwards direction only, at the intervals notified to us, to the full open market value.

We have assumed that no questions of doubt arise as to the interpretation of the provisions within the leases giving effect to the rent reviews.

We have disregarded any inter-company lettings and have arrived at our valuations of such accommodation on the basis of vacant possession.

If a solicitors' Report on Title and/or Tenancies has been provided to us, our valuation will have regard to the matters therein. In the event that a Report on Title and/or Tenancies is to be prepared, we recommend that a copy is provided to us in order that we may consider whether any of the matters therein have an effect upon our opinion of value.

TAXATION

Whilst we have had regard to the general effects of taxation on market value, we have not taken into account any liability for tax which may arise on a disposal, whether actual or notional, and neither have we made any deduction for Capital Gains Tax, Valued Added Tax or any other tax.

MORTGAGES

We have disregarded the existence of any mortgages, debentures or other charges to which the property may be subject.

OPERATIONAL ENTITIES

Where the property is valued as an operational entity and reference has been made to the trading history or trading potential of the property, reliance has been placed on information supplied to us. Should this information subsequently prove to be inaccurate or unreliable, the valuation reported could be adversely affected.

Our valuation does not make any allowance for goodwill.

LOCAL AUTHORITIES, STATUTORY UNDERTAKERS AND LEGAL SEARCHES

We have not made any formal searches or enquiries in respect of the property and are therefore unable to accept any responsibility in this connection. We have, however, made informal enquiries of the local planning authority in whose areas the property is situated as to whether or not they are affected by planning proposals. We have not received a written reply and, accordingly, have had to rely upon information obtained verbally.

We have assumed that all consents, licences and permissions including, inter alia, fire certificates, enabling the property to be put to the uses ascertained at the date of our inspection have been obtained and that there are no outstanding works or conditions required by lessors or statutory, local or other competent authorities.

ARREARS

We have assumed that all rents and other payments payable by virtue of the leases have been paid to date. If there are rent or other arrears, we recommend that we should be informed in order that we may consider whether our valuation should be revised.

INSURANCE

In arriving at our valuation we have assumed that the building is capable of being insured by reputable insurers at reasonable market rates. If, for any reason, insurance would be difficult to obtain or would be subject to an abnormally high premium, it may have an effect on value.

LIABILITY CAP

We confirm that the extent of our liability in respect of this valuation and report is limited to a maximum sum of €1 million.

STANDARD TERMS OF BUSINESS

We confirm that this valuation report has been provided in accordance with our Standard Terms of Business.

APPENDIX II: LETTER OF ENGAGEMENT

29 July 2021

HADAR
29, rue Danielle Casanova
75001 PARIS

FAO: Ms Sigal PIOTELAT

Dear Ms Piotelat,

- **Re : 14 rue de Richelieu, 75001 Paris ; &**
- **Re : Part Levels 2 & 3, 29 rue Danielle Casanova 75001 Paris**

Further to our recent discussion I have the pleasure of setting out below our proposed terms of engagement for the provision of valuations in respect of the above properties. I would be grateful if you would give your consideration to the following.

Client	HADAR
Valuer	Colliers International France (referred to throughout as, 'Civas' 'Colliers', 'Valuer', 'we').
Purpose of Valuation	We understand that the valuation is for financial reporting purposes with the Israeli Stock Exchange.
The subject of the Valuations	- 14 rue de Richelieu, 75001 Paris - Part Levels 2 & 3, 29 rue Danielle Casanova 75001 Paris
Interest to be Valued	Freehold Title
Type of Asset	The Property at 14 rue de Richelieu is an attached office building. The Property comprising Part Levels 2 & 3, 29 rue Danielle Casanova are co-propreitaire lots used for offices.
Basis of Valuation	Market Value, which is defined by The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) as follows: <i>'The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion'.</i>
Valuation Dates	31 December 2020 & 30 June 2021

SP

Disclosure (any previous involvement)	Colliers International completed a valuation for the German Bank FMS in 2018 of the property at 14 rue de Richelieu, 75001 Paris. Colliers International completed valuations of both assets for the Instructing Party as at 31 December 2018 and 31 December 2019.
Identity of Valuer	Laurent Attia MRICS and Jeffrey Squire MRICS
Reporting Currency	EURO
Special Assumptions	Should any Special Assumption be required, it must be agreed and confirmed in writing between the parties. Any requirement for a Special Assumption subsequent to the valuation commencing must be agreed in writing between all parties involved.
The extent of the Valuer's investigations	We will inspect the properties internally and externally. We are not qualified to measure the property, and will rely upon the floor areas supplied to us by the owner or the client and upon the site areas from public sources.
Changes to Contract	All changes and extensions to this contract must be concluded in writing. Should the Valuer perform additional services not specified in this Instruction Letter but required by the Client, and should both parties not be able to agree to an appropriate remuneration for these services, the Valuer's fees will be increased according to the additional time-costs of the Valuer. The contract is not subject to any verbal side agreements.
Nature and source of the information to be relied on by the Valuer	Tenancy schedules & rent invoices.
Confirmation that the valuer has the knowledge, skills, understanding and independence to undertake the valuation competently	The property will be valued by suitably qualified Registered Valuers who fall within the requirements as to competence and independence as set out in the RICS Valuation - Professional Standards (incorporating the International Valuation Standards) July 2017 issued by the Royal Institution of Chartered Surveyors ('RICS').
Confirmation that the valuation will be undertaken in accordance with the Professional Standards	The valuation will be conducted in accordance with the aforementioned RICS Valuation - Professional Standards.

Where the firm is registered for regulation by RICS, reference to the firm's complaints handling procedure, with a copy available on request

We are required to notify you that Colliers International has a firm's complaints procedure, with a copy available on request.

Information and Documentation to be supplied by the Client

The Client is obliged to assist the Valuer in carrying out the agreed contract as required, especially by supplying the required information and documentation on time. This also applies to documentation and information, which only becomes available or into existence during the course of the instruction of the Valuer. Should the Client not adhere to any of these obligations to support the Valuer, the Valuer reserves the right to extend the contracted timeline.

Scope of Report

The 31 December 2020 valuations will include full reports providing the following information:

- Instruction details
- Location
- Site particulars
- Property description
- Market commentary
- Valuation rationale
- Valuation conclusion

The 30 June 2021 valuation updates will be in form of summary letters.

Restricted Information

We are required to make clear when confirming instructions the nature of any restrictions and resulting assumptions that might apply.

Fees

31 December 2020 valuation: €2,500 + VAT = €5,000 + VAT

30 June 2021 valuation: €1,000 + VAT = €2,000 + VAT

Total €7,000 + VAT

Reasonable out of pocket expenses will be met by Colliers International.

Payment Conditions

The agreed remuneration will be payable upon issue of invoice without any deductions after receiving the report.

Liability

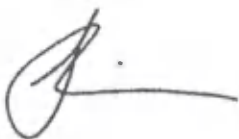
We confirm that the liability of the Valuer as defined herein is limited to €1 million (One Million Euros) for any single case of damages caused by simple negligence, irrespective of the legal reason. A single case of damages is defined as the total sum of all the damage claims of all persons entitled to claim, which arise from one and the same professional error (offence). In the case of damages suffered from several offences brought about by the same technical error within the scope of several coherent services of a similar nature, the Valuer can similarly only be held liable for an amount of €1 million.

I hereby ask for your authorization to publish if necessary the evaluation at Tel Aviv Stock Exchange ISRAEL

	For the avoidance of doubt, this report is provided by Colliers International France and no partner, member or employee assumes any responsibility for it nor shall owe a duty of care in respect of it.
Extension of Liability	The responsibility for our valuation, and liability therefore, will not be extended. Should additional work be involved, we reserve the right to make a further charge, subject to a minimum of our time-based costs incurred at our usual charge-out rates.
The requirement of consent to publication	Our prior consent in writing will be required for any reproduction or public reference to the valuation or report.
Standard Terms of Business	However, notwithstanding agreement, if Colliers does delegate performance of the Services (or any part of them) by instructing one or more other persons, firms or companies (whether as sub-agent or in any other capacity), Colliers shall remain responsible for such performance.
RICS Monitoring Regulations	We are required to draw to your attention to the fact that the Royal Institution of Chartered Surveyors may review all documentation relating to our valuation to ensure compliance with their standards.
Estimated Timeline	Subject to access for inspection and the provision of necessary information, we propose to complete the valuations within 5 to 10 days from instruction. Any agreed deadline will be extended by an appropriate period in case of force majeure or any reason for which the Valuer is not responsible, but which may temporarily impair him from carrying out his work. The Valuer will inform the Client of any such event without delay.

Naturally, we are happy to answer any questions that you may have regarding the aforementioned and are available to discuss the scope of reporting and logistics of the inspection program.

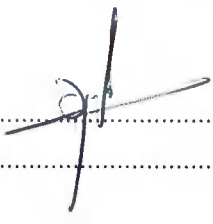
Yours faithfully



Jeffrey Squire MRICS
Associate Director
RICS Registered Valuer
For Colliers International France SAS



If after having read the aforementioned you are in agreement with the terms stated please sign this letter, retaining a copy for your records and returning the other.

Name and position:	
Signature:	
Date:	29/07/21
Invoicing Confirmation Details	
Name and position	Sigal Pirolat Area Manager
Address (where the final invoice should be sent)	
	HADAR
	29, rue Danielle Casanova
	75001 Paris
VAT Number	
Telephone:	Tel.: 01 42 61 43 76 - Fax: 01 42 61 43 75
Email address:	hadar.casanova@gmail.com



CONTACT DETAILS

Colliers International France
41 rue Louise Michel
92300 Levallois-Perret
France

www.colliers.com/fr



VALUATION REPORT

PART LEVELS 2 & 3,
29 RUE DANIELLE CASANOVA
75001 PARIS, FRANCE

AS AT 31 DECEMBER 2020

PREPARED BY:

COLLIERS INTERNATIONAL
VALUATION & ADVISORY
SERVICES (CIVAS)

PREPARED FOR:

SARL HADAR

TABLE OF CONTENTS

TABLE OF CONTENTS	1
EXECUTIVE SUMMARY	3
1. INTRODUCTION	4
1.1. INSTRUCTIONS	4
1.2. PURPOSE OF VALUATION	4
1.3. BASIS OF VALUATION	4
1.4. CURRENCY	4
1.5. DATE OF VALUATION	4
1.6. INSPECTION	4
1.7. STATUS OF VALUER	4
1.8. DISCLOSURES AND CONFLICTS OF INTEREST	5
1.9. LIABILITY AND PUBLICATION	5
1.10. COMPLIANCE WITH RICS VALUATION STANDARDS	6
1.11. ASSUMPTIONS	6
1.12. PROVIDED INFORMATION	6
2. LOCATION	8
2.1. MACRO LOCATION	8
2.2. MICRO LOCATION	9
3. SITE PARTICULARS	11
3.1. TITLE REFERENCE	11
3.2. SITE DESCRIPTION	11
3.3. LOCAL PLANNING REGULATIONS	12
3.4. ENVIRONMENTAL MATTERS	12
4. BUILDING	13

4.1.	DESCRIPTION	13
4.2.	AREAS	15
4.3.	BUILDING CONDITION	15
5.	TENANCY DETAILS	16
5.1.	OVERVIEW	16
6.	MARKET COMMENTARY	17
6.1.	ECONOMIC OVERVIEW	17
6.2.	PARIS CBD OFFICE LETTING MARKET	17
6.3.	PARIS OFFICE LETTING EVIDENCE	19
6.4.	PARIS OFFICE INVESTMENT MARKET Q4-2020	19
6.5.	PARIS OFFICE INVESTMENT SALES EVIDENCE	21
6.6.	PARIS 75001 APARTMENT PRICE EVIDENCE	22
7.	VALUATION RATIONALE	23
7.1.	VALUATION APPROACH	23
7.2.	SBS PRODUCTIONS OFFICES	23
7.3.	OWNER-OCCUPIED OFFICE/APARTMENT	24
7.4.	VALUATION CONCLUSION	25
7.5.	MARKETING PERIOD	25
8.	VALUATION	26

APPENDIX I: GENERAL ASSUMPTIONS AND DEFINITIONS

APPENDIX II: LETTER OF ENGAGEMENT

EXECUTIVE SUMMARY

Property Address	
Part Levels 2 & 3, 29 rue Danielle Casanova, 75001 Paris, France	
Brief Description	
The Property comprises offices (131.30m ²) and an office/apartment (58.04 m ²) on levels two and three of an historic central Paris office and apartment building.	
Valuation Details	
Instructing Party	Ms Sigal Piotelat, HADAR
Valuation Purpose	We understand that the valuation is for financial reporting purposes for the Israeli Stock Exchange
Interest Valued	Freehold title
Basis of Valuation	Market Value part subject to a lease (SBS offices) and part vacant possession (owner-occupied office/apartment).
Valuation Approach	Capitalisation & Direct Comparison
Date of Valuation	31 December 2020
Date of Inspection	29 July 2021
Tenancy Details	
Part level two offices let to SBS Productions under a 9-year lease from 1 July 2013 until 30 June 2022 with a passing income of €59,271 per annum as from July 2020.	
The other part level two office and the part level three apartment are owner-occupied thus assumed vacant for valuation purposes.	
Valuation Conclusions	
Market Rent	SBS Productions: €59,085 per annum (€450 per m ²) Owner occupied office/apartment: €26,400 per annum (€2,200 per month)
Market Yields	SBS Productions offices: Initial/Reversionary 3.75% Owner occupied office/apartment: Reversionary 3.50%
Direct Comparison Rate	SBS Productions offices: €11,500 per m ² Owner occupied office/apartment: €14,500 per m ²
Net Valuation	SBS Productions offices: €1,470,298
	Owner occupied office/apartment: €841,580
	Total (net of transfer costs) €2,311,878
	Rounded to, say €2,300,000
SWOT Analysis	
Strengths	Weaknesses
- Near prime central Paris location for offices and apartments. - Flexibility to use for offices or apartments.	Building lacks a lift and limited opportunity to install one due to the cost to the co-propietaire plan and the historic significance of the staircase.
Opportunities	Threats
Convert SBS Productions offices to an apartment if they vacate at lease expiry.	External factors, such as an economic downturn, affecting occupier and investor markets.
Risk Analysis	
Minimal downside risks due to the prime location for office and/or residential usage.	

1. INTRODUCTION

1.1. INSTRUCTIONS

Colliers International Valuation & Advisory Services (CIVAS) has received instructions from Ms Sigal Piotelat, representing HADAR (the Client), dated 29 July 2021, to determine the Market Value of Part Levels 2 & 3, 29 rue Danielle Casanova, 75001 Paris, France (the Property).

A copy of the Letter of Instruction is attached at [Appendix II](#).

1.2. PURPOSE OF VALUATION

We are advised that our valuation is required for financial reporting purposes.

1.3. BASIS OF VALUATION

The Property has been valued based on Market Value exclusive of VAT subject to the existing part tenancy and part vacant possession.

The General Assumptions and Definitions contained within [Appendix I](#) to this report.

1.4. CURRENCY

The property has been valued in Euros.

1.5. DATE OF VALUATION

The Date of the Valuation is 31 December 2020.

1.6. INSPECTION

Inspection was carried out on 29 July 2021 by Jeffrey Squire MRICS of CIVAS.

1.7. STATUS OF VALUER

The property has been valued by Laurent Attia MRICS and Jeffrey Squire MRICS of CIVAS, who fall within the requirements as to competence as set out in the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Valuation - Professional Standards (Incorporating the International Valuation Standards) July 2017 prepared by the RICS and who are valuers registered in accordance with the RICS Valuer Registration Scheme (VRS).

We confirm that CIVAS complies with the requirements of independence and objectivity under PS 2.4 and that we have no conflict of interest in acting on your behalf in this matter. We confirm that

we have undertaken the valuations acting as “independent” valuers, qualified for the purposes of this valuation.

1.8. DISCLOSURES AND CONFLICTS OF INTEREST

We confirm that CIVAS complies with the requirements of independence and objectivity under VPGA 2.3.4 and that we have no conflict of interest in acting on the Instructing Party’s behalf in this matter.

CIVAS completed a valuation of the Property as at 31 December 2018 and 31 December 2019.

We confirm that in our financial year ending 31 December 2020 the total fee income received from the Instructing Party is less than 5% of the total fee income of Colliers International France.

1.9. LIABILITY AND PUBLICATION

We confirm that the extent of our liability cap in respect of this valuation and report is limited to a maximum aggregate sum of €1 million (One Million Euros).

The contents of this Valuation Report are confidential to the Instructing Party for the specific purpose to which it refers and is for their use only. Consequently, and in accordance with market practice, no responsibility is accepted to any other party in respect of the whole or any part of the contents.

Neither the whole, nor any part of this valuation, or any reference thereto, may be included in any published document, circular or statement or disclosed in any way without our previous written consent to the form and context in which it may appear.

For the avoidance of doubt such approval is required whether or not CIVAS is referred to by name and whether or not the contents of the Valuation Report are combined with others.

For the avoidance of doubt, this report is provided by CIVAS and no partner, member or employee assumes any responsibility for it nor shall owe a duty of care in respect of it. This valuation report is provided by CIVAS and not by any other company in the Colliers International Group. CIVAS accepts no responsibility for any statements in this report other than for the stated purpose. This report is issued on the basis that no liability attaches to the companies in the Colliers International Group other than CIVAS in relation to any statements contained in the valuation report.

1.10. COMPLIANCE WITH RICS VALUATION STANDARDS

We confirm that the valuations have been made in accordance with the appropriate sections of the Valuation Standards ('VS') contained within the 'Red Book' prepared by the 'RICS'. This is an internationally accepted basis of assessing the value of real estate.

The International Valuation Standards Council (IVSC) publishes and periodically reviews International Valuation Standards (IVS), which set out internationally accepted, high level valuation principles and definitions. These have been adopted and supplemented by the RICS, and are reflected in Red Book editions. Thus, the RICS considers that a valuation that is undertaken in accordance with the Red Book will also be compliant with IVS.

Colliers International is registered for regulation by RICS and operates a Complaints Handling Procedure, a copy of which is available upon request. As part of the RICS monitoring regime, any valuation may be subject to monitoring under the RICS's conduct and disciplinary regulations.

We confirm that our valuations comply with the requirements of IAS 40 - Investment Property. Where an entity opts to account for investment property using the Fair Value model, IVSC considers that the requirements of the model are met by the Valuer adopting Market Value.

1.11. ASSUMPTIONS

An Assumption is stated in the glossary to the Red Book to be a 'supposition taken to be true' ('Assumption'). Assumptions are facts, conditions or situations affecting the subject of, or approach to, a valuation that, by agreement, need not be verified by a valuer as part of the valuation process. In undertaking our valuations, we have made a number of Assumptions and have relied on certain sources of information. Where appropriate, the Instructing Party has confirmed that our Assumptions are correct so far as they are aware. In the event that any of these Assumptions prove to be inaccurate or incorrect then our valuation should be reviewed.

1.12. PROVIDED INFORMATION

Our valuation conclusions have been reached after reviewing information provided by the owner, HADAR. The information reviewed and supplied includes, although is not limited to, the following:

- Tenancy schedule (HADAR, 15 June 2020);
- Tenant rent statements Q1-2020, Q2-2020, Q3-2020, Q4-2020, Q1-2021 & Q2-2021 ;
- SBS Productions lease (April 2013); and

- Previous valuation report (JLL, 16 January 2017).

We have assumed that the information and documents supplied in respect of the Property, including any indexation, outstanding requirements under legislation and planning decisions etc. is complete, accurate and up to date.

We have relied upon the information provided in preparing our valuation and if any of these Assumptions prove to be inaccurate or incorrect then this may change our valuation by an unspecified amount and our valuation should be reviewed.

2. LOCATION

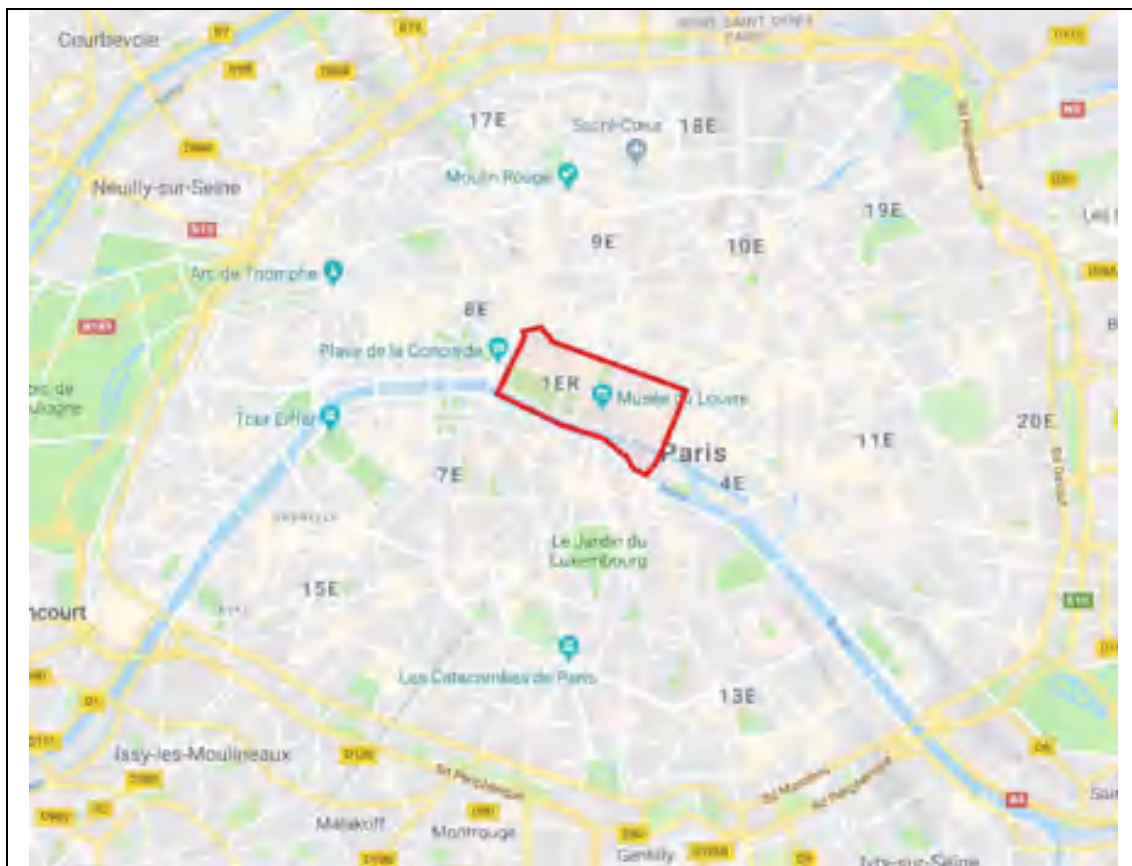
2.1. MACRO LOCATION

Paris is the capital and most populous city of France (population 2,175,601 as per INSEE in 2018). It is situated on the Seine River in the north of the country and in the centre of the Île-de-France region. The Île-de-France region has a population of 12,278,210 (INSEE 2018), constituting one-fifth of the population of France. It has an area of approximately 105.40 km².

Paris is a major international city benefitting from a wide coverage and range of public transport services comprising inner city and suburban rail, and bus networks. Paris is a major international air transport hub served by four commercial international airports: Paris-Charles de Gaulle, Paris-Orly, Paris-Le Bourget and Beauvais-Tillé.

The Property is located in central Paris, in the 1st arrondissement, which has an area of approximately 1.83 km² and a population of 16,093 (INSEE 2018).

A map of Paris and the 1st arrondissement are shown on the map below:



Source: Google Maps

2.2. MICRO LOCATION

The Property is located on Rue Danielle Casanova, in the district of the first arrondissement of Paris. More specifically, the subject building is located on the southern side of the street and just east of the intersection with Rue de la Paix. This location is well known for the nearby Place Vendôme and Opera Palais Garnier.

Situated on the “right” or northern bank of the River Seine, the 1st arrondissement includes the Tuileries Garden. This is one of the most central districts of the historic heart of Paris and is one of the oldest districts of the city which includes the district of Les Halles, which dates from the Middle Ages.

Transport services in the immediate vicinity comprise Metro Lines 3, 7 and 8 at Opera and Lines 8, 12 and 14 at Madeleine. Numerous public bus services run from points nearby on Avenue de l’Opéra and Boulevard des Capucines.

The location of the Property within the 1st arrondissement is shown in the map below:



Source: Google Maps

The nature of surrounding development and the precise location of the subject (outlined in red) is shown below:



Source: Google Maps

3. SITE PARTICULARS

3.1. TITLE REFERENCE

We have not been provided with title details. But rather, from the provided information, which we have reconciled against the government cadastral information, we understand the Property comprises co-proprietaire lots in a building constructed on the following plot:

Cadastral Address	Cadastral Reference	Plot Area
29 rue Danielle Casanova & 5 Impasse Gomboust, 75001 Paris	AZ-35	763 m ²

For valuation purposes, we have assumed that the property is free from any onerous conditions, restrictive covenants, easements, rights of way or light. We have similarly assumed that it is free from mortgages and other financial charges or restrictions, which would have a detrimental effect on value.

3.2. SITE DESCRIPTION

The site on which the building was constructed has an area of 763 m². It is of an “L” shape, is generally level and at road height. The site has street frontages to both Rue Danielle Casanova and Impasse Gomboust. Below is an extract of the cadastral plan showing the subject plot:



Source: cadastre.gouv.fr

3.3. LOCAL PLANNING REGULATIONS

We have not been provided with a planning certificate. According to the local planning regulations (the 2013 Paris Plan Local D'Urbanisme or PLU), we understand the subject property is zoned Urbaine Générale. Planning regulations show that the property is located in an area of historic monuments. The current use of the property for office purposes appears to be a permitted use.

We have not undertaken, commissioned or been provided with a comprehensive planning study for the Property. We assume our above analysis is correct but were it to be established that regulations differ then we suggest a review of our valuation be undertaken. Furthermore, we are not aware of any outstanding planning applications or decisions granted on the subject Property which are likely to have a material impact on value other than that described herein.

3.4. ENVIRONMENTAL MATTERS

We have not undertaken, commissioned or been provided with environmental assessments for the Property to establish whether contamination exists or may exist. We have not undertaken any detailed investigations into past and present uses of the subject Property or of any adjoining properties. There are no obvious signs of site contamination however we cannot guarantee this is the case.

For the purposes of this valuation we have assumed that no hazardous or potentially contaminated substances have been or are being used at the Property. Furthermore, we have assumed that any site contamination would not prevent the ongoing use of the property in its current form.

Should it however be established subsequently that contamination exists at the Property or on any neighbouring land or that the grounds have been or are being put to any contaminative uses, this might reduce the values now reported.

4. BUILDING

4.1. DESCRIPTION

The Property comprises offices and an apartment on levels two and three of an historic central Paris office and apartment building.



Offices – SBS Productions

Accessed via the ground floor foyer and courtyard then stairs (no lift) are offices on Level 2 that are let and occupied by SBS Productions. Primary access to the building is from Rue de Richelieu and secondly from Rue de Montpensier. With a lettable area of 131.30 m², the offices comprise a foyer, four rooms, a storeroom, a kitchenette and a toilet. One of the rooms provides open plan offices. High ceilings of up to 6-metres feature throughout as well as good natural light from windows on the street and courtyard facades.

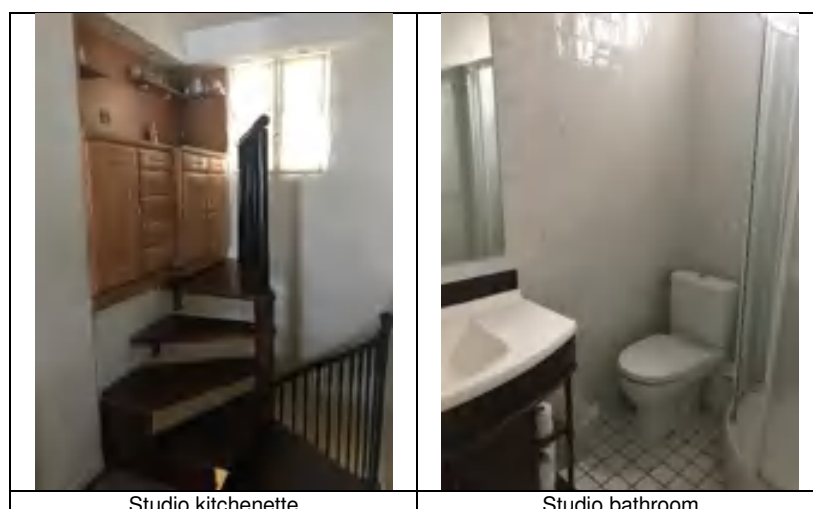
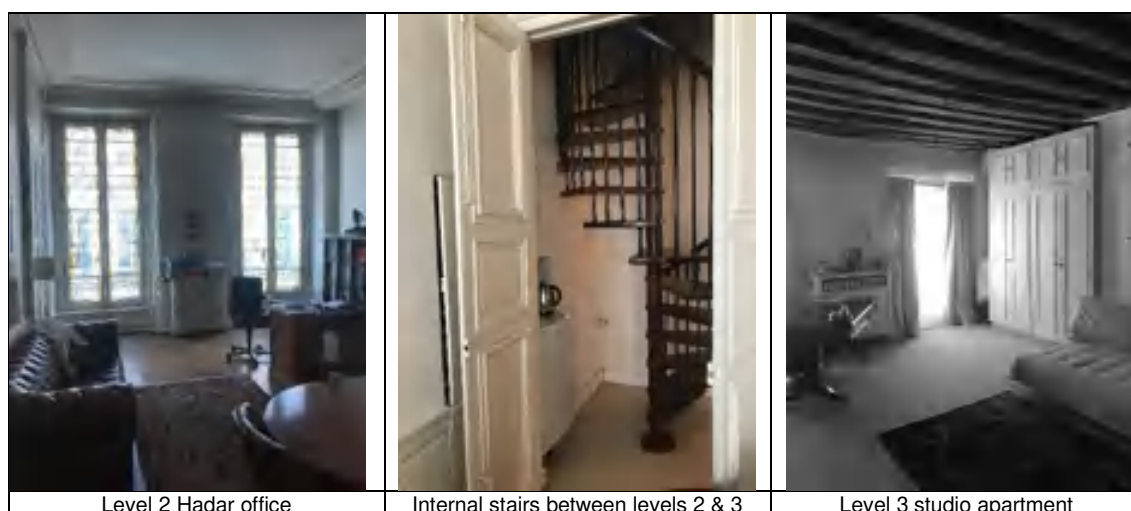


Owner-occupied office/apartment

Also on Level 2 is a single room office occupied by the owner (Hadar). It has a lettable area of 30.07 m² and features a high ceiling of up to 6-metres as well as good natural light from windows on the street. An internal spiral staircase leads up to the level 3 studio apartment.

The studio apartment is accessed via the Level 3 foyer and also internally from the Level 2 offices. It has an area of 27.97 m² comprising of a single room with windows onto the street, a kitchenette and a bathroom.

We consider the offices could easily be converted for residential usage in conjunction with the studio to form a larger two room duplex apartment.



4.2. AREAS

We have not been provided with a lettable area survey but rather have relied upon areas described in the provided JLL valuation report as follows:

BUILDING AREA SCHEDULE		
Component	Occupant	Area
2nd Floor Offices	SBS Productions	131,30 m ²
2nd Floor Offices	Owner-occupied	30,07 m ²
3rd Floor Apartment	Owner-occupied	27,97 m ²
Total		189,34 m²

We have not been instructed to carry out a measured building survey. We have adopted the areas from the provided schedule. Should an updated area survey of the building show actual areas to differ from the above then we request the new area survey be provided to allow for revision and possible amendment of our valuation.

4.3. BUILDING CONDITION

We have not undertaken a Building or Structural Survey as this was beyond the scope of our instructions.

The Property appears well maintained and in good condition. The valuation assumes that the property has no structural defects and that the installations and facilities operate properly, have no defects and that any government approval that may be required can be obtained without special investments, unless stated otherwise.

We are not aware of any notices currently issued against the property and we have made no enquiries in this regard. Expert opinion has not been sought in respect to the building structure or the plant and equipment. We have assumed that the property complies with the appropriate statutory, building and fire safety regulations. We have also assumed that there are no building defects and have made no investigations for them nor have we undertaken a structural survey or tested the building services.

5. TENANCY DETAILS

5.1. OVERVIEW

The Property is part let to a single tenant and part owner-occupied. Based on our interpretation of the provided information, lease details for the leased offices are summarised as follows:

Principal terms	
Tenant	SBS Productions
Demise	2 nd floor, Building A, 29 rue Danielle Casanova, 75001 Paris
Term	9 years commencing 1 July 2013 and expiring 30 June 2022.
Break Options	Triennial
Permitted Use	Offices
Base Rent	€54,912 per annum
Indexation	Annually in line with INSEE ICC index.
Outgoings	Net lease whereby all service charges, taxes and maintenance costs are borne by the lessee.

Our valuation assumes the above summary accurately reflects actual lease details.

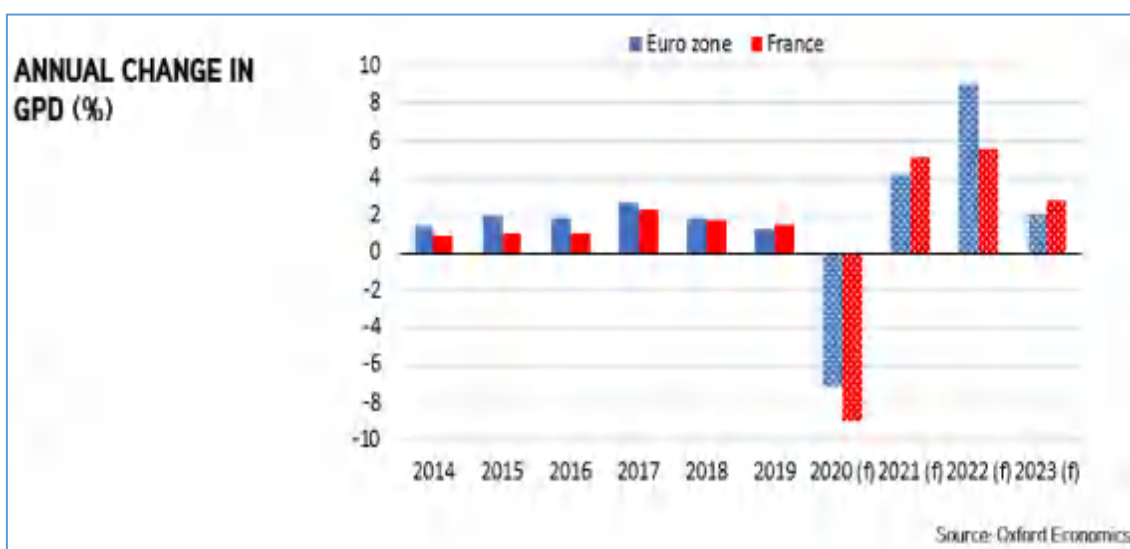
We are advised the current rent as from July 2020 is €59,271 per annum excluding charges and taxes payable by the tenant.

We are not qualified to undertake detailed investigations into the financial strength of the tenants. Our valuation reflects the type of tenant actually in occupation or responsible for meeting lease commitments and the market's general perception of their creditworthiness. **We believe the current investment market would consider the tenant covenant strength as satisfactory.**

6. MARKET COMMENTARY

6.1. ECONOMIC OVERVIEW

In early 2021, the health crisis continues and there is high concern regarding the threat of the spread of new Covid-19 variants. The global economy is in a period of recession with a reduction in GDP of -4.2% in 2020. The Eurozone was one of the worst-affected regions with GDP likely to fall by -7.1% in 2020. The gradual withdrawal of State and ECB support, introduced to help economies cope with the health crisis, could have an impact on economic recovery in 2021.



Although Q3 offered a hint of some modest but considerable signals of economic recovery, the second half of Q4-2020 was affected by the second lockdown. This resulted in a 5-point dip in householder confidence from October to November 2020. Despite the support measures for businesses and a slight improvement in the business climate towards the end of the quarter, the employment market remained weak. The unemployment rate therefore rose to 9% (mainland France) by the end of Q3 and is expected to peak at 10% in 2021.

6.2. PARIS CBD OFFICE LETTING MARKET

The unexpected crisis seen at the start of 2020 became all-encompassing and then uncontrollable over the course of the year. The situation now seems to be unending and, looking at health indicators, there is no hint of a return to normal over the short term. Countries affected by the epidemic may be counting on vaccinations to eradicate the virus, but office real estate has been hit hard by the crisis.

Take-up figures for 2020 were among the lowest on record (1.3 million sq m) with a -45% year-on-year decrease. Despite an uptick in transactions over Q4 following struggling activity over Q2 and Q3, this situation reflects the abrupt halt in transactions as activity struggles to recover with businesses facing uncertainty and re-examining their use of office space in light of what they have been through over the past year.

The drastic reduction in transactions resulted in a sharp rise in immediate supply which stood at 3.68 million sq m by the end of 2020. New supply is struggling to find tenants, with the exception of transactions that had already been initiated before the arrival of Covid-19. Second-hand space is now having to deal with the broader range of options open to decision makers who often prefer the flexibility and appeal of alternative options, such as subletting or all-inclusive office space at co-working or business centres.

Supply under construction will add to these already substantial volumes and this should result in some value corrections in 2021, with a stronger influence in those areas in over-supply. Longer term, office supply should see a period of transition driven by hybrid modes of working and an increased need to manage real estate costs.

Key data

	1,321,200 SQ M	Take up from Q1 to Q4 2020
	21 TRANSACTIONS	Transactions >5,000 sq m from Q1 to Q4 2020
	3.68 MILLION SQ M	Immediate supply 12/31/2020
	6.8%	Vacancy rate 12/31/2020
	€900	Paris CBD Prime rent 12/31/2020

Source: Colliers International

6.3. PARIS OFFICE LETTING EVIDENCE

In arriving at our opinion of office Market Rent for the subject property we have had regard to the below office lettings in the same quartier as the subject property:

Address	Deal date	Area	Lessee	Rental rate
15 rue de Choiseul, 75002 Paris	Jan-20	148 m ²	RESEARCH & BUSINESS PARTNERS	€550/m ²
67 rue de Richelieu, 75002 Paris	Feb-20	130 m ²	CARBON BUYING	€600/m ²
23 boulevard des Capucines, 75002 Paris	Mar-20	97 m ²	M2DG	€433/m ²
15 rue du Louvre, 75001 Paris	Jul-20	76 m ²	GAIA AVOCATS	€500/m ²
6 rue du Mont Thabor, 75001 Paris	Jul-20	54 m ²	L'ATELIER DE L'OBJET	€667/m ²
15 rue Montorgueil, 75001 Paris	Sep-20	104 m ²	POKAWA	€519/m ²
24 rue Feydeau, 75002 Paris	Oct-20	80 m ²	NANO CORP	€408/m ²

6.4. PARIS OFFICE INVESTMENT MARKET Q4-2020

The year started strongly when Q1-2020 set a 10-year record high of €5.1bn invested in commercial real estate in the Paris region. However, the shock of the Covid-19 pandemic drastically impacted activity, with periods of total shutdown during which building tours were not possible. Additionally, the crisis cast a veil of uncertainty on the market, leading investors to greater vigilance. As a result, the Paris region investment volume for 2020 reached just €19.1bn, a drop of 33% compared to 2019, with the decrease affecting all asset classes.

The drop in investment volumes should be considered in light of a few positive signs noted throughout the year. First, the dynamic rebound of investment activity in Q4, with €7bn in transactions, the highest level of the year. Secondly, despite a real estate market generally at a standstill for much of 2020, the Paris region still saw a few large deals in both halves of 2020, keeping the performance of certain submarkets afloat, as demonstrated by the closing of the future Engie campus (deal initiated in 2019) in La Garenne-Colombes for nearly €1bn by Swiss Life Asset Management. Thirdly, investment yields for prime Paris offices remained at record low levels.

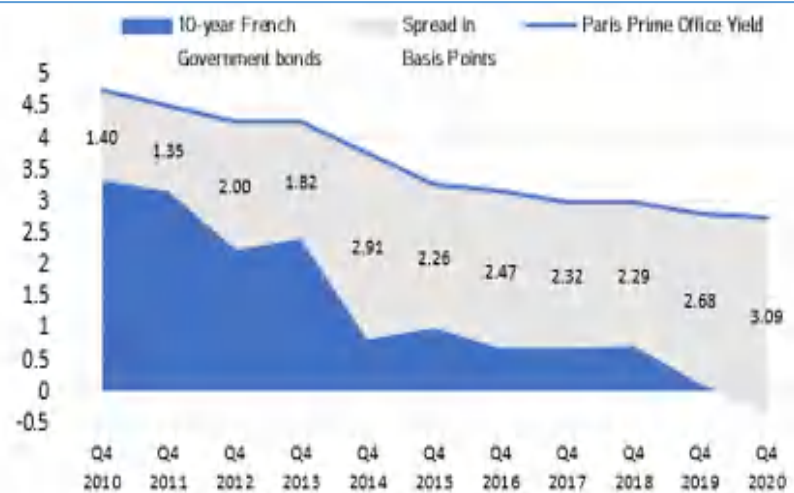
CHANGE IN REAL ESTATE INVESTMENT VOLUMES (BILLION EUROS)



Source: ImmoStat

In addition to the quantitative impact of the crisis on real estate investment in the Paris region, the pandemic also had a qualitative impact on the investment market via a strategic refocusing. Investors seem to be turning more to core assets and to value-add strategies that create long-term, stable rental income. There is also an increasingly pronounced integration of environmental considerations, mix of uses and innovation in ways of living and of working. The major office transactions at the end of 2020 and the beginning of 2021, for both new and existing product, illustrate this trend. Higher risk value-add and opportunistic strategies, on the other hand, are less adapted to current circumstances. The implementation of stricter financing criteria by banks makes it more difficult for investors reliant on significant leverage.

CHANGE IN SPREAD BETWEEN 10-YEAR OAT AND PARIS OFFICE PRIME YIELD (%)



Sources: Banque de France, Colliers International France

The ECB is expected to maintain interest rates low in 2021 due to the Covid-19 crisis. In France, the 10-year OAT rate continued to decline, remaining negative at -0.34% at the end of 2020, and leading to a spread between the Paris office prime yield and the 10-year OAT rate of 309 basis points. As a result, the risk premium increased by 15% as compared to Q4-2019. This spread is anticipated to impact investors' portfolios and continue to favour an ever-greater allocation of capital towards real estate.

Yields have reached historically low levels, with an office prime rate of 2.75%. Logistics, in high demand, saw its prime rate drop below 4%. Retail, on the other hand, hit hard by the crisis, saw yields rise in 2020. While rate movements have taken place across product types, the most significant corrections have been for value-add and opportunistic assets. This repricing trend will most likely continue well into 2021, based on risk profiles and premiums, asset classes, quality and location. Some sellers have adopted a wait-and-see attitude and are deciding to postpone dispositions rather than sell at a discount.

6.5. PARIS OFFICE INVESTMENT SALES EVIDENCE

From an investment perspective on a yield and € rate per m² building area basis, we have considered the following Paris CBD office transactions:

Address	Deal date	Sale Price	Area	Yield	Price rate
52 Rue Des Petites Ecuries, 75010 Paris	Oct-20	€37.8m	1,600 m ²	3.3%	€23,632/m ²
Edge of CBD. Stone building to be refurbished and let to Morning (co-working) for 12-years until 2033.					
2 Rue de Damiette, 75002 Paris	Jul-20	€12.7m	1,222 m ²	n/a	€10,393/m ²
Small five-storey building on the edge of the Paris CBD.					
19 Rue de Calais, 75009 Paris	Jul-20	€38.1m	1,358 m ²	2.8%	€28,057/m ²
Edge of Paris CBD offices for Izipizi. Refurbished old stone building.					
6 Rue Cambaceres, 75008 Paris	Jul-20	€30.5m	1,995 m ²	3.3%	€15,289/m ²
Paris CBD offices for BMCE. Refurbished old stone building.					
6 avenue Matignon, 75008 Paris	Jun-20	€6.7m	380 m ²	3.4%	€17,632/m ²
Two floors in a refurbished stone co-propietaire building in a prime location in the Paris CBD.					
13-15 Cite Malesherbes, 75009 Paris	Apr-20	€14.8m	790 m ²	3.3%	€18,735/m ²
Edge of Paris CBD offices.					
9-11 rue Charles Lecocq, 75015 Paris	Feb-20	€5.6m	634 m ²	4.8%	€8,775/m ²
Part of 1970s office building located outside the Paris CBD. Sold let to Tigre Productions until 2029.					

6.6. PARIS 75001 APARTMENT PRICE EVIDENCE

For our valuation, we have considered the following sample of apartment transactions, all located within close proximity to the subject property, completed during 2020.

Address	Sale Date	Apt Rooms	Apt Size	Sale Price	Price Rate
55 RUE DES PETITS CHAMPS, 75001 PARIS	décembre 2020	4 pièces	111 m ²	€1,460,000	€13,153/m ²
8 RUE DE LA PAIX, 75002 PARIS	décembre 2020	4 pièces	51 m ²	€1,000,000	€19,608/m ²
8 RUE DE LA PAIX, 75002 PARIS	novembre 2020	4 pièces	68 m ²	€1,300,000	€19,118/m ²
25 RUE DANIELLE CASANOVA, 75001 PARIS	novembre 2020	3 pièces	150 m ²	€3,000,000	€20,000/m ²
4 RUE DE CHOISEUL, 75002 PARIS	novembre 2020	2 pièces	52 m ²	€633,355	€12,180/m ²
6 RUE DE LA PAIX, 75002 PARIS	novembre 2020	2 pièces	34 m ²	€589,100	€17,326/m ²
6 RUE DE LA PAIX, 75002 PARIS	novembre 2020	2 pièces	31 m ²	€755,000	€24,355/m ²
48 RUE DALAYRAC, 75002 PARIS	octobre 2020	Studio	30 m ²	€300,000	€10,000/m ²
4 RUE DE CHOISEUL, 75002 PARIS	septembre 2020	Studio	45 m ²	€600,000	€13,333/m ²
8 RUE DE LA PAIX, 75002 PARIS	septembre 2020	2 pièces	68 m ²	€1,250,000	€18,382/m ²
41 RUE DES PETITS CHAMPS, 75001 PARIS	septembre 2020	Studio	37 m ²	€510,000	€13,784/m ²
25 RUE SAINT-AUGUSTIN, 75002 PARIS	septembre 2020	Studio	10 m ²	€155,000	€15,500/m ²
34 RUE SAINTE-ANNE, 75001 PARIS	septembre 2020	2 pièces	44 m ²	€650,000	€14,773/m ²
1 RUE DE LA MICHODIERE, 75002 PARIS	août 2020	Studio	20 m ²	€150,000	€7,500/m ²
8 RUE DE LA PAIX, 75002 PARIS	juin 2020	2 pièces	51 m ²	€740,000	€14,510/m ²
88 PASSAGE CHOISEUL, 75002 PARIS	juin 2020	3 pièces	70 m ²	€937,700	€13,396/m ²
12 RUE VILLEDU, 75001 PARIS	juin 2020	Studio	48 m ²	€630,000	€13,125/m ²
15 RUE GAILLON, 75002 PARIS	mai 2020	3 pièces	78 m ²	€1,039,850	€13,331/m ²
11 RUE MONSIGNY, 75002 PARIS	mai 2020	4 pièces	108 m ²	€1,400,000	€12,963/m ²
8 RUE DE LA PAIX, 75002 PARIS	mai 2020	Studio	17 m ²	€320,000	€18,824/m ²

7. VALUATION RATIONALE

7.1. VALUATION APPROACH

In determining the current Market Value of the Property, we have examined the available market evidence and applied this analysis to both the capitalisation approach and the direct comparison approach analysed on a rate per square metre of total building area. We have considered the value of the SBS Productions separate to the owner-occupied component.

7.2. SBS PRODUCTIONS OFFICES

As this component is fully let, we consider the capitalisation approach to be most appropriate. The central premise of this approach is that the rate at which the net income is capitalised to establish Market Value is derived from the yields indicated by sales of similar property investments. The yield derived from comparable sales evidence is purported to reflect the individual location quality (macro- and micro-location) of the property, building structure, remaining lease term and assumed covenant strength, plus any expectations of future growth in income and capital value.

We must point out that the majority of “comparable” evidence discussed in the French market is often based on hearsay evidence only as it is unusual for the full facts of any transaction to be known to anyone except for the parties directly involved. We are however aware of recent transactions (please refer to Section 6 of this report) where we have reasons to understand the comparable evidence to be a valid reflection of the respective market transaction.

In the scope of the valuation, the current passing rent (€59,271 per annum excluding charges & taxes) was analysed to ascertain its relevance to market rent. Based on the characteristics of the property, and the rental evidence herein, we consider the current rent (approx. €450 per m² p.a.) to be relatively reflective of market.

For our yield analysis, we have considered the following factors:

- Near prime, central Paris location.
- Historic and predominantly residential building with no lift access.
- Co-propietaire lot.
- 1.5 years unexpired lease term.
- Passing rent reflective of market.

Based upon the investment market evidence mentioned herein, we consider an initial yield of 3.75% to be appropriate.

Based on the above, our capitalisation valuation calculations are as follows:

SBS Productions Offices - Net Market Value Capitalisation Calculations		
Office Market Rent	€451/m ²	€ 57 271
Capitalised at		3,75%
Office Gross Market Value		€ 1 580 570
Deduction: transfer costs	7,5%	€110 272
SBS Office Net Market Value		€ 1 470 298

As a check, we have considered the direct comparison approach. The resultant gross market value reflects a rate of approximately €12,000 per m² of lettable area, which is considered reasonable in comparison to the market data.

7.3. OWNER-OCCUPIED OFFICE/APARTMENT

As this component is owner-occupied, hence notionally vacant from a valuation perspective, and wholly adaptable for residential usage, we consider the direct comparison approach to be the most appropriate. Under this approach, prices of similar properties are analysed based on a rate per square metre of building area to assess the property's current Market Value.

In determining the property value in comparison to the market data, we have considered the following salient points:

- Near prime, central Paris location.
- Historic and predominantly residential building with no lift access.
- Co-propriétaire lot.
- Flexibility to use as offices or as an apartment.

Considering all the above, we regard a reasonable current net market value rate for the subject office/apartment to be €14,500 per m² of internal area, net of agent's fees.

Owner-Occupied Office/Apartment – Direct Comparison Valuation Calculations			
Component	Area	Building Value Rate	Resultant
2nd & 3rd Floor Duplex Apartment	58,04 m ²	€14 500/m ²	€841 580

7.4. VALUATION CONCLUSION

From the above, we therefore conclude as follows:

Part Levels 2 & 3, 29 rue Danielle Casanova, 75001 Paris		
Office Net Market Value		€ 1 470 298
Apartment Net Market Value		€ 841 580
Total Net Market Value		€ 2 311 878
Rounded to, say		€2 300 000

The above net market valuation excludes purchaser's costs which could comprise components for property transfer tax, agent's fees and legal fees. Purchaser's costs can vary considerably, subject to property type, location, and purchaser and vendor profiles. We consider purchaser's costs of 7.50% to be appropriate. We recommend a suitable qualified taxation professional be consulted to ascertain actual transfer costs.

7.5. MARKETING PERIOD

We would envisage a likely **selling period of 6 to 12 months** would be applicable for the property under the prevailing market conditions, based upon the current offering, and assuming the implementation of an appropriate marketing campaign guided by professional real estate operatives active and experienced in the sale of property similar to the subject.

We are unable to predict future market conditions and you should not assume this assessment of selling period would remain unchanged should market conditions alter.

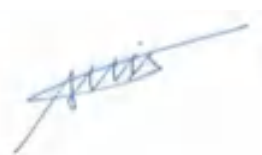
8. VALUATION

Having regard to our comments above, we are of the opinion that the Market Value of Part Levels 2 & 3, 29 rue Danielle Casanova, 75001 Paris, France as at the date of valuation, net of purchaser's costs, is:

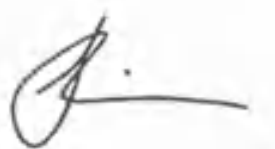
€2,300,000 (Two Million Three Hundred Thousand Euros) exclusive of VAT

The definition of value is contained in [Appendix I](#).

Yours faithfully,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Attia".

Laurent Attia, MRICS
Head of Valuation
RICS Registered Valuer
For Colliers International Valuation &
Advisory Services (CIVAS)

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Squire".

Jeffrey Squire, MRICS
Associate Director
RICS Registered Valuer
For Colliers International Valuation & Advisory
Services (CIVAS)

APPENDIX I: GENERAL ASSUMPTIONS AND DEFINITIONS

GENERAL ASSUMPTIONS & DEFINITIONS

The valuations have been prepared in accordance with the RICS Valuation – Professional Standards (Incorporating the International Valuation Standards) July 2017 prepared by the Royal Institution of Chartered Surveyors.

The valuations have been prepared by a suitably qualified valuer, as defined by PS 2.3 of the Professional Standards, on the basis set out below unless any variations have been specifically referred to under the heading “Special Remarks”:

MARKET VALUE (MV)

Where we have been instructed to value the property on the basis of Market Value, we have done so in accordance with VPS 4.1.2 of the Professional Standards issued by The Royal Institution of Chartered Surveyors, which is defined as follows:

‘The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion’.

The interpretative commentary on Market Value, as published by the International Valuation Standards Council (IVSC), has been applied.

FAIR VALUE

Valuations based on Fair Value shall adopt one of the two definitions in accordance with VS 3.5 of the Professional Standards.

1. The definition adopted by International Valuation Standards (IVS)

‘The estimated price for the transfer of an asset or liability between identified knowledgeable and willing parties that reflects the respective interests of those parties’.

2. The definition adopted by the International Accounting Standards Board (IASB)

‘The price that would be received to sell an asset, or paid to transfer a liability, in an orderly transaction between market participants at the measurement date’.

It is important to recognise that the two definitions of Fair Value are not the same. Valuations prepared for financial reporting purposes under IFRS require the adoption of the IASB definition and IFRS 13 will apply.

The guidance in IFRS 13 includes:

‘The objective of a fair value measurement is to estimate the price at which an orderly transaction to sell the asset or to transfer the liability would take place between market participants at the measurement date under current market conditions. A fair value measurement requires an entity to determine all the following:

- (a) the particular asset or liability that is the subject of the measurement (consistently with its unit of account)*
- (b) for a non-financial asset, the valuation premise that is appropriate for the measurement (consistently with its highest and best use)*
- (c) the principal (or most advantageous) market for the asset or liability*
- (d) the valuation technique(s) appropriate for the measurement, considering the availability of data with which to develop inputs that represent the assumptions that market participants would use when pricing the asset or liability and the level of the fair value hierarchy within which the inputs are categorized.*

The references in IFRS 13 to market participants and a sale make it clear that for most practical purposes, fair value is consistent with the concept of market value.

MARKET RENT (MR)

Valuations based on Market Rent (MR), as set out in VPS 4.1.3 of the Valuation – Professional Standards, adopt the definition as settled by the International Valuation Standards Committee which is as follows:

“The estimated amount for which a property would be leased on the valuation date between a willing lessor and a willing lessee on appropriate lease terms in an arm’s length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.”

MR will vary significantly according to the terms of the assumed lease contract. The appropriate lease terms will normally reflect current practice in the market in which the property is situated, although for certain purposes unusual terms may need to be stipulated. Matters such as the duration of the lease, the frequency of rent reviews, and the responsibilities of the parties for maintenance and outgoings, will all impact on MR. In certain States, statutory factors may either restrict the terms that may be agreed, or influence the impact of terms in the contract. These need to be taken into account where appropriate. The principal lease terms that are assumed when providing MR will be clearly stated in the report.

Rental values are provided for the purpose described in this report and are not to be relied upon by any third party for any other purpose.

RENTAL ASSESSMENT

Unless stated otherwise within the report, our valuation has been based upon the assumption that the rent is to be assessed upon the premises as existing at the date of our inspection.

REINSTATEMENT VALUATION

If we have prepared a Reinstatement Valuation we will not have carried out a detailed cost appraisal and the figure should therefore be considered for guidance purposes only.

PURCHASE AND SALE COSTS

Where applicable, we have allowed 7.5% of net value for purchaser's costs comprising taxes, agent's fees and legal fees.

MEASUREMENTS

We have not carried out a measured survey and have relied upon the areas supplied to us by the Managing Agents.

CONDITION

We have not arranged for investigations to be made to determine whether high alumina cement concrete, calcium chloride additive or any other deleterious materials have been used in the construction or any alterations, and therefore we cannot confirm that the developed Property is free from risk in this regard. For the purpose of these valuations, we have made an Assumption that any such investigation would not reveal the presence of such materials in any adverse condition.

We have made an Assumption that the developed Property are free from any rot, infestation, adverse toxic chemical treatments, and structural or design defects other than such as may have been mentioned in our reports attached hereto.

Due regard has been paid to the apparent state of repair and condition for each of the developed Property, but condition surveys have not been undertaken, nor have woodwork or other parts of the structures which are covered, unexposed or inaccessible, been inspected. Therefore, we are unable to report that the developed Property is structurally sound or free from any defects.

Unless otherwise stated within the report, we have not carried out a building survey, nor have we inspected the woodwork or other parts of the structure which are covered, unexposed or

inaccessible and we are, therefore, unable to report that such parts of the property are free from rot, beetle or other defects.

Where we have noticed items of disrepair during the course of our inspections, they have been reflected in our valuations, unless otherwise stated.

We have assumed that none of the materials commonly considered deleterious are included within the properties. These include, inter alia, the following:

- High alumina cement concrete
- Asbestos
- Calcium chloride as a drying agent
- Wood wool slabs on permanent shuttering
- Polystyrene and polyurethane used as insulation in cladding

None of the services, drainage or service installations was tested and we are, therefore, unable to report upon their condition.

ENVIRONMENTAL MATTERS

Unless otherwise stated within the report, we have not carried out soil, geological or other tests or surveys in order to ascertain the site conditions or other environmental conditions of the property. Unless stated to the contrary within the report, our valuation assumes that there are no unusual ground conditions, contamination, pollutants or any other substances that may be environmentally harmful.

FIXTURES AND FITTINGS

In arriving at our opinions of value we have disregarded the value of all process related plant, machinery, fixtures and fittings and those items which are in the nature of tenants' trade fittings and equipment. We have had regard to landlords' fixtures such as lifts, escalators, central heating and air conditioning forming an integral part of the buildings.

Where the property is valued as an operational entity and includes the fixtures and fittings, it is assumed that these are not subject to any hire purchase or lease agreements or any other claim on title. No equipment or fixtures and fittings have been tested in respect of Electrical Equipment Regulations and Gas Safety Regulations and we assume that where appropriate all such equipment meets the necessary legislation. Unless otherwise specifically mentioned the valuation excludes any value attributable to plant and machinery.

TENURE, LETTINGS AND REPORTS ON TITLE AND/OR TENANCIES

Unless otherwise stated, we have not inspected the title deeds, leases and related legal documents and, unless otherwise disclosed to us, we have assumed that there are no onerous or restrictive covenants in the titles or leases which would affect the value.

Where we have not been supplied with leases, unless we have been advised to the contrary, we have assumed that all the leases are on a full repairing and insuring basis and that all rents are reviewed in an upwards direction only, at the intervals notified to us, to the full open market value.

We have assumed that no questions of doubt arise as to the interpretation of the provisions within the leases giving effect to the rent reviews.

We have disregarded any inter-company lettings and have arrived at our valuations of such accommodation on the basis of vacant possession.

If a solicitors' Report on Title and/or Tenancies has been provided to us, our valuation will have regard to the matters therein. In the event that a Report on Title and/or Tenancies is to be prepared, we recommend that a copy is provided to us in order that we may consider whether any of the matters therein have an effect upon our opinion of value.

TAXATION

Whilst we have had regard to the general effects of taxation on market value, we have not taken into account any liability for tax which may arise on a disposal, whether actual or notional, and neither have we made any deduction for Capital Gains Tax, Valued Added Tax or any other tax.

MORTGAGES

We have disregarded the existence of any mortgages, debentures or other charges to which the property may be subject.

OPERATIONAL ENTITIES

Where the property is valued as an operational entity and reference has been made to the trading history or trading potential of the property, reliance has been placed on information supplied to us. Should this information subsequently prove to be inaccurate or unreliable, the valuation reported could be adversely affected.

Our valuation does not make any allowance for goodwill.

LOCAL AUTHORITIES, STATUTORY UNDERTAKERS AND LEGAL SEARCHES

We have not made any formal searches or enquiries in respect of the property and are therefore unable to accept any responsibility in this connection. We have, however, made informal enquiries of the local planning authority in whose areas the property is situated as to whether or not they are affected by planning proposals. We have not received a written reply and, accordingly, have had to rely upon information obtained verbally.

We have assumed that all consents, licences and permissions including, inter alia, fire certificates, enabling the property to be put to the uses ascertained at the date of our inspection have been obtained and that there are no outstanding works or conditions required by lessors or statutory, local or other competent authorities.

ARREARS

We have assumed that all rents and other payments payable by virtue of the leases have been paid to date. If there are rent or other arrears, we recommend that we should be informed in order that we may consider whether our valuation should be revised.

INSURANCE

In arriving at our valuation we have assumed that the building is capable of being insured by reputable insurers at reasonable market rates. If, for any reason, insurance would be difficult to obtain or would be subject to an abnormally high premium, it may have an effect on value.

LIABILITY CAP

We confirm that the extent of our liability in respect of this valuation and report is limited to a maximum sum of €1 million.

STANDARD TERMS OF BUSINESS

We confirm that this valuation report has been provided in accordance with our Standard Terms of Business.

APPENDIX II: LETTER OF ENGAGEMENT



29 July 2021

HADAR
29, rue Danielle Casanova
75001 PARIS

FAO: Ms Sigal PIOTELAT

Dear Ms Piotelat,

- **Re : 14 rue de Richelieu, 75001 Paris ; &**
- **Re : Part Levels 2 & 3, 29 rue Danielle Casanova 75001 Paris**

Further to our recent discussion I have the pleasure of setting out below our proposed terms of engagement for the provision of valuations in respect of the above properties. I would be grateful if you would give your consideration to the following.

Client	HADAR
Valuer	Colliers International France (referred to throughout as, 'Civas' 'Colliers', 'Valuer', 'we').
Purpose of Valuation	We understand that the valuation is for financial reporting purposes with the Israeli Stock Exchange.
The subject of the Valuations	- 14 rue de Richelieu, 75001 Paris - Part Levels 2 & 3, 29 rue Danielle Casanova 75001 Paris
Interest to be Valued	Freehold Title
Type of Asset	The Property at 14 rue de Richelieu is an attached office building. The Property comprising Part Levels 2 & 3, 29 rue Danielle Casanova are co-propreitaire lots used for offices.
Basis of Valuation	Market Value, which is defined by The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) as follows: <i>'The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion'.</i>
Valuation Dates	31 December 2020 & 30 June 2021

SP

Disclosure (any previous involvement)	Colliers International completed a valuation for the German Bank FMS in 2018 of the property at 14 rue de Richelieu, 75001 Paris. Colliers International completed valuations of both assets for the Instructing Party as at 31 December 2018 and 31 December 2019.
Identity of Valuer	Laurent Attia MRICS and Jeffrey Squire MRICS
Reporting Currency	EURO
Special Assumptions	Should any Special Assumption be required, it must be agreed and confirmed in writing between the parties. Any requirement for a Special Assumption subsequent to the valuation commencing must be agreed in writing between all parties involved.
The extent of the Valuer's investigations	We will inspect the properties internally and externally. We are not qualified to measure the property, and will rely upon the floor areas supplied to us by the owner or the client and upon the site areas from public sources.
Changes to Contract	All changes and extensions to this contract must be concluded in writing. Should the Valuer perform additional services not specified in this Instruction Letter but required by the Client, and should both parties not be able to agree to an appropriate remuneration for these services, the Valuer's fees will be increased according to the additional time-costs of the Valuer. The contract is not subject to any verbal side agreements.
Nature and source of the information to be relied on by the Valuer	Tenancy schedules & rent invoices.
Confirmation that the valuer has the knowledge, skills, understanding and independence to undertake the valuation competently	The property will be valued by suitably qualified Registered Valuers who fall within the requirements as to competence and independence as set out in the RICS Valuation - Professional Standards (incorporating the International Valuation Standards) July 2017 issued by the Royal Institution of Chartered Surveyors ('RICS').
Confirmation that the valuation will be undertaken in accordance with the Professional Standards	The valuation will be conducted in accordance with the aforementioned RICS Valuation - Professional Standards.

Where the firm is registered for regulation by RICS, reference to the firm's complaints handling procedure, with a copy available on request

We are required to notify you that Colliers International has a firm's complaints procedure, with a copy available on request.

Information and Documentation to be supplied by the Client

The Client is obliged to assist the Valuer in carrying out the agreed contract as required, especially by supplying the required information and documentation on time. This also applies to documentation and information, which only becomes available or into existence during the course of the instruction of the Valuer. Should the Client not adhere to any of these obligations to support the Valuer, the Valuer reserves the right to extend the contracted timeline.

Scope of Report

The 31 December 2020 valuations will include full reports providing the following information:

- Instruction details
- Location
- Site particulars
- Property description
- Market commentary
- Valuation rationale
- Valuation conclusion

The 30 June 2021 valuation updates will be in form of summary letters.

Restricted Information

We are required to make clear when confirming instructions the nature of any restrictions and resulting assumptions that might apply.

Fees

31 December 2020 valuation: €2,500 + VAT = €5,000 + VAT

30 June 2021 valuation: €1,000 + VAT = €2,000 + VAT

Total €7,000 + VAT

Reasonable out of pocket expenses will be met by Colliers International.

Payment Conditions

The agreed remuneration will be payable upon issue of invoice without any deductions after receiving the report.

Liability

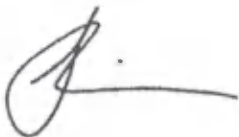
We confirm that the liability of the Valuer as defined herein is limited to €1 million (One Million Euros) for any single case of damages caused by simple negligence, irrespective of the legal reason. A single case of damages is defined as the total sum of all the damage claims of all persons entitled to claim, which arise from one and the same professional error (offence). In the case of damages suffered from several offences brought about by the same technical error within the scope of several coherent services of a similar nature, the Valuer can similarly only be held liable for an amount of €1 million.

	For the avoidance of doubt, this report is provided by Colliers International France and no partner, member or employee assumes any responsibility for it nor shall owe a duty of care in respect of it.
Extension of Liability	The responsibility for our valuation, and liability therefore, will not be extended. Should additional work be involved, we reserve the right to make a further charge, subject to a minimum of our time-based costs incurred at our usual charge-out rates.
The requirement of consent to publication	Our prior consent in writing will be required for any reproduction or public reference to the valuation or report.
Standard Terms of Business	However, notwithstanding agreement, if Colliers does delegate performance of the Services (or any part of them) by instructing one or more other persons, firms or companies (whether as sub-agent or in any other capacity), Colliers shall remain responsible for such performance.
RICS Monitoring Regulations	We are required to draw to your attention to the fact that the Royal Institution of Chartered Surveyors may review all documentation relating to our valuation to ensure compliance with their standards.
Estimated Timeline	Subject to access for inspection and the provision of necessary information, we propose to complete the valuations within 5 to 10 days from instruction. Any agreed deadline will be extended by an appropriate period in case of force majeure or any reason for which the Valuer is not responsible, but which may temporarily impair him from carrying out his work. The Valuer will inform the Client of any such event without delay.

I hereby ask for your authorization to publish if necessary the evaluation at Tel Aviv Stock Exchange ISRAEL

Naturally, we are happy to answer any questions that you may have regarding the aforementioned and are available to discuss the scope of reporting and logistics of the inspection program.

Yours faithfully



Jeffrey Squire MRICS
Associate Director
RICS Registered Valuer
For Colliers International France SAS



If after having read the aforementioned you are in agreement with the terms stated please sign this letter, retaining a copy for your records and returning the other.

Name and position:	
Signature:	
Date:	29/07/21
Invoicing Confirmation Details	
Name and position	Sigal Pirolat Area Manager
Address (where the final invoice should be sent)	
	HADAR
	29, rue Danielle Casanova
	75001 Paris
VAT Number	
Telephone:	Tel.: 01 42 61 43 76 - Fax: 01 42 61 43 75
Email address:	hadar.casanova@gmail.com



CONTACT DETAILS

Colliers International France
41 rue Louise Michel
92300 Levallois-Perret
France

www.colliers.com/fr



Accelerating success.

Update Valuation Report

14 Rue Richelieu
75001 Paris, France

As at 30 June 2021

Prepared for: Sarl Hadar

Prepared by: Colliers International Valuation & Advisory Services (CIVAS) France



12 August 2021

Sarl Hadar

29 rue Danielle Casanova
75001 Paris France

For attention of: The Directors

Dear Sirs

The Subject Property:	14 Rue Richelieu, 75001 Paris, France
Instructing Party:	Sarl Hadar
Purpose of Valuation:	Financial reporting for the Israeli Stock Exchange
Date of Valuation:	30 June 2021

Introduction & Terms of Engagement

Introduction

In accordance with your instructions dated 29 July 2021, a copy of which is attached to this report as an appendix, we present our Report and Valuation, together with salient comments and opinions.

The General Assumptions and Definitions, as set out in the appendix, form an integral part of this report. We recommend that you review these in conjunction with the Report and Valuation and revert to us with any questions.

Basis of Valuation & Report

This valuation is an update of the previous full valuation report completed as at 31 December 2020. This report is to be read in conjunction with the previous report.

This report has been prepared in accordance with the latest edition of the 'RICS Valuation – Global Standards (Incorporating the IVSC International Valuation Standards)' prepared by the Royal Institution of Chartered Surveyors (the "Red Book").

Assumptions

An Assumption is stated in the glossary to the Red Book to be a 'supposition taken to be true' ('Assumption'). Assumptions are facts, conditions or situations affecting the subject of, or approach to, a valuation that, by agreement, need not be verified by a valuer as part of the valuation process.

We have assumed that the information that has been supplied to us in respect of the Property, and potential value affectation, is both full and correct. If any of these Assumptions prove to be inaccurate or incorrect then our valuation should be reviewed.

Status of Valuer & Conflicts of Interest

The valuation has been prepared by a suitably qualified and experienced team comprising experts from France where the property is located, in conjunction with the report signatories from Colliers International Valuation & Advisory Services (CIVAS) France.

The signatories to this Report and Valuation are Members of the Royal Institution of Chartered Surveyors (the "RICS" Book") and are valuers registered in accordance with the RICS Valuer Registration Scheme (VRS).

We confirm that Colliers complies with the requirements of independence and objectivity under PS 2 of the Red Book and that we have undertaken the valuations acting as "external" valuers, qualified for the purposes of this valuation.

We have undertaken a valuation of the Property in 2018 for the German bank, FMS and again in 2018 and 2019 for the Instructing Party.

We confirm that to the best of our knowledge, we do not have any material involvement or interest that would interfere or conflict with our ability to provide an independent and professional valuation of the properties.

Inspection

The subject property was last inspected by Jeffrey Squire MRICS on 29 July 2021.

Location, Situation, Plot Details, Local Planning Regulations & Building Description

Status

This valuation is an update of the previous full valuation report completed as at 31 December 2020. The location, situation, plot details, local planning regulations and building description described therein remain unchanged as at 30 June 2021. We refer you to that report for full details.

Occupancy / Tenancy Information

Occupant	The property is fully let to and occupied by ASSURCOPRO.	
Lease / Tenancy Summary	Lease Term:	9 years commencing 1 December 2017 and expiring 30 November 2026 with no interim lease break options.
	Base Rent:	€617,000 per annum excluding charges and taxes payable by the tenant.
	Current Rent:	€641,929 per annum as from the 1 December 2020
	Indexation:	Annually in line with ILAT. Base index Q2-2017 (109,89).
	Outgoings:	All taxes, charges & property maintenance costs are recoverable from the tenant.

Valuation Rationale

Methodology	In determining the Market Value of the Property, we have used the Investment or Capitalisation approach by way of capitalising the passing and/or the market rent with a yield derived from market parameters and transactional evidence. We have considered the Direct Comparison approach as a check on the rate per m ² lettable building area and/or per m ² site area in comparison with market data.
Market Comment	Colliers published Paris CBD office occupier and investment market reports for Q2-2021 are included in the Annexures.
Key Considerations	• Near prime, central Paris location. • Renovated building at tenant's expense. • Single let, long term unexpired lease term (5.5-years) with no break options. • Slightly below market rent, albeit a result of significant tenant CapEx. • Stable Paris CBD office occupier market against the COVID health crisis induced economic downturn. • Strong investment market and highly liquid sub-€20 million lot size, despite the COVID health crisis and subsequent economic shock.

Applied Valuation Parameters	Market Rent:	€682,831 per annum gross (€520 per m ² offices, 50% weighting for terrace & storage space and €2,000 per car space).
	Capitalisation Rate:	3.20% on Market Rent
	Deductions:	Present value of the under-market rental shortfall till lease expiry 7.5% transfer costs
	Direct comparison rates:	€16,500 per m ² offices 50% weighting for terrace & storage space

Capitalisation Valuation Calculations

Market Rent		€682,831
Capitalised at		3.20%
Capitalised Reversionary Value		€21,338,469
Capital Value Adjustments:		
Present Value of Market Rent Reversion	5.4 years	-€203,218
Total Deductions		-€203,218
Gross Capitalised Value		€21,135,251
Rounded		€21,100,000

Direct Comparison Valuation Calculations

Component	Area	Building Value Rate	Weighting	Resultant
Offices	1,194 m ²	€16,550/m ²	100%	€19,768,148
Storage/Terrace	160 m ²	€16,550/m ²	50%	€1,327,724
Total	1,355 m²	€15,570/m²		€21,095,871
Rounded				€21,100,000

Net Market Value

Adopted Gross Market Value		€ 21,100,000
Deduction: transfer costs	7.5%	€1,472,093
Resultant		€ 19,627,907
Rounded Net Market Value		€19,600,000

Conclusion

Property Address	14 Rue Richelieu, 75001 Paris, France
Instructing Party & Purpose	Sarl Hadar for financial reporting purposes
Basis of Valuation	Market Value subject to the existing tenancy.
Date of Valuation	30 June 2021
Market Value	€19,600,000 (Nineteen Million Six Hundred Thousand Euros) excluding transfer costs
Update Report	This report is an update of the previous full valuation report completed as at 31 December 2020. This update is to be read in conjunction with the previous report and should not be relied upon in isolation.

Yours faithfully,



Laurent Attia MRICS
Director
Colliers International Valuation & Advisory Services (CIVAS) France



Jeffrey Squire MRICS
Associate Director
Colliers International Valuation & Advisory Services (CIVAS) France

Key Assumptions

Legal Description

The legal description in our valuation report is based on our interpretation of provided information. We have assumed that the property is free from any onerous conditions, restrictive covenants, easements, rights of way or light, mortgages and other financial charges or restrictions, which would have a detrimental effect on value. We recommend legal advice be sought to verify our interpretation.

Planning Information

The planning information in our valuation report is based on our interpretation of provided and publicly available information. We recommend a planning certificate be sought to verify our interpretation.

Environmental Information

The environmental information in our valuation report is based on our understanding of the Property. We recommend an environmental expert be consulted to verify our interpretation. Should it be established subsequently that adverse contamination exists at the Property or on any neighbouring land or that the grounds have been or are being put to any contaminative uses that would prevent the ongoing current use, this might reduce the values now reported thus we would recommend a revision.

Building Areas

We have not carried out a measured building survey and nor are we qualified to do so. We have adopted the areas as provided. Should an updated area survey of the building show actual areas to differ from the above then we recommend the new area survey be provided to allow for revision and possible amendment of our valuation.

Building Condition

We have not carried out a complete building or property condition survey. We note the building to be in reasonable condition commensurate with its age and use. We have not made any specific allowance for building maintenance cost but rather have reflected any potential requirement inherently in the adopted investment risk/yield rate. Should specific costings be made available then we request revision and possible amendment of our valuation.

Tenancy / Occupancy

The tenant occupancy description herein is based on our interpretation of provided information. We recommend legal advice be sought to verify our interpretation.

Provided Information

Our valuation conclusions have been reached after reviewing tenancy and financial information provided by the Instructing Party.

We have assumed that the information and documents supplied by the Company, and its professional advisors in respect of the Property, is complete, accurate and up to date.

We have relied upon the information provided in preparing our valuation and in the event that any of these Assumptions prove to be inaccurate or incorrect then this may change our valuation by an unspecified amount and our valuation should be reviewed.

Report General Terms & Definitions

Basis of Valuation

The Property has been valued on the basis of Market Value, which is defined by the RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) as follows:

The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion'.

The interpretative commentary on Market Value, as published by the International Valuation Standards Council (IVSC), has been applied.

Valuations based on Market Rent (MR), as set out in the RICS Valuation – Professional Standards, adopt the definition as settled by the International Valuation Standards Committee which is as follows:

"The estimated amount for which a property would be leased on the valuation date between a willing lessor and a willing lessee on appropriate lease terms in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion."

MR will vary significantly according to the terms of the assumed lease contract. The appropriate lease terms will normally reflect current practice in the market in which the property is situated, although for certain purposes unusual terms may need to be stipulated. Matters such as the duration of the lease, the frequency of rent reviews, and the responsibilities of the parties for maintenance and outgoings, will all impact on MR. In certain States, statutory factors may either restrict the terms that may be agreed, or influence the impact of terms in the contract. These need to be taken into account where appropriate. The principal lease terms that are assumed when providing MR will be clearly stated in the report.

Rental values are provided for the purpose described in this report and are not to be relied upon by any third party for any other purpose.

Disclosures & Conflicts of Interest

We confirm that Colliers International France complies with the requirements of independence and objectivity under VPGA 2.3.4 and that we have no existing conflict of interest in acting on the Company's behalf in this matter.

We confirm that Colliers completed a valuation of the Property in 2018 for the German bank, FMS and again in 2018 and 2019 for the Instructing Party.

We can confirm that in our financial year ending 31 December 2020 the total fee income received from the Company is less than 5% of the total fee income of Colliers International France.

Liability Cap

We confirm that the extent of our liability in respect of this valuation and report is limited to a maximum sum of €1 million.

Status of Valuer

The property has been valued by Laurent Attia MRICS and Jeffrey Squire MRICS of Colliers International France, who fall within the requirements as to competence as set out in the RICS Valuation - Professional Standards (Incorporating the International Valuation Standards) July 2017 prepared by the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) and who are valuers registered in accordance with the RICS Valuer Registration Scheme (VRS).

We confirm that Colliers International France complies with the requirements of independence and objectivity under PS 2.4 and that we have no conflict of interest in acting on your behalf in this matter. We confirm that we have undertaken the valuations acting as "independent" valuers, qualified for the purposes of this valuation.

We confirm Colliers International and the valuers mentioned herein are authorised to practice as a valuers under the law of France and have at least five years (5) of continuous experience in the valuation of property of a similar type.

Compliance with RICS Valuation Standards

We confirm that the valuations have been made in accordance with the appropriate sections of the Valuation Standards ('VS') contained within the 'Red Book' prepared by the 'RICS'. This is an internationally accepted basis of assessing the value of real estate.

The International Valuation Standards Council (IVSC) publishes and periodically reviews International Valuation Standards (IVS), which set out internationally accepted, high level valuation principles and definitions. These have been adopted and supplemented by the RICS, and are reflected in Red Book editions. Thus, the RICS considers that a valuation that is undertaken in accordance with the Red Book will also be compliant with IVS.

Colliers International is registered for regulation by RICS and operates a Complaints Handling Procedure, a copy of which is available upon request. As part of the RICS monitoring regime, any valuation may be subject to monitoring under the RICS's conduct and disciplinary regulations.

We confirm that our valuations comply with the requirements of IAS 40 - Investment Property. Where an entity opts to account for investment property using the Fair Value model, IVSC considers that the requirements of the model are met by the Valuer adopting Market Value.

Assumptions

An Assumption is stated in the glossary to the Red Book to be a 'supposition taken to be true' ('Assumption'). Assumptions are facts, conditions or situations affecting the subject of, or approach to, a valuation that, by agreement, need not be verified by a valuer as part of the valuation process. In undertaking our valuations, we have made a number of Assumptions and have relied on certain sources of information. Where appropriate, the Instructing Party has confirmed that our Assumptions are correct so far as they are aware. In the event that any of these Assumptions prove to be inaccurate or incorrect then our valuation should be reviewed.

Purchase & Sale Costs

We would typically allow 7.5% of net value for purchaser's costs of second-hand real estate property comprising taxes, agent's fees and legal fees. We recommend taxation advice be sought to verify our application.

Condition

We have not arranged for investigations to be made to determine whether high alumina cement concrete, calcium chloride additive or any other deleterious materials have been used in the construction or any alterations, and therefore we cannot confirm that the developed Property is free from risk in this regard. For the purpose of these valuations, we have made an Assumption that any such investigation would not reveal the presence of such materials in any adverse condition.

We have made an Assumption that the developed Property are free from any rot, infestation, adverse toxic chemical treatments, and structural or design defects other than such as may have been mentioned in our reports attached hereto.

Due regard has been paid to the apparent state of repair and condition for each of the developed Property, but condition surveys have not been undertaken, nor have woodwork or other parts of the structures which are covered, unexposed or inaccessible, been inspected. Therefore, we are unable to report that the developed Property is structurally sound or free from any defects.

Unless otherwise stated within the report, we have not carried out a building survey, nor have we inspected the woodwork or other parts of the structure which are covered, unexposed or inaccessible and we are, therefore, unable to report that such parts of the property are free from rot, beetle or other defects.

Where we have noticed items of disrepair during the course of our inspections, they have been reflected in our valuations, unless otherwise stated.

We have assumed that none of the materials commonly considered deleterious are included within the properties. These include, inter alia, high alumina cement concrete, asbestos, calcium chloride as a drying agent, wood wool slabs on permanent shuttering and polystyrene and polyurethane used as insulation in cladding.

None of the services, drainage or service installations was tested and we are, therefore, unable to report upon their condition.

Fixtures & Fittings

In arriving at our opinions of value we have disregarded the value of all process related plant, machinery, fixtures and fittings and those items which are in the nature of tenants' trade fittings and equipment. We have had regard to landlords' fixtures such as lifts, escalators, central heating and air conditioning forming an integral part of the buildings.

Where the property is valued as an operational entity and includes the fixtures and fittings, it is assumed that these are not subject to any hire purchase or lease agreements or any other claim on title. No equipment or fixtures and fittings have been tested in respect of Electrical Equipment Regulations and Gas Safety Regulations and we assume that where appropriate all such equipment meets the necessary legislation. Unless otherwise specifically mentioned the valuation excludes any value attributable to plant and machinery.

Tenure, Lettings & Reports on Title and/or Tenancies

Unless otherwise stated, we have not inspected the title deeds, leases and related legal documents and, unless otherwise disclosed to us, we have assumed that there are no onerous or restrictive covenants in the titles or leases which would affect the value.

Where we have not been supplied with leases, unless we have been advised to the contrary, we have assumed that all the leases are on a full repairing and insuring basis and that all rents are reviewed in an upwards direction only, at the intervals notified to us, to the full open market value.

We have assumed that no questions of doubt arise as to the interpretation of the provisions within the leases giving effect to the rent reviews.

If a solicitors' Report on Title and/or Tenancies has been provided to us, our valuation will have regard to the matters therein. In the event that a Report on Title and/or Tenancies is to be prepared, we recommend that a copy is provided to us in order that we may consider whether any of the matters therein have an effect upon our opinion of value.

Taxation

Whilst we have had regard to the general effects of taxation on market value, we have not taken into account any liability for tax which may arise on a disposal, whether actual or notional, and neither have we made any deduction for Capital Gains Tax, Valued Added Tax or any other tax.

Mortgages

We have disregarded the existence of any mortgages, debentures or other charges to which the property may be subject.

Operational Entities

Where the property is valued as an operational entity and reference has been made to the trading history or trading potential of the property, reliance has been placed on information supplied to us. Should this information subsequently prove to be inaccurate or unreliable, the valuation reported could be adversely affected.

Our valuation does not make any allowance for goodwill.

Local Authorities, Statutory Undertakers & Legal Services

We have not made any formal searches or enquiries in respect of the property and are therefore unable to accept any responsibility in this connection. We have, however, made informal enquiries of the local planning authority in whose areas the property is situated as to whether or not they are affected by planning proposals. We have not received a written reply and, accordingly, have had to rely upon information obtained verbally.

We have assumed that all consents, licences and permissions including, inter alia, fire certificates, enabling the property to be put to the uses ascertained at the date of our inspection have been obtained and that there are no outstanding works or conditions required by lessors or statutory, local or other competent authorities.

Insurance

In arriving at our valuation, we have assumed that the building is capable of being insured by reputable insurers at reasonable market rates. If, for any reason, insurance would be difficult to obtain or would be subject to an abnormally high premium, it may have an effect on value.

Appendix 1:

Instruction Letter



29 July 2021

HADAR
29, rue Danielle Casanova
75001 PARIS

FAO: Ms Sigal PIOTELAT

Dear Ms Piotelat,

- **Re : 14 rue de Richelieu, 75001 Paris ; &**
- **Re : Part Levels 2 & 3, 29 rue Danielle Casanova 75001 Paris**

Further to our recent discussion I have the pleasure of setting out below our proposed terms of engagement for the provision of valuations in respect of the above properties. I would be grateful if you would give your consideration to the following.

Client	HADAR
Valuer	Colliers International France (referred to throughout as, 'Civas' 'Colliers', 'Valuer', 'we').
Purpose of Valuation	We understand that the valuation is for financial reporting purposes with the Israeli Stock Exchange.
The subject of the Valuations	- 14 rue de Richelieu, 75001 Paris - Part Levels 2 & 3, 29 rue Danielle Casanova 75001 Paris
Interest to be Valued	Freehold Title
Type of Asset	The Property at 14 rue de Richelieu is an attached office building. The Property comprising Part Levels 2 & 3, 29 rue Danielle Casanova are co-proprietaire lots used for offices.
Basis of Valuation	Market Value, which is defined by The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) as follows: <i>'The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion'.</i>
Valuation Dates	31 December 2020 & 30 June 2021

SP

Disclosure (any previous involvement)	Colliers International completed a valuation for the German Bank FMS in 2018 of the property at 14 rue de Richelieu, 75001 Paris. Colliers International completed valuations of both assets for the Instructing Party as at 31 December 2018 and 31 December 2019.
Identity of Valuer	Laurent Attia MRICS and Jeffrey Squire MRICS
Reporting Currency	EURO
Special Assumptions	Should any Special Assumption be required, it must be agreed and confirmed in writing between the parties. Any requirement for a Special Assumption subsequent to the valuation commencing must be agreed in writing between all parties involved.
The extent of the Valuer's investigations	We will inspect the properties internally and externally. We are not qualified to measure the property, and will rely upon the floor areas supplied to us by the owner or the client and upon the site areas from public sources.
Changes to Contract	All changes and extensions to this contract must be concluded in writing. Should the Valuer perform additional services not specified in this Instruction Letter but required by the Client, and should both parties not be able to agree to an appropriate remuneration for these services, the Valuer's fees will be increased according to the additional time-costs of the Valuer. The contract is not subject to any verbal side agreements.
Nature and source of the information to be relied on by the Valuer	Tenancy schedules & rent invoices.
Confirmation that the valuer has the knowledge, skills, understanding and independence to undertake the valuation competently	The property will be valued by suitably qualified Registered Valuers who fall within the requirements as to competence and independence as set out in the RICS Valuation - Professional Standards (incorporating the International Valuation Standards) July 2017 issued by the Royal Institution of Chartered Surveyors ('RICS').
Confirmation that the valuation will be undertaken in accordance with the Professional Standards	The valuation will be conducted in accordance with the aforementioned RICS Valuation - Professional Standards.

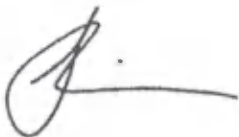
Where the firm is registered for regulation by RICS, reference to the firm's complaints handling procedure, with a copy available on request	We are required to notify you that Colliers International has a firm's complaints procedure, with a copy available on request.
Information and Documentation to be supplied by the Client	The Client is obliged to assist the Valuer in carrying out the agreed contract as required, especially by supplying the required information and documentation on time. This also applies to documentation and information, which only becomes available or into existence during the course of the instruction of the Valuer. Should the Client not adhere to any of these obligations to support the Valuer, the Valuer reserves the right to extend the contracted timeline.
Scope of Report	The 31 December 2020 valuations will include full reports providing the following information: - Instruction details - Location - Site particulars - Property description - Market commentary - Valuation rationale - Valuation conclusion The 30 June 2021 valuation updates will be in form of summary letters.
Restricted Information	We are required to make clear when confirming instructions the nature of any restrictions and resulting assumptions that might apply.
Fees	31 December 2020 valuation: €2,500 + VAT = €5,000 + VAT <u>30 June 2021 valuation: €1,000 + VAT = €2,000 + VAT</u> Total €7,000 + VAT Reasonable out of pocket expenses will be met by Colliers International.
Payment Conditions	The agreed remuneration will be payable upon issue of invoice without any deductions after receiving the report.
Liability	We confirm that the liability of the Valuer as defined herein is limited to €1 million (One Million Euros) for any single case of damages caused by simple negligence, irrespective of the legal reason. A single case of damages is defined as the total sum of all the damage claims of all persons entitled to claim, which arise from one and the same professional error (offence). In the case of damages suffered from several offences brought about by the same technical error within the scope of several coherent services of a similar nature, the Valuer can similarly only be held liable for an amount of €1 million.

I hereby ask for your authorization to publish if necessary the evaluation at Tel Aviv Stock Exchange ISRAEL

	For the avoidance of doubt, this report is provided by Colliers International France and no partner, member or employee assumes any responsibility for it nor shall owe a duty of care in respect of it.
Extension of Liability	The responsibility for our valuation, and liability therefore, will not be extended. Should additional work be involved, we reserve the right to make a further charge, subject to a minimum of our time-based costs incurred at our usual charge-out rates.
The requirement of consent to publication	Our prior consent in writing will be required for any reproduction or public reference to the valuation or report.
Standard Terms of Business	However, notwithstanding agreement, if Colliers does delegate performance of the Services (or any part of them) by instructing one or more other persons, firms or companies (whether as sub-agent or in any other capacity), Colliers shall remain responsible for such performance.
RICS Monitoring Regulations	We are required to draw to your attention to the fact that the Royal Institution of Chartered Surveyors may review all documentation relating to our valuation to ensure compliance with their standards.
Estimated Timeline	Subject to access for inspection and the provision of necessary information, we propose to complete the valuations within 5 to 10 days from instruction. Any agreed deadline will be extended by an appropriate period in case of force majeure or any reason for which the Valuer is not responsible, but which may temporarily impair him from carrying out his work. The Valuer will inform the Client of any such event without delay.

Naturally, we are happy to answer any questions that you may have regarding the aforementioned and are available to discuss the scope of reporting and logistics of the inspection program.

Yours faithfully



Jeffrey Squire MRICS
Associate Director
RICS Registered Valuer
For Colliers International France SAS



If after having read the aforementioned you are in agreement with the terms stated please sign this letter, retaining a copy for your records and returning the other.

Name and position:	
Signature:	
Date:	29/07/21
Invoicing Confirmation Details	
Name and position	Sigal Pirolat Area Manager
Address (where the final invoice should be sent)	
	HADAR
	29, rue Danielle Casanova
	75001 Paris
VAT Number	
Telephone:	Tel.: 01 42 61 43 76 - Fax: 01 42 61 43 75
Email address:	hadar.casanova@gmail.com

Appendix 2:

Market Reports

The Colliers logo, featuring the word "Colliers" in a white serif font on a blue rectangular background with a thin yellow and red horizontal stripe below it.

Colliers

Accelerating success.

France

Offices Paris Region

Quarter 2 | 2021



Key data

	765,600 SQ M	Take up H1 2021
	23 TRANSACTIONS	Transactions >5,000 sq m H1 2021
	4 MILLION SQ M	Immediate supply 06/30/2021
	7.3%	Vacancy rate 06/30/2021
	€920	Paris CBD Prime rent 06/30/2021

Gradual recovery in 2021

Despite the reduction seen in transactional activity over Q1, there were some signs that offer a glimpse of recovery in the occupier market over 2021. Q2 appears to have been the long-awaited moment, enabling H1 2021 figures to post a +14% year-on-year increase in take-up (vs H1 2020) with 765,600 sq m.

Of course, this performance also needs to be considered against the 10-year average which stands at 1.03 million, but the uptick in businesses moving ahead with transactions bodes well for 2021 being a transition year with a take-up volume that could reach 1.5 to 1.7 million sq m (vs 1.4 million in 2020).

However, the looming threat of a resurgence in the epidemic could once again stifle activity in this convalescing market.

Notwithstanding the uptick in transactions, immediate supply is still rising and tipped over the 4 million sq m mark at the end of Q2 2021 (+34% year on year); 26% of this is new space, close to a peak for the last 10 years. This naturally led to an increase in the vacancy rate to 7.3% in the Greater Paris Region with widening disparities between Paris (4.9%) and suburban markets such as the Inner Northern Suburbs (15.2%) and La Défense (12.6%).

Confirmed future supply of large spaces (>5,000 sq m - completed and under construction) stands at 2.5 million sq m, 1.1 million sq m of which is scheduled for completion by the end of 2022. Longer term, there is a further 2.5 million sq m of likely future supply (building permit secured or application submitted) for which no firm commitment has been made.

Brief summer surge or the start of a prolonged recovery?

Vigorous economic upturn...

According to the European Commission, the Eurozone should see +4.8% growth in 2021. French growth is among the most active in the zone. Following a dip of -8% in French GDP, the latest 2021 forecasts range from +5.6% (Banque de France) to +6% (INSEE). This growth has been driven by strong household consumption following the lifting of health restrictions and, to a lesser extent, a recovery in investments. The unemployment rate is 8.1% (France excl. Mayotte) and has therefore returned to pre-crisis levels. The business climate indicator reached 113 in June 2021; this is a high point since mid-2007. The employment index (103.5 in June) rose by 11.5 points this quarter and the householder confidence index (102 in June) climbed by 8 points.

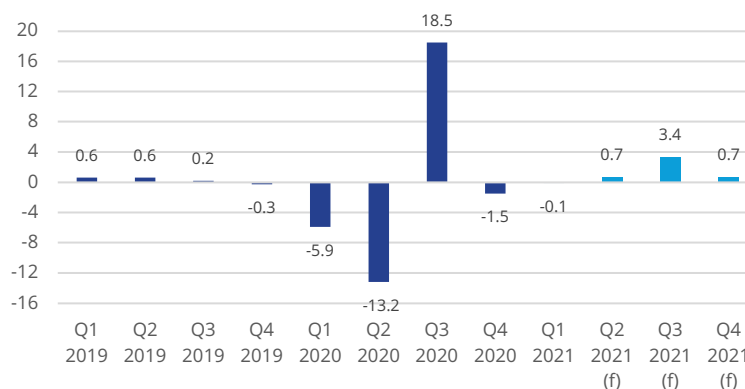
... threatened by changes in the health crisis

Despite this upturn, health restrictions are still determining economic activity. Over the short term, the risk of a resurgence in epidemic due to the Delta variant is looming over Europe.

In France, there have been some marked disparities in recovery across sectors. Industry, retail, accommodation and leisure were all weakened by the restrictions seen in spring.

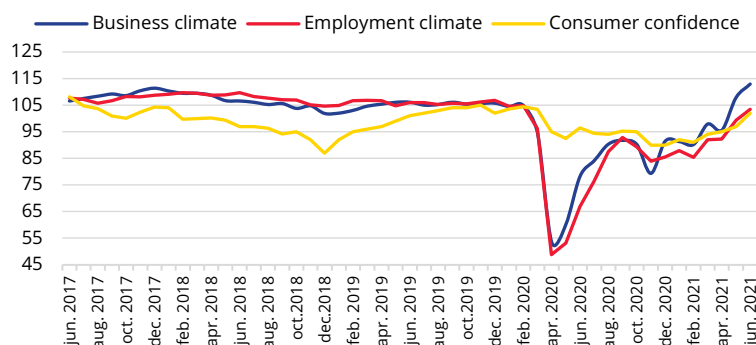
Longer term, it seems likely that the French economy will continue to bear the scars of the Covid-19 health crisis. Economic support measures have given way to an abyss of public debt which, according to the most optimistic forecasts (Euler Hermès), won't return to pre-crisis levels for another 34 years.

Figure 1 | Quarterly change in GDP (%)



Source: Oxford Economics

Figure 2 | Synthetic indices for business climate, employment climate and consumer confidence in France



Source: INSEE

Promising Q2

Increase over H1

Following a promising start to the year (despite a decrease), Q2 confirmed hopes of transactional activity returning in 2021. With transactions amounting to 422,800 sq m from April to June (+107% compared with Q2 2020) a total of 765,600 sq m of office take-up was recorded over H1 2021 as a whole; this represents a +14% decrease compared with H1 2020 and offers a sign of a gradual recovery in businesses considering office moves. The market was driven by activity in the small space segment (<1,000 sq m) which rose by +28% year on year, while the medium space segment (1,000 - 5,000 sq m) posted a +10% increase over the same period.

All adding up

Large transactions (>5,000 sq m) posted a slight increase in volume (+3% compared with the same period last year) although there was a +92% uptick in the number of transactions (23 vs 12 over H1 2020).

75% of the transactional activity seen in this segment was for spaces from 5,000 to 10,000 sq m. There were only 2 transactions for spaces over 20,000 sq m over H1 and these had been committed to before the Covid-19 crisis. The largest was Dassault Systèmes' extension (Vélizy-Villacoublay and Meudon-la-Forêt) followed by Campus Cyberdéfense (26,200 sq m) in Eria tower in Puteaux.

Unique markets

Varying degrees of recovery

There have been some substantial variations in market recovery depending on the geographic area in question: activity in the Paris market was driven by the small and medium space segments while the Western Crescent, La Défense and the Outer Suburbs were bolstered by the large transactions.

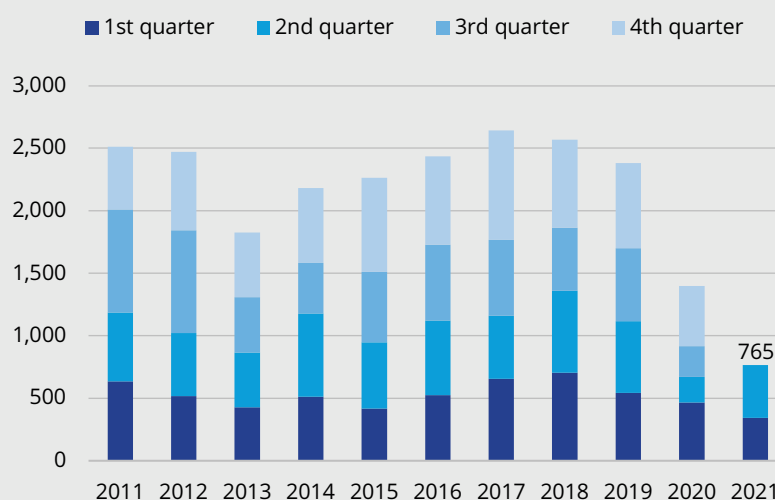
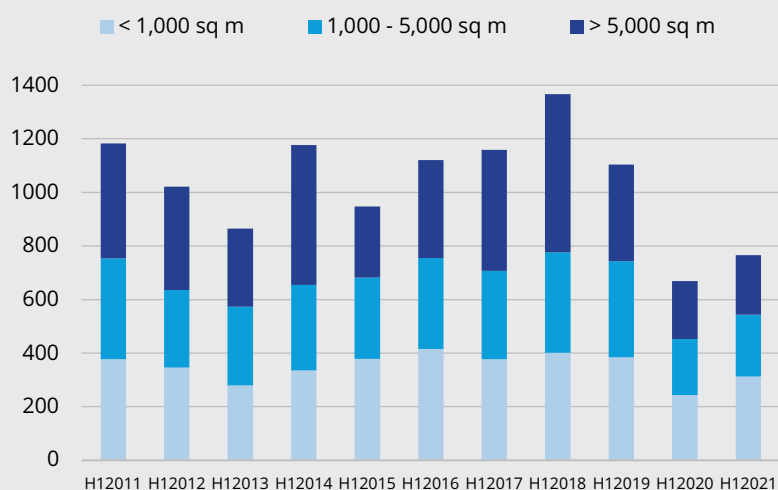
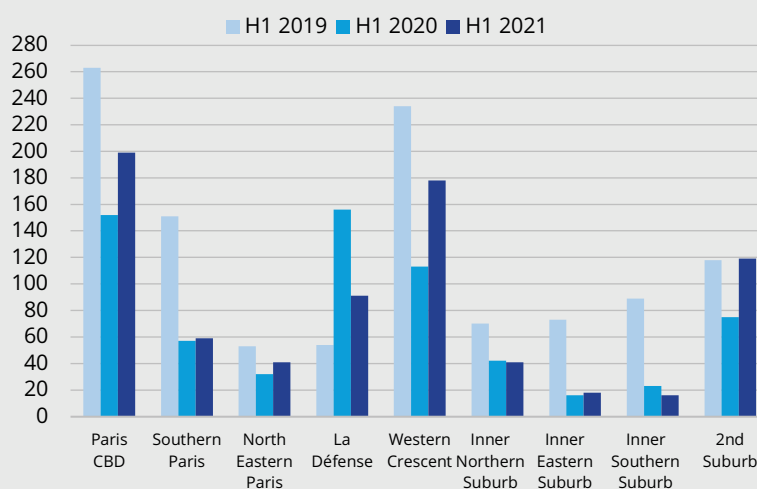
The Western Crescent posted a strong performance that was +58% higher than over H1 2020, accounting for 23% of take-up over H1 with 8 transactions for spaces over 5,000 sq m. Paris Centre Ouest was also active accounting for 26% of the take-up recorded over H1; this represents a +32% increase compared with the same period last year.

Extensive questioning

The Greater Paris Region office market may have rallied but businesses are still mostly holding back and remaining cautious regarding post-covid changes.

The deep crisis has shaken and transformed working methods. Firstly, there has been a spectacular increase in remote working and many businesses will want to see this continue. Irrespective of business size, this makes decision makers reconsider their real estate needs in terms of the volume of space, locations and type of fit-out.

We are therefore seeing growing interest among occupiers for serviced office space, genuinely innovative, which is deflecting a rising proportion of take-up from the traditional market.

Figure 3 | Change in take-up
(thousands sq m)Figure 4 | Distribution of take-up
by space segment
(thousands sq m)Figure 5 | Geographical
distribution of take-up
(thousands sq m)

Over 4 million sq m of immediate supply

There's no stopping it!

Immediate supply stood at over 4 million sq m by the end of H1 2021. Already higher than the 10-year average of 3.9 million, this is close to the peak seen for the last 10 years (2014). By the end of June, immediate supply had risen by +34% year on year.

The majority of this supply is located in the Inner Suburbs (55%) where levels grew by +42% year on year. In Paris, availability rose by +73% year on year accounting for 21% of immediate supply. Most of this increase in new (+79% year on year) and second-hand supply (+23%) is due to recent completions and releases of space initiated by the Covid crisis.

Rising vacancy and disparity

By the end of Q2 2021, the vacancy rate in the Greater Paris Region rose to 7.3% and are now similar to the levels seen from 2013 to 2015.

There are some significant disparities across the region as a whole. Such as in Paris where, despite a substantial increase in supply, the vacancy rate remained under control at 4.9%. Conversely, areas such as La Défense (12.6%) and the Inner Northern Suburbs (15.2%) are in over-supply. Given the substantial volume of developments under construction, this trend should continue for the rest of the year in these 2 markets, while Paris should remain at 5% through to the end of the year.

Over 5 million sq m of future supply

As much confirmed supply...

Confirmed supply (new or refurbished space >5,000 sq m which has been completed or recently started) remained relatively stable last quarter (+4%) but continued to rise year on year (+16%) with close to 2.5 million sq m. 45% of this quality of space was immediate availability (+92% year on year) and 55% was under construction (+12% year on year), almost 300,000 sq m of which will be completed by the end of 2021. 14% of confirmed supply is in Paris (+36% year on year) while the Western Crescent and La Défense account for a combined 44% of confirmed future supply. The sharpest year-on-year increase was seen in the Inner Southern Suburbs (+176%) where the volume of confirmed future supply stands at 270,000 sq m including Symbiose (47,000 sq m in Bagneux) and Home (27,000 sq m in Villejuif).

...as likely supply

Likely supply (building permit issued or application submitted) remained stable last quarter but fell by -20% year on year to almost 2.5 million sq m.

With the gradual improvement seen in transactional activity, the response of investors and developers is complex. Projects that were interrupted have been able to restart, albeit with a delay. New office projects have suffered from a prolonged gestation period with multiple changes needing to be considered as well as building design modifications that need to be incorporated into projects that have not been started.

Given the volume of immediate supply on the market, developers are being cautious and highly selective in starting new projects.

Figure 6 | Change in immediate supply (thousands sq m)

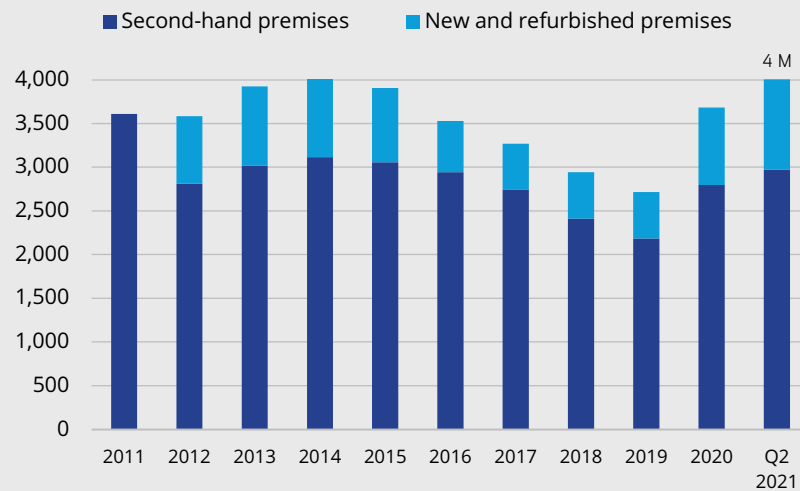


Figure 7 | Change in vacancy rates (%)

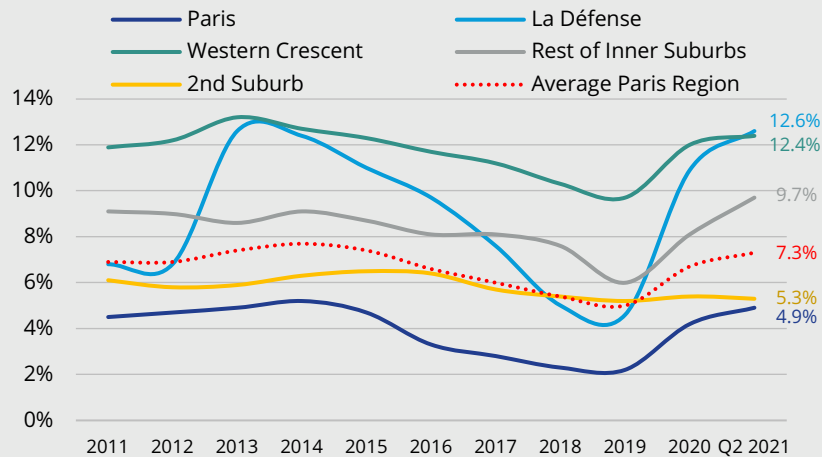
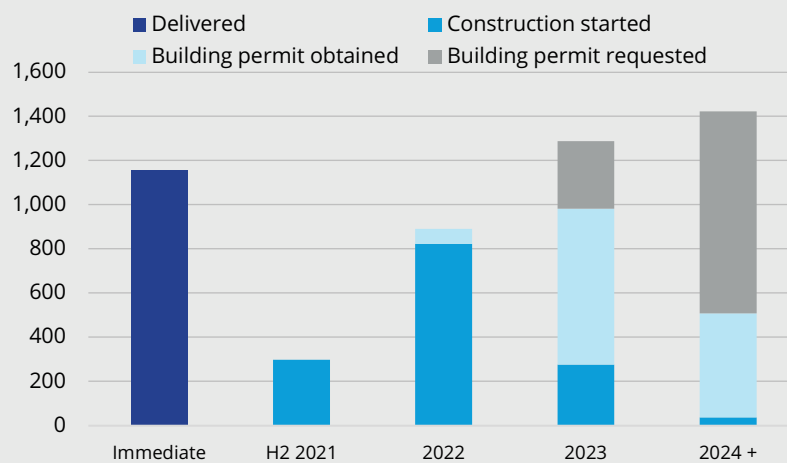


Figure 8 | Immediate and future supply >5,000 m² (thousands sq m)
New and refurbished or renovated buildings with environmental certification



Rents broadly stable over Q2

Adjustments for new space

Rents for new and refurbished office space posted a slight increase compared with 2020 (+2%) with an average of €419 per sq m/year for the Greater Paris Region. This corresponds to an adjustment in rents in some submarkets such as the Western Crescent and La Défense where quality supply is also in prime locations. In Paris, rents remained fairly stable in Centre Ouest (PCO) at €787 per sq m/year whereas a slight correction was seen in the rest of the capital (-2%) to an average of €508 per sq m/year.

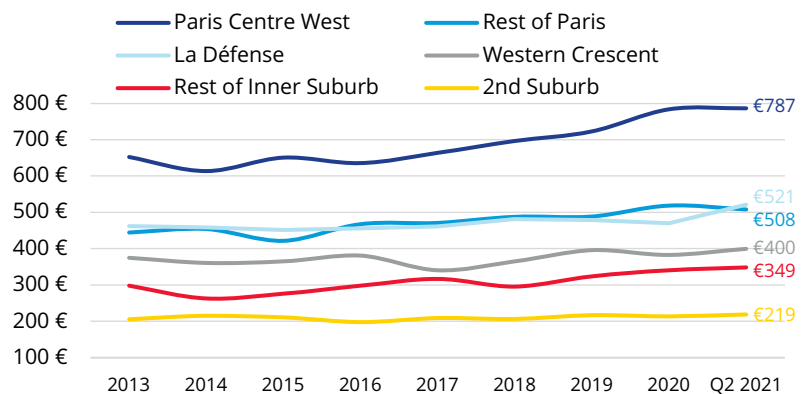
The prime rent for the CBD rose slightly to €920 per sq m/year.

Stability or marginal corrections for second-hand

Rents for second-hand office space in the Greater Paris Region remained stable year on year at €407 per sq m/year. However, slight year-on-year decreases were seen in some submarkets including La Défense, the Inner Suburbs (excluding the Western Crescent) and the Outer Suburbs (~ 3% to 4%).

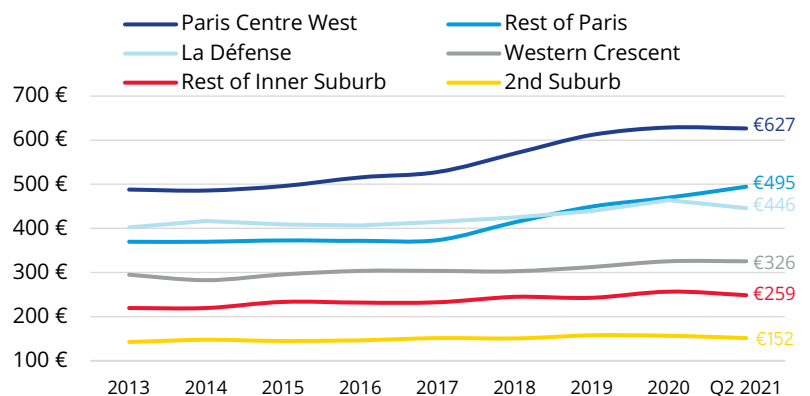
It is also worth noting that across the wider Greater Paris Region, transactions were carried out with incentives at an average of 24% over Q2 2021. Landlords are prepared to award these as they are keen to maintain asking rents for their assets.

Figure 9 | Headline rents – First hand premises (€ excl. taxes & charges/ sq m/year)



Source: ImmoStat

Figure 10 | Headline rents – Second hand premises (€ excl. taxes & charges/ sq m/year)



Source: ImmoStat

The Colliers logo, featuring the word "Colliers" in a white serif font on a dark blue rectangular background with rounded corners. Below the text is a horizontal bar with yellow, orange, and red segments.

Colliers

Accelerating success.

France

Investment Paris Region

Quarter 2 | 2021



Key Data



€5.2 Bn

€4.5 Bn Office
€0.13 Bn Retail
€0.07 Bn Warehouse
€0.5 Bn Industrial

Investment volumes

S1 2021



2.50%

Paris office prime yield

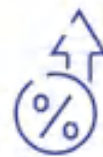
06/30/2021



+0.134%

10-year OAT

06/30/2021



+6%

GDP forecast in 2021

Forecast: INSEE

Sluggish but still attractive

Following a promising Q1, Q2 was slow with just €1.9 billion in investments in the Greater Paris Region.

A total of €5.2 billion was recorded over H1 2021, representing a -35% decrease compared with the same period last year.

However, falling investments don't reflect a loss of investor appetite for real estate. National figures show that the Greater Paris Region was more affected by these decreases than regional markets where several large logistics portfolio transactions were concluded.

As a result, investments fell by -29% nationally over H1 2021 (vs H1 2020) with €8.1 billion invested with -22% over Q2 alone.

The reduced performance in transaction volumes over H1 was largely due to the scarcity of assets on the market. Could this be offset over H2?

In addition to the slow economic climate, monetary conditions are still encouraging investors towards real estate which offers an attractive risk premium despite prime office yield compression. Investors are still therefore seeking liquid and diversified opportunities that can absorb capital and have enhancement potential. Strategies are being defined with selectivity as a key component. Given the competitive climate for high-quality asset acquisitions, the French market is still attracting both national and international investors.

Investments: lacklustre figures

Sluggish H1 for the Greater Paris Region...

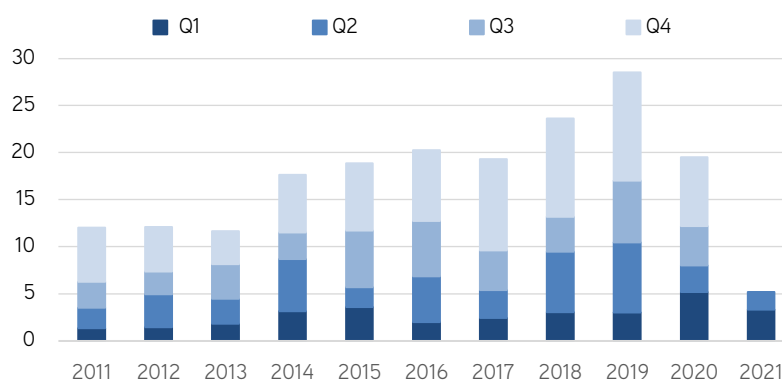
Commercial real estate investment in the Greater Paris Region reached €5.2 billion by the end of H1 2021. There was a substantial -35% decrease in investments compared with H1 2020 and -50% compared with the investment volume seen by the end of H1 2019 when a record for the decade was set. These figures contrast with the optimistic forecasts issued at the start of the year. Only 3 major transactions for lot sizes over €200 million have been carried out since the beginning of the year (including 1 over Q2), compared with 9 over the same period in 2020. Lastly, following a recovery over Q1, no transactions were recorded in La Défense over Q2.

...with an improvement over H2?

Still, could this spring dip mark the starting point for a longer recovery over the second half of the year? There was a lack of available assets in the Greater Paris Region over the first half of the year. The lack of product is symptomatic of vendors playing a waiting game and being increasingly cautious.

However, there was a phase of assets coming onto the market between April and May, particularly flagship buildings offering substantial volumes of space. The commercial real estate investment volume should therefore rise over Q3 and Q4 as these future transactions are finalised offering a suggestion of improvement over H2.

Figure 1: Change in Real Estate Investment Volume (Billion Euros)



Source: ImmoStat

Table 1: Examples of Office Transactions in Q2 2021

Building / Location	Area (sq m)	Seller	Buyer
Le Millénaire 1 / Paris 19 th	29,708 sq m	Icade	Brookfield Asset Management
Equinox / Clichy-la-Garenne	22,300 sq m	CNP & CDC	Constructa
Loire / Villejuif	19,700 sq m	Icade	Macifimmo
Les Magasins Généraux / Pantin	19,300 sq m	AG2R La Mondiale	Tishman Speyer
Le Gaumont / Montreuil	17,008 sq m	AG2R La Mondiale	La Française Real Estate Managers
Le Prairial / Nanterre	13,400 sq m	Keys REIM	Icade

Source: Colliers France



Les Magasins Généraux – 19,300 sqm in Pantin, acquired by Tishman Speyer, Q2 2021.

Selectivity at the core of strategies

Outstanding areas

The 'Rest of Paris' area came out on top in terms of investment volume over Q2 with €521 million. These results are indicative of strong investor appetite for prime assets located close to the centre of Paris as well as in the Inner Suburbs with the conclusion of transactions including Les Magasins Généraux, Le Millénaire and Loire.

The Paris Central Business District also remained active with transactions for medium-sized, Core and Core+ office assets (e.g., 13-15 Rue Cognac Jay).

Over H1 as a whole, the Western Crescent came out on top with €1.2 billion in investments.

Asset choices: liquidity and yield

Unsurprisingly, offices remained the leading assets over H1 with €4.5 billion in investments. Core assets, which are liquid and provide sustainable revenues are particularly prized by investors, who are prepared to acquire them at record values. This resulted in a contraction in prime office yields for Parisian assets over the same period in 2020, from 3% to 2.5%.

The differences in yields across the various asset types, which have been contracting in recent years, appear to be widening. Yields for logistics, industrial and residential remained stable at a low level due to continued investor appetite for these products. Conversely, yields rose for the highest-risk assets including retail and hotels. These assets suit value-add or opportunistic deals that are more difficult to carry out in the current climate with long delays and strict banking requirements in terms of loan-to-value (LTV) rates.

Environmental resilience being monitored

Seeking to better evaluate the risks associated with external shocks, investors are increasingly considering environmental risk. As a result, the attractiveness of a real estate asset, is being evaluated in terms of its environmental risk and impact.

These criteria become all the more important for longer term holding strategies. Recent considerations regarding the decarbonisation of stock demonstrate this trend.

Figure 2 | Investment Volume by Submarket (Billion Euros)

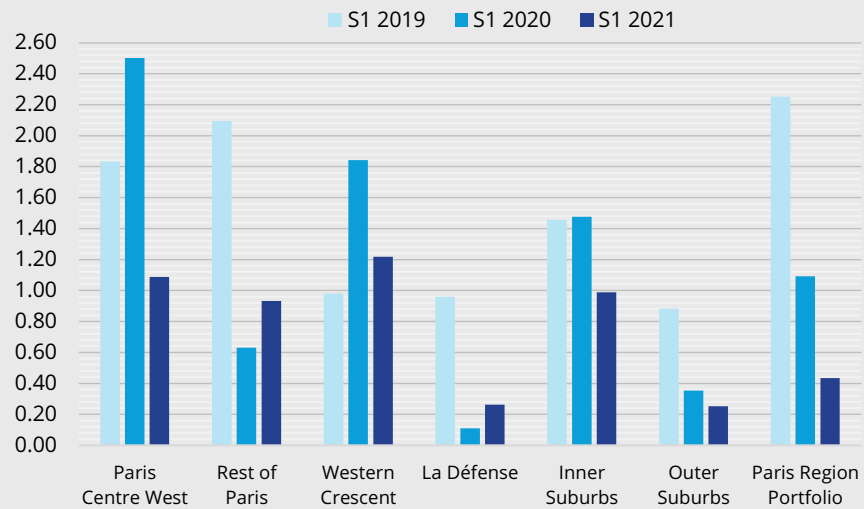


Figure 3 | Investment Volume by Asset Type (%)

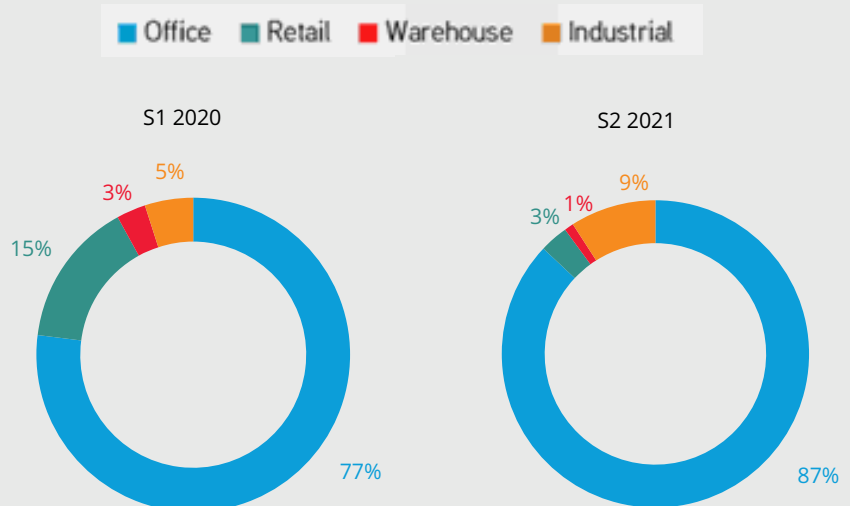


Figure 4 | Change in Prime Yields (%)



Real estate: a sought-after diversification solution

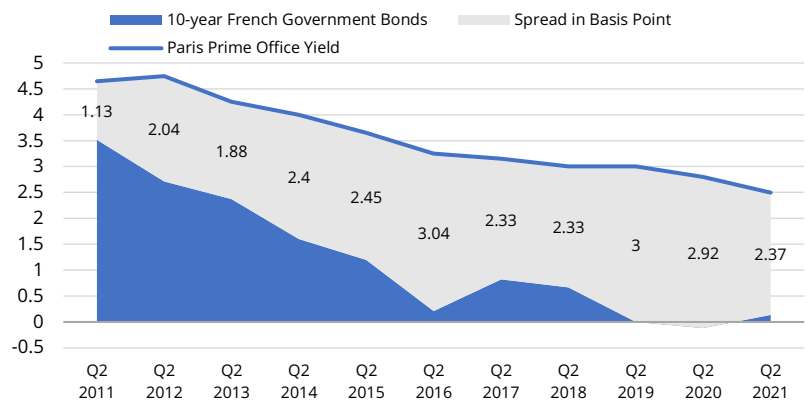
RisReal estate retains its attractiveness

As at 30 June 2021, the spread between the prime yield for prime offices in Paris and the 10-year OAT stood at 237 basis points, representing a -19% decrease from Q2 2020 to Q2 2021. This reduction in the risk premium was largely due to prime yield compression for Parisian offices over this period with levels falling from 2.8% to 2.5%. However, with flat bond activity, real estate still offers an attractive risk/return combination as well as a range of diversification options for institutional investors. This points to a gradual increase in real estate allocations by portfolio investors and insurance companies in particular.

Health: the future of diversification?

The health crisis has highlighted the need for financing in the health sector and solutions for housing for older people. Strong demand for these products, which is expected to rise with an ageing population, is confronted by limited and often obsolete supply. Strong demand and needs are attracting investment from the private sector. These types of assets are therefore attracting capital as they offer a means of diversification (in terms of product and geography in Europe) as well as attractive yields (from 4.25% to 5% depending on the asset). However, the barriers to entry are such that working with a partner who specialises in the sector is a pre-requisite.

Figure 5: Change in Spread between 10-year OAT and Paris Office Prime Yield (%)



Sources: Banque de France, Colliers France

Figure 6: Changes in pricing by asset type

		Change in pricing S1 2021	Change in pricing S2 2021
	Office	Stable	Stable
	Logistics	Increase	Increase
	Residential	Increase	Increase
	Retail	Decrease	Decrease
	Hotel	Decrease	Decrease

Source: Colliers France



Colliers International Valuation & Advisory Services (CIVAS) France
41 rue Louise Michel
92594 Levallois-Perret, France

www2.colliers.com/en-fr



Accelerating success.

Update Valuation Report

Part Levels 2 & 3,
29 rue Danielle Casanova
75001 Paris, France

As at 30 June 2021

Prepared for: Sarl Hadar

Prepared by: Colliers International Valuation & Advisory Services (CIVAS) France



12 August 2021

Sarl Hadar

29 rue Danielle Casanova
75001 Paris France

For attention of: The Directors

Dear Sirs

The Subject Property:	Part Levels 2 & 3, 29 rue Danielle Casanova, 75001 Paris, France
Instructing Party:	Sarl Hadar
Purpose of Valuation:	Financial reporting for the Israeli Stock Exchange
Date of Valuation:	30 June 2021

Introduction & Terms of Engagement

Introduction

In accordance with your instructions dated 29 July 2021, a copy of which is attached to this report as an appendix, we present our Report and Valuation, together with salient comments and opinions.

The General Assumptions and Definitions, as set out in the appendix, form an integral part of this report. We recommend that you review these in conjunction with the Report and Valuation and revert to us with any questions.

Basis of Valuation & Report

This valuation is an update of the previous full valuation report completed as at 31 December 2020. This report is to be read in conjunction with the previous report.

This report has been prepared in accordance with the latest edition of the 'RICS Valuation – Global Standards (Incorporating the IVSC International Valuation Standards)' prepared by the Royal Institution of Chartered Surveyors (the "Red Book").

Assumptions

An Assumption is stated in the glossary to the Red Book to be a 'supposition taken to be true' ('Assumption'). Assumptions are facts, conditions or situations affecting the subject of, or approach to, a valuation that, by agreement, need not be verified by a valuer as part of the valuation process.

We have assumed that the information that has been supplied to us in respect of the Property, and potential value affectation, is both full and correct. If any of these Assumptions prove to be inaccurate or incorrect then our valuation should be reviewed.

Status of Valuer & Conflicts of Interest

The valuation has been prepared by a suitably qualified and experienced team comprising experts from France where the property is located, in conjunction with the report signatories from Colliers International Valuation & Advisory Services (CIVAS) France.

The signatories to this Report and Valuation are Members of the Royal Institution of Chartered Surveyors (the "RICS" Book") and are valuers registered in accordance with the RICS Valuer Registration Scheme (VRS).

We confirm that Colliers complies with the requirements of independence and objectivity under PS 2 of the Red Book and that we have undertaken the valuations acting as "external" valuers, qualified for the purposes of this valuation.

We have undertaken a valuations of the Property in 2018 and 2019 for the Instructing Party.

We confirm that to the best of our knowledge, we do not have any material involvement or interest that would interfere or conflict with our ability to provide an independent and professional valuation of the properties.

Inspection

The subject property was last inspected by Jeffrey Squire MRICS on 29 July 2021.

Location, Situation, Plot Details, Local Planning Regulations & Building Description

Status

This valuation is an update of the previous full valuation report completed as at 31 December 2020. The location, situation, plot details, local planning regulations and building description described therein remain unchanged as at 30 June 2021. We refer you to that report for full details.

Occupancy / Tenancy Information

Occupant	The Property is part let and part owner-occupied.	
Lease / Tenancy Summary	Demise:	131.30 m ² on Level 2
	Tenant:	SBS Productions
	Lease Term:	9 years commencing 1 July 2013 and expiring 30 June 2022 with triennial lease break options.
	Base Rent:	€54,912 per annum excluding charges and taxes payable by the tenant.
	Current Rent:	€59,271 per annum as from 1 July 2020
	Future Indexed Rent:	€60,143 per annum as from 1 July 2021
	Indexation:	Annually in line with the INSEE ICC index.
	Outgoings:	All taxes, charges & property maintenance costs are recoverable from the tenant.

Valuation Rationale

Methodology	In determining the Market Value of the Property, we have used the Investment or Capitalisation approach by way of capitalising the passing and/or the market rent with a yield derived from market parameters and transactional evidence. We have considered the Direct Comparison approach as a check on the rate per m ² lettable building area and/or per m ² site area in comparison with market data.
Market Comment	Colliers published Paris CBD office occupier and investment market reports for Q2-2021 are included in the Annexures.
Key Considerations	• Near prime, central Paris location. • Historic and predominantly residential building with no lift access. • Flexibility for conversion of office space to residential apartments. • Co-propietaire lots. • 1.5 years unexpired lease term for the SBS offices with passing rent reflective of market. • Stable Paris CBD office occupier market against the COVID health crisis induced economic downturn. • Strong investment market and highly liquid sub-€20 million lot size, despite the COVID health crisis and subsequent economic shock.

**Leased Offices
Valuation
Parameters**

SBS Productions Indexed Rent: €60,143 per annum gross as from 1 July 2021

Capitalisation Rate: 3.75% on Market Rent

Deductions: 7.5% transfer costs

Direct comparison rate: €12,000 per m² gross

**Owner/occupied
office/apartment
Valuation
Parameters**

Direct comparison rate: €14,500 per m² net

Valuation Calculations

Office Rent as from 1 July 2021	131.30 m ²	€458/m ²	€ 60,143
Capitalised at			3.75%
Office Gross Market Value			€ 1,603,800
Deduction: transfer costs		7.5%	€111,893
Leased Office Net Market Value			€ 1,491,907
Owner-occupied Office/Apartment Net Market Value	58.04 m ²	€14,500/m ²	€ 841,580
Total Net Market Value			€ 2,333,487
Rounded Net Market Value			€2,300,000

Conclusion

Property Address	29 rue Danielle Casanova, 75001 Paris, France
Instructing Party & Purpose	Sarl Hadar for financial reporting purposes
Basis of Valuation	Market Value subject to the existing tenancy
Date of Valuation	30 June 2021
Market Value	€2,300,000 (Two Million Three Hundred Thousand Euros) excluding transfer costs
Update Report	This report is an update of the previous full valuation report completed as at 31 December 2020. This update is to be read in conjunction with the previous report and should not be relied upon in isolation.

Yours faithfully,



Laurent Attia MRICS
Director
Colliers International Valuation & Advisory Services (CIVAS) France



Jeffrey Squire MRICS
Associate Director
Colliers International Valuation & Advisory Services (CIVAS) France

Key Assumptions

Legal Description

The legal description in our valuation report is based on our interpretation of provided information. We have assumed that the property is free from any onerous conditions, restrictive covenants, easements, rights of way or light, mortgages and other financial charges or restrictions, which would have a detrimental effect on value. We recommend legal advice be sought to verify our interpretation.

Planning Information

The planning information in our valuation report is based on our interpretation of provided and publicly available information. We recommend a planning certificate be sought to verify our interpretation.

Environmental Information

The environmental information in our valuation report is based on our understanding of the Property. We recommend an environmental expert be consulted to verify our interpretation. Should it be established subsequently that adverse contamination exists at the Property or on any neighbouring land or that the grounds have been or are being put to any contaminative uses that would prevent the ongoing current use, this might reduce the values now reported thus we would recommend a revision.

Building Areas

We have not carried out a measured building survey and nor are we qualified to do so. We have adopted the areas as provided. Should an updated area survey of the building show actual areas to differ from the above then we recommend the new area survey be provided to allow for revision and possible amendment of our valuation.

Building Condition

We have not carried out a complete building or property condition survey. We note the building to be in reasonable condition commensurate with its age and use. We have not made any specific allowance for building maintenance cost but rather have reflected any potential requirement inherently in the adopted investment risk/yield rate. Should specific costings be made available then we request revision and possible amendment of our valuation.

Tenancy / Occupancy

The tenant occupancy description herein is based on our interpretation of provided information. We recommend legal advice be sought to verify our interpretation.

Provided Information

Our valuation conclusions have been reached after reviewing tenancy and financial information provided by the Instructing Party.

We have assumed that the information and documents supplied by the Company, and its professional advisors in respect of the Property, is complete, accurate and up to date.

We have relied upon the information provided in preparing our valuation and in the event that any of these Assumptions prove to be inaccurate or incorrect then this may change our valuation by an unspecified amount and our valuation should be reviewed.

Report General Terms & Definitions

Basis of Valuation

The Property has been valued on the basis of Market Value, which is defined by the RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) as follows:

‘The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion’.

The interpretative commentary on Market Value, as published by the International Valuation Standards Council (IVSC), has been applied.

Valuations based on Market Rent (MR), as set out in the RICS Valuation – Professional Standards, adopt the definition as settled by the International Valuation Standards Committee which is as follows:

“The estimated amount for which a property would be leased on the valuation date between a willing lessor and a willing lessee on appropriate lease terms in an arm’s length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.”

MR will vary significantly according to the terms of the assumed lease contract. The appropriate lease terms will normally reflect current practice in the market in which the property is situated, although for certain purposes unusual terms may need to be stipulated. Matters such as the duration of the lease, the frequency of rent reviews, and the responsibilities of the parties for maintenance and outgoings, will all impact on MR. In certain States, statutory factors may either restrict the terms that may be agreed, or influence the impact of terms in the contract. These need to be taken into account where appropriate. The principal lease terms that are assumed when providing MR will be clearly stated in the report.

Rental values are provided for the purpose described in this report and are not to be relied upon by any third party for any other purpose.

Disclosures & Conflicts of Interest

We confirm that Colliers International France complies with the requirements of independence and objectivity under VPGA 2.3.4 and that we have no existing conflict of interest in acting on the Company’s behalf in this matter.

We confirm that Colliers completed a valuation of the Property in 2018 and 2019 for the Instructing Party.

We can confirm that in our financial year ending 31 December 2020 the total fee income received from the Company is less than 5% of the total fee income of Colliers International France.

Liability Cap

We confirm that the extent of our liability in respect of this valuation and report is limited to a maximum sum of €1 million.

Status of Valuer

The property has been valued by Laurent Attia MRICS and Jeffrey Squire MRICS of Colliers International France, who fall within the requirements as to competence as set out in the RICS Valuation - Professional Standards (Incorporating the International Valuation Standards) July 2017 prepared by the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) and who are valuers registered in accordance with the RICS Valuer Registration Scheme (VRS).

We confirm that Colliers International France complies with the requirements of independence and objectivity under PS 2.4 and that we have no conflict of interest in acting on your behalf in this matter. We confirm that we have undertaken the valuations acting as “independent” valuers, qualified for the purposes of this valuation.

We confirm Colliers International and the valuers mentioned herein are authorised to practice as a valuers under the law of France and have at least five years (5) of continuous experience in the valuation of property of a similar type.

Compliance with RICS Valuation Standards

We confirm that the valuations have been made in accordance with the appropriate sections of the Valuation Standards (‘VS’) contained within the ‘Red Book’ prepared by the ‘RICS’. This is an internationally accepted basis of assessing the value of real estate.

The International Valuation Standards Council (IVSC) publishes and periodically reviews International Valuation Standards (IVS), which set out internationally accepted, high level valuation principles and definitions. These have been adopted and supplemented by the RICS, and are reflected in Red Book editions. Thus, the RICS considers that a valuation that is undertaken in accordance with the Red Book will also be compliant with IVS.

Colliers International is registered for regulation by RICS and operates a Complaints Handling Procedure, a copy of which is available upon request. As part of the RICS monitoring regime, any valuation may be subject to monitoring under the RICS’s conduct and disciplinary regulations.

We confirm that our valuations comply with the requirements of IAS 40 - Investment Property. Where an entity opts to account for investment property using the Fair Value model, IVSC considers that the requirements of the model are met by the Valuer adopting Market Value.

Assumptions

An Assumption is stated in the glossary to the Red Book to be a ‘supposition taken to be true’ (‘Assumption’). Assumptions are facts, conditions or situations affecting the subject of, or approach to, a valuation that, by agreement, need not be verified by a valuer as part of the valuation process. In undertaking our valuations, we have made a number of Assumptions and have relied on certain sources of information. Where appropriate, the Instructing Party has confirmed that our Assumptions are correct so far as they are aware. In the event that any of these Assumptions prove to be inaccurate or incorrect then our valuation should be reviewed.

Purchase & Sale Costs

We would typically allow 7.5% of net value for purchaser’s costs of second-hand real estate property comprising taxes, agent’s fees and legal fees. We recommend taxation advice be sought to verify our application.

Condition

We have not arranged for investigations to be made to determine whether high alumina cement concrete, calcium chloride additive or any other deleterious materials have been used in the construction or any alterations, and therefore we cannot confirm that the developed Property is free from risk in this regard. For the purpose of these valuations, we have made an Assumption that any such investigation would not reveal the presence of such materials in any adverse condition.

We have made an Assumption that the developed Property are free from any rot, infestation, adverse toxic chemical treatments, and structural or design defects other than such as may have been mentioned in our reports attached hereto.

Due regard has been paid to the apparent state of repair and condition for each of the developed Property, but condition surveys have not been undertaken, nor have woodwork or other parts of the structures which are covered, unexposed or inaccessible, been inspected. Therefore, we are unable to report that the developed Property is structurally sound or free from any defects.

Unless otherwise stated within the report, we have not carried out a building survey, nor have we inspected the woodwork or other parts of the structure which are covered, unexposed or inaccessible and we are, therefore, unable to report that such parts of the property are free from rot, beetle or other defects.

Where we have noticed items of disrepair during the course of our inspections, they have been reflected in our valuations, unless otherwise stated.

We have assumed that none of the materials commonly considered deleterious are included within the properties. These include, inter alia, high alumina cement concrete, asbestos, calcium chloride as a drying agent, wood wool slabs on permanent shuttering and polystyrene and polyurethane used as insulation in cladding.

None of the services, drainage or service installations was tested and we are, therefore, unable to report upon their condition.

Fixtures & Fittings

In arriving at our opinions of value we have disregarded the value of all process related plant, machinery, fixtures and fittings and those items which are in the nature of tenants' trade fittings and equipment. We have had regard to landlords' fixtures such as lifts, escalators, central heating and air conditioning forming an integral part of the buildings.

Where the property is valued as an operational entity and includes the fixtures and fittings, it is assumed that these are not subject to any hire purchase or lease agreements or any other claim on title. No equipment or fixtures and fittings have been tested in respect of Electrical Equipment Regulations and Gas Safety Regulations and we assume that where appropriate all such equipment meets the necessary legislation. Unless otherwise specifically mentioned the valuation excludes any value attributable to plant and machinery.

Tenure, Lettings & Reports on Title and/or Tenancies

Unless otherwise stated, we have not inspected the title deeds, leases and related legal documents and, unless otherwise disclosed to us, we have assumed that there are no onerous or restrictive covenants in the titles or leases which would affect the value.

Where we have not been supplied with leases, unless we have been advised to the contrary, we have assumed that all the leases are on a full repairing and insuring basis and that all rents are reviewed in an upwards direction only, at the intervals notified to us, to the full open market value.

We have assumed that no questions of doubt arise as to the interpretation of the provisions within the leases giving effect to the rent reviews.

If a solicitors' Report on Title and/or Tenancies has been provided to us, our valuation will have regard to the matters therein. In the event that a Report on Title and/or Tenancies is to be prepared, we recommend that a copy is provided to us in order that we may consider whether any of the matters therein have an effect upon our opinion of value.

Taxation

Whilst we have had regard to the general effects of taxation on market value, we have not taken into account any liability for tax which may arise on a disposal, whether actual or notional, and neither have we made any deduction for Capital Gains Tax, Valued Added Tax or any other tax.

Mortgages

We have disregarded the existence of any mortgages, debentures or other charges to which the property may be subject.

Operational Entities

Where the property is valued as an operational entity and reference has been made to the trading history or trading potential of the property, reliance has been placed on information supplied to us. Should this information subsequently prove to be inaccurate or unreliable, the valuation reported could be adversely affected.

Our valuation does not make any allowance for goodwill.

Local Authorities, Statutory Undertakers & Legal Services

We have not made any formal searches or enquiries in respect of the property and are therefore unable to accept any responsibility in this connection. We have, however, made informal enquiries of the local planning authority in whose areas the property is situated as to whether or not they are affected by planning proposals. We have not received a written reply and, accordingly, have had to rely upon information obtained verbally.

We have assumed that all consents, licences and permissions including, inter alia, fire certificates, enabling the property to be put to the uses ascertained at the date of our inspection have been obtained and that there are no outstanding works or conditions required by lessors or statutory, local or other competent authorities.

Insurance

In arriving at our valuation, we have assumed that the building is capable of being insured by reputable insurers at reasonable market rates. If, for any reason, insurance would be difficult to obtain or would be subject to an abnormally high premium, it may have an effect on value.

Appendix 1:

Instruction Letter



29 July 2021

HADAR
29, rue Danielle Casanova
75001 PARIS

FAO: Ms Sigal PIOTELAT

Dear Ms Piotelat,

- **Re : 14 rue de Richelieu, 75001 Paris ; &**
- **Re : Part Levels 2 & 3, 29 rue Danielle Casanova 75001 Paris**

Further to our recent discussion I have the pleasure of setting out below our proposed terms of engagement for the provision of valuations in respect of the above properties. I would be grateful if you would give your consideration to the following.

Client	HADAR
Valuer	Colliers International France (referred to throughout as, 'Civas' 'Colliers', 'Valuer', 'we').
Purpose of Valuation	We understand that the valuation is for financial reporting purposes with the Israeli Stock Exchange.
The subject of the Valuations	- 14 rue de Richelieu, 75001 Paris - Part Levels 2 & 3, 29 rue Danielle Casanova 75001 Paris
Interest to be Valued	Freehold Title
Type of Asset	The Property at 14 rue de Richelieu is an attached office building. The Property comprising Part Levels 2 & 3, 29 rue Danielle Casanova are co-proprietaire lots used for offices.
Basis of Valuation	Market Value, which is defined by The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) as follows: <i>'The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion'.</i>
Valuation Dates	31 December 2020 & 30 June 2021

SP

Disclosure (any previous involvement)	Colliers International completed a valuation for the German Bank FMS in 2018 of the property at 14 rue de Richelieu, 75001 Paris. Colliers International completed valuations of both assets for the Instructing Party as at 31 December 2018 and 31 December 2019.
Identity of Valuer	Laurent Attia MRICS and Jeffrey Squire MRICS
Reporting Currency	EURO
Special Assumptions	Should any Special Assumption be required, it must be agreed and confirmed in writing between the parties. Any requirement for a Special Assumption subsequent to the valuation commencing must be agreed in writing between all parties involved.
The extent of the Valuer's investigations	We will inspect the properties internally and externally. We are not qualified to measure the property, and will rely upon the floor areas supplied to us by the owner or the client and upon the site areas from public sources.
Changes to Contract	All changes and extensions to this contract must be concluded in writing. Should the Valuer perform additional services not specified in this Instruction Letter but required by the Client, and should both parties not be able to agree to an appropriate remuneration for these services, the Valuer's fees will be increased according to the additional time-costs of the Valuer. The contract is not subject to any verbal side agreements.
Nature and source of the information to be relied on by the Valuer	Tenancy schedules & rent invoices.
Confirmation that the valuer has the knowledge, skills, understanding and independence to undertake the valuation competently	The property will be valued by suitably qualified Registered Valuers who fall within the requirements as to competence and independence as set out in the RICS Valuation - Professional Standards (incorporating the International Valuation Standards) July 2017 issued by the Royal Institution of Chartered Surveyors ('RICS').
Confirmation that the valuation will be undertaken in accordance with the Professional Standards	The valuation will be conducted in accordance with the aforementioned RICS Valuation - Professional Standards.

Where the firm is registered for regulation by RICS, reference to the firm's complaints handling procedure, with a copy available on request

We are required to notify you that Colliers International has a firm's complaints procedure, with a copy available on request.

Information and Documentation to be supplied by the Client

The Client is obliged to assist the Valuer in carrying out the agreed contract as required, especially by supplying the required information and documentation on time. This also applies to documentation and information, which only becomes available or into existence during the course of the instruction of the Valuer. Should the Client not adhere to any of these obligations to support the Valuer, the Valuer reserves the right to extend the contracted timeline.

Scope of Report

The 31 December 2020 valuations will include full reports providing the following information:

- Instruction details
- Location
- Site particulars
- Property description
- Market commentary
- Valuation rationale
- Valuation conclusion

The 30 June 2021 valuation updates will be in form of summary letters.

Restricted Information

We are required to make clear when confirming instructions the nature of any restrictions and resulting assumptions that might apply.

Fees

31 December 2020 valuation: €2,500 + VAT = €5,000 + VAT

30 June 2021 valuation: €1,000 + VAT = €2,000 + VAT

Total €7,000 + VAT

Reasonable out of pocket expenses will be met by Colliers International.

Payment Conditions

The agreed remuneration will be payable upon issue of invoice without any deductions after receiving the report.

Liability

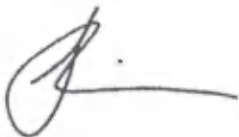
We confirm that the liability of the Valuer as defined herein is limited to €1 million (One Million Euros) for any single case of damages caused by simple negligence, irrespective of the legal reason. A single case of damages is defined as the total sum of all the damage claims of all persons entitled to claim, which arise from one and the same professional error (offence). In the case of damages suffered from several offences brought about by the same technical error within the scope of several coherent services of a similar nature, the Valuer can similarly only be held liable for an amount of €1 million.

	For the avoidance of doubt, this report is provided by Colliers International France and no partner, member or employee assumes any responsibility for it nor shall owe a duty of care in respect of it.
Extension of Liability	The responsibility for our valuation, and liability therefore, will not be extended. Should additional work be involved, we reserve the right to make a further charge, subject to a minimum of our time-based costs incurred at our usual charge-out rates.
The requirement of consent to publication	Our prior consent in writing will be required for any reproduction or public reference to the valuation or report.
Standard Terms of Business	However, notwithstanding agreement, if Colliers does delegate performance of the Services (or any part of them) by instructing one or more other persons, firms or companies (whether as sub-agent or in any other capacity), Colliers shall remain responsible for such performance.
RICS Monitoring Regulations	We are required to draw to your attention to the fact that the Royal Institution of Chartered Surveyors may review all documentation relating to our valuation to ensure compliance with their standards.
Estimated Timeline	Subject to access for inspection and the provision of necessary information, we propose to complete the valuations within 5 to 10 days from instruction. Any agreed deadline will be extended by an appropriate period in case of force majeure or any reason for which the Valuer is not responsible, but which may temporarily impair him from carrying out his work. The Valuer will inform the Client of any such event without delay.

I hereby ask for your authorization to publish if necessary the evaluation at Tel Aviv Stock Exchange ISRAEL

Naturally, we are happy to answer any questions that you may have regarding the aforementioned and are available to discuss the scope of reporting and logistics of the inspection program.

Yours faithfully



Jeffrey Squire MRICS
Associate Director
RICS Registered Valuer
For Colliers International France SAS



If after having read the aforementioned you are in agreement with the terms stated please sign this letter, retaining a copy for your records and returning the other.

Name and position:	
Signature:	
Date:	29/07/21
Invoicing Confirmation Details	
Name and position	Sigal Pirolat Area Manager
Address (where the final invoice should be sent)	
	HADAR
	29, rue Danielle Casanova
	75001 Paris
VAT Number	
Telephone:	Tel.: 01 42 61 43 76 - Fax: 01 42 61 43 75
Email address:	hadar.casanova@gmail.com

Appendix 2:

Market Reports

The Colliers logo, featuring the word "Colliers" in a white serif font on a blue rectangular background with a thin yellow and red horizontal stripe below it.

Colliers

Accelerating success.

France

Offices Paris Region

Quarter 2 | 2021



Key data

	765,600 SQ M	Take up H1 2021
	23 TRANSACTIONS	Transactions >5,000 sq m H1 2021
	4 MILLION SQ M	Immediate supply 06/30/2021
	7.3%	Vacancy rate 06/30/2021
	€920	Paris CBD Prime rent 06/30/2021

Gradual recovery in 2021

Despite the reduction seen in transactional activity over Q1, there were some signs that offer a glimpse of recovery in the occupier market over 2021. Q2 appears to have been the long-awaited moment, enabling H1 2021 figures to post a +14% year-on-year increase in take-up (vs H1 2020) with 765,600 sq m.

Of course, this performance also needs to be considered against the 10-year average which stands at 1.03 million, but the uptick in businesses moving ahead with transactions bodes well for 2021 being a transition year with a take-up volume that could reach 1.5 to 1.7 million sq m (vs 1.4 million in 2020).

However, the looming threat of a resurgence in the epidemic could once again stifle activity in this convalescing market.

Notwithstanding the uptick in transactions, immediate supply is still rising and tipped over the 4 million sq m mark at the end of Q2 2021 (+34% year on year); 26% of this is new space, close to a peak for the last 10 years. This naturally led to an increase in the vacancy rate to 7.3% in the Greater Paris Region with widening disparities between Paris (4.9%) and suburban markets such as the Inner Northern Suburbs (15.2%) and La Défense (12.6%).

Confirmed future supply of large spaces (>5,000 sq m - completed and under construction) stands at 2.5 million sq m, 1.1 million sq m of which is scheduled for completion by the end of 2022. Longer term, there is a further 2.5 million sq m of likely future supply (building permit secured or application submitted) for which no firm commitment has been made.

Brief summer surge or the start of a prolonged recovery?

Vigorous economic upturn...

According to the European Commission, the Eurozone should see +4.8% growth in 2021. French growth is among the most active in the zone. Following a dip of -8% in French GDP, the latest 2021 forecasts range from +5.6% (Banque de France) to +6% (INSEE). This growth has been driven by strong household consumption following the lifting of health restrictions and, to a lesser extent, a recovery in investments. The unemployment rate is 8.1% (France excl. Mayotte) and has therefore returned to pre-crisis levels. The business climate indicator reached 113 in June 2021; this is a high point since mid-2007. The employment index (103.5 in June) rose by 11.5 points this quarter and the householder confidence index (102 in June) climbed by 8 points.

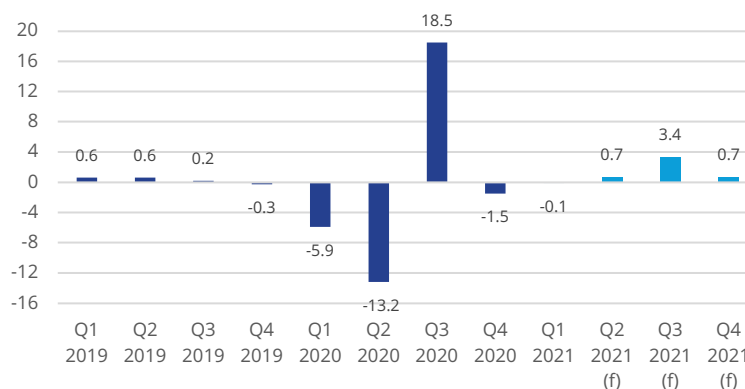
... threatened by changes in the health crisis

Despite this upturn, health restrictions are still determining economic activity. Over the short term, the risk of a resurgence in epidemic due to the Delta variant is looming over Europe.

In France, there have been some marked disparities in recovery across sectors. Industry, retail, accommodation and leisure were all weakened by the restrictions seen in spring.

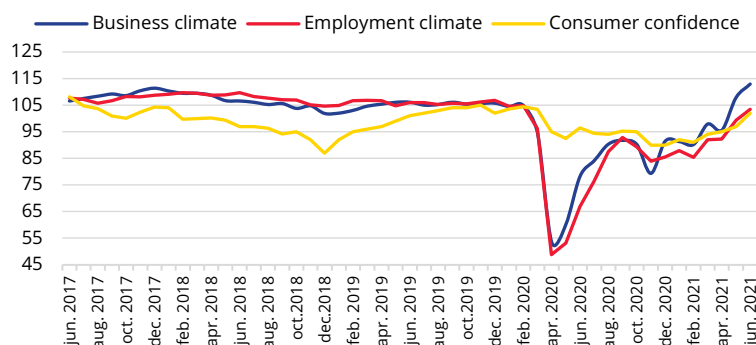
Longer term, it seems likely that the French economy will continue to bear the scars of the Covid-19 health crisis. Economic support measures have given way to an abyss of public debt which, according to the most optimistic forecasts (Euler Hermès), won't return to pre-crisis levels for another 34 years.

Figure 1 | Quarterly change in GDP (%)



Source: Oxford Economics

Figure 2 | Synthetic indices for business climate, employment climate and consumer confidence in France



Source: INSEE

Promising Q2

Increase over H1

Following a promising start to the year (despite a decrease), Q2 confirmed hopes of transactional activity returning in 2021. With transactions amounting to 422,800 sq m from April to June (+107% compared with Q2 2020) a total of 765,600 sq m of office take-up was recorded over H1 2021 as a whole; this represents a +14% decrease compared with H1 2020 and offers a sign of a gradual recovery in businesses considering office moves. The market was driven by activity in the small space segment (<1,000 sq m) which rose by +28% year on year, while the medium space segment (1,000 - 5,000 sq m) posted a +10% increase over the same period.

All adding up

Large transactions (>5,000 sq m) posted a slight increase in volume (+3% compared with the same period last year) although there was a +92% uptick in the number of transactions (23 vs 12 over H1 2020).

75% of the transactional activity seen in this segment was for spaces from 5,000 to 10,000 sq m. There were only 2 transactions for spaces over 20,000 sq m over H1 and these had been committed to before the Covid-19 crisis. The largest was Dassault Systèmes' extension (Vélizy-Villacoublay and Meudon-la-Forêt) followed by Campus Cyberdéfense (26,200 sq m) in Eria tower in Puteaux.

Unique markets

Varying degrees of recovery

There have been some substantial variations in market recovery depending on the geographic area in question: activity in the Paris market was driven by the small and medium space segments while the Western Crescent, La Défense and the Outer Suburbs were bolstered by the large transactions.

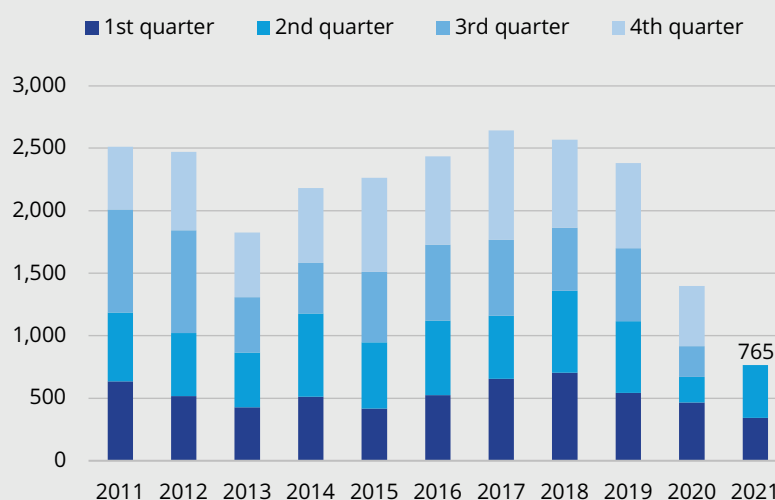
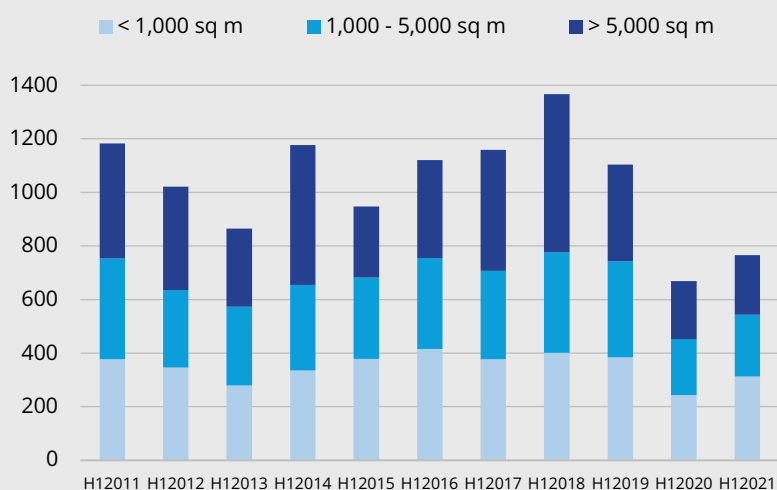
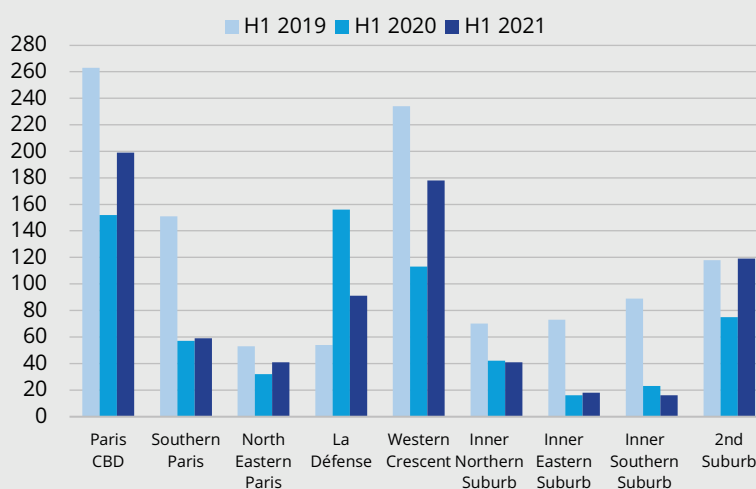
The Western Crescent posted a strong performance that was +58% higher than over H1 2020, accounting for 23% of take-up over H1 with 8 transactions for spaces over 5,000 sq m. Paris Centre Ouest was also active accounting for 26% of the take-up recorded over H1; this represents a +32% increase compared with the same period last year.

Extensive questioning

The Greater Paris Region office market may have rallied but businesses are still mostly holding back and remaining cautious regarding post-covid changes.

The deep crisis has shaken and transformed working methods. Firstly, there has been a spectacular increase in remote working and many businesses will want to see this continue. Irrespective of business size, this makes decision makers reconsider their real estate needs in terms of the volume of space, locations and type of fit-out.

We are therefore seeing growing interest among occupiers for serviced office space, genuinely innovative, which is deflecting a rising proportion of take-up from the traditional market.

Figure 3 | Change in take-up
(thousands sq m)Figure 4 | Distribution of take-up by space segment
(thousands sq m)Figure 5 | Geographical distribution of take-up
(thousands sq m)

Over 4 million sq m of immediate supply

There's no stopping it!

Immediate supply stood at over 4 million sq m by the end of H1 2021. Already higher than the 10-year average of 3.9 million, this is close to the peak seen for the last 10 years (2014). By the end of June, immediate supply had risen by +34% year on year.

The majority of this supply is located in the Inner Suburbs (55%) where levels grew by +42% year on year. In Paris, availability rose by +73% year on year accounting for 21% of immediate supply. Most of this increase in new (+79% year on year) and second-hand supply (+23%) is due to recent completions and releases of space initiated by the Covid crisis.

Rising vacancy and disparity

By the end of Q2 2021, the vacancy rate in the Greater Paris Region rose to 7.3% and are now similar to the levels seen from 2013 to 2015.

There are some significant disparities across the region as a whole. Such as in Paris where, despite a substantial increase in supply, the vacancy rate remained under control at 4.9%. Conversely, areas such as La Défense (12.6%) and the Inner Northern Suburbs (15.2%) are in over-supply. Given the substantial volume of developments under construction, this trend should continue for the rest of the year in these 2 markets, while Paris should remain at 5% through to the end of the year.

Over 5 million sq m of future supply

As much confirmed supply...

Confirmed supply (new or refurbished space >5,000 sq m which has been completed or recently started) remained relatively stable last quarter (+4%) but continued to rise year on year (+16%) with close to 2.5 million sq m. 45% of this quality of space was immediate availability (+92% year on year) and 55% was under construction (+12% year on year), almost 300,000 sq m of which will be completed by the end of 2021. 14% of confirmed supply is in Paris (+36% year on year) while the Western Crescent and La Défense account for a combined 44% of confirmed future supply. The sharpest year-on-year increase was seen in the Inner Southern Suburbs (+176%) where the volume of confirmed future supply stands at 270,000 sq m including Symbiose (47,000 sq m in Bagneux) and Home (27,000 sq m in Villejuif).

...as likely supply

Likely supply (building permit issued or application submitted) remained stable last quarter but fell by -20% year on year to almost 2.5 million sq m.

With the gradual improvement seen in transactional activity, the response of investors and developers is complex. Projects that were interrupted have been able to restart, albeit with a delay. New office projects have suffered from a prolonged gestation period with multiple changes needing to be considered as well as building design modifications that need to be incorporated into projects that have not been started.

Given the volume of immediate supply on the market, developers are being cautious and highly selective in starting new projects.

Figure 6 | Change in immediate supply (thousands sq m)

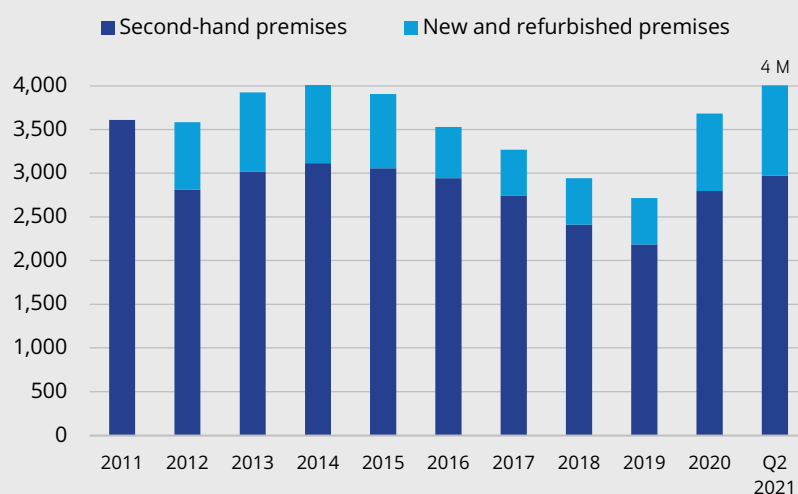


Figure 7 | Change in vacancy rates (%)

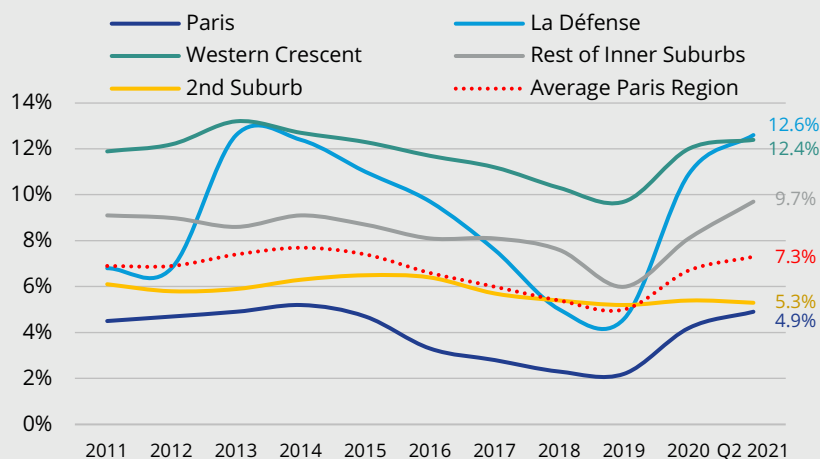
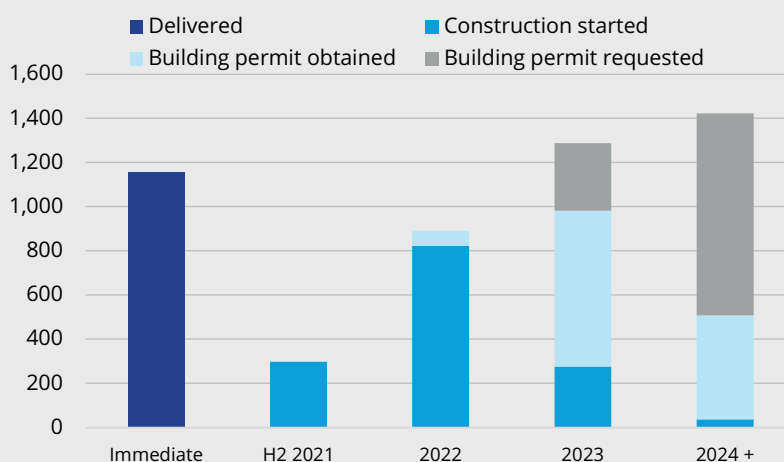


Figure 8 | Immediate and future supply >5,000 m² (thousands sq m)
New and refurbished or renovated buildings with environmental certification



Rents broadly stable over Q2

Adjustments for new space

Rents for new and refurbished office space posted a slight increase compared with 2020 (+2%) with an average of €419 per sq m/year for the Greater Paris Region. This corresponds to an adjustment in rents in some submarkets such as the Western Crescent and La Défense where quality supply is also in prime locations. In Paris, rents remained fairly stable in Centre Ouest (PCO) at €787 per sq m/year whereas a slight correction was seen in the rest of the capital (-2%) to an average of €508 per sq m/year.

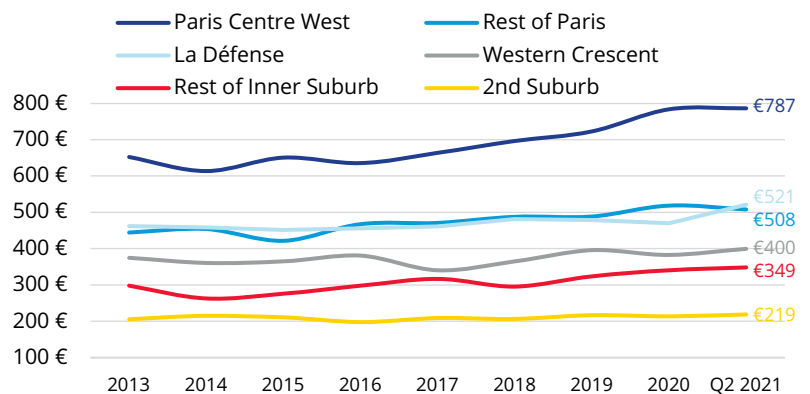
The prime rent for the CBD rose slightly to €920 per sq m/year.

Stability or marginal corrections for second-hand

Rents for second-hand office space in the Greater Paris Region remained stable year on year at €407 per sq m/year. However, slight year-on-year decreases were seen in some submarkets including La Défense, the Inner Suburbs (excluding the Western Crescent) and the Outer Suburbs (~ 3% to 4%).

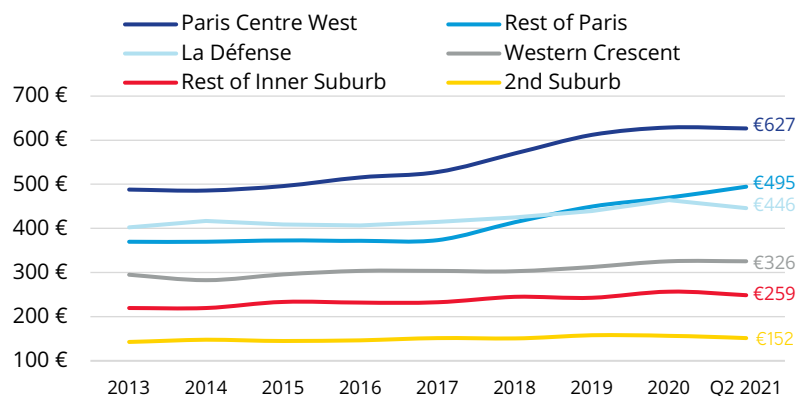
It is also worth noting that across the wider Greater Paris Region, transactions were carried out with incentives at an average of 24% over Q2 2021. Landlords are prepared to award these as they are keen to maintain asking rents for their assets.

Figure 9 | Headline rents – First hand premises (€ excl. taxes & charges/ sq m/year)



Source: ImmoStat

Figure 10 | Headline rents – Second hand premises (€ excl. taxes & charges/ sq m/year)



Source: ImmoStat

The Colliers logo, featuring the word "Colliers" in a white serif font on a dark blue rectangular background with rounded corners. Below the text is a horizontal bar with three segments: yellow, orange, and red.

Colliers

Accelerating success.

France

Investment Paris Region

Quarter 2 | 2021



Key Data



€5.2 Bn

€4.5 Bn Office
€0.13 Bn Retail
€0.07 Bn Warehouse
€0.5 Bn Industrial

Investment volumes

S1 2021



2.50%

Paris office prime yield

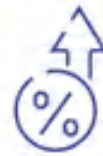
06/30/2021



+0.134%

10-year OAT

06/30/2021



+6%

GDP forecast in 2021

Forecast: INSEE

Sluggish but still attractive

Following a promising Q1, Q2 was slow with just €1.9 billion in investments in the Greater Paris Region.

A total of €5.2 billion was recorded over H1 2021, representing a -35% decrease compared with the same period last year.

However, falling investments don't reflect a loss of investor appetite for real estate. National figures show that the Greater Paris Region was more affected by these decreases than regional markets where several large logistics portfolio transactions were concluded.

As a result, investments fell by -29% nationally over H1 2021 (vs H1 2020) with €8.1 billion invested with -22% over Q2 alone.

The reduced performance in transaction volumes over H1 was largely due to the scarcity of assets on the market. Could this be offset over H2?

In addition to the slow economic climate, monetary conditions are still encouraging investors towards real estate which offers an attractive risk premium despite prime office yield compression. Investors are still therefore seeking liquid and diversified opportunities that can absorb capital and have enhancement potential. Strategies are being defined with selectivity as a key component. Given the competitive climate for high-quality asset acquisitions, the French market is still attracting both national and international investors.

Investments: lacklustre figures

Sluggish H1 for the Greater Paris Region...

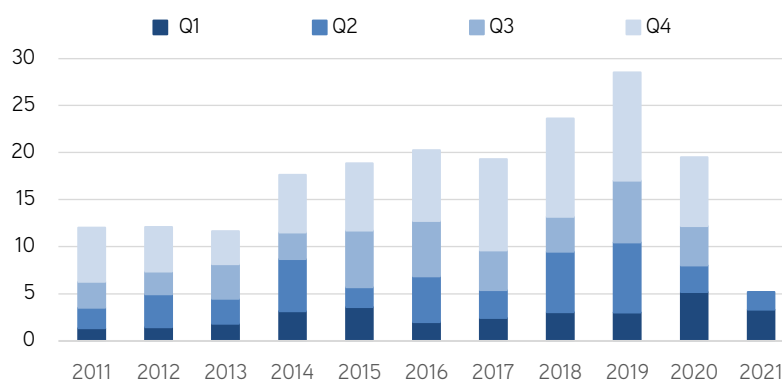
Commercial real estate investment in the Greater Paris Region reached €5.2 billion by the end of H1 2021. There was a substantial -35% decrease in investments compared with H1 2020 and -50% compared with the investment volume seen by the end of H1 2019 when a record for the decade was set. These figures contrast with the optimistic forecasts issued at the start of the year. Only 3 major transactions for lot sizes over €200 million have been carried out since the beginning of the year (including 1 over Q2), compared with 9 over the same period in 2020. Lastly, following a recovery over Q1, no transactions were recorded in La Défense over Q2.

...with an improvement over H2?

Still, could this spring dip mark the starting point for a longer recovery over the second half of the year? There was a lack of available assets in the Greater Paris Region over the first half of the year. The lack of product is symptomatic of vendors playing a waiting game and being increasingly cautious.

However, there was a phase of assets coming onto the market between April and May, particularly flagship buildings offering substantial volumes of space. The commercial real estate investment volume should therefore rise over Q3 and Q4 as these future transactions are finalised offering a suggestion of improvement over H2.

Figure 1: Change in Real Estate Investment Volume (Billion Euros)



Source: ImmoStat

Table 1: Examples of Office Transactions in Q2 2021

Building / Location	Area (sq m)	Seller	Buyer
Le Millénaire 1 / Paris 19 th	29,708 sq m	Icade	Brookfield Asset Management
Equinox / Clichy-la-Garenne	22,300 sq m	CNP & CDC	Constructa
Loire / Villejuif	19,700 sq m	Icade	Macifimmo
Les Magasins Généraux / Pantin	19,300 sq m	AG2R La Mondiale	Tishman Speyer
Le Gaumont / Montreuil	17,008 sq m	AG2R La Mondiale	La Française Real Estate Managers
Le Prairial / Nanterre	13,400 sq m	Keys REIM	Icade

Source: Colliers France



Les Magasins Généraux – 19,300 sqm in Pantin, acquired by Tishman Speyer, Q2 2021.

Selectivity at the core of strategies

Outstanding areas

The 'Rest of Paris' area came out on top in terms of investment volume over Q2 with €521 million. These results are indicative of strong investor appetite for prime assets located close to the centre of Paris as well as in the Inner Suburbs with the conclusion of transactions including Les Magasins Généraux, Le Millénaire and Loire.

The Paris Central Business District also remained active with transactions for medium-sized, Core and Core+ office assets (e.g., 13-15 Rue Cognac Jay).

Over H1 as a whole, the Western Crescent came out on top with €1.2 billion in investments.

Asset choices: liquidity and yield

Unsurprisingly, offices remained the leading assets over H1 with €4.5 billion in investments. Core assets, which are liquid and provide sustainable revenues are particularly prized by investors, who are prepared to acquire them at record values. This resulted in a contraction in prime office yields for Parisian assets over the same period in 2020, from 3% to 2.5%.

The differences in yields across the various asset types, which have been contracting in recent years, appear to be widening. Yields for logistics, industrial and residential remained stable at a low level due to continued investor appetite for these products. Conversely, yields rose for the highest-risk assets including retail and hotels. These assets suit value-add or opportunistic deals that are more difficult to carry out in the current climate with long delays and strict banking requirements in terms of loan-to-value (LTV) rates.

Environmental resilience being monitored

Seeking to better evaluate the risks associated with external shocks, investors are increasingly considering environmental risk. As a result, the attractiveness of a real estate asset, is being evaluated in terms of its environmental risk and impact.

These criteria become all the more important for longer term holding strategies. Recent considerations regarding the decarbonisation of stock demonstrate this trend.

Figure 2 | Investment Volume by Submarket (Billion Euros)

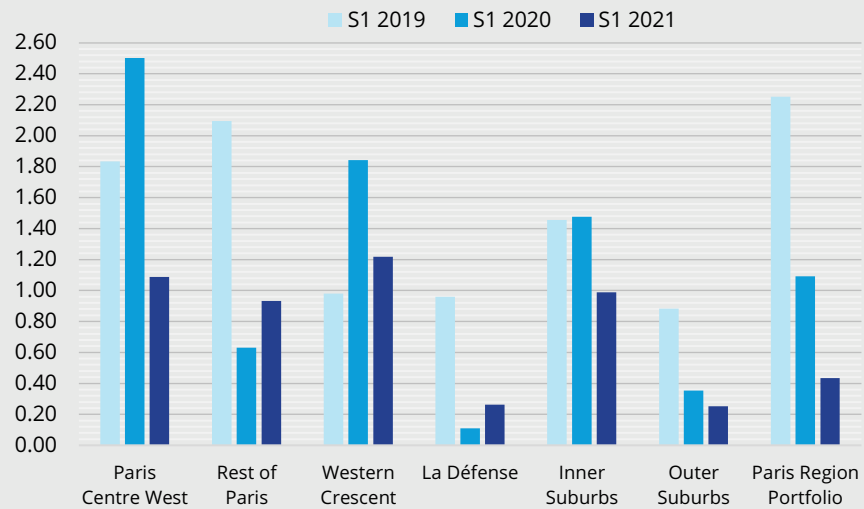


Figure 3 | Investment Volume by Asset Type (%)

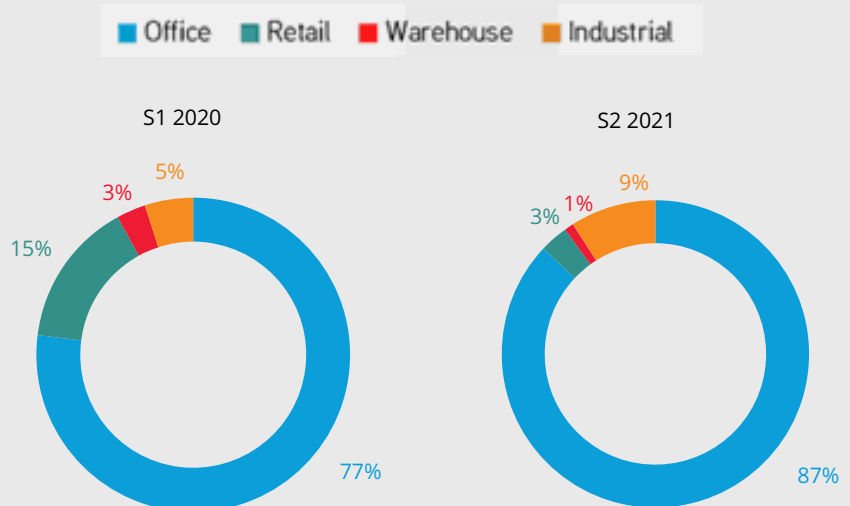


Figure 4 | Change in Prime Yields (%)



Real estate: a sought-after diversification solution

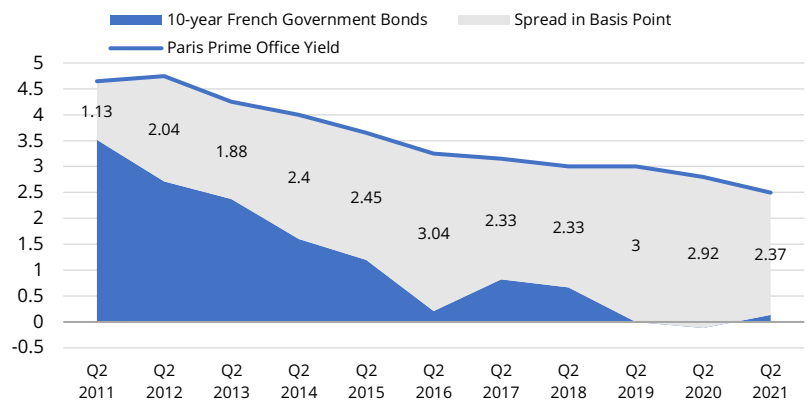
RisReal estate retains its attractiveness

As at 30 June 2021, the spread between the prime yield for prime offices in Paris and the 10-year OAT stood at 237 basis points, representing a -19% decrease from Q2 2020 to Q2 2021. This reduction in the risk premium was largely due to prime yield compression for Parisian offices over this period with levels falling from 2.8% to 2.5%. However, with flat bond activity, real estate still offers an attractive risk/return combination as well as a range of diversification options for institutional investors. This points to a gradual increase in real estate allocations by portfolio investors and insurance companies in particular.

Health: the future of diversification?

The health crisis has highlighted the need for financing in the health sector and solutions for housing for older people. Strong demand for these products, which is expected to rise with an ageing population, is confronted by limited and often obsolete supply. Strong demand and needs are attracting investment from the private sector. These types of assets are therefore attracting capital as they offer a means of diversification (in terms of product and geography in Europe) as well as attractive yields (from 4.25% to 5% depending on the asset). However, the barriers to entry are such that working with a partner who specialises in the sector is a pre-requisite.

Figure 5: Change in Spread between 10-year OAT and Paris Office Prime Yield (%)



Sources: Banque de France, Colliers France

Figure 6: Changes in pricing by asset type

		Change in pricing S1 2021	Change in pricing S2 2021
	Office	Stable	Stable
	Logistics	Increase	Increase
	Residential	Increase	Increase
	Retail	Decrease	Decrease
	Hotel	Decrease	Decrease

Source: Colliers France



Colliers International Valuation & Advisory Services (CIVAS) France
41 rue Louise Michel
92594 Levallois-Perret, France

www2.colliers.com/en-fr

טל: 03-7447788 פקס: 03-7441187 נייד: 052-2512647 הדגנים 21 גבעתיים דוא"ל: oren@shamaim.co.il	 אורן שפיצר שמאים בע"מ שמאות מקרקעין ליווי פרויקטים www.shamaim.co.il
---	--

תאריך: 17 ינואר 2022

לכב'

חברת א. לוי השקעות ובנין בע"מ

א.ג.נ,

הנדון: שומת מקרקעין מקיפה ומסמך הבהרות- קרקע ועליה מבנה מגורים

חלקה 3 בגוש 10785 רחוב חורב 28 ו- 28 א' חיפה (להלן: "הנכס")

אנו מסכימים כי שומת המקרקעין מיום 19 ספטמבר 2021 (מספרנו 69221) ומסמך הבהרה מיום 17 ינואר 2022 (מספרנו 69221.1), אשר ניתנו על ידנו בקשר עם הערכת השווי בגין הנכס, יכללו בתשקיף מדף של חברת א. לוי השקעות ובנין בע"מ, ח.צ. 520041096 (להלן: "החברה") הצפוי להתפרסם בחודש ינואר 2022.

אני מסכימים כי מכתבנו זה יכלול בתשקיף המדף של החברה המיועד להתפרסם בחודש ינואר 2022.

בכבוד רב

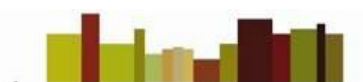
אורן שפיצר שמאים בע"מ
ח.פ. 514878164



חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל

אורן שפיצר שמאים בע"מ
שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים

www.shamaim.co.il



חבר האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל

טל: 03-7447788 פקס: 03-7441187 נייד: 052-2512647 הדגנים 21 גבעתיים דוא"ל: oren@shamaim.co.il	אורן שפיצר שמאים בע"מ שמאות מקרקעין ליווי פרויקטים  www.shamaim.co.il
---	---

1 דצמבר 2021

לכב'
א. לוי השקעות ובנין בע"מ

הנדון – חלקים בבית משותף - חלקה 3 בגוש 10785
רחוב חורב 28 ו-28א, חיפה

לבקשתכם ובהקשר לשומת מקרקעין לנכס הנדון (מספרנו 69221) מיום 19 ספטמבר 2021 ולצורך יישום תקני IFRS בדו"חות הכספיים של חב' א. לוי השקעות ובנין בע"מ, הננו לאשר כי נכון לתאריך 30 ספטמבר 2021 לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס ביחס להערכתנו בשומתנו לתאריך 30 יוני 2021.

כפי שמוסבר להלן, חל שינוי מסוים במצב המשפטי בבנין אולם לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס עקב כך.

הבהרה:

מאז מועד שומתנו התקשרה א. לוי השקעות ובנין בע"מ (להלן החברה/ היזם) בהסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה) (עם תנאים מתלים) עם בעלי תת חלקה 4 בבנין בבעלות יונתן רעיה וגיל (להלן "הדיירים").

ההסכם מיום 5 ספטמבר 2021 ולהלן תמציתו:

לבעליהם של תת חלקה 4 במבנה הקיים תוקנית בהתאמה זכויות בדירה בבנין החדש בת 2 חד' בשטח שלא יפחת מ- 45.25 מ"ר (שטח פלדלת) עם מרפסת בשטח של כ-12 מ"ר. הדירה תמוקם בבנין החדש בקומת הכניסה (קומה מעל קומת החניון).

לדירת הבעלים תוצמד חניה אחת מקורה וכן מחסן בשטח שלא יפחת מ- 4 מ"ר (ככל שיאושרו לפחות 3 מחסנים).

היזם יישא בכל התשלומים בגין הקמת הפרויקט לרבות היטל השבחה.



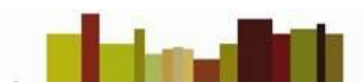
חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל



www.shamaim.co.il



חבר האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל



היזם יישא בעלויות דמ"ש לדירה חלופית, העלות תובטח בערבות בנקאית.
היזם יישא בעלות ב"כ בעלים בגין הפרויקט.

תנאים מתלים- להסכם תנאים מתלים שלא כולם התקיימו נכון למועד מכתב זה.

בכבוד רב
אורן שפיצר
שמאי מקרקעין, כלכלן



חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל

אורן שפיצר שמאים בע"מ
שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים

www.shamaim.co.il



חבר האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל

טל: 03-7447788 פקס: 03-7441187

נייד: 052-2512647 הדגנים 21 גבעתיים

דוא"ל: oren@shamaim.co.il

אורן שפיצר שמאים בע"מ
שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים



www.shamaim.co.il

שומת מקרקעין מקיפה - חלקים בבית משותף

חלקה 3 בגוש 10785

רחוב חורב 28 ו-28א, חיפה



יולי 2021



חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל

אורן שפיצר שמאים בע"מ
שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים

www.shamaim.co.il



חבר האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל

טל: 03-7447788 פקס: 03-7441187

נייד: 052-2512647 הדגנים 21 גבעתיים

דוא"ל: oren@shamaim.co.il

אורן שפיצר שמאים בע"מ
שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים



www.shamaim.co.il

19 ספטמבר 2021

מספרנו: 69221

לכבוד

א. לוי השקעות ובניין בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה - חלקים בבית משותף

חלקה 3 בגוש 10785

רחוב חורב 28 ו-28א, חיפה

1. מידע כללי

1.1 מטרת השומה

לבקשת מר עזרא לוי, מנכ"ל חברת א. לוי השקעות ובניין בע"מ (להלן: "החברה" ו/או "בעלי הנכס"), הננו מגישים בזאת חוות דעת לאומדן שווי זכויות החברה במקרקעין במועד הקובע.

נמסר לי ע"י החברה כי הנכס מוגדר על ידה בספריה, כדלקמן:

תת חלקה 5 - כרכוש קבוע עפ"י תקן חשבונאי מס' 16 IAS

תת חלקה 6 – כנדל"ן להשקעה עפ"י תקן חשבונאי מס' 40 IAS

1.2 פרטי התקשרות והזמנת השומה

מזמין השומה: א. לוי השקעות ובניין בע"מ

באמצעות: גב' מירנה ג'שהאן- סנמכ"ל

מועד הזמנת השומה: 15 יוני 2021

התניות שכר טרחה: אין התניות לענין שכר הטרחה, לרבות תלות שכר הטרחה בתוצאות חוות הדעת.



התחייבות לשיפוי: ניתנה ע"י חברת א. לוי השקעות ובניין בע"מ ביום 15 יוני 2021 לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה.

1.1

פרטי השמאי

- שם השמאי: אורן שפיצר.
- מספר רישיון: רישיון מס' 713 משנת 1999.
- בוגר לימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל אביב.
 - בעל תואר ראשון (B.A.) בניהול וכלכלה.
 - בוגר לימודי "קבלני בנין מוסמכים" של משרד העבודה.
 - חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל.
 - חבר האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל.
 - רשום במאגר המומחים של בתי המשפט בתחום שמאות מקרקעין.
 - עוסק בשמאות מקרקעין והערכת נכסים משנת 1996.
 - משנת 2006 בעל משרד עצמאי העוסק במגוון תחומי שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים.

1.2

הסכמות והצהרות השמאי

הנני נותן את הסכמתי כי חו"ד זו תפורסם בציבור ו/או תיכלל בדיווח כספי של מזמין השומה.

חוות דעת זו נערכה על פי תקן מספר 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין בדבר "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית".

אין ביני ובין מזמין השומה יחסי תלות כלשהם.

הנני מצהיר כי אין לי ענין אישי בנכס הנדון וכי חוות הדעת נערכה לפי מיטב ידיעתי, הבנתי וניסיוני המקצועי ולפי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו-1966.

1.3

מסמכים נוספים ונתוני יועצים

במסגרת חוות הדעת הסתמכתי על מסמכים ו/או נתונים אשר הומצאו לי על ידי יועצים ומומחים אחרים להלן:

פרוגרמה אדריכלית וניתוח היקף זכויות הבניה בחלקה שנערכה ע"י אדריכל דוד לב מיום 29.07.2021.

פירוט מסמכים ששימשו לצורך השומה (חלקם נתקבלו ממזמין השומה):

- מסמכים משפטיים חלקם התקבלו מהחברה
- מסמך גילוי בהתאם לדרישות התקן.
- מסמכים תכנוניים לרבות תוכניות בנין עיר בתוקף

1.4 ביקור בנכס ומועד קובע לשומה

ביקור בנכס וסביבתו נערך ע"י החתום מטה בתאריך 1 יולי 2021.
המועד הקובע לשומה הינו 30 יוני 2021.

לא הובא או הגיע לידיעתו מידע לפיו חלו בתקופה שבין המועד הקובע לבין תאריך עריכת השומה, שינויים מהותיים לרבות שינויים במאפייני הנכס אשר עשויים להשפיע על שווי הנכס.

2. פרטי הנכס

גוש :	10785
חלקה :	3
שטח רשום :	1,217 מ"ר
שטח נטו :	919 מ"ר, בהתאם למסמך האדריכל מיום 29.07.2021, לאחר הפקעה מתכוננת של 298 מ"ר (שטח ההפקעה עפ"י מסמך האדריכל).
	לא הועברה מפת מודד לענין ההפקעות.
מהות הנכס :	זכויות קניינית – 2 דירות מגורים, תת חלקות 5,6, משמשות כיום כמשרד בשימוש עצמי של החברה וכדירת מגורים, ממוקמות במבנה החורב 28א.
	יצוין בנוסף כי לחברה הסכמי ¹ פינוי בינוי עם תת חלקות 1-3 (מהווים את מרבית יתרת בעלי הזכויות בחלקה).
זכויות :	בעלות
מיקום :	רחוב חורב 28 + 28א, חיפה

¹ נכון למועד הקובע - הסכם חתום עם תתי חלקות 1,3 וגיבוש הסכמות סופי עם תת חלקה 2 (הסכם עם תת חלקה 2 נחתם ביום 12 אוגוסט 2021)

3. תיאור הנכס והסביבה

3.1 תיאור הסביבה

הנכס, שהינו בית משותף דו אגפי, ממוקם בחלקה הצפוני של שכונת רמת בגין בחיפה.

החלק הצפוני של השכונה ממוקם ממערב לשכונת רמת אשכול, מדרום וממזרח לשכונת אחוזה.

הנכס ממוקם בין רחוב חורב ממזרח לבין רחוב פרויד ממערב.

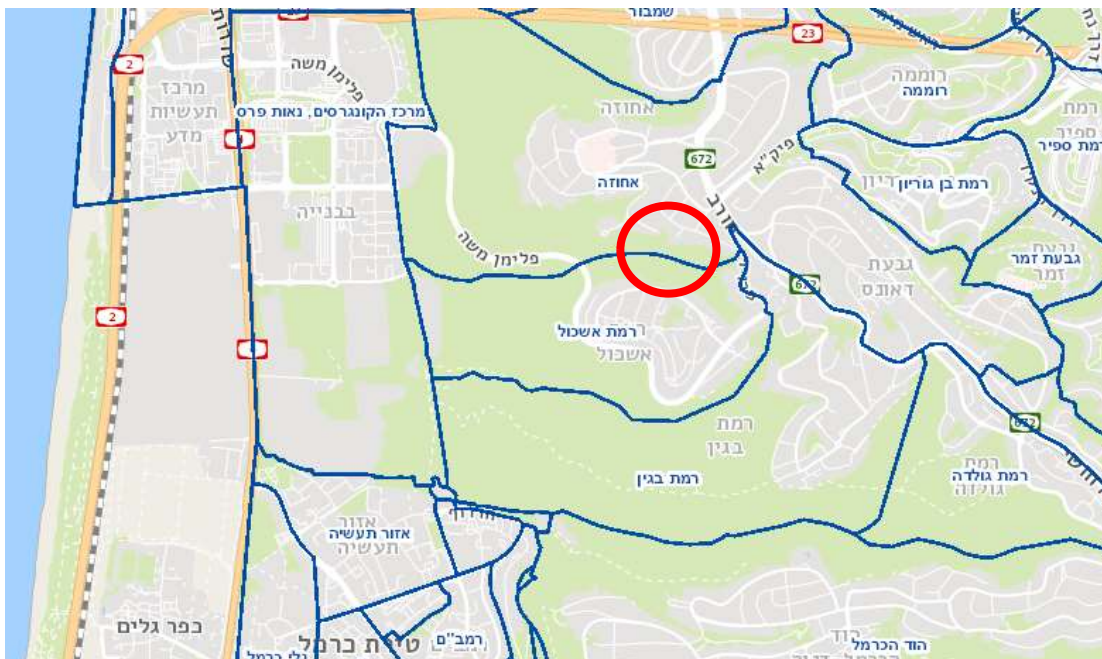
סביבת הנכס, מהווה אזור מגורים המאופיין בבני מגורים ברובם בני 2-5 קומות, בנויים בבניה ותיקה. בסמיכות לנכס מצפון, מרכז מסחרי הידוע כ"מרכז חורב" וכן מבני ציבור ושטחים ציבורים.

רחוב חורב מהווה ציר תנועה מרכזי בשכונה המקשר בין שדרות מוריה מצפון ושדרות אבא חושי מדרום.

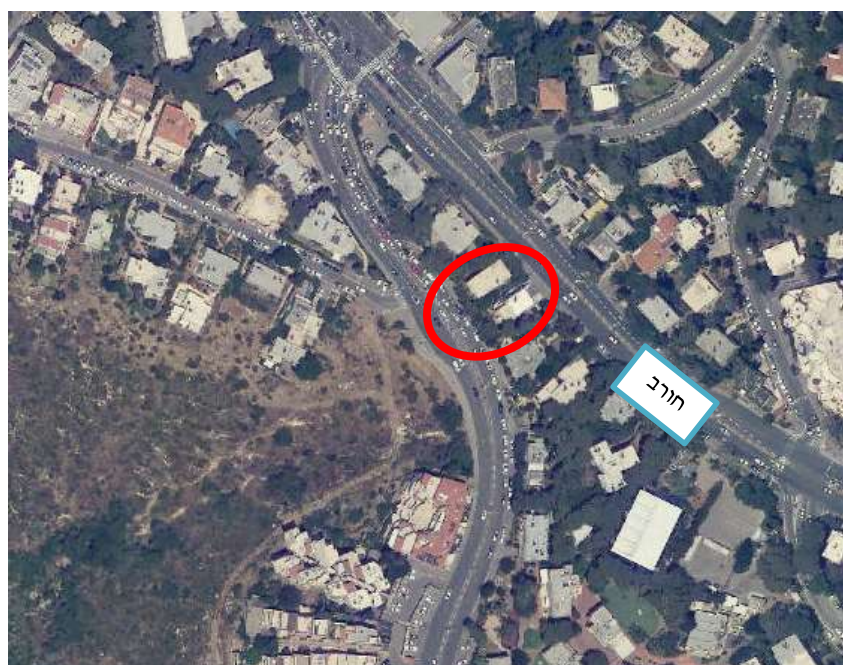
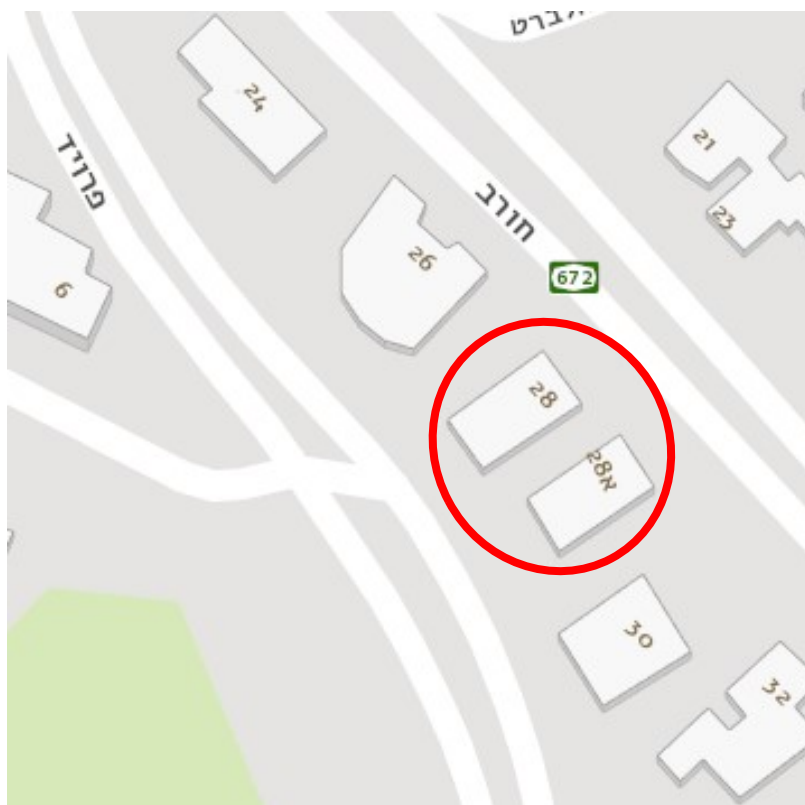
רחוב פרויד הינו ציר תנועה מרכזי בסביבה, המקשר בין רחוב חורב בצפון ורחוב ווינשל אברהם בדרום, מהווה חלק מציר תנועה המקשר בין המבואות הדרומיים של חיפה (אזור התעשייה מת"מ, הכניסה לכביש המנהרות) לבין אזור מרכז הכרמל.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית מלאה וניכרת מצוקת חנייה.

מפת מיקום הנכס (מוקף באדום) ותצלום אוויר



מיקום הנכס - מוקף בעיגול



חלקה 3 בגוש 10785, בשטח רשום של 1,217 מ"ר. צורתה רגולרית דמוית טרפז, פני הקרקע בשיפוע יורד מצפון מזרח לדרום מערב כאשר בדרום מערב בנוי קיר תומך (לכיוון רחוב פרויד). החלקה כוללת חזית באורך של כ- 31 מ' לרחוב חורב וכ- 37 מ' לרחוב פרויד. בחזיתות החלקה רצועות קרקע המיועדות להפקעה לצרכי דרך בשטח של כ- 298 מ"ר באופן ששטח החלקה נטו לאחר הפקעות הינו כ- 919 מ"ר (השטחים המפורטים הינם בהתאם למסמך האדריכלי²). בתחום החלקה בנויים כיום 2 מבני מגורים, המבנים נרשמו כבית משותף כאשר תת חלקות 1-3 מהוות את המבנה הצפון מערבי הידוע כחורב 28 ותת חלקות 4-6 מהוות את המבנה הדרום מזרחי הידוע כ- חורב 28א.

מיקום החלקה מאתר GOVMAP:



² בהתאם להסכם החכירה בחלקה 3 (נכס בבעלות החברה) עולה כי במסגרת תכנית חפ 1400 יורחבו רחובות פרויד וחורב. בנוסף, תכנית חפ 1487א מסמנת שטחים להפקעה להרחבת רחוב פרויד

מבט מרחפן אל הנכס מכיוון מזרח (בחלק העליון של התמונה רחוב פרויד ובחלק התחתון רחוב חורב)



מבט לנוף הנשקף מערבה מכיוון הנכס



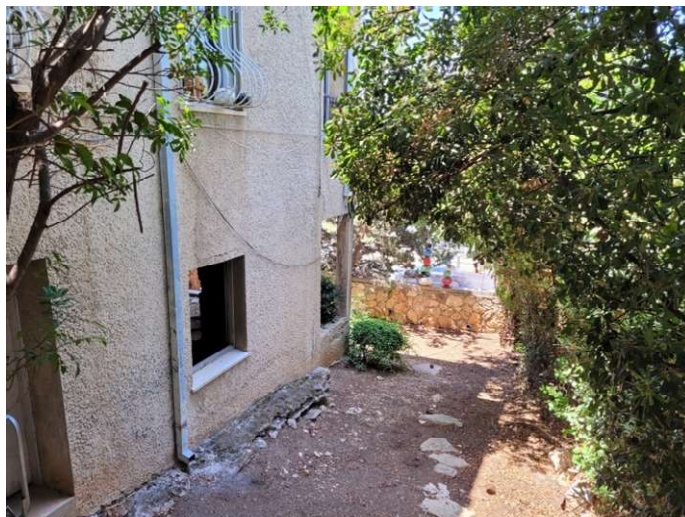
מבט לנוף מערבה ממעוף ציפור ממזרח לנכס (בסימון מיקום הנכס)



אגפי הבית המשותף

חורב 28:

ממוקם בצידה הצפון מערבי של החלקה, מבנה בן 3 קומות, 2 הקומות העליונות הינן דירות מגורים והקומה התחתונה אינה בשימוש. באגף זה אין למזמין חו"ד זכויות קנייניות אלא חוזיות כמפורט בהמשך.



חורב 28 א':

ממוקם בצידה הדרום מזרחי של החלקה, מבנה בן 3 קומות, קומה עליונה משמשת כדירת מגורים, קומה אמצעית כמשרד וקומה תחתונה כדירת מגורים. באגף זה למזמין חו"ד זכויות קנייניות ב-2 הקומות העליונות.



מסביב למבנים גינה, בחלקה מטופחת.
ממערב לנכס ולרחוב פרויד מצוי ואדי המהווה שטח טבעי לא מפותח אשר מייצר
לנכס נוף מרהיב ופתוח לכיוון מערב (עד לים).

גבולות הנכס:

צפון מערב - צלע למבנה מגורים, דו קומתי, חורב 26.
דרום מזרח - צלע לבית מגורים בן 2 קומות, חורב 30.
דרום מערב - חזית לרחוב פרויד דו סיטרי, מעברו מבני מגורים בני 2 קומות.
צפון מזרח - חזית לרחוב חורב, דו סיטרי, מעברו ואדי, המהווה שטח טבעי לא מפותח
ונוף פתוח.

3.3 תיאור הנכס

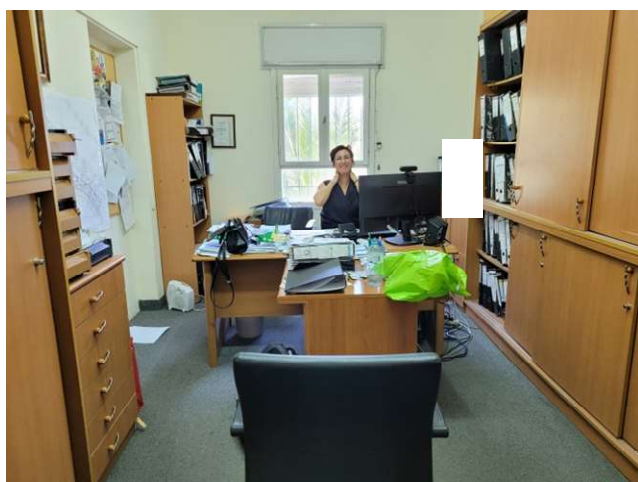
הנכס הינו 2 דירות מגורים, תת חלקות 5,6, משמשות כיום כמשרד בשימוש עצמי
של החברה וכדירת מגורים, ממוקמות במבנה החורב 28א.
יצוין בנוסף כי לחברה הסכמי³ פינוי בינוי עם תת חלקות 1-3 (מהווים חלק מיתרת
בעלי הזכויות בחלקה בעלי 51.96% מהשטחים המשותפים והינם בעלי זכויות
במבנה החורב 28).

זכויות קנייניות:

תת חלקה 5 – ממוקמת בקומה האמצעית בחורב 28א, בשטח רשום של 114.9
מ"ר, משמשת כמשרד של בעלי הזכויות בנכס. כוללת הצמדה של קרקע בשטח 18
מ"ר וכן שטחים משותפים.

³ נכון למועד הקובע - הסכם חתום עם תתי חלקות 1,3 וגיבוש הסכמות סופי עם תת חלקה 2 (הסכם עם
תת חלקה 2 נחתם ביום 12 אוגוסט 21)

מבט אל תת חלקה 5



תת חלקה 6 – ממוקמת בקומה העליונה בחורב 28א, בשטח רשום של 112.26 מ"ר, כוללת הצמדה של מחסן בקומת הקרקע וקרקע בשטח 40 מ"ר וכן שטחים משותפים. משמשת בפועל כדירת מגורים בשימוש מנהלי החברה.

מבט אל תת חלקה 6



זכויות חוזיות – הסכמי פינוי בינוי עם תת חלקות 1,2,3 :

החברה חתמה ביום 29.04.21 על הסכם פינוי בינוי (הן כבעלי זכויות קניינות בתת חלקות 5 ו-6) והן כיזם של הפרויקט (כמפורט להלן בסעיף 4.3). בשלב זה, מצד בעלי הזכויות, ההסכם נחתם עם תת חלקות 1 ו-3 (צדי ג') ותת חלקות 5-6 (בעלי הנכס). בהתאם להסכם, לחברה נוצרו זכויות חוזיות בהיקף 29.5% מכלל הזכויות בפרויקט שיוקם (בהתאם לחלקם של תת חלקות 1 ו-3 בבית המשותף) בניכוי ההתחייבות למסירת 2 דירות בשטח פלדלת של 85 מ"ר כ"א לבעלי תת חלקות 1 ו-3.

החברה חתמה ביום 12 אוגוסט על הסכם פינוי בינוי עם תת חלקה 2. בהתאם להסכם, לחברה נוצרו זכויות חוזיות בהיקף 22.4% מכלל הזכויות בפרויקט שיוקם (בהתאם לחלקה של תת חלקה 2 בבית המשותף) בניכוי ההתחייבות למסירת דירה בשטח פלדלת של 170 מ"ר. בהתאם למידע שנמסר לנו מב"כ היזם, עולה כי נכון ל- 30.06.21 המו"מ בין הצדדים היה בשלבים מתקדמים מאוד לחתימה וכלל הסכמה לגבי כל העקרונות המסחריים והמשפטיים.

סה"כ נכון למועד הפקת שומה זו לחברה בעלות ו/או זכויות חוזיות חתומות עם כ- 94.4% מבעלי הזכויות בחלקה.

נמסר ע"י בעלי החברה, כי מתנהלים מו"מ לחתימה גם עם תת בעלי תת חלקה 4 – בעלת כ- 5.6% מהזכויות (תת החלקה האחרונה שטרם חתמה על ההסכמים - ממוקמת בחורב א28).

4. מצב משפטי – הזכויות בנכס

4.1

מידע מפנקס בתים משותפים

מפלט מידע מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 06.07.21 עולים הפרטים הבאים:
גוש: 10785 חלקה 3 בשטח רשום של 1,217 מ"ר

חלקת משנה	בעלויות	שטח במ"ר	קומה	הצמדות והצמדות משותפות (סימונים):	חלק ברכוש המשותף	הערות
5	א. לוי	114.9	קרקע	ו, ז, יא	115/535	משכנתא דרגה ראשונה ושניה
6	השקעות ובניין בע"מ	112.26	ראשונה	ו, ז, ח, ט, יא	112/535	לטובת טריא פיזפי בע"מ

תיאור ההצמדות:

סימן	הצמדה לתת חלקות	תיאור	שטח במ"ר
ו	4-6	מקלט	16.4
ז	4-6	חדר כביסה	3.5
ח	6	מחסן	
ט	6	שטח	כ- 40
י	5	שטח	כ- 18
יא	4-6	שטח	

הערות – הערה על הפקעה חלק מחלקה לפי סעיף 19, ילקוט פרסומים 4769 עמוד 2293⁴ מיום 17.06.99.

⁴ בנסח נפלה כפי הנראה טעות קולמוס ברישום- ההערה על ההפקעה התפרסמה בעמוד 3922.

בהתאם למסמכי הבית המשותף עולה כדלקמן:
חלקה 3 – בשטח 1,217 מ"ר.

תיאור תתי החלקות:

מבנה	קומה	תיאור היחידה	מספר החדרים	שטח הרצפה במס"ר	מספר היחידה בתסריט	מספר-משנה
א.	סרתף	דירה	1	34,88	1'	3/1
א	קרקע	דירה	4	120,30	2'	3/2
א.	ראשונה	דירה	4	122,70	3'	3/3
ב.	סרתף	דירה	2	30,25	4'	3/4
ב.	קרקע	דירה	4	114,90	5'	3/5
ב.	ראשונה	דירה	4	112,26	6'	3/6

ב. הרכוש המשותף יקבל מספר משנה 3/7 ויהיה צמוד כדלקמן

ליחידה מספר משנה	3/1	35/535	חלקים
ליחידה מספר משנה	3/2	120/535	חלקים
ליחידה מספר משנה	3/3	123/535	חלקים
ליחידה מספר משנה	3/4	30/535	חלקים
ליחידה מספר משנה	3/5	115/535	חלקים
ליחידה מספר משנה	3/6	112/535	חלקים

הצמדות:

המקלט בקומה הסרתף המסומן באות ו', בשטח של 16.40 מט"ר יהיה צמוד לדירות 4, 5 ו-6. *החלק 10*

חדר הכביסה בקומה הסרתף, המסומן באות ז', בשטח של 3 מט"ר יהיה צמוד לדירות מס' 4, 5 ו-6. *החלק 10*

המחסן בקומה הקרקע חסומן לדירה מס' 6 והמסומן באות ח' יהיה צמוד לדירה מס' 6.

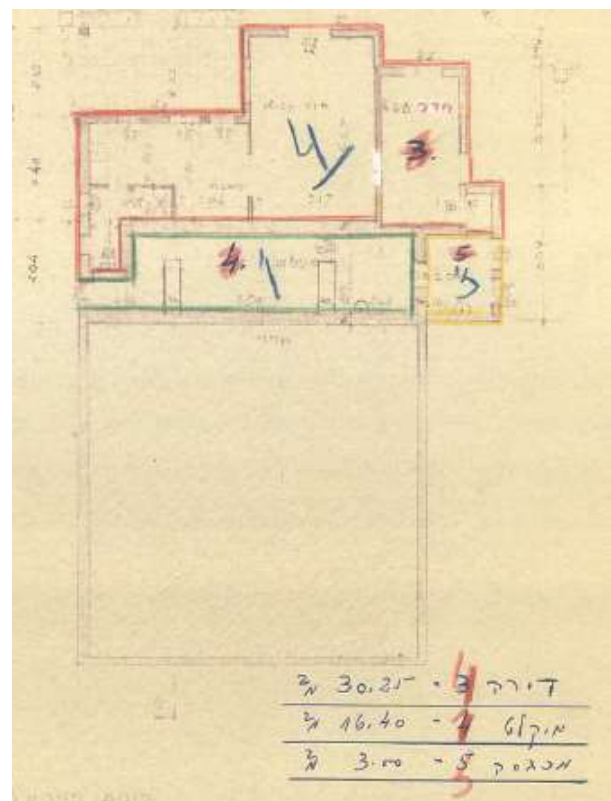
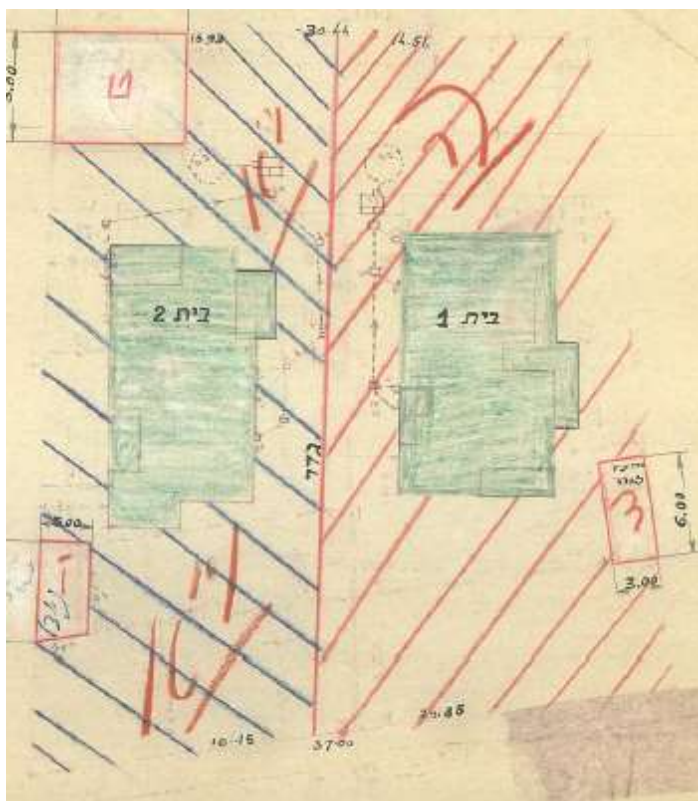
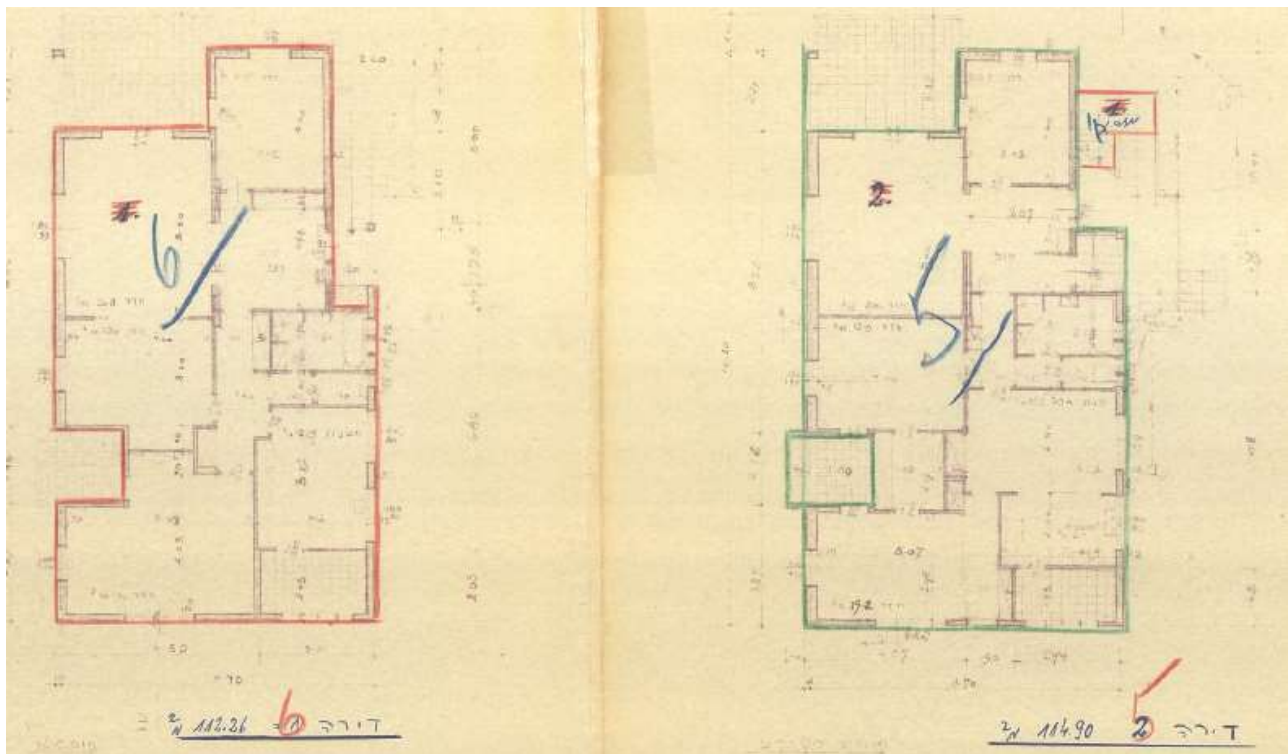
חלק מהמגרש המסומן באות ט' בשטח של 40,00 מט"ר המיועד לגרג', יהיה צמוד לדירה מס' 6.

חלק מהמגרש המסומן באות י' בשטח של 18 מט"ר המיועד לגרג' יהיה צמוד לדירה מס' 6.

חלק מהמגרש אשר עליו נומד הסכנה מס' 2, והמסומן באותיות יא' ובצבע יתבול בשטח כולל של 600,50 מט"ר יהיה צמוד לדירות מס' 4, 5 ו-6, *החלק 10*
לשם ביטוח, ח"ן/דח"א מס' 4/2003, דח"ע מס' 5/2003, ח"ל מס' 6/2003

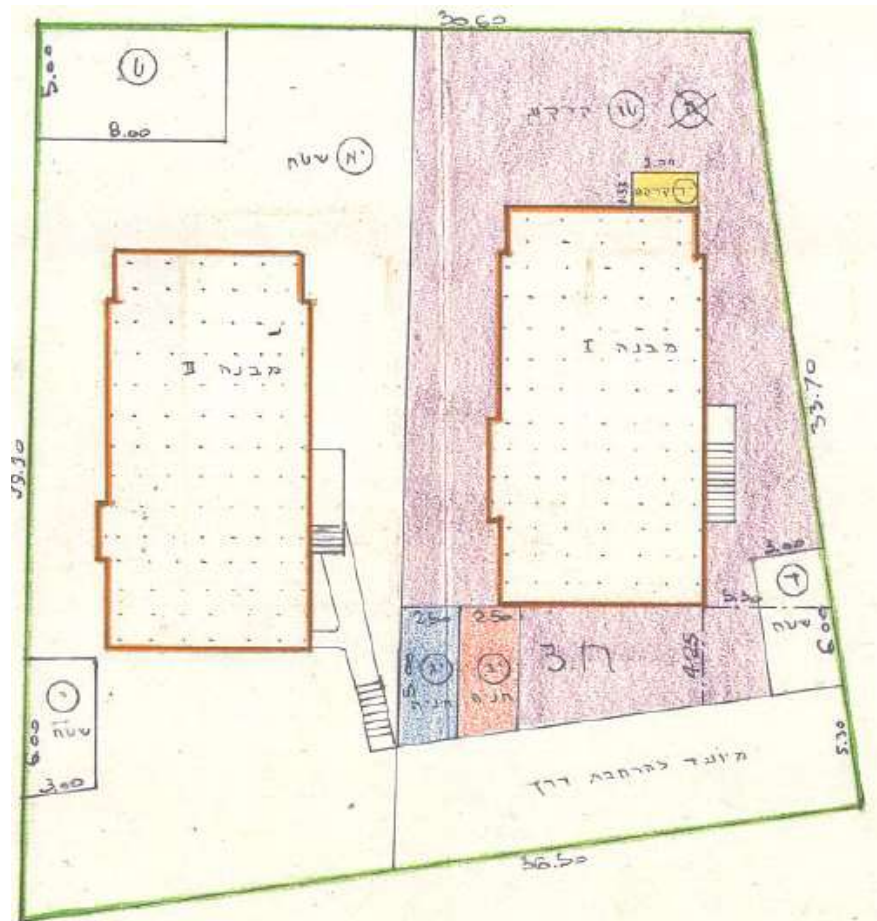


תשריטים:



בהתאם לתיקון צו הבית המשותף משנת 1998 :

מבנה	קומה	תאור היחידה	מספר יחידה בתשריט	מספר חלקת משנה	שטח חדרה	הפתח	סה"כ	תאור ההצמדה	תשימוין בתשריט	השטח במ"ר	הערות	צבע	משותפות
I	ברתף	ללא	שינוי	3/1	ללא	שינוי		חניה	יב	12.50	הצמדה חדשה	אדום	יש
I	קרקע	ללא	שינוי	3/2	ללא	שינוי		חניה	יג	12.50	הצמדה חדשה	כחול	יש
I	ראשונה	ללא	שינוי	3/3	ללא	שינוי		מקלט	א		ללא שינוי	צהוב	יש
								חדר הסקה	ב		ללא שינוי		
								מחסן	ג		ללא שינוי		
								שטח	ד		ללא שינוי		
								קרקע	יד	4.00	הצמדה חדשה		יש
II	ברתף			3/4				לא נושא	התיקון				יש
II	קרקע			3/5				לא נושא	התיקון				יש
II	ראשונה			3/6				לא נושא	התיקון				יש
רכיש משותף				3/7									



הסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה) תת חלקות 1,3,5,6

הוצג בפני הסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה) (עם תנאים מתלים) מיום 29.04.2021 בין בעלי דירות בבניין המצוי ברחוב חורב 28 ו-28א, תתי חלקות 1 ו-3 בבעלות שריא יפה ותת חלקות 5-6 בבעלות א לוי השקעות ובנין בע"מ להלן ביחד ולחוד "הדיירים"), לבין חברת א לוי השקעות ובנין בע"מ (להלן: "היזם"), תמציתו: היזם מעוניין להתקשר עם הבעלים לשם השבחת המקרקעין על דרך הבניית בניין חדש תחת הבניין הקיים, תוך ניצול זכויות בניה של המקרקעין. הבניין החדש שייבנה על המקרקעין במקום הקיים שיהרס יכלול 24 דירות מגורים על פני 7 או 6.5 קומות וקמת חניה. לבעליהם של תת חלקות 1 ו-3 במבנה הקיים תוקננה בהתאמה זכויות בשתי דירות בבניין החדש בנות 4 חד' בשטח שלא יפחת מ- 85 מ"ר כ"א (שטח פלדלת) כאשר לכל אחת מהדירות תהיה מרפסת בשטח של כ-12 מ"ר. דירות אלה תמוקמנה בבניין החדש אחת בקצה הדרומי ואחת בקצה הצפוני במפלס אבסולוטי השווה לגובה הדירה הנוכחית הנמצאת בקומה העליונה והאחרונה בבניין הקיים. לכל דירת בעלים תוצמד חניה אחת מקורה ובנוסף לכל דירת בעלים יוצמד מחסן בשטח שלא יפחת מ-4 מ"ר. חניות עודפות ומחסנים עודפים יוצמדו לדירות היזם. היזם יישא בכל התשלומים בגין הקמת הפרויקט לרבות היטל השבחה.

תנאים מתלים:

תנאי מתלה 1 – ההסכם נחתם ע"י למעלה מ- 80% מבעלי הדירות שלהם צמודים לפחות 80% מהרכוש המשותף בכל בניין לחוד 28 ו-28א בתוך 90 ימים ממועד חתימת הבעלים הראשון, היזם רשאי להאריך תנאי זה וכן להגיש תביעה למפקח. תנאי מתלה 2 – בתוך 90 ימים מהמועד הקובע לתנאי מתלה ראשון התקבלה חו"ד מהנדס אשר בחן את הבניין וקבע כי הבניין הינו בניין שהוראות תמ"א 38 חלות עליו. תנאי מתלה 3 – בתוך 36 חודשים ממועד חתימת ההסכם נתקבל היתר בניה להקמת הבניין החדש, באם התכנון מצוי בשלב מתקדם (בהתאם לאסמכתאות) תינתן ליזם אורכה של 6 חודשים נוספים. הערה א.ש – חלק מהתנאים המתלים טרם התקיימו.

הסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה) – תת חלקה 2

הוצג בפני הסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה) (עם תנאים מתלים) מיום 12 אוגוסט 21 בין בעלי תת חלקה 2 בבניין המצוי ברחוב חורב 28 ו-28א, בבעלות ינור יעל להלן "הדיירים"), לבין חברת א לוי השקעות ובנין בע"מ (להלן: "היזם"), תמציתו:

היזם מעוניין להתקשר עם הבעלים לשם השבחת המקרקעין על דרך הבניית בניין חדש תחת הבניין הקיים, תוך ניצול זכויות בניה של המקרקעין. הבניין החדש שייבנה על המקרקעין במקום הקיים שיהרס יכלול 24 דירות מגורים על פני 7 או 6.5 קומות וקמת חניה. לבעליהם של תת חלקה 2 במבנה הקיים תוקננה בהתאמה זכויות בדירה בבניין החדש בת 6 חד' בשטח שלא יפחת מ- 170 מ"ר (שטח פלדלת) עם מרפסת בשטח של כ-22 מ"ר. דירה תמוקם בבניין החדש בקומה מעל מפלס הכניסה בקצה הצפון מערבי במפלס אבסולוטי השווה לגובה הדירה הנוכחית הנמצאת בקומה העליונה והאחרונה בבניין הקיים. לדירת בעלים תוצמד חניה אחת מקורה (אם החנויות יהיו במכפילים ייתנו 2 מקומות במכפיל) ומחסן בשטח שלא יפחת מ-4 מ"ר. חנויות עודפות ומחסנים עודפים יוצמדו לדירות היזם. היזם יישא בכל התשלומים בגין הקמת הפרויקט לרבות היטל השבחה.

תנאים מתלים:

תנאי מתלה 1 – ההסכם נחתם ע"י למעלה מ- 80% מבעלי הדירות שלהם צמודים לפחות 80% מהרכוש המשותף בכל בניין לחוד 28 ו-28א בתוך 90 ימים ממועד חתימת הבעלים הראשון, היזם רשאי להאריך תנאי זה וכן להגיש תביעה למפקח. תנאי מתלה 2 – בתוך 90 ימים מהמועד הקובע לתנאי מתלה ראשון התקבלה חו"ד מהנדס אשר בחן את הבניין וקבע כי הבניין הינו בניין שהוראות תמ"א 38 חלות עליו. תנאי מתלה 3 – בתוך 36 חודשים ממועד חתימת ההסכם נתקבל היתר בניה להקמת הבניין החדש, באם התכנון מצוי בשלב מתקדם (בהתאם לאסמכתאות) תינתן ליזם אורכה של 6 חודשים נוספים

הערה א.ש - חלק מהתנאים המתלים טרם התקיימו.

4.5

מסמכים לעניין רכישת הנכס

על פי המסמכים שהוצגו בפנינו ע"י החברה :

- תת חלקה 5 נרכשה בהסכם מיום 02.02.1995.
- תת חלקה 6 נרכשה בהסכם מיום 12.02.2002.



5. מצב תכנוני והיתר בניה

בהתאם לדף מידע תכנוני מאתר הועדה המקומית חיפה עולה כי בתחום הנכס חלות בין היתר התוכניות כדלקמן:

5.1 רישוי המבנה

באתר הועדה המקומית לא נמצא היתר בניה של הבנוי כיום.

הוצג בפני היתר בניה מס' 36223704 מיום 09.12.2013 אשר התיר התקנת חניה עם 3 מקומות חניה.

במסמכי עבר קיימת התייחסות להיתר בניה מס' 3966/51 משנת 1955 להקמת המבנה הנדון אולם ההיתר עצמו לא אותר.

5.2 תכנית חפ/1/ד

התכנית פורסמה ברשומות ב- 07.10.1941



תשריט התכנית אינו ברור, יחד עם זאת, בהתאם לדף המידע מהועדה המקומית, בהתאם לתכנית הנ"ל יעוד הנכס הינו מגורים א

5.3 תכנית חפ/718א

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1554 בתאריך 25.09.1969 הגבלות הנוגעות לאזור מגורים "א":
גובה הבניינים לא יעלה על 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

5.4

תכנית חפ/229/ה

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3021 בתאריך 02.02.1984
 אזור מגורים א – אחוזי בניה מוצעים 60%.
 בחישוב אחוזי בניה יכללו כל שטחי הבניין פרט ל:
 קומת עמודים, מקלט, שרות כללי בבתים גבוהים ורבי קומות בלבד: כמו חדר
 הסקה ומחסן כלי גינה, מחסנים דירתיים, חניה מקורה ופיר מעלית.

5.5

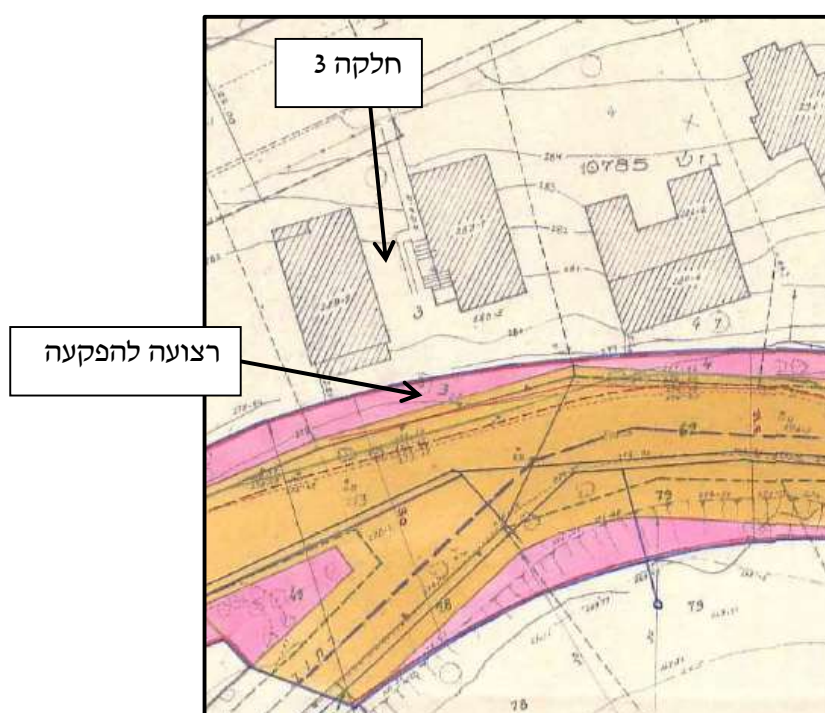
תכנית חפ/229/י

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3484 בתאריך 17.09.1987.
 התכנית מגדירה שטחים שאינם נכללים באחוזי הבניה הכוללים בין היתר: קומת
 עמודים, שירותי בית כללים ומשותפים לכל הדירות, מחסן לכל דירה בתנאים, חניה
 מקורה בתנאים, מרפסות גג בלתי מקורות, 12 מ"ר משטח חדר מדרגות משותף
 לשתי דירות או יותר, בליטות דקורטיביות עד 60 ס"מ ועוד.

5.6

תכנית חפ/1487/א

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4243 בתאריך 01.09.1994
 מטרת התכנית הינה הרחבת רחוב פרויד.
 התכנית מסמנת שטחים להפקעה



5.7

תכנית חפ/מק/1400/גב

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4896 בתאריך 26.06.2000
 במסגרת הוראות התכנית נקבע כדלקמן :
 גובה הבניין המותר הינו מכפלה של מספר הקומות בגובה ממוצע של 3 מ'
 גובה קומה מירבי מלא לא יעלה על 3.5 מ'

5.8

תכנית חפ/229/ה1 – שטח בניה במגרש בין דרכים

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5384 בתאריך 29.03.2005
 במגרש הגובל לאורך שניים או יותר מצלעותיו עם דרכים מאושרות והעומד בתנאים
 נוספים לעניין הזוויות בין והדרכים וכן רוחבי הדרכים, זכויות שטח הבניה העיקרי
 המותר יגדלו בעשירית.
הערה א.ש - בהתאם דף המידע של עיריית חיפה התכנית האמורה לא מסומנת כחלה
 בתחום הנכס אולם בהחלטת הועדה קיימת התייחסות לזכויות בגינה.

5.9

תכנית חפ/229/י5

- התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6388 בתאריך 24.04.2012
- מטרות התכנית כוללות בין היתר שינוי הוראות בדבר אופן חישוב שטחים בבניי
 מגורים בהתאמה ל"תקנות חישוב שטחים" לרווחת הדיירים.
- הוראות התכנית כוללות בין היתר :
- הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בהקלה תוספת שטח עיקרי (לתכנית שאושרו לפני 1.8.89) של עד 6% משטח המגרש, 2.5% נוספים עבור תוספת קומה ולא יותר מ- 5%.
 - בבניינים שאינם גבוהים או רבי קומות שטח השירות ליח"ד לא יעלה על 45 מ"ר. שטח זה יכלול את כל השטחים הקבועים בתקנות הארציות לחישוב שטחים. בנוסף לשטח זה מותרים שטח שירות לחניה מקורה עד 50 מ"ר, שטח שרות לקומת עמודים מפולשת, שטח עיקרי/שירות המיועד למרתפים שטח עיקרי לעליית גג.
 - גובה קומת חניה לא יעלה על 2.4 מ', בסמכות ועדה מקומית לאשר גובה שונה כאשר הדבר נדרש מסיבות טכניות ותכנוניות.
 - שטח מחסן דירתי יחושב כשטח שירות בכפוף לתנאים : 1. יותר מחסן אחד לדירה, שטח המחסן לא יעלה על 8 מ"ר נטו, למחסן לא יהיה קיר משותף עם הדירה אליה הוצמד או שהקיר ביניהם יהיה קיר בטון.



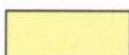
5.10

תכנית חפ/2000

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8137 בתאריך 05.03.2019 מהווה תכנית מתאר מכוחה לא ניתן להוציא היתרי בניה בהתאם לתשריט התכנית, הנכס מסומן ביעוד אזור מגורים.



אזור מגורים



5.11

מסמך מדיניות תמ"א 38 חיפה 2016

הואיל וטרם החלו הליכי התכנון בנכס הרי שהמסמך הרלוונטי לגבי הנכס הינו מסמך המדיניות משנת 2020.

5.12

מסמך מדיניות תמ"א 38 חיפה 2020

המסמך כולל הנחיות לגבי היקף זכויות עיקריות, מענה לדרישות חניה וכיוצ"ב.



ההנחיות כוללות בין היתר:

מתחם ה' כרמל – מקטעי ציר הרכס (לפי מפת האזורים) ומוקדים לאורכו			
מקטע 1,3 - רחוב טשרניחובסקי, שד' הנשיא עד צומת מוריה/פינת וולפסון, חורב ממס' 11 ומעלה, שד' אבא חושי			
הטבלאות שלהלן מרכזות את ההוראות העיקריות ביחס לאזורים השונים. יש לראותן ביחד עם ההנחיות בגוף המסמך			
הערות	תוספת למבנה קיים	הריסה ובניה מחדש	
(1) סל הזכויות וקומות מורחבות עפ"י סעיף 1.1 (2) קומה טיפוסית מורחבת עפ"י סעיף 2.2 (3) שטח מחצית קומה עליונה עפ"י סעיף 2.3 חתכים 1-1 א	2.5 קומות מעל קומה טיפוסית מורחבת (2) הכוללת עד 25 מ"ר לדירה (כולל ממ"ד) + שטח ח. המדרגות המשותף (3)	<u>אופציה א'</u> מלוא זכויות התמ"א ועד 3.5 קומות מורחבות (1) בכפוף להקמת חניון שכולו מתחת למפלס הרחוב עם כניסה ויציאה אחת, וללא חניה עילית במרווח הקדמי: + 13 מ"ר לכל דירה קיימת בהיתר + זכויות מאושרות + ממ"ד לכל דירה + תוספת 6% (כפוף להליך הקלה) <u>במצב של פתרון חניה במפלס הדרך:</u> לא תותר חניה במרווח קדמי והניצפת מהרחוב היקף הזכויות המגיע בתמריצי התמ"א יצומצם בקומה אחת ביחס לסל הזכויות	היקף זכויות הכולל את תמריצי 38 א
(4) תכנית קומה עליונה עפ"י סעיף 1.7 חתכים 1-1 א	עד 2.5 קומות מעל הקיים. הקומה העליונה תהיה בנסיגה כלפי הרחוב של 4 מ' לפחות	<u>אופציה א'</u> <u>במגרש עולה/יורד/ שטוח:</u> מלוא זכויות התמ"א ועד 3.5 קומות עיקריות מעל המאושר <u>במגרש יורד:</u> מלוא זכויות התמ"א ועד 3.5 קומות עיקריות מעל המאושר ועד 7 קומות עיקריות בחתך + ק. חניון עילי (כפוף להליך הקלה) <u>במצב של פתרון חניה במפלס הדרך מקורה או פתוחה למגרש עולה או יורד:</u> מס' הקומות המגיע בתמריצי התמ"א יופחת בקומה אחת בהתייחס לסל הזכויות. תישמר נסיגה בקומה העליונה כלפי הרחוב של 4 מ' לפחות (4)	מס' קומות מקסימלי
(10) אופן חישוב מס' יח"ד עפ"י סעיף 2.4 (11) חובת בנית דירות קטנות עפ"י סעיף 1.9	בקומות החדשות- עפ"י מס' יח"ד קיים בהיתר בקומה טיפוסית תותר תוספת דירה בק. עמודים קיימת בכפוף למתן פתרון חניה עבור כל הדירות החדשות (10)	שטח עיקרי מחולק ל- 80 מ"ר בתוספת 5 יח"ד חדשות ומעלה חובת בניית דירה קטנה בשטח של 70-75 מ"ר (כולל ממ"ד) (11) במגרש מעל 1.5 ד' – חובה לבנות 2 יח"ד קטנות	מס' יח"ד מקסימלי
(12) תקן חניה עפ"י סעיף 1.8 (13) תקן חניה עפ"י סעיף 2.6 (14) גישה וחניה עפ"י סעיף 4.5	תקן חניה: 1.3-1.5 מקומות חניה לכל דירה חדשה (13)	תקן חניה: 1 חניה לכל דירה (12) לא תותר חניה עילית במרווח קדמי הניצפת מהרחוב (14)	חניה
(15) שימור מבנים ומתחמים עפ"י סעיף 4.6	היקף תוספת הזכויות במבנה לשימור תיבחן בהתייחס לסקר שימור שיוגש ובהתיעצות עם המחלקה לשימור והחלטת ועדת השימור	לא יותר מסלול הריסה במבנים לשימור או בעלי ערכים לשימור. באזור החייץ, אתר מורשת עולמי כמוגדר בחפ/2000 - ראה טבלת מתחמי שימור לעיל.	שימור (15)



המסמך המדיניות נועד לפיתוח הרכס מוריה-חורב.
המסמך כולל הגדרות של נפחי הבניה, המרווחים לבנייה חדשה, גודל יחידות הדיור, החניה, ההפרשות לצורכי ציבור והוראות נוספות.



תמ"א 38

אפשרה בהחלטת ממשלה מספר 3537 מתאריך 14.04.05.
התכנית קובעת הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה באמצעות תוספות בניה.
התכנית תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 1.1.1980, למעט סייגים.
התכנית מתירה בין היתר: הקמה של קומה אחת נוספת למבנה בתנאים, הוספת אגף נוסף למבנה בתנאים, הרחבת יחיד בשטח של עד 25 מ"ר, סגירת קומה מפולשת.

תכנית מתאר ארצית 1/38

אפשרה בהחלטת ממשלה מספר 1953 מתאריך 12.07.07.
התכנית מהווה שינוי לתמ"א 38, כוללת הבהרות ליחס בין זכויות הבניה הניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה שניתנו בתכניות מפורטות קודמות.

תכנית מתאר ארצית 2/38

אפשרה בהחלטת ממשלה מספר 1334 מתאריך 04.02.10.
התכנית מהווה שינוי מס' 2 לתמ"א 38 ומטרתה בין היתר: קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
התכנית קובעת בין היתר כי הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה והקמתו מחדש בתוספת זכויות בניה כאמור בתכנית, בתנאים כמצוין בתכנית.

תכנית מתאר ארצית 3/38

אושרה בהחלטת ממשלה מספר 4737 מתאריך 07.06.12.
התכנית, מתירה תוספת זכויות הבניה בהיקף של עד 2.5 קומות טיפוסיות, סגירת קומה מפולשת, הקמת קומת גג חלקית, הרחבת קומות קיימות לצורך הגדלת הדירות ו/או הקמת אגף חדש.
התכנית כוללת בנוסף מנגנון של חיזוק מבנים ללא תוספת קומות בתמורה לתוספת הזכויות במגרשים אחרים בתחום אותה רשות מקומית.
בקשה להיתר לתוספת זכויות בניה מכוח זכויות לבניה של קומה חלקית על הגג יראו כניתנות מכוח התמ"א ולא מכוח הוראות תכנית גגות.

תיקון תכנית מתאר ארצית 3/38א

אושר בהחלטת ממשלה מס' 2138 מיום 8 דצמבר 2016. פורסם בי.פ. 7400 מיום 13 דצמבר 2016.
התיקון מתייחס למסלול הריסה ובניה מחדש מתוקף תמ"א 38 ומטרותיו העיקריות הן הגברת הפשטות של הוראות התמ"א, הגדלת הודאות לדרך חישוב הזכויות והגדלת תמריצי הבניה למימוש הריסה ובניה מחדש, תוך התייחסות להיקפי הבניה הקיימים במבנה המיועד להריסה.
התיקון קבע נוסחה חדשה לסל תוספת זכויות הבניה : 1.5 קומות נוספות עבור בניין בן קומה אחת, 2.5 קומות נוספות עבור בניינים בני 2 קומות, 3 קומות עבור בניינים בני 3 קומות ו-3.5 קומות עבור בניינים בני 4 קומות ומעלה.

5.15 מסמך אדריכל

בהתאם למסמך ניתוח זכויות לחלקה מאת אדריכל דוד לב מיום 29.07.2021 עולה כדלקמן :
שטח להפקעות – 298 מ"ר
שטח חלקה נטו – 919 מ"ר
ניתן לתכנן מבנה הכולל 22 יח"ד בשטח עיקרי+ממ"ד כולל של 1,905.35 מ"ר במבנה בן 6 קומות + קומת חניון הכוללת 44 מקומות חניה במכפילי חניה.

5.16 איכות סביבה

- בבדיקה באתר המשרד להגנת הסביבה לא נמצא מידע/ הערות לגבי הנכס הנדון.
 - בהחלטת הועדה למתן היתר הבניה שניתנה לחלקה צמודה מזרחית בשנת 2018 (חלקה 4) אין הפניה או דרישה המצביעים על עדות לקיום בעיית איכות סביבה /קרקע ו/או לביצוע בדיקות קרקע.
 - סביבת הנכס משמשת כיום למגורים, בהיקפה קיימים מבני מגורים.
- לא הובא לידיעת הח"מ מידע לגבי קיומם של נושאים הקשורים לאיכות הסביבה בסביבת הנכס לרבות מידע לגבי חומרים מסוכנים.
- יחד עם זאת יובהר כי החתום מטה אינו בקיא ו/או בעל הידע לביצוע בדיקות לגילוי וזיהוי חומרים מסוכנים ו/או כאלו אשר קיומם עשוי להשפיע על שווי הנכס. לאור האמור החתום מטה אינו אחראי לנושא החומרים המסוכנים /או גילויים.

5.17 עתירות

בהתאם לבדיקה באתר רשות העתירות עולה כי עפ"י בדיקה ראשונית הנכס אינו נכלל בתחום אתר עתירות.

6. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה

בבואי להעריך את שווי הזכויות בנכס הנדון, לקחתי בחשבון בין היתר, את העקרונות, הגורמים והשיקולים כדלקמן:

6.1 עקרונות שומה

בהערכת השווי של נכס מקרקעין בנוי קיימות שלוש גישות שומה עיקריות:

גישת ההשוואה -

בגישה זו עורכים השוואה לעסקות ומחירים בנכסים דומים ומתאימים אותם לנכס נשוא ההערכה בפרמטרים מתאימים (כגון: גודל, מיקום, זכויות בניה, רמת בניה וכיו"ב).

גישה זו הינה בד"כ הגישה המועדפת והקשיים הקיימים בישומה הינם בד"כ עקב חוסר עסקות ומחירים בנכסים דומים. גישה זו משמשת הן להערכת קרקע לא מבונה והן להערכת שטחים בנויים.

גישת ההכנסות -

בגישה זו נקבע השווי ע"י היוון ההכנסות הספציפיות הקיימות בנכס המוערך, או בהשוואה להכנסות מנכסים דומים תוך התאמות הנדרשות (בדומה להתאמות הנדרשות בגישת ההשוואה). מקדם ההיוון תלוי גם הוא בסוג הנכס ובגורמים שונים נוספים.

גישת העלויות -

בהתאם לגישה זו, שווי של נכס מקרקעין בנוי הינו סיכום של:

+ שווי הקרקע לנכס

+ עלות המבנה (השווי הפיזי שלו)

+ "רווח יזם" (הכולל מימון, רווח, זמן, העובדה שהנכס קיים וכיו"ב)

= שווי הנכס הבנוי

=====

הערכת שווי הקרקע בגישת העלויות נקראת "שיטת החילוץ" ולפיה:

שווי הנכס הבנוי מוערך בגישת ההשוואה או בגישת ההכנסות

בניכוי "רווח יזם" בהתאם לאופי הפרויקט ולמקובל בשוק

-- בניכוי עלות הקמת המבנה מוערכת בגישת ההשוואה בהתאם למאפייניו השונים

= שווי הקרקע

=====

הערכת שווי הנכס נערכה בשילוב גישת החילוץ וגישת ההשוואה.

6.2 הזכויות בחלקה כוללות מספר רכיבים:

- שני מבני מגורים הכוללים 6 תת חלקות, רובן בשימוש מגורים ואחת משרדים.
- זכויות בניה בהתאם לתוכניות בנין עיר בתוקף.
- זכויות בניה לפי תמ"א 38, במידה והורסים את הבנוי ומקימים פרויקט מגורים חדש.

6.3 הזכויות המהוות את הנכס

הנכס מהווה חלקים מהחלקה הכוללת זכויות קנייניות. בנוסף כאמור לחברה זכויות חוזיות כדלקמן:

זכויות קנייניות

- תת חלקות 5, 6, אשר מהוות 2 דירות מגורים תת חלקה 5 הינה בשימוש משרדים ותת חלקה 6 בשימוש מגורים.
- תת חלקה 5 בשטח רשום של 114.9 מ"ר לרבות ההצמדות.
- תת חלקה 6 בשטח רשום של 112.26 מ"ר לרבות ההצמדות.
- תת חלקות 5+6 הינן בעלות 42.4% מהזכויות ברכוש המשותף (הכולל בין היתר את זכויות הבניה עפ"י תב"ע בתוקף ותמ"א 38).

זכויות חוזיות

- החברה התקשרה בהסכם פינוי בינוי עם תת חלקות 1, 3. תת חלקות 1 ו-3 הינן בעלות כ- 29.53% מהזכויות ברכוש המשותף.
- החברה התקשרה בהסכם פינוי בינוי עם תת חלקה 2 שהינה בעלת כ- 22.43% מהזכויות ברכוש המשותף. ההסכם האמור נחתם ביום 12 אוגוסט 21. בהתאם למידע שנמסר מב"כ החברה, עולה כי נכון ליום 30.06.21 המו"מ בין הצדדים היה בשלבים מתקדמים מאוד וכלל הסכמה לגבי כל העקרונות המסחריים והמשפטיים. לפיכך, בחוות דעת זו, הובאו בחשבון הזכויות האמורות גם ליום 30.06.21.
- הזכויות האמורות מהוות זכות לקבל 51.96% מהשטחים שיבנו בניכוי בניה ומסירה של 3 דירות מגורים בשטח כולל של 340 מ"ר.

6.4 השימוש המיטבי הינו הגבוה מבין החלופות כדלקמן:

חלופה א – שווי הבנוי כיום.

חלופה ב' – שימוש ביניים במבנה הקיים, השלמת חתימת הסכמים עם בעל הזכויות האחרון בחלקה (בעל 5.6% מהזכויות) אשר עימו מתנהל כבר מו"מ, הריסת הקיים והקמת פרויקט מגורים חדש המנצל את מלוא הזכויות הניתנות לניצול בהתאם למסמך האדריכל.

6.5 שווי חלק בנוי – הגישה הרלוונטית להערכה הינה השוואה.

כאמור תכנית הבקשה להיתר לא אותרה, ושטח תת החלקות חושבו בהתאם לשטחן הרשום.

תת חלקה 5 מהווה כיום שטחים משרדים הכוללת חלוקה פנימית מותאמת משרדים. הונח עלות התאמה לדירת מגורים.

תת חלקה 6 מהווה דירת מגורים ברמת גמר ותחזוקה טובה.

6.6 זכויות בניה – הגישה הרלוונטית להערכה הינה גישת השוואה והחילוץ. הזכויות

חושבו בהתבסס על תחשיב אדריכל דוד לב מיום 29.07.21.

6.7 בהערכה נלקחו בחשבון, בין היתר, גורמים ושיקולים אלו:

6.7.1 מיקום הנכס

6.7.2 רחובות חורב ופרויד מהווים צירי תנועה מרכזיים בסביבה

6.7.3 שטח החלקה

6.7.4 שטח החלקה לאחר הפקעות מתוכננות

6.7.5 לחלקה זכויות הבניה עפ"י תב"ע בתוקף וכן תמ"א 38 (במידה והורסים את הקיים).

6.7.6 חישוב זכויות הבניה התבסס על תחשיב אדריכל דוד לב מיום 29.07.2021 ממנה

עולה כי בכפוף לאישור של הועדת הרישוי ניתן להקים בחלקה מבנה מגורים הכולל 22 יח"ד, אשר זכויות הבניה נובעות מ:

זכויות בניה עיקריות לפי תב"ע – 606.54 מ"ר

זכויות בניה לפי תמ"א 38 (בהנחה שהורסים את הקיים) – 1,034.8 מ"ר

זכויות להקמת ממ"דים (לפי 22 יח"ד) – 264 מ"ר

סה"כ שטח פלדלת – 1905.35 מ"ר.

6.7.7 מועד מימוש ודחייה – מאחר ונכון להפקת שומה זו נחתמו הסכמי פינוי בינוי עם בעלים של 95.4% מהזכויות בחלקה ומתנהל מו"מ עם בעל יתרת 5.6% מהזכויות, הרי הוודאות להסכמה כוללת הינה גבוהה ובכל מקרה כבר בשלב זה ניתן ל"הניע" מהלך תכנוני מול הרשויות (כולל כניסה לתחולת תמ"א 38 במידה ותוקפה לא יוארך).

6.8 בתקופה שעד קבלת ההיתר והריסת הקיים (הערכה סבירה כשנתיים) הובאו בחשבון דמ"ש ראויים.

6.9 **היטל השבחה**
מסמך האדריכל אינו כולל הקלות ולפיכך אין צפי להיטל השבחה בגין הקלות. יחד עם זאת, בוצע אומדן ראשוני להיטל ההשבחה בגין תוכניות בנין עיר בתוקף.

6.10 השפעת מגפת קורונה

- נראה כי בימים אלה, מדינת ישראל נמצאת בפתחו של גל תחלואה נוסף וזאת לצד הגברת מבצע החיסונים בקרב האוכלוסייה הבוגרת והצעירה.
- בשלב זה קשה להעריך את מועד סיומו והיקפו של גל התחלואה הנוכחי לרבות ההשלכות הכלכליות שחלו כתוצאה מהשבחת הפעילות והמגבלות שהיו ויתכן שיוחזרו בהיקפים לא ידועים בעתיד הקרוב.
- סביר כי למשבר הקורונה יהיו השלכות כלכליות לרבות על שוק הנדל"ן בענפי השונים (סביר כי ההשפעה תהיו בכיוונים ובעוצמות שונות בענפים השונים) אולם בשלב זה לא ניתן להעריך את היקפן.
- יחד עם זאת, בשוק הנדל"ן למגורים ניכרת פעילות ערה הבאה לידי ביטוי בהיקף ביקושים ובהתאם בעליית מחירים.
- לפיכך, בשלב זה קשה לצפות מה תהיינה השפעות ארוכות הטווח של המגיפה לגבי שוק הנדל"ן למגורים בכלל ובאזור חיפה בפרט. נכון למועד עריכת חוות הדעת לא קיימות מספיק עסקאות המצביעות על שינוי מגמה ברמת המחירים ולכן לא הובאה בחשבון הפחתה לעומת עסקאות ההשוואה.

⁵ נכון ל- 30.6 תת חלקה 2 טרם חתמה על ההסכם אולם כמפורט לעיל, העקרונות המסחריים והמשפטיים גובשו וסוכמו ע"י הצדדים.

6.11 גילוי נאות

בהתאם לתקן 17.1 ביקשנו מן החברה מסמך גילוי נאות לגבי מספר נושאים. להלן תמצית דברים המסמך, מיום 10 יולי 2021 :

- לא קיימים בנכס דיירים מוגנים לפי חוק הגנת הדייר, תשל"ב-1972 .
- לא קיימים בנכס מחזיקים ללא הסכם שכירות בתוקף.
- לא קיימים בנכס מחזיקים שהם בעלי עניין בתאגיד, כגון : חברת בת חברות קשורות וכד'.
- לא קיים הסכם כלשהוא עם צד ג' לגבי הנכס הנדון ובכלל זה הסכם בנייה , הסכם או התחייבות שניתנו לרשות המקומית וכיוצא באלה.
- לא קיימת חבות בפיצויים בגין פגיעה של הנכס במקרקעי צד שלישי.
- לא קיימת חבות מהותית אחרת הקשורה למקרקעין שיש בה כדי להשפיע על שווי הנכס ואינה מפורטת בסעיפים לעיל.

6.12 ההערכה אינה כוללת מע"מ.

6.13 ההערכה הינה לזכות בנכס הנדון בשלמות, כשהיא חופשית מכל חוב, שיעבוד, תפיסה, זכויות צד ג' או בעיות רישום כלשהן.

7. מסד נתונים כבסיס לתחשיב

7.1 קרקע:

- גבעת זמר, עסקאות מאתר רשות המיסים:

תאריך	מגרש	חלקה	תמורה	יח"ד	מ"ר עיקרי	שווי קרקע ליח"ד	שווי מ"ר עיקרי
30/09/20	2,095	493	585,000	1	105	585,000	5,589
01/07/20		528	72,000,000	100	13,436	720,000	5,359
02/07/19	2,080	478	4,915,000	9	920	546,111	5,342
01/03/20	2,050	448	5,250,000	8	779	656,250	6,739
12/02/00	2,049	447	5,000,000	8	773	625,000	6,468
29/05/19	2,038	436	4,365,000	8	813	545,625	5,369

בשכונה נמכרות דירות בסדר גודל של כ- 20,500 נה למ"ר.

- שווי מ"ר מבונה - שמאוויות מכריעות:

- בשומה מכרעת ברח' מרגלית 15, שכונת שמבור, רכס הר הכרמל, חיפה, גוי"ח 10766/67, קבע השמאי המכריע ארז כהן, שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 10,200 נה/מ"ר מבונה עיקרי למועד 04.09.2017.
- בשומה מכרעת ברח' דיזראלי 34, שכונת אחוזה, רכס הר הכרמל, חיפה, גוי"ח 10782/23, קבע השמאי המכריע ארז כהן, שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 8,250 נה/מ"ר מבונה עיקרי למועד 10.06.2019.
- בשומה מכרעת ברח' אלחנן 6, שכונת מרכז הכרמל, חיפה, גוי"ח 12510/3, קבע השמאי המכריע יעקב פז, שווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים בסך 8,500 נה/מ"ר למועד 03.05.2017 (בהתאם לגישת החילוץ לפי שווי מ"ר פלדלת של 22,450 נה, חילוץ יזמות לפי 20% ועלויות הקמה למ"ר של 7,500 נה).
- בשומה מכרעת ברח' וודג'ווד 5, שכונת מרכז הכרמל, חיפה, גוי"ח 12510/7, קבע השמאי המכריע דוד טיגרמן, שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 10,000 נה/מ"ר למועד 28.10.2019 (בהתאם לגישת החילוץ לפי שווי מ"ר פלדלת הגבוהה מ- 25,000 נה ועלויות הקמה למ"ר של 8,000 נה).



7.2 נתוני מכר דירות מגורים (מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים)

רחוב שכטר :

קומה	כתובת	חדרים	שטח	שנת בניה	חלק נמכר	תמורה מוצהרת בש"ח	יום מכירה	גוש חלקה
קרקע	יוסף שכטר 24	5	132	2017	0.5	1,820,000	27/10/19	010787-0107-000-00
1	יוסף שכטר 43	5	145	2020	1	3,600,000	13/05/20	010787-0110-005-00
1	יוסף שכטר 43	4	113	2020	1	2,775,000	02/02/21	010787-0110-008-00
2	יוסף שכטר 43	5	160	2020	1	3,800,000	10/03/21	010787-0110-009-00
קרקע	יוסף שכטר 43	4	124	2020	1	2,810,000	23/06/21	010787-0110-006-00

ממוצע למ"ר – 24,700 ש"ח

רחוב גת:

קומה	כתובת	חדרים	שטח	שנת בניה	חלק נמכר	תמורה מוצהרת בש"ח	יום מכירה	גוש חלקה
4	גת 7	5	163	2018	1	3,950,000	12/07/18	010786-0051-000-00
5	גת 7	5	136	2018	1	2,990,000	20/09/18	010786-0051-010-00

ממוצע למ"ר – 23,100 ש"ח

רחוב ויתקין:

קומה	כתובת	חדרים	שטח	שנת בניה	חלק נמכר	תמורה מוצהרת בש"ח	יום מכירה	גוש חלקה
1	ויתקין 20	3	73	1950	1	1,600,000	06/05/21	010786-0089-004-00
1	ויתקין 8	4	106	2019	1	2,450,000	26/01/21	010786-0108-000-00
6	ויתקין 8	5	125	2019	1	4,100,000	19/05/20	010786-0108-012-00
3	ויתקין 8	4	111	2019	1	2,450,000	04/03/20	010786-0108-000-00
3	ויתקין 11	5	153	1960	1	4,900,000	18/02/20	010786-0022-000-00
2	ויתקין 8	5	125	2019	1	2,750,000	23/01/20	010786-0108-005-00
3	ויתקין 11	5	127	2018	1	3,350,000	23/01/20	010786-0022-000-00
קרקע	ויתקין 14	6	160	1986	1	3,500,000	22/01/20	010786-0102-001-00
3	ויתקין 11	4	97	1960	1	2,200,000	22/01/20	010786-0022-000-00
6	ויתקין 1	6	196	2021	1	5,300,000	27/11/19	010786-0015-014-00
6	ויתקין 8	5	125	2019	1	3,000,000	25/11/19	010786-0108-000-00
5	ויתקין 8	5	125	2019	1	3,000,000	11/06/19	010786-0108-000-00
3	ויתקין 8	5	125	2019	1	3,025,000	30/04/19	010786-0108-007-00

ממוצע למ"ר כ- 24,900 ₪.



רחוב אידר 11:

קומה	כתובת	חדרים	שטח	שנת בניה	חלק נמכר	תמורה מוצהרת בש"ח	יום מכירה	גוש חלקה
1	אידר 11	5	130	2019	1	3,050,000	20/06/21	010785-0023-000-00
קרקע	אידר 11	5	130	2019	1	3,000,000	05/05/20	010785-0023-002-00
2	אידר 11	4	126	2019	1	2,730,000	31/12/19	010785-0023-000-00
3	אידר 11	5	133	2018	1	2,995,000	02/09/18	010785-0023-006-00

ממוצע למ"ר – 22,700 ₪.

רחוב דיזרעלי:

קומה	כתובת	חדרים	שטח	שנת בניה	חלק נמכר	תמורה מוצהרת בש"ח	יום מכירה	גוש חלקה
1	דיזרעלי	5	118	2020	1	2,196,581	22/03/21	010782-0023-001-00
3	דיזרעלי 34	5	125	2020	1	2,267,550	03/03/21	010782-0023-000-00
6	דיזרעלי 34	4	116	2020	1	2,867,550	28/01/20	010782-0023-000-00
קרקע	דיזרעלי 34	4	109	2020	1	2,517,550	16/12/19	010782-0023-000-00
5	דיזרעלי 34	4	116	2020	1	2,717,550	08/12/19	010782-0023-000-00
2	דיזרעלי 34	5	123	2020	1	2,817,550	20/11/19	010782-0023-000-00
קרקע	דיזרעלי 34	4	117	2020	1	3,217,550	10/09/19	010782-0023-000-00
2	דיזרעלי 8	4	120	2018	1	2,407,000	07/02/19	010782-0005-008-00
קרקע	דיזרעלי 8	4	131	2017	1	2,830,000	14/02/19	010782-0005-002-00

ממוצע למ"ר – 22,300 ₪

רחוב חורב (מספר אי זוגי ממקום בצידו המזרחי של הרחוב):

קומה	כתובת	חדרים	שטח	שנת בניה	חלק נמכר	תמורה מוצהרת בש"ח	יום מכירה	גוש חלקה
6	חורב 43	3	102	2023	1	3,100,000	24/06/20	010783-0078-000-00
4	חורב 43	4	104	2023	1	2,330,000	30/08/20	010783-0078-000-00
1	חורב 39	4	117	2016	1	2,200,000	13/01/19	010783-0080-000-00
קרקע	חורב 39	3	90	2016	1	1,700,000	30/04/20	010783-0080-011-00
3	חורב 14	3	85	2013	0.5	912,500	22/03/21	010786-0004-000-00
1	חורב 14	5	137	2011	1	3,825,000	15/08/19	010786-0005-000-00

ממוצע למ"ר – 23,300 ₪



רחוב סמולנסקין:

קומה	כתובת	חדרים	שטח	שנת בניה	חלק נמכר	תמורה מוצהרת בש"ח	יום מכירה	גוש חלקה
8	סמולנסקין 27	5	141	2022	1	3,500,000	26/09/19	010779-0096-000-00
8	סמולנסקין 27	5	141	2022	1	3,580,000	23/08/20	010779-0096-000-00
6	סמולנסקין 27	5	128	2022	1	3,250,000	14/09/20	010779-0096-000-00
5	סמולנסקין 27	5	128	2022	1	3,200,000	19/11/20	010779-0096-000-00
5	סמולנסקין 27	5	128	2022	1	3,175,000	06/12/20	010779-0096-000-00
5	סמולנסקין 27	5	129	2022	1	3,200,000	10/12/20	010779-0096-000-00
5	סמולנסקין 27	5	143	2022	1	3,162,393	13/04/21	010779-0096-000-00
4	ויתקין 1	5	152	2021	1	3,850,000	27/04/20	010786-0015-013-00
3		4	130	2021	1	3,475,000	15/02/21	010786-0015-000-00
5		4	130	2021	1	3,650,000	22/04/21	010786-0015-000-00
5	סמולנסקין 28	3	60	2021	1	1,620,000	23/04/21	010779-0075-000-00
		5	152	2021	1	3,800,000	20/05/21	010786-0015-000-00
1	סמולנסקין 6	5	137	2021	1	3,200,000	13/05/21	010786-0010-000-00
7	סמולנסקין 27	5	145	2020	1	2,400,000	08/11/18	010779-0096-001-00
2	סמולנסקין 4	4	105	2020	1	2,595,000	25/06/20	010786-0009-006-00
1	סמולנסקין 4	4	102	2020	1	2,250,000	21/01/21	010786-0009-000-00
4	סמולנסקין 4	5	120	2019	1	3,220,000	26/08/19	010786-0009-000-00
4	סמולנסקין 4	5	149	2019	1	3,700,000	14/11/19	010786-0009-000-00

ממוצע למ"ר – 24,600 ₪

7.3 נתוני היצע לדמ"ש מבוקשים בשכונת רמת בגין (דירות 4 חדרים הכוללות מקום חניה):

כתובת	קומה	שטח	דמ"ש חודשיים, מחיר מבוקש ₪
אידר	3	92	4,200 ₪
	2	100	3,900 ₪
אסף דוד	4	110	5,500 ₪
אבא חושי	1	100	4,500 ₪
אסף דוד	4	95	4,200 ₪

סיכום:

הנכס ממוקם במיקום עדיף על נתוני ההשוואה וזאת לאור הנוף הנשקף ממיקומו.

מניתוח עסקאות מכר דירות תוך התאמה למיקום נכס עולה כי ניתן לאמוד שווי מ"ר בנוי פלדלת לדירות חדשות בנכס בכ- 27,000 ₪ למ"ר. בהתאם לגישת החילוץ אשר נערכה לחלקה הצמודה 4 (שהינה בבעלות בעלי הנכס ומתבססת בין היתר על החלטת ועדת הרישוי ותכנון מפורט) עולה כי שווי מ"ר פלדלת מוערך בכ- 9,100 ₪ למ"ר.

מניתוח עסקאות קרקע בשכונת גבעת זמר, שהינה שכונה בהקמה במיקום נחות לנכס עולה כי שווי מ"ר מבונה פלדלת הינו כ- 5,300 ₪ למ"ר כאשר שווי מ"ר בנוי הינו כ- 20,500 ₪. מביצוע התאמה למחירי המכירה ניתן להעריך שווי מ"ר מבונה בנכס בכ- 9,500 ₪ למ"ר.

מניתוח פסיקות שמאיים מכריעים עולה כי נקבעו שווים בטווח של 8,250 – 10,200 ₪ למ"ר למועדים קובעים בשנים 2017 – 2019. כאשר השמאי טיגרמן קבע שווי של 10,000 ₪ למ"ר מבונה בהתאם למחירי מכירה העולים על 25,000 ₪ למ"ר (מועד קובע 2019). בהתאם לאמור עולה כי שווי מ"ר מבונה הינו כ- 10,000 ₪.

לאור שהנכס מהווה חלקה צמודה בעלת מאפיינים דומים לחלקה 4, בה קיים תכנון מפורט, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של כ- 9,100 ₪ למ"ר.

8. תחשיב

8.1 שווי הזכויות הקנייניות:

חלופה א – לפי שווי הבנוי – תתי חלקות 5+6

תתי חלקה	שטח רשום	שווי מ"ר	סה"כ, ללא מע"מ
תתי חלקה 5	114.9	22,000 ₪	2,530,000 ₪
תתי חלקה 6	112.26	23,000 ₪	2,580,000 ₪
סה"כ			5,110,000 ₪

חלופה ב' – שווי החלקה - הריסת הקיים ובניה חדשה

שווי זכויות הבניה בחלקה – 100%

	שטח פלדלת, מ"ר	מקדם דחייה	שטח אקו'
פלדלת עילי - תבע	606	89.0%	539
פלדלת עילי - תמ"א 38	1,035	89.0%	921
ממ"דים	264	89.0%	235
סה"כ אקו'			1,695.75
שווי מ"ר מבונה			9,100 ₪
שווי החלקה כריקה ופנוייה			15,430,000 ₪

תחשיב:

שווי קרקע- 100%	חלק החברה	חלק החברה, ₪ - תתי חלקות 6,5	חלק יחסי תתי חלקה 5	חלק יחסי תתי חלקה 6
שווי קרקע בדחייה 15,430,000 ₪	42.4%	6,550,000 ₪	3,313,061 ₪	3,236,939 ₪
היוון דמ"ש לתקופת הדחייה (*)		240,000 ₪	121,395 ₪	118,605 ₪
שווי חלק החברה בנס		6,790,000 ₪	3,434,456 ₪	3,355,544 ₪
אומדן תשלום היטל השבחה		230,000 ₪-	116,337 ₪-	113,663 ₪-
שווי בניסוי היטל השבחה		6,560,000 ₪	3,318,119 ₪	3,241,881 ₪

(*) – מחושב לפי שיעור היוון של 5%.

9. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי הנכס, בשוק חופשי, בקריטריון של קונה מרצון למוכר ברצון, נקי מכל חוב שעבוד, משכנתא לרבות זכויות צדי ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל), תתי חלקות 5,6 - כ- 6,800,000 ₪ (ששה מליון ושמונה מאות אלף ₪) לא כולל מע"מ.

שווי הנכס בניכוי אומדן היטל השבחה – 6,560,000 ₪ (ששה מליון חמש מאות ושישים ₪).

שומות קודמות שנערכו לנכס – 3 שנים אחרונות:

הועברו לידינו שומות לגבי תת חלקה 6, כדלקמן (לא הועברו שומות לגבי תת חלקה 5):

מועד קובע	מערך השווי	שווי זכויות	מהות הנכס
31.12.2019	משה סגל	2,495,000 ₪	תת חלקה 6
31.12.2018	מטי לשם	2,500,000 ₪	תת חלקה 6

הנכס מופיע בדוחות הכספיים לתאריך 31/12/2019 כדלקמן:

תת חלקה 5 – בסכום 753,000 ₪.

תת חלקה 6 בסכום 2,495,000 ₪.

אומדן ראשוני להיטל השבחה הינו כ- 230,000 ₪ בגין תכניות בנין עיר בתוקף .
יובהר ויודגש כי הסכום הסופי יקבע בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה ותקנותיו.

10. שווי הנכס נכון ל- 31 דצמבר 2020

כאמור נערכו ע"י ידי מספר ביקורים בנכס וסביבתו במהלך 2020, 2021. מניתוח הנתונים שנערך על ידי במסגרת דו"ח סקר ראשוני לפרויקט ובמסגרת שומה זו עולה כי לא חל שינוי מהותי במצבו הפיסי והתכנוני של הנכס ביחס ל- 31/12/20. יחד עם זאת נכון ל- 31/12/2020 טרם התגבשו הסכמי פינוי בינוי בחלקה כפי שתוארו מעלה ועל כן תחשיב ניצול יתרת הזכויות נכון למועד זה הינו תחשיב ברמה של פוטנציאל תיאורטי בלבד אשר יש להביאו בחשבון בדחייה ובשיעור היוון המגלם את הסיכון לחוסר התממשות העסקה ולאור האמור אינו תורם באופן מהותי לשווי הנכס. לאור האמור שווי הנכס נכון לתאריך תאריך 31 דצמבר 2020 הינו (בגישה שמרנית) שווי הדירות- תת חלקות 5,6 בהתאם לתחשיב:

תת חלקה	שטח רשום	שווי מ"ר	סה"כ, ללא מע"מ
תת חלקה 5	114.9	22,000 ₪	2,530,000 ₪
תת חלקה 6	112.26	23,000 ₪	2,580,000 ₪
סה"כ			5,110,000 ₪

לאור האמור, שווי הנכס הנדון נכון לתאריך 31 דצמבר 2020 עומד על 5,100,000 ₪ לא כולל מע"מ (חמישה מיליון ומאה אלף ₪).

11. הצהרה:

הנני מצהיר כי אין לי עניין בנכס הנדון, וכי חוות דעתי נערכה לפי מיטב ידיעתי, הבנתי וניסיוני המקצועי.

בכבוד רב
אורן שפיצר
שמאי מקרקעין, כלכלן



שומה זו הוכנה עבור מזמינה והממוען לה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. אין לעשות שימוש בשומה ע"י כל צד שלישי שאינו המזמין או הממוען לדו"ח ללא קבלת אישור מראש ובכתב ממשרד אורן שפיצר שמאים בע"מ. הח.מ. לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.



טל: 03-7447788 פקס: 03-7441187

נייד: 052-2512647 הדגנים 21 גבעתיים

דוא"ל: oren@shamaim.co.il

אורן שפיצר שמאים בע"מ
שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים



www.shamaim.co.il

נספח הבהרות שומת למקרקעין מקיפה - חלקים בבית משותף

חלקה 3 בגוש 10785

רחוב חורב 28 ו-28א, חיפה



תצלום רחפן מבט ממערב אל הנכס (בעיגול אדום)

(מועד הצילום 1 יולי 2021)



חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל

אורן שפיצר שמאים בע"מ
שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים

www.shamaim.co.il



חבר האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל

טל: 03-7447788 פקס: 03-7441187

נייד: 052-2512647 הדגנים 21 גבעתיים

דוא"ל: oren@shamaim.co.il

אורן שפיצר שמאים בע"מ
שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים



www.shamaim.co.il

17 ינואר 2022

מספרנו: 69221.1

לכבוד

א. לוי השקעות ובניין בע"מ

נספח הבהרות לשומת מקרקעין מקיפה - חלקים בבית משותף

חלקה 3 בגוש 10785

רחוב חורב 28 ו-28א, חיפה

כללי

לבקשת מר עזרא לוי, מנכ"ל חברת א. לוי השקעות ובניין בע"מ ובהמשך לשומת נכס (מספרנו 69221) מיום 19 ספטמבר 2021 (להלן - "השומה"), התבקשנו להבהרות לשומה, כפי שיפורט להלן.

1.1 תמצית הבהרות

התבקשתי להתייחס לנקודות הבאות:

- **תחשיב שווי קרקע בחילוץ** – בהתאם למבוקש מובא תחשיב שווי קרקע בחילוץ.
- **נתוני השוואה** – מובאת התייחסות לנתוני ההשוואה והתאמתם לקביעת אומדן שווי למ"ר בנוי בנכס.

אורן שפיצר שמאים בע"מ
שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים



www.shamaim.co.il

לצורך התחשיב החילוץ נערך תחשיב לנתוני הפרויקט כולל אומדן נתוני הכנסות, הוצאות ותחשיב חילוץ, כמפורט להלן.

תחשיב אומדן תחשיב הכנסות על בסיס פרוגרמה:

מס דירה	קומה	תאור	פלדלת	גינה	מרפסת	שווי כולל מע"מ
1	קרקע	דירת גן 3 חד	125	84.0	0	ש"ח 3,650,000
2	קרקע	דירת גן 3 חד	85	84.0	0	ש"ח 2,910,000
3	קרקע	דירת 2 חד	45	0.0	12	ש"ח 1,420,000
4	1	דירת 3 חד	85	0.0	12	ש"ח 2,170,000
5	1	דירת 3 חד	85	0.0	12	ש"ח 2,170,000
6	1	דירת 3 חד	85	0.0	12	ש"ח 2,170,000
7	1	דירת 3 חד	85	0.0	12	ש"ח 2,170,000
8	2	דירת 3 חד	85	0.0	12	ש"ח 2,200,000
9	2	דירת 3 חד	85	0.0	12	ש"ח 2,200,000
10	2	דירת 3 חד	85	0.0	12	ש"ח 2,200,000
11	2	דירת 3 חד	85	0.0	12	ש"ח 2,200,000
12	3	דירת 3 חד	85	0.0	12	ש"ח 2,220,000
13	3	דירת 3 חד	85	0.0	12	ש"ח 2,220,000
14	3	דירת 3 חד	85	0.0	12	ש"ח 2,220,000
15	3	דירת 3 חד	85	0.0	12	ש"ח 2,220,000
16	4	דירת 3 חד	85	0.0	12	ש"ח 2,240,000
17	4	דירת 3 חד	85	0.0	12	ש"ח 2,240,000
18	4	דירת 4 חד	85	0.0	12	ש"ח 2,240,000
19	4	דירת 5 חד	85	0.0	12	ש"ח 2,240,000
20	5	דירת 4 חד	97	0.0	40	ש"ח 2,760,000
21	5	דופלקס גג 6 חד	97	0.0	40	ש"ח 2,760,000
22	5	דופלקס גג 5 חד	97	0.0	40	ש"ח 2,760,000
סה"כ כולל מע"מ						
ש"ח 51,580,000						
סה"כ ללא מע"מ						
ש"ח 44,085,470						

תחשיב ההכנסות הינו על בסיס כ- 24,500 ש"ח למ"ר אקווילנטי וכ- 27,000 ש"ח למ"ר פלדלת (מגלם מרפסות והצמדות).

תחזית הוצאות – להלן תחזית הוצאות לפרויקט:

סעיף	הערות - ערכים ללא מע"מ	סה"כ ללא מע"מ
כלליות:		
אגרות בנייה, היטלי פיתוח	באומדנה	1,590,000
תכנון ויועצים ופיקוח (כולל שמאות וליווי)	40,000 ₪ ליח"ד	880,000
חיבור חשמל	3,000 ₪ ליח"ד	66,000
משפטיות	1% ממכירות יח"ד היזם כולל מע"מ בניכוי 5 א' ₪ ליח"ד	300,000
שיווק	2% ממכירות יח"ד היזם כולל מע"מ	830,000
עמלת ערבות מכר	באומדנה	627,000
עמלות וריביות בנק	אומדן על בסיס תזרים משוער	374,000
תקורה ושונות	4% מעלויות הקמה	590,000
בלתי נצפה מראש	5% מעלויות הקמה	740,000
סה"כ		5,997,000
בניה: באמצעות ביצוע עצמי		
ברוטו עילי	4,500 ₪ למ"ר	10,440,000
תת קרקעי	2,600 ₪ למ"ר	2,240,000
מכפילי חניה	אומדן על בסיס הצעות מסחריות	960,000
מרפסות	2,300 ₪ למ"ר	1,210,000
סה"כ		14,850,000
סך עלויות, במעוגל, ₪		20,847,000

תחשיב שווי בחילוף:

על בסיס הנתונים שפורטו, להלן תחשיב שווי קרקע בחילוף:

סעיף	סה"כ א' ₪
הכנסות ללא מע"מ	44,085,470
חילוף יזמות 15%	-5,750,279
סה"כ בניכוי יזמות	38,335,191
הוצאות כלליות	-5,997,000
בניה	-14,850,000
סה"כ לקרקע	17,488,191
שווי למ"ר פלדלת	9,175

נתוני השוואה לשומה

במסגרת השומה הובאו נתוני השוואה רבים לשווי שטחים בנויים באזור שסביב הנכס. הנתונים נעו בטווח של 23-25 א' ש' למ"ר פלדלת. במסגרת השומה נלקח בסיס שווי של כ- 27¹ א' ש' למ"ר בנוי פלדלת מגלם מרפסות והצמדות. השוני נובע מביצוע התאמות לנתוני ההשוואה מהסיבות הבאות:

- לחלק מן הבניינים נוף פתוח אולם במיקום שלהערכתנו נחות ביחס לנכס הנדון.
- לחלק מן הבניינים מיקום דומה מבחינת שווי אולם ללא נוף פתוח וייחודי כמו לנכס הנדון.
- חלק מן הנתונים הינם לבניינים שאינם חדשים ויש צורך להתייחס לכך.
- חלק מן הנתונים כוללים עסקאות גם מן משנים 2019, 2020 ויש להתייחס לכך בעת ביצוע ההשוואות.

לאור כל האמור ולאחר ביצוע התאמות נדרשות למיקום, נוף, מועד בנית נכס ההשוואה ומועד העסקה, הגענו לנתון אשר צוין בשומה.

בכבוד רב

אורן שפיצר

שמאי מקרקעין, כלכלן



¹ שינוי של כ- 2% לעומת השווי למ"ר שנקבע לחלקה סמוכה נובע משינוי תכנון מינוריים.

טל: 03-7447788 פקס: 03-7441187

נייד: 052-2512647 הדגנים 21 גבעתיים

דוא"ל: oren@shamaim.co.il

אורן שפיצר שמאים בע"מ
שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים



www.shamaim.co.il

תאריך: 12 ינואר 2022

לכב'

חברת א. לוי השקעות ובנין בע"מ

א.ג.נ,

הנדון: שומת מקרקעין מקיפה - קרקע ועליה מבנה מגורים

חלקה 4 בגוש 10785 רחוב חורב 30, חיפה (להלן: "הנכס")

אנו מסכימים כי שומת המקרקעין מיום 23 ספטמבר 2021 (מספרנו 69421) ונספח הבהרות לשומה (מספרנו 69421.1) מיום 23 נובמבר 2021, אשר ניתנו על ידנו בקשר עם הערכת השווי בגין הנכס, יכללו בתשקיף מדף של חברת א. לוי השקעות ובנין בע"מ, ח.צ. 520041096 (להלן: "החברה") הצפוי להתפרסם בחודש ינואר 2022.

אני מסכימים כי מכתבנו זה יכלול בתשקיף המדף של החברה המיועד להתפרסם בחודש ינואר 2022.

בכבוד רב

אורן שפיצר שמאים בע"מ
ח.פ. 514878164



אורן שפיצר שמאים בע"מ
שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים



www.shamaim.co.il



חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל

חבר האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל

טל: 03-7447788 פקס: 03-7441187 נייד: 052-2512647 הדגנים 21 גבעתיים דוא"ל: oren@shamaim.co.il	אורן שפיצר שמאים בע"מ שמאות מקרקעין ליווי פרויקטים www.shamaim.co.il
---	---

17 ינואר 2022

לכב'
א. לוי השקעות ובנין בע"מ

הנדון – שומת מקרקעין מקיפה - קרקע ועליה מבנה מגורים
חלקה 4 בגוש 10785 - רחוב חורב 30, חיפה

לבקשתכם ובהקשר לשומת מקרקעין לנכס הנדון (מספרנו 69421) מיום 23 ספטמבר 2021 ולצורך יישום תקני IFRS בדו"חות הכספיים של חב' א. לוי השקעות ובנין בע"מ, בכפוף לכך שלא חלו שינויים בזכויות בנכס (מכירה/השכרה) ובכפוף לכך שלא חלו שינויים תכנוניים הננו לאשר כי נכון לתאריך 30 ספטמבר 2021 נראה כי לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס ביחס להערכתנו בשומתנו למועד הקובע- תאריך 30 יוני 2021 בו בוצע תחשיב אומדן השווי המלא.

בכבוד רב
אורן שפיצר
שמאי מקרקעין, כלכלן



טל: 03-7447788 פקס: 03-7441187

נייד: 052-2512647 הדגנים 21 גבעתיים

דוא"ל: oren@shamaim.co.il

אורן שפיצר שמאים בע"מ
שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים



www.shamaim.co.il

שומת מקרקעין מקיפה - קרקע ועליה מבנה מגורים

חלקה 4 בגוש 10785

רחוב חורב 30, חיפה



תצלום רחפן מבט ממערב אל הנכס (בעיגול אדום)

ספטמבר 2021

(מועד הצילום 1 יולי 2021)



חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל

אורן שפיצר שמאים בע"מ
שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים

www.shamaim.co.il



חבר האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל

טל: 03-7447788 פקס: 03-7441187

נייד: 052-2512647 הדגנים 21 גבעתיים

דוא"ל: oren@shamaim.co.il

אורן שפיצר שמאים בע"מ
שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים



www.shamaim.co.il

23 ספטמבר 2021

מספרנו: 69421

לכבוד

א. לוי השקעות ובניין בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה - קרקע ועליה מבנה מגורים

חלקה 4 בגוש 10785

רחוב חורב 30, חיפה

1. מידע כללי

1.1 מטרת השומה

לבקשת מר עזרא לוי, מנכ"ל חברת א. לוי השקעות ובניין בע"מ (להלן: "החברה" או "בעלי הנכס"), הננו מגישים בזאת חוות דעת לאומדן שווי זכויות החברה במקרקעין במועד הקובע.

נמסר לי ע"י החברה כי הנכס מוגדר על ידה כרכוש קבוע עפ"י תקן חשבונאי מס' 16

IAS

1.2 פרטי התקשרות והזמנת השומה

מזמין השומה: א. לוי השקעות ובניין בע"מ

באמצעות: גב' מירנה ג'שהאן- סנמכ"ל

מועד הזמנת השומה: 15 יוני 2021

התניות שכר טרחה: אין התניות לענין שכר הטרחה, לרבות תלות שכר הטרחה בתוצאות חוות הדעת.



www.shamaim.co.il

התחייבות לשיפוי: ניתנה ע"י חברת א. לוי השקעות ובניין בע"מ ביום 15 יוני 2021 לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה.

1.3

פרטי השמאי

- שם השמאי: אורן שפיצר.
- מספר רישיון: רישיון מס' 713 משנת 1999.
- בוגר לימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל אביב.
 - בעל תואר ראשון (B.A.) בניהול וכלכלה.
 - בוגר לימודי "קבלני בנין מוסמכים" של משרד העבודה.
 - חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל.
 - חבר האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל.
 - רשום במאגר המומחים של בתי המשפט בתחום שמאות מקרקעין.
 - עוסק בשמאות מקרקעין והערכת נכסים משנת 1996.
 - משנת 2006 בעל משרד עצמאי העוסק במגוון תחומי שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים.

1.4

הסכמות והצהרות השמאי

הנני נותן את הסכמתי כי חו"ד זו תפורסם בציבור ו/או תיכלל בדיווח כספי של מזמין השומה.

חוות דעת זו נערכה על פי תקן מספר 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין בדבר "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית".

אין ביני ובין מזמין השומה יחסי תלות כלשהם.

הנני מצהיר כי אין לי ענין אישי בנכס הנדון וכי חוות הדעת נערכה לפי מיטב ידיעתי, הבנתי וניסיוני המקצועי ולפי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו-1966.

במסגרת חוות הדעת הסתמכתי על מסמכים ו/או נתונים אשר הומצאו לי על ידי יועצים ומומחים אחרים.

פירוט מסמכים ששימשו לצורך השומה (חלקם נתקבלו ממזמין השומה):

- § חו"ד משפטית מעו"ד החברה (רצ"ב כנספח לשומה) בנוגע לתוקפה של החלטת ועדה המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה למתן היתר בתנאים לפרויקט (כמפורט בהמשך).
- § מסמכים משפטיים חלקם התקבלו מהחברה.
- § מסמך גילוי בהתאם לדרישות התקן.
- § מסמכים תכנוניים לרבות החלטת ועדת רישוי ותכנית הבקשה להיתר הכוללת את החלטות הוועדה, תב"עות.

הבהרה מהותית לענין בסיס תחשיב השומה

תחשיב השומה נערך על בסיס היקף זכויות הבניה הניתן לניצול אשר מתבסס בין היתר על החלטת ועדה המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה למתן היתר בתנאים לפרויקט מיום 20 יוני 2018 - לגבי היקף זכויות הבניה בנכס לרבות זכויות מתוקף תמ"א 38/3 ולרבות הקלות שאושרו.

תוקף ההחלטה שנתיים וכן שנה נוספת מתוקף חוק הארכת תקופות הוראת שעה – תש"ף 2020 – קרי, 20 יוני 2021.

הנחה מהותית בשומה זו הינה כי למרות שעבר התוקף הרשמי של ההחלטה, הרי ניתן יהיה להמשיך את תהליך קבלת ההיתר בהתאם להחלטה.

הנחה זו נסמכת על האמור לעיל:

- ההליך הגיע לשלב מתקדם של ביצוע התיקונים הנדרשים ע"י הוועדה והגעה לשלב חישוב אגרות והמתנה לשומת שמאי לענין היטל השבחה (על בסיס סטטוס טיפול בתיק שהופק מאתר העירייה).
- הוצגה בפנינו התכתבות בין אדריכל הפרויקט למהנדס העיר וסגן מהנדס העיר חיפה ממנה עולה כי עקב הקורונה והעובדה כי אגף הרישוי אף היה מושבת חלקית קיים עיכוב בסיום ההליך.
- בנוסף, הוצגה בפני חוות דעת משפטית (רצ"ב) מאת יועציה המשפטיים של החברה לפיה החלטת הוועדה המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה למתן היתר בתנאים לפרויקט הינה בתוקף מחייב וכי אם תובא טענה אחרת יהא בידי ערכאה שיפוטית להורות על הארכת תוקף כנדרש.

1.7

ביקור בנכס ומועד קובע לשומה

ביקור בנכס וסביבתו נערך ע"י החתום מטה מספר פעמים במהלך 2020, 2021.

ביקור אחרון נערך בתאריך 1 יולי 2021.

המועד הקובע לשומה הינו 30 יוני 2021 .

לא הובא או הגיע לידיעתי מידע לפיו חלו בתקופה שבין המועד הקובע לבין תאריך עריכת השומה, שינויים מהותיים לרבות שינויים במאפייני הנכס אשר עשויים להשפיע על שווי הנכס.

2. פרטי הנכס

גוש :	10785
חלקה :	4
שטח רשום :	1,045 מ"ר
שטח נטו :	898 מ"ר, בהתאם לתכנית מודד במסגרת הבקשה להיתר, לאחר הפקעה מתכוננת של 147 מ"ר (לפי מפת מודד).
מהות הנכס :	מבנה מגורים המשמש כיום כמשרד בשימוש עצמי של בעלי הנכס.
זכויות :	בעלות
מיקום :	רחוב חורב 30, חיפה

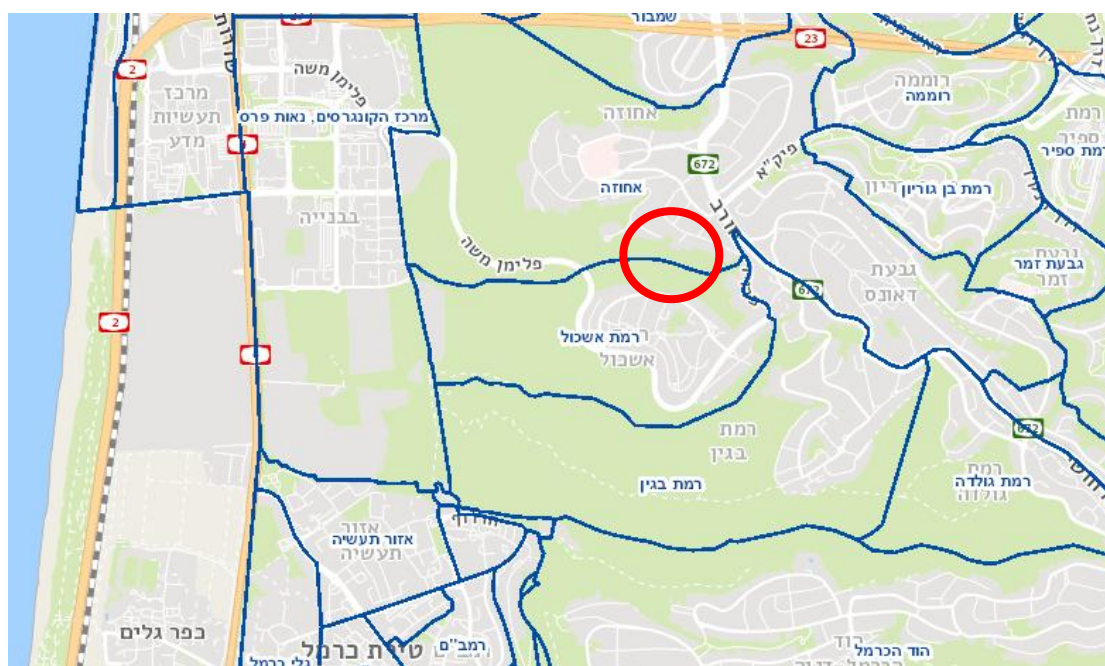


3. תיאור הנכס והסביבה

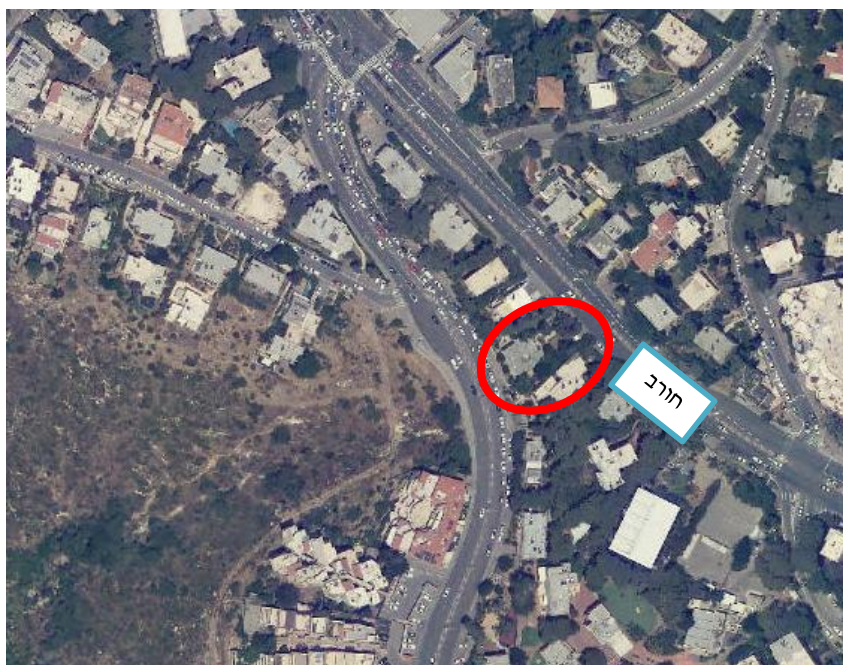
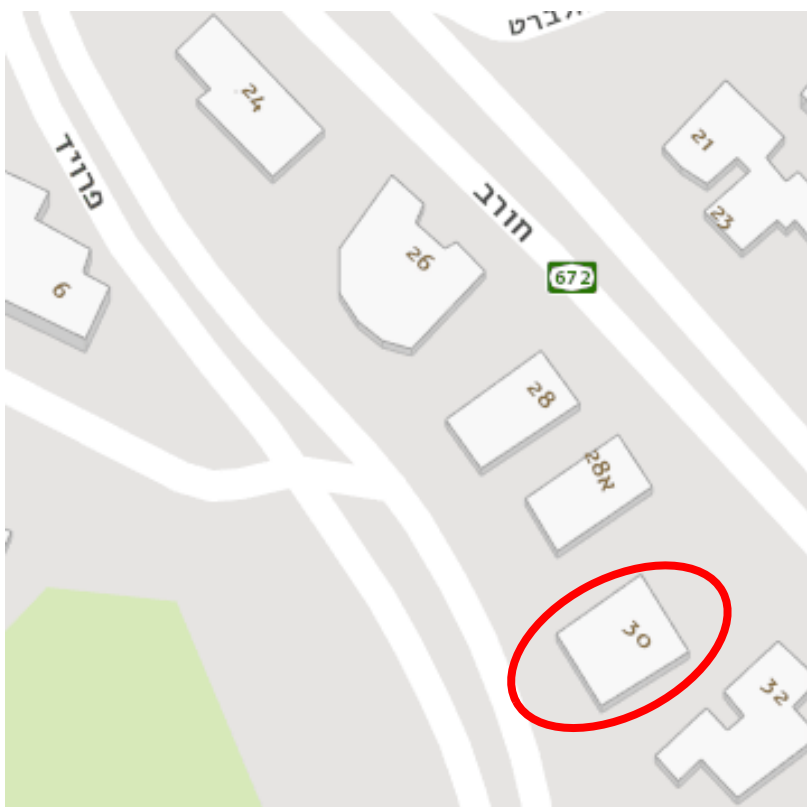
3.1 תיאור הסביבה

הנכס ממוקם בחלקה הצפוני של שכונת רמת בגין בחיפה. החלק הצפוני של השכונה ממוקם ממערב לשכונת רמת אשכול, מדרום וממזרח לשכונת אחוזה. הנכס ממוקם בין רחוב חורב ממזרח לבין רחוב פרויד ממערב. סביבת הנכס, מהווה אזור מגורים המאופיין בבני מגורים ברובם בני 2-5 קומות, בנויים בבנויה ותיקה. בסמיכות לנכס מצפון, מרכז מסחרי הידוע כ"מרכז חורב" וכן מבני ציבור ושטחים ציבורים. רחוב חורב מהווה ציר תנועה מרכזי בשכונה המקשר בין שדרות מוריה מצפון ושדרות אבא חושי מדרום. רחוב פרויד הינו ציר תנועה מרכזי בסביבה, המקשר בין רחוב חורב בצפון ורחוב ווינשל אברהם בדרום, מהווה חלק מציר תנועה המקשר בין המבואות הדרומיים של חיפה (אזור התעשייה מת"מ, הכניסה לכביש המנהרות) לבין אזור מרכז הכרמל. בסביבה פיתוח ותשתית עירונית מלאה וניכרת מצוקת חנייה.

מפת מיקום הנכס (מוקף באדום) ותצלום אוויר



מיקום הנכס - מוקף בעיגול



3.2 תיאור הנכס

הנכס מהווה את חלקה 4 בגוש 10785, בשטח רשום של 1,045 מ"ר. צורתה אינה רגולרית (דמוית מחומש), פני הקרקע בשיפוע יורד מצפון מזרח לדרום מערב כאשר בדרום מערב בנוי קיר תומך (לכיוון רחוב פרויד). החלקה כוללת חזית באורך של כ- 21 מ' לרחוב חורב וכ- 22 לרחוב פרויד. בחזיתות החלקה לרחובות חורב ופרויד מסומנים שטחים להפקעה לצרכי דרך כדלקמן:

- רצועה בשטח של כ- 65 מ"ר בחזית לרחוב חורב
 - רצועה בשטח של כ- 82 מ"ר בחזית לרחוב פרויד
 - באופן ששטח החלקה נטו לאחר הפקעות יהיה כ- 898 מ"ר (השטחים הינם מתוך תכנית הבקשה להיתר בניה¹).
- בתחום החלקה בנוי כיום מבנה מגורים המשמש כחלק ממשרדי בעל הנכס. המבנה בן 2 קומות בשטח של כ- 290 מ"ר (בהתאם לתשריט בית משותף). קומה 1 (עליונה) – שימוש משרדים. קומת קרקע (תחתונה) – אינה בשימוש. מסביב למבנה גינה, בחלקה מטופחת (בחלק מזרחי לכיוון רחוב חורב) אשר כוללת שביל גישה למבנה החורב 28א אשר בחלקו משמש גם כמשרדי בעלי הנכס. ממערב לנכס ולרחוב פרויד מצוי ואדי המהווה שטח טבעי לא מפותח אשר מייצר לנכס נוף מרהיב ופתוח לכיוון מערב (עד לים).

מיקום החלקה מאתר GOVMAP:

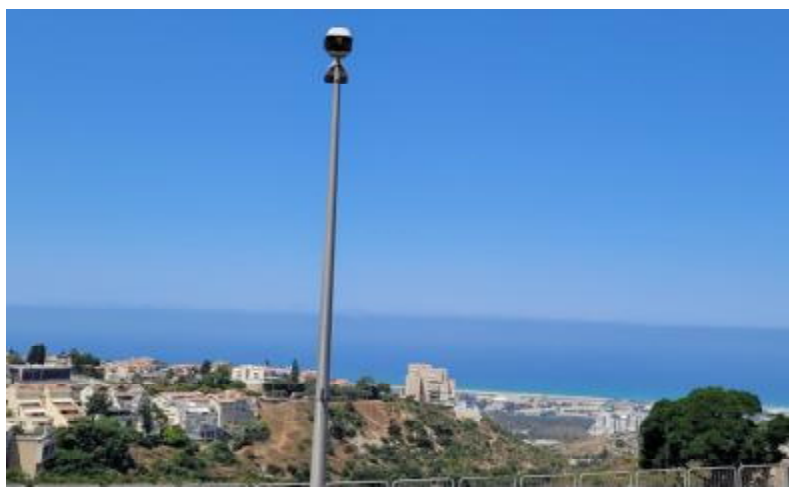


¹ כאמור, בהתאם לסעיף 4.4 להלן, שטח המוכר לעיריית חיפה הינו 204 מ"ר.

מבט מרחפן אל הנכס מכיוון צפון מזרח (בחלק הימיני של התמונה רחוב פרויד ובחלק השמאלי רחוב חורב)



מבט לנוף הנשקף מערבה מכיוון הנכס



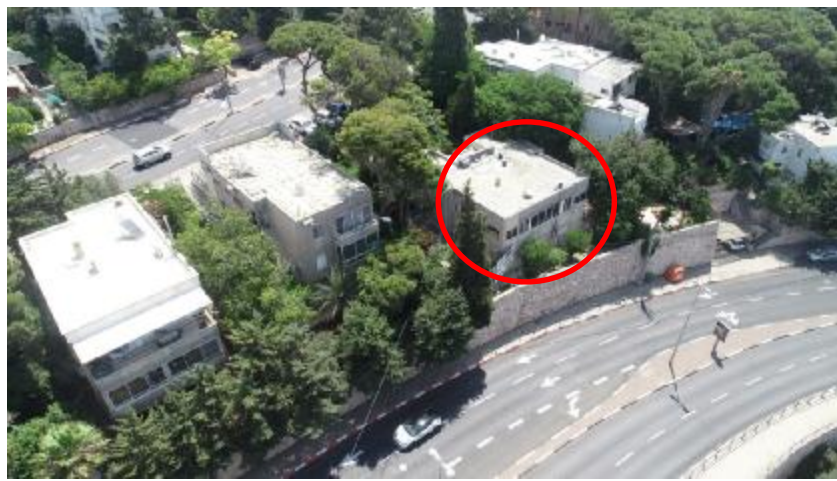
מבט לנוף מערבה ממעוף ציפור ממזרח לנכס (בסימון מיקום הנכס)



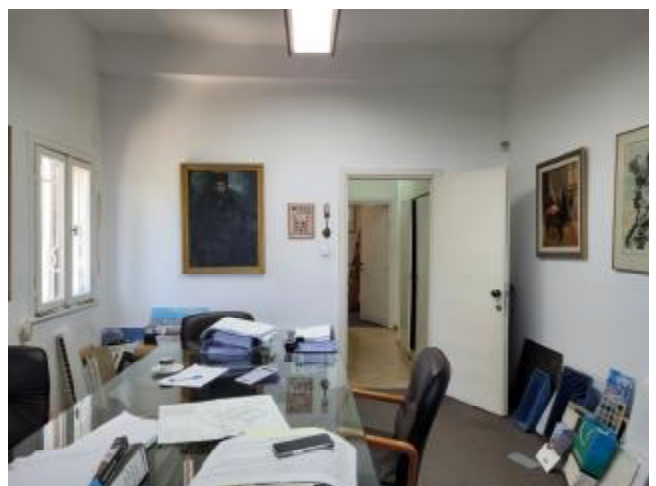
המבנה הבנוי
קומה 1 (עליונה) במבנה מכיוון מזרח (רחוב חורב)



חזית מכיוון צפון מערב (רחוב פרויד)



פנים הנכס – קומה 1 (עליונה):



פנים הנכס – קומת קרקע:



גבולות הנכס:

צפון מערב - צלע למבנה בשימושים מעורבים מגורים ומשרדים (מרביתו בבעלות בעלי הנכס), חורב 28א.

דרום מזרח - צלע לבית מגורים בן 5 קומות, חורב 32.

דרום מערב - חזית לרחוב פרויד דו סיטרי, מעברו מבני מגורים בני 2 קומות.

צפון מזרח - חזית לרחוב חורב, דו סיטרי, מעברו ואדי, המהווה שטח טבעי לא מפותח ונוף פתוח.

רישוי המבנה הקיים:

באתר הועדה המקומית לא נמצאו היתר בניה של הבנוי כיום.

בפרוטוקול ועדת המשנה מס' 98 מיום 20.06.18 מצויין, כי "אין היתר לבניין, מס' הקומות לפי תמונות ומס' יח"ד לפי נסח הטאבו".

² הכוונה כי תיאור הבניין הקיים בפרוטוקול הועדה מבוסס על תמונות ונסח טאבו ולא על היתר.

4. מצב משפטי – הזכויות בנכס

4.1

מידע מפנקס בתים משותפים

מפלט מידע מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 06.07.21 עולים הפרטים הבאים :
גוש : 10785 חלקה 4 בשטח רשום של 1,045 מ"ר

חלקת משנה	בעלויות	שטח במ"ר	קומה	הצמדות והצמדות משותפות (סימונים):	חלק ברכוש המשותף	הערות
1	א. לוי	57.5	קרקע	ו,ז	6/26	משכנתא דרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט לישראל
2	השקעות ובניין בע"מ	28.5	קרקע	ג,ד	3/26	
3		175.1	ראשונה	א,ב,ד,ה,ז,ח	17/26	

תיאור ההצמדות :

סימן	תיאור	שטח במ"ר
א	קרקע	252.5
ב	קרקע מקורה	6.25
ג	קרקע ועליה סככה	5.51
ד	קרקע	30.45
ה	קרקע	465.35
ו	קרקע ועליה סככה	6.65
ז	קרקע	31.75
ח	גג	180.85

חכירות – שכירות לטובת עיריית חיפה תאריך סיום 07/08/2993 (ראה סעיף 4.4).
הערות – הערה על הפקעה חלק מחלקה לפי סעיף 19, ילקוט פרסומים 4769 עמוד 2293⁴ מיום 17.06.99.
הערה א.ש - בהתאם למסמכי הבית משותף, חלקת משנה 3 כוללת דירה בשטח 175.1 מ"ר ושני מחסנים בשטחים 9.9 מ"ר ו- 22.7 מ"ר.

³ החכרת 204 מ"ר לעיריית חיפה לטובת הרחבת הרחובות שסביב.

⁴ בנסח נפלה כפי הנראה טעות קולמוס ברישום- ההערה על ההפקעה התפרסמה בעמוד 3922.

4.2 מידע מתיק בית משותף

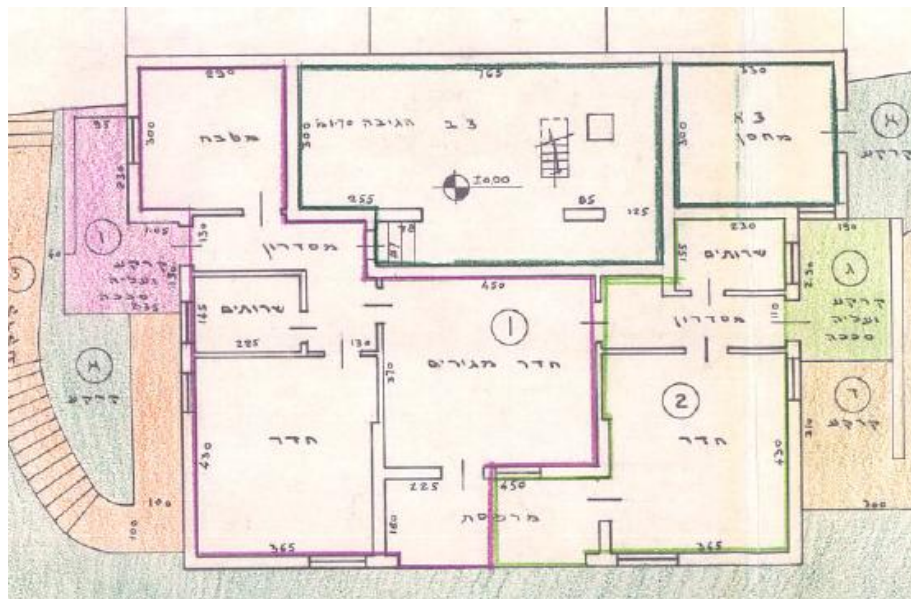
השטח הבנוי נרשם כבית משותף. בהתאם למסמכי הבית המשותף עולה כדלקמן:
חלקה 4 – בשטח 1,045 מ"ר.

תיאור תתי החלקות:

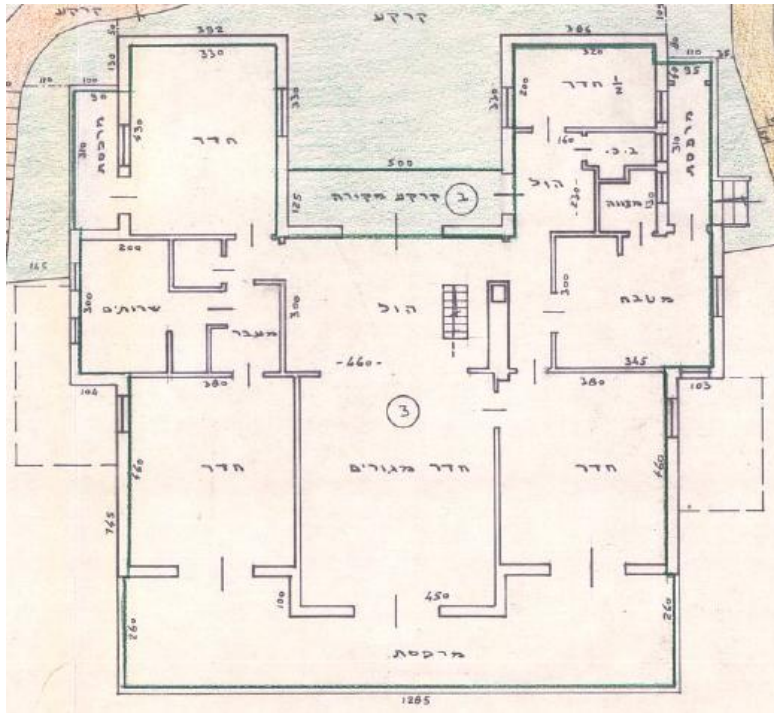
מס' חלקה משנה	שטח הרצפה במ"ר	תיאור הדירה	קומה	חלקים ברכוש המשותף	צ מ י ד ו י ת		
					תיאור ההצמדה	סימון בתשריט	שטח במ"ר
4/1	57.50	דירה	קרקע	6/26	קרקע ועליה סככה	ו	6.65
4/2	28.50	דירה	קרקע	3/26	קרקע ועליה סככה	ג	5.51
4/3	175.10	דירה ו-2 מחסנים	ראשונה	17/26	קרקע מקורה קרקע קרקע גג	א ב ה ח	252.50 6.25 465.35 180.85

לבית המשותף תקנון מוסכם

תת חלקות 1-2 – קומת קרקע



תת חלקה 3 – קומה ראשונה



4.3

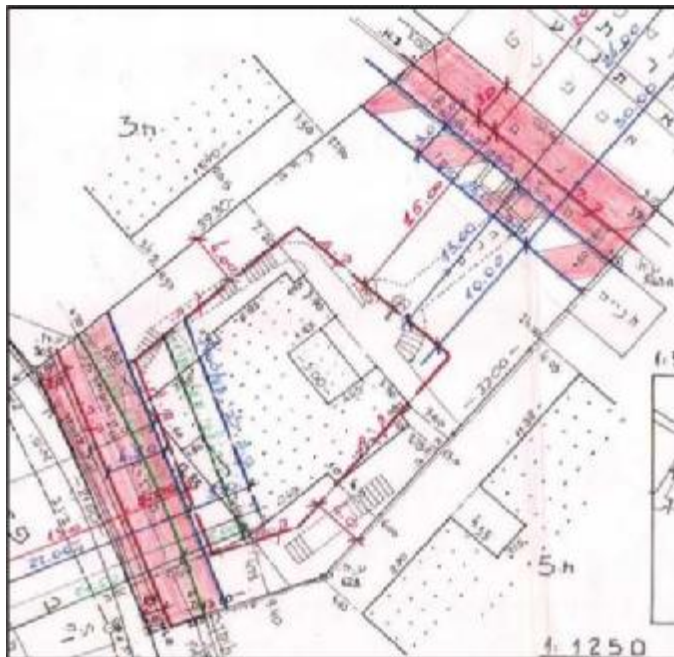
מסמכים לעניין רכישת הנכס

על פי המסמכים שהוצגו מהחברה עולה כי הזכויות בנכס נרכשו בשנת 1991. הוצג בפני מסמך העברה מנאמן לנהנה (ללא תאריך וללא חתימת רשויות המס) לפיו מר עזרא לוי העביר את זכויותיו בנכס לחברה א. לוי קבלני בניין בע"מ (על פי מידע מן החברה - א. לוי קבלני בניין הינו שמה הקודם של חב' א. לוי השקעות ובניין בע"מ).

שטר שכירות - החכרת 204 מ"ר לטובת עיריית חיפה

בהתאם לשטר שכירות שנערך ביום 07.03.94, בין בעלי הנכס בעבר (גוטמן אליזבט אלישבע ו-חיה רונן) לבין עיריית חיפה, עולה כי מתוך שטח החלקה של 1,045 מ"ר הושכר תמורת 1 ₪ לעירייה שטח של כ- 204⁵ מ"ר לתקופה של 999 שנים עד שנת 2993.

השטח (מסומן בוורוד) הינו רצועות להרחבת רחובות פרויד וחורב.



⁵ כאמור לפי מפת מודד עדכנית יופקעו כפי הנראה כ- 147 מ"ר.

5. מצב תכנוני והיתר בניה

בהתאם לדף מידע תכנוני מאתר הועדה המקומית חיפה עולה כי בתחום הנכס חלות בין היתר התכניות כדלקמן:

5.1 תכנית חפ/1/ד

התכנית פורסמה ברשומות ב- 07.10.1941



תשריט התכנית אינו ברור, יחד עם זאת, בהתאם לדף המידע מהועדה המקומית, בהתאם לתכנית הנ"ל יעוד הנכס הינו מגורים א

5.2 תכנית חפ/718/א

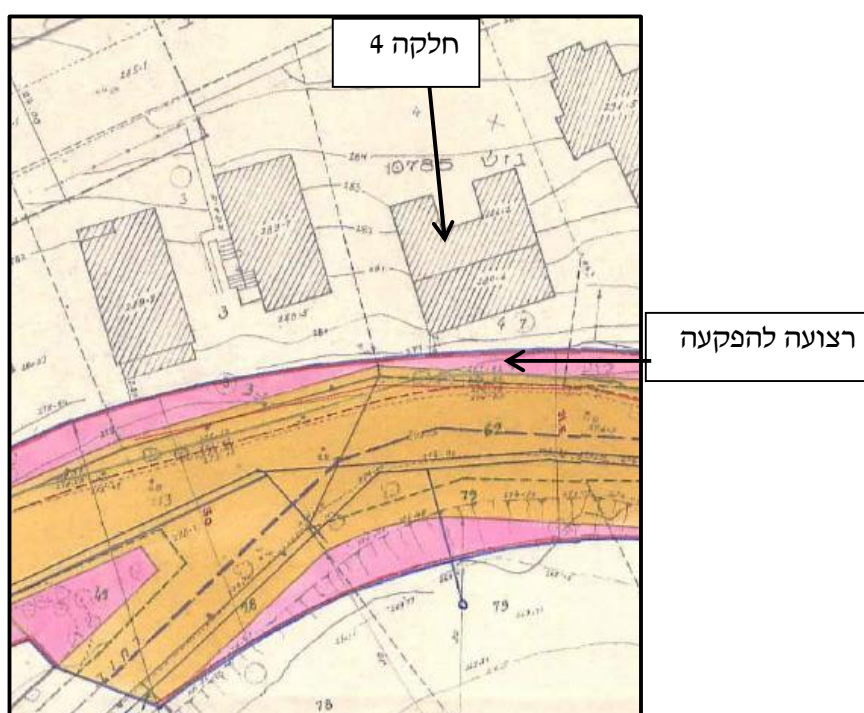
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1554 בתאריך 25.09.1969 הגבלות הנוגעות לאזור מגורים "א":
גובה הבניינים לא יעלה על 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

5.3 תכנית חפ/229/ה

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3021 בתאריך 02.02.1984
אזור מגורים א – אחוזי בניה מוצעים 60%.
בחישוב אחוזי בניה יכללו כל שטחי הבניין פרט ל:
קומת עמודים, מקלט, שרות כללי בבתים גבוהים ורבי קומות בלבד: כמו חדר הסקה ומחסן כלי גינה, מחסנים דירתיים, חניה מקורה ופיר מעלית.

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3484 בתאריך 17.09.1987.
 התכנית מגדירה שטחים שאינם נכללים באחוזי הבניה הכוללים בין היתר: קומת
 עמודים, שירותי בית כללים ומשותפים לכל הדירות, מחסן לכל דירה בתנאים, חניה
 מקורה בתנאים, מרפסות גג בלתי מקורות, 12 מ"ר משטח חדר מדרגות משותף
 לשתי דירות או יותר, בליטות דקורטיביות עד 60 ס"מ ועוד.

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4243 בתאריך 01.09.1994.
 מטרת התכנית הינה הרחבת רחוב פרויד.
 התכנית מסמנת שטחים להפקעה



התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3484 בתאריך 17.09.1987.
 התכנית מגדירה שטחים שאינם נכללים באחוזי הבניה הכוללים בין היתר: קומת
 עמודים, שירותי בית כללים ומשותפים לכל הדירות, מחסן לכל דירה בתנאים, חניה
 מקורה בתנאים, מרפסות גג בלתי מקורות, 12 מ"ר משטח חדר מדרגות משותף
 לשתי דירות או יותר, בליטות דקורטיביות עד 60 ס"מ ועוד.

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4896 בתאריך 26.06.2000
 במסגרת הוראות התכנית נקבע כדלקמן :
 גובה הבניין המותר הינו מכפלה של מספר הקומות בגובה ממוצע של 3 מ'
 גובה קומה מירבי מלא לא יעלה על 3.5 מ'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5384 בתאריך 29.03.2005
 במגרש הגובל לאורך שניים או יותר מצלעותיו עם דרכים מאושרות והעומד בתנאים
 נוספים לעניין הזוויות בין והדרכים וכן רוחבי הדרכים, זכויות שטח הבניה העיקרי
 המותר יגדלו בעשירית.
 הערה א.ש -בהתאם דף המידע של עיריית חיפה התכנית האמורה לא מסומנת כחלה
 בתחום הנכס אולם בהחלטת הועדה קיימת התייחסות לזכויות בגינה.

- התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6388 בתאריך 24.04.2012
- מטרות התכנית כוללות בין היתר שינוי הוראות בדבר אופן חישוב שטחים בבניי
 מגורים בהתאמה ל"תקנות חישוב שטחים" לרווחת הדיירים.
 הוראות התכנית כוללות בין היתר :
- הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בהקלה תוספת שטח עיקרי (לתכנית
 שאושרו לפני 1.8.89) של עד 6% משטח המגרש, 2.5% נוספים עבור תוספת
 קומה ולא יותר מ- 5%.
 - בבניינים שאינם גבוהים או רבי קומות שטח השירות ליח"ד לא יעלה על 45
 מ"ר. שטח זה יכלול את כל השטחים הקבועים בתקנות הארציות לחישוב
 שטחים. בנוסף לשטח זה מותרים שטח שירות לחניה מקורה עד 50 מ"ר, שטח
 שרות לקומת עמודים מפולשת, שטח עיקרי/שירות המיועד למרתפים שטח
 עיקרי לעליית גג.
 - גובה קומת חניה לא יעלה על 2.4 מ', בסמכות ועדה מקומית לאשר גובה שונה
 כאשר הדבר נדרש מסיבות טכניות ותכנוניות.
 - שטח מחסן דירתי יחושב כשטח שירות בכפוף לתנאים : 1. יותר מחסן אחד
 לדירה, שטח המחסן לא יעלה על 8 מ"ר נטו, למחסן לא יהיה קיר משותף עם
 הדירה אליה הוצמד או שהקיר ביניהם יהיה קיר בטון.

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8137 בתאריך 05.03.2019
 מהווה תכנית מתאר מכוחה לא ניתן להוציא היתרי בניה
 בהתאם לתשריט התכנית, הנכס מסומן ביעוד אזור מגורים.



אזור מגורים



המסמך כולל הנחיות לגבי היקף זכויות עיקריות, מענה לדרישות חניה וכיוצ"ב.



ההנחיות כוללות בין היתר :

אין לשמר חניות קיימות ניצבות מהרחוב.

באזור מגורים א – :

תקן החניה יהיה לפחות 2.25 מקומות לכל דירה נוספת חדשה בנוסף למס' חניות

שקיימות במגרש ולדירה קטנה מקום חניה אחד.

שטח עיקרי מינימלי לא יפחת מ- 54 מ"ר לא כולל ממ"ד

במידה ובונים יותר מ- 5 דירות חדשות חובה לפחות דירה חדשה קטנה אחת בשטח

70-75 מ"ר (כולל ממ"ד).

איזור א/1 - צבוע צהוב במפת האזורים, אזור מיוחד עפ"י תכנית חפ/2087 כביר – מטויט צהוב וכתום במפת האזורים מתחמי שימור יחודיים - צבוע סגול עם כוכבית במפת האזורים זכויות בנייה לבקשות מכח תמ"א 38									
האיזור	מצב מאושר		בתוספת למבנה קיים				הריסה ובניה חדשה		
	מס' קומות	% הבניה	תוספת קומות מכח התמ"א	תוספת יח"ד מכח התמ"א	זכויות בניה לדירות קיימות	מס' קומות לחישוב תוספת הזכויות	מס' קומות מקס'	שטח עיקרי ממוצע לדירה לחישוב מס' יח"ד מקסימלי	זכויות בניה עיקריות מקס'
מגורים א' (6)	3 + ק.ע	60%	2 (8)(2)	מס' יח"ד בקומה טיפוסית קיימת מוכפל ב-2	13 מ"ר עיקרי + ממ"ד	2.6	6 (4)	80 מ"ר	112%
			1.6 (5)(3)	מס' יח"ד בקומה טיפוסית קיימת מוכפל ב-1.6	13 מ"ר עיקרי + ממ"ד	1.6	5 (5)	80 מ"ר	92%
מתחמי שימור יחודיים: היינה, כרמל ותיק, שדי הנדיב, תל מאנה יוברט המפרי	3 + ק.ע	60%							

הבהרה - בהחלטת רשות הרישוי אושרה תכנית ל-6.5 קומות עיליות.

5.12

מסמך מדיניות תמ"א 38 חיפה 2020

מסמך המדיניות העדכני קובע כי בקשות להיתר, שנדונו ואושרו בוועדה מקומית טרם אישור עדכון זה למסמך המדיניות (לפני 7.7.20) **תקבע לגביהם החלטת הוועדה**. בקשות להיתר, שהוגשו במערכת אך טרם נדונו בוועדה, ייבחנו ויאשרו לפי המדיניות הקודמת מ-2016.

5.13

מסמך מדיניות חפ 2270

המסמך המדיניות נועד לפיתוח הרכס מוריה-חורב. המסמך כולל הגדרות של נפחי הבניה, המרווחים לבנייה חדשה, גודל יחידות הדיור, החניה, ההפרשות לצורכי ציבור והוראות נוספות.



5.14

תמ"א 38 ותיקוניה:**תמ"א 38**

אושרה בהחלטת ממשלה מספר 3537 מתאריך 14.04.05. התכנית קובעת הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה באמצעות תוספות בניה. התכנית תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 1.1.1980, למעט סייגים. התכנית מתירה בין היתר: הקמה של קומה אחת נוספת למבנה בתנאים, הוספת אגף נוסף למבנה בתנאים, הרחבת יח"ד בשטח של עד 25 מ"ר, סגירת קומה מפולשת.

תכנית מתאר ארצית 1/38 א

אושרה בהחלטת ממשלה מספר 1953 מתאריך 12.07.07.
התכנית מהווה שינוי לתמ"א 38, כוללת הבהרות ליחס בין זכויות הבניה הניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה שניתנו בתכניות מפורטות קודמות.

תכנית מתאר ארצית 2/38

אושרה בהחלטת ממשלה מספר 1334 מתאריך 04.02.10.
התכנית מהווה שינוי מס' 2 לתמ"א 38 ומטרתה בין היתר: קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
התכנית קובעת בין היתר כי הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה והקמתו מחדש בתוספת זכויות בניה כאמור בתכנית, בתנאים כמצוין בתכנית.

תכנית מתאר ארצית 3/38

אושרה בהחלטת ממשלה מספר 4737 מתאריך 07.06.12.
התכנית, מתירה תוספת זכויות הבניה בהיקף של עד 2.5 קומות טיפוסיות, סגירת קומה מפולשת, הקמת קומת גג חלקית, הרחבת קומות קיימות לצורך הגדלת הדירות ו/או הקמת אגף חדש.
התכנית כוללת בנוסף מנגנון של חיזוק מבנים ללא תוספת קומות בתמורה לתוספת הזכויות במגרשים אחרים בתחום אותה רשות מקומית.
בקשה להתיר לתוספת זכויות בניה מכוח זכויות לבניה של קומה חלקית על הגג יראו כניתנות מכוח התמ"א ולא מכוח הוראות תכנית גגות.

תיקון תכנית מתאר ארצית 3/38 א

אושר בהחלטת ממשלה מס' 2138 מיום 8 דצמבר 2016. פורסם ב.פ. 7400 מיום 13 דצמבר 2016.
התיקון מתייחס למסלול הריסה ובניה מחדש מתוקף תמ"א 38 ומטרותיו העיקריות הן הגברת הפשטות של הוראות התמ"א, הגדלת הודאות לדרך חישוב הזכויות והגדלת תמריצי הבניה למימוש הריסה ובניה מחדש, תוך התייחסות להיקפי הבניה הקיימים במבנה המיועד להריסה.
התיקון קבע נוסחה חדשה לסל תוספת זכויות הבניה: 1.5 קומות נוספות עבור בניין בן קומה אחת, 2.5 קומות נוספות עבור בניינים בני 2 קומות, 3 קומות עבור בניינים בני 3 קומות ו-3.5 קומות עבור בניינים בני 4 קומות ומעלה.

התקבלה החלטת ועדת המשנה בישיבתה מס 98 מיום 20.06.2018.
תוקף ההחלטה שנתיים וכן שנה נוספת מתוקף חוק הארכת תקופות הוראת שעה –
תש"ף 2020 - קרי עד 20 יוני 2021.
בהקשר זה ראה הבהרה בפרק מידע כללי – סעיף 1.6.
מבוקש:

לאשר תכנית להקמת בנין חדש בן 6 קומות מעל קומת חניה, שאינה תת קרקעית, 12 יח"ד תוך הריסת בנין קיים בן 2 יח"ד, כפוף לתמ"א 38/3' הבקשה כרוכה ב-:

- עודף שטח מעל המותר בגין תמ"א 38/3'.
- 6% הקלה יחסית.
- תוספת 2.5 קומות מעל המותר בגין תמ"א 38/3'.
- גובה בניין מעל המותר.
- בליטות למרווחים הצידיים ע"י ממ"ד, קיר עם פתחים ומסתורי כביסה.
- פיתוח גבוה מעל המותר.
- מסדים גבוהים מעל המותר.
- ממוצע גובה קומה עולה על המותר.
- גובה קומת החניה עולה על המותר.
- רמפת גישה לחניה שאינה תואמת את הוראות התוכנית חפ/1400/י"ב/1.
- העדר פתרון חניה בהתאם להחלטת הנהלת העירייה.

החלטה: לאשר בתנאים כדלקמן הכוללים ביו היתר:

1. התכנית תתוקן כך ש-:
 - א. תוראה הרחבה של 2 מ' לכוון רח' פרויד בתיאום עם אגף דרכים ויפה נוף.
 - ב. יושלם פתרון לגישה בטיחותית (סולם כלוב תקני וכו') למפלס הגיגון התחתון, הפתרון יתואם עם המחלקה לתכנון נוף.
 - ג. שטח הקומה העליונה לא יעלה על מחצית שטח הקומה שמתחת, כך שגובה הבניין לא יעלה על 6.5 קומות (לא כולל קומת חניה גלויה).
 - ד. תוראה דירה קטנה בשטח של 70-75 מ"ר (כולל ממ"ד), זאת על פי המדיניות שנקבעה ע"י הועדה המקומית לגבי בקשות להיתר להריסה ובניה מחדש לפי תמ"א 38.
 - ה. גובה משטח החניה במרווחים לא יעלה על 1.8 מ' מפני הקרקע הטבעית.
 - ו. יושלם הפיתוח והמפלסים בחתכים ובחזיתות.
2. חזיתות הבניין יצופו באבן מלא. סוג האבן יצויין בהתאם על גבי החזיתות בתכנית.

3. ישולם היטל השבחה בגין :
- תכנית חפ/229/5.
 - תמ"א 38 - תיקון 3א'.
 - עודף שטח בניה מעל למותר 6% בשטח של 53.9 מ"ר.
- הערה : פירוט השטחים לחיוב יקבע על ידי המחלקה לרישוי ובניה.
4. יוצמד מחסן אחד לכל דירה בבניין.
5. במידה ותידרש העתקה של תשתיות תהא על חשבון מבקשי ההיתר.
6. אין להצמיד או למכור חניות נכים לאף גורם, לא ניתן לשנות יעוד החניה.
7. מתקני חניה יבוצעו על פי הוראות ואישור אגף דרכים ותנועה.
8. יתר התנאים והסטנדרטים ייתנו ע"י מפקחת רישוי.

בהתאם לפרוטוקול הדיון עולה כי :

מקומות חניה - דרישת העירייה הינה ל- 25 מקומות חניה וכי בתכנון מוקדם הוצגה תכנית עם 25 מקומות חניה.

אישור חניה (חורב 30)

עבור תוספת בנית של 9 יח"ד חדשות +
3 יח"ד קיימות (עם 6 מקומות חניה קיימים)

$$\begin{array}{rcl}
 1. \text{ דרוש : } 25 \text{ מקומות חניה} & & \\
 24 = 2 \times 12 & \text{(לפי תקן חניה המעודכן)} & \\
 + 1 \text{ מקום חניה לנכה} & & \\
 \hline
 \text{סה"כ } 25 & &
 \end{array}$$

מוצע : 25 מקומות חניה (כולל 5 מתקני חניה, 5 מכפילים של 2 עמודות)

להלן פרסום ההקלות שבוצע בשנת 2016 :

1. עודף שטח מעל המותר בגין תמ"א 38/3.
2. 6% הקלת יחסית.
3. תוספת 2.5 קומות מעל המותר.
4. גובה בנין מעל המותר.
5. בליטות למרווחים הצידיים ע"י ממ"ד, קיר עם פתחים ומסתורי כביסה.
6. פיתוח גבוה מעל המותר.
7. מסדים גבוהים מעל המותר.
8. ממוצע גובה קומה עולה על המותר.
9. גובה קומת החניה עולה על המותר.
10. רמפת גישה לחניה שאינה תואמת את הוראות התוכנית חפ/1400 י"ב/1.
11. העדר פתרון חניה בהתאם להחלטת הנהלת העירייה.

[illegible]

5.16 איכות סביבה

- יחד עם זאת יובהר כי החתום מטה אינו בקיא ו/או בעל הידע לביצוע בדיקות לגילוי וזיהוי חומרים מסוכנים ו/או כאלו אשר קיומם עשוי להשפיע על שווי הנכס. לאור האמור החתום מטה אינו אחראי לנושא החומרים המסוכנים /א גילויים.

5.17 עתיקות

בהתאם לבדיקה באתר רשות העתיקות עולה כי עפ"י בדיקה ראשונית הנכס אינו נכלל בתחום אתר עתיקות.

6. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה

בבואי להעריך את שווי הזכויות בנכס הנדון, לקחתי בחשבון בין היתר, את העקרונות, הגורמים והשיקולים כדלקמן:

6.1 עקרונות שומה

בהערכת השווי של נכס מקרקעין בנוי קיימות שלוש גישות שומה עיקריות:

גישת ההשוואה -

בגישה זו עורכים השוואה לעסקות ומחירים בנכסים דומים ומתאימים אותם לנכס נשוא ההערכה בפרמטרים מתאימים (כגון: גודל, מיקום, זכויות בניה, רמת בניה וכיו"ב).

גישה זו הינה בד"כ הגישה המועדפת והקשיים הקיימים בישומה הינם בד"כ עקב חוסר עסקות ומחירים בנכסים דומים. גישה זו משמשת הן להערכת קרקע לא מבונה והן להערכת שטחים בנויים.

גישת ההכנסות -

בגישה זו נקבע השווי ע"י היוון ההכנסות הספציפיות הקיימות בנכס המוערך, או בהשוואה להכנסות מנכסים דומים תוך התאמות הנדרשות (בדומה להתאמות הנדרשות בגישת ההשוואה). מקדם ההיוון תלוי גם הוא בסוג הנכס ובגורמים שונים נוספים.

גישת העלויות -

בהתאם לגישה זו, שווי של נכס מקרקעין בנוי הינו סיכום של:

+ שווי הקרקע לנכס

+ עלות המבנה (השווי הפיזי שלו)

+ "רווח יזם" (הכולל מימון, רווח, זמן, העובדה שהנכס קיים וכיו"ב)

= שווי הנכס הבנוי

=====

הערכת שווי הקרקע בגישת העלויות נקראת "שיטת החילוץ" ולפיה:

שווי הנכס הבנוי מוערך בגישת ההשוואה או בגישת ההכנסות

בניכוי "רווח יזם" בהתאם לאופי הפרויקט ולמקובל בשוק

-- בניכוי עלות הקמת המבנה מוערכת בגישת ההשוואה בהתאם למאפייניו השונים

= שווי הקרקע

=====

הערכת שווי הנכס נערכה בשילוב גישת החילוץ וגישת ההשוואה.



6.2 הנכס כולל ממספר רכיבים:

- מגרש ביעוד למגורים הכולל מבנה בשימוש עצמי למשרדים.
- זכויות בניה בהתאם לתוכניות בנין עיר בתוקף.
- זכויות בניה לפי תמ"א 38, במידה והורסים את הבנוי ומקימים פרויקט מגורים חדש.

6.3 השימוש המיטבי הינו הריסת המבנה הקיים וזאת בין היתר לאור ההליך התכנוני

המתקדם של קבלת היתר הבניה לניצול מלוא הזכויות בנכס.

בהקשר זה יצוין בנוסף כי על פי המידע שבידינו החלופה לתוספת בנייה על הקיים (יתרת זכויות הבניה לפי תב"ע בתוקף וזכויות לפי תמ"א 38) אינה ישימה מבחינה תכנונית לאור היעדר פתרון חניה תואם.

6.4 שווי חלק בנוי - הגישה הרלוונטית להערכה הינה השוואה

6.5 זכויות בניה – הגישה הרלוונטית להערכה הינה גישת השוואה והחילוץ.

6.6 בהערכה נלקחו בחשבון, בין היתר, גורמים ושיקולים אלו:

6.6.1 מיקום הנכס

6.6.2 רחובות חורב ופרויד מהווים צירי תנועה מרכזיים בסביבה

6.6.3 שטח החלקה לרבות השטחים המתוכננים להפקעה.

6.6.4 זכויות הבניה עפ"י תב"ע בתוקף ולתמ"א 38.

6.6.5 היקף זכויות הבניה הניתן לניצול הינו בהתבסס על החלטת הועדה משנת 2018

לגבי היקף זכויות הבניה בנכס לרבות זכויות מתוקף תמ"א 38/3 א ולרבות הקלות שאושרו. זאת בכפוף למוסבר בפרק מידע כללי - סעיף 1.6.

6.6.6 בהתאם לתכניות בקשה להיתר, שנשמכות על החלטת הועדה, עתיד לקום

בחלקה מבנה מגורים חדש הכולל שטח עיקרי של כ- 1,269 מ"ר וכן שטחי ממ"ד בהיקף כ- 144 מ"ר. סה"כ שטח לשיווק של כ- 1,413 מ"ר.

6.7 היטל השבחה

החלטת הועדה כמפורט בסעיף 5.13 לעיל, כוללת הקלות בהתאם, משווי הנכס בוצעה הפחתה לאומדן ראשוני להיטל ההשבחה בגין הקלות אלו.

- § נראה כי בימים אלה, מדינת ישראל נמצאת בפתחו של גל תחלואה נוסף וזאת לצד הגברת מבצע החיסונים בקרב האוכלוסייה הבוגרת והצעירה.
- § בשלב זה קשה להעריך את מועד סיומו והיקפו של גל התחלואה הנוכחי לרבות ההשלכות הכלכליות שחלו כתוצאה מהשבתת הפעילות והמגבלות שהיו ויתכן שיוחזרו בהיקפים לא ידועים בעתיד הקרוב.
- § סביר כי למשבר הקורונה יהיו השלכות כלכליות לרבות על שוק הנדל"ן בענפיו השונים (סביר כי ההשפעה תהיו בכיוונים ובעוצמות שונות בענפים השונים) אולם בשלב זה לא ניתן להעריך את היקפו.
- § יחד עם זאת יצוין כי בשוק הנדל"ן למגורים ניכרת פעילות ערה הבאה לידי ביטוי בהיקף ביקושים ובהתאם בעליית מחירים.
- § לפיכך, בשלב זה קשה לצפות מה תהייה השפעות ארוכות הטווח של המגיפה לגבי שוק הנדל"ן למגורים בכלל ובאזור חיפה בפרט. נכון למועד עריכת חוות הדעת לא קיימות מספיק עסקאות המצביעות על שינוי מגמה ברמת המחירים ולכן לא הובאה בחשבון הפחתה לעומת עסקאות ההשוואה.

6.9 גילוי נאות

בהתאם לתקן 17.1 ביקשנו מן החברה מסמך גילוי נאות לגבי מספר נושאים. להלן תמצית דברים המסמך, מיום 10 יולי 2021:

- § לא קיימים בנכס דיירים מוגנים לפי חוק הגנת הדייר, תשל"ב-1972.
- § לא קיימים בנכס מחזיקים ללא הסכם שכירות בתוקף.
- § לא קיימים בנכס מחזיקים שהם בעלי עניין בתאגיד, כגון: חברת בת חברות קשורות וכד'.
- § לא קיים הסכם כלשהוא עם צד ג' לגבי הנכס הנדון ובכלל זה הסכם בנייה, הסכם או התחייבות שניתנו לרשות המקומית וכיוצא באלה.
- § לא קיימת חבות בפיצויים בגין פגיעה של הנכס במקרקעי צד שלישי.
- § לא קיימת חבות מהותית אחרת הקשורה למקרקעין שיש בה כדי להשפיע על שווי הנכס ואינה מפורטת בסעיפים לעיל.

6.10 ההערכה אינה כוללת מע"מ.

6.11 ההערכה הינה לזכות בנכס הנדון בשלמות, כשהיא חופשית מכל חוב, שיעבוד, תפיסה, זכויות צד ג' או בעיות רישום כלשהן.

7. מסד נתונים כבסיס לתחשיב

7.1 קרקע:

§ גבעת זמר, עסקאות מאתר רשות המיסים :

תאריך	מגרש	חלקה	תמורה	יח"ד	מ"ר עיקרי	שווי קרקע ליח"ד	שווי מ"ר עיקרי
30/09/20	2,095	493	585,000	1	105	585,000	5,589
01/07/20		528	72,000,000	100	13,436	720,000	5,359
02/07/19	2,080	478	4,915,000	9	920	546,111	5,342
01/03/20	2,050	448	5,250,000	8	779	656,250	6,739
12/02/00	2,049	447	5,000,000	8	773	625,000	6,468
29/05/19	2,038	436	4,365,000	8	813	545,625	5,369

בשכונה נמכרות דירות בסדר גודל של כ- 20,500 נה למ"ר.

§ שווי מ"ר מבונה - שמאוויות מכריעות :

- בשומה מכרעת ברח' מרגלית 15, שכונת שמבור, רכס הר הכרמל, חיפה, גוי"ח 10766/67, קבע השמאי המכריע ארז כהן, שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 10,200 נה/מ"ר מבונה עיקרי למועד 04.09.2017.
- בשומה מכרעת ברח' דיזראלי 34, שכונת אחוזה, רכס הר הכרמל, חיפה, גוי"ח 10782/23, קבע השמאי המכריע ארז כהן, שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 8,250 נה/מ"ר מבונה עיקרי למועד 10.06.2019.
- בשומה מכרעת ברח' אלחנן 6, שכונת מרכז הכרמל, חיפה, גוי"ח 12510/3, קבע השמאי המכריע יעקב פז, שווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים בסך 8,500 נה/מ"ר למועד 03.05.2017 (בהתאם לגישת החילוץ לפי שווי מ"ר פלדלת של 22,450 נה, חילוץ יזמות לפי 20% ועלויות הקמה למ"ר של 7,500 נה).
- בשומה מכרעת ברח' וודג'ווד 5, שכונת מרכז הכרמל, חיפה, גוי"ח 12510/7, קבע השמאי המכריע דוד טיגרמן, שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 10,000 נה/מ"ר למועד 28.10.2019 (בהתאם לגישת החילוץ לפי שווי מ"ר פלדלת הגבוהה מ- 25,000 נה ועלויות הקמה למ"ר של 8,000 נה).

7.2 נתוני מכר דירות מגורים (מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים)

רחוב שכטר :

קומה	כתובת	חדרים	שטח	שנת בניה	חלק נמכר	תמורה מוצהרת בש"ח	יום מכירה	גוש חלקה
קרקע	יوسف שכטר 24	5	132	2017	0.5	1,820,000	27/10/19	010787-0107-000-00
1	יوسف שכטר 43	5	145	2020	1	3,600,000	13/05/20	010787-0110-005-00
1	יوسف שכטר 43	4	113	2020	1	2,775,000	02/02/21	010787-0110-008-00
2	יوسف שכטר 43	5	160	2020	1	3,800,000	10/03/21	010787-0110-009-00
קרקע	יوسف שכטר 43	4	124	2020	1	2,810,000	23/06/21	010787-0110-006-00

ממוצע למ"ר – 24,700 ש"ח

רחוב גת:

קומה	כתובת	חדרים	שטח	שנת בניה	חלק נמכר	תמורה מוצהרת בש"ח	יום מכירה	גוש חלקה
4	גת 7	5	163	2018	1	3,950,000	12/07/18	010786-0051-000-00
5	גת 7	5	136	2018	1	2,990,000	20/09/18	010786-0051-010-00

ממוצע למ"ר – 23,100 ש"ח

רחוב ויתקין:

קומה	כתובת	חדרים	שטח	שנת בניה	חלק נמכר	תמורה מוצהרת בש"ח	יום מכירה	גוש חלקה
1	ויתקין 20	3	73	1950	1	1,600,000	06/05/21	010786-0089-004-00
1	ויתקין 8	4	106	2019	1	2,450,000	26/01/21	010786-0108-000-00
6	ויתקין 8	5	125	2019	1	4,100,000	19/05/20	010786-0108-012-00
3	ויתקין 8	4	111	2019	1	2,450,000	04/03/20	010786-0108-000-00
3	ויתקין 11	5	153	1960	1	4,900,000	18/02/20	010786-0022-000-00
2	ויתקין 8	5	125	2019	1	2,750,000	23/01/20	010786-0108-005-00
3	ויתקין 11	5	127	2018	1	3,350,000	23/01/20	010786-0022-000-00
קרקע	ויתקין 14	6	160	1986	1	3,500,000	22/01/20	010786-0102-001-00
3	ויתקין 11	4	97	1960	1	2,200,000	22/01/20	010786-0022-000-00
6	ויתקין 1	6	196	2021	1	5,300,000	27/11/19	010786-0015-014-00
6	ויתקין 8	5	125	2019	1	3,000,000	25/11/19	010786-0108-000-00
5	ויתקין 8	5	125	2019	1	3,000,000	11/06/19	010786-0108-000-00
3	ויתקין 8	5	125	2019	1	3,025,000	30/04/19	010786-0108-007-00

ממוצע למ"ר כ- 24,900 ש"ח.



רחוב אידר 11:

קומה	כתובת	חדרים	שטח	שנת בניה	חלק נמכר	תמורה מוצהרת בש"ח	יום מכירה	גוש חלקה
1	אידר 11	5	130	2019	1	3,050,000	20/06/21	010785-0023-000-00
קרקע	אידר 11	5	130	2019	1	3,000,000	05/05/20	010785-0023-002-00
2	אידר 11	4	126	2019	1	2,730,000	31/12/19	010785-0023-000-00
3	אידר 11	5	133	2018	1	2,995,000	02/09/18	010785-0023-006-00

ממוצע למ"ר – 22,700 ₪.

רחוב דיזרעלי:

קומה	כתובת	חדרים	שטח	שנת בניה	חלק נמכר	תמורה מוצהרת בש"ח	יום מכירה	גוש חלקה
1	דיזרעלי	5	118	2020	1	2,196,581	22/03/21	010782-0023-001-00
3	דיזרעלי 34	5	125	2020	1	2,267,550	03/03/21	010782-0023-000-00
6	דיזרעלי 34	4	116	2020	1	2,867,550	28/01/20	010782-0023-000-00
קרקע	דיזרעלי 34	4	109	2020	1	2,517,550	16/12/19	010782-0023-000-00
5	דיזרעלי 34	4	116	2020	1	2,717,550	08/12/19	010782-0023-000-00
2	דיזרעלי 34	5	123	2020	1	2,817,550	20/11/19	010782-0023-000-00
קרקע	דיזרעלי 34	4	117	2020	1	3,217,550	10/09/19	010782-0023-000-00
2	דיזרעלי 8	4	120	2018	1	2,407,000	07/02/19	010782-0005-008-00
קרקע	דיזרעלי 8	4	131	2017	1	2,830,000	14/02/19	010782-0005-002-00

ממוצע למ"ר – 22,300 ₪

רחוב חורב (מספר אי זוגי ממקום בצידו המזרחי של הרחוב):

קומה	כתובת	חדרים	שטח	שנת בניה	חלק נמכר	תמורה מוצהרת בש"ח	יום מכירה	גוש חלקה
6	חורב 43	3	102	2023	1	3,100,000	24/06/20	010783-0078-000-00
4	חורב 43	4	104	2023	1	2,330,000	30/08/20	010783-0078-000-00
1	חורב 39	4	117	2016	1	2,200,000	13/01/19	010783-0080-000-00
קרקע	חורב 39	3	90	2016	1	1,700,000	30/04/20	010783-0080-011-00
3	חורב 14	3	85	2013	0.5	912,500	22/03/21	010786-0004-000-00
1	חורב 14	5	137	2011	1	3,825,000	15/08/19	010786-0005-000-00

ממוצע למ"ר – 23,300 ₪



רחוב סמולנסקין:

קומה	כתובת	חדרים	שטח	שנת בניה	חלק נמכר	תמורה מוצהרת בש"ח	יום מכירה	גוש חלקה
8	סמולנסקין 27	5	141	2022	1	3,500,000	26/09/19	010779-0096-000-00
8	סמולנסקין 27	5	141	2022	1	3,580,000	23/08/20	010779-0096-000-00
6	סמולנסקין 27	5	128	2022	1	3,250,000	14/09/20	010779-0096-000-00
5	סמולנסקין 27	5	128	2022	1	3,200,000	19/11/20	010779-0096-000-00
5	סמולנסקין 27	5	128	2022	1	3,175,000	06/12/20	010779-0096-000-00
5	סמולנסקין 27	5	129	2022	1	3,200,000	10/12/20	010779-0096-000-00
5	סמולנסקין 27	5	143	2022	1	3,162,393	13/04/21	010779-0096-000-00
4	ויתקין 1	5	152	2021	1	3,850,000	27/04/20	010786-0015-013-00
3		4	130	2021	1	3,475,000	15/02/21	010786-0015-000-00
5		4	130	2021	1	3,650,000	22/04/21	010786-0015-000-00
5	סמולנסקין 28	3	60	2021	1	1,620,000	23/04/21	010779-0075-000-00
		5	152	2021	1	3,800,000	20/05/21	010786-0015-000-00
1	סמולנסקין 6	5	137	2021	1	3,200,000	13/05/21	010786-0010-000-00
7	סמולנסקין 27	5	145	2020	1	2,400,000	08/11/18	010779-0096-001-00
2	סמולנסקין 4	4	105	2020	1	2,595,000	25/06/20	010786-0009-006-00
1	סמולנסקין 4	4	102	2020	1	2,250,000	21/01/21	010786-0009-000-00
4	סמולנסקין 4	5	120	2019	1	3,220,000	26/08/19	010786-0009-000-00
4	סמולנסקין 4	5	149	2019	1	3,700,000	14/11/19	010786-0009-000-00

ממוצע למ"ר – 24,600 ₪

סיכום:

הנכס ממוקם במיקום עדיף על נתוני ההשוואה וזאת לאור הנוף הנשקף ממיקומו.

מניתוח עסקאות מכר דירות תוך התאמה למיקום נכס עולה כי שווי מ"ר בנוי פלדלת בנכס הינו כ- 26,500 ₪ למ"ר. בהתאם לגישת החילוץ המתבססת בין היתר על החלטת ועדת הרישוי (כמפורט בסעיף 5.15 לעיל) לרבות התכנון בהתאם לתכנית הבקשה להיתר עולה כי שווי מ"ר מבונה פלדלת הינו כ- 9,000 ₪ למ"ר.

מניתוח עסקאות קרקע בשכונת גבעת זמר, שהינה שכונה בהקמה במיקום נחות לעומת הנכס, עולה כי שווי מ"ר מבונה פלדלת הינו כ- 5,300 ₪ למ"ר כאשר שווי מ"ר בנוי הינו כ- 20,500 ₪. מביצוע התאמה למחירי המכירה ניתן להעריך שווי מ"ר מבונה בנכס בכ- 9,500 ₪ למ"ר.

מניתוח פסיקות שמאיים מכריעים עולה כי נקבעו שווים בטווח של 8,250 – 10,200 ₪ למ"ר למועדים קובעים בשנים 2017 – 2019. כאשר השמאי טיגרמן קבע שווי של 10,000 ₪ למ"ר מבונה בהתאם למחירי מכירה העולים על 25,000 ₪ למ"ר (מועד קובע 2019). בהתאם לאמור עולה כי שווי מ"ר מבונה הינו כ- 10,000 ₪.



לאור העובדה שחוו"ד מבוססת על החלטת ועדת הרישוי לרבות תכנון ספציפי שנערך לפרויקט המתוכנן בנכס, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של כ- 9,100 ₪ למ"ר.

משווי זה בוצע ניכוי של אומדן ראשוני היטל ההשבחה בגין ההקלות הנכללות בהחלטת ועדת הרישוי (חישוב סופי יבוצע בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה) ובהתאם שווי מ"ר הינו כ- 8,700 ₪.

8. תחשיב

8.1 שווי קרקע כריקה ופנויה

שווי הקרקע	שווי ממוצע למ"ר מבונה	שטח פלדלת, מ"ר	
12,290,000 ₪	8,700 ₪	1,413	פלדלת עילי
12,290,000 ₪			סה"כ

9. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי הנכס, בשוק חופשי, בקריטריון של קונה מרצון למוכר ברצון, נקי מכל חוב שעבוד, משכנתא לרבות זכויות צדי ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל), כ- 12,300,000 ₪ (שנים עשר מיליון ושלוש מאות אלף ₪) לא כולל מע"מ.

שומתו קודמות שנערכו לנכס:

לא הועבר לידינו מידע לגבי דוחות שמאות לשווי הנכס שנערכו 3- השנים האחרונות. במסגרת דו"ח סקר ראשוני אשר נערך לגבי הנכס הנדון ע"י משרדנו בספטמבר 2020 נקבע שווי קרקע בסך 11,700,000 ₪ (בניכוי היטל השבחה).

הבהרה – לצורך השוואה נכונה בין השווי בסקר ראשוני לשווי הנקוב בשומה זו יש להוסיף לשווי בדו"ח סקר ראשוני את אומדן היטל ההשבחה בגין תב"ע בסך כ- 300 א' ₪ ואזי יתקבל שווי של 12,000,000 ₪ (לעומת 12,300,000 ₪ בשומה זו).

נמסר מן החברה כי הנכס רשום בדוחות הכספיים לתאריך 31.12.2019 בסכום 3,712 א' ₪

אומדן ראשוני להיטל השבחה הינו כ- 300,000 ₪ (בגין תוכניות בנין עיר בתוקף).
יובהר ויודגש כי הסכום הסופי יקבע בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה ותקנותיו.

10. שווי הנכס נכון ל- 31 דצמבר 2020

כאמור נערכו ע"י ידי מספר ביקורים בנכס במהלך 2020, 2021, בין היתר לצורך אומדן שווי הנכס הנדון.

מניתוח הנתונים שנערך על ידי במסגרת דו"ח סקר ראשוני לפרויקט ובמסגרת שומה זו עולה כי לא חל שינוי מהותי במצבו הפיסי, התכנוני והמשפטי של הנכס ולאור אמור גם לא חל שינוי מהותי בשווי של הנכס.

לאור האמור שווי הנכס (בשימוש המיטבי כקרקע ריקה לבניה) כפי שנקבע על ידנו במסגרת סקר ראשוני בספטמבר 2020 נכון גם לתאריך תאריך 31 דצמבר 2020.

לאור האמור, שווי הנכס הנדון נכון לתאריך 31 דצמבר 2020 עומד על 12,000,000 ₪ לא כולל מע"מ (שנים עשר מיליון ₪).

אומדן ראשוני להיטל השבחה הינו כ- 300,000 ₪ (בגין תוכניות בנין עיר בתוקף).

יובהר ויודגש כי הסכום הסופי יקבע בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה ותקנותיו.

9. הצהרה:

הנני מצהיר כי אין לי עניין בנכס הנדון, וכי חוות דעתי נערכה לפי מיטב ידיעתי, הבנתי וניסיוני המקצועי.

בכבוד רב
אורן שפיצר
שמאי מקרקעין, כלכלן



שומה זו הוכנה עבור מזמינה והממוען לה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. אין לעשות שימוש בשומה ע"י כל צד שלישי שאינו המזמין או הממוען לדו"ח ללא קבלת אישור מראש ובכתב ממשרד אורן שפיצר שמאים בע"מ. הח.מ. לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

רצ"ב – חו"ד משפטית



יום ראשון 19 ספטמבר 2021

לכב'

הגב' מירנה ג'השאן, רו"ח

א לוי השקעות ובניין בע"מ

בדוא"ל

הנדון : רח' חורב 30, חיפה - פרויקט להקמת מבנה מגורים – תוקף החלטה בדבר מתן היתר

בתנאים

נתבקשתי לחוות דעתי המשפטית בדבר מעמדה ותוקפה של החלטת רשות הרישוי של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה מיום 27/06/2018 בתיק בניין 36/2237 (בקשה 36/2237/05) (להלן - "ההחלטה") בעניין המקרקעין המצויים ברח' חורב 30 בחיפה (והידועים כגוש 10785 חלקה 4) והבנייה עליהם.

הלכה למעשה, ולפרטים, נתבקשתי ליתן חוות דעתי האם בשים למסכת העובדתית הנוגעת למקרקעין האמורים ובשים להוראות הדין החל, החלטת הוועדה דלעיל תקפה, שרירא ומחייבת והאם יכולה חברת א לוי השקעות ובניין בע"מ (להלן - "החברה") לדרושה הנפקת היתר בנייה ולהקים המבנה המתוכנן על פיה.

לשם חוות דעתי זו נסתייעתי במסמכים הנוגעים לבנייה על המקרקעין (לרבות תכתובות בין נציגי החברה) לגורמים ברשות (היינו – הן הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה והן רשות הרישוי (וועדת המשנה של הוועדה המקומית) והוראות הדין החלות ובכללן חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 (להלן - "החוק"), תקנות התכנון והבנייה (רישוי בניה), תשע"ו 2016 והלכה פסוקה הנוגעת לבניה ככלל ולחובות הרשות המינהלית הכלל כפי שיפורט.

ואלה עיקר הדברים :

מעשה שהיה – עיקר העובדות היפות לנשוא חוות הדעת

1. אפתח ואומר, למען הקל, כי דעתי היא שוב, בשים למסכת העובדתית שתוארה ונתמכת בכתובים וברוח ההלכה המחייבת ובדרי החקיקה, כי החלטת רשות הרישוי המתוקנת – היינו – ההחלטה המורה על הקמת המבנה – כפי שיתואר, תוך הפחתת חצי קומה מהתכנון המקורי שהוגש (ושעומד ביסוד ההחלטה), תקפה, שרירה ומחייבת

את הרשות המקומית הן לפי הדין והן מכוח הלכה פסוקה וחובת תום הלב המוגברות הרובצות לפתחה של הרשות כמו גם הבטחות שלטוניות כפי שיפורש.

2. ככזה, אין כל מניעה, וודאי לא צידוק או טעם כי לא יונפק לחברה עם השלמת התנאים הנדרשים על פי ההחלטה (בשים לשינוי שנדרש).

3. ראשיתם של דברים, עת הגישה החברה לעיריית חיפה, בתוקף סמכותה כוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה ולרשות הרישוי של הוועדה, בקשה להיתר להקמת בניין חדש בן 6 קומות (מעל קומת חניה שאינה תת קרקעית) האוחז 12 יחידות דיור וכל זאת תחת הריסת בניין קיים בהתאם להוראות תוכנית תמ"א 38/3 א'.

4. בין היתר כללה הבקשה שהוגשה עודף שטח מעל המותר, 6% הקלה, גובה מעל המותר, תוספת 2.5 קומות מעל המותר בגין תוכנית התמ"א ובקשות נוספות.

5. כאן המקום לציין כי שעה שהבקשה שהונחה לפתחה של הוועדה כללה בקשה לתוספת של 2.5 קומות מעל המותר הרי נוכח חלופות תכנון קודמות שנעשו מול גורמים בעירייה הונחה על שולחנה של וועדת הרישוי תוכנית הנותנת ביטוי לתוספת של 2 קומות בלבד – על פי דרישה קודמת של מהנדס העיר.

6. אחר דין ודברים ממושך בין החברה למהנדס העיר ולרפרנטים הנוגעים לטיפול בבקשה להיתר (המפקחים ואגב בקרה) הנוגעים בנושא, הוחלט וסוכם כי הבקשה שתידון בפני וועדת המשנה הינה זו המתומללת תוך הבנה של תיאור רעיוני של המבנה (גימור ומראה) מתוך תוכנית המבנה הנמוך.

7. אור ליום ה- 27/6/2018 נתקיים דיון בוועדת הרישוי של העירייה כאשר עם תום הוצאה והונפקה לחברה החלטה בדבר אישור הבקשה בתנאים.

8. אשר למובא לעיל יודגש כי כבר בפתח החלטת וועדת הרישוי הודגש וצויין מפורשות כי החלטת וועדת הרישוי הינה לקבל את הבקשה (היינו המתומללת) כאשר על החברה, קובע ס' 1 להחלטה, לתקן את התוכניות בהתאם !!!

9. בשים כי ההחלטה ניתנה על ידי רשות הרישוי ולא על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה, שלה הסמכות להכריע, לשנות או לסתור, ויחד עם זאת בשים כי עיקרי הבקשה אושרו צוין מפורשות, בסייפא ההחלטה, כהאי לי שנא¹:

"החלטת ועדת המשנה כפופה לזכות חברי הוועדה המקומית לדרוש, תוך 7 ימים מקבלת פרוטוקול זה, דיון כאמור בס' 18 (ז') לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. כמו כן כפוף פרוטוקול הדיון לאישורו בישיבת הוועדה הקרובה כאמור בס' 48 ד' (ג') לחוק.

¹ ההדגשה אינה במקור – ט.ל.

במידה ויידרש דיון חוזר או יחול שינוי בהחלטה כתוצאה דיון הפרוטוקול או דיון חוזר תימסר על כך הודעה משלימה.

בהיעדר הודעה מתקנת, ההחלטה תקפה ומחייבת באופן מיידי.

במקרה של הודעה מתקנת ידחה מניין הימים החוקי בהתאם

10. ברי, ועל פי דין, הרי **ככל והחלטת רשות הרישוי לא הייתה משתנית** – כפי שיתואר – נהיר היה וברור כי בזיקה להוראות ס' 145 לחוק ההחלטה לא הייתה משונה על ידי הוועדה. שהרי, לפי סעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה היה על הרשות ליתן לחברה היתר, בתוך 15 ימי עבודה מיום שהחליטה, כי הבקשה להיתר עומדת בתנאים והתמלאו כל דרישות חוק זה ושולמו אגרות היטלים ותשלומים אחרים למעט ארנונה שיש לשלם לפי כל חיקוק בגין הנכס נושא ההיתר; ואם לא שלחו למבקש ההיתר את פירוט החיובים בתוך 10 ימי עבודה ממועד ההחלטה בדבר עמידה בתנאים – תיתן הרשות את ההיתר, אף אם לא שולמו החיובים כולם או חלקם.
11. כך, אלמלא הגיעה הודעת השינוי – הרי לפי סעיף 47(3) וסעיף 55(ב) לחוק התכנון והבניה, היה על הרשות להנפיק את ההיתר בתוך עד 30 יום לאחר ההודעה על השלמת התנאים, דבר שלא נעשה במקרה דנן !!
12. ולנו, הלכה למעשה נוכח הסמכות שניתנה לוועדה המקומית לתכנון ובניה – בגוף ההחלטה, הורתה הוועדה המקומית על דרישתה להגיש תוכנית עדכנית (המשקפת בניה של 6 קומות ולא 6.5).
13. כך, ולפרטים, בסמוך לאחר ההחלטה פנתה מזכירת הוועדה אל החברה והודיעה כי הוועדה המקומית הורתה על הפחתת חצי קומה מהתוכנית שהוגשה.
14. אמור, שעה שרשות הרישוי, שם בס' 1 ג' להחלטה, קבעה כי: "שטח הקומה העליונה לא יעלה על מחצית שטח הקומה שמתחת, כך שגובה הבניין לא יעלה על 6.5 קומות (לא כולל קומת החניה הגלויה מפק"ט) הרי באה הוועדה המקומית מכוח הסמכות הנתונה לה והורתה – במסגרת הודעה מתקנת – על שינוי תוכנית הבקשה להיתר ובהתאמה שינוי התנאים.
15. הודעה זו לא רק מצאה ביטוי בהודעת מזכירת הוועדה לחברה כי אם גם בהודעתו בכתב של מהנדס העיר חיפה.
16. על דרך נעשה ונשמע פעלה החברה לתיקון התוכנית כך שהתוכנית שהוגשה הייתה בקשר עם בניין בן 6 קומות (מעל קומת חנייה) ולא 6.5 (כפי שעולה מההחלטה).

17. בד בבד לאלה, פנתה החברה לתיקון כלל האישורים וההמלצות של הגורמים הנלווים לבקשה – כגון הג"א, איגוד ערים לשירותי כבאות, אישור אגף תברואה של הרשות, אישור מהנדס בטיחות, מחלקת דרכים – אגף דרכים ותנועה וכן אישור פקיד היערוות.
18. משך כל התקופה פקדה החברה, לרבות באמצעות נציגים מטעמה, בישיבות ושיחות תיאום עם הגב' רני יובל – המפקחת האחראית על תיק הבניה אצל אגף הרישוי והבניה אצל הרשות, וכשלא הסתייע בידה לקבל מענה ענייני ומבוסס, פנתה החברה לרשות גם באמצעות באי כוחה – משרד מיכאל סיגל, ממשרד סיגל עובדיה, משרד עורכי דין, מגשרים ונוטריונים.
19. למען הזהירות, יוער על אתר, הקפידו באי כוח החברה מעת לעת במכתביהם לרשות להדגיש ולציין כי בשים לדין ודברים שמתנהל בין הרשות לחברה בקשר עם הדרישה לתיקון ושינוי התוכנית, ישמיטו כל צורך להגשת בקשה חדשה בקשר עם הבניה על המקרקעין ויראו בהיתר שיונפק, עם השלמת התיקונים הנדרשים, רצף תכנוני של החלטת הוועדה הראשונה ואלה שבאו לאחריה.
20. כך, ולהעיד על רצף הפעולות שביצעה החברה במטרה להעמיד תוכנית התואמת את החלטת הוועדה – ההודעה המתקנת – נדגיש כי פנתה החברה אל הרשות, בין היתר במכתב באמצעות באי כוחה עוה"ד סיגל ביום 28/06/20.
21. פניה נוספת באמצעות עוה"ד סיגל באה ביום 09/07/2020.
22. פנייה נוספת מאת החברה באה, על ידי עוה"ד סיגל, ביום 03/08/2020.
23. בין לבין פנה מר יונה לוי, מנכ"ל משותף בחברה אל מהנדס העיר חיפה בפניה מיום 06/9/2020.
24. על זו באה פנייה של אדריכל הפרויקט מר דוד לב אל מהנדס העיר חיפה ביום 22/09/2020 – פניה שבעקבותיה נתקיימה "ישיבת ZOOM" ביום 23/09/2020.
25. פניה נוספת של אדריכל הפרויקט הייתה ביום 19/10/2020 וביום 27/10/2020.
26. פנייה נוספת בבקשה לקדם את נושא סיום שלב התאמת התכנון להחלטת השינוי של הוועדה באה מאת מר יונה לוי אל מהנדס העיר חיפה בפנייתו מיום 01/11/2020.
27. לימים באה פנייה נוספת של מר יונה לוי למהנדס העיר חיפה בפנייה מיום 24/2/2021 בבקשה לקדם את נושא בחינת התיקונים שהוגשו לפי דרישת הוועדה.

28. פנתה החברה לרשות ביום 26/05/2021 וכל זאת לאחר שתי פגישות תיאום שנתקיימו במשרדי הרשות ביום ה' – 07/4/2021 וביום 05/05/2021.

29. את חלופת המכתבים ועיקריה, שתמציתם כי רבים הובאה לעיל, ניתן לסכם במכתבו של אדריכל דוד לב מטעם החברה אל מהנדס העיר חיפה משלהי חודש ינואר שנת 2021 המפרט כי כלל התוכניות והאישורים עודכנו והוגשו כמצוות הרשות ועתה ממתינה החברה לאישור תאימות האחרונים להוראות הוועדה והנפקת אגרות שהינו, כמצוות הדין, השלב החותם את תוקף ההחלטה.

30. לפניו זו ענה מהנדס העיר חיפה בכתובים, בהודעה מיום 04/2/2021 לחברה ולפיה בשל תחלואת קורונה גדולה והוראות הריחוק והסגרים התעכב הטיפול בבקשה וכי מר לב מתבקש בהקשר זה לפנות אל מחלקת הרישוי להמשך עדכון התהליך וסיום בחינת הלימות הבקשה להוראות הוועדה.

31. עקב בצד אגודל, פנתה החברה אור ליום ה' - 26/5/2021 במכתבו של מר יונה לוי אל מחלקת תקבולים ולמחלקת תכנון והנדסה להנפיק טופס אגרות לשם תשלום האגרות הנדרשות לצורך הנפקת היתר בניה.

32. ביום ה' - 12/07/21 – אך לפני כחודשיים ימים ממועד שורות אלה, סימכו המחלקות הרלוונטיות לנושא את חישוב האגרות החייבות והעמידו הודעת חיוב עקרונית באתר הרשות לתשלום אגרות על סך של 395,765 ₪.

33. עתה, כפי שעולים הדברים מדף מידע עדכני שהנפיק הח"מ מאתר הרשות עובר להכנת חוות דעת זו, ממתינה הרשות להודעת שומה מאת שמאי הרשות וכל זאת להנפיק לחברה שומת דרישה להיטל השבחה על פי ומכוח הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה².

34. עד כאן, בתמצית, היא המסכת העובדתית הנוגעת לסוגיה שביסוד חוות דעת זו.

החלטת הוועדה – כלום פג תוקפה או מחייבת ושרירה.

35. קובעת לשון תקנה 46 לתקנות הרישוי את הבאים :

"תוקף החלטה לאשר בקשה להיתר תק' (מס' 2) תש"ף-2020

46. (א) תוקפה של החלטה לאשר בקשה להיתר הוא שנתיים מיום שהתקבלה.

² ראה מצ"ב כנספח א' לחוות דעת זו

(ב) מבקש הבקשה להיתר רשאי להגיש למהנדס בקשה להארכת תוקפה של החלטה כאמור לתקופה אחת נוספת שלא תעלה על שנה, לא יאוחר מ-15 ימים לפני פקיעת תוקפה.

(ג) הוגשה בקשה כאמור, יחליט המהנדס בבקשה בתוך 15 ימים מיום שהוגשה לו.

(ד) לא השיב המהנדס לבקשה כאמור בתוך 15 ימים מיום שהוגשה לו, יוארך תוקף ההחלטה לשנה נוספת.

36. הנה כי כן, נוקטת לשון החוק בצמד המילים "לאשר בקשה".

37. אישור בתנאים, וודאי אישור שבו נוקטת הוועדה המקומית כתוקף סמכותה, מפקיעה, מבטלת או משנה מהחלטת רשות הרישוי – לאו החלטה היא וככזה דומה כי אין מניין הימים בלשון התקנות נוגע לתקופה שבה עוברת הבקשה תיקונים, שינויים או התאמה.

38. הנה כי כן, וועדת הרישוי עצמה, בהחלטה נשוא חוות דעת זו, הדגישה, הורתה וציינה מפורשות כי מניין הימים על פי דין ראשיתו ממועד ההודעה אלא אם שונתה ההחלטה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה – או אז יחול המניין ממועד אישור השינוי ב"החלטה מתקנת" (הודעה מתקנה היא הלשון שבה נוקטת ההחלטה).

39. הליכי התכנון, מטבעם, אינם קלים, פשוטים ומהירים.

40. ברוח האמור מצא מחוקק המשנה – מתקין התקנות לשנות במפגיע מהוראות תקנה 46 האמורה אשר ראשיתה, במועד שבו הותקנו תקנות הרישוי לראשונה³, קבעה כי פרק הזמן לתוקפה של החלטת רשות רישוי תעמוד על שנה.

41. על מורכבות הליכי התכנון, וודאי בצוק העיתים בו שרויה מדינת ישראל ושרוי העולם ככלל מאז חודש מרץ 2020 – ניטיב ללמוד מלשון תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) (הוראת שעה), התש"ף-2020 אשר קבעו מפורשות כי כל החלטה, כמובנה בס' 46 לתקנות הרישוי, תוארך תוקפה בשנה אחת ככל ופקיעת חלה בין יום 01/01/2020 ליום 31/12/2020.

42. לנו, מהמסכת העובדתית דלעיל, לשון החקיקה והחובות המוטלות לפתחה של הרשות שעה שהחלטתה למתן היתר הינה סופית וחלוטה, ובתוך כך החובה להנפיק שובר אגרות⁴, החובה לציין כי בגוף ההחלטה כי היא כפופה לתנאים המנויים בתקנה 42 (ב)

³ פורסמו ק"ת תשע"ו מס' 7682 מיום 4.7.2016 עמ' 1512.

⁴ ראה ס' 145 לחוק התכנון והבנייה

לתקנות נהיר וברור כי החלטת השינוי הפקיע ושינתה את החלטת וועדת הרישוי מיום 27/06/2018 והמועד למניין "ימי הפקיעה" נדחה בהתאמה.

43. שוב, נזכיר – כי אלמלא הגיעה הודעת השינוי - הרי לפי סעיף 47(3) וסעיף 55(ב) לחוק התכנון והבנייה, היה על הרשות להנפיק את ההיתר בתוך עד 30 יום לאחר ההודעה על השלמת התנאים, דבר שלא נעשה !!

44. הרשות עצמה ראתה בהודעת התיקון והתוכניות שהוגשו בעקבותיה במהלך שנת 2020 ועד לאמצע שנת 2021 חלק מהליכי התכנון שהסתיימו, אושרו ונבחנו על פי הדין להוות החלטה סופית וראויה, רק בחודש יוני 2021.

45. שוב, וכפי שעולה מדף המידע של הרשות – עקב בצד אגודל, וכחובתה בדין – פנתה הרשות להנפיק שובר אגרות בקשר עם הבניה על המקרקעין (ההיקף המאושר סופית) ונהיר כי ממועד זה מניין הימים לתקפות ההחלטה.

46. היגיון הדברים, ולמעה תנאי בלעדיו אין המחייב אישור הוועדה המקומית (במיוחד שעה שהוראת היתר מותנית בתנאים, עולה מלשון ס' 145 (ב2) לחוק התכנון והבנייה הקובע מפורשות כי : "הוגשה בקשה להיתר ונדרשת החלטתה של הוועדה המקומית או של מוסד תכנון אחר לפי חוק זה או לפי תכנית, לרבות החלטה לפי סעיפים 146 עד 149, יחל מניין 45 ימי עבודה לפי סעיף קטן (ב1) ממועד ההחלטה או מהמועד שבו הוגשה בקשה מתוקנת על פי השינויים או התנאים שנקבעו בהחלטה כאמור, לפי העניין".

47. העובדה כי הוועדה המקומית דרשה תיקון ושינויים, העובדה כי עם הגשתם של אלה קודמה הבקשה להיתר להנפקת אגרות, העובדה כי למועד זה חושבו אגרות וממתינים ברשות לקבל חוות דעת שמאי, פגישות הפרויקט וקידומו שנעשו והתאמות התכנון והתנאים להוראות הוועדה המקומית מעלים כי ההחלטה תקפה שררה ומחייבת ולא פקע המועד להנפקת היתר.

תום הלב והבטחה שלטונית – דרך אחרת אותה תוצאה.

48. כבר בפתח חוות דעתי הובא כי התוצאה המעשית לפיה היתר ניתן להוצאה על ידי החברה מיד עם השלמת התנאים הנדרשים מקבלת משנה תוקף בשים לא רק להוראות חוק התכנון והבניה כי אם לחובות המינהליים העומדים לפתחה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה (ולרשות הרישוי כשלוחה של זו).

49. בהקשר זה דומה כי ראוי ונפתח נפתח במושכלות יסוד הנוגעות להלכה פסוקה ולמסגרת הנורמטיבית באשר לפרשנות דבר חקיקה, כפי שהובאה בביהמ"ש העליון בעניין יוסף מחמיד⁵ כך :

לפי שיטת הפרשנות המקובלת במחוזותינו, בחינת פירושו של סעיף חוק נעשית בשלושה שלבים. ראשית נבחנת לשון החוק התוחם את מרחב המשמעויות האפשריות שניתן לתת לסעיף החוק. לאחר מכן נבחנת תכליתו, אשר מורכבת מתכלית סובייקטיבית ותכלית אובייקטיבית כאחד. התכלית הסובייקטיבית עניינה בעיקרה בהיסטוריה החקיקתית של דבר החקיקה, ואילו התכלית האובייקטיבית עניינה בהיות הנורמה חלק ממכלול חקיקתי שלם, הכולל ערכים ועקרונות יסוד של שיטתנו המשפטית, ועל כן ההנחה היא כי גם נורמה זו נועדה לקדם (ע"א 8570/06 פקיד שומה תל-אביב 5 נ' בזיה (לא פורסם, [פורסם בנבו], 12.3.2009) (להלן: פרשת פקיד שומה תל-אביב); דנ"פ 10987/07 מדינת ישראל נ' כהן (לא פורסם, [פורסם בנבו], 2.3.2009); בג"צ 4769/90 זידאן נ' שר העבודה והרווחה, פ"ד מז(2) 147, 160 (1993); בג"צ 953/87 פורז נ' ראש עיריית תל-אביב-יפו, פ"ד מב(2) 309, 329 (1988)). השלב השלישי והאחרון הינו הכרעה בין פרשנויות שונות אותן הסעיף סובל, לפי שיקול דעתו של בית המשפט (ראו לעניין פרשנות ע"פ 5097/07 פחימה נ' מדינת ישראל (לא פורסם, [פורסם בנבו], 25.5.2009); פרשת פקיד שומה תל-אביב 5; אהרן ברק, פרשנות תכליתית במשפט 133-137 (2003)).

50. ולסוגיה שביסוד חוות דעת זו- היינו אשר לפרשנות הראויה לתקנות הרישוי (ובכללן ובפרט לסוגיית מועד תוקפת של החלטת רשות רישוי) - כבר נפסק כי הרציונל לתוקפה המוגבל של החלטה לאשר מתן היתר בתנאים ולתוקפו המוגבל בזמן של היתר הבניה שניתן, בין שהוחל בבניה ובין שלא הוחל בה⁶.

51. כך גם, נפסק לא אחת, כי ההסדר הנורמטיבי המובא בהגבלת מועד תוקפה של החטת רשות רישוי – כאמור בס' 46 בתקנות (וטרם אלה בתקנה 20 א' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל – 1970 (להלן- "התקנות הישנות") – בהן עוסקת מרבית הפסיקה שנבדקה) מושתת על צרכי התכנון המשתנים ומשקף מדיניות תכנונית ומשפטית, שלפיה עם חלוף הזמן ושינוי הנסיבות יש לבחון מחדש את ההחלטה למתן ההיתר ותנאיה, על מנת להתאימם לצרכי הזמן והמקום. הרציונל שבבסיס הטעם להגבלת תוקף ההחלטה למתן היתר הוא להמריץ את מקבל ההיתר לפעול ליישום

⁵ רע"פ 3676/08 יוסף מחמיד נ' מדינת ישראל, פורסם בפדאור 09-20 – 539
⁶ בג"ץ 1696/91 יצחקי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה-המרכז [פורסם בנבו]; וראה גם עת"מ 73518-07-19 חיסרון נגד ועדה מקומית פרדס חנה [פורסם בנבו] למטרות ותכלית תקנה 20 לתקנות הישנות (מקבילתה של תקנה 46 בתקנות הרישוי דהיום)..

ההחלטה וכדי שלא יתמהמה בנקיטת הפעולות המתחייבות לקבלת ההיתר. עוד נועדה הגבלת תוקף ההיתר להבטיח שהיתר הבניה יהיה רלוונטי למצב התכנוני, ויתיישב עם שינויים שונים שמתרחשים מעת לעת.⁷

52. עוד יוסף כי לא אחת קבעו בתי המשפט במחוזותינו כי מגבלות הזמן ביחס להוצאת ההיתר ולמימושו משמשים גם ככלי להבטיח את התפתחות המקרקעין והשימוש המושכל במשאב מוגבל זה ולמנוע מצב שבו מקרקעין יוותרו תקופה ארוכה כפופים להחלטה בדבר מתן היתר, מוקפאים לפי מצב תכנוני קודם, **כשבעל ההיתר לא נוקט צעד של ממש למימושו ולבניה על פיו.**

53. אמור, רשלנות של בעל ההיתר, הזנחה, גרירת רגליים מכוונת, אי קיום הנחיות והוראות, אי עמידה בתנאים ומעשים העולים כדי מחדל של ממש הם הרציונאל שביסוד הכוונה לקבוע מועדי – ודוק, לא הם כאשר לא בבעל ההיתר (ובעניינו – החברה) הסיבות והנסיבות לדחייה ולהמשכות ההליך התכנוני.

54. נזכיר כי מאז ההוראות לתיקון תוכנית ההגשה שניתנו במסגרת ההודעה המתקנת, כמובנה בסיפא החלטת הוועדה ובס' 0 ו-0 לעיל בחוות דעתי זו, עמלה החברה ולא שקטה לקיים אחר הדרישות. ככזה, ושעה שנהיר היה לרשות כי רצונה, כוונתה ודעתה של החברה לבנות הפרויקט על המקרקעין, המשיכה ופעלה בד בבד להגשת התוכנית המתוקנת אל מול החברה.

55. החברה, הסתמכה על התנהלות הרשות והמשיכה לפעול לקידום ההיתר ללא לאות, ברציפות ובקפידה.

56. בשים לפעולות החברה ונוכח הנחיות הרשות והמועדים שנטלה לעצמה להמציא הוראות שינוי והשלמות, כמו גם המועדים שעמדו ביחס לרשויות הסמך במקרה מביאים כי וודאי יש מקום, טעם וצידוק, כי תוקף החלטת הרשות (ומבלי לגרוע ממסקנתי הראשונה לעיל כי ההחלטה תקפה).

57. התנהלות דומה להתנהלות החברה כאן מחד והתנהלות הרשות הדומה להתנהלות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה מאידך הם שעמדו בבסיסו של פסק הדין של ביהמ"ש המחוזי תל אביב יפו בעניין ורגון⁸ שם, **חלף פקיעת תוקפו של היתר על תנאי מכוח חלוף המועד על פי הוראות תקנה 20 לתקנות הישנות** – קבע והורה בית המשפט המחוזי שם כך :

"אשר לפרשנות תכליתית של דבר חקיקה נקבע ברע"ב 328/15 **נידאל בן**

עבד אלרזאק זלום נ' היועץ המשפטי לממשלה [פורסם בנבו] (3.12.15):

⁷ ראו גם עת"מ (ת"א) 5351-06-18 **א.ר.י. מזרחי ובניו בניה והשקעות בע"מ נ' עיריית בת ים** [פורסם בנבו] (10.3.2019).

⁸ עת"מ (ת"א) 24337-01-17 **גיל ורגון נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן**, [פורסם בנבו] (29.8.17)

"הפרשנות התכליתית נובעת גם מן השכל הישר ומנסיון החיים; אין המחוקק או מחבר טקסט בכלל, יכול לצפות כל אפשרות, והמציאות מזמנת מגוון היקרויות אשר "לא שערום אבותינו" (על פי דברים ל"ב, י"ז), ועל כן כלי הפרשנות מאפשרים התחקות אחר תכליתו של הטקסט".

לטעמי בנסיבות דנא, יש לאפשר פרשנות מקלה לטובת מי שעומד להינזק מהחלטה על לא עוול בכפו ועקב הקפאה אשר מנעה את הוצאת ההיתר. פרשנות כזו אינה נוגדת את תכלית תקנה 20 א בעניינו, בעיקר בשים לב כי תכלית התקנות בדבר תוקפם של היתר או החלטה לתת היתר מכוונת כלפי מצבים בהם השתנו התנאים ששררו עת ניתן ההיתר⁹. במקרה דנא, הנסיבות ככל והשתנו, הרי שהן מקנות לבית וגג ולדיירי המקרקעין זכויות בניה נוספות, שהם בניגוד לאינטרס של העותרים."

כך, תוך שהוא מאבחן מפרשת יצחקי שהובאה לעיל מוסיף בית המשפט בעניין ורגון וקובע :

נסיבות המקרה דנא שונות לחלוטין מנסיבות בג"ץ יצחקי, שם נידון מקרה בו חל עיכוב של 6 שנים בין מועד מתן ההיתר לבין ביצועו והעיכוב נגרם בחלקו בעטיו של בעל ההיתר בית המשפט מדגיש שם בפסק דינו כי "תקנה 20 מכוונת למנוע ביצוע עבודות בניה על-פי היתר שבעליו חדל מלממש את זכויותיו לפיו במשך תקופה ארוכה. אמות המידה שנוקטת התקנה משתנות לפי דרגת חומרתו של המחדל". לעומת זאת בעניינו, עסקין בהחלטה למתן היתר שלא ניתן היה להתקדם עם ביצועה אך בשל מניעות שאינה תלויה כלל בבית וגג. לפיכך, אבן הבוחן הנוספת תהיה האם חלו שינויי תנאים בפועל, שכן זו התכלית העומדת בבסיס תקנה 20(א) לתקנות ההיתר – מניעת הוצאת היתר על בסיס מצב תכנוני קודם, מקום בו השתנה המצב החוקי, התכנוני, הבטיחותי או הסביבתי, באופן המצריך היתר חדש לגמרי. ובעניינו התנאים החדשים מיטיבים דווקא עם בית וגג והיא מסכימה לוותר עליהם ובלבד שניתן יהא להתקדם עם הוצאת ההיתר ואזי – מה לעותרים כי ילינו"

אמור על כן, אף אם נפל פגם מבחינה זו שהיתר לא הונפק תוך שנה או שנתיים ממועד החלטת ההיתר, בניגוד למצוות סע' 20א לתקנות ההיתר, הרי שבבחינה פרטנית של נסיבות המקרה תלמד כי ניתן במקרה דנן להאריך את התוקף ולהוציא היתר, ככל ויושלמו במהירות התנאים שנתרנו".

⁹ ההדגשה אינה במקור

58. לבד מחובת תום הלב שעומדת ביסוד כל פעולה של הרשות השלטונית - מעשים אלה של הרשות בקשר עם הבקשה להיתר לבניה על המקרקעין – היינו הטיפול בהנפקת חשבון אגרות (עדכני לפי שיעור הבניה הסופי), המשך מתן הערות ותיקון לתוכנית על ידי פקיד היערות, הפגישות שקיימו הרשות ונציגיה עם החברה ובאי כוחה, אדריכלים ואנשי מקצוע בתחום התכנון והבניה ועשרות התכתובות שבין הצדדים עד למועד כתיבת שורות אלה, מהווים הבטחה שלטונית להנפקת היתר שאין הרשות יכולה לחזור הימנה.

59. לא אחת נפסק¹⁰ כי על מנת להכיר בהבטחה שלטונית תקפה יש להוכיח קיומם של חמישה תנאים מצטברים: הוכחת עצם מתן הבטחה ותוכנה, קיומה של הבטחה ברורה ומפורשת, כוונה ליתן הבטחה בעלת תוקף משפטי, ההבטחה ניתנה בסמכות וההבטחה בת ביצוע.

60. יסודות האמור טמונים, ניתן לסבור, בחובת הרשות השלטונית לנהוג בתום לב (חובה מוגברת), בהגינות מול הפרט ותוך שמירה על זכויות יסוד ובתוכן הזכות לקניין ולחופש עיסוק.

61. שוב נזכיר מושכלות יסוד ולפיהן על הרשות המינהלית להפעיל את סמכותה בסבירות ובהגינות. דברים בזה לשון פסק בית המשפט העליון בעניין מדינאווסט¹¹ בהקשר לחובה לנהוג בסבירות כך:

"הענקת סמכות לרשות סטטוטורית מולידה החובה לשקול, לפי הסבירות, מה הנסיבות... הלכה למעשה. הענקת סמכות איננה היתר לפעולה בלתי מבוקרת, אלא הענקת כוח אותו יש להפעיל בסבירות ובהגינות, ובית המשפט מוסמך לעולם לבדוק אם קוימו תנאים אילו".

62. ברי, כי דברים ברוח דומה נפסקו בעניין ג'בארה¹² כך:

"...חוסר סבירות, או חריגה ממתחם הסבירות פירושו מתן משקל בלתי ראוי לשיקולים ענייניים הקשורים בנסיבות המיוחדות של המקרה, בשים לב לחשיבותם היחסית לצורך אותו ענין, ולאור תכלית החקיקה. בחינת סבירות החלטתו של השר מותנית, אפוא, בזיהוי הערכים, האינטרסים והשיקולים הצריכים לעניין ובחינת המשקל היחסי הראוי להם"

63. בהתייחס למשמעותה של התנהלות/החלטה הנגועה באי סבירות קיצונית הלכה ידועה היא, כי עילת חוסר הסבירות כשלעצמה וללא תימוכין בגין עילה אחרת, עלולה לפסול החלטה של רשות מנהלית.

¹⁰ ע"א 4228/11 מנצור נ' מדינת ישראל [פורסם בנבו] מיום 15/12/14 פסקאות 20-21, כב' הש' מלצר
¹¹ בג"צ 256/88 מדינאווסט מרכז רפואי הרצליה בע"מ נ' מנכ"ל משרד הבריאות ואח', פ"ד מד (1) 19 [1989], בעמ' 35-36
¹² בג"צ 7364/03 סלאח ג'בארה ואח' נ' מר אברהם פורז, שר הפנים, פד"י נח (1) 769, שם בעמ' 780.

64. ואם לא זאת, הלכה לנו, כי חובת ההגיונות אוסרת על דיבור הרשות בשתי לשונות.
65. כך, עולה מפי כב' השופט גולדברג בעניין אולמרט¹³, הקובע, עת הוא סוקר את ההלכות הקובעות את חובת ההגיונות האוסרת על דיבור בשתי לשונות, כי אין ספק שעקרונות מינהל תקין אינם סובלים מצב שבו מדברת הרשות בשתי לשונות. רשות מנהלית אינה זיקית המשנה עורה לפי נוחיותה. חובת ההגיונות המוגדרת המוטלת על הרשות אינה מתיישבת עם סתירה בלתי מוסברת. הסעד הראוי הוא בהשתקת הרשות.
66. ובענייננו – הרשות, באמצעות נציגיה המורשים – מפקחים, מהנדס העיר וגורמים נוספים, באה בדברים עם החברה על פני שנתיים ימים בהם טרחה, עמלה, פעלה החברה ועשתה כל שהורו לה.
67. החברה פעלה מתוך הבנה, אמונה וידיעה כי מעשים אלה מטרם אחת היא והיא קידום ההיתר, עמידה בהוראות השינוי והתנאים שיצאו תחת ידה של הוועדה וקיום הדרישות להביא לתאימות הבקשה להיתר להחלטות המחייבות שיצאו תחת ידה של הוועדה המקומית לאחר החלטה הראשונה.
68. נחישות, שקידה, דווקנות וצייתנות עלו מפעולות החברה בשים להנחיות, להוראות ולתנאים שהוצבו בפניה ולא לה לא יכולה הרשות היום להתכחש.
69. הסיכומים העולים משיבות הצדדים ומהחלטות שהעלו גורמים בעלי סמכות ברשות (וודאי סמכות נחזית) אינם מעשים ו/או הצהרות הרשות יכולה להתעלם מהם במועד זה או לשנותם וודאי לא לבטלם בהינף.
70. ראוי לזכור ולהזכיר על כל אלה כי עובדתית מצויים אנו ערב הנפקת שובר אגרות לחברה וכפסע מהמועד שבו תומצא לה שומה בקשר עם היטל השבחה – שהם בבחינת השלבים האחרונים והסופיים להנפקת היתר.
71. ככזה, וודאי וודאי שהחלטת הרשות (על השינוי שהתבקש לאחריה) הינה החלטה בעלת תוקף משפטי מחייב שעל פיו ומכוחו תוכל החברה להנפיק היתר בנייה בהקדם.
72. שוב, יש להביא מפסק הדין בעניין אקו סיטי¹⁴ – שם נקבע – במקרה שבו מיאנה וסירבה הרשות להאריך תוקף החלטה למתן היתר חלף מאמצי החברה שם לעמוד בתנאי הרשות ודרישותיה – כך:

¹³ בג"צ 6723/91 אולמרט נ' היועמ"ש פד"י כ(4) 793 (שם בעמ' 810-809)
¹⁴ עת"מ (ת"א) 67939-02-19 אקו סיטי - אס.אל יזמות ובניה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים (פורסם בנבו)

"העותרת ביקשה מבית משפט להפעיל את סמכותו ולהאריך את תוקף ההחלטה למתן היתר, מעל השנתיים שבסמכות המוסד התכנוני לפי תקנה 20(א). הצדדים לא חלקו על סמכותו הטבועה של בית המשפט להאריך את תוקף ההחלטה להיתר, הגם שסמכות זו בהחלט עשויה להיות שנויה במחלוקת, שכן אין בתקנות כל הסדר להארכת תוקף למתן היתר מעל לשנתיים (לא בתקנה 20(א) לתקנות בקשה להיתר בניה, וגם לא בתקנה 46 לתקנות רישוי בניה שהחליפה אותה), וגם אין הסדר חוקי האומר כי בית המשפט הוא הגורם המוסמך להאריך את תוקף ההחלטה למתן היתר במקום המוסד המתכנן".....

וחותם ביהמ"ש שם ומוסיף :

בעניינו, כאמור, הסכימו הצדדים כי לבית המשפט סמכות טבועה להאריך את תוקף ההחלטה למתן היתר, גם על פי הפסיקה, והתייחסו לתנאים להארכה ולשיקולים כמפורט בפסק הדין בעניין ורגון. העותרת תמכה את עתירתה גם בפסקי דין שבהם אישר בית המשפט הסכמות להאריך תוקף החלטות למתן היתר, שבחלקם היתה המשיבה צד להליך והיא כאמור נתנה הסכמתה כי בית המשפט יאריך את התוקף מכוח סמכותו הטבועה (ראו עת"מ 63585-01-18 סדן אחזקות 38 נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים [פורסם בנבו] (17.5.2018); עת"מ 52302-11-17 גאיא ייזום ובינוי פרויקטים 2012 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים [פורסם בנבו] (1.2.2018) בו הוארך תוקף ההחלטה למתן היתר בחצי שנה, בהסכמת המשיבה).

בהינתן האמור, אין צורך להידרש כאן לשאלת עצם סמכות בית המשפט להאריך תוקף החלטה למתן היתר, ונותר לבחון אם בנסיבות דנא יש מקום להפעלת אותה סמכות; לעניין זה וכבסיס להחלטתי ראיתי לבחון האם התנאים שנקבעו בעניין ורגון חלים בעניינו.

בעניין ורגון קבע בית המשפט שני תנאים מצטברים להארכת תוקף החלטה למתן היתר: האחד, כי העיכוב בהוצאת ההיתר אינו נובע ממחדל של בעל ההיתר; השני, כי המצב החוקי, התכנוני, הבטיחותי או הסביבתי לא השתנה באופן המצריך קבלת היתר חדש.

את התנאים האלו הסיק בית המשפט מהרציונל להגבלת תוקף היתר הבניה, שכפי שציינתי נועדה למנוע מצב שבו בעל ההיתר אינו פועל בשקידה

לקבלתו, וכדי¹⁵ שהתנאים שנקבעו בהחלטה למתן היתר יהיו רלוונטיים

ומתיישבים עם המצב התכנוני הקיים

73. כאמור, חוות דעת זו ניתנה בשים למסמכים שהוצגו לי והעובדות שפורטו בפני על ידי החברה ו/או מי מטעמה שעסק ועוסק בנושא ההיתר ובשים להלכה והדין ופרשנותם היום למסכת העובדתית כפי שהובאה, בתמצית, לעיל.

בכבוד רב

טל לוי, עו"ד

¹⁵ הדגשה אינה במקור

טל: 03-7447788 פקס: 03-7441187

נייד: 052-2512647 הדגנים 21 גבעתיים

דוא"ל: oren@shamaim.co.il

אורן שפיצר שמאים בע"מ
שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים



www.shamaim.co.il

נספח הבהרות לשומת מקרקעין מקיפה - קרקע ועליה מבנה מגורים

חלקה 4 בגוש 10785

רחוב חורב 30, חיפה



תצלום רחפן מבט ממערב אל הנכס (בעיגול אדום)

(מועד הצילום 1 יולי 2021)



חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל

אורן שפיצר שמאים בע"מ
שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים

www.shamaim.co.il



חבר האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל

טל: 03-7447788 פקס: 03-7441187

נייד: 052-2512647 הדגנים 21 גבעתיים

דוא"ל: oren@shamaim.co.il

אורן שפיצר שמאים בע"מ
שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים



www.shamaim.co.il

23 נובמבר 2021

מספרנו: 69421.1

לכבוד

א. לוי השקעות ובניין בע"מ

נספח הבהרות לשומת מקרקעין מקיפה - קרקע ועליה מבנה מגורים

חלקה 4 בגוש 10785

רחוב חורב 30, חיפה

1.1 כללי

לבקשת מר עזרא לוי, מנכ"ל חברת א. לוי השקעות ובניין בע"מ (להלן: "החברה" או "בעלי הנכס"), ובהמשך לשומת נכס (מספרנו 69421) מיום 23 ספטמבר 2021 (להלן: "השומה"), התבקשנו להתייחס למספר נקודות/ השלמות לשומה, כפי שיפורט להלן.

1.2 תמצית הבהרות/ השלמות

התבקשתי להתייחס לנקודות הבאות:

- **תכנון עדכני** - התכנון העדכני לפרויקט כולל בינוי ב- 6 קומות.
- **תחשיב שווי קרקע בחילוץ** – בהתאם למבוקש מובא תחשיב שווי קרקע בחילוץ.
- **נתוני השוואה** - מובאת התייחסות לנתוני השוואה והתאמתם לקביעת אומדן שווי למ"ר בנוי בנכס.

אורן שפיצר שמאים בע"מ
שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים



www.shamaim.co.il

תכנון עדכני - 6 קומות

התכנון העדכני לפרויקט כולל 6 קומות (לעומת החלטת הועדה אשר פורטה בשומה וכללה 6.5 קומות).

על פי מכתב האדריכל (רצ"ב כנספח), במידה ולא יאושר בינוי של קומה הנוספת ניתן לנצל את שטחי הבניה המותרים במסגרת התכנון של 6 קומות.

זאת ועוד, על פי הערכת האדריכל (והערכת היזם) ניתן לקבל לבינוי המוצע היתר בניה בפרק זמן קצר יחסית.

לאור האמור, ומאחר ואין צפי לשינוי בסך שטחי הבניה בפרויקט, אין להערכתי שינוי בשווי הנכס לעומת השווי שנקבע בשומה.

מסקנה זו אף נתמכת בתחשיב החילוף המובא להלן.

תחשיב שווי בחילוף

לצורך התחשיב החילוף נערך תחשיב מלא לנתוני הפרויקט כולל נתוני הכנסות, הוצאות ותחשיב חילוף, כמפורט להלן.

תחשיב הכנסות על בסיס פרוגרמה:

מס דירה	קומה	תאור	שטח פלדלת	גג/מרפסת	שווי דירה כולל מע"מ
1	קרקע	דירת 3 חד	83	14	2,530,000 ₪
2	קרקע	דירת 3 חד	90	8	2,530,000 ₪
3	א	דירת 4 חד	123	12	3,190,000 ₪
4	א	דירת 4 חד	114	12	2,990,000 ₪
5	ב	דירת 5 חד	134	12	3,350,000 ₪
6	ב	דירת 4 חד	114	12	3,010,000 ₪
7	ג	דירת 5 חד	134	12	3,380,000 ₪
8	ג	דירת 4 חד	114	12	3,040,000 ₪
9	ד	דירת 5 חד	134	12	3,410,000 ₪
10	ד	דירת 4 חד	114	12	3,070,000 ₪
11	ה	דירת 6 חד	141	12	3,710,000 ₪
12	ה	דירת 5 חד	116	12	3,060,000 ₪
סה"כ כולל מע"מ					37,270,000 ₪
סה"כ ללא מע"מ					31,850,000 ₪

תחשיב ההכנסות הינו על בסיס 24,500 ₪ למ"ר אקוולנטי וכ- 26,400 ₪ למ"ר פלדלת (מגלם מרפסות והצמדות).

תחזית הוצאות – להלן תחזית הוצאות לפרויקט:

סעיף	הערות - ערכים ללא מע"מ	סה"כ ללא מע"מ
כלליות:		
אגרות בנייה, היטלי פיתוח	באומדנה	850,000
היטל השבחה	באומדנה	850,000
תכנון ויועצים ופיקוח (כולל שמאות וליווי)	40,000 ₪ ליח"ד	480,000
חיבור חשמל	3,000 ₪ ליח"ד	36,000
משפטיות	1% ממכירות יח"ד היזם כולל מע"מ בניכוי 5 א' ₪ ליח"ד	260,000
שיווק	2% ממכירות יח"ד היזם כולל מע"מ	640,000
עמלת ערבות מכר	באומדנה	190,000
עמלות וריביות בנק	אומדן על בסיס תזרים משוער	880,000
תקורה ושונות	4% מעלויות הקמה	410,000
בלתי נצפה מראש	5% מעלויות הקמה	520,000
סה"כ		5,116,000
בניה: באמצעות ביצוע עצמי		
ברוטו עילי	4,600 ₪ למ"ר	7,810,000
תת קרקעי	2,600 ₪ למ"ר	1,180,000
מכפילי חניה		770,000
מרפסות	2,300 ₪ למ"ר	540,000
סה"כ		10,300,000
סך עלויות, במעוגל, ₪		15,416,000

תחשיב שווי בחילוץ:

על בסיס הנתונים שפורטו, להלן תחשיב שווי קרקע בחילוץ:

סעיף	סה"כ א' ₪
הכנסות ללא מע"מ	31,850,000
בחילוץ יזמות 15%	27,695,652
הוצאות כלליות	-5,116,000
עלויות בניה ישירה	-10,300,000
שווי קרקע- מושבחת	12,279,652
שווי קרקע (במעוגל) למ"ר מבונה פלדלת, ₪ ללא מע"מ	8,700

במסגרת השומה הובאו נתוני השוואה רבים לשווי שטחים בנויים באזור שסביב הנכס. הנתונים נעו בטווח של 23-25 א' ש' למ"ר פלדלת.

במסגרת השומה נלקח בסיס שווי של כ- 26.4 א' ש' למ"ר בנוי פלדלת מגלם מרפסות והצמדות.

השוני נובע מביצוע התאמות לנתוני ההשוואה מהסיבות הבאות :

- לחלק מן הבניינים נוף פתוח אולם במיקום שלהערכתנו נחות ביחס לנכס הנדון.
- לחלק מן הבניינים מיקום דומה מבחינת שווי אולם ללא נוף פתוח וייחודי כמו לנכס הנדון.
- חלק מן הנתונים הינם לבניינים שאינם חדשים ויש צורך להתייחס לכך.
- חלק מן הנתונים כוללים עסקאות גם מן משנים 2019, 2020 ויש להתייחס לכך בעת ביצוע ההשוואות.

לאור כל האמור ולאחר ביצוע התאמות נדרשות למיקום, נוף, מועד בנית נכס ההשוואה ומועד העסקה, הגענו לנתון אשר צוין בשומה.

בכבוד רב

אורן שפיצר

שמאי מקרקעין, כלכלן



רצ"ב – מכתב אדריכל

22.11.21

לכבוד
מר יונה לוי
א.לוי השקעות ובנין בע"מ

א.נ.

הנדון: חורב 30 - חיפה

1. להערכתי ניתן לקבל היתר בניה בזמן הקרוב וזאת לאחר שכל התיקונים שנדרשו על ידי הג"א בוצעו, וכמו כן הוגשה בקשה מתוקנת לכיבוי אש ושולמה האגרה לפני כשבועיים ימים.
2. במענה לפנייתך ניתן להגיש בקשה מתוקנת ובה להשתמש בשטח קומת הגג שאושרה בוועדה ולהעביר אותו לקומות התחתונות על ידי הגדלת שטחי הדירות על חשבון המרפסות.

בכבוד רב

אדריכל דוד לב
זבולון 14
קרית אתא

א - 161/21

תאריך: 12 בינואר 2022

לכבוד,

חברת א. לוי השקעות ובנין בע"מ

א.ג.נ,

הנדון: אומדן שווי 3 דירות מגורים + יחידה מסחרית + מחסן, המהווים את תתי
חלקות 1, 3-4, 6, 8 ו-12, בחלקה 22 בגוש 6966, ברחוב הירקון 185, תל אביב
(להלן: "הנכס"), למועד הקובע 30.6.2021

הננו מסכימים כי חוות דעתנו מס' 32567.2/21 מיום 12.8.2021, אשר ניתנה בקשר עם הערכת השווי בגין הנכס לרבות מכתב אי שינויים מיום 23.11.2021 אשר ניתן למועד הקובע 30.9.2021, יכללו בתשקיף המדף של חברת א.לוי השקעות ובנין בע"מ, ח.צ. 520041096 (להלן: "החברה"), הצפוי להתפרסם בינואר 2022.

אנו מסכימים כי מכתבנו זה ייכלל בתשקיף המדף של החברה המיועד להתפרסם בינואר 2022.

בכבוד רב,



ירון ספקטור **Appraisal of Real Estate L.T.D.** **שמואל מקרקעין בע"מ** **שמואל מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

Yaron Spector	- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.
Gil Sitton	- Urban Planner M.A., L.L.B & Real Estate Appraiser
Golan Vakrat	- Civ. Engineer
Roni Cohen	- Real Estate Appraiser
Yaron Parienti	- Civ. Engineer
Yaniv Cachlon	- Economist & Real Estate Appraiser
Gilad Gelbaum	- Business Management & Real Estate Appraiser
Yossi Almozni	- Practical Engineer
Oren Sagi	- Real Estate Appraiser
Shimon Gronich	- Economist & Real Estate Appraiser
Baruch Barshak	- Economist & Practical Engineer
Rami Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser
Gila schurder Engel	- Geographer & Real Estate Appraiser
Ofir Ron	- Economist & Business Management
Dor Laron	- Economist & Real Estate Appraiser
Michael Zalcberg	- Practical Engineer
Mor Blumenfeld	- Real Estate Appraiser
Israel Atia	- Economist & Real Estate Appraiser
Imanouel Gatterer	- Business Management & Real Estate Appraiser
Mimon Sabah	- Economist & Real Estate Appraiser
Daniel Peri	- Economist & Real Estate Appraiser
Maor Habas	- Real Estate Appraiser
Guy Portal	- Economist & Real Estate Appraiser

ירון ספקטור	- כלכלן ושמואל מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים M.B.A.
גיל סיטון	- מתכנן עירוני M.A. משפטן ושמואל מקרקעין
גולן וקראט	- מהנדס אזרחי
רני כהן	- שמואל מקרקעין
ירון פריאנטי	- מהנדס אזרחי
יניב כחלון	- כלכלן ושמואל מקרקעין
גלעד גלבאום	- שמואל מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
יוסי אלמוזני	- הנדסאי בניין
אורן שאג	- שמואל מקרקעין
שמעון גרוניך	- כלכלן ושמואל מקרקעין
ברוך ברשאק	- כלכלן והנדסאי בניין
רמי כהן	- כלכלן ושמואל מקרקעין
גילה סקרדר אנגל	- גיאוגרפית ושמואל מקרקעין
אופיר רון	- כלכלן ובוגר מנהל עסקים
דור לרון	- כלכלן ושמואל מקרקעין
מיכאל זלצברג	- הנדסאי בניין
מור בלומנפלד	- שמואל מקרקעין
ישראל עטיה	- כלכלן ושמואל מקרקעין
עמנואל גטר	- שמואל מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
מימון צבע	- כלכלן ושמואל מקרקעין
דניאל פרי	- כלכלן ושמואל מקרקעין
מאור חבס	- שמואל מקרקעין
גיא פורטל	- כלכלן ושמואל מקרקעין

23 בנובמבר 2021
 מספרנו- 32541.1 מכתב רבעון Q3

לכבוד
חברת א.לוי השקעות ובנין בע"מ
 א.ג.ל.,

הנדון: אומדן שווי 3 דירות מגורים + יחידה מסחרית + מחסן
המהווים את תתי חלקות 1, 4-3, 6, 8 ו- 12 בחלקה 22 בגוש 6966
רחוב הירקון 185, תל אביב

(סימוכין חוות דעתנו מס' 32567.2 למועד הקובע 30.6.2021)

המועד הקובע לחוות הדעת שבסימוכין הינו 30.6.2021.

בכפוף לכך שלא חלו שינויים בזכויות בנכס (מכירה/ השכרה) ובכפוף לכך שלא חלו שינויים תכנוניים (היתרי בניה, אישורי תכנון בניין עיר, הקלות, פסיקות ביהמ"ש וכו') נראה, כי נכון למועד הקובע 30.09.2021 לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס ביחס למועד 30.6.2021 בו בוצע תחשיב אומדן השווי המלא.

הנני מסכים כי מסמך זה יפורסם וייכלל במסגרת דיווחי החברה, לרבות בדוחותיה הכספיים.

ובאתי על חתום,



ירון ספקטור **Appraisal of Real Estate L.T.D.** **שמואל מקרקעין בע"מ** **שמואל מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

Yaron Spector - Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.
Gil Sitton - Urban Planner M.A., L.L.B & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמואל מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים M.B.A.
 - מתמכן עירוני M.A. משפטן ושמואל מקרקעין

ירון ספקטור
גיל סיטון

Golan Vakrat - Civ. Engineer
Roni Cohen - Real Estate Appraiser
Yaron Parienti - Civ. Engineer
Yaniv Cachlon - Economist & Real Estate Appraiser
Gilad Gelbaum - Business Management & Real Estate Appraiser
Yossi Almozni - Practical Engineer
Oren Sagi - Real Estate Appraiser
Shimon Gronich - Economist & Real Estate Appraiser
Baruch Barshak - Economist & Practical Engineer
Rami Cohen - Economist & Real Estate Appraiser
Gila schurder Engel - Geographer & Real Estate Appraiser
Ofir Ron - Economist & Business Management
Dor Laron - Economist & Real Estate Appraiser
Michael Zalcborg - Practical Engineer
Mor Blumenfeld - Real Estate Appraiser
Israel Atia - Economist & Real Estate Appraiser
Imanuel Gatterer - Business Management & Real Estate Appraiser
Mimon Sabah - Economist & Real Estate Appraiser
Daniel Peri - Economist & Real Estate Appraiser
Maor Habas - Real Estate Appraiser
Guy Portal - Economist & Real Estate Appraiser

- מהנדס אזרחי
 - שמואל מקרקעין
 - מהנדס אזרחי
 - כלכלן ושמואל מקרקעין
 - שמואל מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
 - מהנדסאי בניין
 - שמואל מקרקעין
 - כלכלן ושמואל מקרקעין
 - כלכלן ומהנדסאי בניין
 - כלכלן ושמואל מקרקעין
 - גיאוגרפית ושמואל מקרקעין
 - כלכלן ובוגר מנהל עסקים
 - כלכלן ושמואל מקרקעין
 - מהנדסאי בניין
 - שמואל מקרקעין
 - כלכלן ושמואל מקרקעין
 - שמואל מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
 - כלכלן ושמואל מקרקעין
 - כלכלן ושמואל מקרקעין
 - שמואל מקרקעין
 - כלכלן ושמואל מקרקעין

גולן וקראט
רוני כהן
ירון פריאנטי
יניב כחלון
גלעד גלבאום
יוסי אלמוזנינו
אורן שאגי
שמעון גרוניך
ברוך ברשק
רמי כהן
גילה שקדדר אנגל
אופיר רון
דור לרון
מיכאל זלצברג
מור בלומנפלד
ישראל עטיה
עמנואל גטרר
מימון צבע
דניאל פרי
מאור חבס
גיא פורטל

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן 3 דירות מגורים + יחידה מסחרית + מחסן
המהוות תתי חלקות 1, 3-4, 6, 8 ו-12 בחלקה 22 בגוש 6966
רחוב הירקון 185, תל אביב יפו



docx.32567.2\32567.2\2016\מבדיות\FILESERVER\Projects\

ירון ספקטור **Appraisal of Real Estate L.T.D.** **שמואל מקרקעין בע"מ** **שמואל מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

Yaron Spector - Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.
 Gil Sittin - Urban Planner M.A., L.L.B & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמואל מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים M.B.A.
 - מתמכן עירוני M.A. משפטן ושמואל מקרקעין

ירון ספקטור
גיל סייטון

Golan Vakrat - Civ. Engineer
 Roni Cohen - Real Estate Appraiser
 Yaron Parienti - Civ. Engineer
 Yaniv Cachlon - Economist & Real Estate Appraiser
 Gilad Gelbaum - Business Management & Real Estate Appraiser
 Yossi Almozni - Practical Engineer
 Oren Sagi - Real Estate Appraiser
 Shimon Gronich - Economist & Real Estate Appraiser
 Baruch Barshak - Economist & Practical Engineer
 Rami Cohen - Economist & Real Estate Appraiser
 Gila schurder Engel - Geographer & Real Estate Appraiser
 Ofir Ron - Economist & Business Management
 Dor Laron - Economist & Real Estate Appraiser
 Michael Zalcborg - Practical Engineer
 Mor Blumenfeld - Real Estate Appraiser
 Israel Atia - Economist & Real Estate Appraiser
 Imanouel Gatterer - Business Management & Real Estate Appraiser
 Mimon Sabah - Economist & Real Estate Appraiser
 Daniel Peri - Economist & Real Estate Appraiser
 Maor Habas - Real Estate Appraiser
 Guy Portal - Economist & Real Estate Appraiser

- מהנדס אזרחי
 - שמואל מקרקעין
 - מהנדס אזרחי
 - כלכלן ושמואל מקרקעין
 - שמואל מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
 - הנדסאי בניין
 - שמואל מקרקעין
 - כלכלן ושמואל מקרקעין
 - כלכלן והנדסאי בניין
 - כלכלן ושמואל מקרקעין
 - גיאוגרפית ושמואל מקרקעין
 - כלכלן ובוגר מנהל עסקים
 - כלכלן ושמואל מקרקעין
 - הנדסאי בניין
 - שמואל מקרקעין
 - כלכלן ושמואל מקרקעין
 - שמואל מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
 - כלכלן ושמואל מקרקעין
 - כלכלן ושמואל מקרקעין
 - שמואל מקרקעין
 - כלכלן ושמואל מקרקעין

גולן וקראט
רוני כהן
ירון פריאנטי
יניב כחלון
גלעד גלבאום
יוסי אלמוזנינו
אורן שאגי
שמואל גרוניך
ברוך ברשק
רמי כהן
גילה שקדדר אנגל
אופיר רון
דור לרון
מיכאל זלצברג
מור בלומנפלד
ישראל עטיה
עמנואל גטרר
מימון צבע
דניאל פרי
מאור חבס
גיא פורטל

12 באוגוסט 2021
 מספרנו: 32567.2/21

לכבוד
א. לוי השקעות ובניין בע"מ
א.ג.נ.,

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן 3 דירות מגורים + יחידה מסחרית + מחסן
המהוות תתי חלקות 1, 4-3, 6, 8 ו- 12 בחלקה 22 בגוש 6966
רחוב הירקון 185, תל אביב יפו

בהתאם לבקשתכם בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שווי, להלן חוות דעתי:

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן 40 IAS – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16)

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מצייין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם עורך חוות הדעת : ירון ספקטור, שמואל מקרקעין

docx.32567.2\32567.2\2016\FILESERVER\Projects\

פרטי השכלה וניסיון מקצועי

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמואל מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמואל מקרקעין מוסמך על פי שמואל המקרקעין, מספר רישום 296 ב"בפנקס שמואל המקרקעין בישראל".

פירוט ניסיון מקצועי - רצ"ב נספח א'

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המערך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חגי, תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת : א. לוי השקעות ובניין בע"מ, ע"י מנהלה - מר עזרא לוי

בעלי הזכויות בנכס : א. לוי השקעות ובניין בע"מ (להלן: "החברה")

מועד הזמנת חוות הדעת : 9 ביוני 2021

תאריך הביקור¹ : 15 ביוני 2021

המועד הקובע לחוות הדעת : 30 ביוני 2021

הנסיבות בגינן בוצעה

ההתקשרות : לצורך דוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

התחייבות לשיפוי : קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 16.8.2021 ע"י החברה, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.

הסכמת עורך חוות הדעת על פרסומה בציבור:

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידיים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מצייין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הערות לשכר הטרחה:

לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

¹ הביקור בנכס בוצע ע"י דניאל פרי, שמואל מקרקעין, בליווי מר עזרא לוי.

פרטי הנכס¹:

גוש : 6966
 חלקה : 22
 שטח חלקה רשום : 528 מ"ר
 תתי חלקות :

חלק יחסי ברכוש המשותף	בעלויות	מהות	שטח נטו בהתאם לחלוקה בפועל ³	שטח נטו בהתאם לבית משותף ²	שטח רשום	קומה	תת חלקה
4/648	א. לוי השקעות ובנין בע"מ	מחסן	כ- 9 מ"ר	כ- 9 מ"ר	7.55 מ"ר	מרתף	1
23/648		יחידה מסחרית	כ- 261 מ"ר ⁴	כ- 261 מ"ר	46.4 מ"ר	קרקע	3
71/648					143.25 מ"ר		4
44/648	א. לוי השקעות ובנין בע"מ ⁵	דירת מגורים	כ- 89 מ"ר	כ- 100 מ"ר	88.65 מ"ר	ראשונה	6
41/648	א. לוי השקעות ובנין בע"מ	דירת מגורים	כ- 79 מ"ר	כ- 90 מ"ר	81.8 מ"ר		8
<u>41/648</u>	א. לוי השקעות ובנין בע"מ	דירת מגורים	<u>כ- 94 מ"ר</u>	<u>כ- 94 מ"ר</u>	<u>81.8 מ"ר</u>	שנייה	12
כ- 34.57%			כ- 532 מ"ר	כ- 554 מ"ר	449.45 מ"ר	סה"כ	

מיקום : רחוב הירקון 185, תל אביב- יפו
 זכויות : בעלות פרטית (ראה פרק "הזכויות בנכס")

¹ בהתאם לנסחי רישום מקרקעין מתאריך 30.6.2021 ומסמכי בית משותף.
² שטח נטו של דירות המגורים הינו בהתאם למדידה מקורבת מתשריט הבית המשותף ובהתאם לחלוקה הקיימת בתשריט. המדידה כוללת היטל מלא של קירות החוץ ואינה כוללת את שטח חדר המדרגות המשותף, שטחים משותפים בבניין ושטח אשר נגרע לטובת חדר מדרגות נוסף המשמש כניסה נפרדת מק"ק לדירת המגורים- תת חלקה 8. שטח הנטו של היחידה המסחרית והמרתף הינו בהתאם לתכנית היתר בניה לשימוש חורג מס' 990214 משנת 1999.
³ השטח נטו בהתאם לחלוקה בפועל הינו בהתאם למדידה מקורבת מתשריט הבית המשותף ומביקור בנכס.
⁴ השטח האמור אינו כולל שטח של כ- 42 מ"ר אשר מסומן בתכנית היתר הבניה כרחבה פתוחה ובפועל מהווה חלק מהיחידה.
⁵ לטובת א. לוי השקעות ובנין בע"מ נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126, טרם הושלם רישום זכויות הבעלות בלשכת רישום המקרקעין.

תיאור הנכס וסביבתו

נשוא חוות הדעת מהווה את תתי חלקות 1, 3-4, 6, 8 ו-12 בבניין מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מסחרית ומעל קומת מרתף חלקית, הממוקם ברחוב הירקון 185 פינת רחוב אליעזר יפה ורחוב ארלוזורוב, תל אביב.

הנכס הנדון ידוע גם כגוש 6966, חלק מחלקה 22 בשטח רשום של 528 מ"ר, תתי חלקות 1, 3-4, 6, 8 ו-12 בקומת מרתף, קרקע, א' ו-ב', כלהלן:

חלק יחסי ברכוש המשותף	בעלויות	מהות	שטח נטו בהתאם לחלוקה בפועל ²	שטח נטו בהתאם לבית משותף ¹	שטח רשום	קומה	תת חלקה
4/648	א. לוי השקעות ובנין בע"מ	מחסן	כ- 9 מ"ר	כ- 9 מ"ר	7.55 מ"ר	מרתף	1
23/648		יחידה מסחרית	כ- 261 מ"ר ³	כ- 261 מ"ר	46.4 מ"ר	קרקע	3
71/648					143.25 מ"ר		4
44/648	א. לוי השקעות ובנין בע"מ ⁴	דירת מגורים	כ- 89 מ"ר	כ- 100 מ"ר	88.65 מ"ר	ראשונה	6
41/648	א. לוי השקעות ובנין בע"מ	דירת מגורים	כ- 79 מ"ר	כ- 90 מ"ר	81.8 מ"ר		8
41/648	א. לוי השקעות ובנין בע"מ	דירת מגורים	כ- 94 מ"ר	כ- 94 מ"ר	81.8 מ"ר	שנייה	12

רחוב הירקון, ציר תנועה ראשי-מרכזי, מקביל לחוף הים התיכון של העיר תל אביב, מחבר בין גן צ'ארלס קלור מדרום לבין תל אביב מצפון. לאורך הרחוב בתי מלון, שטחי מסחר, משרדים, שגרירויות, סוכנויות נסיעות, מסעדות, בתי קפה וכיו"ב.

נשוא השומה ממוקם במפגש הרחובות הירקון, ארלוזורוב ואליעזר פרי, במרחק של כ- 150 מ' מחוף הים, בסמוך לגן העצמאות ומלון הילטון, ומדרום לשגרירות בריטניה.

הסביבה נהנית מקרבה למוסדות, שירותי ציבורי ומוקדי עניין לדוגמת: מלון הילטון, מלון קרלטון, גן העצמאות, חוף הילטון, בריכת גורדון, מרינה תל אביב, כיכר אתרים ועוד.

הפיתוח הסביבתי מלא. ברחוב קיימת מצוקת חניה.

¹ שטח נטו של דירות המגורים הינו בהתאם למדידה מקורבת מתשריט הבית המשותף ובהתאם לחלוקה הקיימת בתשריט. המדידה כוללת היטל מלא של קירות החוץ ואינה כוללת את שטח חדר המדרגות המשותף, שטחים משותפים בבניין ושטח אשר נגרע לטובת חדר מדרגות נוסף המשמש כניסה נפרדת מק"ק לדירת המגורים- תת חלקה 8. שטח הנטו של היחידה המסחרית והמרתף הינו בהתאם לתכנית היתר בניה לשימוש חורג מס' 990214 משנת 1999.

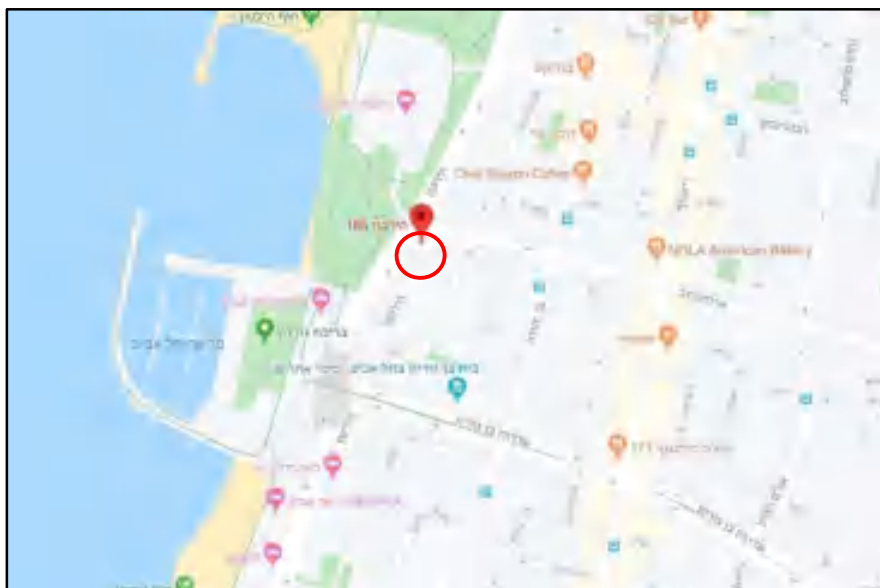
² השטח נטו בהתאם לחלוקה בפועל הינו בהתאם למדידה מקורבת מתשריט הבית המשותף ומביקור בנכס.

³ השטח האמור אינו כולל שטח של כ- 42 מ"ר אשר מסומן בתכנית היתר הבניה כרחבה פתוחה ובפועל מהווה חלק מהיחידה.

⁴ לטובת א. לוי השקעות ובנין בע"מ נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126, טרם הושלם רישום זכויות הבעלות בלשכת רישום המקרקעין.

YARON SPECTOR ירון ספקטור **Appraisal of Real Estate L.T.D. שמואל סקרעין בע"מ** **שמואל סקרעין בע"מ, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

להלן מפת הסביבה (מיקום נשוא חוות הדעת מסומן בעיגול אדום):



להלן צילום מיקום הבניין הנדון:



עמוד 2

תיאור החלקה

חלקה 22 בגוש 6966, בשטח רשום של 528 מ"ר, צורתה אי רגולרית, פני הקרקע מישוריים, פינתית, כוללת 3 חזיתות (רחוב הירקון, רחוב אליעזר פרי ורחוב ארלוזורוב), בתחומה בנוי בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מסחרית ומעל קומת מרתף חלקית (נשוא חוות הדעת מהווה רק חלק מהבניין).

להלן תשריט החלקה מתוך מערכת ה-GIS של עיריית תל אביב (החלקה שבנדון מסומנת באדום):



להלן תצלום אוויר משנת 2019 מתוך מערכת ה-GIS של עיריית תל אביב (החלקה שבנדון מסומנת באדום):



להלן גבולות החלקה:

- מערב- חזית לרחוב אליעזר פרי מעברו גן העצמאות וחוף הים "הילטון".
- דרום- צלע לבניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע.
- מזרח- חזית לרחוב הירקון מעברו, בניין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת קרקע.
- צפון- חזית לרחוב ארלוזורוב מעברו, מבנה שגרירות בריטניה.

עמוד 3

תיאור הבניין הקיים בשלמות (כאשר נשוא חוות הדעת מהווה רק חלק ממנו, תתי חלקות 1, 4-3, 6, 8 ו-12)

(12)

הבניין בשלמות, כאשר נשוא חוות הדעת מהווה רק חלק ממנו (3 דירות מגורים + יחידה מסחרית + מחסן), הוקם בשנות ה-50, כולל 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מסחרית ומעל קומת מרתף חלקית. לבניין 3 חזיתות, חזית לרחוב אליעזר פרי (מערב), חזית לרחוב ארלוזורוב (צפון) וחזית לרחוב הירקון (מזרח).

קומת הקרקע המסחרית בבניין, המהווה חלק מנשוא חוות הדעת (תת חלקה 3 + 4), מושכרת "בשכירות חופשית" ומשמשת לחנות התכשיטים "פדני". הכניסה לחנות מכיוון רחוב ארלוזורוב.

הבניין בשלמות כולל 12 יח"ד (4 יח"ד בקומה א' ו- ב' כ"א, 3 יח"ד בקומה ג' ויח"ד אחת בקומת הגג), כאשר נשוא חוות הדעת מהווה 3 יח"ד מתוכן.

דירות נשוא חוות הדעת מושכרות "בשכירות חופשית" למטרת מגורים ל- 3 שוכרים שונים.

הכניסה לבניין מכיוון רחוב הירקון וכוללת לובי כניסה המכיל גרם מדרגות ומעלית נוסעים צרה (ל- 2 נוסעים בלבד) המקשרים בין קומות הבניין (המעלית לא כוללת תחנה בקומת המרתף). בסמוך לכניסה הראשית של הבניין, קיימת כניסה נפרדת הכוללת גרם מדרגות המוביל לדירת המגורים (תת חלקה 8) בקומה 1.

חזית הבניין לרחוב הירקון כוללת מפרץ חניה המכיל 11 מקומות חניה, אשר הכניסה אליהם דרך מחסומי זרוע חשמליים. בנוסף, בחזית לרחוב אליעזר פרי מתאפשרת חנייה על המדרכה, המשמשת את לקוחות חנות התכשיטים "פדני".

רמת הגמר בשטחים המשותפים בבניין כוללת, בין היתר, דלת כניסה מזכוכית בשילוב מערכת אינטרקום, לובי כניסה מרוצף אריחי שיש, חיפוי קירות הפנים באבן נסורה ועוד.

סטנדרט הבנייה של הבניין כולל, בין היתר, שלד בטון ובלוקים, חיפוי קירות החוץ בקומות העליונות באריחי פסיפס, חיפוי קירות החוץ בק"ק וחלק מהקומה הראשונה בחזית לרחוב אליעזר פרי ורחוב ארלוזורוב בלוחות פח/ אלומיניום, חיפוי קירות החוץ בקומת הקרקע בחזית לרחוב הירקון באריחי שיש, גג בטון שטוח ועוד.

יצוין, כי נכון למועד הביקור בנכס, הבניין מצוי במצב פיזי ותחזוקתי טוב ושוף במרוצת השנים, כאשר בוצעו גם שיפוצים בפנים הדירות שבנדון.

להלן תמונות הבניין :

חזית הבניין לרחוב אליעזר פרי (מבט לדרום מזרח)



חזית הבניין לרחוב הירקון (מבט למערב)



עמוד 5

חזית הבניין לרחוב ארלוזורוב



להלן תיאור נשוא חוות הדעת:

נשוא חוות הדעת מהווה 3 דירות מגורים בנות 3 – 4 חדרים, בקומות א' ו- ב' (תתי חלקות 6, 8 ו- 12), יחידה מסחרית בקומת הקרקע (תת חלקה 3 + 4) ומחסן (תת חלקה 1).

בחזית הבניין לרחוב הירקון, מפרץ חניה הכולל 11 מקומות חניה שאינם מוסדרים עפ"י היתר בניה. ממזמין חוות הדעת נמסר כי מתוך 11 מקומות החנייה הקיימים 8 עומדים לרשותו.

יצוין, כי הנכס נבנה במקור בייעוד למגורים, כאשר קומת הקרקע וקומה א' שימשו בעבר למשרדים של השגרירות האוסטרלית.

בשנת 1988 הושכרה קומת הקרקע לחנות התכשיטים "פדני", אשר הינה השוכרת עד היום.

יצוין, כי עד לשנת 2017 הושכרה קומה א' בשלמות לצלב האדום ושימשה כמשרדים. עם סיום תקופת השכירות בוצע שיפוץ מקיף ושינויים פנימיים אשר כללו חלוקה מחדש של הקומה ל- 4 דירות מגורים, בהתאם לשימוש המקורי.

קומה א' חולקה בפועל מחדש ל- 4 דירות מגורים באופן שונה במעט מהחלוקה המקורית עפ"י תשריט הבית המשותף. באומדן השווי נלקח השטח נטו בהתאם לחלוקה המקורית בתשריט הבית המשותף בניכוי חדר המדרגות המשותף ושטחים משותפים, ובניכוי שטח הנגרע לטובת חדר מדרגות נוסף המשמש כניסה נפרדת מק"ק לדירת המגורים (תת חלקה 8) בקומה הראשונה.

עמוד 6

להלן תיאור החלוקה:

קומה	תת חלקה	שטח נטו בהתאם לבית משותף ¹	שטח נטו בהתאם לחלוקה בפועל ²	תיאור	הערות
מרתף	1	כ- 9 מ"ר	כ- 9 מ"ר	משמש למחסן	
קרקע	3+4	כ- 261 מ"ר	כ- 261 מ"ר	קומת הקרקע מושכרת בשלמות "בשכירות חופשית" לחברת "פדני" ומשמשת לחנות תכשיטים. הכניסה לחנות מכיוון רחוב ארלוזורוב. החנות בחלוקה פנימית כלהלן: חלק צפוני הכולל אולם מכירה וחדר שירותי אורחים; חלק דרומי הכולל משרדים, מחסן, מעבדה, מטבחון וחדר שירותים. רמת הגמר כוללת, בין היתר, דלת כניסה מזכוכית במסגור אלומיניום, ויטרינת זכוכית בחזית לרחוב ארלוזורוב, הנמכת תקרה מגבס בשילוב תאורה שקועה באולם המכירה, פרקט למינציה, מערכת מיזוג אוויר, הנמכת תקרה אקוסטית באזור המשרדים ועוד.	עפ"י היתר בניה, היחידה בשטח בנוי של כ- 261 מ"ר. בפועל בעורף החנות קיימת תוספת שטח של כ- 42 מ"ר המסומנת כרחבה פתוחה בתכנית היתר הבניה. תוספת זו לא הובאה בחשבון באומדן השווי. כמו כן, החנות בקומת הקרקע מיועדת עפ"י היתר בניה למשרדים. בעבר במהלך השנים התקבלו רישיונות עסק לחנות תכשיטים עד לשנת 2015. ³

¹ שטח נטו של דירות המגורים הינו בהתאם למדידה מקורבת מתשריט הבית המשותף ובהתאם לחלוקה הקיימת בתשריט. המדידה כוללת היטל מלא של קירות החוץ ואינה כוללת את שטח חדר המדרגות המשותף, שטחים משותפים בבניין ושטח אשר נגרע לטובת חדר מדרגות נוסף המשמש כניסה נפרדת מק"ק לדירת המגורים (תת חלקה 8) בקומה הראשונה. שטח הנטו של היחידה המסחרית והמרתף הינו בהתאם לתכנית היתר בניה לשימוש חורג מס' 990214 משנת 1999.

² השטח נטו בהתאם לחלוקה בפועל הינו בהתאם למדידה מקורבת מתשריט הבית המשותף וביקור בנכס.

³ מבדיקה עם מחלקת רישוי עסקים בעיריית תל אביב נמסר, כי חנות תכשיטים בשטח שאינו עולה על 800 מ"ר, אינה נדרשת עוד ברישיון עסק וזאת החל מתאריך 5.11.2013.

עמוד 7

המשך תיאור החלוקה:

קומה	תת חלקה	שטח נטו בהתאם לבית משותף ¹	שטח נטו בהתאם לחלוקה בפועל ²	תיאור	הערות
א'	6	כ- 100 מ"ר	כ- 89 מ"ר	דירת מגורים בת 4 חדרים, הממוקמת בחלק הצפון מערבי בקומה הראשונה, המושכרת "בשכירות חופשית", פונה לכיוון מערב. הדירה בחלוקה פנימית בפועל לחדר מגורים, מטבח, 2 חדרי שינה, חדר רחצה ויחידת הורים עם חדר רחצה צמוד. רמת הגמר בדירה כוללת, בין היתר, דלת כניסה פלדלת, דלתות פנים מעץ, חלוקה פנימית במחיצות גבס, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום, פרקט למינציה, הנמכת תקרה מגבס בשילוב תאורה שקועה, ארונות מטבח + דלפק עבודה מאבן קיסר, חיפוי וריצוף החדרים הרטובים בקרמיקה, מזגנים עיליים ועוד.	בתשריט הבית המשותף מסומנת מרפסת בשטח של כ- 8 מ"ר אשר לא נבנתה בפועל. באומדן השווי לא הובא בחשבון שטח המרפסת האמורה.
א'	8	כ- 90 מ"ר	כ- 79 מ"ר	דירת מגורים בת 3 חדרים, הממוקמת בחלק הדרום מזרחי בקומה הראשונה, המושכרת "בשכירות חופשית", הפונה לכיוון מזרח ודרום. הדירה בחלוקה פנימית בפועל לחדר מגורים, מטבח, חדר שינה, חדר רחצה ויחידת הורים עם חדר רחצה צמוד. רמת הגמר בדירה כוללת, בין היתר, דלת כניסה בק"ק מזכוכית במסגור אלומיניום, שער ברזל, דלתות פנים מעץ, חלוקה פנימית במחיצות גבס, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום, פרקט למינציה, הנמכת תקרה מגבס בשילוב תאורה שקועה, ארונות מטבח תחתונים ועליונים + אי עבודה, דלפק עבודה מאבן קיסר, חיפוי וריצוף החדרים הרטובים בקרמיקה, מזגנים עיליים ועוד.	יצוין, כי הכניסה לדירה מגרם המדרגות המרכזי של הבניין נסגרה ולדירה קיימת כניסה נפרדת מק"ק בסמוך לכניסה הראשית לבניין.

¹ שטח נטו של דירות המגורים הינו בהתאם למדידה מקורבת מתשריט הבית המשותף ובהתאם לחלוקה הקיימת בתשריט. המדידה כוללת היטל מלא של קירות החוץ ואינה כוללת את שטח חדר המדרגות המשותף, שטחים משותפים בבניין ושטח אשר נגרע לטובת חדר מדרגות נוסף המשמש כניסה נפרדת מק"ק לדירת המגורים (תת חלקה 8) בקומה הראשונה. שטח הנטו של היחידה המסחרית והמרתף הינו בהתאם לתכנית היתר בניה לשימוש חורג מס' 990214 משנת 1999.

² השטח נטו בהתאם לחלוקה בפועל הינו בהתאם למדידה מקורבת מתשריט הבית המשותף וביקור בנכס. עמוד 8

המשך תיאור החלוקה:

קומה	תת חלקה	שטח נטו בהתאם לבית משותף ¹	שטח נטו בהתאם לחלוקה בפועל ²	תיאור	הערות
ב'	12	כ- 94 מ"ר	כ- 94 מ"ר	דירת מגורים בת 4 חדרים, הממוקמת בחלק הדרום מזרחי בקומה השנייה, המושכרת "בשכירות חופשית" פונה לכיוון מזרח ודרום. הדירה בחלוקה פנימית בפועל לחדר מגורים, מטבח, 2 חדרי שינה, חדר רחצה ויחידת הורים עם חדר רחצה צמוד. רמת הגמר בדירה כוללת, בין היתר, דלת כניסה פלדלת, דלתות פנים מעץ, חלוקה פנימית במחיצות גבס, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום, פרקט למינציה, הנמכת תקרה מגבס בשילוב תאורה שקועה, ארונות מטבח + דלפק עבודה מאבן קיסר, חיפוי וריצוף החדרים הרטובים בקרמיקה, מערכת מיזוג אוויר ועוד.	

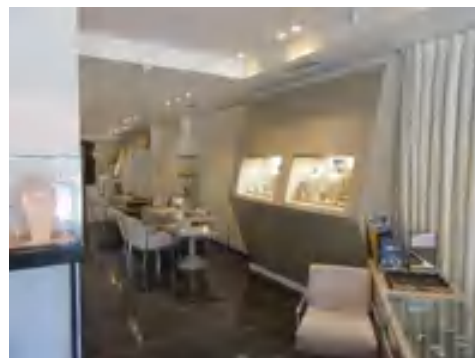
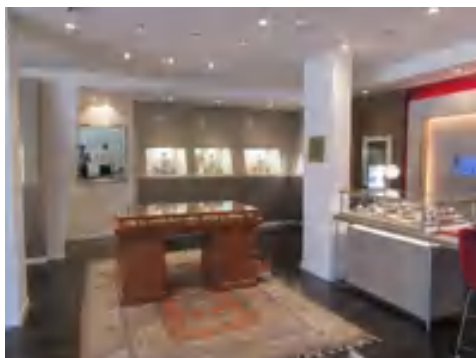
¹ שטח נטו של דירות המגורים הינו בהתאם למדידה מקורבת מתשריט הבית המשותף ובהתאם לחלוקה הקיימת בתשריט. המדידה כוללת היטל מלא של קירות החוץ ואינה כוללת את שטח חדר המדרגות המשותף, שטחים משותפים בבניין ושטח אשר נגרע לטובת חדר מדרגות נוסף המשמש כניסה נפרדת מק"ק לדירת המגורים (תת חלקה 8) בקומה הראשונה. שטח הנטו של היחידה המסחרית והמרתף הינו בהתאם לתכנית היתר בניה לשימוש חורג מס' 990214 משנת 1999.

² השטח נטו בהתאם לחלוקה בפועל הינו בהתאם למדידה מקורבת מתשריט הבית המשותף וביקור בנכס. עמוד 9

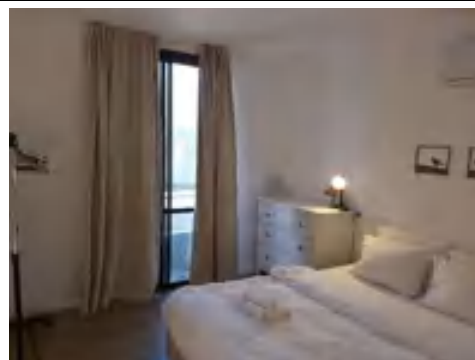
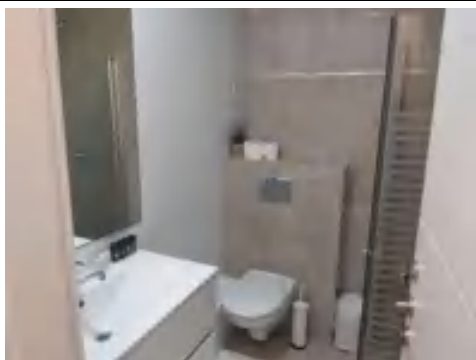
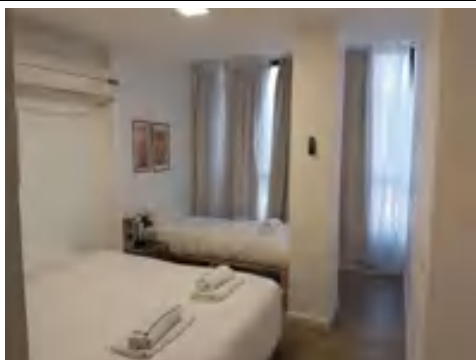
ירון ספקטור YARON SPECTOR **שמואל סקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.** **שמואלות פוקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

להלן תמונות הנכס הנדון :

תת חלקה 3 + 4- חנות התכשיטים "פדני"



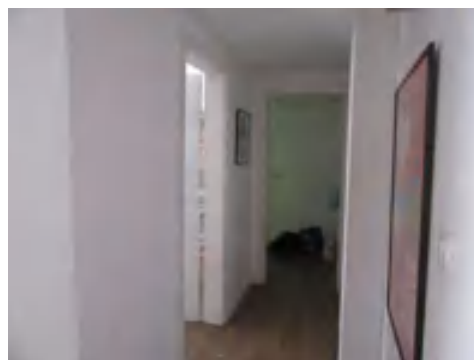
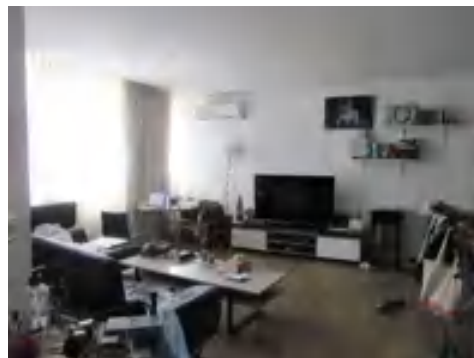
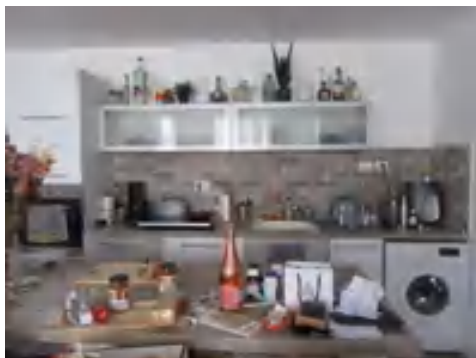
תת חלקה 6- דירת מגורים



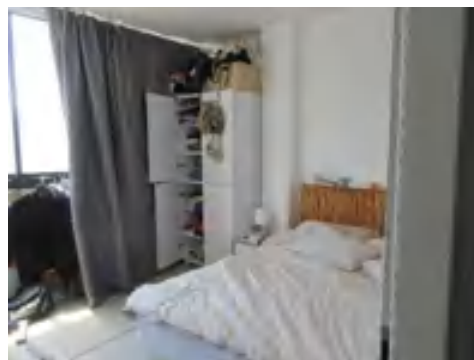
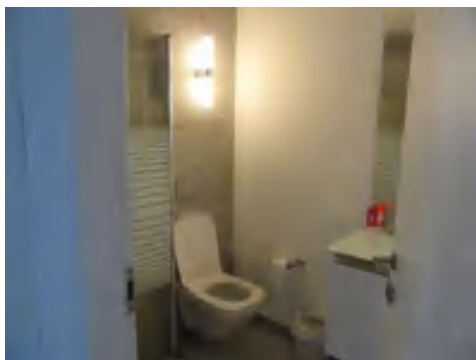
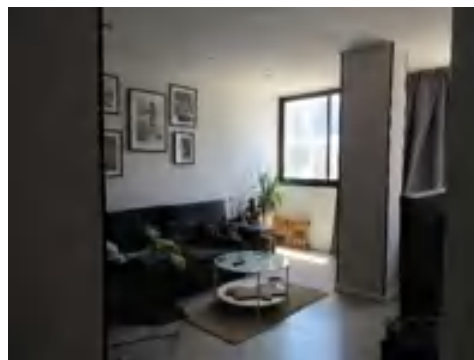
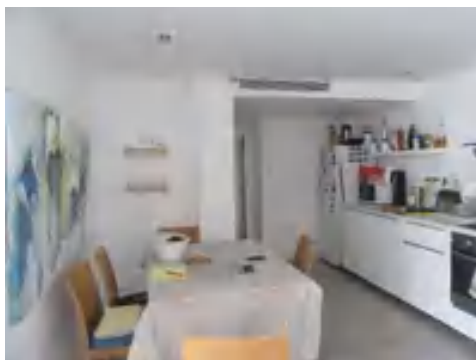
עמוד 10

ירון ספקטור YARON SPECTOR
שמואל סקרענין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.
שמואל סקרענין בע"מ, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תת חלקה 8- דירת מגורים



תת חלקה 12- דירת מגורים



עמוד 11

ירון ספקטור YARON SPECTOR
שמואל סקרעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.
שמיאלת פיקרעני, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

החניה המתאפשרת על המדרכה בחזית רחוב אליעזר פרי	מפרץ החניה בחזית לרחוב הירקון
	
הנוף הנשקף מגג הבניין	
	

עמוד 12

המצב התכנוני¹

א. בהתאם לתכנית בניין עיר מס' 58- "גדס", אשר פורסמה למתן תוקף בע"ר. 976 בתאריך 4.1.1940, עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

להלן ריכוז הוראות וזכויות הבניה באזור דירות 1:

מגרש מינימאלי: 500 מ"ר, פרט למקומות שבהם ישנה תכנית פרצלציה מאושרת.

צפיפות: 9 יח"ד, למגרש מינימלי של 500 מ"ר.

אחוזי בניה: 35%.

גובה בניינים: 3 קומות, לא כולל את קומת המרתף וקומת הביניים.

מבנה שירות בחצר: בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר, בגובה 2.5 מ'.

קווי בניין: לרחוב- 4 מ', אחורי- 5 מ', לצד- 3 מ'.

להלן השימושים המותרים באזור דירות 1:

בתי דירה ובנייני מעון; מועדונים פרטיים; בניינים ציבוריים; בניינים לאספות ציבוריות; סדור גינות ומשתלות; גנים ומגרשים ציבוריים ומגרשי ספורט; משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים; בתי חולים ובתי הבראה; גרמים המכילים לא יותר משתי מכוניות פרטיות; עסקים ושימושים הנזכרים ברשימת השימושים לאזור זה², יורשו לפי הסכמה מיוחדת ומקומותיהם ייקבעו על ידי הועדה המקומית.

הערה- כל שימוש, עסק או תעשייה שלא נזכרו לעיל יהיו טעונים הסכמה מיוחדת וקביעת מקום ע"י הועדה המקומית לבניין ערים.

¹ המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, עפ"י דף מידע תכנוני מיום 29.6.2021, אשר הופק באתר ההנדסה של עיריית תל אביב- יפו. זכויות הבנייה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הועדה המקומית לתכנון ולבניה ו/או את הח"מ. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

² להלן העסקים המותרים באזור דירות 1- חנויות ומכולת; חנויות למכירה מקמעונות של חלב, פירות, ירקות, ממתקים, לחם, בשרי וצרכי מזון אחרים; מספרות; בתי מרקחת; מכירת סיגריות ותוצרת טבק; חנויות פרחים; מכירת משקאות לא אלכוהוליים; מכשירי כתיבה, ספרים ועיתונים; מעבדות; בנקים; בתי מלון (ממדרגה ראשונה).
עמוד 13

YARON SPECTOR ירון ספקטור **Appraisal of Real Estate L.T.D. שמואל סקרעין בע"מ** **שמיאלת פיקרקעיי, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

ב. בהתאם לתכנית בניין עיר מס' 60, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1142 בתאריך 18.7.1940, סווגה החלקה שבנדון באזור דירות 1 בהתאם לתכנית הראשית. להלן קטע מתשריט התכנית (מיקום החלקה שבנדון מסומן בעיגול אדום):



ג. בהתאם לתכנית בניין עיר מס' 76, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 140 בתאריך 8.2.1951, עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

מותר יהיה להקים תופסת בניין לצרכי מוגרים על גג של בניין בן 3 קומות, אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ("גדס"), כלהלן:

- ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין אינו קטן מ-24 מ', התוספת בניה לא תעלה על 33% או 54 מ"ר, לפי הגבוה.
- ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים הוא בין 16 מ' – 24 מ', התוספת בניה לא תעלה על 54 מ"ר.

שטח חדר המדרגות אינו כלול בשטח זה. לא תתאפשר תוספת בניה על גג התוספת. תוספת דירת הגג תורשה רק בבניינים בהם לא קיימת קומת עמודים.

ד. בהתאם לתכנית בניין עיר מס' 256, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 216 בתאריך 28.2.1952, עולה כי שום מגרש לא ייבנה על מגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר, פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה טרם התכנית. הועדה המקומית תהיה רשאית להרשות הקמת בניין על מגרש ששטחו קטן משטח המגרש המינימלי האמור.

עמוד 14

YARON SPECTOR ירון ספקטור **Appraisal of Real Estate L.T.D. שמואל סקרעין בע"מ** **שמואל סקרעין בע"מ, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

ה. בהתאם לתכנית בניין עיר מס' 506, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 719 בתאריך 26.11.1959, עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

מטרת התכנית, בין היתר, הרחבת רחוב הירקון והתוויית דרך חדשה. קווי הבניין לחזית המגרש הינם בהתאם למסומן בתשריט התכנית.

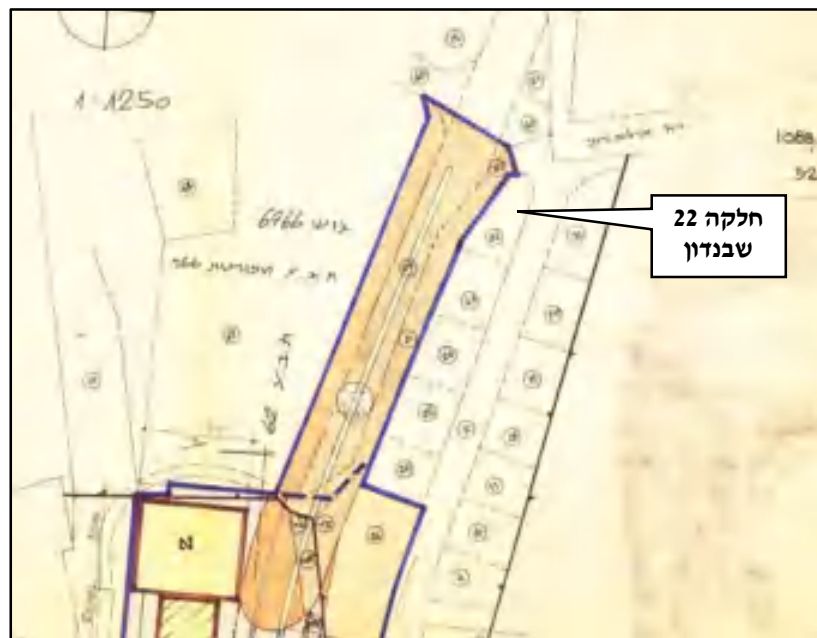
להלן קטע מתשריט התכנית:



ו. בהתאם לתכניות בניין עיר מס' 1211 ו-1211א', אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1673 ו-2183, בתאריך 12.11.1970 ו-8.1.1976, בהתאמה, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

מטרתן של התכניות הינה תכנון של סביבת רחוב הירקון בהצטלבותו עם שדרות קק"ל.

להלן קטע מתשריט תכנית מס' 1211:



עמוד 15

להלן קטע מתשריט תכנית מס' 1211 א':



ז. בהתאם לתכנית בנין עיר מספר 1680 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2770 בתאריך 10.12.1981, עולה, כי מטרת התכנית לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים. התכנית מתירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח בנוי כולל מדרגות פנימיות שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו.

ח. בהתאם לתכנית בנין עיר "מ" אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2829 בתאריך 24.06.1982, נקבעו הוראות לגבי אחוזי הבניה, תוספת קומה, מרווחים וצפיפות, מרפסות וסגירתן.

להלן הוראות הבינוי במגרשים בשטח של 500 מ"ר ויותר, ברחובות ברוחב של 10 מ' ומעלה, באזור דירות 1 שבתכנית מס' 58:

שטח מגרש מיני:	500 מ"ר
מקדם צפיפות:	50 מ"ר
אחוז בניה בקומה:	42% (כולל מרפסות)
אחוזי בניה כוללים:	168%
גובה:	5 קומות + קומת עמודים מפולשת.
קווי בניין:	לרחוב עפ"י התכנית שחלה על המקום, צדדי- 3.6 מ' ואחורי- 6.2 מ'.

ט. בהתאם לתכנית בנין עיר "ע" אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3275 בתאריך 28.11.1985, עולה כי התכנית מתירה בבניי מגורים הקמת קומת מרתף בהיקף הבניין. השימושים המותרים במרתפים בבתי דירות – חניה, מקלט, שירותים טכניים ואחסנה. אחסנה למגורים – מחסנים לדיירי הבית שטח המחסנים לא יעלה על 6 מ"ר לדירה.

ירון ספקטור **Appraisal of Real Estate L.T.D.** **שמואל ספקטור בע"מ** **שמואל ספקטור בע"מ, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

י. בהתאם לתכנית בניין עיר "ס" - דירות על גגות בניינים קיימים", אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3672 בתאריך 25.6.1989, הקובעת הוראות ותנאים להוספת דירות גג בבניינים קיימים, עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

התכנית מתירה הקמה / הגדלה של דירת גג בשטח שלא יעלה על 150 מ"ר בבניין מגורים קיים אשר, בין היתר, גובהו המרבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים בנויה חלקית ובתנאי שהוקמה בו דירת גג אחת או יותר על פי היתר שניתן לפני 1967. הבניה על הגג תהיה בנסיגה של לפחות 5.2 מ' ממסגרת הבניה שמתחתיו בחזית, ותותאם לעיצוב חזית הבניין על פי דרישת מהנדס העיר. במקרים מיוחדים תאושר נסיגה קטנה יותר באישור מיוחד של הוועדה המקומית.

יא. בהתאם לתכנית בניין עיר מס' 2710, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4490 מתאריך 3.7.1997, הותר הקמת מעלית נוסעים בבניינים קיימים, כולל האפשרות של חריגה מקווי בניין בתנאים מסוימים.

יב. בהתאם לתכנית בנין עיר "ג" אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4208 בתאריך 21.04.1994, עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית המתאר מס' 1680. התכנית מאפשרת הקמת חדר יציאה לגג כתוספת לדירות בקומה העליונה. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות), בגובה עד 2.5 מ'. לא תותר בניית חדר יציאה לגג בבנייני מגורים מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת לה וכן בבניינים שהוכרזו כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת בכל בנין שלגביו קיימת הצדקה ארכיטקטונית, יידרש שיפוץ החזיתות כתנאי למתן היתר בניה. תותר הקמת פרגולה ששטחה לא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג.

יג. בהתאם לתוכנית בניין עיר ח' - חניה, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4978 מתאריך 16.4.2001, נקבעו תקני חניה, חפיפה בין שימושים והוראות לשימוש בקרן חניה.

תקני החנייה לשימושי הקרקע השונים הינם כלהלן:

מקום חנייה אחד לרכב פרטי	שימוש הקרקע במ"ר שטח עיקרי
לכל 3/4 דירה עד דירה אחת בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.	לדירה עד 120 מ"ר
לכל 1/2 דירה עד 3/4 דירה אחת בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.	לדירה מעל 120 מ"ר בבית שיש בו יותר מדירה אחת
לכל 1/2 דירה עד דירה אחת בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.	לבית צמוד קרקע בן דירה אחת מעל 120 מ"ר (וילות וקוטגים)
לכל 2 דירות או לכל 3 חדרי שינה.	למעונות סטודנטים או עולים
לכל 4 חדרי שינה / לכל 6 מיטות.	לבית אבות מוגן ופנימיות

תקן החנייה שלא למגורים יהיה בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה), התשמ"ג - 1983 או בהתאם לתקן אחר שיהיה תקף בעת הגשת הבקשות להיתרי בנייה.

עמוד 17

יד. בהתאם לתכנית בניין עיר ע'1 – מרתפים, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5264 בתאריך 18.03.2003, אשר מטרתה לקבוע הוראות לבניית מרתפים ולשימוש בהם, ולהחליף את תכנית המתאר המקומית "ע", עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

- תותר בניה של 2 קומות מרתף בתכנית של עד 80% משטח המגרש, בגובה 4 מ'. היתר בניה למרתפים בתכנית הגדולה מ- 80% משטח המגרש יינתן בתנאים והוראות שיקבעו על ידי מהנדס העיר.
- בנוסף ל- 2 קומות המרתף האמורות, תותר עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שרות כללים, בגובה 3.5 מ', ובלבד ששוכנעה הועדה כי שטחים אלה דרושים לתפקוד הבניין וכי אין בהם להוסיף מקומות חניה מעל תקן התקף ו/או מעל התקן כפי שנקבע בתכנית הראשית.
- תותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש (קו בניין 0), בכפוף לתנאים.
- חישוב שטחי הבניה - שטחים נלווים ושטחי שירות כלליים על פי תכנית זו יהיו בנוסף לזכויות הבניה ולשטחי הבניה המותרים על פי התכנית הראשית, למעט שימושים שהוקצו להם שטחים בתכנית הראשית ולגביהם קיימת חפיפה בין תכנית זו ובין התכנית הראשית, אשר יהיו על חשבון השטחים המותרים בתכנית הראשית.
- בקומת המרתף העליון ובקומה שמתחתיו תהיה הוועדה רשאית להתיר, בכל סוגי הבניינים גם שימושים למטרות עיקריות עפ"י התכנית הראשית (למעט מגורים), במסגרת סך השטחים העיקריים המותרים בה.
- להלן טבלת התכליות והשימושים:

שימוש עיקרי בבניין	תכליות מותרות בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה	הוראות נוספות
בניינים עם דירות צמודות קרקע	• שטחי שירות כללים. • שטחים נלווים למגורים (בתים עם דירות צמודות קרקע). • שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.	• לא יותרו מגורים במרתף. • מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי, של 12 מ"ר (נטו) ובמספר שאינו עולה על מס' יח"ד בבניין. • ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירה בקומת הקרקע שמעליו, ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. • כל שאר ההוראות בהתאם להוראות לבנייני מגורים.

טו. בהתאם לתכנית בניין עיר מס' 3440, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5526 בתאריך 10.5.2006, נקבעו הוראות להסדרת שטחי הבניה (עיקרי ושירות) בעת איחוד דירות מגורים.

עמוד 18

טז. תכנית מתאר ארצית מס' 38 לחיזוק מבנים קיימים

בהתאם לתוכניות המתאר הארציות מספר 38 :

תכנית מתאר ארצית מס' 38 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 5397 בתאריך 18.5.2005,

תכנית מתאר ארצית מס' 2/38, אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 17.3.2009,

ותכנית מתאר ארצית מס' 38/3, אשר אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 4737 מיום 07.06.2012.

עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים :

כאמור התכנית כוללת 3 תכניות שאושרו זו אחר זו, להלן סיכום משולב של כלל התכניות לעניין זה (תמ"א 38/1, תמ"א 38/2, תמ"א 38/3) :

התכנית הינה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים נגד רעידות אדמה.

מטרת התכנית - התכנית קמה לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה. התכנית קובעת הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה. התכנית מזהה ומאבחנת סוגי מבנים שיש לחזק ומעודדת את חיזוק המבנים ע"י תוספת בניה. בין היתר, התכנית קובעת אפשרות בניה מעל בניין קיים שנדרש חיזוקו בפני רעידות אדמה, אפשרות הריסת המבנה הקיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש. וכן הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

תחולת התכנית :

- התכנית תחול על כלל שטח המדינה.
- התכנית תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 01.01.1980,
- למעט מבנים כאמור שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.
- התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה, ע"פ תכנית או ע"פ צו סופי של בית המשפט.
- התכנית לא תחול אם לבניין הנדון נערכו תוספות בניה לאחר 18.05.2005.
- התכנית לא תחול על בניינים שנקבע בתכנית מפורטת שחלה עליהם שגובהם אינו עולה על 2 קומות (במניין הקומות לא יכללו קומה חלקית על הגג, קומת מרתף, כן יכללו במניין הקומות : קומה מפולשת קומות סטנדרטיות על פי תב"ע) ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר (עקרי + שירות)¹.

יחס בין תכניות :

- תכנית זו גוברת על כל תכנית אחרת בנושאים בהן היא עוסקת.
- תכנית זו אינה גוברת על הוראות שנקבעו בכל תכנית אחרת לעניין מגבלות בגין בטיחות טיסה.
- הוראות שנקבעו בתכנית מאושרת שעניינן פינוי ובניית מבנים חדשים במקומות ("פינוי בינוי") עדיפות על הוראות תכנית זו.

¹ במבנים אלו הוועדה המקומית רשאית להתיר הרחבת הדירות הקיימות בלבד.

תוספת בניה:

תותר תוספת בניה באפשרויות הבאות:

1. סגירה או מילוי של קומת עמודים מפולשת.
 2. הקמת קומה או קומות נוספות למבנה.
 3. הקמת קומה חלקית על הגג.
 4. הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יחידות דיור (להלן - יח"ד) חדשות בבניין (אגף נוסף).
 5. הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה.
- זכויות הבניה על פי תכנית זו מותנות בחיזוק מבנים למבנים אליהם הן מתווספות כנגד רעידות אדמה, והן אינן ניתנות להעברה או לניצול לכל מטרה אחרת.

סך תוספת זכויות הבניה שניתן להתיר במבנה לא תעלה על השטח המצטבר שיכלול:

1. שטח של סגירה/מילוי הקומה המפולשת.
2. הרחבת יח"ד הקיימות.
3. תוספת שטח של שתי קומות טיפוסיות במבנה (לאחר הרחבת הדירות הקיימות).
4. קומה חלקית על גג המבנה.

יז. מסמך מדיניות מנחה של עיריית תל אביב-יפו לבחינת בקשות להיתרי בנייה המוגשות מכוח תמ"א 38 (תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה):

בהתאם לפרוטוקול מס' 12-0028 מתאריך 07/11/2012 עולים בין היתר, הפרטים כדלקמן:

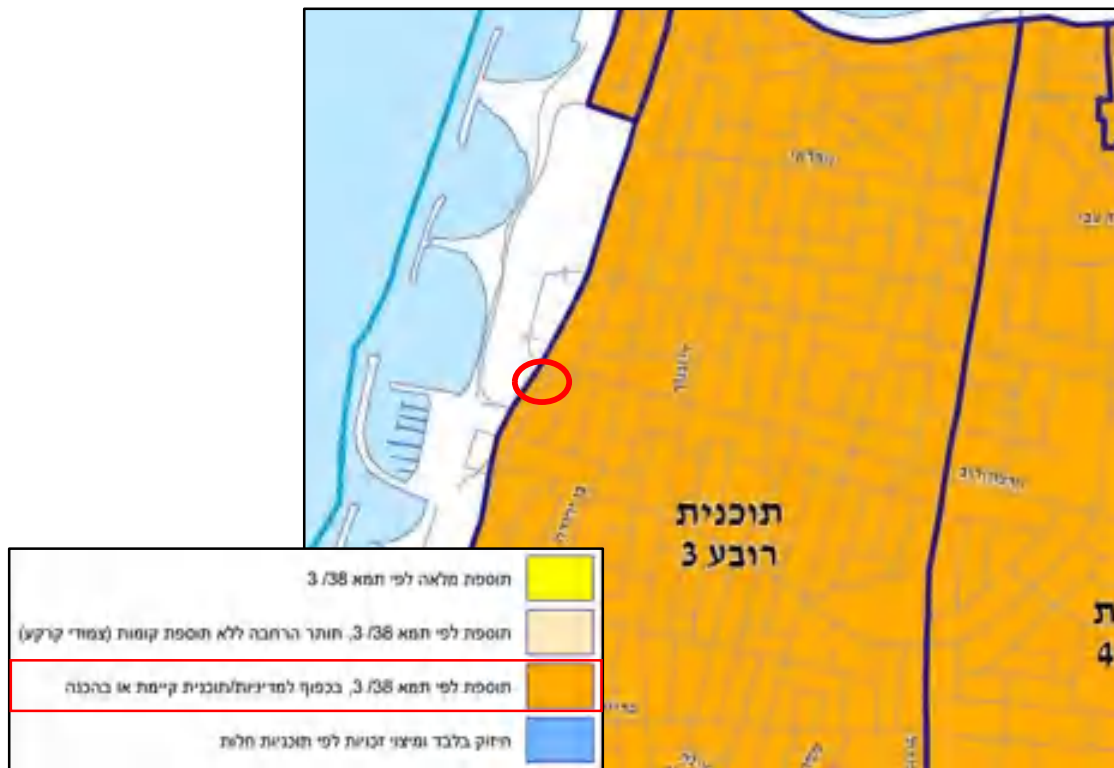
ברובע 3, בו ממוקם הנכס הנדון:

- בתוספת לבניין קיים- בבניינים עד 5 קומות (כולל קומת קרקע/ עמודים)- תותר תוספת קומה ומעליה תותר קומה חלקית בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטעו בתכנית הרבעים. בבניינים בהם בנויה דירת גג, ניתן יהיה להשלים את דירת הגג לקומה מלאה (ליצירת קומה טיפוסית) מתוקף תמ"א 38.
- בהריסה ובניה מחדש- הגובה הכולל של המבנים לא יעלה על 5 או 6 קומות (בהתאם לגודל המגרש ורוחב הרחוב כמפורט תכנית רובע 3). תותר תוספת קומה חלקית בתכסית של עד 65% בכפוף לנסיגות שהוטעמו בתכנית רובע 3.

עמוד 20

YARON SPECTOR ירון ספקטור **Appraisal of Real Estate L.T.D. שמואל סקרעין בע"מ** **שמיאלת פיקרקעיי, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם בתחום תכנית רובע 3, להלן מפה וטבלת זכויות מתוך חוברת הנחיות לבניה מתוקף תמ"א 38/3 (מיקום נשוא חוות הדעת מסומן בעיגול אדום):



עמוד 21

יח. תכנית מתאר מקומית מס' תא/3616-א-רובע 3

בהתאם לתכנית מתאר מקומית¹ מספר תא/3616-א- תכנית רובע 3, אשר אושרה למתן תוקף בלקוט פרסומים מס' 8400 בתאריך 9.1.2018, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

דברי הסבר לתכנית:

תכנית רובע 3 היא אחת משלוש תכניות עירוניות חדשות לרובעי מרכז העיר ת"א (3,4,5,6). תכנית זו חלה על בנייני מגורים בלבד, כולל בנייני מגורים מעל חזית מסחרית ובניינים ברחובות המסחריים, בתחום שבין הרחובות אוסישקין בצפון, הירקון במערב, בוגרשוב, בן ציון ומרמורק בדרום ואבן גבירול ממזרח (לא כולל החלקות לאורך רחוב אבן גבירול).

התכנית אינה חלה על מבנים שהוגדרו לשימור במסגרת תכנית השימור 2650/ב ו/או בתכניות אחרות.

מטרת התכנית היא קביעת הוראות לבנייה חדשה או לתוספות בניה אשר יעודדו התחדשות מבני המגורים ברובע ויבטיחו שמירה על אופי המרקם האורבני ואיכויותיו.

על מנת לפשט את הליכי הרישוי והתכנון, התכנית מגדירה מסגרת כוללת לזכויות בנייה ("סל זכויות") ומחליפה את שכבות התכנון שהוספו לתכניות הראשיות לאורך השנים.

התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.

מטרות התכנית:

1. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3 בתל-אביב יפו.

2. הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה.

3. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל-אביב יפו עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.

4. פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בנייה, אשר יחליף תכניות נושאות קודמות כגון תכנית מ' (זכויות בנייה למגורים), ס' (תוספת דירות גג), ג' (חדרי יציאה לגג) וכדו'.

ייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת:

הוראות התכנית הינן לבנייני מגורים או לבנייני מגורים מעל מסחר במגרשים באזורי מגורים ומסחר לפי התכניות הראשיות.

הגדרות אזורי המגורים והתכליות המותרות באזורי מגורים נגזרות מתכניות מאושרות.

התכנית מבחינה בין הוראות בנייה לבניין חדש לבין הוראות בנייה לתוספת לבניין קיים.

¹ התכנית מכילה הוראות של תכנית מפורטת וניתן להוציא מכוחה היתרים או הרשאות.

שימושים:

תכנית זו איננה משנה את השימושים שהותרו בתכניות תקפות למעט האמור בסעיף "הוראות לתוספת בנייה לבניינים קיימים – סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית)" לפיו יותר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים בקומת הקרקע במקרה של סגירת קומת עמודים/ קומה חלקית.

בקומת המרתף – יותר שימושים לפי הוראות תכנית מתאר ע1. במקרה של הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש, יותר במרתף השימושים העיקריים שהיו קיימים בהיתר במרתף הבניין טרם הריסתו.

תנאים למתן היתר בנייה:

- בתוספת בניין קיים – הגשת חו"ד מהנדס מוסמך בדבר עמידתו של המבנה בתקן 413.
- חו"ד מהנדס העיר להתאמה עיצובית.
- אישור פקיד היערוות והטמעת הנחיותיו לשימור/ העתקת עצים או כל הנחיה אחרת במגרש. עצים בוגרים קיימים בחזיתות הקדמיות ו/או האחורית ישומרו או יועתקו עפ"י אישור פקיד היערוות.
- בנייה חדשה תידרש בעמידה בתקן 5281 לבנייה ירוקה.

חניה:

- החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.
- בבנייה חדשה תהיה החניה תת-קרקעית ולא תותר חניה במפלס הקרקע למעט מקרים חריגים בהם יוכח כי לא ניתן להתקין חניה תת קרקעית בשל צורתו וגודלו של המגרש.
- הנגישות לחניה תהיה אחת למגרש לכל היותר, ותוצמד, ככל הניתן לדופן הצידי של המגרש. ככל שיידרש אזור המתנה, הוא ימוקם בתחום המגרש.
- תותר כניסה לחניה משותפת למגרשים גובלים.
- תותר הקמת מרתפי חניה או מתקן חניה משותפים למגרשים גובלים בתנאי הסדרת כניסה משותפת ורישום זיקת הנאה הדדית.
- במקרה של בנייה במגרשים גובלים, בהם באחד מן המגרשים לא ניתן להקים מספר מקומות חניה לפי התקן התקף, תותר הקמת מקומות חניה מעבר לתקן התקף כאמור במגרש השני, בכפוף למתן התחייבות לוועדה המקומית בדבר בנייה בעת ובעונה אחת, רישום הערה על ייעוד וכן בדבר רישום זיקת הנאה.

הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים

הוראות פרק זה מתייחסות לתוספת זכויות בניה לבניינים קיימים על ידי תוספת קומות, חדרי יציאה לגג, הרחבת יח"ד קיימות, תוספת אגף, סגירת קומת עמודים / קומה חלקית ושטח למרפסות.

- **חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ - כל תוספת בניה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה.**

- תוספת קומות על פי תכנית זו הינן בהתאמה למספר הקומות הקיים בבניין ולסוג הרחוב בו הוא נמצא.

- **שטח קומות התוספת (למעט קומות גג חלקיות)** - יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם.

- **שטחי הבניה** - בתוספת זכויות הבניה כאמור בתכנית זו נכללים שטח עיקרי, שטח שירות ומרחבים מוגנים. שטחי מרפסות יהיו בנוסף.

- **שטח בניה קיימת על הגג, מחוץ לאזור ההכרזה:**

במקרה של בניה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) מחוץ לאזור ההכרזה, שנבנתה בהיתר בניה מכוח תוכניות ג', ס', 74, 76 או תוכניות נקודתיות לבניה על הגג למעט תמ"א 38, ושהיתר להקמתה ניתן לפני החלטת הפקדה של תוכנית זו (27.6.2011), יחולו ההוראות כדלקמן:

א. תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית.

ב. במקרים בהם הבניה על הגג קיימת בהיתר בניה ב- 2 קומות, תותר השלמת כל אחת מהקומות עד לקונטור קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית.

- **גובה קומת התוספת** - כולל גובה קומת גג, יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מטר מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.

- **נסיגות:**

א. בקומות התוספת הנסיגות יהיו כדלקמן: קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מטר מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות.

ב. במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מטר מקו אחת חזיתות הבניין הקדמיות ו- 1.2 מ' מקו החזית הנותרת. במגרשים בהם שלוש חזיתות קדמיות רשאית הוועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, להיתר שינויים בנסיגות כאמור.

ג. שאר החזיתות של קומות התוספת ייבנו בהתאם לקונטור הבניין הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות או על פי קונטור הבניין.

ד. מחוץ לתחום אזור ההכרזה רשאית הוועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, להיתר בינוי בתחום הנסיגות לצורך התאמה תכנונית למצב קיים, עבור המשכו הרציף של חדר המדרגות בקונטור חדר המדרגות הקיים, וכן המעלית.

עמוד 24

• הוראות לקומת הגג:

מחוץ לאזור ההכרזה תכנית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות כאמור לעיל.

יותר יח"ד נפרדות או שטחים שיוצמדו ליח"ד בקומה שמתחת לגג ויחברו בגרם מדרגות פנימי.

הגובה המרבי של הבנייה על הגג **כולל מעקה הגג העליון** לא יעלה על 4.5 מטר ממפלס רצפת קומת הגג. במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יותרו בריכות שחיה.

תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 1.1.1980:

לבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 1.1.1980, ברחובות שהוגדרו כ"שאר הרחובות", שמחוץ לאזור ההכרזה, לבניינים קיימים שגובהם 2 עד 6 קומות, כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, **תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית על פי הוראות תכנית זו.**

במקרה של בנייה קיימת על הגג כמפורט לעיל, שנבנתה מכוח התכנית לתוספת בניה על גגות כגון: ג', ס', 76, 74 או תכניות נקודתית על הגג וכן בניה מכוח תמ"א 38, תותר תוספת בניה בהתאם לקבוע לעיל (דהיינו, תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית).

הרחבות בבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם לתאריך 1.1.1980:

הועדה המקומית רשאית לאשר לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, הרחבות בבניינים קיימים, בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידותו בהתאם לתקן ישראלי לעמידות בפני רעידות אדמה וכמפורט:

הרחבת דירות קיימות, תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי הבניין המותרים ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד. תוספת זו תותנה במתן פתרון מיגון על פי חוק. שטח מרחבים מוגנים יכללו במסגרת שטחי ההרחבה.

סגירת קומת עמודים מפולשת:

בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבניה מעל גג הבניין הקיים תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/קומת עמודים חלקית, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3 מטר מקו חזית הבניין.

בשטח שייסגר יותר שימוש למגורים, שטחי רווחה לדייר הבניין ומחסנים.

תוספת מרפסות בבניינים קיימים מחוץ לאזור ההכרזה: הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין קדמי ואחורי לא תעלה על 1.6 מטר.

חדרי יציאה לגג:

יותר חדרי יציאה לגג לכל אחת מהדירות בקומה העליונה כאדר הגישה תהיה מתוך הדירה אליה הוא צמוד. שטח הקומה העליונה עליה ייבנו חדרי היציאה הינו לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה. השטח הבנוי המירבי של חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר כולל שטח היטל מדרגות הפנימיות וכל שטחי השירות השייכים לדירה וכולל שטח מרחב דירתו. תכנית הבניה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג או משטח קומה טיפוסית הקטן מבניהם, לא כולל מרפסות ובליטות.

עמוד 25

הוראות נוספות כלליות:

שיפוט מבנים - כל תוספת בניה מכוח תוכנית זו מותנית בשיפוט, הבניין בכללותו, אשר יכלול, בין היתר, גימור כל חזיתות הבניין, עבודות טיח וצבע, העתקת מתקנים אל גג הבניין החדש, גימור, שיפוט גדרות והסדרת קומת הקרקע הכל על פי הנחיות הועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר.

סגירת מרפסות בבניינים קיימים:

הועדה המקומית תהא רשאית להתיר סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים שהיתר לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' (24.6.1982), בכפוף להוראות הכללות, בין היתר: חו"ד מהנדס העיר באשר לאי פגיעה בערכיו האדריכליים של הבניין; בחזית הפונה לרחוב הסגירה תותר בזכוכית בלבד; הבקשה להתיר תכלול תכנית מחייבת לסגירת כל המרפסות בחזית הבניין ועוד.

חניה:

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. תנאי להיתר בניה לתוספת לבניין קיים על פי תוכנית זו יהיה ביטול חנייה במרווח הקדמי של המגרש, לטובת פיתוח וגימור, אלא אם קיימת חניה בהיתר ערב אישור תוכנית זו.

תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף לתנאים למתן היתר בניה שרשאית הועדה המקומית להתנות על פי חוק יותנו היתרי הבניה בתחום התוכנית זו במילוי ההוראות הבאות: חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, התחייבות לשיפוט, עיצוב והתאמה לסביבה, שימור עצים, בניה ירוקה וכו'.

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות:

התוכנית שלעיל מחליפה, בין היתר, את התוכניות מתאר מספר ג' על שינוייה, מ' וכו'.

יט. תכנית מתאר תל אביב – תא/5000

בהתאם לתכנית מתאר תא/5000 (תכנית המתאר של מרחב התכנון¹ תל אביב-יפו), אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מספר 6709 מתאריך 6.9.2015, עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

שם התכנית וסיווגה:

תכנית זו תקרא: "תכנית מתאר מקומית (כוללנית) תל אביב – יפו מספר תא/5000. תכנית זו היא מתאר מקומית, בסמכות הועדה המחוזית, אשר אינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה. התכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

שנת היעד של התכנית:

תכנית המתאר קובעת הוראות כלליות אשר ינחו הכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות ומציגה את היקף האוכלוסייה הצפוי ואת יעדי המועסקים לשנת היעד של התכנית – 2025.

התכנית תקבע את אופן פיתוח הקרקע בעיר: אילו אזורים בעיר ייועדו למגורים, לתעסוקה, למסחר, לשימושים ציבוריים או ליעודי קרקע אחרים, מהן ההוראות וההנחיות בהיבטים תחבורתיים, סביבתיים והיבטים רבים נוספים בעלי השפעה על הפיתוח הפיזי של העיר. התכנית תקבע הוראות כלליות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות.

בהתאם לתשריט "נספח אזורי תכנון" עולה כי מיקום הנכס ממוקם במתחם תכנון עם הוראות מיוחדות- אזור תכנון 301-ג-מרינה תל אביב, כיכר אתרים ובריכת גורדון.

להלן קטע מתשריט אזורי ומתחמי התכנון (מיקום הנכס הנדון מסומן בעיגול אדום):



¹ בשטח כולל של 51,788 דונם, כאשר אוכלוסיית המרחב כוללת כ-400 אלף נפש (מגורים).

YARON SPECTOR **שמואל ספקטור** **Appraisal of Real Estate L.T.D.** **שמואל ספקטור, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

בהתאם לתשריט אזורי היעוד עולה כי מיקום הנכס הנדון מסומן ביעוד "אזור מגורים בבניה עירונית, עם חזית מסחרית לרחוב אליעזר פרי".

להלן תשריט אזורי היעוד (מיקום נשוא חוות הדעת מסומן בעיגול אדום):



שימושים באזור מגורים בבניה עירונית:

- מקבץ שימושים ראשי- מגורים.
- שימוש למשרד, בחלק מדירות המגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות או בשל היקף גדול של קבלת קהל.
- בבניינים הממוקמים על דרך עורקית רב עירונית או דרך עורקית עירונית, שימוש למשרד בקומת הקרקע למעט אם קיים חשש השימוש ייצור מטרד כאמור לעיל, או השימוש עלול לפגוע באופיו של האזור כאזור מגורים.
- מקבצי שימוש נוספים בקומת הקרקע- מסחר 1, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות, מחסור בחניה או פגיעה במרקם ההיסטורי של הרחוב ואופיו.
- מקבצי שימושים נוספים- שימוש ממקבץ השימושים למשרדים, במבנה שכולו נועד לשימוש למשרדים, בין כחלק ממגרש שנקבע בו ייעוד למגורים והותר בו גם שימוש למשרדים בבניין נפרד ובין במגרש שנקבע בו ייעוד למשרדים בלבד, ובלבד שהועדה שוכנעה כי אין בכך כדי לשנות את אופי הסביבה כסביבת מגורים.

עמוד 28

YARON SPECTOR **שמואל ספקטור** **Appraisal of Real Estate L.T.D.** **שמואל ספקטור, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

שטחי בנייה מרביים:

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מירבי
מתחת ל- 0.5 דונם	2.5	2.5
0.5 – 1.5 דונם	2.5	3
מעל 1.5 דונם	2.5	4

הוראות:

- צפיפות הבניה לא תפחת מ- 18 יח"ד לדונם נטו.
- הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית רק לאחר שיוצגו לפנייה נתונים אודות עידוד המסחר בקומת הקרקע בבניינים הממוקמים לאורך רחובות עירוניים ובצמתים ועידוד מגוון סוגים וגדלים של יח"ד.

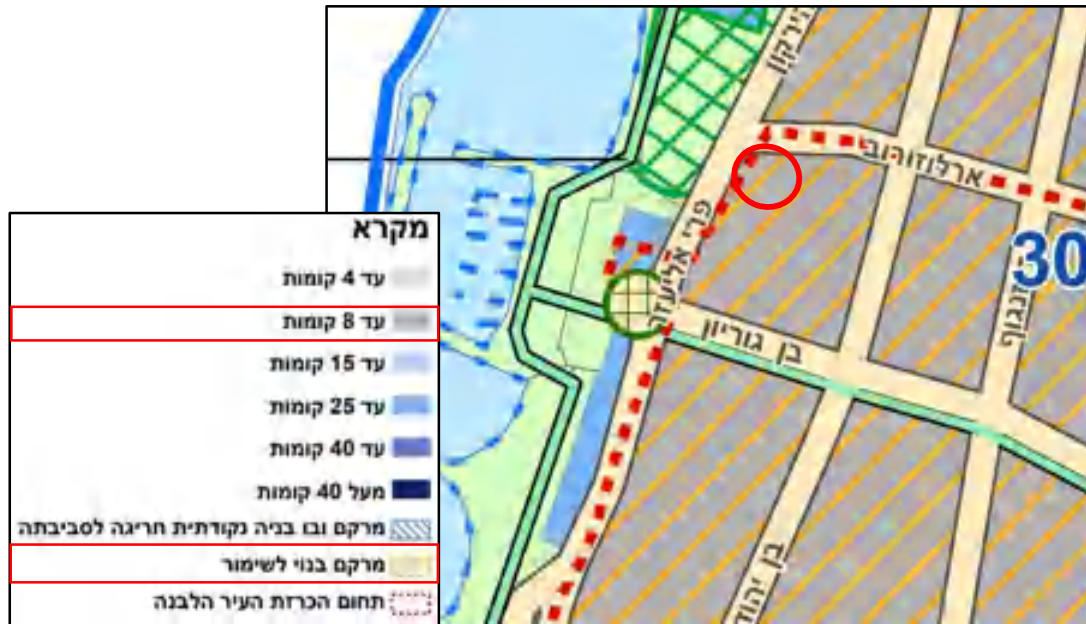
להלן תצלום מתוך טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון בפרק 5 לתכנית:

אזור תכנון	הפתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות הפתחם	רח"ק מירבי	מס' קומות מירבי	מסמך מדיניות	הערות והוראות נוספות
אזור תכנון 5	הפתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות הפתחם	רח"ק מירבי	מס' קומות מירבי	מסמך מדיניות	הערות והוראות נוספות
אזור תכנון 5	הפתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות הפתחם	רח"ק מירבי	מס' קומות מירבי	מסמך מדיניות	הערות והוראות נוספות

בהתאם לתשריט עיצוב העירוני, נכס נשוא חוות הדעת ממוקם באזור בניה עד 8 קומות, מרקם בנוי לשימור.

YARON SPECTOR ירון ספקטור **Appraisal of Real Estate L.T.D. שמואל סקרעין בע"מ** **שמיאות זיקרקעיי, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

להלן קטע מתשריט העיצוב העירוני (מיקום נשוא חוות הדעת מסומן בעיגול אדום):



ככלל תכנית תא/5000 קובעת מתווה לזכויות בנייה (רח"ק) במרחב המוניציפאלי של העיר תל אביב בכפוף להכנת תכנית מפורטת. במסגרת תכנית תא/5000 לא ניתן להוציא היתר בנייה, אלא רק לאחר הכנת תכנית מפורטת, והכל לשיקול דעת הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 לתכנית מספר תא /3616 א' החל מכניסתה לתוקף יגברו הוראות תכנית תא/3616 א'.

יצוין, כי עפ"י תיקון 126 לחוק התכנון והבניה נקבע כי "תכנית" לצורך חיוב בהיטל השבחה, לא תכלול "תכנית כוללת".

כ. תב"ע בהכנה מס' 507-0634923 – תא/4474- תכנית לפיתוח והתחדשות רחוב ארלוזורוב (ללא מעמד סטטוטורי)

בהתאם לתכנית מס' 507-0634923 – תא/4474- תכנית לפיתוח והתחדשות רחוב ארלוזורוב, אשר נמצאת בשלבי הכנה (לאחר אישור הולחוף בתאריך 7.4.2021 ולאחר החלטת הוועדה המחוזית מיום 21.11.2020 להפקדת התכנית בתנאים ובכפוף לתיקונים), עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

דברי הסבר לתכנית:

רחוב ארלוזורוב הינו רחוב ראשי הממוקם במרכז העיר הנע בציר מזרח-מערב. הרחוב מחבר את צירי התנועה הראשיים (דרך נמיר, נתיבי איילון) וכולל תחנות הסעת המונים- תחנת רכבת סבידור מרכז ובעתיד תחנות הרכבת הקלה של הקו הסגול.

התכנית מהווה תכנית משלימה לתכנון הקו הסגול של הרכבת הקלה (תת"ל 70א) ורצף התכניות העירוניות להתחדשות עירונית לרובעי מרכז העיר. רחוב ארלוזורוב נקבע בתכנית המתאר תא/5000 כציר עירוני מעורב.

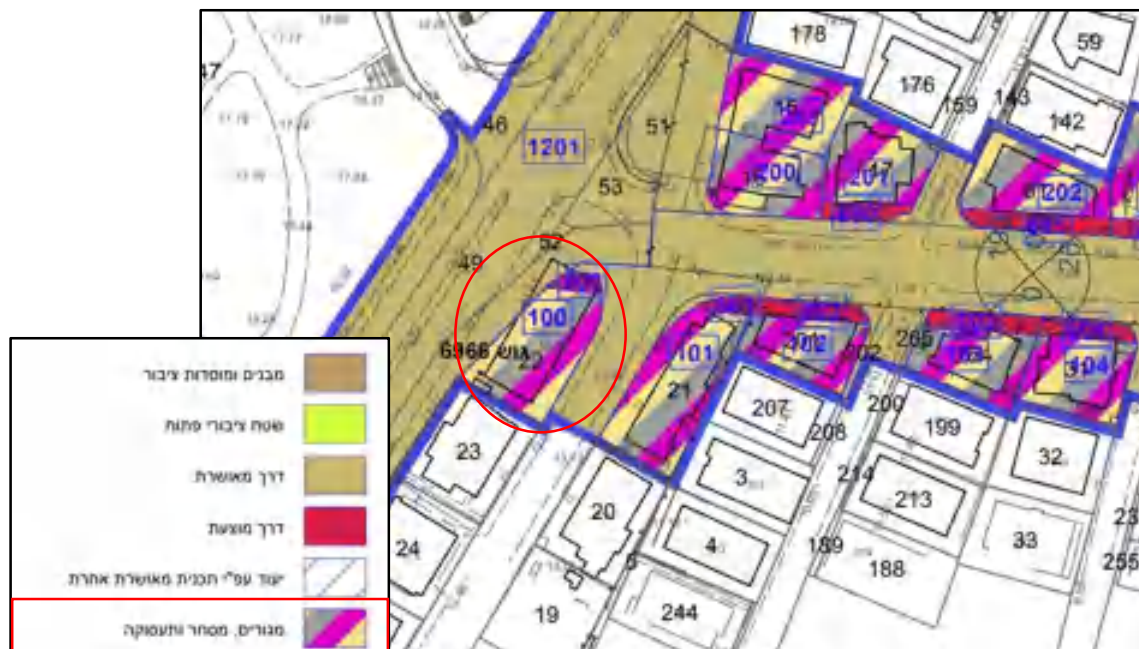
תכנית זו חלה על בנייני המגורים, כולל בנייני מגורים מעל חזית מסחרית, שלאורך רחוב ארלוזורוב בין רחוב דרך נמיר במזרח ורחוב הירקון במערב.

מטרת התכנית:

ייצרת רחוב מעורב שימושים הכולל חזית מסחרית כחלק ממרחב מוטה הסעת המונים ומערך הרחובות הראשיים במרכז העיר, זאת תוך עידוד התחדשות מבני המגורים לאורך רחוב ארלוזורוב ויצירת מרחב ציבורי והולכי רגל ורוכבי אופניים.

בהתאם לתשריט התכנית סווגה החלקה שבנדון בייעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה" (תא שטח 100). כמו כן, חלק משטח החלקה סומן בייעוד ל- "דרך מוצעת" (תא שטח 600).

להלן קטע מתשריט התכנית (מיקום החלקה שבנדון מסומן בעיגול אדום):

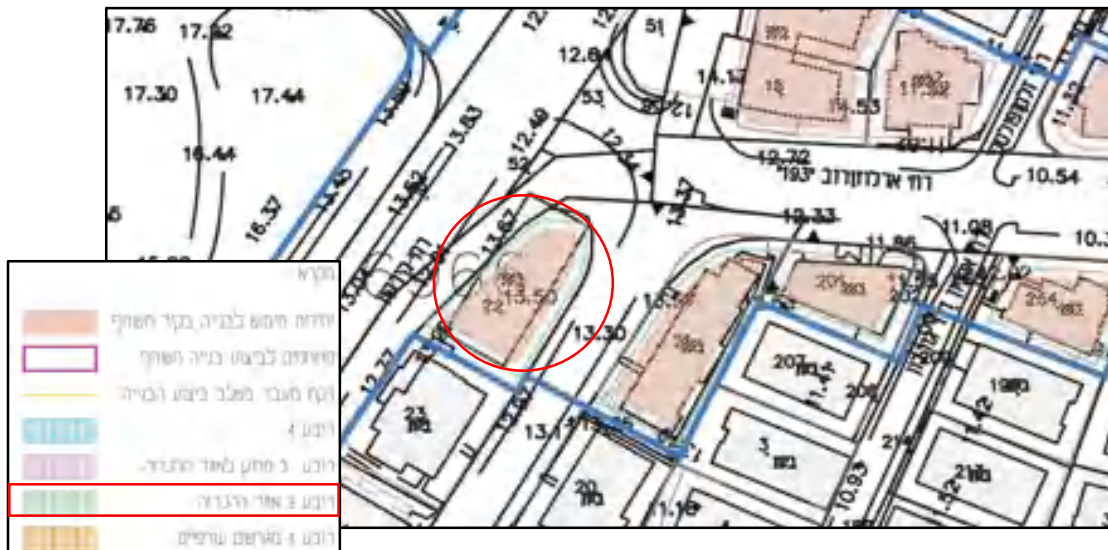


עמוד 31

ירון ספקטור **Appraisal of Real Estate L.T.D.** **שמואל ספקטור בע"מ** **שמואל ספקטור בע"מ, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

בהתאם לנספח ח'- יחידות מימוש, החלקה שבנדון סווגה ב- "רובע 3 אזור ההכרזה".¹

להלן קטע מתשריט התכנית (מיקום החלקה שבנדון מסומן בעיגול אדום):



להלן השימושים בייעוד "מגורים מסחר ותעסוקה":

1. קומת קרקע בתחום אזור ההכרזה:
תכנית זו אינה משנה את השימושים שהותרו בתכניות תקפות.
2. מעל קומת קרקע בתחום ההכרזה ומחוצה לו:
מגורים; תעסוקה ושימושים בעל אופי ציבורי כגון: מרפאות, מעונות יום, סדנאות פעילות לחוזים, מכוני כושר; מלונות- במקרה זה לא יותרו שימושים נוספים בקומות מעל הקרקע הקרקע. כמו כן תידרש עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
3. מתחת לפני הקרקע בתחום אזור ההכרזה:
שימושים המותרים על פי תכנית ע"1. בנוסף, יותרו שימושי מסחר, משרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכן שטחי שירות למלונאות במידה ויש שימוש מלונאי בקוות העליות.

להלן הוראות בייעוד "מגורים מסחר ותעסוקה":

- שטחי הבניה כוללים שטחים עיקריים ושטחי שרות (כולל מרחבים מוגנים דירתיים, פירים, מסותרים, שטחי מרפסות.
- בתחום אזור ההכרזה, שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו כל פי התכנית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכנית הבניה המותרת על הגג והוראות הבניה בקומת הקרקע על פי תכנית זו.
- תותר הקמת יציע בקומת הקרקע מעבר למניין הקומות והזכויות הנפחיות האמורות. שטח היציע לא יעלה על 30% משטחי המסחר והתעסוקה בקומת הקרקע.

¹ יצוין, כי עפ"י תשריט תכנית רובע 3 תא/3616 ועפ"י מערכת GIS של עיריית תל אביב, החלקה שבנדון ממוקמת בתחום רובע 3 אך מחוץ לתחום ההכרזה.

- קווי הבניין - צדדי- 2.5 מטר, אחורי- 4.5 מטר וקדמי (רחוב ארלוזורוב)- 10.

להלן הוראות בניוי "מגורים מסחר ותעסוקה":

1. קומת קרקע

א. בתחום ההכרזה:

- יותר בינוי מלא או חלקי של בקומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3 מטר.
- במקרה שלא חזית מסחרית יותר בינוי מלא של קומת הקרקע בתחום קווי הבניין. עמוד המסחר לא יפחת מ- 3 מטר.

ב. מחוץ לאזור ההכרזה:

- יותר בינוי מלא של בקומת הקרקע בתחום קווי הבניין.
- בקומת הקרקע תידרש חזית מסחרית רציפה כלפי רחוב ארלוזורוב.
- שטחי המסחר בקומת הקרקע לא יפחתו מ- 50% משטח הקומה. מתוכם לפחות מחצית תהיה לשימוש מסחר שימוקם בחזית הפונה לרחוב ארלוזורוב.
- עומק השטח המיוחד לשימושים מסחריים/ משרדים/ ציבוריים לא יפחת מ- 6 מטר מקו הבינוי הקדמי הפונה לרחוב.
- תותר הקמת גלריה בשטח של 30% משטח הקומה ובלבד שישמר מרחק שלא יפחת מ- 3 מטר מקו הבינוי הקדמי.
- בעורף הבמנה, בתחום הגבוה המותר לקומת הקרקע, תותר הקמת קומת ביניים, כהגדרתה בתכנית. שטחי קומת הביניים יתווספו לכלל הזכויות המופיעות בטבלה 5 בתכנית.

2. תוספת זכויות בניה לבניינים קיימים

כל תוספת בניה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה.

א. תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 1.1.1980:

בתחום אזור ההכרזה- לבניינים קיימים שגובהם 3 קומות ומעלה, כולל קומת קרקע וקומת ביניים, תותר השלמה עד 6 קומות וקומת גג חלקית, על פי הוראות תכנית זו.

שטח קומות התוספת (למעט קומות גג חלקיות) יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובלטיות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מבניהם. במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד הקיימת או תוספת אגף, יחושב שטח הגג עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחבת.

¹ קווי הבניין הקדמי לרחובות נציבים הינו בהתאם לתכנית תקפות.

ב. שטח בניה קיימת על הגג:

בתחום אזור ההכרזה- שטח בניה קיימת על הגג בהיתר הבניה מתוקף תכניות לתוספת בניה על גגות כגון: ג', ס' או תכניות נקודתיות לבנייה על הגג וכן בניה מתוקף תמ"א 38, יכלול בשטח התוספת המותרת בתכנית זו. ניתן יהיה להשלים את יתרת השטחים המותרים על פי תכנית זו, או להתאים את הבניה הקיימת להוראות תכנית זו.

ג. נסיגות בקומות התוספת יהיו כלהלן:

קומת הגג תיבנה בנסיגה של תפחת מ- 3 מטר מקו החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תימדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות. במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מטר מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו- 1.2 מטר מקו החזית הקדמית הנותרת. במגרשים בהם קיימות 3 חזיתות קדמיות, רשאית הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, להתיר שינויים בנסיגות כאמור.

ד. הרחבת בניינים קיימים:

הרחבת דירות קיימות, כולל דירות קיימות בהיתר במרתף, תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי בניין מותרים ובהיקף של עד 25 מ"ר ליחיד. תוספת זו תותנה במתן פתרון מיגון על פי חוק.

ה. צפיפות:

מס' יחיד המרבי בקומה / קומות חדשות יהיה עד מס' יחיד הקיים בקומה טיפוסית. בקומת הגג ייקבע מס' יחיד על ידי חלוקת סך שטח קומת הגג ב- 70, ולא יעלה על מס' יחיד בקומה טיפוסית.

ו. סגירת מרפסות בבניינים קיימים:

הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר סגירת מרפסות מקוריות בבניין קיים שהיתר הבניה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מא' (24.6.1982), בכפוף להוראות¹.

ז. מרתפים:

זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו על פי תכנית 1 על שינוייה.

¹ לפירוט ההוראות ראה סעיף 4.1 יט' בתקנון התכנית.

להלן הוראות כללית נוספות

- בבנייה חדשה- גובה קומת קרקע מסחרית ויחידות מסחריות בבנייה יהיה עד 6.5 מטר ברוטו, ולא יפחת מ- 6 מטר נטו. תותר הקמת יציע בנסיגה של 3 מטר מחזית הפונה לרחוב.
- בריכות שחייה- תותר הקמת בריכות שחייה בקומת הגג התחתון והעליון בתנאים.
- חניה- תקן החניה יהיה 0 לכל יח"ד. במגרשים בהם תתאפשר כניסה מרחובות נציבים ובמגרשים עורפיים יעמוד תקן החניה על 0.5 ליח"ד.

בהתאם למסמך החלטות משיבת מליאה הוועדה המחוזית תל אביב מיום 23.11.2020 עולה, כי הוחלט להפקיד את התכנית בכפוף למספר תיקונים ובתנאים, הכוללים בין היתר, שינוי הקו הכחול של התכנית כך שתאי השטח שממערב לרחוב הירקון לא יהיו חלק מהתכנית (נשוא חוות הדעת ממוקם ממערב לרחוב הירקון).

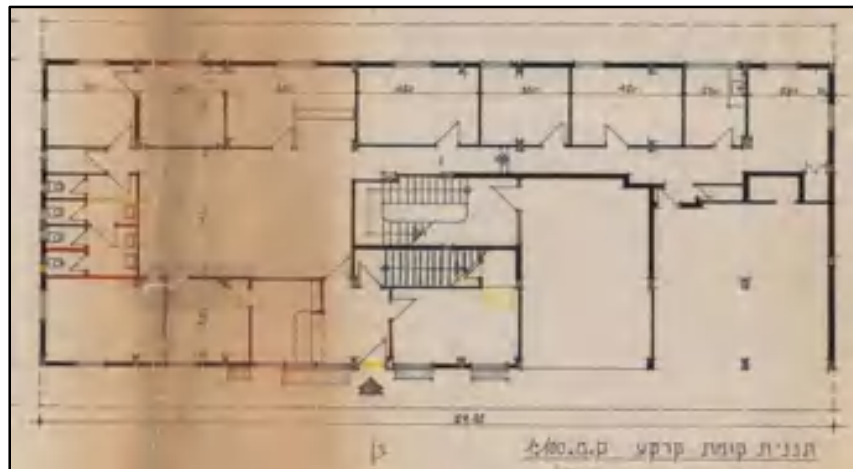
למען הסר ספק, יובהר, כי נכון למועד חוות הדעת, התכנית האמורה אינה בתוקף, והיא מצויה בשלבי הכנה.

באומדן השווי בחוות דעת לא הובאה בחשבון התכנית האמורה. התכנית הוצגה לידיעה בלבד.

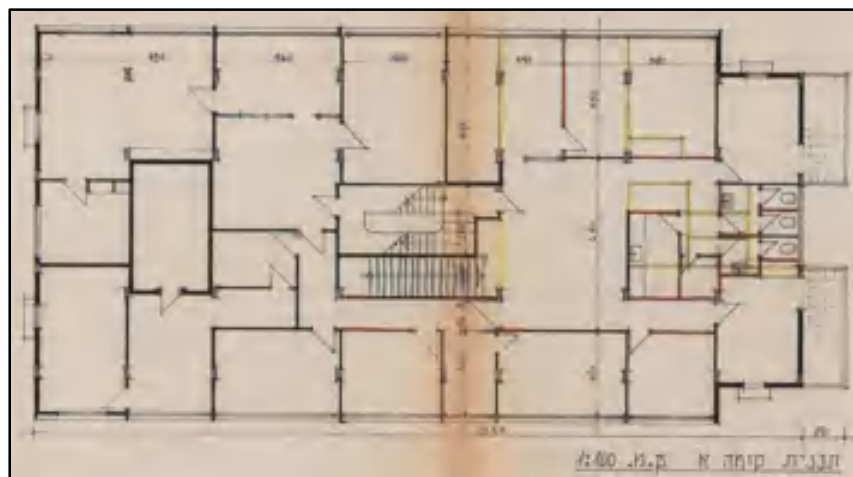
רישוי

- בהתאם להיתר בניה מס' 637 משנת 1958, לבניין בן 3 קומות קומת עמודים ומקלט במרתף, המכיל: בקומת העמודים- שטח פתוח וגדר, ובקומות א' -ג'- 4 דירות בנות 3 חדרים וח"ש בכל קומה.
 - בהתאם להיתר בניה מס' 359 משנת 1965, לשינויים פנימיים במחיצות בקומה א'.
 - בהתאם להיתר בניה מס' 872 שהתקבל בתאריך 19.3.1973, לשינויים פנימיים בקומות א' ו-ב' (משרדי השגרירות האוסטרלית).
 - בהתאם להיתר בניה מס' 2/6 שהתקבל בתאריך 11.4.1980, לשינויים פנימיים, תוספת מדרגות וח"ש בקומות א' ו-ב' במשרד השגרירות, בבניין בן 4 קומות מעל קומה תחתונה.
- להלן תשריט קומת קרקע ו- א' מתכנית היתר בניה:

קומת קרקע



קומה ראשונה

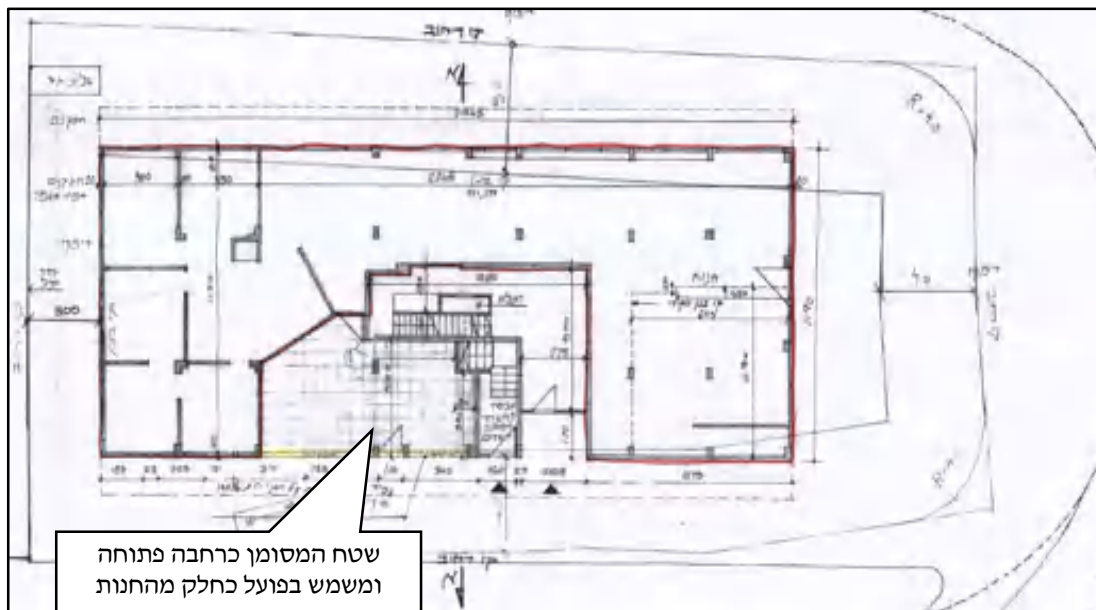


YARON SPECTOR **ירון ספקטור** **Appraisal of Real Estate L.T.D.** **שמואל ספקטור בנ"מ** **שמואל ספקטור בנ"מ, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

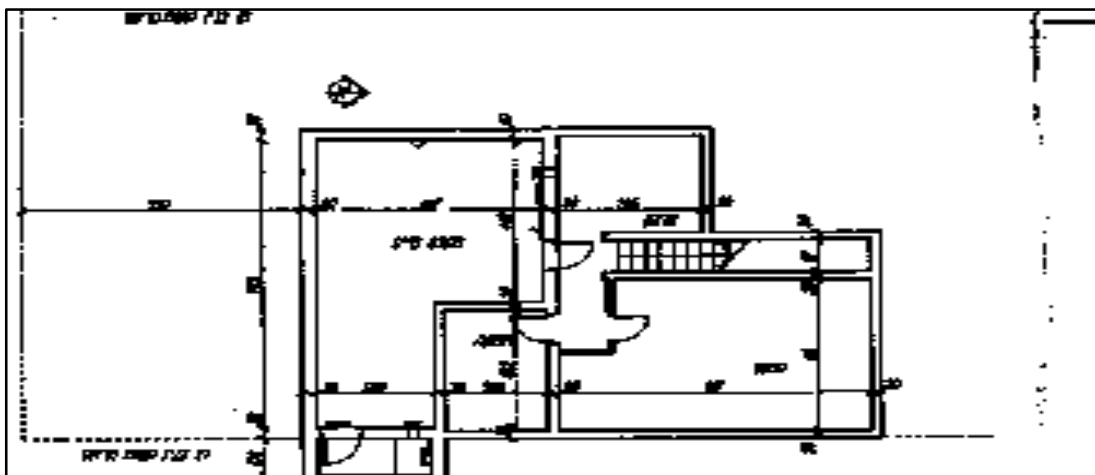
- בהתאם להיתר בניה משנת 1986 (אינו נושא תאריך מדויק ומס' היתר), לתוספת מעלית פנימית.
 - בהתאם להיתר לשימוש חורג מס' 990214 שהתקבל בתאריך 21.2.1999, לשימוש חורג ממשרדי השגרירות ומשטח החניה לשעבר- לחנות תכשיטים לתקופה של 5 שנים מתאריך 26.2.1997. ההיתר ניתן בכפוף לתנאים הכוללים בין היתר: ביצוע כיכר ומפרץ החניה יהיה ע"י העירייה במימון המבקש מר פדני; כפוף להתחייבות מתאריך 10.11.1998 לרישום זיקת הנאה למעבר הציבור.
- עפ"י התכנית היתר לשימוש חורג, החנות בקומת הקרקע בשטח של 260.84 מ"ר (כולל שטח חניה לשעבר של 42.2 מ"ר).

להלן תשריט קומת קרקע וקומת המרתף מתכנית היתר הבניה:

קומת קרקע



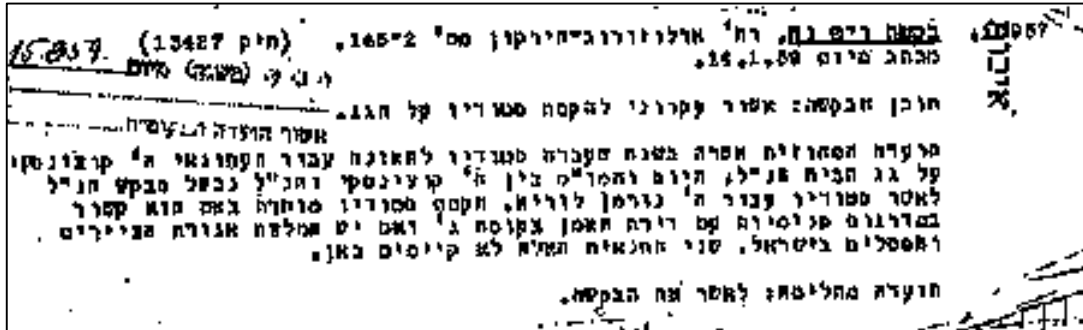
קומת מרתף



עמוד 37

ירון ספקטור **Appraisal of Real Estate L.T.D.** **שמואל ספקטור בע"מ** **שמואל ספקטור בע"מ, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

- בהתאם להיתר בניה מס' 230044 שהתקבל בתאריך 21.2.2002, לשינויים בחזיתות החנות הקיימת בקומת הקרקע לרבות שינוי בגודל החלונות וויטרינה וסידור אומנה דבוקה בחזית הצפונית.
- בהתאם לתכנית בקשה להקמת חדר האזנה על הגג מס' 584 מיום 8.8.1958 עולה, כי הוועדה החליטה לאשר את הבקשה בתנאים.
- בהתאם להחלטת ועדת משנה מס' 15.3.1959, לבקשה לאישור עיקרוני להקמת חדר סטודיו על הגג עולה, כי הוועדה החליטה לאשר את הבקשה האמורה. להלן צילום החלטת הוועדה:

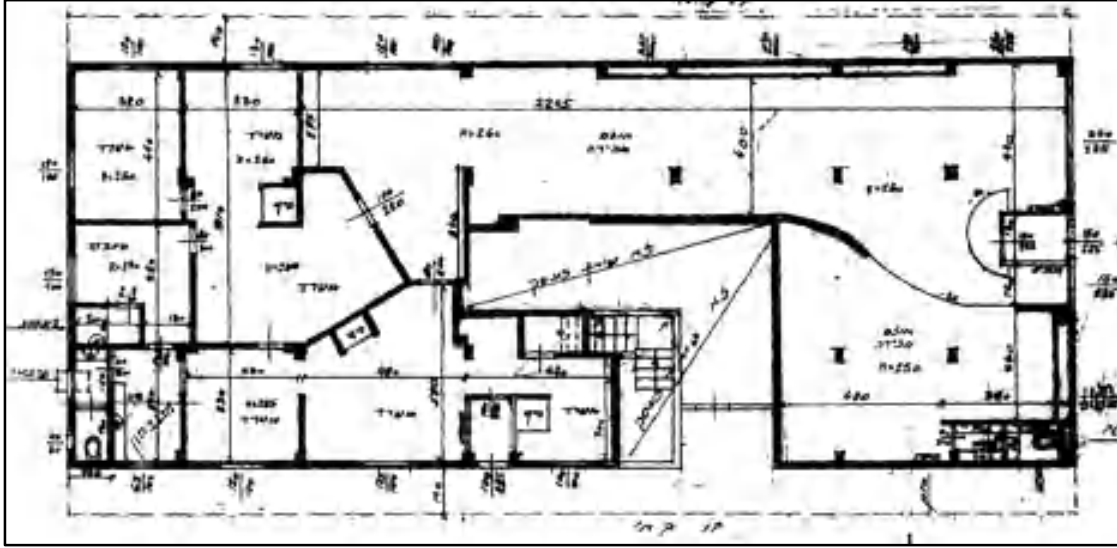


- צו מבנה מסוכן מיום 27.5.2019 - בהתאם לרשימת מבנים מסוכנים פעילים של עיריית תל אביב עולה, כי נפתח תיק טיפול בתאריך 27.5.2019 וזאת בהתאם לביקור בנכס בתאריך 22.5.2019.
- מבדיקה עם מחלקת מבנים מסוכנים בעיריית תל אביב נמסר, כי התיק נפתח עקב מכסה סורגים חלוד ורקוב אשר נמצא בשטח המדרכה בסמוך לבניין ומהווה פתח מילוט ו/או אוורור של המקלט בקומת המרתף.
- במועד הביקור בנכס נמצא כי המכסה האמור טופל וסודר.
- יובהר, כי טרם נשלח מהנדס העירייה לביקור נוסף.

רישיון עסק

ישיבה 083 מיום 26.2.1997.

להלן תכנית רישיון העסק:



בבדיקה עם מחלקת רישוי עסקים בעיריית תל אביב נמסר, כי התקבל רישיון עסק לחנות תכשיטים עד לשנת 2015. יחד עם זאת, החל משנת 2015 לא נדרש עוד ברישיון עסק בגין חנות התכשיטים בשטח שלא עולה על 800 מ"ר, וזאת לאור עדכון צו רישוי העסקים.

עוד נמסר, כי עסק שממוקם במבנה שאינו תואם את העיסוק המבוקש על סמך היתר בניה או התב"ע על האזור. חייב בהיתר שימוש חורג ע"פ חוק התכנון והבניה.

להלן צילום הקטע הרלבנטי מאתר עיריית תל אביב:

[illegible]

סיכום המצב התכנוני + רישוי

1. עפ"י תב"ע 60, הנכס הנדון סווג באזור דירות 1, בו מותרים השימושים, בין היתר הבאים: בתי דירה ובנייני מעון; משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים; עסקים והשימושים הבאים, יורשו לפי הסכמה מיוחדת ומקומותיהם ייקבעו על ידי הועדה המקומית: חנויות ומכולת; חנויות למכירה מקצועיות של חלב, פירות, ירקות, ממתקים, לחם, בשרי וצרכי מזון אחרים; מספרות; בתי מרקחת; מכירת סיגריות ותוצרת טבק; חנויות פרחים; מכירת משקאות לא אלכוהוליים; מכשירי כתיבה, ספרים ועיתונים; מעבדות; בנקים; בתי מלון (ממדרגה ראשונה).
כל שימוש, עסק או תעשייה שלא נזכרו לעיל יהיו טעונים הסכמה מיוחדת וקביעת מקום ע"י הוועדה המקומית לבניין ערים.
2. עפ"י היתרי בניה קומת הקרקע במקור בייעוד למשרדי שגרירות.
3. בשנת 1997 התקבל היתר בניה לשימוש חורג ממשרדי שגרירות לחנות תכשיטים למשך 5 שנים, קרי עד לשנת 2002.
4. מבדיקה עם מחלקת רישוי עסקים בעיריית תל אביב נמסר, כי בגין חנות התכשיטים שבנדון התקבלו רישיונות עסק עד לשנת 2015. עוד נמסר, כי החל משנת 2015 חנות התכשיטים שבנדון לא נדרשת עוד בהוצאת רישיון עסק וזאת לאור עדכון בצו רישוי עסקים.
5. על הנכס הנדון חלה תכנית מס' **תא3616 - "רובע 3"** שאושרה בתאריך 9.1.2018 על פיה, ניצול זכויות הבניה ניתן בשתי חלופות:
 - א. הריסה ובניה מחדש.
 - ב. תוספת בניה חדשה על בניין קיים.לאור מצבו הפיזי הטוב יחסית של הבניין הכולל מעלית נוסעים, היקף השטחים הבנויים (כ-1,712 מ"ר ברוטו), מס' הקומות הקיימות, באומדן השווי הובאה בחשבון **תוספת בניה חדשה על בניין קיים**. בהתאם להוראות התכנית, בניין שהוצא היתר בניה לבנייתו עד ליום 1.1.1980, מחוץ לתחום ההכרזה, שגובה 2 עד 6 קומות, תותר תוספת של עד קומה ומעליה קומת גג חלקית. בנוסף, במקרה של בנייה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) מחוץ לאזור ההכרזה, שנבנתה בהיתר בניה מכוח תוכניות ג', ס', 74, 76 או תוכניות נקודתיות לבניה על הגג למעט תמ"א 38, ושהיתר להקמתה ניתן לפני החלטת הפקדה של תוכנית זו (27.6.2011), תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה ומעליה קומה מלאה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית. במגרש פינתי, קומת הגג תיבנה בנסיגה של 3 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו-1.2 מ' מקו החזית הקדמית הנותרת. יובהר, כי כל תוספת בניה מכוח תכנית רובע 3, מותנית בשיפוץ הבניין הקיים וחיזוקו בפני רעידות אדמה.

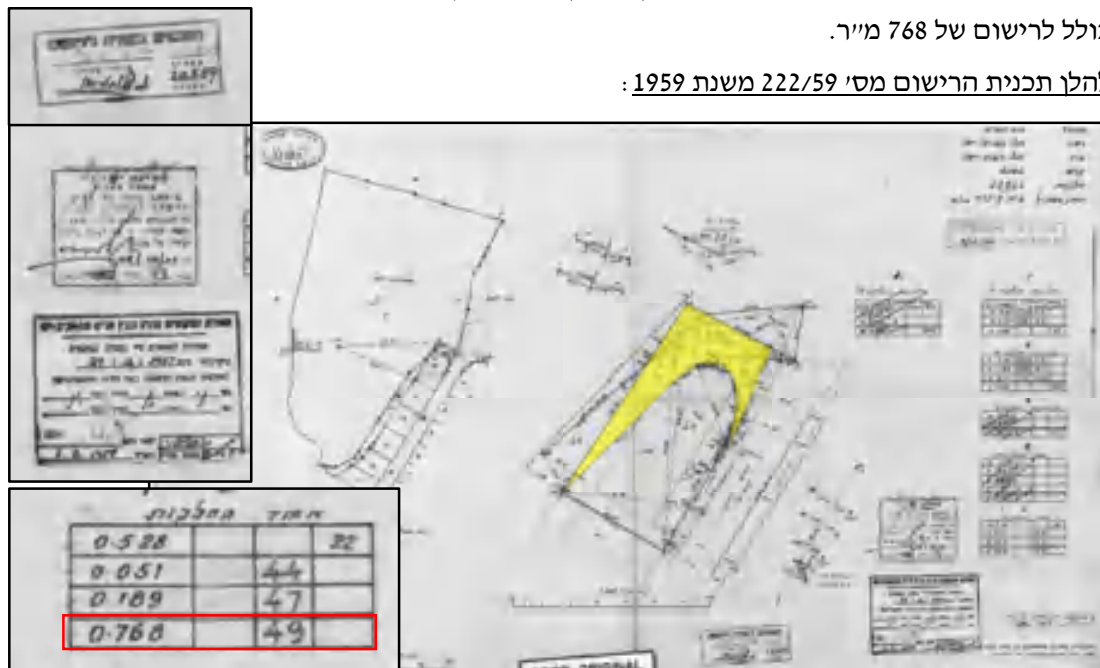
6. לעניין שטח החלקה לחישוב זכויות בניה הנוספות

- א. השטח הרשום של חלקה 22 שבנדון בלשכת רישום המקרקעין הינו 528 מ"ר (לאחר הפקעה לדרך).
- ב. בהתאם לתכנית בניין עיר מס' 506 אשר פורסמה למתן תוקף בשנת 1959, חלק מחלקה 6 הגובלת מצפון ומערב לחלקה שבנדון, ובתחומה (בחלק) בנוי הבניין שבנדון, מסומנת כדרך לביטול וכשטח ביעוד מגורים 1.
- להלן קטע מתשריט התכנית:



- ג. בהתאם לתכנית לצרכי רישום מס' 222/59 משנת 1959, אשר אושרה ע"י הוועדה המקומית תל אביב- יפו וע"י מינהל מחוז תל אביב- הלשכה המחוזית לתכנון, חלקה 22 שבנדון אוחדה יחד עם מגרשים ארעיים מס' 44 ו-47 המהווים חלק מחלקות 6 ו-2¹, למגרש מאוחד מס' ארעי 49 בשטח כולל לרישום של 768 מ"ר.

להלן תכנית הרישום מס' 222/59 משנת 1959:



¹ מס' חדש של החלקה 55 בגוש 6966.

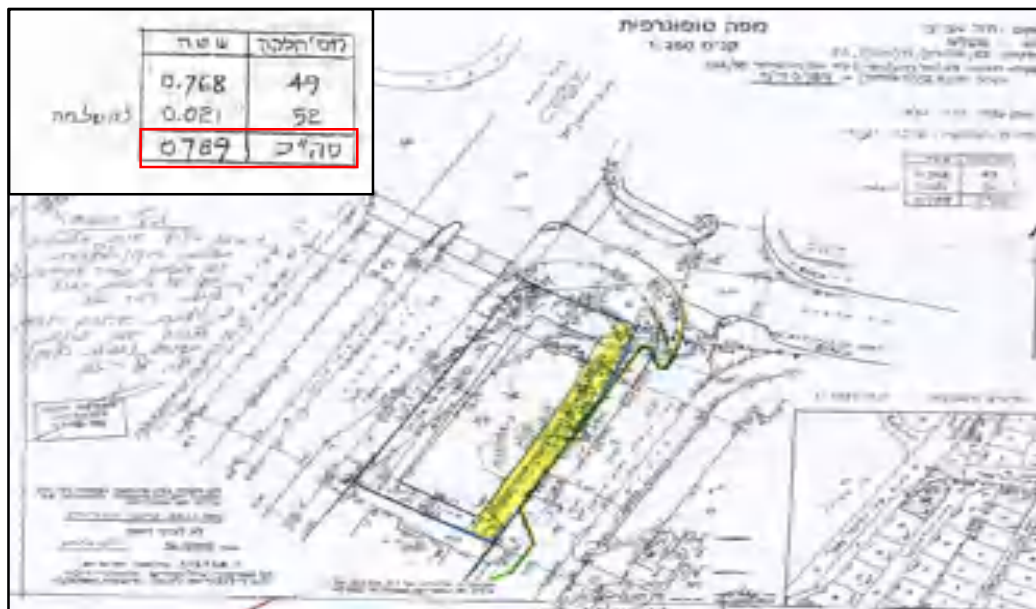
ירון ספקטור **Appraisal of Real Estate L.T.D.** **שמואל סקרעין בע"מ** **שמואל סקרעין בע"מ, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

ד. בשנת 1958 התקבל היתר הבניה (המקורי) להקמת הבניין אשר נבנה על שטח קרקע הגדול משטח חלקה 22. להלן תצלום אוויר משנת 2020 ממערכת ה-GIS עיריית תל אביב, בו ניתן לראות זאת (חלקה 22 מתוחמת באדום):



ה. בתכנית היתר בניה מס' 990214 משנת 1999, התייחסה עיריית תל אביב- יפו לחלקה בשטח של 789 מ"ר. כמו כן, תכנית היתר הבניה כללה מפה טופוגרפית (לא לצרכי רישום) לפיה, שטח המגרש שבנדון הינו 789 מ"ר, המורכב מחלקה 49 (מס' זמני) אשר אושרה לפי תצ"ר ממשלתי מס' 222/59 בשטח של 768 מ"ר + חלקה 52 בשטח של 21 מ"ר להשלמה. יצוין, כי המפה הטופוגרפית האמורה חתומה ע"י מחלקת תכנון אגף התנועה עיריית תל אביב.

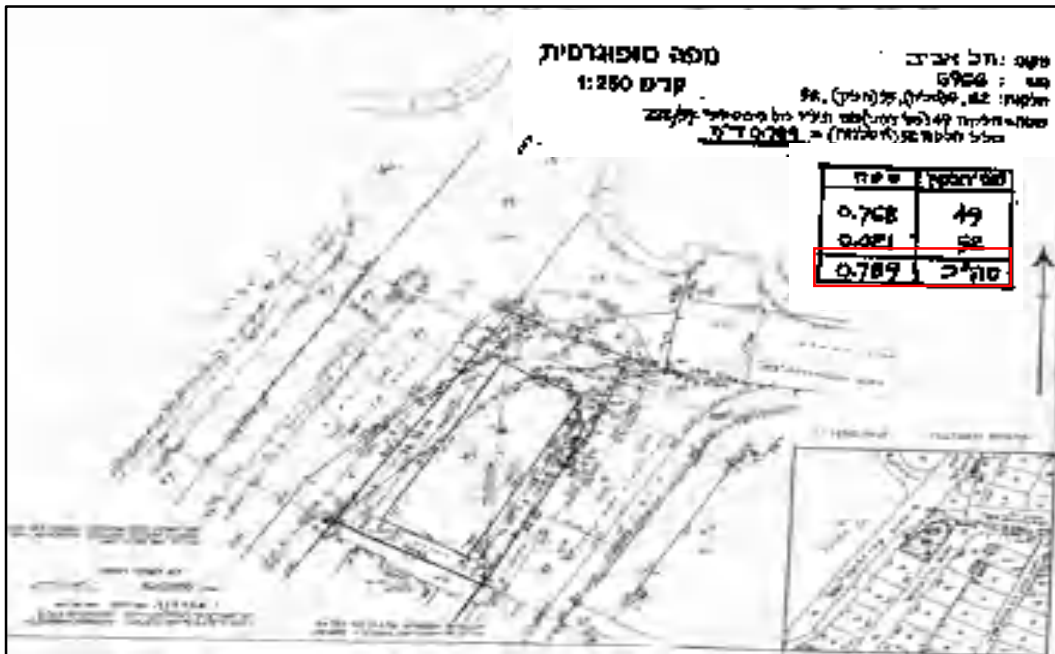
להלן המפה הטופוגרפית מתכנית היתר בניה מס' 990214 משנת 1999:



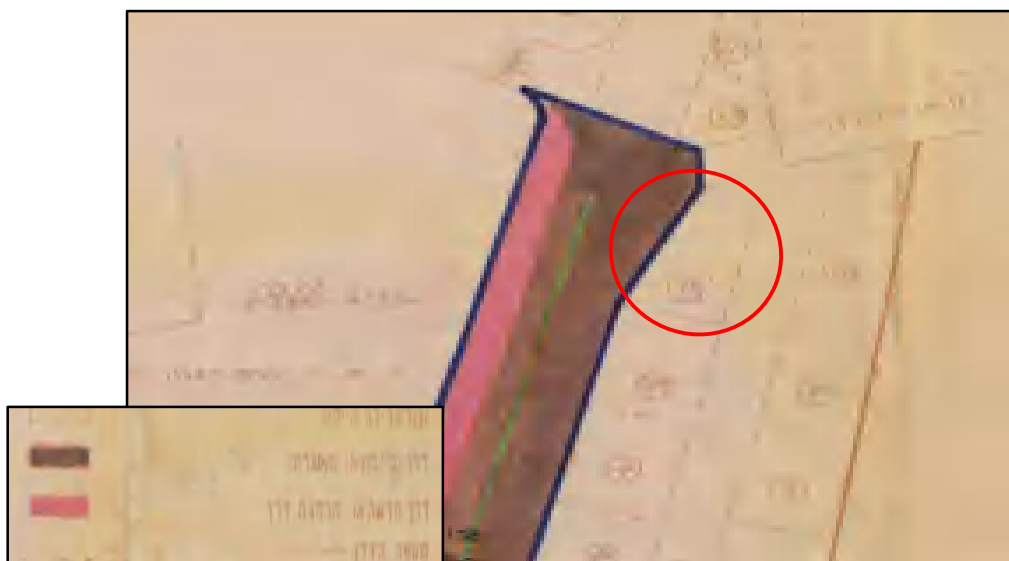
עמוד 42

YARON SPECTOR ירון ספקטור **Appraisal of Real Estate L.T.D. שמואל סקרעין בע"מ** **שמואלות פיקרעני, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

1. תכנית היתר בניה מס' 23044 משנת 2002, כללה מפה טופוגרפית (לא לצרכי רישום) לפיה, שטח המגרש שבנדון הינו 789 מ"ר, המורכב מחלקה 49 (מס' זמני) אשר אושרה לפי תצ"ר ממשלתי מס' 222/59 בשטח של 768 מ"ר + חלקה 52 בשטח של 21 מ"ר להשלמה.
 להלן המפה הטופוגרפית מתכנית היתר בניה מס' 23044 משנת 2002:



2. בתכניות בניין עיר מס' 1211 ו-1211 א', אשר פורסמו למתן תוקף בשנים 1970 ו-1976 בהתאמה, אשר מטרתן הסדרה והקמת כיכר אתרים, נותר הסימון לדרך ללא שינוי ולא יושם הביטול דרך עפ"י תב"ע 506 משנת 1959 (התכניות האמורות כלל לא "רואות" את תב"ע 506 כמצב קודם).
 להלן קטע מתשריט תכנית 1211 א':



עמוד 43

ח. בהתאם למכתב מיום 8.6.2020 מאת עו"ד דנה ליבוביץ- ב"כ מזמין חוות הדעת, עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

"....שטח חלקה 22 אמור להיות מתוקן ל- 789 מ"ר באמצעות רישום והסדר בהתאם למפה הטופוגרפית המאושרת".

"כלל התייעוד, שבתיק הבניין מקיף חומר רב המשתרע על עשרות שנים, ואף לאחר אישורן של תכניות רבות לא מאוזכר במסמכי הרישוי דבר קיומה של מניעה כלשהי להנפקת היתר בניה לבניין, אין כל צו הריסה או הערה ובכלל הכתובים זוכה החלקה לייחוס שטחים וזכויות כחלקה בת 789 מ"ר".

"...מאחר ולא נמצאה כל ראיה לבעייתיות הנובעת מכך, נראה לי מעל לכל ספק סביר כי אין על מניעה להשתמש בזכויות הבניה על פי תכנית רובע 3 בחלקה 22 על פי שיעור השטח אשר נזקף לה בעבר ועל פי תחשיב שטחים הנגזרים ממגרש בשטח של 789 מ"ר".

"ניכר כי לא קיימת כל מניעה להסדיר את רישום של החלקה לפי השטח החדש, 789 מ"ר, בלשכת רישום המקרקעין, שכן מדובר בהליך פרוצדורלי בלבד".

ט. סיכום שטח החלקה:

עפ"י היתרי בניה, תכניות בניין עיר, תצ"ר ומכתב עו"ד נראה, כי שטח החלקה לחישוב זכויות בניה הינו 789 מ"ר.

YARON SPECTOR ירון ספקטור **Appraisal of Real Estate L.T.D. שמואל סקרעין בע"מ** **שמואל סקרעין בע"מ, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

להלן תחשיב זכויות הבניה הנוספות מכוח תכנית רובע 3, בחלופה של תוספת בניה (בכפוף לחישוב

זכויות בניה לפי שטח מגרש של 789 מ"ר):

לאור הנתון כי הבניין שבנדון נבנה בשנות ה-50, וקיימת בו בניה למגורים על הגג, בחלופה של תוספת בניה על בניין קיים בהתאם להוראות תכנית רובע 3, ניתן להשלים את קומת הגג הקיימת לקומה טיפוסית (קומה רביעית), מעליה להוסיף קומה טיפוסית חדשה (קומה חמישית) ומעליה קומת גג חלקית חדשה.

נתוני בסיס (בהתאם לבינוי הקיים):

סעיף	סה"כ
שטח ברוטו קומה טיפוסית קיימת (כולל גרעין מרכזי)	425 מ"ר
שטח ברוטו קומת גג קיימת (כולל גרעין מרכזי)	86 מ"ר
שטח גרעין מרכזי קיים (חדר מדרגות ומעלית נוסעים)	18 מ"ר

תחשיב:

סעיף	שטח "פלדלת"	מקדם אק'	סה"כ
השלמת קומת הגג הקיימת לקומה טיפוסית (קומה רביעית) (1)	339 מ"ר	1	339 מ"ר
שטח קומה טיפוסית חדשה (קומה חמישית) (2)	407 מ"ר	1	407 מ"ר
שטח קומת גג חדשה (3)	269 מ"ר	1	269 מ"ר
שטח מרפסת גג (4)	138 מ"ר	0.3	41 מ"ר
סה"כ זכויות בניה נוספות לבניין בשלמות, כאשר נשאו חוות הדעת מהווה רק חלק מזכויות הבניה בלבד			
			1,056 מ"ר

הערות:

- שטח ברוטו קומה טיפוסית 425 מ"ר – שטח ברוטו קומת גג קיימת 86 מ"ר = 339 מ"ר.
- שטח ברוטו קומה טיפוסית 425 מ"ר – גרעין מרכזי 18 מ"ר = 407 מ"ר
- שטח קומת הגג חושב בהתאם לנסיגות הנדרשות: קו בניין לחזית- 3 מ' ולחזיתות נותרות- 1.2 מ', ובניכוי גרעין מדרגות.
- שטח ברוטו קומה טיפוסית 425 מ"ר – שטח פלדלת קומת גג חדשה 269 מ"ר – גרעין מרכזי 18 מ"ר = 138 מ"ר מרפסת גג.

יצוין, כי מימוש זכויות הבניה כפוף לתשלום היטל השבחה ולשיפוץ הבניין הקיים וחיזוקו בפני רעידות אדמה.

לעניין שטחי קרקע, היקף זכויות הבניה, היתרים, זכויות קנייניות, פרשנות תב"ע וזכויות וכו', משקפים את סך המידע הרלוונטי שנאסף והוצג לצורך גיבוש אומדן השווי.

זכויות הבניה המתוארות הינם על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ו/או את הח"מ. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור ועדות התכנון תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

עמוד 45

הזכויות בנכס

א. בהתאם לפלטי¹ מידע מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב- יפו, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 30.6.2021, עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

חלקה 22 בגוש 6966, בשטח רשום של 528 מ"ר.

בבניין רשומות 17 תתי חלקות, כאשר נשוא חוות הדעת מהווה רק חלק מהן. להלן פירוט תתי החלקות נשוא חוות הדעת:

תת חלקה	קומה	שטח רשום	בעלויות	החלק ברכוש המשותף	הצמודות	משכנתאות	הערות
1	מרתף	7.55 מ"ר	א. לוי השקעות ובנין בע"מ	4/648		משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת פנינסולה בע"מ, בשלמות.	
3	קרקע	46.40 מ"ר		23/648	שטח של 46.8 מ"ר, סימון בתשריט א' בצבע אדום	משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת פנינסולה בע"מ, בשלמות.	
4	קרקע	143.25 מ"ר		71/648	שטח של 7.9 מ"ר, סימון בתשריט ב' בצבע אדום	משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת פנינסולה בע"מ, בשלמות.	
6	ראשונה	88.65 מ"ר	א. לוי אברהם	44/648		משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת פנינסולה בע"מ, בשלמות.	הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת א. לוי השקעות ובנין בע"מ ² .
8	ראשונה	81.80 מ"ר	א. לוי השקעות ובנין בע"מ	41/648		משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת פנינסולה בע"מ, בשלמות.	
12	שניה	81.80 מ"ר		41/648		משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת פנינסולה בע"מ, בשלמות.	הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת פנינסולה בע"מ, שם הלווה: א. לוי השקעות ובנין בע"מ, ללא הגבלת סכום, על כל הבעלים ³ .

¹ פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.

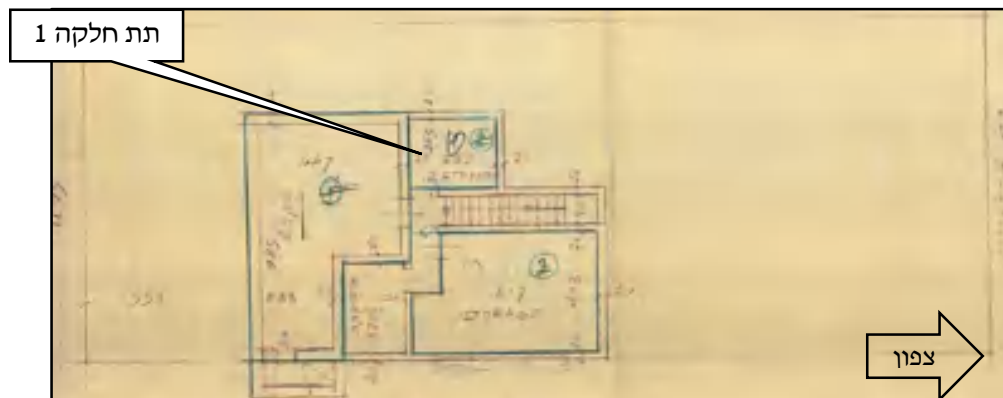
² ראה סעיף ג' שלהלן, הסכם רכישה- תת חלקה 6.

³ בהתאם למכתב הבהרה מיום 17.8.2021 מאת עו"ד טל לוי, ב"כ החברה, עולה, כי: הערה זו נרשמה לטובת פנינסולה מאחר בעת מתן ההלוואה הייתה משכנתא לטובת פרימיום אקסס ועד לסילוק ההלוואה שבגינה נרשמה המשכנתא לטובת פרימיום לא ניתנה הסכמת פרימיום לרישום משכנתא מדרגה שניה לטובת פנינסולה. ביום 10.9.2020 סולקה המשכנתא לטובת פרימיום וזכויות המשכנתא נרשמו לטובת פנינסולה באופן בו אין מניעה למחוק את הערת האזהרה (ראה מכתב עו"ד נספח לחוות הדעת).

ב. תשריט בית המשותף

להלן תשריטי הקומות מתשריט הבית המשותף:

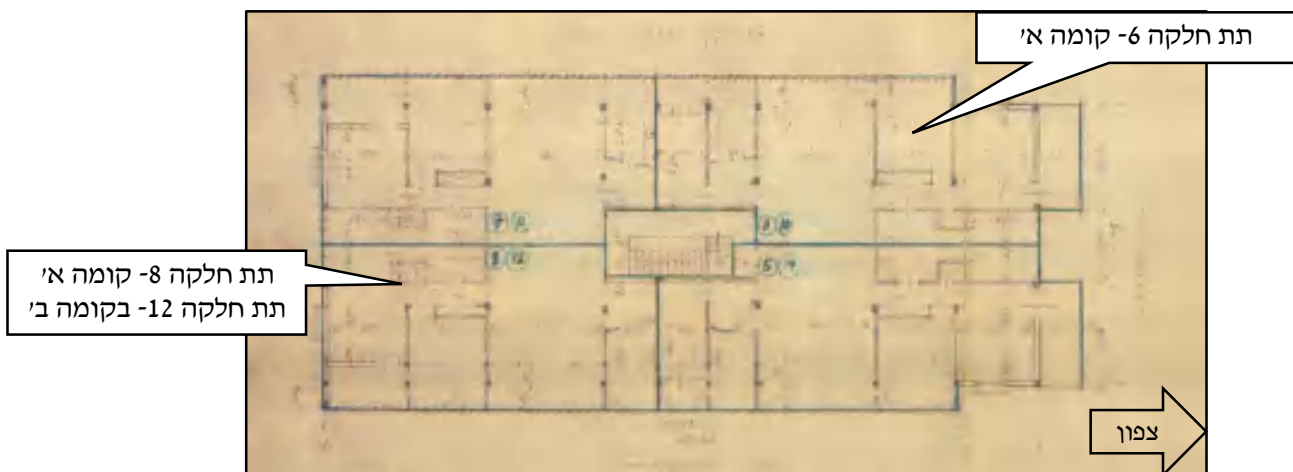
קומת מרתף (תת חלקה 1)



קומת קרקע (תת חלקה 3 ו-4)



קומה טיפוסית א' ו-ב' (תתי חלקות 6, 8 ו-12)



עמוד 47

ג. הסכם רכישה - תת חלקה 6

בהתאם לתוספת להסכם רכישה מיום 17.8.2009 והסכם מיום 21.7.1988, בין א. לוי השקעות ובניין בע"מ (להלן: "הקונה") לבין אברהם לוי (להלן: "המוכר"), עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

- המוכר מצהיר כי הינו הבעלים של דירה הידועה כתת חלקה 6 בחלקה 22 בגוש 6966, ברחוב הירקון 185, בתל אביב.
- המוכר מתחייב למכור את הדירה לקונה, והקונה מתחייב לרכוש בזה את הדירה מהמוכר, בכפוף להסכם זה.
- התמורה - \$ 260,000, עפ"י שער היציג ביום התשלום.
- המוכר מתחייב להעביר את בעלות הדירה ע"ש הקונה אצל רשם המקרקעין 12 חודש מחתימת הסכם זה.
- החזקה תעבור לקונה בעת חתימת הסכם זה.

ד. הסכם שכירות חופשית (תת חלקה 4 + 3)

בהתאם להסכם השכירות מיום 20.1.1988 ותוספת הסכם השכירות מיום 9.11.2008, בין א. לוי השקעות ובניין בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין פדני תכשיטנים בע"מ (להלן: "השוכרת"), עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

- ביום 20.1.1988 נחתם הסכם השכירות בין הצדדים (להלן: "הסכם העיקרי") להשכרת המושכר כהגדרתו בהסכם העיקרי (להלן: "המושכר").
- המשכירה הינה הבעלים של כל קומת הקרקע הנמצאת בבניין אשר ברחוב הירקון 185 תל אביב, במקרקעין הידועים כתתי חלקות 3 ו-4 בחלקה 22 בגוש 6966 (להלן: "קומת הקרקע").
- לקומת הקרקע צמודה חניה בשטח של כ- 47 מ"ר (להלן: "החניה"). קומת הקרקע והחניה מהווים ביחד את המושכר.
- תקופת השכירות - 15 שנים, החל מיום 18.10.2007 וכלה ביום 17.10.2022.
- דמי השכירות - 92,000 ₪ לחודש (נומינלי), בתוספת מע"מ.
- דמי השכירות הריאליים, יהיו צמודים לשיעור עליית המדד לצרכן שבין מועד התשלום לבין מדד הבסיס שהינו מדד המחירים לצרכן אשר התפרסם ביום 15.10.2007 (101.4 נקודות).

בהתאם לחשבונית מס מחודשים 03/2021 – 05/2021 עולה, כי דמי השכירות המשולמים בפועל הינם בסך של 108,659.82 ₪, לא כולל מע"מ.

ה. הסכם הארכת שכירות חופשית (תת חלקה 5 + 6)

בהתאם להסכם שכירות מחודש 07/2020, בין א. לוי השקעות ובניין בע"מ (להלן: "המשכיר") לבין סי אנד רנט בע"מ (להלן: "השוכר"), עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

- המשכיר הינו בעל הזכויות בשתי דירות שמספרן מס' 1 ו- 4¹, בנות 4 חדרים כ"א, המצויות בקומה א', בבניין ברחוב הירקון 185, בקומה ראשונה כולל זכות לחניה אחת בלבד לכל דירה (דהיינו 2 מקומות חניה) (להלן: "הדירה" ו/או "הנכס").
- תקופת השכירות - 12 חודשים, החל מיום 1.8.2020 וכלה ביום 31.7.2021. בנוסף, לשוכר תקופת הארכה בת 3 חודשים נוספים ועד ליום 30.10.2021.
- דמי השכירות - 10,700 ₪ לחודש לכל דירה. בתקופת ההארכה דמי השכירות יהיו בסך של 11,300 ₪ לחודש לדירה.
- מטרת השכירות - מגורים.

ו. הסכם שכירות חופשית (תת חלקה 8)

בהתאם להסכם שכירות בלתי מוגנת מחודש 06.2021 (אינו נושא תאריך מדויק), בין מוני לוי (להלן: "המשכיר")² לבין הארט יעל מריסה ושרפמן ג'ק (להלן: "השוכר"), עולים בין היתר, הפרטים הבאים³:

- המשכיר הינו בעל הזכויות בדירה מס' 2¹ בת 3 חדרים המצויה בבניין ברחוב הירקון 185 דרום מזרח, תל אביב, לא כוללת זכות לחניה (להלן: "הדירה" ו/או "הנכס").
- תקופת השכירות - 12 חודשים, החל מיום 30.6.2021 וכלה ביום 30.6.2022 (להלן: "תקופת השכירות").
- דמי השכירות - 8,700 ₪ לחודש.
- מטרת השכירות - מגורים.

¹ מס' הדירה המסומן בפועל על גבי דלת הדירה.

² קיימת אי התאמה בין פרטי המשכיר המצוין בהסכם השכירות - מוני לוי לבין בעלי הזכויות הרשומים בתת החלקה - א. לוי השקעות ובניין בע"מ. בהתאם למכתב הבהרה מיום 17.8.2021 מאת עו"ד לוי טל עולה, כי מדובר בטעות סופר, ושמו של מר מוני לוי, נרשם בשוגג כמשכיר.

³ הסכם השכירות אשר הוצג חתום ע"י השוכר בלבד ללא חתימת המשכיר.

ז. הסכם שכירות חופשית (תת חלקה 12)

בהתאם להסכם שכירות בלתי מוגנת מיום 1.6.2020, בין א. לוי השקעות ובנין בע"מ (להלן: "המשכיר") לבין גיא פוליטי, יובל שכטר ואיתי גלעדי (להלן: "השוכר"), עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

- המשכיר הינו בעל מלוא הזכויות הבלעדי בדירה מס' 12¹ בת 4 חדרים, המצויה בקומה ב' בבניין ברוחב הירקון 185, תל אביב הכוללת זכות לחניית אחת (להלן: "הדירה" ו/או "הנכס").
- תקופת השכירות- 12 חודשים, החל מיום 1.7.2020 וכלה ביום 30.6.2021 (להלן: "תקופת השכירות").
- דמי השכירות- 10,500 ₪ לחודש.
- מטרת השכירות- מגורים.

¹ מס' הדירה המסומן בפועל על גבי דלת הדירה.

גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן השווי הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מטרת חוות הדעת לאמוד את שווי הנכס שבנדון למטרת שווי שוק, גישת השומה המתאימה להערכה זו הינה גישת השוואה וגישת היוון ההכנסות.
- הנתון כי סביבת המגורים מאופיינת כאזור יוקרתי, בסמוך לשטחי מלונאות, לצד בנייני משרדים, שגרירות, ובנייני מגורים בני 3-4 קומות חלקם מעל קומת קרקע מסחרית, מרביתם בבנייה ותיקה ובחלקם נבנו/שופצו בשנים האחרונות, כאשר בסמיכות לנכס ממוקמים, בין היתר, מלון הילטון, מלון קרלטון, גן העצמאות, חופי רחצה, טיילת חוף תל אביב, ובמרחק הליכה קצר ממקומות הבילוי והפנאי ברחובות בן יהודה ודיזנגוף.
- הנתון כי הבניין הנדון בשלמותו, כאשר נשוא חוות הדעת מהווה רק חלק ממנו, הוקם בשנות ה-50, כולל 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מסחרית ומעל קומת מרתף חלקית, ברחוב הירקון 185 במפגש הרחובות אליעזר יפה, ארלוזורוב והירקון, בתל אביב-יפו, במרחק של כ-150 מ' חוף הים.
- הנכס הנדון ידוע גם כגוש 6966, חלק מחלקה 22 בשטח רשום של 528 מ"ר, תתי חלקות 1, 3-4, 6, 8 ו-12 בקומת מרתף, קרקע, ראשונה ושנייה, כלהלן:

תת חלקה	קומה	שטח רשום	שטח נטו בהתאם לבית משותף ¹	שטח נטו בהתאם לחלוקה בפועל ²	מהות	בעלויות	חלק יחסי ברכוש המשותף
1	מרתף	7.55 מ"ר	כ- 9 מ"ר	כ- 9 מ"ר	מחסן	א. לוי השקעות ובנין בע"מ	4/648
3	קרקע	46.4 מ"ר	כ- 261 מ"ר	כ- 261 מ"ר ³	יחידה מסחרית		23/648
4		143.25 מ"ר					71/648
6	ראשונה	88.65 מ"ר	כ- 100 מ"ר	כ- 89 מ"ר	דירת מגורים	א. לוי השקעות ובנין בע"מ ⁴	44/648
8		81.8 מ"ר	כ- 90 מ"ר	כ- 79 מ"ר	דירת מגורים	א. לוי השקעות ובנין בע"מ	41/648
12	שנייה	81.8 מ"ר	כ- 94 מ"ר	כ- 94 מ"ר	דירת מגורים	א. לוי השקעות ובנין בע"מ	41/648

¹ שטח נטו של דירות המגורים הינו בהתאם למדידה מקורבת מתשריט הבית המשותף ובהתאם לחלוקה הקיימת בתשריט. המדידה כוללת היטל מלא של קירות החוץ ואינה כוללת את שטח חדר המדרגות המשותף, שטחים משותפים בבניין ושטח אשר נגרע לטובת חדר מדרגות נוסף המשמש כניסה נפרדת מק"ק לדירת המגורים- תת חלקה 8. שטח הנטו של היחידה המסחרית והמרתף הינו בהתאם לתכנית היתר בניה לשימוש חורג מס' 990214 משנת 1999.

² השטח נטו בהתאם לחלוקה בפועל הינו בהתאם למדידה מקורבת מתשריט הבית המשותף ומביקור בנכס.

³ השטח האמור אינו כולל שטח של כ- 42 מ"ר אשר מסומן בתכנית היתר הבניה כרחבה פתוחה ובפועל מהווה חלק מהיחידה.

⁴ לטובת א. לוי השקעות ובנין בע"מ נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126, טרם הושלם רישום זכויות הבעלות בלשכת רישום המקרקעין.

עמוד 51

- הנתון כי חזית הבניין לרחוב הירקון כוללת מפרץ חניה המכיל 11 מקומות חניה שאינם מוסדרים עפ"י היתר בניה. ממזמין חוות הדעת נמסר כי מתוך 11 מקומות החנייה האמורים 8 עומדים לרשותו.
- הנתון כי הבניין מצוי במצב פיזי ותחזוקתי טוב, וכולל מעלית נוסעים המקשרת בין הקומות (למעט קומת המרתף).
- הנתון כי עד לשנת 2017 הושכרה קומה א' בשלמות לצלב האדום ושימשה כמשרדים. עם סיום תקופת השכירות בוצע שיפוץ מקיף ושינויים פנימיים אשר כללו חלוקה מחדש של הקומה ל- 4 דירות מגורים, בהתאם לשימוש המקורי.
- הנתון כי קומה א' חולקה מחדש ל- 4 דירות מגורים באופן שונה במעט מהחלוקה המקורית עפ"י תשריט הבית המשותף. באומדן השווי נלקח שטח נטו בהתאם למדידה מקורבת מתשריט הבית המשותף ובהתאם לחלוקה בו, ובניכוי גרם מדרגות משותף, שטחים משותפים ושטח הנגרע לטובת חדר מדרגות נוסף המשמש לכניסה נפרדת מק"ק לדירת מגורים- תת חלקה 8. באומדן השווי הובא בחשבון הפחתה להסדרת החלוקה בהתאם לתשריט הבית המשותף.
- שטח הדירות, מצבן הפיזי והתחזוקתי הטוב, מיקומן בקומה, החלוקה הפנימית, רמת הגמר הטובה בהן, לאחר שיפוץ.
- הנתון כי השטח המסחרי בק"ק (תת חלקה 3 + 4) המהווה חלק מנשוא חוות הדעת, מושכר ב"שכירות חופשית" ומשמש לחנות תכשיטים "פדני".
- הנתון כי שטח של כ- 42 מ"ר בקומת הקרקע המשמש כחלק מחנות התכשיטים פדני מסומן בתכנית היתר הבניה כרחבה פתוחה. באומדן השווי הובאו בחשבון שטחי בניה עפ"י היתר בלבד.
- הנתון כי עפ"י תב"ע 58 באזור דירות 1, בו יותרו שימושים מסחריים כדוגמת, חנויות, מכולת, מספרות, בתי מרקחת, מכשירי כתיבה, ספרים ועיתונים, בנקים ועוד, וזאת לפי הסכמה מיוחדת על ידי הוועדה המקומית.
- הנתון כי עפ"י היתר בניה קומת הקרקע במקור בייעוד למשרדי שגרירות.
- הנתון כי בשנת 1997 התקבל היתר בניה לשימוש חורג ממשרדי שגרירות לחנות תכשיטים למשך 5 שנים, קרי עד לשנת 2002.
- הנתון כי מבדיקה עם מחלקת רישוי עסקים בעיריית תל אביב נמסר, כי בגין חנות התכשיטים שבנדון התקבלו רישיונות עסק עד לשנת 2015. עוד נמסר, כי החל משנת 2015 חנות תכשיטים לא נדרשת עוד בהוצאת רישיון עסק וזאת לאור עדכון בצו רישוי עסקים. באומדן השווי הובאה בחשבון הפחתה בגין הסדרת השימוש המסחרי בנכס לצמיתות ותשלום שהועדה המקומית צפויה לדרוש בגין היטל השבחה.
- הנתון כי בהתאם לתכנית תא/3616 א'- רובע 3, בחלופה של תוספת בנייה חדשה על בניין קיים, בבניין שבנדון אשר נבנה בשנות ה- 50, וממוקם מחוץ לתחום ההכרזה, ניתן להשלים את קומת הגג הקיימת לקומה טיפוסית (קומה רביעית), מעליה להוסיף קומה טיפוסית חדשה (קומה חמישית) ומעליה קומת

גג חלקית חדשה. יצוין, כי ניצול זכויות הבניה מכוח תכנית רובע 3, מותנה בשיפוץ הבניין הקיים וחזיון בפני רעידות אדמה.

- הנתון כי שטחה הרשום של חלקה 22 הינו 528 מ"ר, אולם בהתאם לתכנית היתרי בניה שאושרו במהלך השנים, תצ"ר משנת 1959, ומכתב מעו"ד מיום 8.6.2020 נראה, כי שטח החלקה שבנדון לחישוב זכויות בניה הינו 789 מ"ר.

- באומדן השווי הובא בחשבון תוספת שווי בגין זכויות בניה נוספות מכוח תכנית רובע 3 במסלול של תוספת בנייה חדשה על בניין קיים.

- הנתון כי הבניין רשום בפנקס הבתים המשותפים. נשוא חוות הדעת זוהה ע"ג תשריט הבית המשותף כתתי חלקות 1, 3-4, 6, 8 ו-12.

- הנתון כי סך החלק היחסי ברכוש המשותף של הנכס נשוא חוות הדעת בהתאם לנסח רישום המקרקעין הינו כ- 34.57%. יצוין, כי לצורך מימוש זכויות הבניה הנוספות יש להגיע להסדר עם תת חלקה 16 המהווה את דירת הגג. לפיכך בחישוב החלק היחסי בזכויות הבניה הנוספות ניתן מקדם תוספת לחלק ברכוש המשותף של דירת הגג.

- לאור המגמה הכללית הקיימת בשוק של עליית מחירי הדיור (עפ"י הודעת הלמ"ס מיום 15.7.2021 מחירי הדיור זינקו בשנה האחרונה בשיעור של 7.2%), ולאור נתוני הביקוש ועסקאות המכר לדירות מגורים ותיקות בסביבת הנכס הנדון, הובאה בחשבון תוספת שווי של 5% לדירות הקיימות ובהתאמה תוספת של 10% לשווי זכויות הבניה הנוספות, ביחס לחוות דעתנו הקודמת שנערכה לנכס שבנדון.

- הזכויות המוערכות הינן בעלות פרטית.

- אומדן שווי הנכס הוערך כנקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, או זכויות צד ג' כלשהם בכפוף לשוכרים קיימים וכיו"ב.

- מחירי נכסים דומים ורלוונטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

נתונים לאומדן השווי

דירות מגורים

להלן עסקת מכר לדירת מגורים בבניין הנדון:

מיקום	תיאור	תמורה כולל מע"מ	מקור
הבניין הנדון רחוב הירקון 185 גו"ח 6966/22/9	דירת מגורים בקומה השנייה, בשטח בנוי של כ- 103 מ"ר + מרפסת בשטח של כ- 7 מ"ר, הפונה לכיוון צפון ומזרח	נמכרה תמורת 7,000,000 ₪ משקף כ- 65,700 ₪/ מ"ר אקו' (המרפסת חושבה במקדם 0.5)	מס שבח 3.6.2014
	הערה- הדירה כאמור נרכשה ע"י קונה מיוחד- בעלים של 4 דירות נוספות בניין		

להלן עסקאות השוואה לדירות מגורים בבניינים ותיקים ברחוב הירקון:

מיקום	תיאור	תמורה כולל מע"מ	מקור
רחוב הירקון 174 גו"ח 6966/13/12	דירת מגורים בת 4 חדרים, בקומה רביעית, בשטח ברוטו מדווח של 101 מ"ר, בבניין ותיק משנות ה- 40	נמכרה תמורת 5,000,000 ₪ משקף כ- 49,500 ₪/ מ"ר מדווח	מס שבח 23.3.2020
רחוב הירקון 181 גו"ח 6966/24/7	דירת מגורים בת 3.5 חדרים, בקומה ראשונה, בשטח ברוטו בדווח של 81 מ"ר, בבניין משנות ה- 70, כולל מעלית נוסעים	נמכרה תמורת 4,770,000 ₪ משקף כ- 58,900 ₪/ מ"ר מדווח	מס שבח 31.7.2019
רחוב הירקון 186 גו"ח 6966/20/17	דירת מגורים בת 3 חדרים, בקומה חמישית, בשטח ברוטו מדווח של 72 מ"ר, בבניין משנות ה- 40	נמכרה תמורת 3,350,000 ₪. משקף כ- 46,500 ₪/ מ"ר מדווח	מס שבח 4.6.2019
רחוב הירקון 183 גו"ח 6966/23	דירת מגורים בת 2 חדרים, בקומה שלישית, בשטח ברוטו מדווח של 56 מ"ר, בבניין ותיק משנות ה- 40, ללא מעלית נוסעים	נמכרה תמורת 2,870,000 ₪ משקף כ- 51,250 ₪/ מ"ר מדווח	מס שבח 25.3.2019
רחוב הירקון 214 גו"ח 6901/5/2	דירת מגורים בת 4 חדרים, בקומה שנייה, בשטח בנוי של כ- 136 מ"ר + מרפסת של כ- 3 מ"ר, בבניין משנות ה- 80, כולל מעלית נוסעים	נמכרה תמורת 7,261,999 ₪. משקף כ- 52,800 ₪/ מ"ר בנוי אקו'	מס שבח 20.2.2019
רחוב הירקון 173 גו"ח 6966/34/39	דירת מגורים בת 3 חדרים, בקומה שלישית, בשטח ברוטו מדווח של 65 מ"ר, בבניין ותיק משנות ה- 50, ללא מעלית נוסעים	נמכרה תמורת 2,845,000 ₪ משקף כ- 43,800 ₪/ מ"ר מדווח	מס שבח 24.7.2018
רחוב הירקון 174 גו"ח 6966/13	דירת מגורים בת 3 חדרים, בקומה ראשונה, בשטח ברוטו מדווח של 76 מ"ר, בבניין ותיק משנות ה- 40	נמכרה תמורת 4,150,000 ₪. משקף כ- 54,600 ₪/ מ"ר מדווח	מס שבח 19.2.2018

עמוד 54

YARON SPECTOR ירון ספקטור **Appraisal of Real Estate L.T.D. שטאות מקרקעין בע"מ** **שמיאות זקרקעיי, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

המשך נתונים מרחוב הירקון:

מיקום	תיאור	תמורה כולל מע"מ	מקור
רחוב הירקון 177	דירת מגורים בת 2 חדרים, בקומה ראשונה, בשטח של 54 מ"ר, בניין ותיק	<u>מוצעת למכירה תמורת 3,500,000 ₪.</u> משקף מחיר מבוקש כ- 64,800 ₪/למ"ר	פרטי- אלון 054-2324396 07/2021
			
רחוב הירקון 179	דירת מגורים עורפית, בקומת הקרקע, בשטח של 60 מ"ר, בבניין ותיק	<u>מוצעת למכירה תמורת 2,900,000 ₪.</u> משקף מחיר מבוקש כ- 48,330 ₪/למ"ר	תיווך- ענת 073-7782056 07/2021
רחוב הירקון 212	דירת מגורים, בקומה שלישית, בשטח של כ- 165 מ"ר, ברמת גמר גבוהה, כוללת 4 כיווני אוויר, יחידה בקומה	<u>מוצעת למכירה תמורת 12,000,000 ₪</u> משקף מחיר מבוקש של כ- 72,730 ₪/למ"ר	תיווך- מיי פלס 054-2131314 06/2021

עמוד 55

YARON SPECTOR **ירון ספקטור** **Appraisal of Real Estate L.T.D.** **שמואל ספקטור בע"מ** **שמיאלת פיקרעני, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

להלן נתוני השוואה לדירות מגורים ברחובות הסמוכים לנשוא חוות הדעת:

מיקום	תיאור	תמורה כולל מע"מ	מקור
אדוארד 18 גו"ח 6902/51/4	דירת מגורים בת 3 חדרים, בקומה 1, בשטח ברוטו מדווח של 70 מ"ר, בבניין משנות ה-50, ללא מעלית נוסעים	<u>נמכרה</u> תמורת 3,500,000 ₪. משקף כ- 50,000 ₪ / מ"ר מדווח	מס שבח 11.4.2021
ארלוזורוב 9 גו"ח 6901/65	דירת מגורים בת 3 חדרים, בקומה 2, בשטח ברוטו מדווח של 74 מ"ר, בבניין משנות ה-60, ללא מעלית נוסעים	<u>נמכרה</u> תמורת 3,450,000 ₪. משקף כ- 46,600 ₪ / מ"ר מדווח	מס שבח 26.1.2021
	דירת מגורים בת 3 חדרים, בקומה 2, בשטח ברוטו מדווח של 87 מ"ר, בבניין משנות ה-60, ללא מעלית נוסעים	<u>נמכרה</u> תמורת 3,625,000 ₪. משקף כ- 41,700 ₪ / מ"ר מדווח	מס שבח 16.12.2019
אדוארד 19 גו"ח 6902/32/2	דירת מגורים בת 3 לדרים, בקומה 1, בשטח ברוטו מדווח של 83 מ"ר, בבניין ותיק משנות ה-60, ללא מעלית נוסעים	<u>נמכרה</u> תמורת 4,200,000 ₪. משקף כ- 50,600 ₪ / מ"ר מדווח	מס שבח 19.11.2020
ארנון 5 גו"ח 6982/24	דירת מגורים בת 3 חדרים, בקומה 1, בשטח ברוטו מדווח של 80 מ"ר, בבניין ותיק משנות ה-40, ללא מעלית נוסעים	<u>נמכרה</u> תמורת 4,350,000 ₪. משקף כ- 54,400 ₪ / מ"ר מדווח	מס שבח 1.7.2019
א.ד. גורדון 8 גו"ח 6902/193/3	דירת מגורים בת 3 חדרים, בקומה 1, בשטח ברוטו מדווח של 69 מ"ר, בבניין ותיק משנות ה-40, הכולל מעלית נוסעים	<u>נמכרה</u> תמורת 3,250,000 ₪. משקף כ- 47,100 ₪ / מ"ר מדווח	מס שבח 29.11.2018
רחוב ארלוזורוב 9	דירת מגורים בת 4 חדרים, משופצת מיסוד, ברמת גמר טובה מאוד, בקומה 2, בשטח של 93 מ"ר, בבניין ותיק, ללא מעלית נוסעים	<u>מוצעת</u> למכירה תמורת 5,350,000 ₪. משקף מחיר מבוקש של כ- 57,500 ₪ / מ"ר	תיווך- רועי 073-7546922 07/2021
א.ד. גורדון 12	דירת מגורים בת 4 חדרים, במצב טוב, בקומה 2, בשטח של 108 מ"ר, בבניין מגורים ותיק.	<u>מוצעת</u> למכירה תמורת 5,650,000 ₪. משקף מחיר מבוקש של כ- 52,300 ₪ / מ"ר	פרטי- משה 052-3636499 07/2021
א.ד. גורדון 10 (בניין חדש)	דירת מגורים חדשה בת 3 חדרים, בבניין מגורים חדש, בקומה 1, בשטח של 83 מ"ר + 9 מ"ר מרפסת. הדירה כוללת חניה ומחסן	<u>מוצעת</u> למכירה תמורת 5,950,000 ₪. משקף מחיר מבוקש של כ- 68,000 ₪ / מ"ר למ"ר אקו'	תיווך- אייל 073-7799413 07/2021
	דירת מגורים חדשה בת 4 חדרים, בניין מגורים חדש, בקומה 2, בשטח של 110 מ"ר + 13 מ"ר מרפסת. הדירה כולל מקום חניה.	<u>מוצעת</u> למכירה תמורת 8,350,000 ₪. משקף מחיר מבוקש של כ- 71,700 ₪ / מ"ר למ"ר אקו'	תיווך- פאטיו 050-2020160 07/2021
רחוב אדוארד	דירת מגורים בת 3 חדרים (לא משופצת), בקומה 1, בשטח של 71 מ"ר, בניין מגורים ותיק, ללא מעלית נוסעים	<u>מוצעת</u> למכירה תמורת 3,630,000 ₪. משקף מחיר מבוקש של כ- 51,100 ₪ / מ"ר למ"ר אקו'	תיווך- זיו 073-7546418 07/2021

עמוד 56

ירון ספקטור **Appraisal of Real Estate L.T.D.** **שמואל ספקטור בע"מ** **שמואל ספקטור בע"מ, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

להלן נתוני השוואה לדירות מגורים חדשות בפרויקטים חדשים:

הירקון 96- בית רייספלד"

מקור	תמורה, כולל מע"מ	תיאור ¹	כתובת/ פרויקט
מס שבח 25.12.2019	<u>נמכרה</u> תמורת 4,300,000 ₪. משקף כ- 64,000 ₪/ מ"ר אקו'	דירת מגורים, בקומה ראשונה, הכוללת 3 חדרים בשטח של כ- 64 מ"ר + מרפסת בשטח של כ- 6 מ"ר, עם חניה צמודה	הירקון 96 גוי"ח 6905/111 
מס שבח 07.10.2019	<u>נמכרה</u> תמורת 18,000,000 ₪. משקף כ- 77,250 ₪/ מ"ר אקו'	דירת מגורים, בקומה שביעית, הכוללת 4 חדרים בשטח של כ- 226 מ"ר + מרפסת בשטח של כ- 14 מ"ר, עם 2 חניות צמודה	
מס שבח 17.5.2018	<u>נמכרה</u> תמורת 4,700,000 ₪. משקף כ- 58,750 ₪/ מ"ר אקו'	דירת מגורים בת 3 חדרים, באגף החדש, בקומה שנייה, פונה לכיוון מערב (חזיתית), בשטח של כ- 77 מ"ר + מרפסת בשטח של כ- 6 מ"ר, עם חניה צמודה	

הערה- ממול הבניין בנוי מגדל הדירות "קינג דיוויד" ומלון דן תל אביב, באופן בו בחלק ניכר מהדירות בבניין הנוף לימים חסום.

הערה- ממול הבניין בנוי מגדל הדירות "קינג דייוויד" ומלון דן תל אביב, באופן בו בחלק ניכר מהדירות בבניין הנוף לים חסום.

הירקון 110

מקור	תמורה, כולל מע"מ	תיאור ¹	כתובת/ פרויקט
מס שבח 27.12.2020	<u>נמכרה</u> תמורת 3,500,000 ₪. משקף כ- 59,000 ₪/ מ"ר אקו'	דירת מגורים <u>עורפית</u> בת 2 חדרים, בקומה ראשונה, בשטח של 58 מ"ר + 2.5 מ"ר מרפסת	הירקון 110 גוי"ח 6905/27 
מס שבח 9.9.2019	<u>נמכרה</u> תמורת 3,550,000 ₪. משקף כ- 54,600 ₪/ מ"ר אקו' (הגינה הובאה במקדם 0.25)	דירת גן בת 2 חדרים, בקומת הקרקע, <u>עורפית</u> , בשטח של כ- 51 מ"ר + גינה בשטח של כ- 56 מ"ר	
מס שבח 20.12.2018	<u>נמכרה</u> תמורת 6,221,955 ₪. משקף כ- 54,350 ₪/ מ"ר אקו'	דירת מגורים בת 3 חדרים, בקומה שלישית, חזיתית לרחוב הירקון, בשטח של כ- 106 מ"ר + מרפסת בשטח של כ- 17 מ"ר	

הערה- מהבניין נשקף נוף חלקי אל הים. כמו כן, ממול הבניין מגרש פנוי באם ייבנה במגרש האמור בניין ייחוס חלק ניכר מהנוף הנשקף אל הים.

¹ בנייתו הנתונים הובאו בחשבון מקדם אקוויולנטי 0.5 למרפסת עד 25 מ"ר ולמרפסת בשטח מעל 25 מ"ר 0.3. שטחי הבניה בהתאם לתכנית היתרי בניה תאומים שאותרו בתיקי הבניין הסרוקים במערכת המידע ההנדסי של עיריית תל אביב- יפו.

YARON SPECTOR **ירון ספקטור** **Appraisal of Real Estate L.T.D.** **שמואל ספקטור בע"מ** **שמואל ספקטור בע"מ, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

רחוב גורדון 6 (בסמוך למפגש הרחובות גורדון והירקון)

כתובת/ פרויקט	תיאור ¹	תמורה, כולל מע"מ	מקור
גורדון 6 	דירת מגורים בת 4 חדרים, בקומה רביעית, בשטח של 129 מ"ר + 28 מ"ר מרפסת, כוללת הצמדה של 2 מקומות חניה.	<u>נמכרה</u> תמורת 13,900,000 ₪. משקף כ- 97,200 ₪/ מ"ר אקו'	מס שבח 21.11.2019
	דירת מגורים בת 4 חדרים, בקומה שנייה, בשטח של 129 מ"ר + 28 מ"ר מרפסת, כוללת הצמדה של 2 מקומות חניה	<u>נמכרה</u> תמורת 11,800,000 ₪. משקף כ- 82,500 ₪/ מ"ר אקו'	מס שבח 19.11.2019
	דירת מגורים בת 4 חדרים, בקומה שלישית, בשטח של 129 מ"ר + 28 מ"ר מרפסת, כוללת הצמדה של 2 מקומות חניה	<u>נמכרה</u> תמורת 11,000,000 ₪. משקף כ- 76,920 ₪/ מ"ר אקו'	מס שבח 12.9.2019

זלטופולסקי 21 (רחוב מקביל ממזרח לרחוב הירקון, במרחק של כ- 250 מ' מהנכס הנדון)

כתובת/ פרויקט	תיאור ¹	תמורה, כולל מע"מ	מקור
זלטופולסקי גוי"ח 6901/28 	דירת מגורים בת 3 חדרים, בקומה רביעית, בשטח של כ- 87 מ"ר + מרפסת בשטח של כ- 10 מ"ר	<u>נמכרה</u> תמורת 4,500,000 ₪. משקף כ- 48,900 ₪/ מ"ר אקו'	מס שבח 16.5.2019
	דירת מגורים בת 3 חדרים, בקומה רביעית, בשטח של כ- 77 מ"ר + מרפסת בשטח של כ- 7 מ"ר	<u>נמכרה</u> תמורת 4,250,000 ₪. משקף כ- 52,800 ₪/ מ"ר אקו'	מס שבח 6.2.2019

הירקון 14 א'- פרויקט תמ"א 38/1, ללא מקומות חניה

כתובת/ פרויקט	תיאור ¹	תמורה, כולל מע"מ	מקור
הירקון 14 א' גוי"ח 7229/5 	דירת פנטהאוז בת 4 חדרים, בקומה שישית, בשטח של כ- 100 מ"ר + מרפסת בשטח של כ- 120 מ"ר	<u>נמכרה</u> תמורת 10,119,400 ₪. משקף כ- 74,400 ₪/ מ"ר אקו'	מס שבח 06.07.2020
	דירת מגורים בת 4 חדרים, בקומה חמישית, בשטח של כ- 110 מ"ר + מרפסת בשטח של כ- 11 מ"ר	<u>נמכרה</u> תמורת 6,012,500 ₪. משקף כ- 52,000 ₪/ מ"ר אקו'	מס שבח 30.4.2018
	דירת מגורים בת 4 חדרים, בקומה רביעית, בשטח של כ- 110 מ"ר + מרפסת בשטח של כ- 11 מ"ר	<u>נמכרה</u> תמורת 6,032,600 ₪. משקף כ- 52,250 ₪/ מ"ר אקו'	מס שבח 25.3.2018

¹ בנייתו הנתונים הובאו בחשבון מקדם אקוויולנטי 0.5 למרפסת עד 25 מ"ר ולמרפסת הגדולה מ- 25 מ"ר מקדם 0.3. שטחי הבניה בהתאם לתכנית היתרי בניה תאומים שאותרו בתיקי הבניין הסרוקים במערכת המידע ההנדסי של עיריית תל אביב-יפו.

עמוד 58

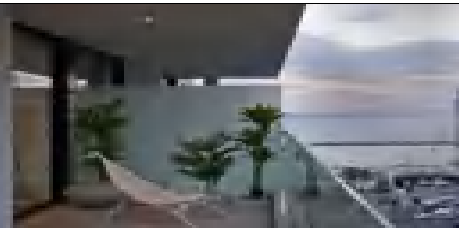
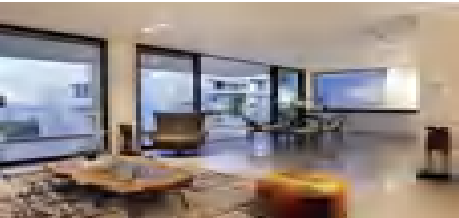
הירקון 54 – פרויקט מגורים חדש

בניין מגורים בן 6 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומעל 2 קומות מרתף הכולל מתקן חניה אוטומטי

מקור	תמורה, כולל מע"מ	תיאור ¹	כתובת/ פרויקט
מס שבח 18.11.2020	<u>נמכרה</u> תמורת 4,451,480 ש"ח. משקף כ- 64,500 ש"ח / מ"ר אקו'	דירת מגורים בת 2.5 חדרים, בקומה שנייה, בשטח של כ- 63 מ"ר + מרפסת בשטח של כ- 12 מ"ר	הירקון 54 גו"ח 6909/34 
מס שבח 18.8.2020	<u>נמכרה</u> תמורת 6,000,000 ש"ח. משקף כ- 50,420 ש"ח / מ"ר אקו'	דירת מגורים בת 4 חדרים, בקומה רביעית, בשטח של כ- 112 מ"ר + מרפסת בשטח של כ- 14 מ"ר	
מס שבח 18.8.2020	<u>נמכרה</u> תמורת 4,000,000 ש"ח. משקף כ- 57,970 ש"ח / מ"ר אקו'	דירת מגורים בת 2.5 חדרים, בקומה רביעית, בשטח של כ- 63 מ"ר + מרפסת בשטח של כ- 12 מ"ר	
מס שבח 12.12.2019	<u>נמכרה</u> תמורת 20,499,999 ש"ח. משקף כ- 88,480 ש"ח / מ"ר אקו'	דירת דופלקס גג, בקומה 5 + 6, בשטח של כ- 192 מ"ר + 14 מ"ר מרפסת + 109 מ"ר מרפסת גג הכוללת בריכת שחייה.	

¹ בניתוח הנתונים הובאו בחשבון מקדם אקוויולנטי 0.5 למרפסת עד 25 מ"ר ולמרפסת הגדולה מ- 25 מ"ר מקדם 0.3. שטחי הבניה בהתאם לתכנית היתרי בניה תאומים שאותרו בתיקי הבניין הסרוקים במערכת המידע ההנדסי של עיריית תל אביב-יפו.

להלן נתוני ביקוש לדירות מגורים חדשות ברחוב הירקון והסביבה:

מיקום	תיאור	תמורה כולל מע"מ	מקור
הירקון 82	דירת מגורים בת 4 חדרים, ברמת גמר טובה מאוד, בקומה 3, בבניין מגורים אשר נבנה בשנת 2011, בשטח של 110 מ"ר + 15 מ"ר מרפסת. הדירה כוללת מקום חניה. מהדירה נשקף נוף אל ים התיכון.	מוצעת למכירה תמורת 10,500,000 ₪. משקף מחיר מבוקש של כ- 89,360 ₪ / למ"ר אקו'	תיווך- ארז 054-2345606 06/2021
	 		
רחוב גורדון 6 בסמוך לפינת הירקון	דירת מגורים בת 4 חדרים בפרויקט חדש, בקומה 2, בשטח 126 מ"ר + 26 מ"ר מרפסת. הדירה כוללת מקום חניה. מהדירה נשקף נוף אל ים התיכון.	מוצעת למכירה תמורת 14,000,000 ₪. משקף מחיר מבוקש של כ- 100,700 ₪ / למ"ר אקו'	תיווך- סטדיום 050-4545854 06/2021
	 		

עמוד 60

מגרשים / זכויות בניה

להלן נתוני השוואה למגרשים למגורים:

מיקום	תיאור	מחיר	שווי למ"ר נטו (עיקרי + ממ"ד) (לא כולל מע"מ)	מקור
רחוב הירקון (צמוד למגדל היוקרה "הרברט סמואל 10)	יוסי אברהמי זכה במגרש ברחוב הירקון, בשטח של 2.3 דונם, בצמוד למגרש בו בנוי מגדל היוקרה "הרברט סמואל 10", בסכום של כ- 250,000,000 ₪. ניתוח העסקה בהתייחס לניצול פוטנציאל זכויות בניה לפי תא/5000 מגלם ערכי שווי למגורים - 39,000 ₪/מ"ר "פלדלת".			אתר גלובס 16/6/2019
רחוב הרברט סמואל (בסמוך למתחם הדולפינריום)	דורון אביב ולני גרופ רכשו יחד מגרש בשטח של כ- 2 דונם בחלק הדרומי של רחוב הרברט סמואל בתל אביב (בסמוך למתחם הדולפינריום), בסכום של כ- 250,000,000 ₪. ניתוח העסקה עפ"י זכויות הקיימות בתב"ע (שטח עיקרי עילי של 4,000 מ"ר למגורים, 500 מ"ר למסחר ו- 4,000 מ"ר למלונאות) מגלם ערכי שווי למגורים - 40,000 ₪/מ"ר "פלדלת".			אתר כלכליסט 23/5/2019
הירקון 148	נמכר מגרש בשטח של 620 מ"ר, בתחומו בנין וותיק, בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. זכויות בניה עפ"י הוראות תכנית של הרבעים תא/3616, בשטח של 1,782 מ"ר "שטח פלדלת".	נמכר תמורת ₪ 60,250,000	משקף כ- 33,800 ₪ / מ"ר "פלדלת"	מס שבח 11.5.2018
רחוב יחזקאל קויפמן 2	בפסיקת השמאית המכריעה, נורית גירבי, בעניין השבחה שחלה בנכס הבנוי בחלקה 14 (תת חלקה 74), בגוש 7003, רחוב יחזקאל קויפמן 2, תל אביב, נכון למועד הקובע 06/01/2017, נקבעו ערכי שווי למ"ר מבונה למגורים - 40,000 ₪ למ"ר.			שומה מכרעת מועד קובע 6/1/2017
רחוב הירקון 222, פינת ז'בוטינסקי, בסמוך, פינתי	נרכשה חלקה בשטח של 404 מ"ר נטו, בתחומה בנוי בניין ישן להריסה. זכויות בניה עפ"י הוראות תכנית מופקדת של הרבעים תא/3616, סה"כ כ- 870 מ"ר עיקרי + 192 מ"ר ממ"דים = 1,062 מ"ר נטו.	נמכר תמורת ₪ 39,331,250	משקף כ- 37,000 ₪ / מ"ר פלדלת	מערכת מס שבח 05.02.2015 (מלפני כשנתיים)

שטחי מסחר

להלן נתוני השוואה לדמי שכירות לשטחי מסחר:

מיקום	תיאור	דמי שכירות/ ביקוש, לא כולל מע"מ	מקור
נשוא חוות הדעת הירקון 185	חנות בשטח של כ- 303 מ"ר (שטח מושכר בפועל)	<u>מושכרת</u> בדמי שכירות של כ- 359 ₪ למ"ר לחודש	חשבונית תשלום בפועל חודשים 03-05/2021
רחוב הירקון 110	חנות בשטח של כ- 67 מ"ר	<u>מוצעת</u> להשכרה בדמי שכירות של כ- 300 ₪ למ"ר לחודש	A.T תיווך- MANAGEMENT 054-7489918 02/2020
	חנות בשטח של כ- 21 מ"ר	<u>מוצעת</u> להשכרה בדמי שכירות של כ- 475 ₪ למ"ר לחודש	
בן יהודה פינת ארלוזורוב	חנות בשטח של כ- 60 מ"ר, משמש עד לאחרונה למסעדה	<u>מוצעת</u> להשכרה בדמי שכירות של כ- 180 ₪ למ"ר לחודש	תיווך- סנטר נכסים 03-6205002 02/2020
אבן גבירול פינת ציטלין	חנות בשטח ברוטו כולל של כ- 339 מ"ר	<u>מושכרת</u> בדמי שכירות של כ- 320 ₪ למ"ר לחודש	מידע שוק 10/2019
שד' בן ציון 3 "כיכר מיכאלס"	חנות בשטח של כ- 52 מ"ר	<u>מושכרת</u> בדמי שכירות של כ- 403 ₪ למ"ר לחודש	מידע שוק 10/2019
	חנות בשטח של כ- 297 מ"ר	<u>מושכרת</u> בדמי שכירות של כ- 317 ₪ למ"ר לחודש	
	חנות בשטח של כ- 235 מ"ר	<u>מושכרת</u> בדמי שכירות של כ- 288 ₪ למ"ר לחודש	
	חנות בשטח של כ- 357 מ"ר, בשימוש לסופרמרקט	<u>מושכרת</u> בדמי שכירות של כ- 330 ₪ למ"ר לחודש	
רחוב מרמורק 4	חנות בשטח של כ- 85 מ"ר, המשמשת לבר/ מסעדה	<u>מושכרת</u> בדמי שכירות של כ- 411 ₪ למ"ר לחודש	מידע שוק 2/2018

ירון ספקטור YARON SPECTOR
שטאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.
שמיאות זיקרקעיי, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן נתוני השוואה למכר בסביבת נשוא חוות הדעת:

מיקום	תיאור	דמי שכירות/ ביקוש, לא כולל מע"מ	מקור
רחוב הירקון 288	חנות בשטח של 175 מ"ר	<u>מוצעת למכירה תמורת 7,950,000 ₪.</u> משקף כ- 45,430 ₪/ למ"ר	תיווך- ארז 050-7313731 06/2021
בן יהודה	חנות בשטח של כ- 80, עם חוזה שכירות לטווח ארוך	<u>מוצעת למכירה תמורת 4,000,000 ₪.</u> משקף כ- 50,000 ₪/ מ"ר	תיווך- יזהר 054-8116164 02/2020
רחוב בן יהודה 231	חנות בשטח של כ- 48 מ"ר	<u>מוצעת למכירה תמורת 1,990,000 ₪.</u> משקף כ- 41,500 ₪/ מ"ר	תיווך- בלז נכסים 054-9723777 02/2020

להלן נתוני השוואה למכר לחנויות בסביבת רחוב אבן גבירול:

מיקום	תיאור	תמורה	מקור
רחוב אבן גבירול 113 גוי"ח 6214/182/2	חנות בשטח נטו של 23 מ"ר	<u>נמכרה תמורת 1,450,000 ₪.</u> משקף כ- 63,000 ₪ למ"ר נטו	מס שבח 29.1.2019
רחוב אבן גבירול 31, גוי"ח 7111/129/4	חנות בשטח בנוי של כ- 28 מ"ר ובשטח בנטו של 20 מ"ר	<u>נמכרה תמורת 1,400,000 ₪.</u> משקף כ- 50,000 ₪ למ"ר בנוי	מס שבח 12.6.2018
רחוב פרישמן 90 גוי"ח 6952/113	חנות בשטח נטו של 24 מ"ר	<u>נמכרה תמורת 1,575,000 ₪.</u> משקף כ- 65,600 ₪ למ"ר נטו	מס שבח 5.7.2018
רחוב המלך ג'ורג' גוי"ח 7111/30/1	חנות בשטח נטו של 111 מ"ר נטו	<u>נמכרה תמורת 6,388,750 ₪.</u> משקף כ- 57,560 ₪ למ"ר נטו	מס שבח 1.9.2017
רחוב אבן גבירול 5	חנות בשטח של כ- 40 מ"ר, משופצת, כוללת תקרה גבוהה, שימשה כבית קפה	<u>מוצעת למכירה תמורת 2,350,000 ₪.</u> משקף כ- 58,750 ₪ למ"ר	תיווך- זוהר 054-7799786 10/2019

תחשיב לאומדן השווי

א. אומדן שווי השטח המסחרי בקומת הקרקע (תת חלקה 3 + 4)

עפ"י היתר בניה קומת הקרקע במקור בייעוד למשרדי שגרירות. בפועל קומה זו משמשת למעלה מ-30 שנה כחנות תכשיטים "פדני", כאשר במהלך השנים התקבל היתר לשימוש חורג ורישיונות עסק לחנות תכשיטים עד לשנת 2015, כאשר החל משנת 2015 למעשה לא היה נדרש עוד בהוצאת רישיון עסק וזאת לאור עדכון בצו רישוי עסקים.

באומדן השווי הובאה בחשבון הפחתה בגין הסדרת השימוש המסחרי- חנות תכשיטים בנכס לצמיתות ותשלום שהועדה צפויה לדרוש בגין היטל השבחה.

גישת היוון הכנסות

קומה	תת חלקה	שטח בנוי במ"ר	דמ"ש למ"ר לחודש	דמ"ש חודשיים משולמים	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	סה"כ, לא כולל מע"מ
קרקע	3+4	261	416 ₪	108,659 ₪	1,303,908 ₪	6.50%	20,060,000 ₪

גישת השוואה

קומה	תת חלקה	שטח בנוי במ"ר	שווי למ"ר מסחר	סה"כ, לא כולל מע"מ
קרקע	3+4	261	65,000 ₪	16,965,000 ₪

סיכום

סעיף	שווי, לא כולל מע"מ	משקל	סה"כ
שווי תתי חלקות 3 + 4, בגישת היוון ההכנסות	20,060,000 ₪	0.6	12,036,000 ₪
שווי תתי חלקות 3 + 4, בגישת גישת השוואה	16,965,000 ₪	0.4	6,786,000 ₪
סה"כ שווי בכפוף לשתי גישות השומה, לא כולל מע"מ			18,822,000 ₪
הפחתה בגין היטל השבחה צפוי בגין שימוש חורג לחנות תכשיטים לצמיתות (*)			<u>3,400,000 ₪-</u>
סה"כ שווי תתי חלקות 3 + 4, לא כולל מע"מ, במעוגל			15,420,000 ₪

(*) הסכום הינו באומדנה בלבד, ואינו מחייב את הוועדה המקומית. האומדן משקף את הנתון שהשימושים המותרים באזור דירות 1, בו ממוקם הנכס הנדון, כוללים בין היתר: דירות, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, עסקים לפי הסכמה מיוחדת כגון: חנויות מכלות, מספרות, בתי מרקחת, פרחים, משקאות, מכשירי כתיבה, בנקים ובתי מלון.

ב. **אומדן שווי 3 דירות מגורים הידועות תתי חלקות 6, 8, ו- 12 בקומות א' ו- ב' ומחסן הידוע כחת חלקה**

1 בקומת המרתף

בהתאם לנתוני השוואה המפורטים לעיל, ולאור מיקומו המיוחד של הבניין בפינת הרחובות הירקון, ארלוזורוב ואליעזר פרי, מגרש פינתי, במרחק של כ- 150 מ' מחוף הים, רמת הגמר הטובה בדירות המגורים, המצב התחזוקתי והפיזי של הבניין, נראה סביר לאמוד את שווי הנכס כלהלן:

קומה	תת חלקה	מהות	מונה לכיוונים	שטח נטו במ"ר (1)	שווי למ"ר אקו, כולל מע"מ	סה"כ שווי כולל מע"מ	סה"כ שווי בניכוי רכיב המע"מ על ההפרש בין שווי רכישה ממוצע לבין שווי כולל מע"מ עפ"י חוות הדעת (2)
מרתף	1	מחסן		9	11,000 ₪	99,000 ₪	86,500 ₪
א'	6	דירת מגורים	צפון-מערב	100	63,000 ₪	6,300,000 ₪	5,673,800 ₪
	8	דירת מגורים	דרום מזרח	90	58,000 ₪	5,220,000 ₪	4,778,800 ₪
ב'	12	דירת מגורים	דרום-מזרח	94	58,000 ₪	5,452,000 ₪	4,889,000 ₪
סיכום ביניים							15,428,100 ₪
בניכוי הפחתה בגין הסדרת הבינוי בהתאם לתשריט הבית המשותף							-75,000 ₪
סה"כ שווי 3 דירות מגורים + מחסן, בבעלות חברת א. לוי השקעות ובנין בע"מ, בניכוי רכיב המע"מ (עפ"י סעיף 5(ב) לחוק מע"מ), במעוגל							15,350,000 ₪

הערות:

(1) השטח נטו הינו בהתאם למדידה גרפית מקורבת מתשריט הבית המשותף ובהתאם לחלוקה בו, הכולל היטל מלא של קירות החוף ואינו כולל את שטח חדר המדרגות המשותף, שטחים משותפים בבניין ושטח אשר נגרע לטובת חדר מדרגות נוסף המשמש כניסה נפרדת מק"ק לדירת מגורים (תת חלקה 8) בקומה הראשונה.

(2) בהתאם לאישור מאת ר"ח החברה- מירנה עואד ג'השאן מיום 3.3.2020 עולה, כי החברת א. לוי השקעות ובנין בע"מ לא ניכתה מס תשומות בעת רכישתן של דירות המגורים, ועל כן מכירת הדירות תהיה פטורה ממס ערך מוסף למגורים בהתאם לחוק מס ערך מוסף.

על אף האמור לעיל, באומדן השווי נוכח רכיב המע"מ מההפרש שבין השווי בחוות הדעת לבין מחיר הרכישה בהתאם לסעיף 5(ב) לחוק מס ערך מוסף¹.

¹ סעיף 5(ב) לחוק המע"מ- "במכירת דירת מגורים בידי עוסק במקרקעין שרכש אותה ממנו שאינו מלכ"ר, מוסד כספי או עוסק, המס עליה יהיה לא ממחירה המלא אלא מההפרש שבין מחירה בעת המכירה כאמור לבין מחירה בעת הרכישה; לענין זה, עוסק – למעט עוסק שעל פי דין לא היה רשאי לנכות את מס התשומות בשל רכישת דירת המגורים"

ג. תוספת שווי בגין זכויות בניה נוספות עפ"י תכנית תא/3616 א'- רובע 3

במסגרת תכנית תא/3616 א'- רובע 3, החלה על החלקה שבנדון, בחלופה של תוספת בניה לבניין קיים, ניתן להשלים את קומת הגג הקיימת לקומה טיפוסית ומעליה להוסיף קומה טיפוסית חדשה ומעליה קומת גג חדשה.

יובהר, כי ניצול זכויות הבניה האמורות מכוח תכנית רובע 3, כפוף לתשלום היטל השבחה לוועדה המקומית, ולשיפוץ הבניין הקיים וחיזוקו בפני רעידות אדמה.

סעיף	סה"כ מ"ר מבונה פלדלת אקו'	שווי מ"ר מבונה פלדלת אקו'	סה"כ שווי, במעוגל
סה"כ זכויות בניה נוספות לבניין בשלמות, בחלופה של תוספת בניה לבניין קיים, עפ"י תכנית רובע 3	1,056	₪ 44,000	₪ 46,472,000
סה"כ שווי תוספת זכויות בניה לבניין בשלמות, לפני הפחתות, במעוגל			
הפחתה בגין עלויות חיזוק ושיפוץ הבניין הקיים, הקמת מקומות חניה, עלות הקמת דירת גג חדשה עבור בעלי הזכויות של דירת הגג הקיימת וכיו"ב (1)			₪ 6,000,000 -
הפחתה לבינוי חדש על יסן	10%		₪ 4,647,000 -
הפחתה למושעא	7%		₪ 3,252,900 -
בניכוי היטל השבחה (2)			₪ 500,000 -
סה"כ שווי תוספת זכויות הבניה לבניין בשלמות, בניכוי הפחתות			
חלק יחסי ברכוש המשותף מתואם של החברה (3)			33.24%
סה"כ שווי תוספת זכויות בניה מכוח תכנית רובע 3, המיוחסות לחברה, בניכוי הפחתות, לא כולל מע"מ, במעוגל			₪ 10,660,000

הערות:

- הובאה בחשבון ההפחתה בגין עלויות חיזוק ושיפוץ הבניין הקיים (בשטח בנוי ברוטו של כ- 1,712 מ"ר), פתרון חניה לדירות חדשות, עלות הקמת דירת גג חדשה עבור בעל הזכויות של דירת הגג הקיימת וכיו"ב.
- חישוב היטל השבחה הצפוי הינו באומדנה בלבד, על בסיס שומה מכרעת שנערכה ברחוב הירקון 148, בה נקבע היטל השבחה בגין תכנית רובעים תא/3616 א' (בקיצור זכויות תמ"א 38 ו- מ', הפטורות מהשבחה) בסך של כ- 340,000 ₪ ל- 100% מהזכויות בנכס. כמו כן, יצוין כי, לתכנית הרובעים תא/3616 א' נערכו שומות מכריעות שונות, בהן אין הכרעה ברורה לעניין גובה ההשבחה בגין אישור תכנית הרובעים (בחלקן נקבע כי אין השבחה כלל). למען הזהירות, הובא בחשבון היטל השבחה צפוי שהוועדה עלולה לדרוש בגין תכנית תא/3616 א' (הגדלת צפיפות, שיפור תכנון וכו'), בסך של 500,000 ₪.
- החלק ברכוש המשותף של החברה הינו 34.57%. יחד עם זאת, כ- 3.7% מהזכויות ברכוש המשותף מיוחסות לבעל הזכויות בדירת הגג- תת חלקה 16, ולצורך מימוש זכויות הבניה הנוספות יש להגיע להסדר עם בעלי הזכויות בדירת הגג האמורה. לפיכך, הזכויות ברכוש המשותף המיוחסות לדירת הגג הובאו במקדם פי 2, והחלק היחסי המתואם של חברת א.לוי השקעות ובנין בע"מ בזכויות הינו 33.24%.

עמוד 66

ד. סיכום שווי הנכס

סעיף	תיאור	סה"כ
א'	אומדן שווי השטח המסחרי בקומת הקרקע, המהווה את תת חלקה 3 + 4, לא כולל מע"מ	₪15,420,000
ב'	אומדן שווי 3 דירות מגורים + מחסן, המהווים את תתי חלקות 1, 6, 8 ו-12, לא כולל מע"מ	₪15,350,000
ג'	תוספת שווי בגין זכויות בניה נוספות, מכוח תכנית רובע 3 (תא/3616א), בהתאם לחלק היחסי של החברה, לא כולל מע"מ	₪10,660,000
סה"כ שווי זכויות החברה בנכס שבנדון, לא כולל מע"מ, במעוגל		₪41,430,000

YARON SPECTOR ירון ספקטור
Appraisal of Real Estate L.T.D. שטאות מקרקעין בע"מ
שטאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

שומות ועסקאות בנכס הסמוכות למועד הקובע:

לא ידוע על עסקאות בנכס הנישום ב- 3 שנים שקדמו לחוות הדעת.

שומות מקרקעין קודמות שבוצעו על ידי השמאי בנכס הנישום:

הערכת השווי	מטרת חוות דעת	המועד הקובע לחוות הדעת
₪30,140,000	שווי למטרת בטוחה לאשראי (לא כולל תוספת שווי בגין זכויות בניה מכוח תכנית רובע 3)	23.1.2020
₪39,220,000	שווי למטרת שווי שוק מקונה למוכר מרצון (כולל תוספת שווי בגין זכויות בניה נוספות מכוח תכנית רובע 3)	

הערכה שמאית נוכחית:

הערכת השווי	מטרת חוות דעת	המועד הקובע לחוות הדעת
₪41,430,000	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דיווח בדו"חות הכספיים	15.6.2021

ש ו מ ה

בשים לב לגודל הנכס, למיקומו (גוש 6966 חלקה 22 תתי חלקות 1, 3-4, 6, 8 ו-12, רחוב הירקון 185, תל אביב-יפו), וכל שאר נתוניו כאמור וכפורט לעיל, בהביאי בחשבון מחירי נכסים דומים ורלוונטיים,

נראה סביר לאמוד את שווי זכויות החברה בנכס שבנדון, בגבולות של 41,430,000 ₪ (ארבעים ואחד מיליון ארבע מאות ושלשים אלף ₪), לא כולל מע"מ.

היטל השבחה צפוי: כ- 90,000 ₪, במעוגל¹.

אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד שלישי: לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע 30.6.2021.

הנני בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס או בעל זכויות בנכס או עם מזמין השומה.

הנני מצהיר על העדר תלות ביני ובין מזמין השומה.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו 1966, ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

ובאתי על החתום,



"שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור". המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צויין כי הוצג מסמך מקורי.

¹ הואיל ומרבית מהנכס הנדון (למעט תת חלקה 12) נרכש טרם אישור תכנית ע"1, הובא בחשבון היטל השבחה צפוי, שהוועדה המקומית עלולה לדרוש בגין תכנית ע"1, על בסיס שומות מכרעיות בסביבה, בסך של כ- 90,000 ₪. כמו כן, היטל השבחה בגין תכנית תא/3616 אי והיטל השבחה בגין שימוש חורג לחנות תכשיטים בקומת הקרקע לצמיתות, הובא בחשבון בתחשיב השווי (ראה עמוד 64 ו-66). הסכומים כאמור, הינם באומדנה בלבד, אינם מחייבים את הוועדה המקומית ו/או הח"מ, ונערך מנקודת מבטה של הוועדה המקומית. הסכום הסופי ייקבע ע"י הוועדה המקומית ו/או מי מטעמה.

עמוד 69

ירון ספקטור **Appraisal of Real Estate L.T.D.** **שמואל מקרקעין בע"מ** **שמואל מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

Yaron Spector	- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.	- כלכלן ושמואל מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים M.B.A.	ירון ספקטור
Gil Sitton	- Urban Planner M.A., L.L.B. & Real Estate Appraiser	- מוכתבן עירוני M.A. משפטן ושמואל מקרקעין	גיל סיטון
Golan Vakrat	- Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	גולן וקראט
Roni Cohen	- Real Estate Appraiser	- שמואל מקרקעין	רוני כהן
Yaron Parienti	- Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	ירון פריאנטי
Yaniv Cachlon	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמואל מקרקעין	יניב כחלון
Gilad Gelbaum	- Business Management & Real Estate Appraiser	- שמואל מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	גילעד גלבאום
Yossi Almozni	- Practical Engineer	- הנדסאי בניין	יוסי אלמוזני
Oren Sagi	- Real Estate Appraiser	- שמואל מקרקעין	אורן שאג
Shimon Gronich	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמואל מקרקעין	שמעון גרוניך
Baruch Barshak	- Economist & Practical Engineer	- כלכלן והנדסאי בניין	ברוך ברשאק
Rami Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמואל מקרקעין	רמי כהן
Gila schurder Engel	- Geographer & Real Estate Appraiser	- גיאוגרפית ושמואל מקרקעין	גילה שקרדר אנגל
Ofir Ron	- Economist & Business Management	- כלכלן ובוגר מנהל עסקים	אופיר רון
Dor Laron	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמואל מקרקעין	דור לרון
Michael Zalcberg	- Practical Engineer	- הנדסאי בניין	מיכאל זלצברג
Mor Blumenfeld	- Real Estate Appraiser	- שמואל מקרקעין	מור בלומנפלד
Israel Atia	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמואל מקרקעין	ישראל עטיה
Imanouel Gatterer	- Business Management & Real Estate Appraiser	- שמואל מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	עמנואל גטר
Mimon Sabah	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמואל מקרקעין	מימון צבע
Daniel Peri	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמואל מקרקעין	דניאל פרי
Maor Habas	- Real Estate Appraiser	- שמואל מקרקעין	מאור חבס
Guy Portal	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמואל מקרקעין	גיא פורטל

12 באוגוסט 2021
מספרנו: 32567.2/21

לכבוד
א. לוי השקעות ובניין בע"מ
א.ג.נ.,

נספח לחוות דעת (מועד קובע 31.12.2020)

הנדון: אומדן 3 דירות מגורים + יחידה מסחרית + מחסן
המהוות תתי חלקות 1, 4-3, 6, 8 ו- 12 בחלקה 22 בגוש 6966
רחוב הירקון 185, תל אביב יפו

בהתאם לבקשתכם בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו, להלן חוות דעתי:

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן 40 IAS – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16)

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מצייין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם עורך חוות הדעת : ירון ספקטור, שמואל מקרקעין

docx.32567.2\32567.2\2016\FILESERVER\Projects\

פרטי השכלה וניסיון מקצועי

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמואל מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמואל מקרקעין מוסמך על פי שמואל המקרקעין, מספר רישום 296 ב"בפנקס שמואל המקרקעין בישראל".

פירוט ניסיון מקצועי - רצ"ב נספח א'

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המערך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשדוד חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חגי', תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת : א. לוי השקעות ובניין בע"מ, ע"י מנהלה - מר עזרא לוי

בעלי הזכויות בנכס : א. לוי השקעות ובניין בע"מ (להלן: "החברה")

מועד הזמנת חוות הדעת : 9 ביוני 2021

תאריך הביקור¹ : 15 ביוני 2021

המועד הקובע לחוות הדעת : 31 בדצמבר 2020

הנסיבות בגינן בוצעה

ההתקשרות : לצורך דוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

התחייבות לשיפוי : קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 16.8.2021 ע"י החברה, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.

הסכמת עורך חוות הדעת על פרסומה בציבור:

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידיים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מצייין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הערות לשכר הטרחה:

לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

¹ הביקור בנכס בוצע ע"י דניאל פרי, שמואל מקרקעין, בליווי מר עזרא לוי.

פרטי הנכס¹:

גוש : 6966
 חלקה : 22
 שטח חלקה רשום : 528 מ"ר
 תתי חלקות :

חלק יחסי ברכוש המשותף	בעלויות	מהות	שטח נטו בהתאם לחלוקה בפועל ³	שטח נטו בהתאם לבית משותף ²	שטח רשום	קומה	תת חלקה
4/648	א. לוי השקעות ובנין בע"מ	מחסן	כ- 9 מ"ר	כ- 9 מ"ר	7.55 מ"ר	מרתף	1
23/648		יחידה מסחרית	כ- 261 מ"ר ⁴	כ- 261 מ"ר	46.4 מ"ר	קרקע	3
71/648					143.25 מ"ר		4
44/648	א. לוי השקעות ובנין בע"מ ⁵	דירת מגורים	כ- 89 מ"ר	כ- 100 מ"ר	88.65 מ"ר	ראשונה	6
41/648	א. לוי השקעות ובנין בע"מ	דירת מגורים	כ- 79 מ"ר	כ- 90 מ"ר	81.8 מ"ר		8
<u>41/648</u>	א. לוי השקעות ובנין בע"מ	דירת מגורים	<u>כ- 94 מ"ר</u>	<u>כ- 94 מ"ר</u>	<u>81.8 מ"ר</u>	שנייה	12
כ- 34.57%			כ- 532 מ"ר	כ- 554 מ"ר	449.45 מ"ר	סה"כ	

מיקום : רחוב הירקון 185, תל אביב- יפו
 זכויות : בעלות פרטית (ראה פרק "הזכויות בנכס")

¹ בהתאם לנסחי רישום מקרקעין מתאריך 30.6.2021 ומסמכי בית משותף.
² שטח נטו של דירות המגורים הינו בהתאם למדידה מקורבת מתשריט הבית המשותף ובהתאם לחלוקה הקיימת בתשריט. המדידה כוללת היטל מלא של קירות החוץ ואינה כוללת את שטח חדר המדרגות המשותף, שטחים משותפים בבניין ושטח אשר נגרע לטובת חדר מדרגות נוסף המשמש כניסה נפרדת מק"ק לדירת המגורים- תת חלקה 8. שטח הנטו של היחידה המסחרית והמרתף הינו בהתאם לתכנית היתר בניה לשימוש חורג מס' 990214 משנת 1999.
³ השטח נטו בהתאם לחלוקה בפועל הינו בהתאם למדידה מקורבת מתשריט הבית המשותף ומביקור בנכס.
⁴ השטח האמור אינו כולל שטח של כ- 42 מ"ר אשר מסומן בתכנית היתר הבניה כרחבה פתוחה ובפועל מהווה חלק מהיחידה.
⁵ לטובת א. לוי השקעות ובנין בע"מ נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126, טרם הושלם רישום זכויות הבעלות בלשכת רישום המקרקעין.

תחשיבים לאומדן השווי

אומדן שווי הנכס למועד הקובע 31.12.2020

א. אומדן שווי השטח המסחרי בקומת הקרקע (תת חלקה 3 + 4)

עפ"י היתר בניה קומת הקרקע במקור ביעוד למשרדי שגרירות. בפועל קומה זו משמשת למעלה מ-30 שנה כחנות תכשיטים "פדני", כאשר במהלך השנים התקבל היתר לשימוש חורג ורישיונות עסק לחנות תכשיטים עד לשנת 2015, כאשר החל משנת 2015 למעשה לא היה נדרש עוד בהוצאת רישיון עסק וזאת לאור עדכון בצו רישוי עסקים.

באומדן השווי הובאה בחשבון הפחתה בגין הסדרת השימוש המסחרי- חנות תכשיטים בנכס לצמיתות ותשלום שהועדה צפויה לדרוש בגין היטל השבחה.

גישת היוון הכנסות

קומה	תת חלקה	שטח בנוי במ"ר	דמ"ש למ"ר לחודש	דמ"ש חודשיים משולמים	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	סה"כ, לא כולל מע"מ
קרקע	3+4	261	416 ₪	108,659 ₪	1,303,908 ₪	6.50%	20,060,000 ₪

גישת השוואה

קומה	תת חלקה	שטח בנוי במ"ר	שווי למ"ר מסחר	סה"כ, לא כולל מע"מ
קרקע	3+4	261	65,000 ₪	16,965,000 ₪

סיכום

סעיף	שווי, לא כולל מע"מ	משקל	סה"כ
שווי תתי חלקות 3 + 4, בגישת היוון הכנסות	20,060,000 ₪	0.6	12,036,000 ₪
שווי תתי חלקות 3 + 4, בגישת גישת השוואה	16,965,000 ₪	0.4	6,786,000 ₪
סה"כ שווי בכפוף לשתי גישות השוואה, לא כולל מע"מ			18,822,000 ₪
הפחתה בגין היטל השבחה צפוי בגין שימוש חורג לחנות תכשיטים לצמיתות (*)			<u>3,400,000 ₪-</u>
סה"כ שווי תתי חלקות 3 + 4, לא כולל מע"מ, במעוגל			15,420,000 ₪

(*) הסכום הינו באומדנה בלבד, ואינו מחייב את הוועדה המקומית. האומדן משקף את הנתון שהשימושים המותרים באזור דירות 1, בו ממוקם הנכס הנדון, כוללים בין היתר: משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, עסקים לפי הסכמה מיוחדת כגון: חנויות מכלול, מספרות, בתי מרקחות, פרחים, משקאות, מכשירי כתיבה, בנקים ובתי מלון.

עמוד 73

ב. אומדן שווי 3 דירות מגורים הידועות תתי חלקות 6, 8, ו- 12 בקומות א' ו- ב' ומחסן הידוע כתת

חלקה 1 בקומת המרתף

בהתאם לנתוני השוואה המפורטים לעיל, ולאור מיקומו המיוחד של הבניין בפינת הרחובות הירקון, ארלוזורוב ואליעזר פרי, מגרש פינתי, במרחק של כ- 150 מ' מחוף הים, רמת הגמר הטובה בדירות המגורים, המצב התחזוקתי והפיזי של הבניין, נראה סביר לאמוד את שווי הנכס כלהלן:

קומה	תת חלקה	מהות	מונה לכיוונים	שטח נטו במ"ר (1)	שווי למ"ר אקו, כולל מע"מ	סה"כ שווי כולל מע"מ	סה"כ שווי בניכוי רכיב המע"מ על ההפרש בין שווי רכישה ממודד לבין שווי כולל מע"מ עפ"י חוות הדעת (2)
מרתף	1	מחסן		9	₪11,000	₪99,000	₪86,500
א'	6	דירת מגורים	צפון- מערב	100	₪63,000	₪6,300,000	₪5,673,800
	8	דירת מגורים	דרום מזרח	90	₪58,000	₪5,220,000	₪4,778,800
ב'	12	דירת מגורים	דרום- מזרח	94	₪58,000	₪5,452,000	₪4,889,000
סיכום ביניים							₪15,428,100
בניכוי הפחתה בגין הסדרת הבינוי בהתאם לתשריט הבית המשותף							-₪75,000
סה"כ שווי 3 דירות מגורים + מחסן, בבעלות חברת א. לוי השקעות ובנין בע"מ, בניכוי רכיב המע"מ (עפ"י סעיף 5(ב) לחוק מע"מ), במעוגל							₪15,350,000

הערות:

(3) השטח נטו הינו בהתאם למדידה גרפית מקורבת מתשריט הבית המשותף ובהתאם לחלוקה בו, הכולל היטל מלא של קירות החוץ ואינו כולל את שטח חדר המדרגות המשותף, שטחים משותפים בבניין ושטח אשר נגרע לטובת חדר מדרגות נוסף המשמש כניסה נפרדת מק"ק לדירת מגורים (תת חלקה 8) בקומה הראשונה.

(4) בהתאם לאישור מאת רוי"ח החברה- מירנה עואד ג'השאן מיום 3.3.2020 עולה, כי החברת א. לוי השקעות ובנין בע"מ לא ניכתה מס תשומות בעת רכישתן של דירות המגורים, ועל כן מכירת הדירות תהיה פטורה ממס ערך מוסף למגורים בהתאם לחוק מס ערך מוסף.

על אף האמור לעיל, באומדן השווי נוכח רכיב המע"מ מההפרש שבין השווי בחוות הדעת לבין מחיר הרכישה בהתאם לסעיף 5(ב) לחוק מס ערך מוסף¹.

¹ סעיף 5(ב) לחוק המע"מ- "במכירת דירת מגורים בידי עוסק במקרקעין שרכש אותה ממנו שאינו מלכ"ר, מוסד כספי או עוסק, המס עליה יהיה לא ממחירה המלא אלא מההפרש שבין מחירה בעת המכירה כאמור לבין מחירה בעת הרכישה; לענין זה, עוסק – למעט עוסק שעל פי דין לא היה רשאי לנכות את מס התשומות בשל רכישת דירת המגורים"

ג. תוספת שווי בגין זכויות בניה נוספות עפ"י תכנית תא/3616 א'- רובע 3

במסגרת תכנית תא/3616 א'- רובע 3, החלה על החלקה שבנדון, בחלופה של תוספת בניה לבניין קיים, ניתן להשלים את קומת הגג הקיימת לקומה טיפוסית ומעליה להוסיף קומה טיפוסית חדשה ומעליה קומת גג חדשה.

יובהר, כי ניצול זכויות הבניה האמורות מכוח תכנית רובע 3, כפוף לתשלום היטל השבחה לוועדה המקומית, ולשיפוץ הבניין הקיים וחיזוקו בפני רעידות אדמה.

סעיף	סה"כ מ"ר מבונה פלדלת אקו'	שווי מ"ר מבונה פלדלת אקו'	סה"כ שווי, במעוגל
סה"כ זכויות בניה נוספות לבניין בשלמות, בחלופה של תוספת בניה לבניין קיים, עפ"י תכנית רובע 3	1,056	₪ 44,000	₪ 46,472,000
סה"כ שווי תוספת זכויות בניה לבניין בשלמות, לפני הפחתות, במעוגל			₪ 46,470,000
הפחתה בגין עלויות חיזוק ושיפוץ הבניין הקיים, הקמת מקומות חניה, עלות הקמת דירת גג חדשה עבור בעלי הזכויות של דירת הגג הקיימת וכיו"ב (1)			₪ 6,000,000 -
הפחתה לבינוי חדש על יסן	10%		₪ 4,647,000 -
הפחתה למושעא	7%		₪ 3,252,900 -
בניכוי היטל השבחה (2)			₪ 500,000 -
סה"כ שווי תוספת זכויות הבניה לבניין בשלמות, בניכוי הפחתות			₪ 32,070,100
חלק יחסי ברכוש המשותף <u>מתואם</u> של החברה (3)			33.24%
סה"כ שווי תוספת זכויות בניה מכוח תכנית רובע 3, המיוחסות לחברה, בניכוי הפחתות, לא כולל מע"מ, במעוגל			₪ 10,660,000

הערות:

- (4) הובאה בחשבון ההפחתה בגין עלויות חיזוק ושיפוץ הבניין הקיים (בשטח בנוי ברוטו של כ- 1,712 מ"ר), פתרון חניה לדירות חדשות, עלות הקמת דירת גג חדשה עבור בעל הזכויות של דירת הגג הקיימת וכיו"ב.
- (5) חישוב היטל השבחה הצפוי הינו באומדנה בלבד, על בסיס שומה מכרעת שנערכה ברחוב הירקון 148, בה נקבע היטל השבחה בגין תכנית רובעים תא/3616 א' (בקיצור זכויות תמ"א 38 ו- מ', הפטורות מהשבחה) בסך של כ- 340,000 ₪ ל- 100% מהזכויות בנכס. כמו כן, יצוין כי, לתכנית הרובעים תא/3616 א' נערכו שומות מכריעות שונות, בהן אין הכרעה ברורה לעניין גובה ההשבחה בגין אישור תכנית הרובעים (בחלקן נקבע כי אין השבחה כלל). למען הזהירות, הובא בחשבון היטל השבחה צפוי שהוועדה עלולה לדרוש בגין תכנית תא/3616 א' (הגדלת צפיפות, שיפור תכנון וכו'), בסך של 500,000 ₪.
- (6) החלק ברכוש המשותף של החברה הינו 34.57%. יחד עם זאת, כ- 3.7% מהזכויות ברכוש המשותף מיוחסות לבעל הזכויות בדירת הגג- תת חלקה 16, ולצורך מימוש זכויות הבניה הנוספות יש להגיע להסדר עם בעלי הזכויות בדירת הגג האמורה. לפיכך, הזכויות ברכוש המשותף המיוחסות לדירת הגג הובאו במקדם פי 2, והחלק היחסי המתואם של חברת א.לוי השקעות ובנין בע"מ בזכויות הינו 33.24%.

עמוד 75

ירון ספקטור YARON SPECTOR
שמואל מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.
שמואלית מקרקעית, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ד. סיכום שווי הנכס

סעיף	תיאור	סה"כ
א'	אומדן שווי השטח המסחרי בקומת הקרקע, המהווה את תת חלקה 3 + 4, לא כולל מע"מ	₪15,420,000
ב'	אומדן שווי 3 דירות מגורים + מחסן, המהווים את תתי חלקות 1, 6, 8 ו-12, לא כולל מע"מ	₪15,350,000
ג'	תוספת שווי בגין זכויות בניה נוספות, מכוח תכנית רובע 3 (תא/3616א), בהתאם לחלק היחסי של החברה, לא כולל מע"מ	₪10,660,000
סה"כ שווי זכויות החברה בנכס שבנדון, לא כולל מע"מ, במעוגל		₪41,430,000

היטל השבחה צפוי: כ- 90,000 ₪, במעוגל¹.

¹ הואיל ומרבית מהנכס הנדון (למעט תת חלקה 12) נרכש טרם אישור תכנית ע"1, הובא בחשבון היטל השבחה צפוי, שהוועדה המקומית עלולה לדרוש בגין תכנית ע"1, על בסיס שומות מכרעיות בסביבה, בסך של כ- 90,000 ₪. כמו כן, היטל השבחה בגין תכנית תא/3616 א' והיטל השבחה בגין שימוש חורג לחנות תכשיטים בקומת הקרקע לצמיתות, הובא בחשבון בתחשיב השווי (ראה עמוד 78 ו-80). הסכומים כאמור, הינם באומדנה בלבד, אינם מחייבים את הוועדה המקומית ו/או הח"מ, ונערך מנקודת מבטה של הוועדה המקומית. הסכום הסופי ייקבע ע"י הוועדה המקומית ו/או מי מטעמה.

עמוד 76

פרק 7 - ניהול החברה

בעלי השליטה בחברה

7.1.

כמפורט בפרק 3 לתשקיף זה, בעלי השליטה בחברה הינם ה"ה אברהם, יונה ועזרא לוי.

חברי דירקטוריון החברה

7.2.

להלן פרטים אודות חברי דירקטוריון החברה:

שם:	עזרא לוי
מספר זהות:	03053528
תאריך לידה:	6/12/1949
מען להמצאות כתבי בית- דין	רחוב חורב 30, חיפה
נתינות	ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריון	אין
האם דירקטור בלתי תלוי או חיצוני:	לא
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בחברה מוחזקת של החברה או של בעל עניין בה:	יושב ראש הדירקטוריון ומנכ"ל משותף.
השכלה:	תיכונית
עיסוק בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים בהם מכהן כדירקטור:	מנכ"ל משותף בחברה.
קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	כן, אחיהם של יונה ואברהם לוי.
האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות:	לא

שם:	יונה לוי
מספר זהות:	053313276
תאריך לידה:	1954
מען להמצאות כתבי בית- דין	רחוב חורב 30, חיפה
נתינות	ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריון	אין
האם דירקטור בלתי תלוי או חיצוני:	לא
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בחברה מוחזקת של החברה או של בעל עניין בה:	מנכ"ל משותף.
השכלה:	תיכונית
עיסוק בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים בהם מכהן כדירקטור:	מנכ"ל משותף בחברה.

קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	כן, אחיהם של עזרא ואברהם לוי.
האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות:	לא
שם:	אברהם לוי
מספר זהות:	05055075
תאריך לידה:	1951
מען להמצאות כתבי בית- דין	רחוב חורב 30, חיפה
נתינות	ישראלית
חברות בועדות דירקטוריון	אין
האם דירקטור בלתי תלוי או חיצוני:	לא
תפקיד שממלא בחברה, בחברת בת, בחברה קשורה או בחברה מוחזקת של החברה או של בעל עניין בה:	מנהל ביצוע.
השכלה:	תיכונית
עיסוק בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים בהם מכהן כדירקטור:	מנהל ביצוע בחברה.
קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	כן, אחיהם של יונה ועזרא לוי.
האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות:	לא

נושאי המשרה בחברה אשר אינם דירקטורים

7.3.

להלן פרטים בדבר נושאי המשרה הבכירה בחברה אשר אינם דירקטורים, נכון למועד טיוטת התשקיף:

שם:	מירנה עואד ג'השאן
מספר זהות:	027607043
תאריך לידה:	16/06/1970
תאריך תחילת כהונה כנושא משרה:	1/2/2014
תפקיד שממלא בחברה, בחברת בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	סמנכ"ל ומזכיר החברה
קירבה משפחתית לנושא משרה בכיר אחר או בעל עניין אחר בחברה:	אין
השכלה:	בוגרת בכלכלה וחשבונאות, האוניברסיטה העברית, מוסמכת במנהל עסקים מאוניברסיטת חיפה, ורואת חשבון מוסמכת
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	סמנכ"ל ומזכיר החברה

שם:	תמר גלבהרט
מספר זהות:	057212250
תאריך לידה:	14/6/1961
תאריך תחילת כהונה כנושא משרה:	1990
תפקיד שממלא בחברה, בחברת בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	חשבת
קירבה משפחתית לנושא משרה בכיר אחר או בעל עניין אחר בחברה:	אין
השכלה:	בוגרת בחשבונאות, אוניברסיטת חיפה. רואת חשבון מוסמכת
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	חשבת החברה

7.4. מורשי חתימה עצמאיים

חתימתו היחידה של כל אחד מה"ה מר עזרא לוי או מר אברהם לוי או מר יונה לוי מחייבת את החברה בכל דבר ועניין.

7.5. פרטים נוספים

7.5.1. מענה הרשום של החברה

חורב 30, חיפה

7.5.2. רואי החשבון של החברה

משרד רואה חשבון זיו – האפט - BDO

7.5.3. הנאמן

משמרת נאמנויות בע"מ

פרק 8 - בעלי עניין בחברה

8.1. תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

8.1.1. להלן יפורטו התגמולים אשר העניקה החברה לכל אחד ממקבלי השכר בעלי התגמולים הגבוהים

ביותר בחברה מקרב נושאי המשרה הבכירה בחברה ובחברות שבשליטתה, בקשר עם כהונתם בחברה או בחברה שבשליטתה, עד ה-30 בספטמבר, 2021 (באלפי ש"ח) ובשנת 2020.

8.1.2. פירוט התגמולים לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2021

פרטי מקבל התגמולים															תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)							תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			סה"כ
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה		שכר (1)	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי יעוץ	עמלה	אחר	ריבית	שכירות דמי	אחר											
			בהון	בזכויות הצבעה																					
עזרא לוי	דירקטור ומנכ"ל משותף	100%	51%	51%		--	-	450	-	-	-	-	-	-											
אברהם לוי	מנהל ביצוע	100%	22%	22%	441	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
יונה לוי	דירקטור ומנכ"ל משותף	100%	22%	22%		-	-	450	-	-	-	-	86	-											
מירנה עואד ג'יהשאן	משנה למנכ"ל ומזכירת החברה	100%	-	-	359	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
תמר גלבהרט	חשבת	100%	-	-	217	-	-	-	-	-	-	-	-	-											

8.1.3. פירוט התגמולים לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

פרטי מקבל התגמולים														תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)							תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			סה"כ
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה		שכר (1)	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי יעוץ	עמלה	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר	באלפי ש"ח									
			בהון	בזכויות הצבעה																				
עזרא לוי	דירקטור ומנכ"ל משותף	100%	51%	51%		-	-	-	492	-	-	-	-	-	492									
אברהם לוי	מנהל ביצוע	100%	22%	22%	252	-	-	-	-	-	-	-	-	-	252									
יונה לוי	דירקטור ומנכ"ל משותף	100%	22%	22%		-	-	-	808	-	-	-	-	-	930									

466	-	-	-	-	-	-	-	-	-	466	-	-	100%	משנה למנכ"ל ומזכירת החברה	מירנה עואד ג'השאן
302	-	-	-	-	-	-	-	-	-	302	-	-	100%	חשבת	תמר גלבהרט

8.1.4.

לפרטים בדבר התגמולים אשר העניקה החברה בגין שנת 2019 לכל אחד ממקבלי השכר בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה מקרב נושאי המשרה הבכירה בחברה ובחברות שבשליטתה, ראו תקנה 21 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2019, אשר המידע האמור בה מובא כאן על דרך ההפניה.

8.1.5.

פרטים נוספים אודות התנאים להם זכאים מקבלי התגמול המפורטים לעיל:

8.1.5.1.

מר עזרא לוי, יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל משותף:

מר עזרא לוי מכהן כמנכ"ל משותף בחברה החל משנת 1977. במהלך השנים תוקן ההסכם מספר פעמים על רקע העלאות שכר. בגין השנים 2018 ו-2019 לא אושר שכר במהלך שנת 2020 קיבל עזרא לוי סך של 492 אלפי ש"ח בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה. במסגרת תנאי העסקתו החל מינואר 2021 זכאי עזרא לוי לדמי ניהול חודשיים בסך 50,000 ש"ח ברוטו, וכן החברה תעמיד לרשותו רכב ותישא בהוצאות הטלפון הסלולארי במלואן וכן תישא בהוצאות סבירות בגין הוצאות אש"ל, כמקובל בחברה (בכפוף להצגת חשבוניות בפועל). הסכם ההעסקה אינו מוגבל בזמן, וכל צד רשאי לסיימו בהודעה מוקדמת של ששה חודשים.

8.1.5.2.

מר יונה לוי מנכ"ל משותף:

מכהן כמנכ"ל משותף בחברה החל משנת 1977. במהלך השנים תוקן ההסכם מספר פעמים על רקע העלאות שכר. בגין השנים 2018 ו-2019 לא אושר שכר במהלך שנת 2020 קיבל יונה לוי סך של 808 אלפי ש"ח בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה. במסגרת תנאי העסקתו החל מינואר 2021 זכאי יונה לוי לדמי ניהול חודשיים בסך 50,000 ש"ח, וכן החברה תעמיד לרשותו רכב ותישא בהוצאות הטלפון הסלולארי במלואן וכן תישא בהוצאות סבירות בגין הוצאות אש"ל, כמקובל בחברה (בכפוף להצגת חשבוניות בפועל). הסכם ההעסקה אינו מוגבל בזמן, וכל צד רשאי לסיימו בהודעה מוקדמת של ששה חודשים.

8.1.5.3.

מר אברהם לוי, מנהל ביצוע:

מר אברהם לוי מכהן כמנהל ביצוע בחברה החל משנת 1977. במהלך השנים תוקן ההסכם מספר פעמים על רקע העלאות שכר. שכר בגין השנים 2018 ו-2019 לא אושר שכר במהלך שנת 2020 קיבל אברהם לוי סך של 252 אלפי ש"ח בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה. במסגרת תנאי העסקתו החל מינואר 2021 זכאי אברהם לוי לשכר חודשי בסך של 50,000 ש"ח ברוטו, וכן החברה תעמיד לרשותו רכב ותשא בהוצאות הטלפון הסלולארי במלואן וכן תישא בהוצאות סבירות בגין הוצאות אש"ל, כמקובל בחברה (בכפוף להצגת חשבוניות בפועל). סכם ההעסקה אינו מוגבל בזמן, וכל צד רשאי לסיימו בהודעה מוקדמת של ששה חודשים.

גב' מירנה עואד ג'השאן, משנה למנכ"ל ומזכירת החברה:

8.1.5.4

גב' מירנה עואד ג'השאן מכהנת כמשנה למנכ"ל ומזכירת החברה בחברה החל משנת 2014. נכון למועד כתיבת התסקיף במסגרת תנאי העסקתה זכאית מירנה לשכר חודשי בסך של 25,000 ש"ח ברוטו. כמו כן, זכאית מירנה לימי חופשה, דמי הבראה, קרן השתלמות, תנאים סוציאליים והטבות נלוות כמקובל בחברה. הסכם ההעסקה אינו מוגבל בזמן, וכל צד רשאי לסיימו בהודעה מוקדמת של ששה חודשים.

גב' תמר גלבהרט, חשבת:

8.1.5.5

גב' תמר גלבהרט מכהנת כחשבת בחברה החל משנת 1990. נכון למועד כתיבת התסקיף במסגרת תנאי העסקתה זכאית תמר לשכר חודשי בסך של 18,000 ש"ח ברוטו. כמו כן, זכאית תמר לימי חופשה, דמי הבראה, קרן השתלמות, תנאים סוציאליים והטבות נלוות כמקובל בחברה. הסכם ההעסקה אינו מוגבל בזמן, וכל צד רשאי לסיימו בהודעה מוקדמת של ששה חודשים.

גמול דירקטורים

8.1.5.6

ביום [____], 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה, כי החל ממועד רישום ניירות הערך המוצעים על פי תסקיף זה למסחר, כל הדירקטורים המכהנים בחברה, או שיכנהו בה מעת לעת, יהיו זכאים לגמול השתתפות בישיבות וגמול שנתי. גמול הדירקטורים נקבע בהתאם לכללים הקבועים בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000, ועומד על ה"סכום הקבוע", כפי שיהיה מעת לעת, בהתאם לדרגתה של החברה.

מדיניות התגמול

8.2

ביום [____], 2022, אישר דירקטוריון בהתאם להוראות תקנה 2א לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), התשע"ג-2013, מדיניות תגמול הפטורה מאישור האסיפה הכללית. מדיניות התגמול קובעת כי: (א) העלות הכוללת לחברה של תנאי הכהונה וההעסקה לא תעלה על עלות תנאי העסקתו של מנהל כללי במשרד ממשלתי, הידועה במועד תחילת הכהונה או ההעסקה של נושא המשרה, בשינויים ובהתאמות הנדרשים, או חלק יחסי מסכום זה אם המשרה היא חלקית, לפי היקף המשרה; (ב) תנאי ההעסקה לא יכללו רכיבים משתנים הוניים שאינם מסולקים במזומן; (ג) הגמול והחזר ההוצאות המשולמים לדירקטור, לא יעלו על הסכום המרבי לפי תקנות 4 עד 6 לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000. ו- (ד) גמול לדירקטור אשר מכהן כנושא משרה אחרת בחברה יהא לפי ס"ק א' ו- וב'. בהתאם לתקנה 1 לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), התשע"ג-2013, אשר קובעת הקלה לעניין מדיניות תגמול אשר תוארה בתסקיף או במסמך הצעה לציבור של חברה, המציעה לראשונה ניירות ערך שלה לציבור, תיחשב מדיניות התגמול כמדיניות תגמול שנקבעה בהתאם לסעיף 267א' לחוק החברות, והיא תהיה טעונה אישור מחדש רק בחלוף 5 שנים מהמועד שבו הפכה החברה לחברה פרטית שהיא חברת אגרות חוב.

עסקאות עם בעל שליטה ו/או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי

למיטב ידיעת החברה והדירקטורים המכהנים בה, החברה לא התקשרה בעסקאות עם בעלי השליטה בחברה ו/או בעסקאות שלבעלי השליטה בחברה יש עניין אישי באישורן, במהלך

השנתיים שקדמו לתאריך התשקיף; וכן החברה לא התקשרה בעסקאות כאמור אשר עדיין בתוקף במועד התשקיף, למעט כמפורט להלן:

- 8.2.1. העסקת קרוביהם של בעלי השליטה
- 8.2.1.1. העסקת גב' מירה סטלקאל, אחותם של בעלי השליטה בחברה, כמנהלת מכירות ראשית
לפרטים בדבר תנאי העסקתה של גב' סטלקאל, ר' ביאור 32 ד (2) בדוחות הכספיים של החברה.
- 8.2.1.2. העסקת מר יוסי סטלקאל כמנהל אתרים ומנהל תחזוקה ראשי
לפרטים בדבר תנאי העסקתו של מר סטלקאל, ר' ביאור 32 ד (3) בדוחות הכספיים של החברה.
- 8.2.1.3. העסקת גב' דנה לוי ליבוביץ, בתו של אחד מבעלי השליטה, במחלקת המכירות
לפרטים בדבר תנאי העסקתה של גב' לוי ליבוביץ, ר' ביאור 32 ד (4) בדוחות הכספיים של החברה.
- 8.2.1.4. העסקת גב' מורן קוזניץ, בתו של אחד מבעלי השליטה במחלקת המכירות
לפרטים בדבר תנאי העסקתה של גב' קוזניץ, ר' ביאור 32 ד (5) בדוחות הכספיים של החברה.
- 8.2.2. לפרטים בדבר רכישת דירות מהחברה על ידי קרובים של בעלי השליטה בחברה ר' ביאור 32 ד (5) בדוחות הכספיים של החברה.
- 8.2.3. נכון למועד התשקיף מר עזרא לוי ביתרת זכות בסך של 439 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים, בחברה ר' ביאור 32 ד (13) בדוחות הכספיים של החברה.
- 8.2.4. מתן שירותים משפטיים על ידי עו"ד טל לוי
החל משנת 2002 מסתייעת החברה בשירותיו של מר טל לוי, בנו של עזרא לוי, כאחד מעורכי הדין הנותנים שירותים משפטיים לקבוצה במהלך העסקים הרגיל של חברות הקבוצה.
- 8.2.5. בגין השירותים המשפטיים אותם נותן עו"ד לוי לחברה נרשמה הוצאה לעו"ד לוי בסך של כ-1,020 אלפי ₪ ליום 30.9.2021 ועדת הביקורת בוחנת את התגמול המשולם לעו"ד לוי אחת לשנה. שיקול הדעת לגבי אילו תיקים להעביר לעו"ד לוי יהא נתון להנהלת החברה. לפרטים נוספים ר' ביאור 32 ד (7) בדוחות הכספיים של החברה.
- 8.2.6. השכרת משרדים לחברה על ידי מר יונה לוי, מבעלי השליטה בחברה
- 8.2.7. החברה שוכרת מאת מר יונה לוי, הנמנה עם בעלי השליטה בחברה, משרדים ברחוב הירקון 185 בתל-אביב בהסכם המתחדש מאליו אחת לשנה. דמי השכירות החודשיים נכון למועד התשקיף עומדים על סך של 2,950 דולר ארה"ב לחודש. לפרטים נוספים ר' ביאור 32 ד (6) בדוחות הכספיים של החברה.
- 8.2.8. ביטוח דירקטורים ונושאי משרה
בסמוך למועד פרסום התשקיף, אישרו דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי מניות החברה (בכפוף להשלמת הנפקת ניירות הערך על פי תשקיף זה), רכישת פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, לרבות מקרב בעל השליטה ו/או קרובם של בעלי שליטה ו/או שלבעלי שליטה בחברה יש עניין אישי בהכללתם בפוליסת הביטוח כאמור, בחברה ובחברות קשורות שלה, והכל כפי שיהיו ויכהנו בהן מעת לעת, אשר תיכנס לתוקפה במועד השלמת הנפקת מניות החברה על פי

תשקיף זה, ותעמוד בתוקפה עד ליום []. תנאי פוליסת הביטוח כאמור הינם בגבולות אחריות של עד [] מיליוני ש"ח למקרה ולתקופה. בהתאם ההשתתפות העצמית עומדת על סך של [] אלפי ש"ח, ותביעות ניירות ערך אשר ההשתתפות העצמית בגין תעמוד על סך של [] אלפי ש"ח. הפרמיה השנתית בגין הפוליסה עומדת על סך של כ- [] אלפי ש"ח.

כמו-כן, אישרו הדירקטוריון והאסיפה כללית (בכפוף להשלמת הנפקת ניירות הערך על פי תשקיף זה) את התקשרות החברה מעת לעת בפוליסת ו/או בפוליסות לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, שבמסגרתן תבוטח אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, לרבות דירקטורים מקרב בעלי השליטה ו/או קרובים ו/או שלבעלי שליטה בחברה יש עניין אישי בהכללתם בפוליסת ביטוח כאמור, כאשר ההתקשרות תוכל להיעשות גם בדרך של הארכת פוליסת הביטוח הקיימת, תוך שינוי בתנאיה, או בהתקשרות בפוליסה אחרת (לרבות עם מבטח אחר) כאשר גבולות האחריות במסגרת פוליסת הביטוח כאמור לא יעלו על [] מיליוני ש"ח, למקרה ולתקופת ביטוח, והפרמיה השנתית בה תישא החברה בעד כל תקופת ביטוח לא תעלה על [] אלפי ש"ח לשנה. תקרת מגבלת הפרמיה כאמור יכול שתעודכן מידי שנה בשיעור של עד []% לעומת הפרמיה בגין השנה הקודמת.

שיפוי ופטור

8.2.9.

ביום [], אישרו דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי מניות החברה (בכפוף להשלמת הנפקת ניירות הערך על פי תשקיף זה), הענקת שיפוי מראש לכל מי שמכהן כנושא משרה בחברה (לרבות דירקטורים), לרבות נושא משרה בחברה, המכהן מטעם החברה בחברה בת של החברה ו/או תאגיד קשור של החברה ו/או תאגיד אחר, באשר הוא (לרבות תאגיד זר), אשר החברה מחזיקה ו/או תחזיק מעת לעת בניירות הערך שלו ו/או בזכויות ההצבעה בו ו/או בזכות למינוי דירקטורים בו. ההתחייבות לשיפוי ניתנה בגין חבויות והוצאות, בהתאם להוראות חוק החברות, וזאת בקשר לסדרת אירועים (עילות שיפוי) המפורטים בכתב השיפוי. סכום השיפוי המרבי שעשויה החברה לשלם לכל נושאי המשרה, כאמור לעיל, במצטבר, על פי כתב ההתחייבות, לא יעלה על שיעור של 25% מההון העצמי של החברה לפי הדוחות הכספיים האחרונים של החברה שיפורסמו לפני תשלום השיפוי בפועל. כמו כן, החליטה החברה לפטור מראש את נושאי משרה כאמור (לרבות דירקטורים) מאחריות בשל נזק שנגרם ו/או יגרם לחברה על יד נושא המשרה עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה, למעט במקרה של הפרת חובת הזהירות בחלוקה, כהגדרתה בחוק החברות.

החזקת מניות על ידי בעל ענין ונושאי משרה בכירה

8.3.

להלן פירוט, למיטב ידיעת החברה ומנהליה, בדבר ניירות ערך של החברה המוחזקים על ידי בעלי עניין ו/או נושאי משרה בכירה בחברה בסמוך למועד התשקיף:

12 חודשים לפני מועד התשקיף					סמוך להנפקת המניות על-פי התשקיף					שם
דילול מלא		בלא דילול			דילול מלא		בלא דילול			
% בהון ובהצבעה	כמות מניות רגילות	% בהון ובהצבעה	כמות מניות רגילות	% בהון ובהצבעה	% בהון ובהצבעה	כמות מניות רגילות	% בהון ובהצבעה	כמות כתבי אופציה בלתי רשומים	כמות מניות רגילות	
51	7,704,779	51	7,704,779	51	51	7,704,779	51	-	7,704,779	עזרא לוי ¹
22	3,233,332	22	3,233,332	22	22	3,233,332	22	-	3,233,332	יונה לוי
22	3,283,332	22	3,283,332	22	22	3,283,332	22	-	3,283,332	אברהם לוי
4	555,000	4	555,000	4	4	555,000	4	-	555,000	טל אי בע"מ ²
1	172,306	1	172,306	1	1	172,306	1	-	172,306	טלדא לוי בע"מ ³

ראה פרק 3- הון החברה¹חברה בבעלות שלושת בעלי השליטה²חברה בת בבעלות מלאה של החברה³

לכבוד:

הדירקטוריון של א לוי השקעות ובניין בע"מ (להלן: "החברה")

חורב 30, חיפה

א.ג.נ,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף להשלמה –

הצעת מכר לציבור, של א לוי השקעות ובניין בע"מ מחודש ינואר 2022

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה, בתשקיף שבנדון אשר יפורסם על ידיכם, של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

1. דוח רואי החשבון המבקרים מיום 17 בינואר 2022 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020.
2. דוח רואי החשבון המבקרים מיום 17 בינואר 2022 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020.
3. דוח סקירה של רואי חשבון המבקרים מיום 17 בינואר 2022 על מידע כספי תמציתי של החברה לימים 30 בספטמבר 2021 ו-2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים.
4. דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום 17 בינואר 2022 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה לימים 30 בספטמבר 2021 ו-2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

תל אביב, 17 בינואר 2022

זיו האפט

רואי חשבון

חיפה, 16 בינואר, 2022

לכבוד הדירקטוריון של חברת א.לוי השקעות ובנין בע"מ

ג.א.ג.,

הנדון: תשקיף של חברת א.לוי השקעות ובנין בע"מ המיועד להתפרסם בחודש ינואר 2022

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדך של הפנייה) בתשקיף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

(א) דוח רואה החשבון המבקר מיום 29 באוגוסט 2019 (לאחר הצגה מחדש) על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018.

(ב) דוח רואה חשבון המבקר מיום 29 באוגוסט 2019 (לאחר הצגה מחדש) על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9' 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.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

א. לוי השקעות ובנין בערבון מוגבל

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר, 2021

בלתי מבוקרים

א. לוי השקעות ובנין בערבון מוגבל

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר, 2021

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים על דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד והפסד כולל אחר
6-8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון (גרעון בהון)
9-10	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-17	באורים לדוחות הכספיים תמציתיים ביניים המאוחדים

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של א. לוי השקעות ובנין בע"מ והחברות המאוחדות שלה (להלן – "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר, 2021 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של תשעה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידוקים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

פסקת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 1ב' לדוחות הכספיים בדבר גרעון בהון חוזר ליום 30 בספטמבר 2021 בסך של כ- 70 מיליון ש"ח. יכולתה של החברה לפרוע את התחייבויותיה השוטפות, כפופה להתממשות תוכניות הדירקטוריון והנהלה של החברה ועיתוין בדבר מימוש נכסים וקרקעות, קבלת מימון לפרויקטים, מחזור הלוואות והשלמת הפרויקטים. להערכת החברה ביכולתה להביא למימוש תוכניותיה ולעמוד בהתחייבויותיה השוטפות.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 17 בינואר, 2022

ליום 31 בדצמבר, 2020	ליום 30 בספטמבר, 2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים:

9,193	3,693	2,527
1,853	3,758	761
4,733	5,641	2,259
234	2,014	2,235
10,248	12,377	9,392
3,479	5,147	221
2,605	2,780	2,768
1,968	1,956	2,055
39,583	32,976	16,790
9,493	15,486	2,639
83,389	85,828	41,647
-	18,317	-

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים בחשבונות ליווי בנקאי
מזומנים המוגבלים בשימוש
לקוחות
הכנסות לקבל מרוכשי דירות
חוב בעלי ענין
חייבים ויתרות חובה
חייבים בגין עסקת קומבינציה
מקרקעין לבניה ומלאי דירות
מלאי בניינים למכירה

נכס המוחזק למכירה

נכסים לא שוטפים:

1,040	930	1,221
132,678	119,236	128,957
18,235	6,056	18,788
95	127	24
152,048	126,349	148,990

נכסים בגין הטבות לעובדים, נטו
נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע, נטו
נכס זכות שימוש

235,437	230,494	190,637
---------	---------	---------

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר, 2020	ליום 30 בספטמבר, 2020	ליום 30 בספטמבר, 2021
מבוקר	מבוקר	מבוקר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

התחייבויות שוטפות:

4,711	4,570	5,249	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
12,905	7,436	19,076	אשראי מבעלי עניין
67,728	66,684	49,055	אשראי מאחרים
39,013	43,002	10,744	הלוואות בגין פרויקטים בביצוע
3,982	4,545	3,061	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
15,349	18,730	9,871	זכאים ויתרות זכות
682	625	690	הפרשות
4,236	4,428	4,871	מקדמות מרוכשי דירות ומקרקעין
9,422	9,629	9,255	מסים שוטפים לשלם

158,028	159,649	111,872
-	7,612	-

התחייבויות המתייחסות לנכס המוחזק למכירה

התחייבויות לא שוטפות:

39,226	40,085	37,166	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
6,378	11,984	-	הלוואות מבעלי עניין
-	30	-	התחייבות בגין חכירה
1,270	1,296	1,203	התחייבויות אחרות
17,583	15,737	16,678	מסים נדחים

64,457	69,132	55,047
--------	--------	--------

הון:

23,484	23,484	23,484	הון מניות
51,178	51,178	51,178	פרמיה על מניות
(2,857)	(2,857)	(2,857)	מניות אוצר
-	-	8,647	שטר הון
(58,421)	(62,728)	(55,346)	יתרת הפסד
9,048	-	9,546	הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע
(9,480)	(9,026)	(10,934)	קרנות הון אחרות
-	(5,950)	-	קרן הון בגין נכס מיועד למכירה

12,952	(5,899)	23,718
--------	---------	--------

סה"כ הון (גרעון בהון)

235,437	230,494	190,637
---------	---------	---------

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

מירנה עואד ג'השאן סמנכ"ל כספים	יונה לוי מנכ"ל משותף וחבר דירקטוריון	עזרא לוי יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל משותף	17 בינואר 2022 תאריך אישור הדוחות הכספיים
-----------------------------------	--	--	---

א. לוי השקעות ובנין בערבון מוגבל

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד והפסד כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר,		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר,		
2020	2020	2021	2020	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח (הפסד) למניה)					
76,549	38,929	17,155	66,061	64,059	הכנסות ממכירות ומהשכרת נכסים
62,132	34,067	15,048	54,289	49,585	עלות המכירות ועלות אחזקת נכסים מושכרים
14,417	4,862	2,107	11,772	14,474	רווח גולמי
182 (6,157)	- (32)	1,802 (34)	182 (94)	1,822 (101)	הכנסות אחרות הוצאות אחרות
15,082 (113) (7,004)	- (34) (2,279)	- (33) (1,593)	- (86) (5,562)	662 (106) (4,662)	עלית (ירידת) ערך ותוצאות מימוש נדל"ן להשקעה ונכסים אחרים, נטו הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות
16,407	2,517	2,249	6,212	12,089	רווח תפעולי
(20,672) 661	(4,450) 465	(2,366) 261	(14,272) 578	(9,126) 444	הוצאות מימון הכנסות מימון
(3,604) 34	(1,468) (155)	144 (165)	(7,482) (395)	3,407 (332)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה מסים על הכנסה
(3,570)	(1,623)	(21)	(7,877)	3,075	רווח (הפסד) נקי
הפסד כולל אחר (לאחר השפעת המס):					
סכומים שסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:					
625	1,237	(1,024)	1,160	(1,540)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ העברה לדוח רווח והפסד בגין מימוש פעילות חוץ
6,031 9,048	- -	- -	- -	- 584	הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע
15,704	1,237	(1,024)	1,160	(956)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
12,134	(386)	(1,045)	(6,717)	2,119	רווח (הפסד) כולל
רווח (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)					
(0.24)	(0.11)	(0.001)	(0.536)	0.209	רווח (הפסד) בסיסי ומדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

א. לוי השקעות ובנין בערבון מוגבל

מיוחס לבעלי מניות בחברה							
הון מניות	פרמיה על מניות	מניות אוצר (א)	שטר הון	יתרת הפסד	של פעילות חוץ	קרן הערכה מחדש	סה"כ הון
בלתי מבוקר							
אלפי ש"ח							
23,484	51,178	(2,857)	-	(58,421)	(9,480)	9,048	12,952
יתרה ליום 1 בינואר, 2021 (מבוקר)							
-	-	-	-	3,075	-	-	3,075
הפסד לתקופה התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ							
-	-	-	-	-	(1,454)	(86)	(1,540)
-	-	-	8,647	-	-	-	8,647
-	-	-	-	-	-	584	584
שטר הון הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע							
23,484	51,178	(2,857)	8,647	(55,346)	(10,934)	9,546	23,718
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2021							

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

א. לוי השקעות ובנין בערבון מוגבל

מיוחס לבעלי מניות בחברה						
הון מניות	פרמיה על מניות	מניות אוצר (א)	יתרת הפסד	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ למכירה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ למכירה	סה"כ הון
בלתי מבוקר אלפי ש"ח						
23,484	51,178	(2,857)	(54,851)	(16,136)	-	818
יתרה ליום 1 בינואר, 2020 (מבוקר)						
-	-	-	(7,877)	-	-	(7,877)
הפסד התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ						
-	-	-	-	1,160	-	1,160
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ להתאמות המיוחסות לנכס המוחזק למכירה						
-	-	-	-	5,950	(5,950)	-
23,484	51,178	(2,857)	(62,728)	(9,026)	(5,950)	(5,899)
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2020						

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

א. לוי השקעות ובנין בערבון מוגבל

הון מניות	פרמיה על מניות	מניות אוצר (א)	שטר הון	יתרת הפסד בלתי מבוקר אלפי ש"ח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	קרן הערכה מחדש	סה"כ הון
23,484	51,178	(2,857)	-	(55,325)	(9,967)	9,603	16,116
-	-	-	-	(21)	-	-	-
-	-	-	-	-	(967)	(57)	(1,024)
-	-	-	8,647	-	-	-	8,647
23,484	51,178	(2,857)	8,647	(55,346)	(10,934)	9,546	23,718

יתרה ליום 1 יולי, 2021 (מבוקר)

הפסד לתקופה
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
שטר הון

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2021

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

א. לוי השקעות ובנין בערבון מוגבל

מיוחס לבעלי מניות בחברה						
הון מניות	פרמיה על מניות	מניות אוצר (א)	יתרת הפסד	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ המתייחסות לנכס המוחזק למכירה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ המתייחסות לנכס המוחזק למכירה	סה"כ הון
בלתי מבוקר						
אלפי ש"ח						
23,484	51,178	(2,857)	(61,105)	(9,866)	(6,347)	(5,513)
-	-	-	(1,623)	-	-	(1,623)
-	-	-	-	840	397	1,237
23,484	51,178	(2,857)	(62,728)	(9,026)	(5,950)	(5,899)

יתרה ליום 1 ביולי, 2020 (מבוקר)

הפסד
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2020

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

א. לוי השקעות ובנין בערבון מוגבל

מיוחס לבעלי מניות בחברה						
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הערכה מחדש	מניות אוצר (א)	יתרת הפסד	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	סה"כ
מבוקר						
אלפי ש"ח						
23,484	51,178	-	(2,857)	(54,851)	(16,136)	818
יתרה ליום 1 בינואר 2020						
-	-	-	-	(3,570)	-	(3,570)
הפסד						
-	-	9,048	-	-	6,656	15,704
רווח כולל אחר						
23,484	51,178	9,048	(2,857)	(58,421)	(9,480)	12,952
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020						

(א) מניות החברה המוחזקות בידי החברה וחברה מאוחדת.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

א. לוי השקעות ובנין בערבון מוגבל

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2020	2021	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר
אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:				
(3,570)	(1,623)	(21)	(7,877)	3,075
רווח (הפסד) נקי				
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:				
התאמות לסעיפי רווח והפסד:				
23,553	14,470	4,755	19,350	15,807
319	78	87	241	241
726	153	162	471	542
34	155	165	395	332
(32)	-	(28)	(32)	(48)
(51)	(65)	1	59	(181)
(15,082)	-	-	-	(662)
6,031	-	-	-	-
1,894	(103)	(357)	2,053	(524)
17,324	14,688	4,785	22,537	15,507
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:				
444	(1,292)	1,236	(1,336)	(2,001)
(1,041)	(727)	(119)	(3,170)	856
(2,271)	(982)	(1,420)	(2,262)	(275)
(16,546)	(9,302)	1,795	(9,939)	22,793
44,791	32,942	6,652	38,798	6,854
(12,407)	(13,465)	(2,019)	(12,215)	635
(8,657)	(51)	(1,072)	(4,615)	(6,255)
4,313	7,123	5,053	5,262	22,607
מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:				
(23,553)	(14,470)	(4,755)	(19,350)	(15,807)
(1,603)	(161)	(48)	(1,578)	(148)
(25,156)	(14,631)	(4,803)	(20,928)	(15,955)
(7,089)	5,557	5,014	(1,006)	25,234

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

א. לוי השקעות ובנין בערבון מוגבל

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2020	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2021	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2020	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2021
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר
אלפי ש"ח				

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

4,992	(2,282)	3,636	3,087	1,092	ירידה (עליה) במזומנים בחשבונות ליווי
(314)	501	(4)	(1,201)	2,443	בנקאי
(577)	(109)	(33)	(126)	(138)	ירידה (עליה) במזומנים מוגבלים
39,445	-	-	21,260	-	רכישת נכסים קבועים ומקרקעין
64	-	28	64	48	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
43,610	(1,890)	3,627	23,084	3,445	תמורה ממימוש נכסים קבועים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים לפעילות מימון:

(3,491)	(2,876)	(221)	(5,159)	(2,295)	ירידה (עליה) באשראי בעלי עניין*
43,974	90	(140)	44,040	7,072	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(75,020)	(37,852)	(261)	(67,348)	(7,893)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
10,124	2,583	275	8,123	3,166	קבלת הלוואות בגין פרויקטים בביצוע
(26,844)	(10,635)	(6,993)	(20,854)	(31,435)	פרעון הלוואה בגין פרויקטים בביצוע
41,596	40,314	-	40,808	595	קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים
(19,505)	-	(2,063)	(19,849)	(4,536)	בנקאיים ואחרים
(29,166)	(8,376)	(9,403)	(20,239)	(35,326)	פרעון אשראי לזמן קצר מתאגידי בנקאים
7,355	(4,709)	(762)	1,839	(6,647)	ואחרים (ראה ב להלן)
(9)	28	(10)	7	(19)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
1,847	8,374	3,299	1,847	9,193	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
9,193	3,693	2,527	3,693	2,527	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים של פעילות חוץ
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

ב. פעילות שלא במזומן

-	-	-	-	5,553	ירידה באשראי בעלי עניין
-	-	(8,647)	-	8,647	התחייבות בגין שטר הון
-	-	8,647	-	-	שטר הון
-	-	-	-	(14,200)	פרעון אשראי לזמן קצר מתאגידים
					בנקאיים ואחרים

* התאמה לא מהותית

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

באור 1: כללי:

א. תיאור החברה:

א. לוי השקעות ובנין בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה ביום 8 באוגוסט, 1977 וביום 2 בפברואר 1994, הפכה לחברה ציבורית לאחר הנפקה ראשונה של מניותיה לציבור. החברה פועלת בעצמה ובאמצעות חברות בנות וקשורות (להלן: "הקבוצה"), בשני תחומי פעילות: יזום והקמת פרויקטים למגורים וכן בתחום השכרת נכסי מקרקעין מניבים בארץ ובמערב אירופה.

ביום 25 במרץ, 2018 נמחקו מניות החברה מהמסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב (להלן: "הבורסה"). ביום 1 בינואר 2020 החלה החברה לדווח לפי מתכונת דיווח חצי שנתית.

ביום 7 באפריל 2020, הגישו בעלי שליטה (להלן: "המזיעים") מפרט הצעת רכש מלאה (להלן: "המפרט"), לרכישת עד 3,546,081 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה ומהוות 23.72% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ו- 23.72% מזכויות ההצבעה בה בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"). על פי הצעת הרכש התמורה תהיה לפי 63 אג' למניה במזומן. התמורה הכוללת בגין המניות שמוצע לרכשן במידה והצעת הרכש תתקבל במלואה הינה 2,234,031 ש"ח, ביום 16 באפריל, 2020 התקבלה הצעת הרכש והחברה הפכה לחברה פרטית. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2021 ולתקופה של תשעה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

רשות ניירות ערך פתחה בהליך בירור מנהלי כנגד החברה ונושאי משרה בחשד לביצוע הפרות על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, וחוק העונשין, התשל"ז-1977, בעניין רישום שגוי שנעשה בספרי החברה בקשר לעסקאות עם קרובים של בעלי השליטה בחברה וההצגה מחדש בשל הרישום השגוי של הדוחות הכספיים של החברה לרבעון השני לשנת 2018, לרבעון השלישי לשנת 2018 והדוח השנתי לשנת 2018. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, הליך הבירור המנהלי עדיין מתקיים וטרם התקבלה החלטה של רשות ניירות ערך האם להגיש כתב טענות מנהלי.

ב. מצבה הכספי של החברה:

ליום 30 בספטמבר 2021, לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-70.2 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מהפורט להלן:

1. הלוואה מאחרים (צד ג') בסך של כ- 25 מיליון ש"ח, כנגד בטוחה של נכס המסווג בדוחות הכספיים כנדל"ן להשקעה מבנה ברחוב הירקון 185 ת"א (שווי הנכס על פי הערכת שווי המיוחס לחברה כ- 41 מיליון ש"ח) לפרעון בחודש אוגוסט, 2022. ביום 12 במאי 2021 פוצלה ההלוואה כאמור לעיל כך ששכום של כ-14 מיליון ש"ח הוסב כהלוואה של צד ג' לבעל השליטה כנגד יתרת זכות של החברה כלפי בעל השליטה. מתוך הסכום האמור, כ-8.6 מיליון ש"ח סווגו כשטר הון במסגרת סעיף הון. להערכת החברה ביכולתה למחזר ולגייס הלוואה חדשה באותו סכום או בסכום גבוה יותר כנגד הבטוחה כאמור לעיל עם אותו מלווה ו/או גופים פיננסיים/ בנקאיים אחרים באותם תנאים או בתנאים טובים יותר, לפרטים נוספים ראה ביאורים 18(ג') ו- 34 ב' לדוחות השנתיים המאוחדים.
2. אשראי מתאגידים בנקאים ואחרים לזמן קצר בסך של כ- 5 מיליון ש"ח כנגד בטוחה של נכס המסווג בדוחות הכספיים כרכוש קבוע – מבנה בחורב 30 חיפה המשמש נכון למועד פרסום הדוחות השנתיים כמשרדי החברה (שווי הנכס על פי הערכת שווי כ- 12 מיליון ש"ח). החברה חתמה על הצעה לקבלת מימון מגוף חוץ בנקאי (להלן: "המלווה") להקמת פרויקט ברחוב חורב 30 במסגרתו, ולאחר פרעון החוב לתאגיד הבנקאי כאמור לעיל והסרת השעבוד הקיים על הנכס, תקבל החברה סך של כ-4.2 מיליון ש"ח בשיעורי ריבית הנעים בטווחים שבין 3% עד 8%. התזרים הפנוי בסיום הפרויקט (לאחר פרעון ההלוואה למלווה) מסתכם לסך של כ- 7 מיליון ש"ח.
3. הלוואות מבעלי עניין לזמן קצר בתנאים זהים לתנאי ההלוואות שהועמדו לבעלי השליטה מחברת טריא פי2פי (להלן "המממן") בסך של כ- 18.2 מיליון ש"ח, נטו (בניכוי פקדון בסך 1.1 מיליון ש"ח אשר מוצג במזומנים מוגבלים בשימוש). להבטחת ההלוואות העמידה החברה כבטוחה לטובת המממן שלושה נכסים בבעלותה המסווגים כנדל"ן להשקעה, רכוש קבוע ומלאי מקרקעין בהתאמה, הנכס ברחוב חורב 28 חיפה (שווי הנכס ליום 30 בספטמבר 2021 כ- 6.5 מיליון ש"ח) המיועד לפרויקט עתידי כמצויין בסעיף 4 להלן, נכס בבעלות החברה ברחוב הרכבת ת"א (שווי הנכס על פי הערכת שווי ליום 30 בספטמבר 2021 כ- 4.7 מיליון ש"ח) ובנוסף כ-270 דונם בעומריה. להערכת החברה ניתן למחזר את ההלוואות לפחות בגובה ההלוואות הקיימות או לממש חלק מהנכסים המהווים בטוחות להלוואות.

באור 1: כללי (המשך):

ב. מצבה הכספית של החברה (המשך):

4. במהלך שנת 2021 חתמה החברה על הסכמי פינוי בינוי לגבי תת חלקות 1,2,3 ו-4 (להלן "הסכמי פינוי") על המקרקעין ברח' חורב 28 חיפה. בהתאם לפרוגרמה המוצעת, עולה כי התכנון הראשוני כולל הריסת שני מבנים הקיימים והקמת מבנה מגורים חדש בן 6 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית, אשר יכלול 22 יח"ד ו 44 מקומות חניה, זכויות הבניה נסמכות על תב"עות בתוקף, תמ"א 38. בהתאם להסכמי פינוי שנחתמו עם הדיירים חלק הדיירים בפרויקט הינו 5 יח"ד וחלק החברה בפרויקט הינו 17 יח"ד. בגין הפרויקט מעריכה החברה כי ניתן לקבל הלוואה בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח לאחר תשלום חוב לבעלי עניין בסך של 3.5 מיליון ש"ח כמצויין בסעיף 3 לעיל, בשיעורי ריבית הנעים בטווחים של בין 3% עד 8%. התזרים הפנוי בסיום הפרויקט (לאחר פרעון ההלוואה למלווה) מסתכם לסך של כ- 8 מיליון ש"ח.

5. בבעלות הקבוצה שני נכסי מקרקעין בפריו בשווי כולל בסך של כ- 21.9 מיליון אירו. בגין הנכסים קיימת הלוואה בסך של 10.2 מיליון אירו יחס LTV של 46% להערכת החברה ניתן למחזר או להגדיל את ההלוואה ביחס LTV של 60%.

6. החברה נמצאת בשלבי בניה שונים בפרויקטים באילת שלב א', ב' ו-ג' ועתלית שלב א ו-ב. בהתאם לתזרים המזומנים הפנוי בניכוי החזר הלוואות בגין הפרויקטים, יתרת הלוואות עודפים בסים הפרויקטים מסתכמת לסך של כ- 6 מיליון ש"ח אשר יממון מקבלת הלוואות בפרויקטים חדשים שנמצאים בשלבים שונים של ביצוע, או קבלת הלוואות נוספות כנגד נכסים בבעלות הקבוצה.

7. ביום 27.10.2021 זכתה החברה במכרז בחדרה בסכום כולל של 30 מיליון ש"ח, הכולל 3 מגרשים עליהם ניתן להקים 12 יח"ד, ו-7 מגרשים עליהם ניתן להקים 14 יח"ד ובסך הכל 26 יח"ד. בהתאם לתנאי הזכייה במכרז החברה נדרשת לשלם יתרת התמורה בסך של כ-28.3 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ עד לתאריך 25.01.2022, החברה התקשרה עם גוף מלווה פיננסי לצורך קבלת מימון לרכישת הקרקע לתשלום המיועד ביום 25.01.22. בהתאם לדוח אפס שהוכן ע"י החברה הרווח הצפוי מסתכם לסך של כ-12 מיליון ש"ח.

להערכת החברה הפעולות הנ"ל ביחד עם תזרים המזומנים השוטף שלה ופעולות אחרות של מימוש נכסים, מיחזר הלוואות וקבלת הלוואות חדשות כנגד נכסים קיימים ופרויקטים מתוכננים יאפשרו לה לעמוד בפירעון התחייבויותיה השוטפות.

ג. משבר וירוס הקורונה:

בהמשך לביאור 1ג' לדוחות התקופתיים ליום 31 בדצמבר 2020, לאחר סיום הסגר השלישי, והאצת מבצע החיסונים, ממשלת ישראל חזרה במתן הקלות לכלל המשק באופן מדורג תוך מתן הקלות בעיקר לקהלים מחוסנים עד כדי הסרה של מרבית המגבלות שהוטלו.

בנוסף לאמור, בחלקים נרחבים בעולם עדיין שוררת אי וודאות ניכרת להמשך מגמת צמצום התחלואה לרבות עקב התשפטות זן דלתא של נגיף הקורונה במדינות השונות.

השכרה והפעלה של נכסים מניבים בישראל ובצרפת:

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2021 היקפי הוויתורים / ההפחות של הכנסות מדמי שכירות בישראל הסתכמו לסך של 91 אלפי ש"ח ולא היו וויתורים/הפחות בהכנסות מדמי שכירות בצרפת.

הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחר התפתחויות בנושא נגיף הקורונה בישראל ובעולם ופועלת בהתאם להנחיות הרשויות השונות.

א. לוי השקעות ובנין בערבון מוגבל

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים:

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 - דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ב. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים:

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, מתבססת הקבוצה על הערכות שווי המבוצעות על ידי שמאים בלתי תלויים אחת לשנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת הקבוצה את הצורך בעדכון אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה, ביחס לשווי ההוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגבי הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן, נכון לתאריך הדיווח ביניים. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים, וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי ההוגן של הנכס. במידה ולהערכת הקבוצה, קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך, שהשווי ההוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי, מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת הקבוצה למועד הדיווח ביניים, את השווי ההוגן של נכסים, אלו באמצעות שמאי חיצוני, או על ידי הערכה המבוצעת על ידי הקבוצה.

באור 3 - מידע בדבר מגזרים עסקיים:

א. כללי:

כאמור בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בקבוצה מגזרי פעילות כדלקמן:

1. מגזר יזום ובניה - הקבוצה עוסקת בבניה של יחידות דיור בפרויקטים שונים ברחבי הארץ כיום וכקבלן בונה.
2. מגזר השכרת נכסי מקרקעין מניבים - הקבוצה רוכשת, מפתחת ומשביחה נכסים מניבים באירופה ובארץ וכן משכירה לאחרים נכסים שונים שבבעלותה.

ב. מידע בדבר מגזרי פעילות:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2021			
השכרת נכסי מקרקעין מניבים (*)			
סה"כ	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	ייזום ובניה	
64,059	3,385	60,674	סה"כ הכנסות
16,751	5,500	11,251	רווח מגזרי
(4,662)			הוצאות משותפות בלתי מוקצות
(8,682)			הוצאות מימון, נטו
3,407			רווח לפני מסים על הכנסה

א. לוי השקעות ובנין בערבון מוגבל

באור 3 - מידע בדבר מגזרים עסקיים המשך:
ב. מידע בדבר מגזרי פעילות (המשך):

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2020		
סה"כ	השכרת נכסי מקרקעין מניבים (*) בלתי מבוקר אלפי ש"ח	ייזום ובניה
66,061	4,238	61,823
11,774	3,911	7,863
(5,562)		
(13,694)		
(7,482)		

סה"כ הכנסות
רווח מגזרי
הוצאות משותפות בלתי מוקצות
הוצאות מימון, נטו
הפסד לפני מסים על הכנסה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2021		
סה"כ	השכרת נכסי מקרקעין מניבים (*) בלתי מבוקר אלפי ש"ח	ייזום ובניה
17,155	1,133	16,022
3,842	2,768	1,074
(1,593)		
(2,105)		
144		

סה"כ הכנסות
רווח מגזרי
הוצאות משותפות בלתי מוקצות
הוצאות מימון, נטו
רווח לפני מסים על הכנסה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2020		
סה"כ	השכרת נכסי מקרקעין מניבים (*) בלתי מבוקר אלפי ש"ח	ייזום ובניה
38,929	1,381	37,548
4,796	1,213	3,583
(2,279)		
(3,985)		
(1,468)		

סה"כ הכנסות
רווח מגזרי
הוצאות משותפות בלתי מוקצות
הוצאות מימון, נטו
הפסד לפני מסים על הכנסה

א. לוי השקעות ובנין בערבון מוגבל

באור 3 - מידע בדבר מגזרים עסקיים המשך:

ב. מידע בדבר מגזרי פעילות (המשך):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020		
סה"כ	מקרקעין מניבים (*)	השכרת נכסי
אלפי ש"ח	מבוקר	ייזום ובניה
76,549	5,277	71,272
23,411	13,898	9,513
(7,004)		
(20,011)		
(3,604)		

סה"כ הכנסות

רווח מגזרי

הוצאות משותפות בלתי מוקצות

הוצאות מימון, נטו

הפסד לפני מסים על הכנסה

(*) כולל רווח משערוך ותוצאות מימוש נדל"ן להשקעה.

נכסים המשמשים את המגזר:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח		
96,414	87,873	55,623
139,023	142,621	135,014
235,437	230,494	190,637

ייזום ובניה

השכרת נכסי מקרקעין מניבים

סך הכל נכסים במאוחד

התחייבויות המגזר:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח		
109,166	115,525	71,119
95,736	105,131	79,122
204,902	220,656	150,241
17,583	15,737	16,678
2,22,485	236,393	166,919

ייזום ובניה

השכרת נכסי מקרקעין מניבים

התחייבויות שלא הוקצו למגזרים

סך הכל התחייבויות במאוחד

באור 4 - צדדים קשורים

פרופורמה

נתוני פרופורמה מציגים את מצבה הכספי של החברה ואת תוצאות פעולותיה על מנת לשקף את ההשפעה של התקשרות המשך בתמורה שונה מול בעלי שליטה בחברה

להלן נתוני פרופורמה על סעיפי הדוח רווח והפסד :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2020

נתונים בפועל עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה אלפי ש"ח	נתוני פרופורמה
7,004 (3,570)	248 (248)	7,252 (3,818)

הוצאות הנהלה וכלליות
הפסד לתקופה

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר, 2020

נתונים בפועל עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה אלפי ש"ח	נתוני פרופורמה
5,562 (7,877)	248 (248)	5,810 (8,125)

הוצאות הנהלה וכלליות-שכר עבודה ונלוות
הפסד לתקופה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר, 2020

נתונים בפועל עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה אלפי ש"ח	נתוני פרופורמה
2,279 (1,623)	68 (68)	2,347 (1,691)

הוצאות הנהלה וכלליות-שכר עבודה ונלוות
הפסד לתקופה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2020

נתונים בפועל עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה אלפי ש"ח	נתוני פרופורמה
(0.24)	(0.01)	(0.25)

הפסד בסיסי ומדולל

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר, 2020

נתונים בפועל עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה אלפי ש"ח	נתוני פרופורמה
(0.536)	(0.014)	(0.55)

הפסד בסיסי ומדולל

באור 4 - צדדים קשורים - המשך

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר, 2020

נתונים		
בפועל עובר	התאמות	נתונים
לאירוע	לנתוני	נתוני
הפרופורמה	פרופורמה	פרופורמה
אלפי ש"ח		
(0.11)	(0.01)	(0.12)

הפסד בסיסי ומדולל

באור 5 - אירועים בתקופת הדיווח ולאחר תקופת הדיווח:

לעניין אירועים משמעותיים בתקופת הדוח ולאחריה ראה ביאור 34 "אירועים לאחר תאריך מאזן" בדוחות התקופתיים ליום 31 בדצמבר 2020.

א. לוי השקעות ובנין בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר, 2021

בלתי מבוקר

א. לוי השקעות ובנין בע"מ

**נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה**

ליום 30 בספטמבר, 2021

בלתי מבוקר

תוכן העניינים

עמוד

2-3	דוח סקירה מיוחד של רואי החשבון לפי תקנה 38ד'
4-5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
6	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד והפסד כולל אחר המיוחסים לחברה
7-8	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
9	מידע נוסף

הנדון: דוח סקירה מיוחד של רואי החשבון המבקר לבעלי המניות של א. לוי השקעות ובנין בע"מ על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים, התש"ל-1970)

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של א. לוי השקעות ובנין בע"מ (להלן: "החברה"), ליום 30 בספטמבר, 2021 ולתקופה של תשעה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

פסקת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 1ב' לדוחות הכספיים בדבר גרעון בהון חוזר ליום 30 בספטמבר 2021 בסך של כ- 158 מיליון ש"ח. יכולתה של החברה לפרוע את התחייבויותיה השוטפות, כפופה להתממשות תוכניות הדירקטוריון וההנהלה של החברה ועיתוין בדבר מימוש נכסים וקרקעות, קבלת מימון לפרויקטים, מחזור הלוואות והשלמת הפרויקטים. להערכת החברה ביכולתה להביא למימוש תוכניותיה ולעמוד בהתחייבויותיה השוטפות.

זיו האפט

רואי חשבון

17 בינואר, 2022

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קריית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית | נצרת עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111 | 04-6555888 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** bdo@bdo.co.il **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר, 2021 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר, 2020	ליום 30 בספטמבר, 2020 2021	
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים:

8,811	2,686	2,197	מזומנים ושווי מזומנים
1,853	3,758	761	מזומנים בחשבונות ליווי בנקאי
4,137	5,033	1,695	מזומנים המוגבלים בשימוש
234	1,801	2,074	לקוחות
10,248	12,377	9,392	הכנסות לקבל מרוכשי דירות
3,484	5,152	221	חוב מבעל עניין
3,480	3,551	4,677	חייבים ויתרות חובה
38,102	31,495	15,309	מקרקעין לבניה ומלאי דירות
9,493	15,486	2,639	מלאי בניינים למכירה
79,842	81,339	38,965	סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים:

119,414	125,921	113,717	השקעה בחברות מאוחדות
1,040	936	1,221	נכסים בגין הטבות לעובדים, נטו
49,615	40,995	50,277	נדל"ן להשקעה
14,922	4,880	15,661	רכוש קבוע, נטו
95	127	24	נכס זכות שימוש
185,086	172,859	180,900	סה"כ נכסים לא שוטפים
264,928	254,198	219,865	

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

ליום 31 בדצמבר, 2020	ליום 30 בספטמבר, 2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
4,711	4,554	5,249
12,905	7,436	19,076
67,728	66,684	49,055
39,013	43,002	10,744
3,847	3,985	2,776
13,027	16,046	8,318
4,236	4,428	4,871
439	382	447
99,623	101,493	95,555
245,529	248,010	196,091
69	73	56
6,378	11,984	-
-	30	-
6,447	12,087	56
23,484	23,484	23,484
51,178	51,178	51,178
(2,857)	(2,857)	(2,857)
-	-	8,647
(58,421)	(62,728)	(55,346)
9,048	-	9,546
(9,480)	(9,026)	(10,934)
-	(5,950)	-
12,952	(5,899)	23,718
264,928	254,198	219,865

התחייבויות שוטפות:

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
אשראי מבעלי עניין
אשראי מאחרים
הלוואות בגין פרויקטים בביצוע
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
מקדמות מרוכשי דירות ומקרקעין
הפרשות
חברות מוחזקות

סה"כ התחייבויות שוטפות**התחייבויות לא שוטפות:**

התחייבויות לתאגידים בנקאיים
הלוואות מבעלי עניין
התחייבויות בגין חכירה

סה"כ התחייבויות לא שוטפות**הון (גרעון בהון) המיוחס לבעלי מניות****החברה:**

הון מניות
פרמיה על מניות
מניות באוצר
שטר הון
יתרת הפסד
הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע
קרנות הון אחרות
קרן הון בגין נכס מיועד למכירה
סה"כ הון (גרעון בהון)

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

17 בינואר 2022	לוי יונה	עזרא לוי	תאריך אישור הדוחות הכספיים
מירנה עואד ג'השאן סמנכ"ל כספים	חבר דירקטוריון ומנכ"ל משותף	יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל משותף	

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד והפסד כולל אחר המיזוגים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2020	2021	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2020	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח	בלתי מבוקר		
72,012	37,247	16,458	62,237	61,905	הכנסות ממכירות ומהשכרת נכסים עלות המכירות ועלות אחזקת נכסים מושכרים
61,335	33,411	14,956	53,474	49,930	
10,677	3,836	1,502	8,763	11,975	רווח גולמי
8,620	-	-	-	662	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(113)	(34)	(33)	(86)	(106)	הוצאות מכירה ושיווק
(6,106)	(2,104)	(1,355)	(4,935)	(3,991)	הוצאות הנהלה וכלליות
2,401	(2,138)	(1,388)	(5,021)	(3,435)	
13,078	1,698	114	3,742	8,540	רווח תפעולי
(18,742)	(4,195)	(2,252)	(13,245)	(8,611)	הוצאות מימון
839	836	-	949	149	הכנסות מימון
(2,022)	(2,417)	1,768	(2,990)	2,325	הכנסות (הוצאות) מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
(2,291)	(5,445)	(1,440)	(4,415)	(1,284)	רווח (הפסד) מחברות מוחזקות
8,082	7,900	1,802	8,082	1,822	הכנסות אחרות
(4,670)	-	-	-	-	הוצאות אחרות
(5,726)	(1,623)	(8)	(7,877)	2,941	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
2,156	-	(13)	--	134	מסכים על ההכנסה
(3,570)	(1,623)	(21)	(7,877)	3,075	רווח נקי הפסד המיזוג לחברה
					הפסד כולל אחר המיזוג לחברה:
					סכומים שישווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:
6,031	-	-	-	-	העברה לדוח רווח והפסד בגין מימוש פעילויות חוץ
625	1,237	(1,024)	1,160	(1,540)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
9,048	-	-	-	584	הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע
15,704	1,237	(1,024)	1,160	(956)	
12,134	(386)	(1,045)	(6,717)	2,119	סה"כ רווח (הפסד) כולל המיזוג לחברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2020	2021	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:				
(3,570)	(1,623)	(21)	(7,877)	3,075
רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה				
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:				
התאמות לסעיפי רווח והפסד:				
22,600	14,251	4,603	18,563	15,340
295	45	51	144	149
הוצאות מימון, נטו				
380	121	133	325	443
שינויים ביתרת ניכיון אג"ח והוצאות				
(44)	(64)	1	60	(181)
(2,156)	-	13	-	(134)
(32)	-	(28)	(32)	(48)
(7,900)	(7,900)	-	(7,900)	-
2,291	5,445	1,440	4,415	1,284
(8,620)	-	-	-	(662)
פחת				
שינויים בנכסים בשל הטבות לעובדים,				
נטו				
מיסים על ההכנסה				
רווח הון				
דיבידנד מחברה מוחזקת				
הפסד (רווח) בגין חברות מוחזקות				
עליית ערך נדל"ן להשקעה				
העברה לדוח רווח והפסד בגין מימוש				
פעילות חוץ				
שערור (שחיקת) התחייבויות לתאגידים				
בנקאיים והתחייבויות אחרות לזמן				
ארוך				
2,717	1,729	(1,978)	3,978	(2,958)
14,201	13,627	4,235	19,553	13,233
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:				
444	(1,079)	1,316	(1,123)	(1,840)
(1,041)	(723)	(119)	(3,170)	856
(1,345)	(170)	(2,029)	(1,368)	(1,197)
ירידה (עלייה) בלקוחות				
עלייה בהכנסות לקבל בגין רוכשי דירות				
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה				
ירידה (עלייה) במקרקעין לבניה ומלאי				
(17,392)	(10,148)	1,795	(10,785)	22,793
44,791	32,942	6,652	38,798	6,854
(11,595)	(12,653)	(2,019)	(11,403)	635
(7,789)	(770)	(993)	(4,693)	(5,693)
דירות				
ירידה (עלייה) במלאי בניינים למכירה				
עלייה במקדמות לקוחות				
עלייה (ירידה) בספקים וזכאים אחרים				
6,073	7,395	4,603	6,256	22,408
מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:				
(22,600)	(14,251)	(4,603)	(18,563)	(15,340)
(61)	(14)	(13)	(48)	(40)
(22,661)	(14,265)	(4,616)	(18,611)	(15,380)
(5,957)	5,134	4,201	(679)	23,336
מזומנים נטו ששימשו (שנבעו) לפעילות שוטפת				

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020 מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2020 בלתי מבוקר אלפי ש"ח	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2020 בלתי מבוקר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2021 בלתי מבוקר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2021 בלתי מבוקר
2,595	(2,282)	3,636	690	1,092
(908)	(102)	(4)	(1,804)	2,443
(577)	(109)	(33)	(126)	(130)
64	-	28	64	48
21,260	-	-	21,260	-
21,787	172	524	11,316	1,762
44,221	(2,321)	4,151	31,400	5,215
(3,496)	(2,881)	(221)	(5,164)	(2,290)
10,124	2,583	275	8,123	3,166
(26,844)	(10,635)	(6,993)	(20,854)	(31,435)
5,777	90	(140)	5,777	7,072
(38,270)	(37,670)	(264)	(38,027)	(7,737)
41,596	40,305	-	40,799	595
(19,433)	-	(2,058)	(19,782)	(4,536)
(30,546)	(8,208)	(9,401)	(29,128)	(35,165)
7,718	(5,395)	(1,049)	1,593	(6,614)
1,093	8,081	3,246	1,093	8,811
8,811	2,686	2,197	2,686	2,197
-	-	-	-	5,553
-	-	(8,647)	-	8,647
-	-	8,647	-	(14,200)

ירידה (עלייה) במזומנים בחשבונות

ליווי בנקאי

ירידה (עלייה) במזומנים מוגבלים

רכישת נכסים קבועים ומקרקעין

תמורה ממימוש נכסים קבועים

תמורה בגין מכירת נדל"ן להשקעה

קבלת אשראי (החזר) מחברות

מאוחדות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות

השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

ירידה באשראי בעלי עניין

קבלת הלוואות בגין פרויקטים

בביצוע

פרעון הלוואות בגין פרויקטים

בביצוע

קבלת הלוואה לזמן ארוך

פרעון הלוואות לזמן ארוך

קבלת אשראי לזמן קצר תאגידים

בנקאיים ואחרים, נטו

פרעון אשראי לזמן קצר תאגידים

בנקאיים ואחרים (ראה ב להלן)

מזומנים נטו ששימשו לפעילות

מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי

מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים

לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף

התקופה

ב. פעולות שלא במזומן

ירידה באשראי בעלי עניין

התחייבות בגין שטר הון

שטר הון

פרעון אשראי לזמן קצר מתאגידים

בנקאיים ואחרים

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

ביאור 1 - כללי:

א. לוי השקעות ובנין בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה ביום 8 באוגוסט, 1977 וביום 2 בפברואר 1994, הפכה לחברה ציבורית לאחר הנפקה ראשונה של מניותיה לציבור. החברה פועלת בעצמה ובאמצעות חברות בנות וקשורות (להלן: "הקבוצה"), בשני תחומי פעילות: יזום והקמת פרויקטים למגורים וכן בתחום השכרת נכסי מקרקעין מניבים בארץ ובמערב אירופה.

ביום 7 באפריל 2020, הגישו בעלי שליטה (להלן: "המציעים") מפרט הצעת רכש מלאה (להלן: "המפרט"), לרכישת עד 3,546,081 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה ומהוות 23.72% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ו- 23.72% מזכויות ההצבעה בה בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"). על פי הצעת הרכש התמורה תהיה לפי 63 אג' למניה במזומן. התמורה הכוללת בגין המניות שמוצע לרכשן במידה והצעת הרכש תתקבל במלואה הינה 2,234,031 ש"ח, ביום 16 באפריל, 2020 התקבלה הצעת הרכש והחברה הפכה לחברה פרטית.

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר 2021 ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם וכן עם תמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2021 (להלן - "דוחות כספיים ביניים מאוחדים").

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2020.

רשות ניירות ערך פתחה בהליך בירור מנהלי כנגד החברה ונושאי משרה בחשד לביצוע הפרות על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, וחוק העונשין, התשל"ז-1977, בעניין רישום שגוי שנעשה בספרי החברה בקשר לעסקאות עם קרובים של בעלי השליטה בחברה וההצגה מחדש בשל הרישום השגוי של הדוחות הכספיים של החברה לרבעון השני לשנת 2018, לרבעון השלישי לשנת 2018 והדוח השנתי לשנת 2018. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, הליך הבירור המנהלי עדיין מתקיים וטרם התקבלה החלטה של רשות ניירות ערך האם להגיש כתב טענות מנהלי.

ב. מצבה הכספי של החברה:

ליום 30 בספטמבר 2021, לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-157.1 מיליון ש"ח (הגרעון כולל סך של 95.6 מיליון ש"ח חוב לחברות מוחזקות כנגד החוב אין בטוחות והחברה פועלת להאריך את ההלוואות מעת לעת). הנובע בעיקר מהמפורט להלן:

1. הלוואה מאחרים (צד ג') בסך של כ-25 מיליון ש"ח, כנגד בטוחה של נכס המסווג בדוחות הכספיים כנדל"ן להשקעה מבנה ברחוב הירקון 185 ת"א (שווי הנכס על פי הערכת שווי המיוחס לחברה כ-41 מיליון ש"ח). לפירעון בחודש אוגוסט, 2022, ביום 12 במאי 2021 פוצלה ההלוואה כאמור לעיל כך שסכום של כ-14 מיליון ש"ח הוסב כהלוואה של צד ג' לבעל השליטה כנגד יתרת זכות של החברה כלפי בעל השליטה. מתוך הסכום האמור, כ-8.6 מיליון ש"ח סווגו כשטר הון במסגרת סעיף הון. להערכת החברה ביכולתה למחזר ולגייס הלוואה חדשה באותו סכום או בסכום גבוה יותר כנגד הבטוחה כאמור לעיל עם אותו מלווה ו/או גופים פיננסיים/ בנקאיים אחרים באותם תנאים או בתנאים טובים יותר. לפרטים נוספים ראה ביאורים 18ג' (3) ו-34ב' לדוחות השנתיים המאוחדים.
2. אשראי מתאגידים בנקאים ואחרים לזמן קצר בסך של כ-5 מיליון ש"ח כנגד בטוחה של נכס המסווג בדוחות הכספיים כרכוש קבוע – מבנה בחורב 30 חיפה המשמש נכון למועד פרסום הדוחות השנתיים כמשרדי החברה (שווי הנכס על פי הערכת שווי כ-12 מיליון ש"ח). החברה חתמה על הצעה לקבלת מימון מגוף חוץ בנקאי (להלן: "המלווה") להקמת פרויקט ברחוב חורב 30 במסגרתו ולאחר פירעון החוב לתאגיד הבנקאי כאמור לעיל והסרת השעבוד הקיים על הנכס תקבל החברה סך של 4.2 מיליון ש"ח בשיעורי ריבית בטוחים שבין 3% עד 8%, התזרים הפנוי בסיום הפרויקט (לאחר פירעון ההלוואה למלווה) מסתכם לסך של כ-7 מיליון ש"ח.
3. הלוואות מבעלי עניין לזמן קצר בתנאים זהים לתנאי ההלוואות שהועמדו לבעלי השליטה מחברת טריא פי2פי (להלן: "המממן") בסך של כ-18.2 מיליון ש"ח, נטו (בניכוי פקדון בסך 1.1 מיליון ש"ח אשר מוצג במזומנים מוגבלים בשימוש). להבטחת ההלוואות העמידה החברה כבטוחה לטובת המממן שלושה נכסים בבעלות המסווגים כנדל"ן להשקעה, רכוש קבוע ומלאי מקרקעין בהתאמה, הנכס ברחוב חורב 28 חיפה (שווי הנכס ליום 30 ביוני 2021 6.5 מיליון ש"ח) המיועד לפרויקט עתידי כמצוין בסעיף 4 להלן, נכס בבעלות החברה ברחוב הרכבת ת"א (שווי הנכס על פי הערכת שווי כ-4.7 מיליון ש"ח) ובנוסף כ-270 דונם בעומרת בעלות. להערכת החברה ניתן למחזר את ההלוואות לפחות בגובה ההלוואות הקיימות או לממש חלק מהנכסים המהווים בטוחות להלוואות.

ביאור 1 - כללי (המשך):

4. במהלך שנת 2021 חתמה החברה על הסכמי פינוי בינוי לגבי תת חלקות 1,2,3 ו-4 (להלן "הסכמי פינוי"), על המקרקעין ברח' חורב 28. בהתאם לפרוגרמה המוצעת, עולה כי התכנון הראשוני כולל הריסת שני מבנים הקיימים והקמת מבנה מגורים חדש בן 6 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית, אשר יכלול 22 יח"ד ו 44 מקומות חניה, זכויות הבניה נסמכות על תב"עות בתוקף, תמ"א 38. בהתאם להסכמי פינוי שנחתמו עם הדיירים חלק הדיירים בפרוייקט הינו 5 יח"ד וחלק החברה 17 יח"ד. בגין הפרוייקט ניתן לקבל הלוואה בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח לאחר תשלום חוב לבעלי עניין בסך של 3.5 מיליון ש"ח כמצוין בסעיף 3 לעיל, בשיעור ריבית בטוחים שבין 3% עד 8%. התזרים הפנוי בסיום הפרוייקט (לאחר פרעון ההלוואה למלווה) מסתכם לסך של כ- 8 מיליון ש"ח.

5. בבעלות הקבוצה שני נכסי מקרקעין בפריו בשווי כולל בסך של כ- 21.9 מיליון אירו בגין הנכסים קיימת הלוואה בסך של 10.2 מיליון אירו יחס LTV של 46%. להערכת החברה ניתן למחזר או להגדיל את ההלוואה ביחס LTV של 60%.

6. החברה נמצאת בשלבי בניה שונים בפרוייקטים באילת שלב א', ב' ו-ג' ועתלית שלב א ו-ב. בהתאם לתזרים המזומנים הפנוי בניכוי החזר הלוואות בגין הפרוייקטים, יתרת הלוואות עודפים בסיום הפרוייקטים מסתכמת לסך של כ- 6 מיליון ש"ח אשר ימומן מקבלת הלוואות בפרוייקטים חדשים שנמצאים בשלבים שונים של ביצוע, או קבלת הלוואות נוספות כנגד נכסים בבעלות הקבוצה.

7. ביום 27.10.2021 זכתה החברה במכרז בחדרה בסכום כולל של 30 מיליון ש"ח, הכולל 3 מגרשים עליהם ניתן להקים 12 יח"ד ו-7 מגרשים עליהם ניתן להקים 14 יח"ד ובסך הכל 26 יח"ד. בהתאם לתנאי הזכייה במכרז החברה נדרשת לשלם יתרת התמורה בסך של כ- 28.3 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ עד לתאריך 25.01.2022, החברה התקשרה עם גוף מלווה פיננסי לצורך קבלת מימון לרכישת הקרקע לתשלום המיועד ביום 25.01.22. בהתאם לדוח אפס שהוכן ע"י החברה הרווח הצפוי מסתכם לסך של כ- 12 מיליון ש"ח.

להערכת החברה הפעולות הנ"ל ביחד עם תזרים המזומנים השוטף שלה ופעולות אחרות של מימוש נכסים, מחזור הלוואות וקבלת הלוואות חדשות כנגד נכסים קיימים ופרוייקטים מתוכננים יאפשרו לה לעמוד בפירעון התחייבויותיה השוטפות.

ג. משבר וירוס הקורונה:

בהמשך לביאור ג' לדוחות התקופתיים ליום 31 בדצמבר 2020, לאחר סיום הסגר השלישי, והאצת מבצע החיסונים, ממשלת ישראל חזרה במתן הקלות לכלל המשק באופן מדורג תוך מתן הקלות בעיקר לקהלים מחוסנים עד כדי הסרה של מרבית המגבלות שהוטלו.

בנוסף לאמור, בחלקים נרחבים בעולם עדיין שוררת אי וודאות ניכרת להמשך מגמת צמצום התחלואה לרבות עקב התפשטות זן דלתא של נגיף הקורונה במדינות השונות.

השכרה והפעלה של נכסים מניבים בישראל ובצרפת:

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2021 היקפי הוויתורים / ההפחות של הכנסות מדמי שכירות בישראל הסתכמו לסך של 91 אלפי ש"ח ולא היו וויתורים/הפחות בהכנסות מדמי שכירות בצרפת.

הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחר התפתחויות בנושא נגיף הקורונה בישראל ובעולם ופועלת בהתאם להנחיות הרשויות השונות.

ביאור 2 - צדדים קשורים:

פרופורמה:

נתוני פרופורמה מציגים את מצבה הכספי של החברה ואת תוצאות פעולותיה על מנת לשקף את ההשפעה של התקשרות המשך בתמורה שונה מול בעלי שליטה בחברה

להלן נתוני פרופורמה על סעיפי הדוח רווח והפסד כולל אחר:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

נתונים בפועל עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה אלפי ש"ח	נתוני פרופורמה
6,106	248	7,252
(3,570)	(248)	(3,818)

הוצאות הנהלה וכלליות
הפסד לתקופה

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר 2020

נתונים בפועל עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה אלפי ש"ח	נתוני פרופורמה
4,935	248	5,183
(7,877)	(248)	(8,125)

הוצאות הנהלה וכלליות
הפסד לתקופה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר, 2020

נתונים בפועל עובר לאירוע הפרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה אלפי ש"ח	נתוני פרופורמה
2,104	68	2,172
(1,623)	(68)	(1,691)

הוצאות הנהלה וכלליות
הפסד לתקופה

א. לוי השקעות ובנין בערבון מוגבל

**דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2020**

א. לוי השקעות ובנין בערבון מוגבל

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח (הפסד) כולל אחר
6-7	דוחות מאוחדים על השינויים בהון (גרעון בהון)
8-9	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-69	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020
70	נספח לבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים - רשימת חברות הקבוצה



דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של א. לוי השקעות ובנין בערבון מוגבל

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של א. לוי השקעות ובנין בערבון מוגבל (להלן – "הקבוצה") ליום 31 בדצמבר 2020 ו- 2019 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח (הפסד) כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הדוחות הכספיים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2018 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, בוקרו, על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים אשר חוות דעתם עליהם מיום 29 באוגוסט 2019 הייתה בלתי מסויגת ובנוסח האחד, וכללו הפניית תשומת לב לביאורים הרלוונטיים בדבר התאמות בדרך של הצגה מחדש (Restatement) של הדוחות הכספיים לתקופות האמורות על מנת לשקף בהם למפרע את השפעות תיקון הטעויות בטיפול החשבונאי בעסקאות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים ומתן הגילויים הנדרשים לגבי עסקאות עמם.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"ל-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2020 ו- 2019 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 1ב' לדוחות הכספיים בדבר גרעון בהון חוזר ליום 31 בדצמבר 2020 בסך של כ- 74.6 מיליון ש"ח להפסד שוטף בסך של כ- 3.6 מיליון ש"ח ולתזרים שלילי שוטף בסך של 7.1 מיליון ש"ח לשנה שהסתיימה באותו תאריך. יכולתה של החברה לפרוע את התחייבויותיה השוטפות, כפופה להתממשות תכניות הדירקטוריון וההנהלה של החברה ועיתוין בדבר מימוש נכסים וקרקעות, קבלת מימון לפרויקטים מיחזור הלוואות והשלמת הפרויקטים. להערכת החברה ביכולתה להביא למימוש תכניותיה ולעמוד בהתחייבויותיה השוטפות.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 17 בינואר 2022

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית | נצרת עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111 | 04-6555888 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** bdo@bdo.co.il **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

ליום 31 בדצמבר		באור	
2019	2020		
אלפי ש"ח			
			נכסים
			נכסים שוטפים:
1,847	9,193	4	מזומנים ושווי מזומנים
6,845	1,853	5	מזומנים בחשבונות ליווי בנקאי
3,437	4,733	32,6 א'	מזומנים המוגבלים בשימוש
678	234	32,7 א'	לקוחות
9,207	10,248	7 ב'	הכנסות לקבל מרוכשי דירות
-	3,479	32 א'	בעלי עניין
469	2,605	8	חייבים ויתרות חובה
1,796	1,968	9	חייבים בגין עסקת קומבינציה
20,088	39,583	10	מקרקעין לבניה ומלאי דירות
54,284	9,493	11	מלאי בניינים למכירה
2,949	-	33 ד'(13)	מלאי דירות- בעלי שליטה
27,370	-	12	נכס המסווג כמוחזק למכירה
128,970	83,389		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים:
989	1,040	24	נכסים בשל הטבות לעובדים, נטו
134,014	132,678	14	נדל"ן להשקעה
6,082	18,235	15	רכוש קבוע, נטו
205	95		נכס זכות שימוש
141,290	152,048		סה"כ נכסים לא שוטפים
270,260	235,437		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2019	2020		
אלפי ש"ח			
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות:
7,845	4,711	16	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
15,900	12,905	17א'	אשראי מבעלי עניין
29,891	67,728	18א'	הלוואות מאחרים
55,733	39,013	19	הלוואות בגין פרויקטים בביצוע
5,659	3,982	20	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
12	-		התחייבויות לבעלי עניין
22,574	15,349	21	זכאים ויתרות זכות
570	682	26	הפרשות
3,113	-	32 ד' 10	מקדמות מרוכשי דירות- בעלי שליטה
13,530	4,236	7ב'	מקדמות מרוכשי דירות ומקרקעין
10,531	9,422	26ב', 26ח'	מסים שוטפים לשלם
5,151	-	12	התחייבויות המתייחסות לנכס המוחזק למכירה
170,509	158,028		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות:
33,273	39,226	23	התחייבויות מתאגידים בנקאיים
35,460	-	18ב'	הלוואות מאחרים
13,761	6,378	17ב'	הלוואות מבעלי עניין
115	-		התחייבות בגין חכירה
1,439	1,270		התחייבויות אחרות
14,885	17,583	25ז'	מסים נדחים, נטו
98,933	64,457		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
		27	הון המיוחס לבעלי מניות החברה:
23,484	23,484		הון מניות
51,178	51,178		פרמיה על מניות
(2,857)	(2,857)		מניות אוצר
(54,851)	(58,421)		יתרת הפסד
-	9,048		קרן הון משערוך רכוש קבוע
(16,136)	(9,480)		קרנות הון אחרות
818	12,952		סה"כ הון
270,260	235,437		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

17 בינואר 2022

מירנה עואד ג'השאן סמנכ"ל כספים	לוי יונה חבר דירקטוריון ומנכ"ל משותף	לוי עזרא יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל משותף	תאריך אישור הדוחות הכספיים
-----------------------------------	--	--	----------------------------

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2018	2019	2020		
אלפי ש"ח				
71,076	48,039	76,549	א'29	הכנסות ממכירות ומהשכרת נכסים
45,540	32,649	62,132	ב'29	עלות המכירות ואחזקת נכסים מושכרים
25,536	15,390	14,417		רווח גולמי
*5,715	*3,939	15,082	ט'29	עליית ערך שיווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונכסים אחרים, נטו
(145)	(153)	(113)	ג'29	הוצאות מכירה ושיווק
(7,568)	(6,610)	(7,004)	ד'29	הוצאות הנהלה וכלליות
*(1,238)	*(1,392)	(6,157)	ה'29	הוצאות אחרות
415	12	182	ו'29	הכנסות אחרות
(2,821)	(4,204)	1,990		
22,715	11,186	16,407		רווח מפעולות רגילות
(20,994)	(16,546)	(20,672)	ז'29	הוצאות מימון
88	4,154	661	ח'29	הכנסות מימון
1,809	(1,206)	(3,604)		רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(875)	468	34	ה'25	מסים על ההכנסה
934	(738)	(3,570)		רווח נקי (הפסד)
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת מס) :				
<u>סכומים שסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים :</u>				
1,831	(4,085)	625		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
-	-	6,031		העברה לדוח רווח והפסד בגין מימוש פעילות חוץ
-	-	9,048		הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע
1,831	(4,085)	15,704		רווח (הפסד) כולל אחר
2,765	(4,823)	12,134		סה"כ רווח (הפסד) כולל
30 <u>רווח (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)</u>				
0.06	(0.05)	(0.24)		<u>רווח (הפסד) בסיסי ומדולל</u>

* סווג מחדש

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות בחברה						
התאמות הנובעות מתרגום דוחות	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הערכה מחדש	מניות (א) אוצר	יתרת הפסד	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
סה"כ				אלפי ש"ח		
יתרה ליום 1 בינואר 2020	23,484	51,178	-	(2,857)	(54,851)	(16,136)
818						
הפסד לתקופה	-	-	-	-	(3,570)	-
(3,570)						
רווח כולל אחר	-	-	9,048	-	-	6,656
15,704						
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	23,484	51,178	9,048	(2,857)	(58,421)	(9,480)
12,952						

(א) מניות החברה המוחזקות בידי החברה וחברה מאוחדת.

מיוחס לבעלי מניות בחברה						
התאמות הנובעות מתרגום דוחות	הון מניות	פרמיה על מניות	מניות (א) אוצר	יתרת הפסד	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	סה"כ
אלפי ש"ח						
יתרה ליום 1 בינואר 2019	23,484	51,178	(2,857)	(54,113)	(12,051)	5,641
הפסד לתקופה	-	-	-	(738)	-	(738)
הפסד כולל אחר	-	-	-	(4,085)	(4,085)	(4,085)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	23,484	51,178	(2,857)	(54,851)	(16,136)	818

(א) מניות החברה המוחזקות בידי החברה וחברה מאוחדת.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות בחברה					
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	סה"כ	יתרת הפסד	מניות אוצר ^(א)	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח					
(13,882)	2,876	(55,047)	(2,857)	51,178	23,484
-	934	934	-	-	-
1,831	1,831				
(12,051)	5,641	(54,113)	(2,857)	51,178	23,484

יתרה ליום 1 בינואר 2018

רווח לתקופה

רווח כולל אחר

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

^(א) מניות החברה המוחזקות בידי החברה וחברה מאוחדת.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

934	(738)	(3,570)	א. לוי השקעות ובנין בע"מ	רווח (הפסד) לתקופה
-----	-------	---------	--------------------------	--------------------

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים התאמות בגין:

המיוחסים לחברה			ליום 31 בדצמבר 2019	
2018	2019	2020		
9,034	8,465	23,553	הוצאות מימון, נטו	
248	322	319	פחת	
743	454	726	הפחתת נכיון אג"ח והוצאות נדל"ן של החברה לזמן ארוך	
875	(468)	(34)	מסים על ההכנסה, נטו	
(347)	(12)	(32)	רווח הון	
248	9	(51)	שינויים בנכסים בגין הטבות לעובדים, נטו	
-	-	-	קבלת פקדונות	
(5,715)	(3,939)	(15,082)	שינויי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	
-	-	6,031	העברה לדוח רווח והפסד בגין מימוש פעילות חוץ	
9,453	1,589	1,894	שערוך (שחיקת) התחייבויות לתאגידים בנקאיים והתחייבויות אחרות	
14,539	6,420	17,324	לזמן ארוך, נטו	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(115)	40	444	ירידה (עלייה) בלקוחות
3,374	(5,975)	(1,041)	ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל מרוכשי דירות
(3,074)	634	(2,271)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(8,341)	9,576	(16,546)	ירידה (עלייה) במקרקעין לבניה ומלאי דירות
177	(14,056)	44,791	ירידה (עלייה) במלאי בניינים למכירה
(8,123)	4,159	(12,407)	עלייה (ירידה) במקדמות מלקוחות
71	(417)	(8,657)	עלייה (ירידה) בספקים, הפרשות וזכאים אחרים
(16,031)	(6,039)	4,313	

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך השנה עבור:

(9,054)	(8,465)	(23,553)	ריבית ששולמה
(557)	(559)	(1,603)	מסים ששולמו
140	46	-	מסים שהתקבלו
20	-	-	ריבית שהתקבלה
(9,451)	(8,978)	(25,156)	
(10,009)	(9,335)	(7,089)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור
2018	2019	2020	
	אלפי ש"ח		
4,651	6,868	4,992	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
4,750	(232)	(314)	ירידה במזומנים בחשבונות ליווי בנקאי
(87)	(57)	(577)	ירידה (עלייה) במזומנים מוגבלים
(13,638)	-	-	רכישת נכסים קבועים ומקרקעין
9,572	4,041	39,445	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה
362	12	64	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
5,610	10,632	43,610	תמורה ממימוש נכסים קבועים
			מזומנים נטו מפעילות השקעה
(3,336)	(999)	(3,491)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
40,648	-	43,974	ירידה באשראי בעלי עניין *
(29,957)	(10,250)	(75,020)	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(18,665)	-	-	פרעון הלוואות לזמן ארוך
21,839	16,119	10,124	פרעון אגרות חוב
(13,056)	(12,355)	(26,844)	קבלת הלוואות בגין פרויקטים בביצוע
(10,797)	-	(19,505)	פרעון הלוואה בגין פרויקטים בביצוע
16,173	4,059	41,596	פרעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
(2,849)	(3,426)	(29,166)	קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
			מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון
(1,550)	(2,129)	7,355	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
45	(50)	(9)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים של פעילות חוץ
5,531	4,026	1,847	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
4,026	1,847	9,193	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

* התאמה לא מהותית

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1 - כללי:

א. תיאור החברה:

א. לוי השקעות ובנין בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה ביום 8 באוגוסט, 1977 וביום 2 בפברואר 1994, הפכה לחברה ציבורית לאחר הנפקה ראשונה של מניותיה לציבור. החברה פועלת בעצמה ובאמצעות חברות בנות וקשורות (להלן: "הקבוצה"), בשני תחומי פעילות: יזום והקמת פרויקטים למגורים וכן בתחום השכרת נכסי מקרקעין מניבים בארץ ובמערב אירופה.

ביום 7 באפריל 2020, הגישו בעלי שליטה (להלן: "המציעים") מפרט הצעת רכש מלאה (להלן: "המפרט"), לרכישת עד 3,546,081 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה ומהוות 23.72% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ו- 23.72% מזכויות ההצבעה בה בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"). על פי הצעת הרכש התמורה תהיה לפי 63 אג' למניה במזומן. התמורה הכוללת בגין המניות שמוצע לרכשן במידה והצעת הרכש תתקבל במלואה הינה 2,234,031 ש"ח, ביום 16 באפריל, 2020 התקבלה הצעת הרכש והחברה הפכה לחברה פרטית.

רשות ניירות ערך פתחה בהליך בירור מנהלי כנגד החברה ונושאי משרה בחשד לביצוע הפרות על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, וחוק העונשין, התשל"ז-1977, בעניין רישום שגוי שנעשה בספרי החברה בקשר לעסקאות עם קרובים של בעלי השליטה בחברה וההצגה מחדש בשל הרישום השגוי של הדוחות הכספיים של החברה לרבעון השני לשנת 2018, לרבעון השלישי לשנת 2018 והדוח השנתי לשנת 2018. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, הליך הבירור המנהלי עדיין מתקיים וטרם התקבלה החלטה של רשות ניירות ערך האם להגיש כתב טענות מנהלי.

ב. מצבה הכספי של החברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, לחברה הפסד נקי בסך של 3.6 מיליון ש"ח, תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של 7.1 מיליון ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2020, לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-74.6 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מהמפורט להלן:

1. הלוואה מאחרים (צד ג') בסך של כ- 39.7 מיליון ש"ח נושאת ריבית בסך של 6.5%, כנגד בטוחה של נכס המסווג בדוחות הכספיים כנדל"ן להשקעה מבנה ברחוב הירקון 185 ת"א (שווי הנכס על פי הערכת שווי המיוחס לחברה כ- 41 מיליון ש"ח), לפרעון בחודש אוגוסט, 2022, ביום 12 במאי 2021 פוצלה ומוחזרה ההלוואה כאמור לעיל כך שסכום של כ-14 מיליון ש"ח הוסב כהלוואה של צד ג' לבעל השליטה כנגד יתרת זכות של החברה כלפי בעל השליטה. מתוך הסכום האמור, 8.6 מיליון ש"ח סווגו כשטר הון בדוחות ביניים ליום 30 בספטמבר 2021 בהתאם לתנאי שטר הון שנחתם בין החברה לבין בעל השליטה. כמו כן יתרת ההלוואה מצד ג' לאחר פיצול ומיחזור ההלוואה הסתכמה לסך של 25 מיליון ש"ח ונושאת ריבית בשיעור של 5% לפרעון בחודש אוגוסט, 2022, להערכת החברה ביכולתה למחזר ולגייס הלוואה חדשה באותו סכום או בסכום גבוהה יותר - כנגד הבטוחה כאמור לעיל עם אותו מלווה /או גופים פיננסיים/ בנקאיים אחרים באותם תנאים או בתנאים טובים יותר, לפרטים נוספים ראה ביאורים 18ג' ו-34ב'.

2. אשראי מתאגידים בנקאים ואחרים לזמן קצר בסך של כ- 4.7 מיליון ש"ח כנגד בטוחה של נכס המסווג בדוחות הכספיים כרכוש קבוע - מבנה בחורב 30 חיפה המשמש נכון למועד פרסום הדוחות השנתיים כמשרדי החברה (שווי הנכס על פי הערכת שווי כ- 12 מיליון ש"ח). החברה חתמה על הצעה לקבלת מימון מגוף חוץ בנקאי (להלן: "המלווה") להקמת פרויקט ברחוב חורב 30 במסגרתו ולאחר פרעון החוב לתאגיד הבנקאי כאמור לעיל והסרת השעבוד הקיים על הנכס תקבל החברה סך של כ-4.2 מיליון ש"ח בשיעורי ריבית הנעים בטווחים שבין 3% עד 8%, התזרים הפנוי בסיום הפרויקט (לאחר פרעון ההלוואה למלווה) מסתכם לסך של כ-7 מיליון ש"ח.

באור 1 - כללי (המשך):

ב. מצבה הכספית של החברה (המשך):

3. הלוואות מבעלי עניין לזמן קצר בתנאים זהים לתנאי ההלוואות שהועמדו לבעלי השליטה מחברת טריא פיזפי (להלן "המממן") בסך 18.2 מיליון ש"ח נטו (סך של 12.9 מיליון ש"ח מוצג במסגרת התחייבויות שוטפות וסך של 6.4 מיליון ש"ח מוצג במסגרת התחייבויות לא שוטפות ובניכוי פקדון בסך 1.1 מיליון ש"ח אשר מוצג במזומנים מוגבלים בשימוש). (להבטחת ההלוואות רשמה החברה משכנתאות למממן בגין הנכסים בחורב 28, שכונת הרכבת ומקרקעין בעומרית. הנכס ברחוב חורב 28 חיפה מסווג בספרים כנדל"ן להשקעה ואכוש קבוע (שווי הנכס על פי הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2020 וליום 30 בספטמבר 2021 5 מיליון ש"ח ו- 6.5 מיליון ש"ח בהתאמה), נכס ברחוב הרכבת ת"א מסווג בספרים כנדל"ן להשקעה (שווי הנכס על פי הערכת שווי כ- 4.7 מיליון ש"ח) ובנוסף כ-270 דונם בעומרית אשר מסווג כמקרקעין לבניה ומלאי דירות ומוצג על בסיס עלות). להערכת החברה ניתן למחזר את ההלוואות לפחות בגובה ההלוואות הקיימות או לממש חלק מהנכסים המהווים בטוחות להלוואות.
4. במהלך שנת 2021 חתמה החברה על הסכמי פינוי בינוי לגבי תת חלקות 1,2,3 ו-4 (להלן "הסכמי פינוי") על המקרקעין ברח' חורב 28. בהתאם לפרוגרמה המוצעת, עולה כי התכנון הראשוני כולל הריסת שני מבנים הקיימים והקמת מבנה מגורים חדש בן 6 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית, אשר יכלול 22 יחיד ו 44 מקומות חניה, זכויות הבניה נסמכות על תב"עות בתוקף, תמ"א 38. בהתאם להסכמי פינוי שנחתמו עם הדיירים חלק הדיירים בפרויקט הינו 5 יחיד וחלק החברה בפרויקט הינו 17 יחיד. בגין הפרויקט מעריכה החברה כי ניתן לקבל הלוואה בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח לאחר תשלום חוב לבעלי עניין בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח כמצויין בסעיף 3 לעיל, בשיעור ריבית הנע בטווחים בין 3% עד 8%. התזרים הפנוי בסיום הפרויקט (לאחר פרעון הלוואה למלווה) מסתכם לסך של כ-8 מיליון ש"ח.
5. בבעלות הקבוצה שני נכסי מקרקעין בפרז' בשווי כולל בסך של כ-21.9 מיליון אירו בגין הנכסים קיימת הלוואה בסך של כ-10.2 מיליון אירו יחס LTV של 46%. להערכת החברה ניתן למחזר או להגדיל את ההלוואה ביחס LTV של 60%.
6. החברה נמצאת בשלבי בניה שונים בפרויקטים באילת שלב א', ב' ו-ג' ועתלית שלב א ו-ב. בהתאם לתזרים המזומנים הפנוי בניכוי החזר הלוואות בגין הפרויקטים, יתרת הלוואות עודפים בסיום הפרויקט מסתכמת לסך של- כ 6 מיליון ש"ח אשר ימומן מקבלת הלוואות בפרויקטים חדשים שנמצאים בשלבים שונים של ביצוע, או קבלת הלוואות נוספות כנגד נכסים בבעלות הקבוצה.
7. ביום 27.10.2021 זכתה החברה במכרז בחדרה בסכום כולל של 30 מיליון ש"ח, הכולל 3 עליהם ניתן להקים 12 יחיד ו-7 מגרשים עליהם ניתן להקים 14 יחיד ובסך הכל 26 יחיד. בהתאם לתנאי הזכייה במכרז החברה נדרשת לשלם את יתרת התמורה בסך של כ-28.3 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ עד לתאריך 25.01.2022. החברה התקשרה עם גוף פיננסי לצורך קבלת מימון לרכישת הקרקע לתשלום המיועד ביום 25.1.2022. בהתאם לדוח אפס שהוכן ע"י החברה הרווח הצפוי מסתכם לסך של כ-12 מיליון ש"ח.
- להערכת החברה הפעולות הנ"ל ביחד עם תזרים המזומנים השוטף שלה ופעולות אחרות של מימוש נכסים, מיחזור הלוואות וקבלת הלוואות חדשות כנגד נכסים קיימים ופרויקטים מתוכננים יאפשרו לה לעמוד בפירעון התחייבויותיה השוטפות.

באור 1 - כללי (המשך):

ג. משבר וירוס הקורונה:

נגיף הקורונה (COVID-19) (להלן: "נגיף הקורונה"), אשר התפרץ לראשונה בחודש דצמבר 2019, המשיך והתפשט במדינות רבות בעולם. בימים אלו מדינת ישראל, מתמודדת אף היא עם הנגיף. קובעי מדיניות בארץ ובעולם, קבעו צעדים חמורים וחסרי תקדים תוך מטרה למגר את המגיפה. בישראל, בדומה למדינות העולם הרבות, הוטלו הגבלות על האוכלוסיה בכללותה תוך דרישה לצמצום פעילות ואף סגירה בתי עסק, מקומות עבודה, רשתות תעופה, תחבורה ציבורית, מוסדות חינוך למיניהם ועוד. מטרת ההגבלות הינה המנעות מקרבה פיזית ומגע בין בני אדם. כתוצאה ממדיניות עולמית ומקומית זו שוקי ההון בעולם ובישראל הגיפו בחריפות ונרשמו ירידות חדות בכלל השווקים.

לאור תוצאות מעודדות בטיפול בהתפשטות הנגיף ובהיקפי התחלואה החל ממחצית חודש אפריל 2020, החלה ממשלת ישראל בנקיטת פעולות שמטרתן להקל על ההגבלות שנקבעו, הכוללות בין היתר פתיחת חנויות, פתיחת קניונים ושווקים, הזמנות משלוחים וגידול בשיעור העסקת העובדים המותרת במקום העבודה. בחודש יולי 2020, על רקע עלייה בשיעורי התחלואה הכריזה ממשלת ישראל על צעדי מניעת התפשטות הנגיף הכוללים הגבלות/צמצומים על תנועה, התכנסות ואף סגירה של עסקים בתחומי פעילות מסוימים.

בחודש ספטמבר 2020 על רקע המשך העלייה בשיעורי התחלואה בישראל, הטילה ממשלת ישראל סגר כללי נוסף הכולל סגירה של מרבית מקומות העבודה למעט כאלה המוגדרים חיוניים וזאת תוך כוונה לגבש מתווה יציאה מדורג מהסגר, הכפוף לירידה בהיקפי התחלואה. בנוסף, בשים לב לעלייה בהיקף התחלואה בחלק ניכר ממדינות העולם, החלו הממשלות לנקוט בהגבלות שונות ובצעדי מניעה בהיקפים משתנים לצמצום התחלואה. בהמשך לאמור, בשלהי שנת 2020 התגלו וריאנטים נוספים של נגיף הקורונה, אשר מתאפיינים בתחלואה קשה יותר ובקצב הידבקות גבוה יותר. בעקבות זאת, הוטלו בישראל ובמדינות נוספות הגבלות נוספות ואף הוכרז על הטלת סגר כללי שלישי בחודש פברואר 2021 במקביל, בתחילת שנת 2021, ישראל ומדינות רבות בעולם החלו לחסן את האוכלוסייה בשיעורים גוברים והולכים ובעקבות זאת החל צפי להתאוששות מהמשבר.

על מנת להתמודד עם המשבר, הנהלת הקבוצה נקטה בצעדי התייעלות וחיסכון על ידי בחינת כלל מערך ההוצאות של החברה, ובכלל זה הוצאות השכר ופעולות לצמצום ההוצאות הני"ל, כדוגמת הפחתת שכר דיפרנציאלית לתקופה זמנית של שכר, והוצאת עובדים לחל"ת. עם סיום הסגר הראשון החברה חזרה לשגרה, בנוסף החברה המשיכה בביצוע עבודות בניה בכל הפרויקטים כמתוכנן וכל ההתחשבויות מול ספקים וקבלנים מתבצעת על פי ההסכמים הקיימים.

להלן פירוט ההשפעות העיקריות של שנת 2020 על פעילות הקבוצה כתוצאה התפשטות נגיף הקורונה:

השפעה על פעילות הקבוצה בישראל:

מכירת דירות:

נכון למועד פרסום הדוח ולתאריך אישור הדוחות, הגבייה מדירות מכורות המשיכה כסדרה והחברה אינה צופה פגיעה משמעותית, אם בכלל, בפעילות זו.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

ירידת מחירים:

נכון למועד הדוח ולתאריך אישור הדוחות הכספיים לא היו ירידות מחירים באתרי הקבוצה.

מגבלות על העבודה ואיחורים במסירה:

על אף שלא הוטלו עד כה על ידי הממשלה מגבלות משמעותיות מתקופות הסגר על ענף הבניה, וזאת בשל הגדרת ענף הבניה כענף חיוני, ההגבלות על כלל הציבור, הגבלות על העסקת עובדים פלשתינאים והגבלת כניסה לארץ של עובדים זרים נוספים פגעה באופן חלקי ומצומצם ועלולה להמשיך לפגוע, בקצב העבודות באתרי הבניה. בנוסף נגרם עיכוב בתהליכי תכנון ורישוי. כל אלה הביאו לעליה קלה בעלויות הבניה ולעיכוב לא מהותי בהשלמת הפרויקטים וביכולת העמידה של הקבוצה בלוחות הזמנים למסירת יחידות דיור להם התחייבה הקבוצה. נכון למועד פרסום דוחות כספיים אלה, התפשטות נגיף הקורונה לא השפיעה באופן מהותי על מועדי ההשלמה המתוכננים.

השכרה והפעלה של נכסים מניבים בישראל ובצרפת:

נכון למועד פרסום הדוח ולתאריך אישור הדוחות הכספיים היקפי הוויתורים / ההפחתות של הכנסות מדמי שכירות בישראל הסתכמו לסך של 196 אלפי ש"ח בשנת 2020 ולא היו וויתורים / הפחתות בהכנסות מדמי שכירות בצרפת.

הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחר התפתחויות בנושא נגיף הקורונה בישראל ובעולם ופועלת בהתאם להנחיות הרשויות השונות.

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS). הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ערוכים על בסיס העלות, למעט: נדל"ן להשקעה, נכסים בשל הטבות לעובדים, מסים נדחים, מסים שוטפים לשלם וחלק מהמכשירים הפיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי:

מחזור התפעולי בענף הבניה בו פועלת הקבוצה הינו יותר משנה ועשוי להימשך שנתיים עד שלוש שנים. לפיכך, כאשר תקופת המחזור התפעולי ארוכה משנה, הנכסים וההתחייבויות הקשורים באופן ישיר לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

ג. דוחות כספיים מאוחדים:

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ד. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ**1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:**

מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח. הקבוצה קובעת עבור כל חברה בקבוצה, מהו מטבע הפעילות של כל חברה. נכסים והתחייבויות של חברה מוחזקות המהווה פעילות חוץ לרבות עודפי עלות שנוצרו מתורגמים לפי שער סגירה בכל תאריך דיווח. פריטי דוח רווח או הפסד מתורגמים לפי שער חליפין ממוצעים בכל התקופות המוצגות. הפרשי התרגום שנוצרו נזקפים לרווח (הפסד) כולל אחר.

הלואאות בין-חברתיות בקבוצה, אשר אין כוונה לסלקן והן אינן צפויות להיפרע בעתיד הנראה לעין, מהוות במהותן חלק מההשקעה בפעילות חוץ ולפיכך הפרשי שער מהלואאות אלו (בניכוי השפעת המס), נזקפים לרווח (הפסד) כולל אחר.

בעת מימוש פעילות חוץ, תוך איבוד שליטה, הרווח (הפסד) המצטבר המתייחס לאותה פעילות, שהוכר ברווח כולל אחר נזקף לרווח או הפסד.

2. עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ:

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער נזקפים לרווח והפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ ומוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים מחדש למטבע הפעילות בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן.

3. פריטים כספיים צמודי מדד:

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל ומדד תשומות הבניה (להלן - המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

ה. שווי מזומנים:

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנוילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של הקבוצה.

ו. פקדונות לזמן קצר:

פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ושאינם עונים להגדרת שווי מזומנים. הפקדונות מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם.

ז. מלאי מקרקעין, מלאי בניינים ודירות למכירה:

עלות מלאי בניינים ודירות למכירה כוללת עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בנייה. כמו כן החברה מהוונת לעלות מלאי בניינים ודירות למכירה עלויות אשראי אשר התהוו מהתקופה שבה החברה החלה בפעילות לפיתוח הקרקע ועד למועד שבו החלה הקמת הפרויקט בפועל.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן דירות למוכר המקרקעין, מוכר לפי שווי ההוגן במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה.

מקרקעין בבנייה נמדדים על בסיס העלות. עלות המקרקעין כוללת עלויות אשראי המתייחסות למימון הקמת הנכס, עלויות תכנון ועיצוב, עלויות בנייה עקיפות שהוקצו ועלויות קשורות אחרות ועד למועד שבו החלה הקמת הפרויקט בפועל.

מלאי בניינים ודירות למכירה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ח. הכרה בהכנסה:

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים).

בקביעת סכום ההכנסה מחוזים עם לקוחות, החברה בוחנת האם היא פועלת כספק עיקרי או כסוכן בחוזה. החברה היא ספק עיקרי כאשר היא שולטת בסחורה או בשירות שהובטח טרם העברתו ללקוח. במקרים אלה, החברה מכירה בהכנסות בסכום ברוטו של התמורה. במקרים בהם החברה פועלת כסוכן, מכירה החברה בהכנסה בסכום נטו, לאחר ניכוי הסכומים המגיעים לספק העיקרי.

הכנסה מוכרת בדוחות המאוחדים על רווח או הפסד עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות יזרמו לחברה, וכן ההכנסה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למדידה מהימנה.

הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין:

הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין מוכרות ברווח או הפסד בנקודת זמן, עם העברת השליטה על המקרקעין הנמכרות ללקוח.

הכנסות מפיתוח והקמה של נדל"ן ביזום בישראל:

החברה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזהה את יחידות הדיור או המשרדים כמחויבויות ביצוע.

בקשר עם פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, החברה הגיעה למסקנה על סמך חוזה המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שכאשר החברה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים, משרדים ושטחי מסחר בישראל, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן.

החברה מיישמת את שיטת התשומות (Input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. כמו כן, החברה אינה כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי.

החברה קובעת את שיעור ההתקדמות על פיו מוכרת ההכנסה בכל חוזה מכר כשיעור ההתקדמות של כל הבניין או הפרויקט לפי ההקשר, וזאת כל עוד לא ניתן לבצע מסירה של הנכס נשוא ההסכם בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין או הפרויקט לפי ההקשר במלואו.

החברה קובעת את גובה ההכנסה מכל חוזה בהתאם למחיר העסקה עם כל לקוח בנפרד ומכירה בהכנסה, ביחס לכל חוזה בנפרד, בכפוף לכך ששיעור הסכומים שנתקבלו בחברה בגין החוזה הינו לפחות - 15% מסך סכום החוזה.

כאשר החברה מתחילה לבצע פעולות בקשר לחוזה הצפוי עוד בטרם נחתם החוזה עם הלקוח, בעת חתימת החוזה כאמור מכירה החברה בהכנסה על בסיס מצטבר בסכום המשקף את שיעור ההשלמה של מחויבות ביצוע לאותו מועד.

כאשר צפוי הפסד מהחוזה, מלוא ההפסד מוכר מיידית ללא קשר לשיעור ההשלמה.

מלאי המקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן דירות למוכר המקרקעין, מוכר לפי שווי ההוגן במועד מסירת הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה. החברה מכירה בהכנסות

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ח. הכרה בהכנסה (המשך):

ועלויות בגין שירותי הבניה לבעלי הקרקע בהתאם לקצב התקדמות הביצוע במקביל לקיטון בהתחייבות למתן שירותי הבניה.

במסגרת חוזה, החברה מספקת שירותי אחריות ללקוחותיה, וזאת בהתאם להוראות חוק או בהתאם למקובל בענף. במרבית החוזים של החברה, שירותי האחריות ניתנים על ידיה על מנת להבטיח את טיב העבודה שבוצעו ולא כשירות נוסף שניתן ללקוח. בהתאם לכך, האחריות אינה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת ולכן מכירה החברה בדוחותיה הכספיים בהפרשה לאחריות בהתאם להוראות IAS 37.

ט. מסים על ההכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנוקפים לרווח כולל אחר או להון.

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס. מסים נדחים המיוחסים לפריטים הנוקפים לרווח כולל אחר או להון, נוקפים אף הם לסעיף המתייחס ברווח כולל אחר או בהון.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים. הפרשים זמניים בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מיסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת.

נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כנכסים לא שוטפים והתחייבויות לא שוטפות, בהתאמה. מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

י. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

נדל"ן להשקעה בפיתוח המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. כשהשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, בשל אופי והיקף סיכוני הפרויקט, אזי הוא נמדד על פי עלותו, בניכוי הפסדים מירידת ערך אם קיימים, עד למועד שבו השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה או השלמת הבנייה, כמוקדם מביניהם. בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בפיתוח כולל את עלות המקרקעין, עלויות תכנון ופיתוח ישירות ותוספתיות ודמי תיווך בשל התקשרויות בהסכמים להשכרתו.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים לשם כך.

יא. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר ואינם כוללים הוצאות לצורך תחזוקה שוטפת. העלות כוללת חלקי חילוף וציוד עזר המשמשים את הרכוש הקבוע. רכיבי פריט רכוש קבוע בעלי עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט, מופחתים בנפרד, לפי שיטת הרכיבים. הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים של הנכס כדלקמן:

%		
בניינים (למעט רכיב הקרקע)	2-4	(בעיקר 2%)
מכונות וציוד	10-20	(בעיקר 20%)
ריהוט וציוד משרדי	7-33	(בעיקר 33%)
כלי רכב	15	
שיפורים במושכר	10-33	
נכסי זכות שימוש	7-33	

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שבכוונתה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים השימושיים של הנכסים, לפי הקצר שבהם.

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולחבא. הפחתת נכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע.

החל מיום 31 בדצמבר, 2020 שערך הרכוש הקבוע הנובע מהמבנים והקרקעות נזקף לקרן הערכה מחדש המוצגת בהון, בניכוי השפעת המס. קרן הערכה מחדש מועברת ישירות ליתרת הרווח כאשר הנכס נגרע, או במהלך השימוש בנכס בהתאם לקצב הפחתתו.

לצורך קביעת השווי ההוגן של המבנים והקרקעות, מתבססת החברה על הערכות שווי שמבוצעות על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הניסיון והידע הדרושים.

הערכות מחדש מבוצעות באופן סדיר על מנת לוודא שהיתרה בדוחות הכספיים אינה שונה באופן מהותי מהערך שהיה נקבע לפי השווי ההוגן בתאריך הדיווח. ירידת ערך של נכס שהוערך מחדש נזקפת ישירות לרווח (הפסד) כולל אחר, עד לסכום שבו קיימת יתרת זכות בקרן ההערכה מחדש בגין אותו נכס.

ירידת ערך נוספת, אם קיימת, נזקפת לרווח או הפסד. עלייה בערכו של נכס כתוצאה מהערכה מחדש, מוכרת ברווח או הפסד עד לסכום שבו היא מבטלת ירידה, שהוכרה קודם לכן ברווח או הפסד. כל עלייה נוספת לאחר מכן נזקפת לקרן הערכה מחדש.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

לפרטים נוספים אודות נכסי זכות שימוש ראה באור 2' להלן.
נכס נגרע מהדוחות הכספיים במועד המכירה או כאשר לא צפויות עוד הטבות כלכליות מהשימוש בנכס. רווח או הפסד מגריעת הנכס נכלל ברווח או הפסד בתקופה בה נגרע הנכס.

יב. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בר-השבה.

במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למימוש ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת הערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד.

יג. חכירות

ביום 1 בינואר, 2019 יישמה החברה לראשונה תקן דיווח כספי בינלאומי 16- חכירות. המדיניות החשבונאית שמיושמת החל מיום 1 בינואר, 2019 בגין חכירות הינה כדלקמן: החברה מטפלת בחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

1. הקבוצה כחוכר

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

במועד התחילה התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספתי של החברה. לאחר מועד התחילה מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

נכס זכות השימוש במועד התחילה מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו.

נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם.

הקבוצה מציגה את נכסי זכות שימוש כחלק מסעיף רכוש קבוע בדוח על המצב הכספי. החברה מטפלת בחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

מספר שנים

14-15

3

סוג נכס

משרדים

כלי רכב

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יג חכירות (המשך)

2. תשלומי חכירה הצמודים למדד

במועד התחילה משתמשת החברה בשיעור המדד הקיים במועד התחילה לצורך חישוב תשלומי החכירה העתידיים.

בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר, שינויים בגובה תשלומי החכירה העתידיים כתוצאה משינוי במדד מהוונים (ללא שינוי בשיעור ההיוון החל על ההתחייבות בגין חכירה) ליתרת נכס זכות שימוש ונזקפים כהתאמה ליתרת ההתחייבות בגין חכירה, רק כאשר חל שינוי בתזרימי המזומנים הנובע משינוי במדד (כלומר, במועד שבו התיאום לתשלומי החכירה נכנס לתוקף).

3. אופציות להארכה וביטול של תקופת חכירה

תקופת החכירה שאינה ניתנת לביטול כוללת גם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה להארכה תמומש וגם תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה לביטול לא תמומש. במקרה בו חל שינוי בצפי למימוש אופציית הארכה או לאי מימוש אופציית ביטול, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין החכירה בהתאם לתקופת החכירה המעודכנת, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום השינוי בצפי, כאשר סך השינוי נזקף ליתרת נכס זכות השימוש עד לאיפוסו ומעבר לכך לרווח או הפסד.

הקבוצה כמחכיר - חכירה תפעולית

עסקת חכירה בה לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס, מסווגת כחכירה תפעולית. תקבולי החכירה מוכרים כהכנסה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. עלויות ראשוניות ישירות שהתהוו בגין הסכם החכירה, מתווספות לעלות הנכס המוכר ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותו בסיס.

המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר, 2018 בגין חכירות הינה כדלקמן: המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכמים והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים להלן שנקבעו ב- IAS 17:

הקבוצה כחוכר - חכירה תפעולית

נכסים אשר לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הגלומים בבעלות על הנכס החוכר, מסווגים כחכירה תפעולית. תשלומי החכירה מוכרים כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

הקבוצה כמחכיר - חכירה תפעולית

נכסים בהם לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס, מסווגים כחכירה תפעולית. תקבולי החכירה מוכרים כהכנסה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. תקבולי חכירה מותנים נזקפים לדוח רווח או הפסד כהכנסה במועד שבו לחברה זכאות לקבלם.

יד. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

- (א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן
- (ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכסים הפיננסיים מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

- (א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חוזיים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;
- (ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי חוזיים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא מיישמת את ההקלה שנקבעה במודל, קרי החברה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חוזיים לאורך כל חיי המכשיר.

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה ואילו ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר תיזקף לרווח או הפסד כנגד רווח כולל אחר ולא תקטין את הערך בספרים של הנכס הפיננסי בדוח על המצב הכספי.

בנוסף, החברה מעריכה כי כאשר תשלומים חוזיים בגין מכשיר חוב נמצאים בפיגור של יותר מ- 30 יום, חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי, אלא אם קיים מידע סביר וניתן לביסוס שמוכיח כי סיכון האשראי לא עלה באופן משמעותי.

החברה מחשיבה אירוע כשל בנכס פיננסי כאשר תשלומים חוזיים בגין הנכס הפיננסי נמצאים בפיגור של יותר מ- 90 יום. אולם קיימים מצבים, בהם החברה מחשיבה אירוע כשל כאשר מתקבל מידע חיצוני או פנימי כי החברה אינה צפויה לקבל את מלוא התשלומים החוזיים.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יד. מכשירים פיננסיים (המשך)

החברה מחשיבה נכס פיננסי שאינו נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, כנכס פיננסי פגום בעקבות סיכון אשראי, כאשר מתרחש אחד, או יותר, מהאירועים אשר משפיעים באופן שלילי על קבלת תזרימי המזומנים העתידיים לנבוע מהנכס הפיננסי. החברה לוקחת בחשבון את האירועים הבאים כראיות לכך שנכס פיננסי הינו פגום:

- קושי פיננסי משמעותי של המנפיק או הלווה.
- הפרה של חוזה, כגון אירוע כשל או אירוע פיגור בתשלומים.
- ויתור שקיבל הלווה בעקבות קשיים פיננסיים בהם הוא נמצא ושלא היו ניתנים לולא כן.
- צפוי כי הלווה יכנס להליכי פשיטת רגל או לשינוי מבני פיננסי.
- היעלמות שוק פעיל לנכס הפיננסי עקב קשיים פיננסיים.
- רכישה או יצירה של הנכס הפיננסי בניכיון עמוק אשר משקף הפסדי אשראי שהתהוו.

3. גריעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

- (א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או
- (ב) החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי החברה אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס.
- (ג) החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

4. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. אשראי לזמן קצר, כגון אשראי ספקים וזכאים אחרים מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל לפי ערכו הנומינלי.

5. גריעת התחייבויות פיננסיות

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת - דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טו. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה.

- | | |
|--------|--|
| רמה 1: | מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים. |
| רמה 2: | נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין. |
| רמה 3: | נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני צפייה). |

טז. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח על רווח והפסד בניכוי החזר ההוצאה.

להלן סוגי ההפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:

אחריות

הקבוצה מכירה בהפרשה לגמר ואחריות בגין ביצוע עבודות ומכירת בנינים. החברה משמשת כקבלן בונה של דירות למכירה. על קבלן בונה חלות הוראות חוק מכר (דירות) התשל"ג-1973 במסגרתו מחויב המוכר לתקן אי התאמות הנובעות מליקויי בנייה, דבר היוצר אחריות נמשכת לאחר סיומם של הפרויקטים. הפרשה לאחריות מחושבת בהתבסס על הערכה של מהנדסי החברה והניסיון שנצבר לפי שיעורים מסויימים מעלויות הבנייה.

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

יח. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

בקבוצה קיימים מספר סוגי הטבות לעובדים:

1. הטבות עובד לזמן קצר
הטבות לעובדים לזמן קצר כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונס במזומן או תוכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום.
2. הטבות לאחר סיום העסקה
התוכניות מממנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח וקרנות פנסיה והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת.
לקבוצה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן הקבוצה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות.
הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים, מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד.
כמו כן, לקבוצה תוכנית להטבה מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. לפי החוק, זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. ההתחייבות בשל סיום העסקה נמדדת לפי שיטת שווי אקטוארי של יחידת הזכאות החזויה. החישוב האקטוארי מביא בחשבון עלויות שכר עתידיות ושיעור עזיבת עובדים,
וזאת על בסיס הערכה של עיתוי התשלום. הסכומים מוצגים על בסיס היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, לפי שיעורי הריבית של אגרות חוב קונצרניות באיכות גבוהה, אשר מועד פרעון דומה לתקופת ההתחייבות המתייחסת לפיצויי הפרישה.
הקבוצה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן - נכסי התוכנית). נכסי התוכנית הם נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות עובד לזמן ארוך או בפוליסות ביטוח כשירות. נכסי התוכנית אינם זמינים לשימוש נושי הקבוצה, ולא ניתן לשלםם ישירות לקבוצה.
ההתחייבות בשל הטבות לעובדים המוצגת בדוח על המצב הכספי מייצגת את הערך הנוכחי של התחייבות ההטבות המוגדרת בניכוי השווי ההוגן של נכסי התוכנית.
מדידות מחדש של ההתחייבות נטו נזקפות לרווח כולל אחר בתקופת התהוותן.

יט. רווח למניה

רווח למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה במספר המניות הרגילות המשוקלל הקיים בפועל במהלך התקופה.

באור 3 - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

א. שיקולים

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת ושקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם ההשפעה המהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

העיתוי של קיום מחויבויות ביצוע

החברה בוחנת את מועד העברת השליטה בנכס או בשירות לצורך זיהוי עיתוי ההכרה בהכנסות מחוזים עם לקוחות בנקודת זמן או לאורך זמן. בין היתר, בוחנת החברה האם הלקוח משיג שליטה על נכס בנקודת זמן ספציפית או צורך את ההטבות הכלכליות באופן מקביל לביצועי החברה. בנוסף, החברה לוקחת בחשבון לצורך קביעת עיתוי ההכרה בהכנסה גם הוראות חוק ורגולציה רלוונטיות.

שעור ההיוון של התחייבות בגין חכירה

החברה אינה יכולה לקבוע בנקל את שיעור הריבית הגלומה בחכירות ולכן לצורך חישוב ההתחייבויות בגין חכירה היא משתמשת בשיעור הריבית התוספתי של החברה. שיעור הריבית התוספתי שקובעת החברה מהווה את שיעור הריבית שהחברה הייתה צריכה לשלם על הלוואה לתקופה הדומה לתקופת החכירה ועם בטוחה דומה וזאת לשם השגת נכס בערך דומה לנכס זכות השימוש הנובע מהחכירה והכל בסביבה כלכלית דומה. במצבים בהם אין עסקאות מימון עליהן החברה יכולה להתבסס היא קובעת את שיעור הריבית התוספתי בהתאם לסיכון המימוני המיוחס לחברה, תקופת החכירה וכן משתנים כלכליים נוספים הנובעים מתנאים ומגבלות הקיימות בחוזה החכירה.

ב. אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחשבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשויים לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בתקופות הדיווח הבאות:

1. אומדן עלויות להשלמת פרויקטים

ההכנסות והעלויות מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העבודה. שיעור ההשלמה נמדד, בדרך כלל, בהתאם ליחס שבין העלויות שנוצרו למועד הדיווח בגין העבודה לביצוע לבין סך כל העלויות החזויות לצורך ביצוע החוזה, למעט עלויות שאינן מייצגות את שלב ההשלמה. בקביעת תוצאות העבודה על פי חוזה ביצוע נדרשת ההנהלה לבצע אומדנים והנחות הכוללים בין היתר יתרת עלויות השלמה הצפויה בגין חוזה הביצוע לתאריך הדיווח. לקביעה זו השפעה ישירה על שיעור השלמה של חוזה הביצוע ועל התוצאות העסקיות.

2. מלאי בניינים, דירות ומקרקעין

שווי מימוש נטו נקבע בהתאם להערכת החברה, הכוללת תחזיות ואומדנים לגבי התקבולים הצפויים ממכירת המלאי בפרויקט ועלויות הקמה הנדרשות להביא את המלאי למצב של מסירה.

ב. אומדנים והנחות (המשך):

3. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד. השווי ההוגן נקבע בדרך כלל על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. אם ניתן, השווי ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך. במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מעריכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

4. מדידה מהימנה של נדל"ן להשקעה בהקמה

לצורך הבחינה האם השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה ניתן למדידה מהימנה, מביאה הקבוצה בחשבון, בין היתר, את הקריטריונים הרלוונטיים הבאים:

- מיקום הנדל"ן בהקמה באזור שבו השוק מפותח ונוזל.
- ציטוט מחיר מעסקאות אחרונות של נכסים במצב ומיקום דומים.
- השגת היתרי בניה.
- אחוז מהשטחים המיועדים להשכרה אשר הושכר מראש לשוכרים.
- אומדן מהימן של עלויות הקמה.
- אומדן מהימן של שווי הנכס המוגמר.

כאשר בחינת הגורמים לעיל מעלה כי שווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה ניתן למדידה מהימנה, הנדל"ן נמדד לפי שווי ההוגן בהתאם למדיניות הקבוצה לגבי נדל"ן להשקעה. כאשר מדידה מהימנה אינה אפשרית, נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי עלות בניכוי הפסד מירידת ערך, אם קיים.

5. הכנסה ממכירת דירות

הכנסה ממכירת דירות בהתאם ל- IFRS 15 מוכרת בגין דירות לגביהן קיימים חוזים חתומים ומחייבים, כאשר החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן על ידי מדידת ההתקדמות באופן המשקף את המאמצים ואת תשומות שהושקעו על ידי החברה בהתקדמותה להשלמת מחויבות הביצוע. קצב ההתקדמות האמור נקבע בעזרת אומדנים של הנהלת החברה או של יועצים חיצוניים, המשפיעים באופן מהותי על קביעת הכנסות החברה בכל תקופת דיווח.

6. עלות מכירת הדירות

החברה זוקפת לרווח או הפסד את עלות מכירת הדירות שההכנסה בגין מכירתן הוכרה לפי הוראות IFRS 15, בהתאם להערכתה לגבי שיעור העלות המיוחס לאותן דירות מסך עלויות הפרויקט וכן בהתאם לקצב התקדמות השלמת הבניין. ההערכה האמורה מתבצעת, לפי יחס שטחים.

7. התחייבות לבעלי מקרקעין בגין עסקאות קומבינציה

התחייבות לבעלי מקרקעין בגין עסקת קומבינציה תמורות נקבעת תוך היוון תזרימי המזומנים הצפוי בשל ההתחייבות האמורה לפי מועדי התשלום הצפויים ומחירי המכירה של הדירות נשואי עסקת הקומבינציה. השינויים בערך ההתחייבות ההוגן נזקפים לרווח או הפסד ועשויים להשפיע על תוצאות פעילות החברה.

באור 3 - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך):

ב. אומדנים והנחות (המשך):

8. מסים על הכנסה ומסים נדחים

נכסי מסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, במידה וצפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה, מקורה ואסטרטגיית תכנון המס.

9. תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, מסתמכת הקבוצה על חוות דעת יועציה המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תיקבענה בבתי המשפט, עלולות התוצאות להיות שונות מהערכות אלה.

10. עסקאות חכירה הכוללות אופציות הארכה וביטול

לצורך הערכה האם ודאי באופן סביר שהחברה תממש אופציה להארכת תקופת חכירה או לביטול תקופת חכירה, מביאה בחשבון החברה את כל העובדות והנסיבות הרלוונטיות אשר יוצרות עבור החברה תמריץ כלכלי לממש או לא לממש את האופציה, כגון: סכומים משמעותיים שהושקעו בגין שיפורים במושכר, חשיבות נכס הבסיס והייחודיות הטמונה בו לצורך פעילותה של החברה, ניסיון העבר של החברה בעסקאות חכירה דומות ועוד.

לאחר מועד התחילה החברה מעריכה האם ודאי באופן סביר שהיא תממש או לא תממש אופציה כאשר מתרחש אירוע משמעותי או שינוי משמעותי בנסיבות אשר יש בהן כדי להשפיע על החלטות החברה בדבר מימוש האופציה, כגון: שיפורים משמעותיים שבוצעו במושכר ולא היו חזויים במועד התחילה, התקשרות בחכירת משנה של נכס הבסיס לתקופה העולה על סוף תקופת החכירה שנקבעה קודם לכן ועוד.

11. הפרשה לאחריות ובדק

ההפרשה לאחריות ובדק בגין בניינים שנמכרו ובגין עבודות שבוצעו נקבעת בעיקר בהתבסס על שיעור העלות הישירה שנקבעת בהתאם להערכות ההנהלה על בסיס ניסיון העבר. קיימת אי וודאות באשר לתוצאותיהן של הפרשות אלה, אשר עשויה להשפיע על תוצאות פעילות החברה.

12. הערכה מחדש של רכוש קבוע

החברה מודדת מבנים ומקרקעין המהווים רכוש קבוע בסכומים משוערכים, והשינויים בשווי הוגן נזקפים לרווח כולל אחר. החברה התקשרה עם מעריך חיצוני בלתי תלוי על מנת להעריך את השווי ההוגן ליום 31 בדצמבר, 2020. הערכות מחדש מבוצעות באופן סדיר על מנת לוודא שהיתרה בדוחות הכספיים אינה שונה באופן מהותי מהערך שהיה נקבע לפי השווי ההוגן בתאריך הדיווח. המבנים ומקרקעין מוערכים על בסיס התייחסות לראיות זמינות בשוק, תוך שימוש במחירים בני השוואה המותאמים לגורמי שוק ספציפיים כגון סוג הנכסים, מיקומם ומצבם

באור 3 - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך):

גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

א. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם - תיקון ל- IAS 37 - הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים

בחודש מאי, 2020 פרסם IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 37 הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים. התיקון מבהיר כי בבחינה האם חוזה הינו חוזה מכביד, העלויות אותן יש לקחת בחשבון הן העלויות המתייחסות במישרין לחוזה, הכוללות עלויות תוספתיות וכן הקצאה של עלויות אחרות הקשורות במישרין לקיום החוזה. התיקון ייושם באופן רטרוספקטיבי החל מיום 1 בינואר, 2022 עבור החוזים אשר הישות טרם סיימה את מחויבויותיה בגינם. יישום מוקדם אפשרי.

להערכת החברה, ליישום התיקון האמור לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

ב. תיקון ל- IAS 1 הצגת דוחות כספיים

בחודש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן - התיקון). התיקון מבהיר את העניינים הבאים:

- מהי הכוונה בזכות בלתי מותנית לדחות את הסילוק;
- זכות הדחייה חייבת להתקיים לתום תאריך הדיווח;
- סיווג אינו מושפע מהסבירות שישות תממש את זכות הדחייה;

התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2023 או לאחריו. התיקון יישום בדרך של יישום למפרע.

להערכת החברה, ליישום התיקון האמור לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
956	1,194
891	7,999
1,847	9,193

מזומנים למשיכה מיידית:

ללא הצמדה

במטבע האירו

באור 5 - מזומנים בחשבונות ליווי בנקאי:

המזומנים ניתנים למשיכה רק במסגרת תנאי חשבונות הליווי של פרויקטים בבניה.

באור 6 - מזומנים המוגבלים בשימוש:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
1,711	1,141
1,070	2,513
656	1,079
3,437	4,733

מזומנים בבנק

מזומנים במוסדות פיננסיים

מזומנים מוחזקים בנאמנות

באור 7 - לקוחות:

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
1,686	262
1,008	28
678	234

ביאור

,32א'

(13)ד'32

חובות פתוחים

בניכוי הפרשה לחובות מסופקים

באור 7 - לקוחות (המשך):

ב. תנועות ביתרות חוזיות:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
(9,252)	(7,436)
40,696	71,272
(38,880)	(57,824)
(7,436)	6,012
9,207	10,248
(16,643)	(4,236)

יתרת פתיחה
הכנסות שהוכרו בתקופת הדיווח
מקדמות שהתקבלו בתקופת הדיווח
סך הכל

מוצג במסגרת נכסים בגין חוזים עם לקוחות

מוצג במסגרת מקדמות מלקוחות

באור 8 - חייבים ויתרות חובה:

ליום 31 בדצמבר		ביאור
2019	2020	
אלפי ש"ח		
164	2,286	
19	-	
286	319	א'32
469	2,605	

מוסדות
מקדמות לספקים
חייבים ויתרות חובה אחרים

באור 9 - חייבים בגין עסקת קומבינציה:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
128	128
1,668	1,840
1,796	1,968

א. הרכב

הלוואה בפרוייקט ניסנים קומבינציה
הלוואה פרוייקט עתלית קומבינציה (ב)

ב. ראה באור 10ב' (1) להלן.

באור 10 - מקרקעין לבניה ומלאי דירות:

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2019
אלפי ש"ח	
11,448	14,245
28,135	5,843
39,583	20,088

קרקע לבניה (ב')

מלאי דירות (ג')

ב. הרכב קרקע לבניה:

- ביום 7 למאי 2018, חתמה החברה על הסכם קומבינציה עם בעלי זכויות במקרקעין בעתלית לרכישת 21 מגרשים בעתלית (להלן: "פרוייקט עתלית") על כל מגרש תיבנה 2 יחידות ובסה"כ 42 יח"ד מתוכן 28 בבעלות החברה. נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים התקבלו היתרים בגין 21 מגרשים, בהתאם להסכם בין החברה לבעלי הקרקע העמידה החברה הלוואה בסך של 1.5 מיליון ש"ח לבעלים של המקרקעין בהסכם הקומבינציה. בגין הלוואה זו ועד לסילוקה המלא, תרשום החברה על דירה אחת מדירות המוכר בחלקותיו ועל חלקה אחת מחלקות המוכר משכנתא. במקביל חתמה החברה על הסכם ליווי עם מוסד פיננסי לליווי הפרוייקט. ליום 31 בדצמבר 2020 נרשם פרויקט עתלית בסעיף מקרקעין לבניה ומלאי דירות בסך של כ-4,300 אלפי ש"ח ובסעיף מלאי בנינים למכירה בסך של כ-7,113 אלפי ש"ח.
- ביום 7 למאי, 2018 חתמה החברה על אופציה עם בעלי הזכויות במקרקעין כמצויין בסעיף 1 לעיל, שתוקפה עד מאי 2019, במסגרת הסכם קומבינציה נוסף לרכישת 17 יח"ד בעתלית מתוכן 11 יח"ד בבעלות החברה. החברה חתמה אורכה נוספת למימוש האופציה עד מאי 2020. ביום 23 ביולי 2019, מימשה החברה את האופציה כאמור לעיל. ליום 31 בדצמבר 2020 נרשם פרויקט עתלית בסעיף מקרקעין לבניה ומלאי דירות בסך של כ-4,996 אלפי ש"ח.
- בבעלות החברה וחברה בת כ-369.440 דונם מקרקעין בעומרית באיזור הנגב. ליום הדוח מומשו סך של כ-92 דונם לצד ג' לא קשור לחברה בסך כולל של כ-12,742 ש"ח, 13 דונם נמכרו ליחידים לא קשורים מתוכם הכירה החברה לרווח והפסד 7.5 דונם לפי 180 אלף ₪ כולל מע"מ לחצי דונם. יתרת המקרקעין כ-269.440 דונם מוצגת בסעיף קרקע לבניה בסך של 1,818 אלפי ש"ח.
- לענין שעבודים - ראה באור 28ג'.

ג. מלאי דירות:

כולל דירות שלבים א'ב' ו-ג' בפרוייקט אילת 14 ובפרוייקט בעתלית.

באור 11 - מלאי בניינים למכירה:

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2019
אלפי ש"ח	
9,258	19,737
11,562	64,879
20,820	84,616
9,493	54,284

קרקע

בנייה בתהליך (*)

בניכוי: העברה לרווח או הפסד בהקבלה להכרה בהכנסה

(*) מתיחס לפרוייקטים באילת 14 שלב ב', ג' ועתלית.

באור 12 - נכס המוחזק למכירה:

א. להלן הפירוט:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2019
אלפי ש"ח	
-	27,370
-	4,041
-	-
-	1,110
-	5,151
-	22,219

נכסים - נדל"ן להשקעה

תחנת דלק בתל אביב (ראה ב' להלן)

התחייבויות

זכאים ויתרות זכות

הפרשות

התחייבויות אחרות

ב. תחנת הדלק בתל אביב

במהלך חודש באוקטובר, 2018 חתמה החברה על הסכם עם צד שלישי ("הרוכש בהסכם המקורי") למכירת זכויותיה בנכס נדל"ן להשקעה תחנת הדלק בשד' בן צבי 92 ו- 94 בתל-אביב ("הנכס") בתמורה לסך של 26.3 מיליון ש"ח. על פי הסכם המכר התמורה היתה צפויה להתקבל בתוך כארבעה חודשים ממועד חתימת ההסכם ועם קיום התנאים הקשורים והנובעים מרישום זכויות החברה בנכס (להלן "התנאי המתלה"). מנגד, הועמדה התחייבות למשפחת דויטש (בעלים של שליש מהקרקע בלבד) בסך של 1.1 מיליון ש"ח שתעבור לקונה. עם מכירת התחנה תיפרע ההלוואה לבעל השליטה אשר מוצגת בסעיף אשראי מבעלי עניין (ראה באור 17). ביום 6 בדצמבר 2018 העביר הרוכש בהסכם המקורי סך של 5 מיליון ש"ח לחשבון נאמנות על חשבון המכירה.

ביום 7 לפברואר 2019 החברה חתמה תוספת להסכם כך שהתנאי המתלה יוארך עד ליום 26 במרץ 2019. בהתאם לתוספת לעיל העביר הרוכש בהסכם המקורי לחשבון החברה סך של 2 מיליון ("המקדמה") מהחשבון הנאמנות מתוך התשלום הראשון שהופקד בחשבון הנאמנות בדצמבר 2018. המקדמה הינה חלק מהתמורה.

ביום 20 במרץ 2019, חתמה החברה עם צד שלישי ("רוכש") על הסכם מכר מותנה, לפיו, ככל שיבוטל ההסכם המקורי, תמכור החברה לרוכש את זכויותיה בנכס, בתמורה לסכום כולל של 26.3 מיליון אלפי ש"ח, בכפוף להתקיימותם של תנאים מתלים המקובלים בעסקאות מסוג זה וכן בכפוף להשלמת רישום זכויותיה של החברה בנכס בתוך תקופה של 120 ימים ממועד כניסתו של ההסכם המותנה לתוקף (להלן: "התנאי המתלה"). במועד חתימת ההסכם, הופקדו על ידי הרוכש סך של 4 מיליון ש"ח בנאמנות בידי ב"כ החברה.

ביום 25 במרץ 2019, הודיע הרוכש בהסכם המקורי כי הוא מוותר על קיום התנאי המתלה וכניסת הסכם המכר מיום 9 באוקטובר, 2018 לתוקף מחייב וסופי.

ביום 25 בנובמבר 2019, החברה שילמה למנהל מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י) דמי שימוש חורג ודמי היוון בסך של 1,745 אלפי ש"ח והחברה ביצעה העברת הזכויות לצד הרוכש. כמו כן, ביום 5 בינואר 2020, התקבל סך של 21.6 מיליון ש"ח המהווה את יתרת התמורה בגין מימוש תחנת הדלק (ראה ביאור 17א' ו- 17ב').

באור 13 - השקעה בחברה:

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
643	643
(643)	(643)
-	-

השקעה בחברת הייטק
בניכוי הפרשה לירידת ערך

ב. ביום 20 ביוני, 2000 השקיעה החברה בהון המניות של חברת In4Tel, אשר פועלת בתחום של פיתוח שיווק ומכירה של זכויות שימוש בקניין רוחני ופטנטים ביחס לאנטנות פנימיות למכשירי טלפון נייד. עקב הפסדים הכירה החברה בירידת ערך בסך 643 אלפי ש"ח.

באור 14 - נדל"ן להשקעה:

א. תנועה:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
139,743	134,014
(9,668)	1,767
3,939	15,082
-	(18,185)
134,014	132,678

יתרה ליום 1 בינואר

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
עלית ערך
מימוש נכס בגרמניה (ג'2)

יתרה ליום 31 בדצמבר

ב. סכומים שהוכרו ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
7,512	7,343	5,277
587	662	454
6,925	6,681	4,823

הכנסות משכירות נדל"ן להשקעה
הוצאות תפעוליות ישירות (הכוללות תיקונים ותחזוקה)

סה"כ רווח מנדל"ן להשקעה

באור 14 - נדל"ן להשקעה:

ג. פרטים על הנדל"ן להשקעה:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
6,695	8,275	נכסים ברחוב חורב, נורדאו בחיפה ושכונת הרכבת
34,300	41,340	מבנה ברחוב הירקון 185 תל אביב (1)
17,646	-	נכס בגרמניה (2)
75,373	83,063	נכסים בבעלות חברות הבנות בצרפת (3)
134,014	132,678	

(1) מבנה ברחוב הירקון 185 תל אביב:

שלוש דירות מגורים בנות 4 חדרים וקומת קרקע של הבניין המושכרת לחנות תכשיטים "פדני". ההכנסה מהנכס בשנת הדוח ובשנת 2019 הסתכמה לסך של כ-1,485 אלפי ש"ח ו-1,652 אלפי ש"ח בהתאמה. בהתאם להערכת שמאי אשר קיבלה החברה ליום 31 בדצמבר 2020 וליום 31 בדצמבר 2019 השווי ההוגן של הנכס הוערך בסך 41,340 אלפי ש"ח ובסך של 34,300 אלפי ש"ח בהתאמה.

(2) מרכז אחסנה ולוגיסטיקה בפרנקפורט:

מרכז אחסנה ולוגיסטיקה בשטח בנוי של 4,600 מ"ר. הכנסות השכירות מהנכס בשנת הדוח הינן כ-204 אלפי אירו (800 אלפי ש"ח) שוויו של הנכס נכון ליום 31 בדצמבר, 2019 הינו 4,550 אלפי אירו (כ-17,646 אלפי ש"ח). ביום 14 במאי, 2020 נחתם הסכם למכירת הנכס תמורת סך של 4,635 אלפי אירו (18,185 אלפי ש"ח).

(3) נכסים בבעלות חברות בנות בצרפת:

א. משרדים ברחוב קזנובה, פריז:

חלק מבנין משרדים בשטח כולל של כ-190 מ"ר, אשר הקבוצה רכשה בשנת 2000. מתוך השטח האמור כ-58 מ"ר משמשים את הקבוצה כמשרדיה בצרפת והיתרה מושכרת לצד שלישי. השכירות היא לתקופה של 9 שנים מיולי 2013 ועד יוני 2022 כאשר בהתאם לחוק הצרפתי לשוכר אפשרות יציאה בכל שלוש שנים. ההכנסה מהנכס בשנת הדוח ובשנת 2019 הסתכמה לסך של כ-61 אלפי אירו ולסך של כ-56 אלפי אירו בהתאמה (כ-239 אלפי ש"ח ו-224 אלפי ש"ח בהתאמה). בהתאם להערכת שמאי אשר קיבלה הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2020, השווי ההוגן של הנכס ליום 31 בדצמבר 2020, וליום 31 בדצמבר 2019, (לא כולל החלק המשמש את החברה כאמור לעיל) עומד על 1,460 אלפי אירו ו-1,435 אלפי אירו בהתאמה (כ-5,758 אלפי ש"ח ו-5,565 אלפי ש"ח בהתאמה).

ב. בנין משרדים ברחוב רישלייה, פריז:

בנין משרדים בן 6 קומות ו-2 קומות תת-קרקעיות בסמוך למוזיאון הלובר, כולל 20 מקומות חנייה תת-קרקעית בשטח כולל של 1,354 מ"ר, אשר רכשה הקבוצה בשנת 2000. הנכס הושכר לרשות המסים של צרפת עד נובמבר 2017. החל מיום 1 בדצמבר 2017 הושכר הנכס לחברת ביטוח ל-9 שנים, עד 30 בנובמבר 2026, בשכירות שנתית של 644 אלפי אירו (כ-2,527 אלפי ש"ח) ההכנסה מהנכס בשנת הדוח ובשנת 2020 הסתכמה לסך של כ-676 אלפי אירו ולסך של כ-663 אלפי אירו בהתאמה (סך של כ-2,652 אלפי ש"ח ובסך של כ-2,647 אלפי ש"ח בהתאמה). בהתאם להערכת שמאי אשר קיבלה הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2020 וליום 31 בדצמבר 2019 בהתאמה השווי ההוגן של הנכס הינו בסך של 19,600 אלפי אירו ובסך של כ-18,000 אלפי אירו בהתאמה (סך של כ-77,305 אלפי ש"ח וסך של כ-69,808 אלפי ש"ח בהתאמה).

באור 14 - נדל"ן להשקעה - המשך:

ד. מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה:

נדל"ן להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, שהינו בעל כישורים מקצועיים מוכרים ונסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, וכן בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים נלקח בחשבון הסיכון המובנה שלהם, והם מהווים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק המקרקעין תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות ממנו. השווי ההוגן של הנדל"ן מסווג לרמה 3 במדרג השווי ההוגן.

ה. להלן מפורטים נתונים מהדוחות הכספיים לנכסי הנדל"ן להשקעה אשר ברשות הקבוצה:

ישראל		גרמניה		צרפת		
31 בדצמבר		31 בדצמבר		31 בדצמבר		
2019(1)	2020	2019	2020	2019	2020	
אלפי ש"ח						
68,365	49,615	17,646	-	75,373	83,063	שווי הנדל"ן להשקעה (1)
3.88%	2.28%	7.4%	-	3.64%	3.41%	שיעור תשואה גלום
2,630	1,370	1,309	-	2,743	2,837	NOI ממוצע

(1) כולל נדל"ן להשקעה המוצג בנכסים המוחזקים למכירה.

הטבלה להלן מציגה את ההשפעה על הרווח או (הפסד) של הקבוצה לפני מס כתוצאה משינוי הנכסים בנתונים לעיל:

ישראל		גרמניה		צרפת	
31 בדצמבר		31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2019	2020	2019	2020	2019	2020
אלפי ש"ח					

רווח (הפסד) משינוי בשווי הנדל"ן להשקעה כתוצאה מ:

(4,172)	(4,119)	(575)	-	(4,845)	(5,663)	עלייה בשיעור התשואה הממוצע של 25 נקודות בסיס
4,752	4,939	615	-	5,560	6,560	ירידה בשיעור התשואה הממוצע של 25 נקודות בסיס
3,418	2,481	882	-	3,769	4,153	עלייה ב-NOI הממוצע של 5%
(3,418)	(2,481)	(882)	-	(3,769)	(4,153)	ירידה ב-NOI הממוצע של 5%

ה. לענין שעבודים - ראה באור 2ג'.

באור 15 - רכוש קבוע, נטו:

א. שנת 2020:

מקרקעין ומבנים (ג)	מכונות וציוד	כלי רכב (ד) אלפי ש"ח	ציוד וריהוט משרדי	סה"כ
עלות:				
6,505	4,452	2,359	4,110	17,426
יתרה ליום 1 בינואר 2020				
25			1	26
התאמות הנובעות מתרגום דוחות				
451	-	108	18	577
כספיים של פעילויות חוץ				
-	-	(128)		(128)
תוספות במשך השנה				
גריעות במשך השנה				
הערכה מחדש בגין שערך רכוש				
11,805	-	-	-	11,805
קבוע(1)				
18,786	4,452	2,339	4,129	29,706
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020				
פחת שנצבר:				
889	4,452	2,024	3,979	11,344
יתרה ליום 1 בינואר 2020				
5	-	-	1	6
התאמות הנובעות מתרגום דוחות				
60	-	115	42	217
כספיים של פעילויות חוץ				
-	-	(96)	-	(96)
פחת השנה				
גריעות במשך השנה				
954	4,452	2,043	4,022	11,471
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020				
17,832	-	296	107	18,235
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2020				

באור 15 - רכוש קבוע, נטו - המשך:

ב. שנת 2019:

מקרקעין ומבנים (ג)	מכונות וציוד	כלי רכב (ד) אלפי ש"ח	ציוד וריהוט משרדי	סה"כ
--------------------------	-----------------	----------------------------	----------------------	------

עלות:

6,628	4,452	2,422	4,093	17,595
(159)	-	-	(4)	(163)
36	-	-	21	57
-	-	(63)	-	(63)
6,505	4,452	2,359	4,110	17,426

יתרה ליום 1 בינואר 2019
התאמות הנובעות מתרגום דוחות
כספיים של פעילויות חוץ
תוספות במשך השנה
גריעות במשך השנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

פחת שנצבר:

864	4,452	1,966	3,948	11,230
(35)	-	-	(4)	(39)
60	-	121	35	216
-	-	(63)	-	(63)
889	4,452	2,024	3,979	11,344
5,616	-	335	131	6,082

יתרה ליום 1 בינואר 2019
התאמות הנובעות מתרגום דוחות
כספיים של פעילויות חוץ
פחת השנה
גריעות במשך השנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2019

ג. פרטים נוספים על המקרקעין:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
4,464	14,520
1,152	3,312
5,616	17,832

משרדי החברה בארץ (1,2)
משרדי החברה בצרפת (3)

באור 15 - רכוש קבוע, נטו - המשך:

ד. מודל הערכה מחדש:

הקרקע והמבנים המשמשים את הקבוצה בפעילותה כוללים את משרדי החברה בישראל ובצרפת. עד ליום 31 בדצמבר, 2020 יישמה החברה בדוחותיה את מודל העלות עבור כל קבוצות הרכוש הקבוע. ביום 31 בדצמבר 2020 ביצעה החברה מודל הערכה מחדש בגין קבוצת הקרקע והמבנים ברשותה, כתוצא מהמעבר שיערכה החברה את קבוצה זו בהתאם להערכות שווי ורשמה שערך של כ-11,265 אלפי ש"ח אשר נזקף לקרן הון הערכה מחדש המוצגת בהון.

להערכת החברה מודל הערכה מחדש עשוי לשקף בצורה טובה יותר את ערכם הכלכלי של נכסים אלו בהשוואה למודל "העלות".

להלן פירוט משרדי החברה בישראל ובצרפת:

1. משרדי החברה ב חורב 28 חיפה

בהתאם להערכת שמאי אשר קיבלה הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2020, השווי ההוגן של הנכס ליום 31 בדצמבר 2020, החלק המשמש את החברה כאמור לעיל מסתכם בסך של כ- 2,530 אלפי ש"ח.

2. משרדי החברה חורב 30 חיפה

בהתאם להערכת שמאי אשר קיבלה הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2020, השווי ההוגן של הנכס ליום 31 בדצמבר 2020, החלק המשמש את החברה כאמור לעיל מסתכם בסך של כ- על 11,990 אלפי ש"ח.

2. משרדי החברה בצרפת

בהתאם להערכת שמאי אשר קיבלה הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2020, השווי ההוגן של הנכס ליום 31 בדצמבר 2020, החלק המשמש את החברה כאמור לעיל מסתכם בסך של כ- על 840 אלפי אירו ו (כ-3,312 אלפי ש"ח).

ה. כלי רכב:

הסעיף כולל כלי רכב הרשומים על שם בעלי עניין ואנשי מפתח ניהוליים, בנאמנות עבור החברה.

באור 16 - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים:

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית
2019	2020	משוקללת
אלפי ש"ח		31.12.2020
		%
4,162	4,637	15.85
ללא הצמדה		
בנקים- עו"ש (ג)		
במטבע חוץ		
71	-	
3,612	74	
7,845	4,711	

סה"כ אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

ב. לענין שעבודים - ראה באור 28 ג'.

ג. ראה באור 28 א'(4).

באור 17 - אשראי מבעלי עניין:

א. אשראי מבעלי עניין לזמן קצר:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית		(1) הרכב:
2019	2020	אפקטיבית	שיעור ריבית	
אלפי ש"ח		%	%	
15,900	-	8.3	7	הלוואה לזמן קצר (ראה באור 17 ב')
-	12,905			חלויות שוטפות
15,900	12,950			

(2) ביום 31 במאי, 2018 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, את התקשרות החברה בהסכם הלוואה בסך של כ- 16 מיליון ש"ח (להלן: "ההלוואה"), אשר בעיקרה תשמש את החברה לפרוע הלוואה קודמת שנטלה. הלוואה תועמדה לחברה על ידי בעלי שליטה וקרוביהם (להלן: "בעלי השליטה"), בתנאים זהים לתנאי הלוואות שתועמדה במקביל לטובת בעלי השליטה על ידי צד ג' (התנאים המהותיים של ההלוואה שתועמד לבעלי השליטה מצד ג' יהיו זהים) (להלן: "המממן"). להלן התנאים המהותיים של ההלוואה:

- ההלוואות תישאנה ריבית שנתית בשיעור של כ-7%.
- החברה תשעבד לגוף המממן, לטובת החזרת ההלוואה שהעמיד בעל השליטה, את מקרקעין תחנת דלק בתל אביב אשר עיקרו משועבד לטובת פרעונה של ההלוואה. עם מכירת תחנת הדלק, צפויה להיפרע גם הלוואה זו.
- החברה תהא רשאית בכל עת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפרוע את ההלוואה או חלקה בפירעון מוקדם לפני תום תקופת ההלוואות, ללא עמלת פירעון מוקדם כלשהי, למעט תשלום ריבית בגין החודש בו בוצע הפרעון המוקדם. ההלוואה נפרעה ביום 20 בפברואר 2020 (ראה ביאור 12 ב').

ב. אשראי מבעלי עניין לזמן ארוך:

(1) ההרכב:		שיעור ריבית			סכום הקרן
יתרה בניכוי	יתרה	אפקטיבית	שיעור ריבית	אלפי ש"ח	
חלויות שוטפות	אלפי ש"ח	%	%	אלפי ש"ח	
6,378	19,283	9.2-10.6	7.4	19,467	31.12.2020
13,761	13,972	9.2-10.6	7.5	14,268	31.12.2019

(2) מועדי הפרעון לאחר תאריך המאזן הינם כדלקמן:

31 בדצמבר 2020	אלפי ש"ח	שנה ראשונה - חלויות שוטפות	שנה שניה
12,905			
6,378			
19,283			

באור 17 - אשראי מבעלי עניין - המשך:

ב. אשראי מבעלי עניין לזמן ארוך (המשך):

(3) ביום 11 באפריל 2018, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה במערך הסכמים לקבלת שתי הלוואות בסך כולל של כ- 15 מיליון ש"ח (להלן: "ההלוואות"), אשר בעיקרן ישמשו את החברה לפרוע הלוואות קודמות שנטלה.

ההלוואות תועמדנה לחברה על ידי בעלי שליטה וקרוביהם בחברה (להלן: "בעלי השליטה"), בתנאים זהים לתנאי הלוואות שתועמדנה במקביל לטובת בעלי השליטה מטריא פי 2 (להלן: "המממן"). (התנאים המהותיים של ההלוואות שיועמדו לבעלי השליטה מהמממן יהיו זהים). להלן התנאים המהותיים של ההלוואה:

- ההלוואות תישאנה ריבית שנתית בשיעור של כ-9.2% עד 10.6%.
- ההלוואה הראשונה שהתקבלה ביום 15 באפריל, 2018 בסך כולל של כ- 7,327 אלפי ש"ח תפרע ב- 48 תשלומים שווים החל ממועד נטילתה, וההלוואה השנייה בסך כולל של כ- 7,650 אלפי ש"ח שהתקבלה ביום 16 באפריל, 2018 ב- 36 תשלומים שווים החל ממועד נטילתה, ביום 19 במאי, 2021 חתמה החברה על אורכה בת 12 חודשים קרי ליום 1 במאי 2022.
- החברה תשעבד לגוף המממן לטובת החזרת ההלוואה הראשונה מקרקעין בעומרית, כמו כן תשעבד לגוף המממן לטובת הלוואה השנייה מקרקעין ברח' חורב 28, ומקרקעין בשכונת הרכבת בתל-אביב.
- החברה תהא רשאית בכל עת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפרוע את ההלוואות או חלקן בפירעון מוקדם לפני תום תקופת ההלוואות, ללא עמלת פירעון מוקדם כלשהי, למעט תשלום ריבית בגין החודש בו בוצע הפירעון המוקדם.

(4) ביום 31 במרץ 2020, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם הלוואה מיום 18 בפברואר 2020 בסך של כ- 5.8 מיליון ש"ח (להלן: "ההלוואה"). ההלוואה תועמד לחברה על ידי בעלי שליטה בחברה (להלן: "בעלי השליטה"), בתנאים זהים לתנאי ההלוואה שתועמד במקביל לטובת בעלי השליטה על ידי חברת טריא פי 2 (להלן: "המממן"), (התנאים המהותיים של ההלוואה שתועמד לבעלי השליטה מהמממן יהיו זהים).

להלן התנאים המהותיים של ההלוואה:

- ההלוואה תישאנה ריבית שנתית בשיעור של כ-7%.
- ההלוואה תפרע ב- 22 תשלומים שווים החל ממועד נטילתה.
- חברה תשעבד לטובת החזר ההלוואה מקרקעין בבעלותה שבעומרית.
- החברה תהיה רשאית בכל עת לפרוע את ההלוואה או חלקה לפני תום מועד סיום ההלוואה.

באור 18 - הלוואות מאחרים:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית
2019	2020	
אלפי ש"ח		%
25,672	28,068	14
4,219	-	5.10
-	39,660	6.5
29,891	67,728	

א. הלוואות מאחרים זמן קצר:

הלוואה (ג'1)		
הלוואה (ג'2)		
הלוואה (ג'3)		

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית
2019	2020	
אלפי ש"ח		%
35,460	-	12.1
29,891	67,728	

ב. הלוואות מאחרים זמן ארוך:

הלוואה (ג'3)		
--------------	--	--

באור 18 - הלוואות מאחרים (המשך):

ג. פרטים נוספים:

(1) ביום 29 בינואר 2018, נחתם בין החברה לבין צד ג' הסכם להעמדת הלוואה בסך של 25 מיליון ש"ח (להלן בסעיף זה "המממן" ו - "הלוואות עודפים", בהתאמה), ביום 12 בדצמבר 2018, הגדיל צד ג' את הלוואה בסך של 1,250 אלפי ש"ח כך שסך הכל הלוואה תהיה בהיקף של 26,250 אלפי ש"ח. ביום 3 לפברואר 2019, פרעה החברה חלק מהלוואות העודפים בסך כולל קרן וריבית המסתכם לסך של כ - 7.3 מיליון ש"ח. ביום 8 במרס, 2020 פרעה החברה חלק מהלוואות העודפים בסך כולל קרן וריבית המסתכם לסך של כ-3 מיליון ש"ח. הלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 14% מסכום הלוואה כאשר הריבית תיזכר בכל יום (בהתאם לחלקה היחסי) ותצורף לקרן אחת לחודש. המקור לפירעון הלוואות העודפים הינו מתוך עודפים צפויים בפרויקט אילת 14 שלב א' - ב' - ו - ג' והפרויקט בעתלית.

(2) ביום 14 באפריל 2019, חתמה החברה עם צד ג' בלתי תלוי, על הסכם הלוואה בסך של 4 מיליון ש"ח לתקופה של שלושה חודשים בריבית שנתית בשיעור של 5%. הלוואה נפרעה ביום 1 במרס 2020 וחוייבה בריבית פיגורים בשיעור של 10% החל מיום 17 באוגוסט 2019.

(3) ביום 22 ביולי 2020, חתמה החברה עם תאגיד חוץ בנקאי א', על הסכם הלוואה בסך של 39.5 מיליון ש"ח לתקופה של 12 חודשים בריבית שנתית בשיעור של 6.5% הלוואה תובטח בזכויות החברה ובזכויות בעלי השליטה בנכס ברח' הירקון 185 (להלן: "הנכס"). הריבית תשולם כל שלושה חודשים בארבעה תשלומים שווים בסך של כ-640 אלפי ש"ח החל מ 12 בנובמבר, 2020 וקרן הלוואה תיפרע בתשלום אחד ביום 12 באוגוסט, 2021. הלוואה שימשה לפירעון הלוואה מתאגיד חוץ בנקאי ב' קרן וריבית בסך של כ-39.2 מיליון ש"ח ביום 13 באוגוסט, 2020. ביום 12 במאי, 2021 פנתה החברה לתאגיד חוץ בנקאי א' בבקשה לפצל את הלוואה, באופן שבו תוקטן קרן הלוואה נשוא הסכם הלוואה לסך של 25,300 אלפי ש"ח וזאת כנגד שעבוד יחידות החברה בנכס ויתרת קרן הלוואה בסך של 14,200 אלפי ש"ח תירשם כהלוואה חדשה על שם חברה פרטית בבעלות בעלי השליטה וכנגד שעבוד יחידות בעלי השליטה בנכס.

ביום 7 לחודש יוני, 2021 חתמה החברה על אורכה לפירעון קרן הלוואה בסך של 25,300 אלפי ש"ח לתקופה נוספת בת 12 חודשים קרי עד ליום 12 באוגוסט, 2022, הריבית בגין תקופת האורכה עודכנה ל 5%, כל יתר תנאי הלוואה נותרו ללא שינוי.

ד. לעניין שעבודים - ראה באור 28 ג'.

באור 19 - הלוואות בגין פרויקטים בביצוע:

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית	
2019	2020		
אלפי ש"ח		%	
41,816	36,021	12-14.5	הלוואות
13,917	2,992	פריים +1.5%	אשראי לזמן קצר
55,733	39,013		

ב. ביום 18 בפברואר 2018 וביום 20 בנובמבר 2018 נטלה החברה הלוואות מגוף פיננסי חוץ בנקאי לצורך פרויקט אילת ועתלית, בהתאמה.

כחלק מקבלת הלוואות החברה התחייבה לעמוד בתנאי ליווי, השקעות הון עצמי מינימאלי עמידה ביעד מכירות, מחירי מכירה ולוחות זמנים שנקבעו לפרויקט ופירעון הלוואות בגין הפרויקט, החברה לא עומדת ביעד המכירות שנקבע בהסכם הליווי ונמצאת בקשר שוטף ובתיאום מול המלווה, בהתאם להסכם הליווי קיים מנגנון לתיקון קצב המכירות על ידי השקעת הון עצמי נוסף בפרויקט, במהלך התקופה הגדילה החברה חלקה בהון העצמי לצורך תיקון אי עמידה בקצב המכירות ואי עמידה בקצב התשלומים הלינארי.

באור 20 - התחייבויות לספקים ולנותני שרותים:

ליום 31 בדצמבר		הרכב
2019	2020	
אלפי ש"ח		
2,599	2,415	חובות פתוחים
3,060	1,567	שטרות לפרעון
5,659	3,982	

באור 21 - זכאים ויתרות זכות:

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר		הרכב
2019	2020	
אלפי ש"ח		
466	740	התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר ומשכורות
72	39	מוסדות
13,427	7,065	התחייבות בגין שרותי בניה (ב)
3,835	5,173	הוצאות לשלם לגמר עבודות
244	222	ריבית לשלם בגין התחייבויות לזמן ארוך
648	83	הכנסות מראש
2,308	-	מקדמה בגין מימוש נכס (ג)
102	107	זכאים בגין חכירה (ד)
1,472	1,920	זכאים ויתרות זכות אחרים
22,574	15,349	

ב. ראה ביאור 9 וביאור 10ב'1.

ג. בתאריך 2 בפברואר 2015, חתמה החברה על הסכם למכירת 35% מהמניות של חברת הבת שבבעלותה הנכס בפרנקפורט גרמניה בתמורה של 2,991 אלפי ש"ח (700 אלפי אירו) וקיבלה חלק מהתמורה בסכום של 2,308 אלפי ש"ח (540 אלפי אירו). מאחר והרוכש לא שילם את מלוא התמורה, סוכם על ביטול חוזה הרכישה והסכום הושב על ידי בעל שליטה לרוכש, החברה זיכתה את בעל השליטה בסכום שהושב.

ד. ראה ביאור 32ד'8).

באור 22 - אגרות חוב:

ביום 15 במרץ 2018 פרעה החברה את התשלום האחרון ובעקבות זאת נפרעה הסדרה במלואה ונמחקת מהמסחר.

באשר לשעבודים - ראה באור 28ג'.

באור 23 - הלוואות מתאגידים בנקאיים:

א. ההרכב:

יתרה בניכוי חלויות שוטפות אלפי ש"ח	יתרה אלפי ש"ח	שיעור ריבית משוקללת %	סכום הקרן אלפי ש"ח
31.12.2020			
39,157	39,157	1.57	40,080
69	143	2.64	143
39,226	39,300		40,223
31.12.2019			
33,012	36,471	1.7	36,587
204	276	4.03	276
57	138	2.1	138
33,273	36,885		37,001

(1) הלוואות בגין רכישת כלי רכב רשומות על שם בעלי עניין ואנשי מפתח ניהוליים והחברה התחייבה לפרוע את ההלוואות.

ב. מועדי הפרעון לאחר תאריך המאזן הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
3,612	74	שנה ראשונה - חלויות שוטפות
26,645	18	שנה שניה
613	18	שנה שלישית
600	19	שנה רביעית
559	39,171	שנה חמישית
4,856	-	שנה שישית ואילך
36,885	39,300	

ג. תנאי ההלוואות:

נכס ברחוב קזנובה בפריז:

ביום 15 בינואר, 2020 העמיד בנק אירופאי הלוואה לחברה בת בצרפת בסך 1,200 אלפי אירו אשר פרעה הלוואה קיימת בגין הנכס בסך 530 אלפי אירו. יתרת האשראי למועד הדוח עומדת על 4,717 אלפי ש"ח. האשראי ניתן לתקופה שעד 15 בינואר 2025, בריבית שנתית של 1.57%.

נכס ברחוב רישוליה בפריז:

ביום 15 בינואר, 2020 העמיד בנק אירופאי הלוואה לחברה בת בצרפת הלוואה בסך של כ- 9,000 אלפי אירו אשר פרעה הלוואה אחרת בגין הנכס בסך של 7,016 אלפי אירו, למועד הדוח ההלוואה מסתכמת לסך של כ- 35,363 אלפי ש"ח. ההלוואה לפרעון עד ליום 15 בינואר 2025, נושא ריבית חודשית בשיעור 1.57%.

חברת הבת בצרפת התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות בגין ההלוואות לעיל. הבדיקה מתבצעת כל שישה חודשים, לפיהן היחס בין דמי השכירות לתשלום הריבית והקרן השנתית יהיה לפחות גדול מ- 180% (להלן DSCR). וכי היחס בין יתרת ההלוואה לערך השוק של הנכס בגינו גויסה ההלוואה (להלן LTV) לא יעלה על 65%. נכון ליום 31 בדצמבר, 2020 היחסים של LTV ו DSCR עומדים על 48%- ו 334% בהתאמה, נכון ליום 30 בספטמבר, 2021 היחסים של LTV ו DSCR עומדים על 46%- ו 348% בהתאמה.

ד. באשר לשעבודים - ראה באור 28 ג'.

באור 24 - נכסים בשל הטבות לעובדים:

הטבות לעובדים כוללות הטבות לאחר סיום העסקה.

הטבות לאחר סיום העסקה:

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה. התחייבות החברה בשל כך מטופלת כהטבה לאחר סיום העסקה. חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד ותקופת העסקתו אשר יוצרים את הזכות לקבלת הפיצויים. ההטבות לעובדים לאחר סיום העסקה ממומנות, בדרך כלל, על ידי הפקדות המסווגות כתוכנית הטבה מוגדרת כמפורט להלן.

תוכניות להטבה מוגדרת:

החלק של תשלומי הפיצויים שאינו מכוסה על ידי הפקדות בתוכניות הפקדה מוגדרת, כאמור לעיל, מטופל על ידי הקבוצה כתוכנית להטבה מוגדרת לפיה מוכרת התחייבות בגין הטבות עובדים ובגינה הקבוצה מפקידה סכומים בקופות מרכזיות לפיצויים ובפוליסות ביטוח מתאימות.

באור 25 - מסים על ההכנסה:**א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה:**

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985:

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן. בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

ב. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה:

1. שיעור מס החברות בישראל בשנת 2020 ו-2019 הינו 23%.

בדצמבר 2016 אושר חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז – 2017, אשר כולל הפחתת שיעור מס החברות החל מיום 1 בינואר, 2017 לשיעור של 24% (במקום 25%) והחל מיום 1 בינואר 2018, לשיעור של 23%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה. בחודש אוגוסט 2013 פורסם החוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 (חוק התקציב), אשר כולל בין היתר מיסוי רווחי שערור וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתו לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שיעור מותנית בפרסום תקנות המגדירות מהם "עודפים שלא חייבים במס חברות" וכן תקנות שיקבעו הוראות למניעת כפל מס העלולים לחול על נכסים מחוץ לישראל. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.

2. חברות מאוחדות בחו"ל:

שיעור המס החל על חברות הקבוצה הנישומות בחו"ל הינו עפ"י חוקי המס החלים באותן מדינות. להלן מפורטים שיעורי המס השונים במדינות הרלוונטיות:

א. מס בגרמניה:

שיעורי מס החברות החלים על שותפויות המאוגדות בגרמניה הינם 15.825% מרווחים שוטפים (הכנסות שכירות בניכוי הוצאות הכרוכות בייצור ההכנסה או מרווחי הון). בנוסף, במידה ופעילות אותה שותפות תעלה כדי פעילות עסקית לפי דיני המס בגרמניה עשוי לחול מס מסחר בשיעור שבין 7%-ל-17.15% בהתאם למיקומו הגיאוגרפי של הנכס ולפיכך, שיעור המס המקסימלי שיכול לחול במקרה כאמור הוא כ-33.33%.

באור 25 - מסים על ההכנסה - המשך:

ב. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה (המשך):

2. חברות מאוחדות בחו"ל (המשך):

ב. מס בצרפת:

בהתאם לכללי המס החלים בצרפת, שיעור מס החברות שיחול בשנת 2018 ו-2019 עד גובה הכנסה של 500 אלפי אירו הינו 28% ומעל הכנסה הנ"ל יחול שיעור מס 33.34% ו-31%, בהתאמה. שיעור המס שיחול בשנת 2020 הינו 28%, בשנת 2021 -26.5% והחל משנת 2022 – 25%.

ג. שומות מס:

לחברה בישראל שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2016. לחברות מאוחדות בחו"ל טרם הוצאו שומות מס סופיות מאז היווסדן. לחברות מאוחדות בארץ שומות מס הנחשבת כסופיות עד וכולל שנת המס 2016.

ד. הפסדים מועברים לצורכי מס:

לחברה הפסדים עסקיים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2020 לסך של כ-76 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2019 סך של כ-84 מיליון ש"ח) והפסדי הון לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2020 לסך של כ-49 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2019 סך של כ-49 מיליון ש"ח). בגין הפסדים אלה לא נוצרו נכסי מס נדחה בהעדר צפי לניצולם בעתיד הנראה לעין.

ה. מסים על הכנסה הכלולים בדוח על הרווח או הפסד ורווח (הפסד) כולל אחר:

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

2018	2019	2020
	אלפי ש"ח	
(1,544)	(666)	(288)
(622)	(315)	-
1,291	1,449	322
(875)	468	34

מסים שוטפים
מסים בגין שנים קודמות
מסים נדחים

מסים על הכנסה

באור 25 - מסים על ההכנסה - המשך:

ו. מס תיאורטי:

להלן מובא תאום בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות, ההוצאות, הרווחים וההפסדים בדוח רווח והפסד היו מתחייבות במס לפי שיעור המס הסטטוטורי החל על החברות בארץ, לבין סכום מסים על ההכנסה שנוקף בדוח על ההפסד הכולל:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
	אלפי ש"ח		
1,809	(1,206)	(3,604)	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
(416)	277	829	חסכון (חבות) במס לפי שיעור המס הסטטוטורי
			עלייה במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
			הפרש בשיעור המס החל על חברה מאוחדת בחו"ל
1,656	1,635	170	מסים בגין שנים קודמות
(622)	(315)	-	גידול בהפסדים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים שלא נזקפו בגינם מסים נדחים
(1,493)	(1,129)	(965)	
(875)	468	34	מסים על ההכנסה

באור 25 - מסים על ההכנסה - המשך:

ז. מסים נדחים, נטו

ההרכב ותנועת המסים הנדחים, כמוצג בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

בגין סעיפים מאזניים					
סה"כ				נדל"ן	
	אחרים	מלאי (1)	רכוש קבוע	להשקעה	
אלפי ש"ח					
(18,668)	(1,164)	8,639	-	(26,143)	יתרה ליום 1 בינואר 2018
1,291	600	486	-	205	זקיפה לדוח רווח והפסד
(45)	-	-	-	(45)	העברה לנכסים המוחזקים למכירה
(607)	-	-	-	(607)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
(18,029)	(564)	9,125	-	(26,590)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
1,449	-	148	-	1,301	זקיפה לדוח רווח והפסד
1,695	-	-	-	1,695	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
(14,885)	(564)	9,273	-	(23,594)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
(2,757)	-	-	(2,757)	-	זקיפה לקרן הון משערוך רכוש קבוע
322	-	4,587	-	(4,265)	זקיפה לדוח רווח והפסד
(263)	-	-	-	(263)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
(17,583)	(564)	13,860	(2,757)	(28,122)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

(1) הוצאות מימון וכלליות הנזקפות למלאי לפי סעיף 18 ד' למס הכנסה ומוכרות לצרכי מס במכירת המלאי. המסים הנדחים מוצגים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי בהתחייבויות לא שוטפות.

המסים הנדחים מוצגים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי בהתחייבויות לא שוטפות.

ח. מיסים שוטפים לשלם:

מיסים שוטפים לשלם בחו"ל בסך של 9,422 אלפי ש"ח, ביום 3 בנובמבר, 2021 הגישו שלטונות המס תביעה כספית כנגד חברה בת בבעלות מלאה בצרפת בגין חוב בסך 1,212 אלפי אירו (כ-4.7 מיליון ש"ח). יתרת המיסים השוטפים לשלם ליום 31.12.2020 כוללים את מלוא ההפרשה בגין התביעה כאמור לעיל.

באור 26 - הפרשות:

הרכב:

התנועה בהפרשות הינה כדלקמן:

הפרשה לאחריות (א)	הפרשה בקשר לתביעות (ג) אלפי ש"ח	סה"כ הפרשות
545	40	585
(45)	-	(45)
-	30	30
500	70	570
(20)	-	(20)
132	-	132
612	70	682

יתרה ליום 1 בינואר 2019
שימוש בהפרשה
הפרשה לשנה

יתרה ליום 1 בינואר 2020
שימוש בהפרשה
הפרשה לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

א. הפרשות להשלמה, תיקונים ואחריות לטיב הבניה בבניינים למכירה - ההפרשה לאחריות הינה בהתאם להערכות ההנהלה ובהתבסס על נסיון העבר והיא אמורה לשקף את הוצאות האחריות בהן עשויה החברה להתחייב לאורך תקופת הבדק בהתאם לחוק אחריות המכר (דירות).

ב. לפרוט בענין תביעות משפטיות ופסק בוררות ראה באור 28א'.

באור 27 - הון:

א. הרכב הון המניות:

31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום
מספר המניות			
15,150,109	25,000,000	15,150,109	25,000,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

ב. זכויות הנלוות למניות:

1. זכויות באסיפה כללית לדיבידנד ובפירוק.
2. תנאים אחרים מיוחדים.

החברה לא עמדה בתנאים לחידוש המסחר ומניות החברה נמחקו מן הרישום למסחר ביום א' 25.3.18.

ג. מניות החברה המוחזקות על ידי חברות מאוחדות:

החזקות החברה וחברה מאוחדת במניות החברה הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר,	ליום 31 בדצמבר,
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2.91%	2.91%
2,857	2,857

מניות

שיעור מההון המונפק (ב-%)

עלות באלפי ש"ח

באור 27 - הון - המשך:**ד. רכישה עצמית של מניות:**

בשנים קודמות החברה וחברה מאוחדת ביצעו רכישה עצמית של 441,000 ע.נ. מניות בעלות של 2,857 אלפי ש"ח.

חלוקת דיבידנד:

החלטת החברה על חלוקת דיבידנד, מניות הטבה או כל חלוקה אחרת ותנאיהן תתקבל על ידי דירקטוריון החברה.

ה. ניהול ההון בחברה:

מטרות החברה בניהול ההון הינן:

1. לשמר את יכולת הקבוצה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.
2. לשמור על יחסי הון שיבטיחו תמיכה בפעילות העסקית וייצרו ערך מרבי לבעלי המניות.

החברה פועלת להשגת תשואה על ההון ברמה המקובלת בענף ובתחום הפעילות בשווקים בהם פועלת החברה. תשואה זו נתונה לשינויים בהתאם לגורמי השוק בענף הפעילות ובסביבה העסקית של החברה. החברה אינה נתונה לדרישות כלשהן באשר להון מינימלי נדרש או להשגת רמה מסוימת של תשואה על ההון.

באור 28 - התחייבויות תלויות, ערבויות, התקשרויות ושעבודים:**א. התחייבויות תלויות:****תביעות משפטיות כנגד הקבוצה:**

1. כנגד החברה הוגשו תביעות משפטיות על ידי רוכשי דירות בטענות שונות לליקויי בניה, בסך של כ - 1,115 אלפי ש"ח. בהתבסס על הערכת יועציה המשפטית כללה החברה הפרשה בסך של 30 אלפי ש"ח בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020.
2. כנגד החברה הוגשו תביעות משפטיות על ידי ספקים בסך של כ - 9,178 אלפי ש"ח, הסכום כולל תביעה בסך של 7,229 אלפי ש"ח שהוגשה ע"י קבלן מפתח באחד מהפרויקטים של החברה שבהתאם להערכת יועציה המשפטית והנהלת החברה אין לחברה כל חשיפה כספית בגין תביעה זו, בהתבסס על הערכת יועציה המשפטית כללה החברה הפרשה בסך של 40 אלפי ש"ח בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020.
3. במהלך שנת 2011 נגרע מספרי החברה נכס מקרקעין (תחנת הדלק בן צבי) עקב פסק דין שהוצא בבית המשפט המחוזי, לפיו העסקה במסגרתה רכשה החברה את המקרקעין בטלה. בחודש מרס 2013, קיבל ביהמ"ש העליון את הערעור שהוגש על ידי החברה וביטל את פסק הדין לעיל. לפיכך בשנת 2013 נכלל הנכס חזרה בדוחותיה הכספיים של החברה תחת סעיף נדל"ן להשקעה לפי הערכת שווי שבוצעה על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר, 2013. ביום 10 במרס, 2013 התקבלה אצל החברה תביעה שכנגד אותה הגישה יורו מאני נכסים (1995) בע"מ נגד החברה על סך 11 מיליון ש"ח בגין הנכס. במסגרת התביעה שכנגד התבקש בית המשפט על ידי יורו מאני להצהיר כי הסכם רכישת המקרקעין על ידי החברה בטל, וכי על החברה לשאת בנוזי יורו מאני. ביום 23 באוגוסט 2017, פסק בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו כי החזקה בתחנה תירשם על שם החברה בכפוף לביצוע תשלומים בהתאם לתחשיבים שיערכו בתוך 30 ימים על ידי כונסי הנכסים המשותפים שמינה בית המשפט לניהול התחנה בתקופת ההליך, ויאשרו על ידי בית המשפט. ביום 17 בדצמבר 2017, נקבע ע"י בית המשפט שיש לשלם סך של 13,738 אלפי ש"ח. התשלומים בסך של 7.6 מיליון ש"ח הועברו לחשבון יורו מאני וסך של 6.1 מיליון ש"ח הועבר לחשבון נאמנות עד להכרעה בהליך רשות הערעור שהוגש ע"י החברה על ההחלטה מיום 17.12.2017. ביום 11.2.2018 התקבלה פסיקתא המורה לרשות מקרקעי ישראל לרשום את הזכויות במקרקעין על שם החברה, ובוצעה העברת זכויות במנהל לצד הרוכש. באשר לערעור עצמו, לאור הראיות החדשות שצורפו ולאחר שבית המשפט העליון קיבל את הטענה כי החלטת בית המשפט המחוזי מיום 17.12.2017 לא נומקה כראוי, הורה בית המשפט העליון על החזרת התיק לבית המשפט המחוזי למתן החלטה מנומקת ולתיקון ההתחשבות ככל שידרש, לנוכח הראיות החדשות שהתקבלו. ביום 20.7.2021 ניתן פסק דין על ידי בית המשפט המחוזי אשר קבע כי על יורומאני לשלם לחברה סך של 1.7 מיליון ש"ח החברה שלחה ביום 21.7.2021 ליורומאני מכתב דרישה לתשלום ובכוונתה לנקוט בהליכים לביצוע פסק הדין כנגד יורומאני. לאור מתן פסק הדין על ידי בית המשפט המחוזי, כל אחד מהצדדים הגיש לבית המשפט העליון כתב טענות משלים עד ליום 4.10.2021, החברה קיבלה הזמנה לדיון בערעור ליום 29/12/2021, ביום 5.1.2022 נדחה הערעור והערעור כנגד על ידי בית המשפט העליון.

באור 28 - התחייבויות תלויות, ערבויות, התקשרויות ושעבודים (המשך):

4. ביום 16 במרץ 2020, הומצאה לחברה אזהרה לפי סעיף 7(א) לחוק הוצאה לפועל, התשכ"ז - 1967, ולפיה על החברה לשלם לבנק דיסקונט לישראל, בתוך 20 ימים מקבלת האזהרה, סך של כ-4.7 מיליון ש"ח במסגרת תיק הוצאה לפועל שנפתח ע"י הבנק למימוש משכון בקשר עם מקרקעין אשר שועבדו להבטחת החוב הנטען. לעמדת החברה ויועציה הכלכליים והמשפטיים, עמדה שהועלתה בפני הבנק טרם נקיטת ההליך לעיל, חישוב החוב הנטען ע"י הבנק אינו נכון בין היתר לאור תקלת תוכנה שחלה בחישוב הריבית ע"י הבנק ולאור חישוב הריבית ע"י הבנק שלא לפי מספר הימים המדויק בכל שנה קלנדרית. החברה טענה בעבר כי נוכח טעויות החישוב יש לתקן את ספרי הבנק באופן שמעמיד את החברה ביתרת זכות. הואיל ופניות החברה לבנק לא הועילו הגישה החברה, לפני כשלושה חודשים, תביעה על דרך המרצת פתיחה בה ביקשה להורות על תיקון חישוב חשבון הבנק בהתאם לאמור. המרצת הפתיחה שהגישה החברה נמחקה כאשר ביהמ"ש המחוזי אליו הוגשה התובענה קבע כי יש להגיש התביעה כתביעה כספית. עובר לקבלת החלטת בית המשפט המחוזי, פתח הבנק בהליכי הוצל"פ כאמור. בכוונת החברה להגיש תביעה כספית כנגד הבנק כאמור לעיל וכן להגיש הליכים על פי דין במסגרת התביעה ובמסגרת תיק ההוצאה לפועל, בקשר לעיכוב ההליכים בפני לשכת ההוצאה לפועל החברה הגישה ביום 4.5.2020 תביעה כספית כנגד הבנק (על סך של 5,877,472 ש"ח) בגין חיובי היתר שלטענתה נעשו בחשבון החברה. במקביל הוגשה בקשה לצו מניעה בקשר עם הליכי ההוצאה לפועל, בהסכמת הצדדים (הסדר דיוני) ההליכים בשלב זה מעוכבים באופן זמני. התובענה מצויה בהליכים מקדמיים, הבנק הגיש בקשה לסילוק התביעה על הסף מחמת התיישנות, בית המשפט דחה את הבקשה, אולם בירור הטענה יעשה במסגרת הליכים מקדמיים. עם זאת ובטרם המשך בירור התובענה כאמור, הסכימו הצדדים לפנות להליך של גישור בניסיון להגיע להסכמות, וזה התקיים בפני המגשר כב' השופט בדימוס עדי זרנקין, הליך אשר לא צלח. ביום 28.11.2021 התקיים דיון בבית משפט המחוזי ונקבע שעד לתאריך 25.1.2022 יגישו הצדדים סיכומים קצרים. מאחר ומדובר במסגרת אשראי הסכום מופרש במלואו בספרים במסגרת סעיף אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר.

5. ביום 9 במאי, 2021 קיבלה החברה הודעה מהרשות להגנת הצרכן (להלן "הרשות") על כוונתה להטלת חיוב בסך של כ-486 אלפי ש"ח בגין הפרות נטענות של חוק הגנת הצרכן, ובכלל זה נטען כי החברה הפרה את חוק הגנת הצרכן במספר פרסומים בהם לא גולו "מלוא הפרטים המחויבים בשיווק קרקע שאיננה זמינה לבנייה" דבר שלטענת הרשות מהווה הטעיה והפרת חובת הגילוי בניגוד להוראות סעיפי החוק ותקנות הגנת הצרכן (חובת גילוי פרטים במכירת קרקע שאיננה זמינה לבנייה), התשע"ז-2016 (להלן: "תקנות"), ביום 5.8.2021 הגישה החברה לרשות את תגובתה להודעה על הכוונה לחיוב ופירטה טענותיה כי לא הטעתה, לא הציגה מצג שווא, לא יצרה פער בין המצג למציאות ולא יחסה לקרקע המשווקת תכונות שאינן מתקיימות בה, ולאורך כל הפרסומים ציינה שמדובר בקרקע חקלאית ובקרקע שמשווקת לפי תקן 22 ומדובר בהזדמנות להשקעה באופן המשקף, מגלה ומבהיר נכונה את מצבה התכנוני של הקרקע, ביום 15.11.2021 הודיעה הרשות לחברה כי היא דחתה את בקשתה לביטול הכוונה להטלת עיצום כספי. בכוונת החברה לערער לבית המשפט, להערכת יועציה המשפטיים של החברה בית המשפט ייעתר להפחתת מחצית מסכום העיצום בסבירות הגבוהה מ-50%, ליום 30.9.2021 כללה החברה הפרשה בסך של 250 אלפי ש"ח בגין עיצום זה.

6. ביום 7.2.2021 הגישה החברה כתב תביעה נגד זיוה הלבשרשטיין, ניסן הלבשרשטיין, שירלי הלבשרשטיין, רן הלבשרשטיין וד.ש.א.דני חי נכסים ובניין בע"מ (להלן ביחד: "קבוצת הלבשרשטיין") בקשר למחלוקות שהתגלו בין הצדדים ובקשר לפרויקט ניסנים בחדרה, התביעה הוגשה במסגרת הליך בוררות שמתנהל בפני כבוד הבורר השופט (בדימוס) דוד גלדשטיין, ובמסגרתה דרשה החברה לחייב את קבוצת הלבשרשטיין לשלם לה סך של 98,684,895 ₪, בין היתר, בגין הפרות הסכם הקומבינציה שנכרת בין הצדדים. במסגרת תביעה זו, אשר נתמכה בשתי חוות דעת של מומחים (מטעם המהנדס אהוד צין ומטעם רו"ח עופר אלקלעי) טענה החברה כי קבוצת הלבשרשטיין לא ביצעה עבודות פיתוח לקרקע; לא שילמה אגרות ותשלומים ששלמה החברה על חשבון ובעבור קבוצת הלבשרשטיין; לא שילמה תשלומים לחברה בגין השבחת ושדרוג הבתים שנבנו עבור קבוצת הלבשרשטיין וכן לא שילמה קרן וריבית בגין ההלוואה שנתנה החברה לקבוצת הלבשרשטיין.

באור 28 - התחייבויות תלויות, ערבויות, התקשרויות ושעבודים (המשך):

ביום 7.2.2021 הגישה קבוצת הלבשרטיין כתב תביעה שכנגד, במסגרתו ביקשה קבוצת הלבשרטיין לחייב את החברה לשלם לה סך של 12,301,851 ₪ בגין הפרה נטענת של הסכם הקומבינציה שנכרת בין הצדדים. במסגרת התביעה שכנגד טענה קבוצת הלבשרטיין כי החברה לא קיימה את התנאי של מניעת העדפת שיווק יחידותיה על פני יחידות קבוצת הלבשרטיין; ניסתה לשדרג יחידותיה מבלי להתאים את אותם השדרוגים גם ליחידת קבוצת הלבשרטיין; לא קיימה את התחייבותה לשאת בהוצאות שהוצאו על ידי קבוצת הלבשרטיין ולא עמדה בלוח הזמנים של הפרויקט.

ביום 20.6.2021 הוגש על ידי קבוצת הלבשרטיין כתב הגנה לתביעת החברה וכן בקשה לחייב את החברה בהפקדת ערובה אוטונומית להבטחת הוצאותיה של קבוצת הלבשרטיין, אשר לא תפחת מסך של מיליון ש"ח (להלן: "הבקשה להפקדת ערובה"). ביום 20.6.2021 הוגש על ידי החברה כתב הגנה לתביעה שכנגד אשר הוגשה על ידי קבוצת הלבשרטיין, במסגרתו נדחו טענותיה של קבוצת הלבשרטיין לגופן וכן הועלו טענות מקדמיות בדמות סילוק על הסף מחמת השתק, מניעה וויתור על חלק מעילות התביעה – כל זאת לאור כך שחלקה הארי של התביעה שכנגד (סך של כ- 9 מיליון ש"ח מתוך סך של כ- 12 מיליון ש"ח שנתבעו) הינן טענות ו/או סעדים ו/או נזקים שלא נכללו במסגרת המחלוקות שהוסכמו בין הצדדים בהסכם הבוררות שנכרת, ומשכך אלה אינם יכולים להיטען ולהתברר במסגרת הליך הבוררות ואינם בסמכותו של כבוד הבורר. לחילופין הועלתה גם טענת התיישנות בקשר לטענות אלה.

ביום 11.7.2021 הוגשה תשובת החברה לבקשה להפקדת ערובה, יום 22.7.2021 הוגש כתב תשובה מטעם קבוצת הלבשרטיין וביום 25.7.2021 הוגשה תגובה לתשובה מטעם קבוצת הלבשרטיין לבקשה להפקדת ערובה. ביום 8.8.2021 ניתנה החלטתו של כבוד הבורר בבקשת קבוצת הלבשרטיין להפקדת ערובה, במסגרתה דחה כבוד הבורר את המבוקש בבקשה והחליט על הפקדת ערבות אישית של שני בעלי שליטה על סך של 400,000 ש"ח להבטחת הוצאותיה של קבוצת הלבשרטיין. ביום 8.8.2021 התקיים דיון מקדמי בפני כבוד הבורר, שבו הוסכם על הגשת תצהירי עדות ראשית, במקביל, מטעם שני הצדדים עד ליום 30.11.2021, בצירוף המסמכים שבדעת הצדדים להגיש לרבות חוות דעת. כן הוסכם כי תצהירי תשובה מטעם הצדדים יוגשו עד ליום 31.12.2021, כי ככל ובדעת אחד הצדדים להגיש בקשה מקדמית, אזי זו תוגש בתוך 10 ימים ממועד הגשת תצהירי התשובה וכי דיון מקדמי נוסף יתקיים ביום 10.1.2022. בהתבסס על הערכת יועציה המשפטיים לא כללה החברה הפרשה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020 מאחר ואין ביכולתם של יועציה המשפטיים להעריך את סיכויי התביעה והתביעה כנגד כאמור לעיל.

7. באשר לתביעה של שלטונות המס כנגד חברה בת בצרפת ראה באור 25 (ח) לעיל.

ב. ערבויות:

החברה נתנה ערבויות בנקאיות, נכון ליום 31 בדצמבר 2020, כדלקמן:

אלפי ש"ח

76,800

ערבויות ביצוע ואחרות

ג. שעבודים:

(1) יתרת ההתחייבויות המובטחות בשעבודים, הכלולות במאזן ליום 31 בדצמבר 2020, הינן:

אלפי ש"ח

124,357

6,378

39,226

התחייבויות שוטפות

הלוואות מאחרים

התחייבויות לזמן ארוך

בנוסף קיימים שעבודים בגין ערבויות בנקאיות (ראה ב' לעיל).

באור 28 - התחייבויות תלויות, ערבויות, התקשרויות ושעבודים (המשך):

ג. שעבודים (המשך):

(2) להבטחת ההתחייבויות ניתנו הבטחות הבאים:

- שעבוד קבוע על מזומנים ופקדונות, מכונות וציוד, קרקע לבניה, מלאי דירות, נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע.
- משכון והמחאות זכויות לקבלת כספים משוכרי נכסים.
- שעבוד חשבוניות הבנק בחברות מאוחדות אשר רכשו נדל"ן להשקעה.
- שעבוד מניות חברה מאוחדת שמחזיקה בנכסי נדל"ן להשקעה.

שעבודים במסגרת הסכמי ליווי:

- משכון והמחאות זכויות לקבלת כספים מרוכשי דירות.
- משכון והמחאות זכויות של חוזי בניה עם משרד הבינוי והשיכון ומנהל מקרקעי ישראל.
- שעבוד קבוע על זכויות במקרקעין לפי הסכמי פיתוח.
- שעבוד קבוע על מקרקעין ודירות במלאי.

באור 29 - פרוטים נוספים לסעיפי הדוחות על הרווח או הפסד ורווח (הפסד) כולל אחר:

א. הכנסות ממכירות והשכרת נכסים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
62,908	40,542	71,203	הכנסות ממכירת דירות
656	154	69	מכירת מקרקעין
63,564	40,696	71,272	
7,512	7,343	5,277	דמי שכירות
71,076	48,039	76,549	

להלן ניתוח סכומי מחויבויות ביצוע שטרם קוימו (או שקוימו באופן חלקי):

צפי להכרה בהכנסות בגינן			
סה"כ סכומי מחויבויות ביצוע שטרם קוימו (או שקוימו באופן חלקי)			
שנה עד שנתיים	עד שנה אלפי ש"ח		
-	23,142	23,142	31 בדצמבר 2020
-	34,439	34,439	31 בדצמבר 2019

באור 29 - פרוטים נוספים לסעיפי הדוחות על הרווח או הפסד ורווח (הפסד) כולל אחר:

ב. עלות המכירות ואחזקת נכסים מושכרים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
	אלפי ש"ח		
15,457	7,060	2,545	קרקע ופיתוח
3,250	4,743	7,718	חומרים
28,052	19,503	11,785	קבלני משנה
18,483	5,161	11,385	שכר עבודה, נלוות ואחרות
65,242	36,467	33,433	
(10,878)	5,455	(19,343)	שינויים במלאי דירות
(9,411)	(9,935)	47,588	שינויים בעבודות ומלאי מקרקעין
44,953	31,987	61,678	
587	662	454	הוצאות אחזקת מבנים מושכרים
45,540	32,649	62,132	

ג. הוצאות מכירה ושיווק:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
	אלפי ש"ח		
139	141	108	שכר עבודה ונלוות
6	12	5	פרסום
145	153	113	

ד. הוצאות הנהלה וכלליות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
	אלפי ש"ח		
1,830	1,601	1,885	שכר עבודה ונלוות
-	-	1,300	דמי ניהול (1)
3,919	3,406	1,865	שרותים מקצועיים ומשפטיות
223	298	295	פחת והפחתות
240	312	277	ביטוחים, אגרות ומסים
183	196	135	אחזקת כלי רכב
521	328	278	אחזקת משרדים ושכר דירה
90	115	39	משרדיות, פרסום, נסיעות לחו"ל ותרומות
13	15	674	חובות מסופקים ואבודים
549	339	256	אחרות
7,568	6,610	7,004	

(1) ראה באור 32ד'(1)-(3).

באור 29 - פרוטים נוספים לסעיפי הדוחות על הרווח או הפסד ורווח (הפסד) כולל אחר (המשך):

ה. הוצאות אחרות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
-	-	6,031
-	*1,260	-
*1,084	*132	126
*154	-	-
*1,238	*1,392	6,157

העברה לדוח רווח והפסד בגין מימוש פעילות חוץ
תשלום למנהל בגין תחנת הדלק
הוצאות בגין נכס בצרפת
הוצאות בגין פסק דין תחנת דלק

* סווג מחדש.

ו. הכנסות אחרות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
347	12	32
68	-	-
-	-	150
415	12	182

רווח הון
תקבולים מחברת ביטוח
השתתפות בגין תשלום למנהל בגין תחנת הדלק

ז. הוצאות מימון:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
(10,955)	(5,769)	(6,722)
(363)	-	-
(6,098)	(10,777)	(11,534)
(3,578)	-	-
-	-	(2,416)
(20,994)	(16,546)	(20,672)

הוצאות מימון בגין הלוואות לזמן ארוך
הוצאות מימון בגין אגרות חוב
הוצאות מימון בגין אשראי זמן קצר ושחיקת
סעיפים כספיים אחרים
הוצאות הפרשי שער
הפסד בגין עסקת הגנה

ח. הכנסות מימון:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
46	144	91
-	3,917	440
42	93	130
88	4,154	661

הכנסות ריבית מפקדונות ואחרים
הכנסות מהפרשי שער והפרשי הצמדה
הכנסות ריבית מקרובי בעלי שליטה ובעלי
שליטה

באור 29 - פרוטים נוספים לסעיפי הדוחות על הרווח או הפסד ורווח (הפסד) כולל אחר (המשך):
ט. עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה ונכסים אחרים, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
4,575	3,939	15,082
1,140	-	-
<u>*5,715</u>	<u>*3,939</u>	<u>15,082</u>

עליית ערך בגין נדל"ן להשקעה
עליית (ירידת) ערך בגין נכס המוחזק למכירה

*סווג מחדש.

באור 30 - רווח נקי (הפסד) למניה:

פרוט כמות המניות וההפסד ששימשו בחישוב ההפסד למניה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2018		2019		2020	
הפסד המיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	כמות מניות משוקללת אלפים	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	כמות מניות משוקללת אלפים	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	כמות מניות משוקללת אלפים
934	15,150	(738)	15,150	(3,570)	15,150
-	(441)	-	(441)		(441)
934	14,709	(738)	14,709	(3,570)	14,709

רווח נקי (הפסד) למניה

כמות המניות ורווח נקי (הפסד) על-פי דוח על הרווח הכולל התאמה בגין מניות החברה המוחזקות על ידי החברה וחברה מאוחדת

לצורך חישוב רווח נקי (הפסד) בסיסי

באור 31 - מגזרי פעילות:

(א) כללי:

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי מגזרי פעילות בהתבסס על המוצרים והשירותים של היחידות העסקיות ולה שני מגזרי פעילות כדלקמן:

1. מגזר יזום ובניה - הקבוצה עוסקת בבניה של יחידות דיור בפרויקטים שונים ברחבי הארץ כיום וכקבלן בונה.
2. מגזר השכרת נכסי מקרקעין מניבים - הקבוצה רוכשת, מפתחת ומשביחה נכסים מניבים באירופה ובארץ וכן משכירה לאחרים נכסים שונים שבבעלותה.

(ב) דיווח ראשי בדבר מגזרים עסקיים:

1. הכנסות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
	אלפי ש"ח	
63,564	40,696	71,272
7,512	7,343	5,277
71,076	48,039	76,549

הכנסות מחיצוניים:

יזום ובניה

השכרת נכסי מקרקעין מניבים

2. תוצאות המגזר והתאמה לרווח נקי (הפסד):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
	אלפי ש"ח	
18,813	8,568	9,513
11,470	9,228	13,898
30,283	17,796	23,411
(7,568)	(6,610)	(7,004)
(20,994)	(16,546)	(20,672)
88	4,154	661
1,809	(1,206)	(3,604)
(875)	468	34
934	(738)	(3,570)

יזום ובניה*

השכרת נכסי מקרקעין מניבים (כולל רווח

(הפסד) משערוך או מימוש נדל"ן להשקעה) *

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות מימון

הכנסות מימון

רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה

מסים על ההכנסה

רווח נקי (הפסד)

* כולל רווח גולמי, הכנסות (הוצאות) אחרות, עליית ערך שיווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונכסים אחרים, נטו והוצאות מכירה ושוק.

באור 31 - מגזרי פעילות - המשך:

(ב) דיווח ראשי בדבר מגזרים עסקיים - המשך:

3. רווח גולמי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
18,611	8,709	9,594
6,925	6,681	4,823
25,536	15,390	14,417

יזום ובניה
השכרת נכסי מקרקעין מניבים

4. נכסים המשמשים את המגזר:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
105,137	96,414
165,123	139,023
270,260	235,437

יזום ובניה
השכרת נכסי מקרקעין מניבים

סך הכל נכסים במאוחד

5. התחייבויות המגזר:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
137,448	109,166
117,109	95,736
254,557	204,902
14,885	17,583
269,442	222,485

יזום ובניה
השכרת נכסי מקרקעין מניבים

התחייבויות שלא הוקצו למגזרים

סך הכל התחייבויות במאוחד

באור 31 - מגזרי פעילות - המשך:

(ב) דיווח ראשי בדבר מגזרים עסקיים - המשך:

6. השקעה בנכסים לא שוטפים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
73	57	577
14	-	-
87	57	577

יזום ובניה
רכישת נכסי מקרקעין מניבים

7. פחת והפחתות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
428	569	675
409	207	370
837	776	1,045

יזום ובניה
השכרת נכסי מקרקעין מניבים

(ג) מידע גיאוגרפי:

1. הכנסות לפי שווקים גיאוגרפיים (על-פי מיקום לקוחות):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
66,788	43,788	72,857
2,849	2,870	2,892
1,439	1,381	800
71,076	48,039	76,549

ישראל
צרפת
גרמניה

2. ערכים בספרים של נכסים ועלות רכישת נכסים לזמן ארוך לפי אזורים גיאוגרפיים (על-פי מיקום הנכסים):

עלות רכישת נכסים לזמן ארוך			נכסים		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020	2018	2019	2020
אלפי ש"ח					
73	57	-	72,785	73,295	64,537
14	-	-	83,527	76,525	86,376
-	-	-	17,166	17,646	-
87	57	-	173,478	167,466	150,913

ישראל
צרפת
גרמניה

באור 32 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר,		באור	
2019	2020		
אלפי ש"ח			
1,070	1,116		מזומנים המוגבלים בשימוש
⁽¹⁾ 649	⁽²⁾ 208	7	לקוחות צדדים קשורים
95	94	8	חייבים ויתרות חובה אחרים-הלוואות עובדים
-	3,479	32 ד' (15)	חובות מבעלי עניין
12	-		התחייבויות לבעלי עניין
803	590	21	זכאים ויתרות זכות
15,689	-		הלוואות לזמן קצר
13,972	19,283	17 ב'	הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)
3,113	-		מקדמות מלקוחות
847	4,858		יתרת החוב השוטף הגבוהה ביותר במשך השנה

(1) בגין חובות מרכישת דירות על ידי קרובים של בעלי שליטה מהשנים 2002 ו- 2006, יתרה זו כוללת קרן בסך 231 אלפי ש"ח וריבית שנתית חריגה בשיעור של 7.5%, המסתכמת לסך של 649 אלפי ש"ח, בשנת 2020 מחקה החברה החוב לסעיף חובות אבודים.

(2) בגין חוב מרכישת דירה על ידי קרוב של בעל שליטה, ראה באור 32 ד' (13).

באור 32 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים - המשך

ב. עסקאות והטבות לצדדים קשורים ולבעלי עניין

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,			
2018	2019	2020	
	אלפי ש"ח		
156	156	30	שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה או מטעמה
-	-	1,300	דמי ניהול והעסקת לבעלי עניין שאינם מועסקים בחברה או מטעמה (ראה ד' 1.1 ו-ד' 1.2 להלן)
-	-	252	העסקת בעל שליטה (ראה ד' 1.3 להלן)
2,678	1,631	1,150	מתן שרותים משפטיים על ידי בנו של בעל השליטה (1), (ראה ג' להלן)
823	839	1,047	העסקת קרוביהם של בעלי השליטה (ראה ד' 2, 3, 4, ו-5 להלן)
813	794	768	הטבות לזמן קצר, אחרי העסקה והטבות אחרות לזמן ארוך
127	126	122	תשלומי שכר דירה, (ראה ד' (8) להלן)
-	764	3,322	הכנסות ממכירת דירות, (ראה ד' (13), (16) ו- (17) להלן)
42	93	130	הכנסות ריבית

מספר האנשים אליהם מתייחסים השכר וההטבות

4	4	4	דירקטורים שאינם מועסקים בחברה
-	-	1	העסקת בעל שליטה
2	2	4	קרובים של בעלי השליטה
2	2	2	אנשי מפתח ניהוליים
3	3	2	בעלי עניין שאינם מועסקים
11	11	13	

באור 32 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים - המשך

ג. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

סה"כ	נושאי משרה בכירים בהנהלה	חברה השולטת בשליטה משותפת או בעלת השפעה מהותית על החברה אלפי ש"ח	צדדים קשורים	דירקטורים שאינם מועסקים בחברה	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020					
3,039	768		2,241	30	הוצאות הנהלה וכלליות (ראה סעיפים 1-5 להלן)
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019					
2,440	794	-	1,490	156	הוצאות הנהלה וכלליות (ראה סעיפים 1-5 להלן)
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018					
3,194	813	-	2,225	156	הוצאות הנהלה וכלליות (ראה סעיפים 1-5 להלן)

באור 32 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ד. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

- (1) עזרא לוי - יו"ר הדירקטוריון :
 מר עזרא לוי מכהן כמנכ"ל משותף בחברה החל משנת 1977, האחראי על ניהול הפן הפיננסי של החברה וחברות בנות וקשורות בארץ ובחול, ניהול משא ומתן על רכישות ומכירות של נכסים וניהול ופיקוח על תחום משאבי האנוש בחברה. במהלך השנים תוקן ההסכם מספר פעמים על רקע העלאות שכר בגין השנים 2018 ו-2019 לא אושר שכר במהלך שנת 2020 קיבל עזרא לוי סך של 492 אלפי ש"ח בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה. במסגרת תנאי העסקתו החל מינואר 2021 זכאי עזרא לוי לדמי ניהול חודשיים בסך 50,000 ש"ח ברוטו, וכן החברה תעמיד לרשותו רכב ותשא בהוצאות הטלפון הסלולארי במלואן. הסכם ההעסקה אינו מוגבל בזמן, וכל צד רשאי לסיימו בהודעה מוקדמת של ששה חודשים.
- (2) יונה לוי- מנכ"ל משותף :
 מר יונה לוי מכהן כמנכ"ל משותף בחברה החל משנת 1977, האחראי על הפן התכנוני בתחום יזום הבניה למגורים וכן על התקשרויות בתחום זה עם קבלני משנה, מתכננים, יועצים, ספקים ונותני שירותים. במהלך השנים תוקן ההסכם מספר פעמים על רקע העלאות שכר בגין השנים 2018 ו-2019 לא אושר שכר במהלך שנת 2020 קיבל יונה לוי סך של 808 אלפי ש"ח בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה. במסגרת תנאי העסקתו החל מינואר 2021 זכאי יונה לוי לדמי ניהול חודשיים בסך 50,000 ש"ח, וכן החברה תעמיד לרשותו רכב ותשא בהוצאות הטלפון הסלולארי במלואן. הסכם ההעסקה אינו מוגבל בזמן, וכל צד רשאי לסיימו בהודעה מוקדמת של ששה חודשים.
- (3) אברהם לוי - מנהל ביצוע בחברה ("מנהל הביצוע") :
 מר אברהם לוי מכהן כמנהל ביצוע בחברה החל משנת 1977, האחראי על ניהול וביצוע העבודה בכלל אתרי הבניה של החברה ברחבי הארץ, וממונה על העסקת עובדי מיקור חוץ לפרויקטים ספציפיים. במהלך השנים תוקן ההסכם מספר פעמים על רקע העלאות שכר בגין השנים 2018 ו-2019 לא אושר שכר במהלך שנת 2020 קיבל אברהם לוי סך של 252 אלפי ש"ח בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה. במסגרת תנאי העסקתו החל מינואר 2021 זכאי אברהם לוי לשכר חודשי בסך של 50,000 ש"ח ברוטו, וכן החברה תעמיד לרשותו רכב ותשא בהוצאות הטלפון הסלולארי במלואן. הסכם ההעסקה אינו מוגבל בזמן, וכל צד רשאי לסיימו בהודעה מוקדמת של ששה חודשים.
- החברה תישא בהוצאות סבירות שהיו לה"ה לוי בגין הוצאות אש"ל, כמקובל בחברה (ככפוף להצגת חשבוניות בפועל).
- ה"ה לוי לא יעסקו בעיסוקים המתחרים בעסקי החברה.
- (4) העסקת גב' מירה סטלקאל, אחותם של בעלי השליטה בחברה, כמנהלת מכירות ראשית החל משנת 1993. תנאי העסקתה של גב' סטלקאל אושרו על ידי דירקטוריון החברה בחודש פברואר 1994, טרם היותה של החברה לציבורית. שכרה החודשי יעמוד על סך של 15 אלפי ש"ח (ברוטו) בחודש, בתוספת תנאים סוציאליים שאינם חורגים מן המקובל וכן החברה תעמיד לרשותה רכב דרגה 4 ותשא בהוצאות הטלפון הסלולארי במלואן סך עלות שכרה של גב' סטלקאל לשנת הדוח עמדה על 321 אלפי ש"ח.
- (5) העסקת מר יוסי סטלקאל, בן זוגה של גב' מירה סטלקאל, כמנהל אתרים ומנהל תחזוקה ראשי בחברה החל משנת 1979. החל מאמצע שנת 2009 משמש מר סטלקאל כאיש שיווק והמכירות עתלית. הסכם העסקתו של מר סטלקאל אינו מוגבל בזמן. תנאי העסקתו של מר סטלקאל אושרו על ידי דירקטוריון החברה בחודש פברואר 1994, טרם היותה של החברה לציבורית. ביום 31 במרס 2011, החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת מאותו היום ולאור הגידול בתחומי האחריות של מר סטלקאל לעדכן את תנאי העסקתו בשני מישורים (שאר התנאים נותרו בעינם): שכרו החודשי יעמוד על סך של 30 אלפי ש"ח (ברוטו) בחודש, בתוספת תנאים סוציאליים שאינם חורגים מן המקובל וכן החברה תעמיד לרשותו רכב דרגה 5 ותשא בהוצאות הטלפון הסלולארי במלואן. סך עלות שכרו של מר סטלקאל לשנת הדוח עמדה על 519 אלפי ש"ח.

באור 32 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ד. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ביום 5 ביולי, 2017 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה ביום 23 במאי, 2017 ואישור ועדת הביקורת, להאריך את התקשרות החברה עם מר סטלקאל לתקופה של שלוש שנים נוספות שתחילתה ביום 1 במאי, 2017 וזאת ללא שינוי מהתנאים המתוארים לעיל.

(6) החל מחודש יולי, 2020 מועסקת דנה לוי ליבוביץ הבת של עזרא לוי במחלקת המכירות, שכרה החודשי יעמוד על סך של כ- 12 אלף ש"ח עלות שכרה של גב' קוזניץ לשנת הדוח עמדה על 101 אלפי ש"ח.

(7) החל מחודש יולי, 2020 מועסקת מורן קוזניץ הבת של בעל שליטה במחלקת המכירות, שכרה החודשי יעמוד על סך של כ- 12 אלף ש"ח עלות שכרה של גב' קוזניץ לשנת הדוח עמדה על 106 אלפי ש"ח.

(8) משרדי החברה בתל אביב הושכרו לחברה על ידי בעל עניין. דמי השכירות מסתכמים לסך השווה ל-2,950 דולר לחודש.

(9) החל משנת 2002 מסתייעת החברה בשירותיו של בנו של בעל שליטה בחברה, כאחד מעורכי הדין הנותנים שירותים משפטיים לקבוצה במהלך העסקים הרגיל של חברות הקבוצה.

(10) להבטחת ההלוואות כאמור בבאור 24 שיעבד בעל ענין בשעבוד שני על נכס מקרקעין פרטי שבבעלותו.

(11) בעל הענין ערב באופן אישי להבטחת התחייבויות החברה בקשר להלוואות מצד ג' כאמור בבאור 24.

(13) מלאי דירות בעלי שליטה - קרובים של בעלי שליטה התקשרו בשנים קודמות בהסכמים לרכישת דירות (שלוש דירות בפרוייקט באילת ודירה אחת בפרוייקט שרונים), כאשר חלקם לא אושרו כנדרש בהתאם לסעיף 270(4) לחוק החברות בדבר עיסקה חריגה בחברה ציבורית. בשנת 2020 הכירנ החברה במכירת הדירות בדוח רווח והפסד, בגין אחת הדירות באילת אשר נמכרה לקרוב של בעל שליטה קיים חוב בסך של כ-208 אלפי ש"ח שטרם נפרע נכון ליום חתימת הדוחות הכספיים.

(14) ביום 4 ביוני 2019, אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת הביקורת שכר טירחה של בנו של בעל שליטה בחברה בגין שירותים משפטיים, התשלום שולם לאחר ביצוע השירות אך טרם קבלת האישור כאמור לעיל, החברה בוחנת הצורך באישורים נוספים אשר נדרשים על פי דין אם בכלל, יש לציין שהתעריף בגין השירותים הנ"ל אושר ע"י וועדת הביקורת טרם מתן השירות.

(15) ליום 31 בדצמבר 2020 בעלי השליטה בחובה בסך של 3,479 אלפי ש"ח, יתרת החוב ליום חתימת הדוחות הכספיים מסתכמת בסך של כ-319 אלפי ש"ח, יתרת החוב צפויה להיפרע עד יום 31, במרץ 2022.

(16) קרוב של בעל שליטה (בנה של מירה סטלקאל) התקשר ביום 28 ביולי, 2021 בהסכם רכישת דירה בפרוייקט בעתלית בתמורה לסך 2,450 אלפי ש"ח, יתרת החוב ליום חתימת הדוחות הכספיים מסתכמת לסך של כ-2,000 אלפי ש"ח.

(17) בתו של בעל שליטה בחברה התקשרה ביום 3 ביוני 2021 בהסכם רכישת פנטהאוז בתמורה לסך 3,200 אלפי ש"ח בפרוייקט אילת שלב א', יתרת החוב ליום חתימת הדוחות הכספיים מסתכמת לסך של כ-1,601 אלפי ש"ח.

באור 32 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ה. פרפורמה

נתוני פרפורמה מציגים את מצבה הכספי של החברה ואת תוצאות פעולותיה על מנת לשקף את ההשפעה של התקשרות המשך בתמורה שונה מול בעלי שליטה בחברה כאמור בסעיפים ד-31,2 לעיל.

להלן נתוני פרפורמה על סעיפי רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020		
נתונים	התאמות	בפועל עובר
לנתוני	לנתוני	לאירוע
פרפורמה	פרפורמה	הפרפורמה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,252	248	7,004
(3,818)	(248)	(3,570)

הוצאות הנהלה וכלליות - שכר עבודה ונלוות
הפסד לתקופה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019		
נתונים	התאמות	בפועל עובר
לנתוני	לנתוני	לאירוע
פרפורמה	פרפורמה	הפרפורמה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,410	1,800	6,610
(2,538)	(1,800)	(738)

הוצאות הנהלה וכלליות - דמי ניהול
הפסד לתקופה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018		
נתונים	התאמות	בפועל עובר
לנתוני	לנתוני	לאירוע
פרפורמה	פרפורמה	הפרפורמה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9,368	1,800	7,568

הוצאות הנהלה וכלליות - דמי ניהול

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020		
נתונים	התאמות	בפועל עובר
לנתוני	לנתוני	לאירוע
פרפורמה	פרפורמה	הפרפורמה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(866)	(1,800)	934
(0.25)	(0.01)	(0.24)

רווח לתקופה

הפסד בסיסי ומדולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019		
נתונים	התאמות	בפועל עובר
לנתוני	לנתוני	לאירוע
פרפורמה	פרפורמה	הפרפורמה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(0.17)	(0.12)	(0.05)

הפסד בסיסי ומדולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018		
נתונים	התאמות	בפועל עובר
לנתוני	לנתוני	לאירוע
פרפורמה	פרפורמה	הפרפורמה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(0.06)	(0.12)	0.06

רווח(הפסד) בסיסי ומדולל

באור 33 - מכשירים פיננסיים:

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוון בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

הקבוצה מזהה, מעריכה ומגדרת סיכונים פיננסיים. הדירקטוריון מספק עקרונות לניהול הסיכונים הכולל, כמו גם את המדיניות הספציפית לחשיפות מסוימות לסיכונים, כגון סיכון שער חליפין, סיכון שיעור ריבית, סיכון אשראי, וכן שימוש במכשירים פיננסיים נגזרים ומכשירים פיננסיים לא נגזרים, והשקעות עודפי נזילות.

1. סיכון שער חליפין

הקבוצה פועלת בפריסה בינלאומית והיא חשופה לסיכון שער חליפין הנובע מחשיפה למטבעות שונים בעיקר האירו. סיכון שער חליפין של החברה נובע מנכסים והתחייבויות שהוכרו הנקובים במטבע שאינו מטבע המדידה של הקבוצה וכן מהשקעות נטו בפעילויות חוץ (סיכון תרגום שער חליפין).

2. סיכון מדד מחירים לצרכן

לקבוצה הלוואות מתאגידים בנקאיים אשר צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל. כמו כן, לקבוצה הלוואות שניתנו אשר צמודות לשינויים במדד זה. הסכום נטו של המכשירים הפיננסיים אשר צמוד למדד המחירים לצרכן ושבינו קיימת לקבוצה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן, הינו עודף נכסים על התחייבויות בסך של כ-8,931 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר, 2019.

3. סיכון אשראי

לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי. ההכנסות של הקבוצה נובעות מלקוחות באירופה ובארץ. לחברות אלו אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי, בשל מדיניות החברות המאוחדת, לגבות את הכנסות השכירות מנדל"ן להשקעה בתחילת כל חודש. נכון ליום 31 בדצמבר, 2019 הסתכמו המזומנים ושווי מזומנים בסך של 1,847 אלפי ש"ח. כל הסכומים מופקדים בתאגידים פיננסיים מהדרג הגבוה ביותר בישראל ובח"ל.

4. סיכון ריבית

סיכון שיעור הריבית של הקבוצה, נובע בעיקר מהלוואות לזמן ארוך וקצר. הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את הקבוצה לסיכון שיעור ריבית בגין תזרים מזומנים ואלו הנושאות שיעורי ריבית קבועים חושפות את הקבוצה לסיכון שיעור ריבית בגין שווי הוון.

5. סיכון נזילות

מדיניות החברה היא לממן את ההשקעה בנדל"ן להשקעה באשראי לזמן ארוך. פרעון האשראי לזמן ארוך נקבע בהתאם לתזרים החזוי מפעילות שוטפת, כך שסך התשלומים השנתיים בגין קרן וריבית לא יעלה על התזרים מפעילות שוטפת.

באור 33 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ב. ריכוז סיכון נזילות

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהווים (כולל תשלומים בגין ריבית):

ליום 31 בדצמבר, 2020

סה"כ	מ-4 שנים ואילך	מ-3 שנים עד 4 שנים אלפי ש"ח	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
5,397	-	-	-	-	5,397	אשראי מתאגידים בנקאיים
6,046	-	-	-	-	6,046	אשראי מבעלי עניין
73,378	-	-	-	-	73,378	הלוואות מאחרים
						הלוואות בגין פרויקטים בחשבונות
41,301	-	-	-	-	41,300	ליווי בנקאיים
42,856	39,390	851	853	849	913	הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	-	-	-	-	-	הלוואות מאחרים
20,724	-	-	-	6,553	14,171	הלוואה מבעל עניין
3,982	-	-	-	-	3,982	ספקים
-	-	-	-	-	-	התחייבויות לבעלי עניין
7,979	-	-	-	-	7,979	זכאים ויתרות זכות
201,662	39,390	851	853	7,402	153,166	

ליום 31 בדצמבר, 2019

סה"כ	מ-4 שנים ואילך	מ-3 שנים עד 4 שנים אלפי ש"ח	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
4,233	-	-	-	-	4,233	אשראי מתאגידים בנקאיים
15,872	-	-	-	-	15,872	אשראי מבעלי עניין
33,793	-	-	-	-	33,793	הלוואות מאחרים
						הלוואות בגין פרויקטים בחשבונות
61,822	-	-	-	-	61,822	ליווי בנקאיים
38,898	6,057	752	781	27,124	4,184	הלוואות מתאגידים בנקאיים
41,068	-	-	-	39,703	1,365	הלוואות מאחרים
16,203	-	-	6,628	8,126	1,449	הלוואה מבעל עניין
5,659	-	-	-	-	5,659	ספקים
12	-	-	-	-	12	התחייבויות לבעלי עניין
5,948	-	-	-	-	5,948	זכאים ויתרות זכות
223,508	6,057	752	7,409	74,953	134,337	

באור 33 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ד. תנאי הצמדה של מכשירים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר, 2020					
סה"כ	ללא הצמדה	הצמדה לשע"ח	הצמדה לשע"ח	הצמדה למדד המחירים לצרכן	
		היצג של האירו	היצג של הדולר		
		אלפי ש"ח			
נכסים					
9,193	1,194	7,999	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
1,853	1,853	-	-	-	מזומנים בחשבונות ליווי
4,733	4,137	596	-	-	מזומנים המוגבלים בשימוש
3,779	3,779	-	-	-	בעלי עניין
234	234	-	-	-	לקוחות
10,248	-	-	-	10,248	הכנסות לקבל מרוכשי דירות
4,537	3,484	1,053	-	-	חייבים ויתרות חובה
1,040	1,040	-	-	-	יתרות חובה לזמן ארוך
35,617	15,721	9,648	-	10,248	
התחייבויות					
4,637	4,637	-	-	-	אשראי מתאגידים בנקאיים
67,912	67,912	-	-	-	הלוואות מאחרים
39,013	39,013	-	-	-	הלוואות בגין פרויקטים בביצוע
					התחייבויות לספקים ולנותני שרותים
3,982	3,943	-	-	-	
15,267	14,527	740	-	-	זכאים ויתרות זכות
682	682	-	-	-	הפרשות
9,422	-	9,422	-	-	מסים שוטפים לשלם
					התחייבויות המתייחסות לנכסים
-	-	-	-	-	המוחזקים למכירה
60,960	19,610	41,350	-	-	התחייבויות לא שוטפות
201,875	150,324	51,551	-	-	

באור 33 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ד. תנאי הצמדה של מכשירים פיננסיים - המשך

ליום 31 בדצמבר, 2019				
הצמדה למדד המחירים לצרכן	הצמדה לשע"ח היציג של הדולר	הצמדה לשע"ח היציג של האירו	ללא הצמדה	סה"כ
אלפי ש"ח				
-	-	891	956	1,847
-	-	-	6,845	6,845
-	-	1,168	2,269	3,437
-	-	-	678	678
9,207	-	-	-	9,207
-	-	78	2,152	2,230
-	-	-	987	987
9,207	-	2,137	13,887	25,231

באור 33 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ה. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן רווח (הפסד) מהשינוי		מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של היורו רווח (הפסד) מהשינוי		מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר רווח (הפסד) מהשינוי	
עליית מדד של 10%	ירידת מדד של 10%	עליית בשער של 10%	ירידת בשער של 10%	עליית בשער של 10%	ירידת בשער של 10%
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
1,197	(1,197)	(4,190)	4,190	-	-
893	(893)	(4,590)	4,590	(3,684)	3,684

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעילות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון העצמי (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלבנטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון והנכסים וההתחייבויות הפיננסיים נעשו על בסיס מהותיות החשיפה ביחס לכל סיכון בהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

באור 34 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. בהמשך לאמור בבאור 18 (ג) ביום 12 במאי, 2021 פנתה החברה בבקשה לפצל את ההלוואה, באופן בו תוקטן קרן ההלוואה נשוא הסכם הלוואה לסך של 25,300 אלפי ש"ח וזאת כנגד שעבוד יחידות החברה בנכס ויתרת קרן ההלוואה בסך של 14,200 אלפי ש"ח תירשם כהלוואה חדשה על שם חברה אחות בבעלות בעלי השליטה וכנגד שעבוד יחידות בעלי השליטה.

ביום 7 לחודש יוני, 2021 חתמה החברה על אורכה לפירעון קרן ההלוואה בסך של 25,300 אלפי ש"ח לתקופה נוספת בת-12 חודשים קרי עד ליום 12 באוגוסט, 2022.

ביום 24.10.2021 חתמה החברה עם המלווה על הסכם הלוואה נוסף בסך של כ- 1.9 מיליון ש"ח לפירעון ביום 24.4.2022 בריבית שנתית בשיעור של 5%.

ב. בהמשך לאמור בסעיף א' לעיל, באותו מועד אשר פוצלה ההלוואה, בעל השליטה סיכם עם החברה כי מתוך סכום של 14,200 אלפי ש"ח, סך של 5,553 אלפי ש"ח ישמשו לפירעון חוב בעל שליטה והיתרה בסך של 8,647 אלפי ש"ח תזקף כשטר הון. השטר הון לא נושא ריבית והצמדה ולא יפרע לפני 1 באוקטובר 2026. בעל השליטה לא יוכל לדרוש את פרעון ההלוואה וניתנת לחברה הסמכות הבלעדית בקביעת תאריך הפרעון של שטר ההון. החברה תהא רשאית לפרוע את השטר, כולו או חלקו, במקרה בו החברה תחליט כי מתקיימות הנסיבות בהן תוכל החברה לחלק דיבידנד בסכום הפירעון. החלטה כאמור תתקבל על ידי דירקטוריון. כל עוד מחויבת לכהן בחברה ועדת ביקורת בהתאם להוראות חוק החברות התשנ"ט-1999, ההחלטה תתקבל על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון אשר יקבלו את ההחלטה לפי שיקול דעתם המוחלט. ביום 30 בספטמבר 2021 נחתם ההסכם בין החברה לבין בעל השליטה אשר מעגן את ההסכמות המפורטות לעיל ובאותו מועד סווג שטר ההון לסעיף הון בספרי החברה.

ג. ביום 27.10.2021 זכתה החברה במכרז בחדרה בסכום כולל של 30 מיליון ₪, הכולל 3 מגרשים עליהם ניתן 12 להקים יח"ד 71 מגרשים עליהם ניתן להקים 14 יח"ד ובסך הכל 26 יח"ד. בהתאם לתנאי הזכיה במכרז החברה נדרשת לשלם את יתרת התמורה בסך של כ- 28.3 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ עד לתאריך 25.01.2022, החברה התקשרה עם גוף מלווה פיננסי לצורך קבלת מימון לרכישת הקרקע לתשלום המיועד ביום 25.01.22. בהתאם לדוח אפס שהוכן ע"י החברה הרווח הצפוי מסתכם לסך של כ-12 מיליון ש"ח.

רשימת חברות מוחזקות ליום 31 בדצמבר, 2020

שיעור ההחזקה באחוזים					
בשליטה	בהון	שיטת איחוד	המדינה	הישות המוחזקת	הישות המחזיקה
100%	100%	מלא	ישראל	טלדא לוי בע"מ	א. לוי השקעות ובנין בע"מ
100%	100%	מלא	ישראל	נובה תחנות דלק בע"מ	א. לוי השקעות ובנין בע"מ
100%	100%	מלא	צרפת	NOVA FRANCE S.A.	נובה תחנות דלק בע"מ
1%	1%	מלא	צרפת	(1) CARMEL S.A.R.L	א. לוי השקעות ובנין בע"מ
99%	99%	מלא	צרפת	(1) CARMEL S.A.R.L	NOVA FRANCE S.A.
99%	99%	מלא	צרפת	(2) ITAL S.A.R.L	NOVA FRANCE S.A.
1%	1%	מלא	צרפת	(2) ITAL S.A.R.L	א. לוי השקעות ובנין בע"מ
100%	100%	מלא	צרפת	HADAR S.A.R.L	א. לוי השקעות ובנין בע"מ
100%	100%	מלא	צרפת	EL S.A.R.L	א. לוי השקעות ובנין בע"מ
100%	100%	מלא	לוקסמבורג	E.T.I Holding S.A.	א. לוי השקעות ובנין בע"מ
100%	100%	מלא	גרמניה	KEYTERRA 3 GMBH & CO. KG	א. לוי השקעות ובנין בע"מ
100%	100%	מלא	לוקסמבורג	T.A.I Holding S.A.	E.T.I Holding S.A.
100%	100%	מלא	לוקסמבורג	D.N.A Holding S.A.	T.A.I Holding S.A.
94%	94%	מלא	גרמניה	BREMER STRAß (3) HAMBURG GMBH	א. לוי השקעות ובנין בע"מ
100%	100%	מלא	ישראל	יורו-גלוב בע"מ	א. לוי השקעות ובנין בע"מ
100%	100%	מלא	קפריסין	JINOVA PROPERTIES LIMITED	יורו-גלוב בע"מ
100%	100%	מלא	גרמניה	KEYTERRA 1 VERWALTUNG GMBH	JINOVA PROPERTIES LIMITED
(* 100%)	(* 100%)	מלא	גרמניה	KEYTERRA 2 VERWALTUNG GMBH	JINOVA PROPERTIES LIMITED
100%	100%	מלא	גרמניה	KEYTERRA 3 VERWALTUNG GMBH	א. לוי השקעות ובנין בע"מ (4)
100%	100%	מלא	גרמניה	KEYTERRA 1 GMBH & CO. KG	JINOVA PROPERTIES LIMITED
100%	100%	מלא	גרמניה	KEYTERRA 2 GMBH & CO. KG	JINOVA PROPERTIES LIMITED
(** 100%)	(** 100%)	מלא	הולנד	COLVIN ENGLAND B.V	יורו גלוב בע"מ
100%	100%	מלא	גרמניה	KAMMERSTUCK DORTMUND GRUNDSTUCKS GMBH	JINOVA PROPERTIES LIMITED
100%	100%	מלא	גרמניה	ZOLLTORPASSAGE NEUSS GMBH	JINOVA PROPERTIES LIMITED
6%	6%	מלא	גרמניה	BREMER STRABE (3) HAMBURG GMBH	JINOVA PROPERTIES LIMITED

(*) מוחזקת בנאמנות על ידי צד ג' עבור החברה.

(**) 2% מוחזקים בנאמנות על ידי בעל שליטה בחברה.

(1)-(3) ההחזקה במישרין ובעקיפין הינה 100%.

(4) טרם הושלמה העברת הבעלות.

א. לוי השקעות ובנין בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2020

א. לוי השקעות ובנין בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2020

תוכן העניינים

עמוד

1	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של א. לוי השקעות ובנין בע"מ על המידע הכספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970
2	דוח מיוחד לפי תקנה 9' ג'
3-4	סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
5	סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
6-7	סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
8-16	מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2020



דוח מיוחד של רואי החשבון המבקר לבעלי המניות של א. לוי השקעות ובנין בע"מ על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של א. לוי השקעות ובנין בע"מ (להלן – "החברה") ליום 31 בדצמבר 2020 ו- 2019 ולכל אחת משתי השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

המידע הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, בוקרו, על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים אשר חוות דעתם עליהם מיום 29 באוגוסט 2019 הייתה בלתי מסויגת ובנוסף האחיד, וכללו הפניית תשומת לב לביאורים הרלוונטיים בדבר התאמות בדרך של הצגה מחדש (Restatement) של הדוחות הכספיים לתקופות האמורות על מנת לשקף בהם למפרע את השפעות תיקון הטעויות בטיפול החשבונאי בעסקאות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים ומתן הגילויים הנדרשים לגבי עסקאות עמם.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישמשו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 1' לדוחות הכספיים בדבר גרעון בהון חוזר ליום 31 בדצמבר 2020 בסך של כ- 166 מיליון ש"ח להפסד שוטף בסך של כ- 3.6 מיליון ש"ח ולתזרים שלילי שוטף בסך של 5.9 מיליון ש"ח לשנה שהסתיימה באותו תאריך. יכולתה של החברה לפרוע את התחייבויותיה השוטפות, כפופה להתממשות תוכניות הדירקטוריון והנהלה של החברה ועיתוין בדבר מימוש נכסים וקרקעות, קבלת מימון לפרויקטים מחזור הלוואות והשלמת הפרויקטים. להערכת החברה ביכולתה להביא למימוש תכניותיה ולעמוד בהתחייבויותיה השוטפות.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 17 בינואר 2022

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית | נצרת עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111 | 04-6555888 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

דוח מיוחד לפי תקנה 9ג'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2020 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות המאוחדים.

א. לוי השקעות ובנין בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2019	2020		
אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים:			
1,093	8,811	ג'	מזומנים ושווי מזומנים
4,448	1,853	ד'	מזומנים בחשבונות ליווי בנקאי
2,269	4,137	ה'	מזומנים המוגבלים בשימוש
678	234	ו'	לקוחות
9,207	10,248	ז'	הכנסות לקבל מרוכשי דירות
-	3,484		בעלי עניין
2,135	3,480	ח'	חייבים ויתרות חובה
18,607	38,102		מקרקעין לבניה ומלאי דירות
54,284	9,493		מלאי בניינים למכירה
2,103	-		מלאי דירות- בעלי שליטה
94,824	79,842		
27,370	-		נכס המוחזק למכירה
נכסים לא שוטפים:			
127,155	119,414		השקעה בחברות מאוחדות
996	1,040		נכסים בגין הטבות לעובדים, נטו
40,995	49,615		נדל"ן להשקעה
205	95		נכס זכות שימוש
4,930	14,922		רכוש קבוע, נטו
174,281	185,086		
296,475	264,928		

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

א. לוי השקעות ובנין בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2019	2020		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
4,526	4,711		התחייבויות שוטפות:
15,689	12,905		אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
29,891	67,728		אשראי מבעלי עניין
55,733	39,013		אשראי מאחרים
5,458	3,847		הלוואות בגין פרויקטים בביצוע
12	-		התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
19,656	13,027	ז'1	התחייבויות לבעלי עניין
2,301	-	ז'1	זכאים ויתרות זכות
13,530	4,236	ז'1	מקדמות מרוכשי דירות ומקרקעין- בעלי שליטה
327	439	ז'1	מקדמות מרוכשי דירות ומקרקעין
93,786	99,623		הפרשות
240,909	245,529		חברות מוחזקות
5,151	-		התחייבויות המתייחסות לנכס המוחזק למכירה
261	69		התחייבויות לא שוטפות:
35,460	-		התחייבויות לתאגידים בנקאיים
13,761	6,378		הלוואות מאחרים
115	-		הלוואות מבעלי עניין
49,597	6,447		התחייבויות בגין חכירה
23,484	23,484		הון המיוחס לבעלי מניות החברה:
51,178	51,178		הון מניות
(2,857)	(2,857)		פרמיה על מניות
(54,851)	(58,421)		מניות באוצר
-	9,048		יתרת הפסד
(16,136)	(9,480)		קרן הון משערוד רכוש קבוע
818	12,952		קרנות הון אחרות
296,475	264,928		סה"כ הון

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

17 בינואר 2022			
מירנה עואד ג'השאן	לוי יונה	לוי עזרא	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	חבר דירקטוריון	יו"ר הדירקטוריון	
	ומנכ"ל משותף	ומנכ"ל משותף	

א. לוי השקעות ובנין בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח (הפסד) כולל אחר המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף	
2018	2019	2020		
	אלפי ש"ח			
43,064	43,817	72,012		הכנסות ממכירות ומהשכרת נכסים
26,472	32,314	61,335		עלות המכירות ועלות אחזקת נכסים
16,592	11,503	10,677		רווח גולמי
2,100	*645	8,620		עליית ערך נדל"ן להשקעה ונכסים אחרים, נטו
(145)	(153)	(113)		הוצאות מכירה ושיווק
(6,397)	(5,368)	(6,106)		הוצאות הנהלה וכלליות
(4,442)	(4,876)	2,401		
12,150	6,627	13,078		רווח תפעולי
(18,658)	(15,808)	(18,742)		הוצאות מימון
88	3,099	839		הכנסות מימון
(3,634)	5,400	(2,022)	ט"ז	הכנסות (הוצאות) מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
11,048	1,471	(2,291)		רווח מחברות מוחזקות
347	12	8,082		הכנסות אחרות
(154)	*(1,260)	(4,670)		הוצאות אחרות
1,187	(459)	(5,726)		רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(253)	(279)	2,156	ח"5	מסים על הכנסה
934	(738)	(3,570)		רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה:
רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת מס):				
<u>סכומים שישווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:</u>				
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר -				
1,831	(4,085)	625		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
-	-	6,031		העברה לדוח רווח והפסד בגין מימוש פעילות חוץ
-	-	9,048		הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע
1,831	(4,085)	15,704		
2,765	(4,823)	12,134		סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה

* סווג מחדש

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
	אלפי ש"ח	
934	(738)	(3,570)
8,215	7,897	22,600
223	298	295
603	390	380
246	11	(44)
253	279	(2,156)
(347)	(12)	(32)
-	-	(7,900)
(11,048)	(1,471)	2,291
(2,100)	(645)	(8,620)
-	-	4,670
11,259	(3,720)	2,717
7,304	3,027	14,201
(14)	39	444
2,199	(6,351)	(1,041)
(3,007)	587	(1,345)
(7,495)	9,576	(17,392)
(9,579)	(14,056)	44,791
(3,590)	4,159	(11,595)
321	106	(7,789)
(21,165)	(5,940)	6,073
(8,235)	(7,897)	(22,600)
20	-	-
(72)	(63)	(61)
(8,287)	(7,960)	(22,661)
(21,214)	(11,611)	(5,957)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח (הפסד) המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:**התאמות לסעיפי רווח והפסד:**

הוצאות מימון, נטו

פחת

שינויים ביתרת נכיון אג"ח והוצאות נדחות של הלוואות לזמן

ארוך

שינוי בנכסים בשל הטבות לעובדים, נטו

מסים על הכנסה

רווח הון

דיבידנד מחברה מוחזקת

הפסד (רווח) בגין חברות מוחזקות

ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה

העברה לדוח רווח והפסד בגין מימוש פעילות חוץ

שערוך (שחיקת) התחייבויות לתאגידים בנקאיים והתחייבויות

אחרות לזמן ארוך

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

ירידה (עליה) בלקוחות

ירידה (עליה) בהכנסות לקבל בגין רוכשי דירות

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה

ירידה (עליה) במקרקעין לבניה ומלאי דירות

ירידה (עליה) במלאי בניינים למכירה

ירידה (עליה) במקדמות מלקוחות

עליה (ירידה) בספקים וזכאים אחרים (א)

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך השנה עבור:

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

מסים ששולמו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
	אלפי ש"ח	
2,818	(126)	2,595
4,878	374	(908)
(73)	(57)	(577)
(13,638)	-	
362	12	64
-	4,041	21,260
3,126	7,266	21,787
(2,527)	11,510	44,221
(3,336)	(999)	(3,496)
40,648	-	5,777
(18,665)	-	-
21,506	16,119	10,124
(2,051)	(12,355)	(26,844)
(20,788)	(8,845)	(38,270)
16,156	4,005	41,596
(10,797)	-	(19,433)
22,673	(2,075)	(30,546)
(1,068)	(2,176)	7,718
4,337	3,269	1,093
3,269	1,093	8,811

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

ירידה (עלייה) במזומנים בחשבונות ליווי בנקאי
 ירידה במזומנים מוגבלים
 רכישת נכסים קבועים ומקרקעין
 רכישת והשקעה בנדל"ן להשקעה (א)
 תמורה מממוש נכסים קבועים
 מוכר ממכירת נדל"ן להשקעה
 קבלת (מתן) אשראי מחברות מאוחדות, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה**תזרימי מזומנים מפעילות מימון:**

עליה (ירידה) באשראי בעלי עניין *
 קבלת הלוואה לזמן ארוך
 פרעון אגרות חוב
 קבלת הלוואות בגין פרויקטים בביצוע
 פרעון הלוואה בגין פרויקטים בביצוע
 פרעון הלוואות לזמן ארוך
 קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
 פרעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון**עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים****יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה****יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה**

* התאמה לא מהותית

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

א. כללי –

א. לוי השקעות ובנין בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה ביום 8 באוגוסט, 1977 וביום 2 בפברואר 1994, הפכה לחברה ציבורית לאחר הנפקה ראשונה של מניותיה לציבור. החברה פועלת בעצמה ובאמצעות חברות בנות וקשורות (להלן: "הקבוצה"), בשני תחומי פעילות: יזום והקמת פרויקטים למגורים וכן בתחום השכרת נכסי מקרקעין מניבים בארץ ובמערב אירופה.

ביום 7 באפריל 2020, הגישו בעלי שליטה (להלן: "המציעים") מפרט הצעת רכש מלאה (להלן: "המפרט"), לרכישת עד 3,546,081 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה ומהוות 23.72% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ו- 23.72% מזכויות ההצבעה בה בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"). על פי הצעת הרכש התמורה תהיה לפי 63 אג' למניה במזומן. התמורה הכוללת בגין המניות שמוצע לרכשן במידה והצעת הרכש תתקבל במלואה הינה 2,234,031 ש"ח, ביום 16 באפריל, 2020 התקבלה הצעת הרכש והחברה הפכה לחברה פרטית.

רשות ניירות ערך פתחה בהליך בירור מנהלי כנגד החברה ונושאי משרה בחשד לביצוע הפרות על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, וחוק העונשין, התשל"ז-1977, בעניין רישום שגוי שנעשה בספרי החברה בקשר לעסקאות עם קרובים של בעלי השליטה בחברה וההצגה מחדש בשל הרישום השגוי של הדוחות הכספיים של החברה לרבעון השני לשנת 2018, לרבעון השלישי לשנת 2018 והדוח השנתי לשנת 2018. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, הליך הבירור המנהלי עדיין מתקיים וטרם התקבלה החלטה של רשות ניירות ערך האם להגיש כתב טענות מנהלי.

ב. מצבה הכספית של החברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, לחברה הפסד נקי בסך של 3.6 מיליון ש"ח, תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של 5.9 מיליון ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2020, לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-165.7 מיליון ש"ח, הגרעון כולל סך של 99.6 מיליון ש"ח חוב לחברות מוחזקות (כנגד החוב אין בטוחות והחברה פועלת להאריך את ההלוואות מעת לעת). הגרעון בהון חוזר נובע בעיקר מהמפורט להלן:

1. הלוואה מאחרים (צד ג') בסך של כ- 39.7 מיליון ש"ח נושאת ריבית בשיעור של 6.5%, כנגד בטוחה של נכס המסווג בדוחות הכספיים כנדל"ן להשקעה שהינו מבנה ברחוב הירקון 185 ת"א (שווי הנכס על פי הערכת שווי המימוש לחברה כ- 41 מיליון ש"ח), לפירעון בחודש אוגוסט, 2022 – ביום 12 במאי 2021 פוצלה ומוחזרה ההלוואה כאמור לעיל כך שסכום של כ- 14 מיליון ש"ח הוסב כהלוואה של צד ג' לבעל השליטה כנגד יתרת זכות של החברה כלפי בעל השליטה. מתוך הסכום האמור, 9 מיליון ש"ח סווגו כשטר הון בדוחות ביניים ליום 30 בספטמבר 2021 בהתאם לתנאי שטר הון שנחתם בין החברה לבין בעל השליטה. כמו כן יתרת ההלוואה מצד ג' לאחר פיצול ומיחזור ההלוואה הסתכמה לסך של 25 מיליון ש"ח ונושאת ריבית בשיעור של 5% לפירעון בחודש אוגוסט, 2022, להערכת הנהלת החברה ביכולתה למחזר ולגייס הלוואה חדשה באותו סכום או בסכום גבוה יותר – כנגד הבטוחה כאמור לעיל עם אותו מלווה ו/או גופים פיננסיים / בנקאיים אחרים באותם תנאים או בתנאים טובים יותר. לפרטים נוספים ראה ביאורים 18ג' (3) ו- 34ב' לדוחות התקופתיים ליום 31 בדצמבר 2020.

2. אשראי מתאגידים בנקאים ואחרים לזמן קצר בסך של כ- 4.7 מיליון ש"ח כנגד בטוחה של נכס המסווג בדוחות הכספיים כרכוש קבוע – מבנה בחורב 30 חיפה המשמש נכון למועד פרסום הדוחות השנתיים כמשרדי החברה (שווי הנכס על פי הערכת שווי כ- 12 מיליון ש"ח). החברה חתמה על הצעה לקבלת מימון מגוף חוץ בנקאי (להלן: "המלווה") להקמת פרויקט ברחוב חורב 30 במסגרתו ולאחר פרעון החוב לתאגיד הבנקאי כאמור לעיל והסרת השעבוד הקיים על הנכס תקבל החברה סך של 4.2 מיליון ש"ח בשיעורי ריבית בטוחים שבין 3% עד 8% התזרים הפנוי בסיום הפרויקט (לאחר פרעון ההלוואה למלווה) מסתכם לסך של 7 מיליון ₪.

3. הלוואות מבעלי עניין לזמן קצר בתנאים זהים לתנאי ההלוואות שהועמדו לבעלי השליטה מחברת טריא פי2פי (להלן "המממן") בסך 18.2 מיליון ש"ח נטו (סך של 12.9 מיליון ש"ח מוצג במסגרת התחייבויות שוטפות וסך של 6.4 מיליון ש"ח מוצג במסגרת התחייבויות לא שוטפות ובניכוי פקדון בסך 1.1 מיליון ש"ח אשר מוצג במזומנים מוגבלים בשימוש). להבטחת ההלוואות רשמה החברה משכנתאות למממן בגין הנכסים בחורב 28, שכונת הרכבת ומקרקעין בעומרית. הנכס חורב 28 חיפה מסווג בספרים כנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע (שווי הנכס על פי הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2020 וליום 30 בספטמבר, 2021 הינו 5 מיליון ש"ח ו- 6.5 מיליון ש"ח, בהתאמה), בנוסף נכס בבעלות החברה ברחוב הרכבת ת"א (שווי הנכס על פי הערכת שווי הינו כ- 4.7 מיליון ש"ח) ובנוסף כ- 270 דונם בעומרית אשר מסווג כמקרקעין לבניה ומלאי דירות ומוצג על בסיס עלות, להערכת החברה ניתן למחזר את ההלוואות לפחות בגובה ההלוואות הקיימות או לממש חלק מהנכסים המהווים בטוחות להלוואות.

ב. מצבה הכספית של החברה - המשך

4. במהלך שנת 2021 חתמה החברה על הסכמי פינוי בינוי לגבי תת חלקות 1,2,3 ו-4 (להלן "הסכמי פינוי") על המקרקעין ברח' חורב 28. בהתאם לפרוגרמה המוצעת, עולה כי התכנון הראשוני כולל הריסת שני מבנים הקיימים והקמת מבנה מגורים חדש בן 6 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית, אשר יכלול 22 יח"ד ו 44 מקומות חניה, זכויות הבניה נסמכות על תב"עות בתוקף, תמ"א 38. בהתאם להסכמי פינוי שנחתמו עם הדיירים חלק הדיירים בפרויקט הינו 5 יח"ד וחלק החברה בפרויקט הינו 17 יח"ד. בגין הפרויקט מעריכה החברה כי ניתן לקבל הלוואה בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח לאחר תשלום חוב לבעלי עניין בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח כמצויין בסעיף 3 לעיל, בשיעור ריבית בטווחים שבין 3% עד 8%. התזרים הפנוי בסיום הפרויקט (לאחר פרעון ההלוואה למלווה) מסתכם לסך של כ-8 מיליון ש"ח.
5. בבעלות הקבוצה שני נכסי מקרקעין בפריז בשווי כולל בסך של כ-21.9 מיליון אירו בגין הנכסים קיימת הלוואה בסך של 10.2 מיליון אירו יחס LTV של 46%. להערכת החברה ניתן למחזר או להגדיל את ההלוואה ביחס LTV של 60%.
6. החברה נמצאת בשלבי בניה שונים בפרויקטים באילת שלב א', ב' ו-ג' ועתלית שלב א ו-ב. בהתאם לתזרים המזומנים הפנוי בניכוי החזר הלוואות בגין הפרויקטים, יתרת הלוואות עודפים בסיום הפרויקטים מסתכמת לסך של כ-6 מיליון ש"ח אשר ימומן מקבלת הלוואות בפרויקטים חדשים שנמצאים בשלבים שונים של ביצוע, או קבלת הלוואות נוספות כנגד נכסים בבעלות הקבוצה.
7. ביום 27.10.2021 זכתה החברה במכרז בחדרה בסכום כולל של 30 מיליון ש"ח, הכולל 3 מגרשים עליהם ניתן להקים 12 יח"ד ו-7 מגרשים עליהם ניתן להקים 14 יח"ד ובסך הכל 26 יח"ד. בהתאם לתנאי הזכייה במכרז החברה נדרשת לשלם יתרת התמורה בסך של כ-28.3 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ עד לתאריך 25.01.2022. החברה התקשרה עם גוף מלווה פיננסי לצורך קבלת מימון לרכישת הקרקע לתשלום המיועד ביום 25.01.22. בהתאם לדוח אפס שהוכן ע"י החברה הרווח הצפוי מסתכם לסך של כ-12 מיליון ש"ח.
- להערכת החברה הפעולות הנ"ל ביחד עם תזרים המזומנים השוטף שלה ופעולות אחרות של מימוש נכסים, מיחזר הלוואות וקבלת הלוואות חדשות כנגד נכסים קיימים ופרויקטים מתוכננים יאפשרו לה לעמוד בפירעון התחייבויותיה השוטפות.

ג. משבר וירוס הקורונה:

לעניין משבר וירוס הקורונה ראה ביאור ג 1 לדוחות התקופתיים ליום 31 בדצמבר 2020.

ביאור ג - יתרת מזומנים ושווי מזומנים המיוחסת לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות):
31 בדצמבר 2020

סה"כ	ללא הצמדה אלפי ש"ח	במטבע חוץ או בהצמדה לו	מזומנים
		אלפי אירו	
8,811	1,183	7,628	
31 בדצמבר 2019			
סה"כ	ללא הצמדה אלפי ש"ח	במטבע חוץ או בהצמדה לו	מזומנים
		אלפי אירו	
1,093	954	139	

ביאור ד - מזומנים בחשבונות ליווי בנקאי:

חשבונות ניתנים למשיכה רק במסגרת תנאי חשבונות הליווי של פרויקטים בבניה.

ביאור ה - מזומנים המוגבלים בשימוש:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
1,613	3,058
656	1,079
2,269	4,137

מזומנים בבנקים ובמוסד כספי
מזומנים בנאמנות אצל עורכי דין וכונס נכסים

ביאור ו - גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות):

1. פירוט ההשקעות המהותיות בקבוצות הנכסים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS-9 המיוחסים לחברה:

31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
2,135	5,200

חייבים

2. תנאי הצמדה של הנכסים הפיננסיים לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS-9 המיוחסים לחברה:

3.

31 בדצמבר 2020

סה"כ	ללא	בהצמדה למדד	במטבע חוץ או בהצמדה
	הצמדה	המחירים	לאירו
אלפי ש"ח			
14,801	7,173	-	7,628
10,482	234	10,248	-
3,484	3,484	-	-
3,452	3,452	-	-
32,219	14,343	10,248	7,628

נכסים פיננסיים
לקוחות והכנסות לקבל מרוכשי דירות
בעלי עניין
חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר 2019

במטבע חוץ או בהצמדה לאירו	בהצמדה למדד המחירים	ללא הצמדה	סה"כ
אלפי ש"ח			
139	-	7,671	7,810
-	9,207	678	9,885
-	-	2,118	2,118
139	9,207	10,467	19,813

נכסים פיננסיים
לקוחות והכנסות לקבל מרוכשי דירות
חייבים ויתרות חובה

ביאור ז - גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות):

1. זכאים ויתרות זכות המיוחסים לחברה:

31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
2,301	-	מקדמות מלקוחות - בעלי שליטה
13,530	4,236	מקדמות מלקוחות
182	92	הוצאות לשלם (כולל ריבית)
387	620	התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר ומשכורת
64	39	מוסדות
15,451	10,788	הוצאות לשלם לגמר עבודות ומקרקעין
12	-	התחייבויות לבעלי עניין
3,572	1,488	זכאים ויתרות זכות
327	439	הפרשות
35,826	17,702	

4. סיכון נזילות המיוחס לחברה:

החברה בוחנת את הסיכון למחסור במזומנים באמצעות תקציבים חודשיים ויומיים. מטרת החברה לשמור על איזון בין קבלת מימון לבין הגמישות שבשימוש במשיכות יתר מהבנק, הלוואות מהבנק, חכירות מימוניות וחוזי רכישה באשראי. הטבלה להלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומים בגין ריבית):

31 בדצמבר 2020

עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	משנתיים עד 4 שנים	משנתיים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
אלפי ש"ח						
126,121	-	-	-	-	-	126,121
3,847	-	-	-	-	-	3,847
12,935	-	-	-	-	-	12,935
76	20	19	20	14	-	149
14,171	6,553	-	-	-	-	20,724
157,150	6,573	19	20	14	-	163,776

31 בדצמבר 2019

עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	משנתיים עד 4 שנים	משנתיים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
אלפי ש"ח						
115,649	-	-	-	-	-	115,649
5,458	-	-	-	-	-	5,458
17,166	-	-	-	-	-	17,166
164	137	81	54	-	-	436
2,814	47,829	6,628	-	-	-	57,271
141,251	47,966	6,709	54	-	-	195,980

ביאור ז - גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) - המשך:

5. תנאי הצמדה של התחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS-9:

31 בדצמבר 2020

סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	בהצמדה לדולר
		אלפי ש"ח	
19,610	19,610	-	-

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

31 בדצמבר 2019

סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	בהצמדה לדולר
		אלפי ש"ח	
50,407	14,406	276	35,725

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

ביאור ח - גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות):

1. חוקי המס החלים על החברה:

ראה ביאור 25א' בדוחות המאוחדים.

2. שיעורי המס החלים על החברה:

ראה ביאור 25ב' בדוחות המאוחדים.

3. שומות מס:

ראה ביאור 25ג' בדוחות המאוחדים.

4. הפסדים מועברים לצורכי מס:

ראה ביאור 25ד' בדוחות המאוחדים.

ביאור ח - גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) - המשך:

5. מסים על הכנסה הכלולים בדוח רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
	אלפי ש"ח		
-	(63)	-	מסים שוטפים
(253)	(216)	(61)	מסים שנים קודמות
-	-	2,217	מסים נדחים
(253)	(279)	2,156	

6. מסים נדחים:

ההרכב ותנועת המסים הנדחים, כמוצג בדו"ח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

בגין סעיפים מאזניים

סה"כ	אחרים	מלאי (1)	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע	
-	(564)	8,641	(8,077)	-	יתרה ליום 1 בינואר 2018
-	-	484	(484)	-	זקיפה לדוח רווח והפסד
-	(564)	9,125	(8,561)	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
-	-	148	(148)	-	זקיפה לדוח רווח והפסד
-	(564)	9,273	(8,709)	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
(2,217)	-	-	-	(2,217)	זקיפה לקרן הון משערך רכוש קבוע
2,217	-	4,587	(2,370)	-	זקיפה לדוח רווח והפסד
-	(564)	11,643	(8,079)	(2,217)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

(1) הוצאות מימון וכלליות הנזקפות למלאי לפי סעי' 18ד' למס הכנסה ומוכרות לצרכי מס במכירת המלאי.

ביאור ט - הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

1. יתרות עם חברות מוחזקות

31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
70,308	61,077	השקעות בחברות מוחזקות, ללא רווחים (הפסדים) מחברות מוחזקות
93,786	99,623	יתרות חו"ז שוטפות עם חברות מוחזקות

ביאור ט - הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות - המשך

- עסקאות עם חברות מוחזקות :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
924	39	26	הכנסות מדמי ניהול
1,170	-	-	הכנסות מדמי ניהול בגין תוספות יחידות בנייה
680	-	-	הכנסות מרווח קבלני
1,585	-	-	הכנסות מהשכרת ציוד
-	-	7,900	הכנסות מדיבידנד

2. הכנסות והוצאות מימון עם חברות מוחזקות :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
(3,634)	5,400	(2,022)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו (כולל הפרשי שער)

ביאור י - באור צדדים קשורים :

ב. פרפורמה

נתוני פרפורמה מציגים את מצבה הכספי של החברה ואת תוצאות פעולותיה על מנת לשקף את ההשפעה של התקשרות המשך בתמורה מול בעלי שליטה בחברה.

להלן נתוני פרפורמה על סעיפי הדוח רווח והפסד :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020			
נתוני פרפורמה	התאמות לנתוני פרפורמה	נתונים בפועל עובר לאירוע הפרפורמה	
אלפי ש"ח			
6,354	248	6,106	הוצאות הנהלה וכלליות- שכר עבודה ונלוות הפסד לתקופה
(3,818)	(248)	(3,570)	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019			
נתוני פרפורמה	התאמות לנתוני פרפורמה	נתונים בפועל עובר לאירוע הפרפורמה	
אלפי ש"ח			
7,168	1,800	5,368	הוצאות הנהלה וכלליות-דמי ניהול הפסד לתקופה
(2,538)	(1,800)	(738)	

ביאור י- באור צדדים קשורים- המשך

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018		
נתוני פרופורמה	התאמות לנתוני פרופורמה	נתונים בפועל עובר לאירוע הפרופורמה
	אלפי ש"ח	
8,197	1,800	6,397
(866)	(1,800)	934

הוצאות הנהלה וכלליות-דמי ניהול
רווח לתקופה

ביאור יא - מידע נוסף:

1. לעניין התחייבויות תלויות בגין תביעות משפטיות ראה באור 28 לדוחות המאוחדים של החברה.
2. לעניין עסקאות עם בעלי עניין ובעלי שליטה ראה באור 32 לדוחות המאוחדים של החברה.
3. לעניין אירועים לאחר תאריך המאזן ראה באור 34 לדוחות המאוחדים של החברה.

ביאור יב - מידע נוסף בדבר חברות המוחזקות במישרין על ידי החברה:

2020				
מדינת התאגדות	זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה	שכומים שהעמידה החברה לחברה מאוחדת הלוואות	היקף ההשקעה בהון החברה המאוחדת	
	%		אלפי ש"ח	
ישראל	100	-	-	טלדא לוי בע"מ
ישראל	100	11,554	1	נובה תחנות דלק בע"מ
צרפת	1	-	37	CARMEL S.A.R.L
צרפת	1	-	37	ITAL S.A.R.L
צרפת	100	-	6,366	HADAR S.A.R.L
צרפת	100	-	38	EL S.A.R.L
לוקסמבורג	100	-	180	E.T.I Holding S.A.
ישראל	100	-	36,539	יורו גלוב בע"מ
גרמניה	94	-	8,223	Bremer straÙe Hamburg GMBH
גרמניה	100	5,370	(7,497)	Keyterra 3 gmbh & Co.kg
		16,924	43,924	

2019				
מדינת התאגדות	זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה	שכומים שהעמידה החברה לחברה מאוחדת הלוואות	היקף ההשקעה בהון החברה המאוחדת	
	%		אלפי ש"ח	
ישראל	100	-	-	טלדא לוי בע"מ
ישראל	100	11,303	1	נובה תחנות דלק בע"מ
צרפת	1	-	37	CARMEL S.A.R.L
צרפת	1	-	37	ITAL S.A.R.L
צרפת	100	-	6,366	HADAR S.A.R.L
צרפת	100	-	38	EL S.A.R.L
לוקסמבורג	100	-	180	E.T.I Holding S.A.
ישראל	100	-	36,539	יורו גלוב בע"מ
גרמניה	94	-	8,223	Bremer straÙe Hamburg GMBH
גרמניה	100	14,855	(7,497)	Keyterra 3 gmbh & Co.kg
		26,158	43,924	

18 בינואר, 2022

דוח אירועים

בהתאם לתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט 1969

החל ממועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2021 אשר נחתמו ביום 17 בינואר 2022 ועד למועד זה (קרי, יום 18 בינואר, 2022) לא חלו אירועים מהותיים אשר נדרש גילוי בגינם.

מירנה עואד ג'השאן
סמנכ"ל

יונה לוי
דירקטור ומנכ"ל משותף

עזרא לוי
יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל משותף

פרק 10 - פרטים נוספים

חוות דעת משפטית

10.1.

להלן חוות דעת משפטית שניתנה לחברה על ידי משרד עורכי הדין מיתר | עורכי דין:

MEITAR

מיתר | עורכי דין

דרך אבא הלל סילבר 16, רמת-גן, 5250608, ישראל
טל. 03 6103100 פקס. 03 6103111 אתר. www.meitar.com

18 בינואר, 2022

לכבוד

א. לוי השקעות ובנין בע"מ

ג.א.נ,

הנדון: טיוטת תשקיף להשלמה של א.לוי השקעות ובנין בע"מ ("טיוטת התשקיף")

בהתייחס לטיוטת התשקיף שבנדון, הננו לחוות דעתנו כדלקמן:

1. הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים של החברה על פי טיוטת התשקיף ולמניות הקיימות בהון החברה, תוארו נכונה בטיטת התשקיף.
2. לחברה הסמכות להציע את ניירות הערך המוצעים על ידה על פי טיוטת התשקיף באופן המתואר בטיטת התשקיף.
3. הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בטיטת התשקיף.
אנו מסכימים שחוות דעתנו זו תיכלל בטיטת התשקיף.

תומר סלע, עו"ד ניר שורצברג, עו"ד בר שטיין, עו"ד

מיתר | עורכי דין

.10.2

הוצאות בקשר עם הצעת ניירות הערך והנפקתם

סך הוצאותיה של החברה בקשר להנפקה זו, כולל עמלות הפצה, ניהול, התחייבות מוקדמת וריכוז והוצאות אחרות, לרבות שכ"ט יועצים והשיעור שמהוות הוצאות אלה מתמורת ההנפקה הצפויה עבור כל ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, יפורטו בהודעה המשלימה.

.10.3

דמי עמילות בקשר לניירות ערך אחרים

בשנתיים האחרונות לא שילמה החברה ולא התחייבה לשלם עמלה כלשהי עבור חתימה או החתמה על ניירות ערך שלה או הפצתם.

.10.4

הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה למזומנים

בשנתיים שקדמו למועד התשקיף, החברה לא הקצתה ולא התחייבה להקצות ניירות ערך שלא בתמורה מלאה למזומנים.

.10.5

עיון במסמכים

עותקי תשקיף זה וכן העתק מכל אישור, דו"ח או חוות דעת הנזכרים בתשקיף זה, ניתנים לעיון הציבור בשעות העבודה המקובלות במשרדה הרשום של החברה. עותק מהתשקיף עומד לעיון הציבור באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו : www.magna.isa.gov.il.

פרק 11 - חתימות

החברה

א. לוי השקעות ובנין בע"מ
