אזהרה: למועד טיוטת תשקיף זו, טרם ניתן היתר רשות ניירות ערך להצעת ניירות הערך לציבור, וכי אין לרכוש או להתחייב לרכוש ניירות ערך על-פי טיוטת תשקיף זו. יתכנו שינויים בפרטים הנכללים בטיוטת תשקיף זו.

מ.ו. השקעות בע"מ
("החברה")

תשקיף להשלמה
של הנפקה ראשונה לציבור
של

___ מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה אשר יוצעו לציבור על-פי תשקיף זה ("**המניות המוצעות**" או "**ניירות הערך המוצעים**"). המניות המוצעות תהיינה שוות זכויות למניות הרגילות הקיימות בהון החברה. הזכויות הנלוות למניות החברה מפורטות בפרק 4 לתשקיף.

המניות המוצעות, מוצעות למשקיעים מוסדיים, בדרך של הצעה לא אחידה, כאמור בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 ("**תקנות ההצעה**"), באמצעות ___ יחידות, במחיר אחיד ליחידה כאמור בתקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה. כל היחידות שתימכרנה למשקיעים מוסדיים במחיר ליחידת מניה, ללא כל הנחה או הטבה (בכפוף לשינויים בהודעה משלימה, ככל שיהיו). עם זאת, בהתאם להוראות התקנה האמורה, החברה תהיה רשאית למכור עד 30% מן ההנפקה למי שאינו משקיע מוסדי, ובלבד שהמכירה כאמור תיעשה בהצעה אחידה, באותו מחיר בו יוקצו ניירות הערך המוצעים (כהגדרת המונח בסעיף 2.1.1 לתשקיף) למשקיעים המוסדיים ובאותו יום, ובכפוף לתנאים הקבועים בתקנות ההצעה בהקשר זה כמפורט בסעיף 2.2.4 לתשקיף, כאשר הרכב ומחיר של כל יחידה הינם כדלקמן ("**יחידת מניה**"):

___ מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת במחיר של 1 ש"ח למניה:	___ ש"ח
סה"כ המחיר ליחידת מניה:	**___ ש"ח**

לאחר פרסומו של תשקיף זה, תפרסם החברה הודעה משלימה (ככל שתפורסם) אשר במסגרתה יושלמו הפרטים החסרים בתשקיף זה ו/או יעודכנו הפרטים בתשקיף זה הניתנים לעדכון, בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך") ולתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), תשס"ז-2007, לרבות שינויים אך לא רק, ככל שיהיו, בכמות ו/או במחיר של המניות המוצעות והמועד שבו תחל התקופה להגשת הזמנות על-פי תשקיף זה (ככל שרלוונטי). עם פרסומה, תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מתשקיף זה. ההודעה המשלימה תפורסם והמכרז הציבורי ייערך (אם ייערך), לא יאוחר מ-75 ימים מיום פרסום התשקיף להשלמה או מ-45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם, ובלבד שהתקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה, תסתיים לא לפני תום שבע (7) שעות ומתוכן חמש (5) שעות מסחר לפחות, ממועד פרסום ההודעה המשלימה. על אף האמור, ככל שבהודעה המשלימה ישונו פרטים בשיעורים העולים על השיעורים הקבועים בתקנה 1א(1) עד 1א(3) לתקנות הודעה משלימה, תתחיל התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה לא לפני חלוף שני ימי מסחר ממועד פרסום ההודעה המשלימה. לפרטים נוספים אודות ההודעה המשלימה, ראה סעיף 2.7 לתשקיף.

בהתאם לתקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה, הצעת ניירות הערך המוצעים כאמור תובטח בחלקה (25%) בחיתום. בכוונת החברה להתקשר עם לידר הנפקות (1993) בע"מ ("**החתם המתמחר**" או "**החתם**") בהסכם חיתום כאמור. החתם יחתום על ההודעה המשלימה, אשר מכוחה יוצעו ניירות הערך המוצעים ויראו בחתימתו כאמור כחתימה על התשקיף. לפרטים נוספים ראה סעיף 2.6 לתשקיף.

הצעת החברה מכוח תשקיף זה מהווה הצעה לראשונה של ניירות ערך של החברה לציבור (IPO).

לאחר השלמת ההנפקה של ניירות הערך המוצעים ורישומם למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("**הבורסה**") המותנה בקיום הון עצמי, פיזור מזערי ושווי ושיעור החזקות ציבור, אשר לא יפחתו מהקבוע בתקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כמפורט בסעיף 2.4.4 לתשקיף, תהפוך החברה לחברה ציבורית (כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999). היה ותבוטל ההנפקה מסיבה כלשהי, ניירות הערך המוצעים לא יוקצו ולא יירשמו למסחר.

וכן

רישומן למסחר של _____ מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה, המצויות בהונה המונפק והנפרע של החברה. יצוין, כי הרישום למסחר של מניות החברה כאמור לעיל כפוף לדרישות הבורסה כמפורט בפרק 2 לתשקיף.

לפרטים נוספים אודות אופן הצעת ניירות הערך המוצעים ראה פרק 2 לתשקיף. לפרטים אודות הזכויות הנלוות למניות ההצעה, ראה פרק 4 לתשקיף ונוסח תקנון החברה הכלול בו ואשר ייכנס לתוקפו עובר לרישום מניות החברה למסחר בבורסה (בכפוף להפיכת החברה לחברה ציבורית).

לפרטים בדבר עסקאות בין החברה לבין בעלי עניין בה לרבות בקשר לניהול והחזקה של נכסים, שירותים משפטים ופירעון הלוואה שהעמידו בעלי השליטה בחברה, ראו פרק 8 לתשקיף. לאחר השלמת ההנפקה בכוונת החברה לפרוע הלוואה שהעמידו לה בעלי השליטה בה. סכום פירעון ההלוואה האמורה מהווה כ-__% מתמורת ההנפקה.

נכון למועד התשקיף השליטה בחברה הינה כמתואר בסעיף 3.4 לתשקיף.

סך כל ההוצאות הכרוכות בהצעת ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה והשיעור שמהוות הוצאות אלה מתמורת ההנפקה הצפויה עבור ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה, צפויות להסתכם לכ-___ אלפי ש"ח.

גורמי הסיכון בעלי השפעה גדולה על עסקי החברה, נכון למועד התשקיף, הינם: מיתון וירידת ערך נכסי החברה. לפרטים נוספים אודות גורמי הסיכון והערכת החברה אודותם, ראו סעיף 6.12 לתשקיף.

לפרטים אודות הסדר תיחום פעילות בין החברה לבעלי השליטה בה, ראו סעיף 6.1.4 לתשקיף.

לפרטים אודות שינוי המבנה שביצעה החברה, ראו סעיף 6.1.1 לתשקיף.

ותשקיף מדף

תשקיף זה מהווה גם תשקיף מדף ומכוחו, החברה תוכל להנפיק סוגי ניירות ערך שונים בהתאם להוראות הדין, ובכללם: מניות רגילות של החברה, אגרות חוב (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה, ככל שיהיו ומעת לעת), שאינן ניתנות להמרה, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ככל שיהיו ומעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב או לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך אחר שעל-פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי ("**ניירות הערך הכלולים**").

הצעתם של ניירות ערך מכוח תשקיף מדף זה תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת מדף בהם יושלמו כל הפרטים הנדרשים לפי פרק ג' לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ח-1968, ביחס לאותה הצעה לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין (ובכלל זה הוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו ועמדות סגל רשות ניירות ערך), כפי שיהיו מעת לעת.

למועד התשקיף, החברה הינה "**תאגיד קטן**", כמשמעות מונח זה בתקנה 5ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("**תקנות הדוחות**"), ודירקטוריון החברה אימץ, החל מדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, את ההקלות המנויות בתקנה 5ד(ב)(1)-(5) לתקנות הדוחות, ככל שהן רלוונטיות לחברה, ובכלל זה: (1) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית; (2) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20% לעניין המבחן המאזני והתוצאתי ו-10% לעניין מבחן ההון העצמי המינימלי; (3) העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40%; (4) דיווח על בסיס מתכונת דיווח של תאגיד קטן פטור (מתכונת דיווח חצי שנתית).

שיעור של כ-_____% מתוך תמורת ההנפקה מיועד לפירעון הלוואות הבעלים כמפורט בפרק 5 ובסעיף 8.4.8 לתשקיף, שיעור של כ-_____% מתוך תמורת ההנפקה מיועד לרכישת הנכס ברחוב אידלסון, אשר נכון למועד התשקיף, מצוי בבעלותם של בעלי השליטה. לפרטים נוספים ראה סעיף 5.2 לתשקיף.

נכון למועד התשקיף, לא נקבעה בתשקיף כמות יחידות מינימאלית, אף שייתכן שזו תיקבע במסגרת ההודעה המשלימה.

למועד התשקיף לא חלות על החברה מגבלות על חלוקת דיבידנד מכוח הוראות הדין או מסמכי ההתאגדות של החברה.

ניתן לעיין בנוסחו המלא של התשקיף באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך, בכתובת: www.magna.isa.gov.il, ובאתר האינטרנט של הבורסה, בכתובת: http://maya.tase.co.il.

תאריך התשקיף: ___ ב___ 2022

תוכן עניינים

1. מבוא		
	1.1 כללי	1-1
	1.2 היתרים ואישורים להצעה ראשונה של ניירות הערך על-פי תשקיף זה	1-1
	1.3 הון מניות, קרנות ועודפים	1-3
	1.4 תשלומים המבוססים על שיעור של רכוש, מחזור, הכנסות או רווחים של החברה	1-3
2. פרטי ההצעה		
	2.1 ניירות הערך המוצעים ותנאיהם	1-1
	2.2 אופן ההצעה לציבור	2-2
	2.3 חשבון מיוחד	2-4
	2.4 רישום למסחר בבורסה	2-5
	2.5 תעודות מניה ; עדכון מרשם החברה	2-6
	2.6 חיתום, ריכוז והפצה	2-6
	2.7 הודעה משלימה	2-7
	2.8 הימנעות מעשיית הסדרים	2-8
	2.9 הימנעות מדילול הון	2-8
	2.10 מיסוי	2-8
	2.11 הצעת ניירות הערך על-פי תשקיף מדף	2-13
3. הון החברה והמחזיקים בו		
	3.1 הון החברה	3-1
	3.2 התפתחות בהון החברה	3-1
	3.3 ניירות ערך המירים למניות החברה	3-1
	3.4 החזקות בניירות ערך של החברה	3-1
	3.5 הסכמים בנוגע למניות החברה	3-2
	3.6 חסימת ניירות ערך	3-2
4. הזכויות הנלוות למניות החברה		
	4.1 זכויות הנלוות למניות החברה	4-1
	4.2 הסדרים לפי חוק החברות	4-2
5. ייעוד התמורה		
	5.1 תמורת ההנפקה לתשקיף להשלמה	5-1
	5.2 ייעוד תמורת ההנפקה	5-1
	5.3 סכום מינימאלי	5-2
	5.4 תמורת ההנפקה בהתאם לתשקיף המדף	5-2
	5.5 חיתום	5-2
6. תיאור עסקי התאגיד		
	ראה תוכן עניינים נפרד בראש הפרק	
	נספחים לפרק 6 – הסברי הדירקטוריון אודות מצב עסקי החברה לשנת 2021.	
7. דירקטוריון החברה		
	7.1 דירקטוריון החברה	7-1
	7.2 נושאי משרה בכירה נוספים (שאינם דירקטורים)	7-2
	7.3 דירקטורים חיצוניים ומבקר פנים	7-2

7.4	מורשה חתימה עצמאי	7-2
7.5	פרטים נוספים	7-2
7.6	הוראות תקנון ההתאגדות של החברה המתייחסות לחברי הדירקטוריון	7-2
8. בעלי עניין בחברה		
8.1	תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה	8-1
8.2	מדיניות תגמול	8-4
8.3	תגמולים לכל העל עניין בחברה (שאינו נמנה על מקבלי התגמולים הגבוהים ביותר הנזכרים בטבלאות	8-4
8.4	עסקאות עם בעל עניין או שלבעל עניין יש בהן עניין אישי	8-4
8.5	כתבי פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה ודירקטורים בחברה	8-12
	נספחים לפרק 8 – כתב התחייבות לשיפוי וכתב פטור.	
9. דוחות כספיים		
9.1	דוחות המצורפים לתשקיף	9-1
9.2	מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון	9-1
9.3	מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה	9-1
9.4	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית	9-1
	נספחים לפרק 9 – מכתב הסכמת רואי חשבון מבקרים; דוחות כספיים שנתיים פרופורמה של החברה ליום 31 בדצמבר 2020; הדוחות הכספיים שנתיים פרופורמה של החברה ליום 31 בדצמבר 2021; הדוחות הכספיים סולו של החברה ליום 31 בדצמבר 2021; הדוחות הכספיים סולו של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 המיוחסים לחברה.	
10. פרטים נוספים		
10.1	חוות דעת עורך דין	10-1
10.2	הוצאות הנפקה ואגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף	10-2
10.3	דמי עמילות בקשר לניירות ערך אחרים	10-2
10.4	הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים	10-2
10.5	עיון במסמכים	10-2
11. חתימות		
11.1	החברה	11-1

פרק 1 - מבוא

1.1 **כללי**

החברה הוקמה והתאגדה בישראל ביום 10 במרס 1982, כחברה פרטית על-פי פקודת החברות ("**פקודת החברות**"). לפרטים אודות החברה ועסקיה, ראה פרק 6 לתשקיף.

הצעת החברה מכוח תשקיף להשלמה זה מהווה הצעה לראשונה של ניירות ערך של החברה לציבור.

עם השלמת ההנפקה (ככל ותושלם), תירשמנה מניותיה הרגילות של החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("**הבורסה**") והחברה תהפוך לחברה ציבורית (כהגדרת מונח זה בחוק החברות).

1.2 **היתרים ואישורים**

<u>היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף להשלמה</u>

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

עותק מתשקיף זה והעתק מההיתר לפרסומו יימסרו לרשם החברות לא יאוחר מיום העסקים הראשון שלאחר תאריך פרסום ההודעה המשלימה על-פי תשקיף להשלמה זה (ככל שתפורסם).

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

הבורסה נתנה את אישורה העקרוני לתשקיף להשלמה, לפיו תנאי המניות המוצעות והמניות הקיימות בחברה, ניירות הערך המוצעים לציבור מכוח תשקיף להשלמה זה (כהגדרתם בכריכת התשקיף) והמניות הרגילות הקיימות בהון החברה ("**ניירות הערך המבוקשים לרישום**") וזאת כמפורט בפרק 3 לתשקיף, עומדים בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה ובהנחיות על-פיו ("**אישור הבורסה לתשקיף להשלמה**").

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

מתן האישור העקרוני של הבורסה לתשקיף להשלמה כאמור, אינו מהווה אישור לרישום למסחר בבורסה של ניירות הערך המבוקשים לרישום על-פי התשקיף להשלמה, ורישומם למסחר בבורסה יהיה כפוף לקבלת אישור הבורסה לבקשה לרישום למסחר על-פי הודעה משלימה שתפורסם על-ידי החברה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("**חוק ניירות ערך**") ותקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), תשס"ז-2007 ("**תקנות הודעה משלימה**" ו-"**הודעה משלימה**", לפי העניין).

אין במתן אישור הבורסה לתשקיף להשלמה משום התחייבות למתן אישור לרישום למסחר של ניירות הערך המבוקשים לרישום. על אישור בקשה לרישום למסחר על-פי ההודעה המשלימה יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על-פיו, כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום למסחר על-פי ההודעה המשלימה.

אישור הבורסה לרישום בה למסחר של ניירות הערך המבוקשים לרישום, יינתן (ככל שיינתן) טרם פרסומה של הודעה משלימה ביחס להצעה מכוח תשקיף להשלמה זה. לאחר פרסומו של תשקיף להשלמה זה, תפרסם החברה הודעה משלימה כמפורט בפרק 2 לתשקיף.

הרישום למסחר בבורסה של ניירות הערך המבוקשים לרישום מותנה בקיום פיזור מזערי של החזקות הציבור במניות החברה, עמידה בהון עצמי מינימאלי ובקיום שווי ושיעור החזקות ציבור מינימלי במניות החברה כנדרש מחברה חדשה מסוגה של החברה בהתאם לתקנון הבורסה וההנחיות על-פיו כמפורט בפרק 2 לתשקיף.

1.2.2 <u>היתרים ואישורים הקשורים לתשקיף מדף</u>

תשקיף זה הינו גם תשקיף מדף, כהגדרתו בסעיף 23א(א) לחוק ניירות ערך, והצעת ניירות ערך מכוחו תיעשה על-פי דוחות הצעת מדף בהם יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה.

אין בהיתרה של רשות ניירות ערך לפרסם את תשקיף המדף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך שיוצעו על-פי תשקיף המדף.

החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על-פי כל דין להצעת ניירות הערך על-פי תשקיף המדף והאישור לפרסומו.

החברה קיבלה מהבורסה אישור עקרוני המתייחס למניות רגילות (כהגדרת המונח להלן), אגרות חוב (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה, ככל שיהיו ומעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ככל שיהיו ומעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב ולאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה וניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך אחר שעל-פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי ("**ניירות הערך הכלולים**"), שיוצעו באמצעות דוח הצעת מדף אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך, ותקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך) התשס"ו-2005 ("**דוח הצעת מדף**") ושיפורסם מכוח תשקיף זה ("**האישור העקרוני לתשקיף המדף**").

מתן האישור העקרוני של הבורסה לתשקיף מדף זה כאמור אינו מהווה אישור לרישום למסחר בבורסה של ניירות הערך הכלולים בתשקיף המדף ורישומם למסחר יהי כפוף לקבלת אישור הבורסה לבקשה לרישום, אשר יהיה כפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום ניירות הערך למסחר על-פי דוח הצעת המדף.

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

אין לראות באישור העקרוני של הבורסה לאישור הפרטים המובאים בתשקיף המדף או אישור למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה או על טיבם של ניירות הערך הכלולים בתשקיף המדף או על המחיר בו הם יוצעו, ככל שיוצעו, בדוח הצעת המדף.

1.2.3 <u>**אימוץ הקלות ביחס לתאגיד קטן**</u>

למועד התשקיף, החברה הינה "תאגיד קטן", כמשמעות מונח זה בתקנה 5ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("**תקנות הדוחות**"), ודירקטוריון החברה אימץ, בתוקף החל מהדוח השנתי לשנת 2021, את כל ההקלות המנויות בתקנה 5ד(ב)(1)-(5) לתקנות הדוחות, ככל שהן רלוונטיות לחברה, ובכלל זה: (1) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית; (2) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20% לעניין המבחן המאזני והתוצאתי ו-10% לעניין מבחן ההון העצמי המינימלי; (3) העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40%; (4) דיווח על בסיס מתכונת דיווח של תאגיד קטן פטור (מתכונת דיווח חצי שנתית).

1.3 הון מניות, קרנות ועודפים

1.3.1 הון המניות של החברה טרם הרישום למסחר:

סוג המניות	הון מניות רשום טרם הרישום למסחר על-פי תשקיף זה	הון מניות המונפק והנפרע טרם הרישום למסחר על-פי תשקיף זה[1]
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב ("**המניות הרגילות**")	32,750	100

1.3.2 מרכיבי ההון של החברה (פרופורמה) ליום 30 ביוני 2022 (באלפי ש"ח):

הון המניות	(*)
פרמיה על מניות	102,788
קרן הון	-
עודפים	59,891
סך הכול הון מיוחס לבעלי המניות של החברה	162,679
סך הכול הון	162,679

(*) סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

לפרטים נוספים ראה הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים פרופורמה של החברה ליום 30 ביוני 2022, המובאים בפרק 9 לתשקיף.[2]

החברה תפרסם דיווח מיידי לפני הרישום למסחר, ובמסגרתו תציין כי ההון העצמי שלה (כהגדרתו בתקנון הבורסה) לאחר הרישום למסחר ובהתחשב בתמורת ההנפקה שתתקבל בידי החברה, אינו פוחת מ-35 מיליון ש"ח.

1.4 תשלומים המבוססים על שיעור של רכוש, מחזור, הכנסות או רווחים של החברה

למען הזהירות, ראה מדיניות התגמול של החברה המצורפת לפרק 8 לתשקיף.

---

[1] נכון למועד התשקיף, לחברה אין ניירות ערך המירים.

[2] הדוחות הכספיים פרופורמה משקפים את מצב החברה בהנחת ביצוע שינוי המבנה וההנפקה.

פרק 2 - פרטי ההצעה

הצעת ניירות הערך על-ידי החברה לציבור כמתואר בתשקיף זה, תיעשה על-פי תשקיף זה ועל-פי הודעה משלימה ("הודעה משלימה") לאחר פרסומו של תשקיף זה, תפרסם החברה הודעה משלימה אשר במסגרתה יושלמו הפרטים החסרים בתשקיף זה ו/או יעודכנו הפרטים בתשקיף זה הניתנים לעדכון, בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך ולתקנות הודעה משלימה, לרבות שינויים, ככל שיהיו, בכמות ו/או במחיר של המניות המוצעות (כהגדרתן בסעיף 2.1 לתשקיף) והמועד שבו תחל התקופה להגשת הזמנות על-פי תשקיף זה (ככל שרלוונטי). התקופה להגשת הזמנות תתחיל לא לפני מועד פרסום ההודעה המשלימה וכן לא לפני שעברו חמישה ימי עסקים ממועד פרסומה של טיוטת התשקיף להשלמה מיום ___ ב___ 2022 ואשר התשקיף יכלול שינויים זניחים בלבד לעומת האמור בה, או שינויים שניתן לכלול בהודעה המשלימה, או תקופה קצרה יותר בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (תקופה להגשת הזמנות לניירות ערך המוצעים בתשקיף), התשס"ו-2005. ההודעה המשלימה תפורסם ועריכת המכרז הציבורי ייערך (אם שייערך) וזאת לא יאוחר מ-75 ימים מיום פרסום התשקיף להשלמה, קרי לא יאוחר מיום ___, 2022, או מ-45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם, ובלבד שהתקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה (בהצעה לא אחידה, במסגרת המכרז הציבורי ככל שיערך על פי תשקיף זה), תסתיים לא לפני תום שבע (7) שעות ומתוכן חמש (5) שעות מסחר לפחות, ממועד פרסום ההודעה המשלימה. אם ההודעה המשלימה תפורסם, או שהמכרז הציבורי ייערך, במועדים מאוחרים מן המועד הנ"ל, תידרש החברה להגיש לרשות לניירות ערך בקשה להתיר תיקון תשקיף, וזאת טרם ביצוע ההצעה לפי תשקיף זה. על אף האמור, ככל שבהודעה המשלימה ישונו פרטים בשיעורים העולים על השיעורים הקבועים בתקנה 1א(1) עד 1א(3) לתקנות הודעה משלימה, תתחיל התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה לא לפני חלוף שני ימי מסחר ממועד פרסום ההודעה המשלימה. עם פרסומה, תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מתשקיף זה. לפרטים נוספים אודות ההודעה המשלימה, ראה 2.7 לתשקיף.

ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה מוצעים בדרך של הצעה לא אחידה למשקיעים מוסדיים (כהגדרת מונח זה בתקנה 1 לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 ("ניצעים מוסדיים" ו-"תקנות אופן ההצעה", בהתאמה)), וזאת בהתאם להוראות תקנה 11(א)(1) לתקנות אופן ההצעה וכמפורט להלן. לאור האמור, ובהתאם להוראות התקנה הנ"ל ההצעה על-פי תשקיף זה צפויה להיות מובטחת בחלקה (25%) בחיתום על-ידי לידר הנפקות (1993) בע"מ (יחד: "**החתם המתמחר**" או "**החתם**"). לפרטים נוספים ראה סעיף 2.6 לתשקיף. עם זאת, בהתאם להוראות התקנה האמורה, החברה תהיה רשאית למכור עד 30% מן ההנפקה למי שאינו משקיע מוסדי, ובלבד שהמכירה כאמור תיעשה בהצעה אחידה, באותו מחיר בו יוקצו ניירות הערך המוצעים (כהגדרת המונח בסעיף 2.1.1 להלן) למשקיעים המוסדיים ובאותו יום, ובכפוף לתנאים הקבועים בתקנות אופן ההצעה בהקשר זה כמפורט בסעיף 2.2.4 לתשקיף.

פרטים בדבר דמי העמילות בשל חיתום ניירות הערך, הפצתם והוצאות נוספות הכרוכות במכירתם במסגרת תשקיף זה, וכן פרטים אודות שינויים (ככל שיהיו) בכמות ובמחיר ניירות הערך המוצעים, יכללו במסגרת ההודעה המשלימה. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.7 בפרק זה להלן.

ההוראות הנכללות בפרק זה נסמכות, בין היתר, על הוראות תקנון הבורסה וחוקי העזר של מסלקת הבורסה (יחד, "**הוראות הבורסה**"), כנוסחן במועד פרסום התשקיף. על אף האמור, אם יחולו שינויים בהוראות הבורסה לאחר פרסום תשקיף זה, הרי שעל הצעת ניירות הערך על-פי ההודעה המשלימה, יחולו הוראות הבורסה כפי שיהיו במועד ההודעה המשלימה (ולא במועד פרסום תשקיף זה). בהודעה המשלימה יפורט השינוי שחל בהוראות הבורסה לעומת הוראות הבורסה כפי שהיו בתוקף במועד פרסום תשקיף זה.

החברה רשאית לבטל את הצעת ניירות הערך (חלקה או כולה) בכל עת לפני קבלת כספי ההנפקה מאת המשקיעים מבלי שתהיה למשקיעים כל טענה בקשר לכך. במקרה כאמור יראו את כל הזמנות שניתנו לחברה כבטלות.

2.1 **ניירות הערך המוצעים ותנאיהם**

בהצעה לציבור, שתתבצע על-פי תשקיף זה וההודעה המשלימה, יוצעו לציבור ניירות הערך שלהלן ("**ניירות הערך המוצעים**"):

2.1.1 עד ___ מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה, שתירשמנה למסחר בבורסה ("**המניות המוצעות**" או "**ניירות הערך המוצעים**");

2.1.2 <u>מניות שתירשמנה למסחר</u>

במסגרת תשקיף זה, בנוסף לניירות הערך המוצעים, תירשמנה למסחר _____ מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כ"א המצויות בהונה של החברה כמפורט בפרק 3 לתשקיף.

2.1.3 <u>מחיר ניירות הערך המוצעים</u>

הצעת ניירות הערך על-פי תשקיף זה נעשית בדרך של הצעה לא אחידה, בהתאם לתקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה (בכפוף לאמור בסעיף 2.6 להלן), וכמפורט להלן.

ניירות הערך יוצעו ב-_____ יחידות ("**היחידות**"), בהצעה לא אחידה ובמחיר אחיד ליחידה, כשהרכב כל יחידה ומחירה של כל יחידה, הינם כדלקמן:

הרכב היחידה	**מחיר**
1 מניה רגילה במחיר	___ ש"ח
סה"כ המחיר ליחידה	**___ ש"ח**(*)

(*) כל היחידות תימכרנה לניצעים במחיר ליחידה הנ"ל ללא כל הנחה או הטבה, אך בכפוף לשינויים בהודעה המשלימה.

2.1.4 <u>תנאי המניות המוצעות לציבור</u>

מניות ההצעה תהיינה שוות זכויות למניות הרגילות הקיימות בהון החברה במועד התשקיף. מניות ההצעה והמניות הקיימות בהון החברה במועד התשקיף תירשמנה כולן על שם החברה לרישומים של _____ ("**החברה לרישומים**") ותזכינה את בעליהן בזכויות שוות לקבלת מלוא הדיבידנדים, מניות הטבה, ובכל חלוקה אחרת אשר המועד הקובע את הזכאות לקבלם הינו לאחר מועד הקצאתן.

לפרטים אודות הזכויות הנלוות למניות הרגילות של החברה, ראה פרק 4 לתשקיף ונוסח תקנון החברה הכלול בו ואשר ייכנס לתוקפו עובר לרישום מניות החברה למסחר בבורסה (בכפוף להפיכת החברה לחברה ציבורית). המניות המוצעות לציבור תירשמנה למסחר בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 2.4.

2.2 **אופן ההצעה לציבור**

2.2.1 <u>אופן ההצעה – הצעה לא אחידה</u>

2.2.1.1 ניירות הערך המוצעים מוצעים על-ידי החברה בדרך של הצעה לא אחידה באופן המפורט בתקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה (בכפוף לאמור בסעיף 2.2.3 להלן). לפיכך, על-פי דרישות התקנה הנ"ל ההצעה על-פי תשקיף זה תובטח בחלקה (לפחות רבע (25%) מכמות ניירות הערך המוצעים בחיתום. החברה תודיע במסגרת ההודעה המשלימה על התקשרותה בהסכם החיתום הסופי, ותנאיו. הניצעים בהצעה לא אחידה זו יהיו משקיעים מוסדיים (כהגדרת מונח זה בתקנות ההצעה), אך החברה תהא רשאית למכור עד 30% מן ההנפקה לניצעים שאינם משקיעים מוסדיים, ובלבד שהמכירה למי שאינו משקיע מוסדי תיעשה בהצעה אחידה, באותו מחיר שיוקצו בו ניירות הערך לניצעים שהינם משקיעים מוסדיים (בהצעה לא אחידה) ובאותו יום, והכמות שתוקצה לכל משקיע שאינו משקיע מוסדי תהיה לפי חלקה היחסי של הזמנתו מתוך סך כל ההזמנות של מי שאינו משקיע מוסדי; כל משקיע שאינו משקיע מוסדי, יהיה רשאי להגיש הזמנה אחת בלבד; נעשתה ההצעה חלקה בישראל וחלקה מחוץ לישראל – יימנו אותם 30% מתוך כלל ההנפקה.

2.2.1.2 כל היחידות תימכרנה לניצעים במחיר ליחידה הנקוב לעיל ללא כל הנחה או הטבה (בכפוף לשינויים שיפורטו בהודעה המשלימה, ככל שיהיו).

2.2.1.3 ככל שיתקיים מכרז לציבור (כאמור בסעיף 2.2.4 לתשקיף), החברה תפרסם במסגרת ההודעה המשלימה את מועד פתיחת וסגירת רשימת החתימות.

2.2.1.4 <u>התקופה להגשת בקשות</u>

התקופה להגשת בקשות, אם וככל שתתבצע בהצעה לא אחידה זו שנעשית על-פי תשקיף זה ויתקיים מכרז לציבור, תפורטנה בהודעה המשלימה.

2.2.2 <u>התחייבויות מוקדמות</u>

2.2.2.1 <u>התחייבות מוקדמת ממשקיעים מוסדיים</u>

עובר למועד פרסום התשקיף וגם לאחר פרסומו מנוהל הליך קבלת הזמנות ("Book Building") ממשקיעים מוסדיים באמצעות החתם המתמחר.

החברה טרם נענתה להזמנות מהמשקיעים המוסדיים כאמור כאשר הקצאת היחידות בין המשקיעים המוסדיים תיקבע על-פי שיקול דעתו של החתם המתמחר לאחר היוועצות בחברה.

כל הזמנות המשקיעים המוסדיים בהצעה הלא אחידה תוגשנה לחתם המתמחר ו/או ל_____ ("**רכז ההנפקה**"), כפי שייקבע על-ידי החתם המתמחר, במישרין או באמצעות סניפי בנקים או באמצעות חברים אחרים בבורסה, על-גבי טפסי הזמנה בנוסח שיישלח אליהם על-ידי החתם המתמחר. ניתן יהיה להגיש בקשות לרכישת יחידות שלמות בלבד ובמטבע ש"ח בלבד. בקשה שתוגש לגבי חלק כלשהו של יחידה, יראו אותה כבקשה המוגשת לגבי מספר היחידות השלמות הנקוב בה בלבד, וחלק היחידה הכלול בבקשה יראו אותה כאילו לא נכלל בה מלכתחילה. בקשה שמספר היחידות הנקוב בה פחות מיחידה אחת, לא תתקבל.

בכפוף לכל דין, בקשות המשקיעים המוסדיים לרכישת יחידות כאמור תהיינה בלתי חוזרות.

כל בקשה תיחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצד המבקש לקבל את ניירות הערך שיוקצו לו כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית לבקשתו ולשלם באמצעות רכז ההנפקה את המחיר המלא, על-פי תנאי התשקיף וההודעה המשלימה, של ניירות הערך המוצעים שיוקצו לו עקב היענות על-פי תנאי התשקיף וההודעה המשלימה.

דבר קיומם של משקיעים מוסדיים שהצעותיהן תיענינה, ככל שתיענינה, לפני פרסום ההודעה המשלימה, יפורט במסגרת ההודעה המשלימה. כמו כן, כמפורט בסעיף 2.6 להלן, בכוונת החברה להתקשר בהסכם חיתום עם החתם המתמחר להעמדת חיתום להנפקה. יובהר כי נכון למועד חתימת התשקיף – ההתחייבות החיתומית טרם נכנסה לתוקף, החברה אינה מחויבת להתקשר בהסכם חיתום עם החתמים המתמחרים וההתחייבות החיתומית תיכנס לתוקף רק עם חתימת הסכם החיתום (ככל וייחתם).

2.2.3 <u>הקצאת היחידות למשקיעים המוסדיים</u>

לאחר תום התקופה להגשת בקשות (כפי שתקבע בהודעה המשלימה), היחידות המוצעות תוקצינה למזמינים לפי שיקול דעתם הבלעדי של החברה והמציעים לאחר היוועצות בחתם.

במסגרת ההקצאה לא תעלה הכמות שתוקצה על-ידי חתם או מפיץ לכלל המשקיעים המוסדיים המנויים בקבוצתו או שהשקעותיהם מנוהלות על-ידי קבוצתו, על 5% מכמות היחידות שנמכרות בהצעה. היה שווי הנכסים המנוהלים עבור הציבור בידי כלל המשקיעים המוסדיים בקבוצת החתם או בקבוצת המפיץ, לפי העניין, גבוה מ-10 מיליארד ש"ח, לא תעלה הכמות שתוקצה להם על 10% מסך היחידות המוצעות.[1]

כל היחידות תימכרנה למשקיעים במחיר אחיד ליחידה שהינו המחיר ליחידה שיפורסם בהודעה המשלימה ("**המחיר האחיד**"), ללא כל הנחה או הטבה למעט עמלות כפי שתפורטנה בהודעה המשלימה.

[1] "**קבוצת החתם**" ו-"**קבוצת מפיץ**" – כמשמעם בתקנה 13 לתקנות אופן ההצעה.

2.2.4 <u>הזמנת והקצאת יחידות שיוצעו במסגרת הצעה אחידה לכלל הציבור ("**מכרז לציבור**"), ככל שתהא</u>

כאמור לעיל, בהתאם לתקנה 11(א)(1) לתקנות אופן ההצעה, החברה תהיה רשאית למכור עד 30% מן ההנפקה למי שאינו משקיע מוסדי, ובלבד שהמכירה כאמור תיעשה בהצעה אחידה, במחיר האחיד (כהגדרתו לעיל) שיוקצו בו ניירות הערך למשקיעים המוסדיים ובאותו יום.

הכמות שתוקצה לכל מבקש שאינו משקיע מוסדי תהיה לפי חלקה היחסי של הזמנתו מתוך סך כל ההזמנות של מי שאינו משקיע מוסדי, כאשר כל משקיע יוכל להגיש בקשה אחת בלבד ובמהלך התקופה להגשת בקשות שתפורסם בהודעה המשלימה.[2]

בחלק המכירה הנעשה בדרך של הצעה אחידה כאמור לעיל, סך כל ניירות הערך המוצעים המוזמנים בידי מזמין אחד לא יעלה על השיעורים הקבועים להלן:

- כאשר שווי ניירות הערך המוצעים למי שאינו משקיע מוסדי נמוך מ-100 מיליון ש"ח – 15% מהכמות המוצעת;
- כאשר שווי ניירות הערך המוצעים למי שאינו משקיע מוסדי הינו 100 מיליון ש"ח ומעלה – 25% מהכמות המוצעת.

אם בהקצאת מניות ההצעה על-פי ההיענות במכרז לציבור כאמור לעיל, ייווצרו שברי יחידות, הם יעוגלו, ככל הניתן, ליחידה השלמה הקרובה ביותר. עודפים של יחידות שייוותרו כתוצאה מהעיגול כאמור יירכשו על-ידי רכז ההנפקה במחיר ליחידה שנקבע.

המועד בו תחל התקופה להגשת בקשות בהצעה אחידה כאמור לעיל, ככל שייקבע מועד כאמור, יפורסם במסגרת ההודעה המשלימה. אם בהקצאת ניירות הערך על-פי ההיענות במכרז לציבור כאמור לעיל, יווצרו שברי יחידות, הם יעוגלו ככל הניתן, ליחידה השלמה הקרובה ביותר. עודפים של יחידות שיוותרו כתוצאה מהעיגול כאמור יירכשו על-ידי רכז ההנפקה במחיר ליחידה שנקבע.

2.3 **חשבון מיוחד**

2.3.1 סמוך לפני תחילת מכירת ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה וההודעה המשלימה, יפתח רכז ההנפקה בתאגיד בנקאי חשבון נאמנות מיוחד נושא פירות על שם החברה ("**החשבון המיוחד**"), וימסור לניצעים שהזמנתם נענתה (כאמור בסעיף 2.5.1 לתשקיף, לפי העניין) את פרטי החשבון המיוחד.

2.3.2 עד יום המסחר הראשון שלאחר פרסום ההודעה המשלימה (או ככל שיתקיים מכרז הצעה אחידה לכלל הציבור כאמור בסעיף 2.2.4 לתשקיף – עד יום המסחר הראשון שלאחריו) (בסעיף 2.3 זה: "**יום המכרז**"), עד השעה 12:00 בצהריים, יעבירו הניצעים שהזמנתם נענתה כאמור לרכז ההנפקה את התמורה שיש לשלמה עבור היחידות שבקשות לגביהן נענו, והכספים כאמור יופקדו על-ידי רכז ההנפקה בחשבון המיוחד. החברה תראה בהעברת תמורת ההנפקה לחשבון המיוחד כקבלת תמורת ההנפקה בידיה.

2.3.3 החשבון המיוחד ינוהל באופן בלעדי על-ידי רכז ההנפקה בשם החברה ועבורה בהתאם להוראות סעיף 28 לחוק ניירות ערך. כספים שיצטברו בחשבון המיוחד יושקעו על-ידי רכז ההנפקה בפיקדונות נזילים שאינם צמודים, נושאי ריבית על בסיס יומי, ככל שיתאפשר כן.

2.3.4 רכז ההנפקה יעביר לחברה לא יאוחר מהשעה 12:00 בצהריים ביום המסחר השני (2) שלאחר יום המכרז, את יתרת הכספים שייוותרו בחשבון המיוחד בצירוף הפירות אשר נצברו בגינם, וזאת כנגד העברת תעודות ו/או מכתבי הקצאה, לפי העניין, בגין ניירות הערך המוצעים לחברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("**החברה לרישומים**") וזיכוי חבר הבורסה על-פי הוראות רכז ההנפקה.

---

[2] כמו-כן, בהתאם לתקנה 11(א)(1) לתקנות אופן ההצעה, נעשתה ההצעה חלקה בישראל וחלקה מחוץ לישראל – יימנו אותם 30% מתוך כלל ההנפקה.

2.4 **רישום למסחר בבורסה**

2.4.1 כמפורט בסעיף 1.2.2 לפרק 1 לתשקיף, החברה קיבלה את אישורה העקרוני של הבורסה לתשקיף להשלמה זה, לפיו מניות ההצעה והמניות הקיימות בהון החברה במועד התשקיף, עומדים בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה ובהנחיות לפיו.

2.4.2 טרם פרסומה של ההודעה המשלימה, תפנה החברה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר מכוח תשקיף זה וההודעה המשלימה את ניירות הערך המבוקשים לרישום על-פי התשקיף להשלמה וכן לקבל את אישורה לרשום בה למסחר את המניות הקיימות בהון המונפק של החברה ערב התשקיף. המסחר במניות החברה המוצעות על-פי תשקיף זה, יחל סמוך לאחר רישומן למסחר.

2.4.3 ההצעה על-פי תשקיף זה אינה מותנית בגיוס סכום מינימלי, ומותנית בעמידה בדרישות הבורסה לרישום למסחר כמפורט בסעיף 5.3 לתשקיף וסעיף 2.4.4 לתשקיף, בהתאמה.

2.4.4 <u>דרישות הבורסה לרישום מסחר - פיזור מזערי, שיעור ושווי החזקות ציבור</u>

2.4.4.1 על-פי תקנון והנחיות הבורסה ("**ההנחיות**" או "**הנחיות**"), רישום למסחר בבורסה של מניות ההצעה וכן של יתר המניות הקיימות בהון החברה במועד התשקיף, מותנה בכך ששווי ושיעור החזקות הציבור במניות החברה וכן הון עצמי מזערי, לאחר הרישום למסחר, לא יפחתו מהקבוע בהוראות הבורסה לחברה חדשה מסוגה של החברה הנרשמת בבורסה ("**דרישות שווי ושיעור החזקות הציבור**") כמפורט להלן. הואיל והחברה התקשרה עם עושה שוק לצורך עשיית שוק במניות החברה, אזי בהתאם להנחיות הבורסה, הפיזור המזערי של החזקות הציבור הנדרש לצורך רישומן למסחר של מניות החברה הוא 35 מחזיקים לפחות, כשכל אחד מחזיק בשווי החזקות מזערי של 16,000 אלפי ש"ח. לפרטים אודות הסכם עשיית השוק כאמור, ראו סעיף 2.4.5 לתשקיף.

סוג נייר הערך	מס' מחזיקים מזערי	שווי החזקה מזערי למחזיק	שיעור החזקות ציבור	הון עצמי
מניות	35	16,000 ש"ח	10%	8,000,000 ש"ח

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

בנוסף לכך, הרישום למסחר מותנה בכך שהחברה תודיע במסגרת דיווח מיידי על תוצאות ההנפקה ולפני הרישום למסחר על התמלאות הדרישות כאמור, ובמקביל תפנה החברה לבורסה לצורך רישום ניירות הערך למסחר. לאחר שהבורסה תוודא שהתקיימו הדרישות המפורטות בסעיף זה לתשקיף וכן שאר ההוראות הקבועות בתקנון הבורסה וההנחיות על-פיו, יירשמו ניירות הערך המוצעים למסחר.

2.4.4.2 אם יתברר כי לא התקיימו כל הדרישות המוקדמות לרישום למסחר בבורסה כאמור בסעיף זה, אזי תבוטל הקצאת היחידות המוצעות על-פי תשקיף זה, וניירות הערך המוצעים לא ירשמו למסחר בבורסה ולא יגבו כספים מהמבקשים. במקרה של ביטול הקצאה כאמור, ביום המסחר הראשון שלאחר ביטול ההקצאה, תודיע על כך החברה בדוח מיידי לרשות ניירות ערך ולבורסה (בהתאם למועדים הקבועים בדין), ותוך שני (2) ימי מסחר נוספים לאחר מכן תפרסם על כך הודעה בשני עיתונים יומיים נפוצים בישראל בשפה העברית (ככל שנדרש על-פי הדין). החברה תהיה רשאית להציע את ניירות הערך המוצעים שהקצאתם בוטלה כאמור, על-פי תשקיפים או דוחות הצעת מדף הבאים, ככל שיפורסמו ולפי העניין, וזאת בכפוף להוראות כל דין, להוראות הבורסה ולהוראות התשקיף.

עד לקבלת כספי ההנפקה מהמשקיעים, תהיה החברה רשאית לבטל את ההצעה מכוח תשקיף זה וההודעה המשלימה מבלי שתהיה למשקיעים כל טענה ו/או זכות בקשר לכך. במקרה כאמור, יראו את כל הבקשות שניתנו בקשר עם ההצעה כבטלות ויחול האמור בסעיף 2.4.4.2 לעיל.

2.4.5 <u>עושה שוק</u>

2.4.5.1 בחודש _____ 2022 התקשרה החברה בהסכם לעשיית שוק במניותיה עם _____ ("**עושה השוק**" ו-"**הסכם עשיית שוק**", בהתאמה), אשר יכנס לתוקפו לאחר קבלת אישור הבורסה לרישום ניירות הערך למסחר.

ביום ____ ב____ 2022 קיבל עושה השוק את אישור הבורסה לפעול כעושה שוק במניות החברה, בהתאם לקבוע בהוראות הבורסה והחלטות דירקטוריון הבורסה בעניין זה.

2.4.5.2 תקופת הסכם עשיית השוק הינה לשנה אחת החל מיום המסחר הראשון במניות החברה בבורסה ("**תקופת ההסכם הראשונית**"). כניסת הסכם זה לתוקפו מותנית ברישום ניירות הערך של החברה למסחר בבורסה ובקבלת אישור הבורסה לבצע עשיית שוק בניירות הערך של החברה בנוסח המקובל על-ידי הבורסה וברישום המניות למסחר בתל אביב. הסכם עשיית השוק יוארך מאליו לאחר תקופת ההסכם הראשונית מידי שנה לתקופה של שנה אחת נוספת בכפוף לזכאות הצדדים לסיים את ההסכם כמפורט להלן: (א) לאחר תקופת ההסכם הראשונית כל צד יהיה רשאי לסיים את הסכם עשיית השוק בהודעה בת _____ יום בכתב ומראש; (ב) כל צד יהיה רשאי לסיים את הסכם עשיית השוק באופן מיידי במקרה של מניעה חוקית; (ג) ככל שיחדל עושה השוק לשמש כעושה שוק או על-פי דרישת ו/או הודעת הבורסה ו/או בהתאם לכל דין, יהא עושה השוק רשאי לסיים את הסכם בהודעה מראש בת ____ שעות. עושה השוק יודיע לחברה מיידית על כל הודעה כאמור.

2.4.5.3 על-פי הוראות הבורסה, במקרה שבו יחדל עושה השוק מלשמש עושה שוק או במקרה בו ביטל מנכ"ל הבורסה את האישור שניתן לעושה השוק לפעול כעושה שוק, בטרם חלפה שנה ממועד רישומן של מניות החברה למסחר, תמנה החברה עושה שוק אחר בתוך ארבעה-עשר (14) ימים מהמועד בו חדל עושה השוק לשמש כעושה שוק או מהמועד בו ביטל מנכ"ל הבורסה את האישור שניתן לעושה השוק לפעול כעושה שוק, לפי העניין, והכול בהתאם לתקנון הבורסה וההנחיות על-פיו.

2.4.5.4 בתמורה לעשיית השוק תשלם החברה לעושה השוק סכום שאינו מהותי לחברה.

2.5 **תעודות מניה; עדכון מרשם החברה**

2.5.1 נענתה החברה לבקשות לרכישת יחידות על-פי תשקיף זה וההודעה המשלימה, כולן או חלקן, תעביר החברה למבקשים שבקשתם לרכישת יחידות נענתה את ניירות הערך הכלולים ביחידות שהבקשה לרכישתן נענתה ואשר תמורתן שולמה במלואה, על-ידי משלוח תעודת או תעודות מניה בגין המניות הכלולות באותן יחידות, לחברה לרישומים. העברת ניירות הערך המוצעים לא תיעשה בטרם נוכח רכז ההנפקה כי התקיימו כל דרישות הרישום למסחר המפורטות בסעיף 2.4.4 לתשקיף.

2.5.2 תעודות המניה תהיינה ניתנות להעברה, לפיצול או לוויתור לטובת אחרים על-ידי הגשת בקשה על כך בנוסח המקובל למטרה זו, בצירוף התעודה. כל ההוצאות הכרוכות בהעברה, פיצול או ויתור, כאמור, והיטלים אחרים אם יהיו כאלה, יחולו על המבקש וישולמו על-ידו.

2.5.3 כל המניות הקיימות בהונה המונפק של החברה תירשמנה במרשם בעלי המניות של החברה על שם החברה לרישומים.

2.6 **חיתום, ריכוז והפצה**

2.6.1 הצעת ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה נעשית בדרך של הצעה לא אחידה על-פי תקנה 11(א)(1) לתקנות אופן ההצעה, וככזו תובטח בחיתום ביחס ל-25% מניירות הערך המוצעים. כמפורט לעיל, בכוונת החברה להתקשר בהסכם חיתום עם החתם המתמחר (כהגדרתו מעלה) להעמדת חיתום להנפקה. בהתאם לכך, יחתום החתם המתמחר על ההודעה המשלימה ויראו בחתימתו כאמור כחתימה על התשקיף וחתימה כאמור תהווה תנאי לפרסום ההודעה המשלימה.

מודגש כי אם החתם המתמחר יידרש לממש את ההתחייבות החיתומית על-פי הסכם החיתום (ככל שייחתם), ויירכשו על-ידו ניירות ערך בהנפקה, כך שלאחר רכישת ניירות הערך כאמור יהפוך אותו חתם מתמחר לבעל ענין בחברה, ובעקבות זאת יפחת שווי החזקות הציבור במניות החברה מהנדרש

לצורך רישומן למסחר בבורסה, יפקיד אותו חתם מתמחר את ניירות הערך החסרים להשלמת שווי החזקות הציבור במניות כנדרש, בידי נאמן שהוא חבר בורסה, ויורה לו, באופן בלתי חוזר, למכור, לפי שיקול דעתו הבלעדי וללא מגבלת שער, את ניירות הערך הנ"ל בתוך תקופה של שלושה חודשים ממועד הרישום למסחר, כאשר לפחות שליש מכמות ניירות הערך תימכר בתקופה של חודש ממועד הרישום למסחר.

פרטים בדבר עיקרי הסכם החיתום אשר בכוונת החברה להתקשר עם החתמים, לרבות שיעור השתתפות החתמים בהבטחת ההצעה, העמלות השונות וקיומה של התחייבות לשיפוי החתמים (ככל שתהא), יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה. הסכם החיתום יכנס לתוקף עם פרסום ההודעה המשלימה. נכון למועד התשקיף, אין כל ודאות כי הסכם חיתום כאמור יחתם (וממילא כי ההצעה על-פי התשקיף כאמור תובטח בחיתום).

2.6.2 כפוף להוראות כל דין, בגין הצעת ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה, תהיה החברה רשאית להתקשר עם רכז הנפקה בהסכם ריכוז ולשלם עמלת ריכוז למי שישמש כרכז הנפקה, הכל בהתאם לתנאים שיפורטו בהודעה המשלימה; וכן להתקשר עם מפיצים ולשלם עמלות הפצה למי שישמש כמפיץ, בשיעור ועל-פי יתר התנאים כפי שיפורטו בהודעה המשלימה. בכל מקרה בו תהיינה קיימות התקשרויות עם מפיצים נוספים לאלו המפורטים בתשקיף זה יינתן גילוי במסגרת ההודעה המשלימה בדבר זהותם, עמלות ההפצה שהם אמורים לקבל, עמידתם בתנאי כשירות, וכן פרוט בדבר הקשר בין מפיצים למשקיעים מסווגים ובין המפיצים לחברה ו/או לבעלי העניין בה, ככל שקיים.

2.7 **הודעה משלימה**

לאחר פרסומו של תשקיף זה, תפרסם החברה (ככל שתפרסם) הודעה משלימה, אשר במסגרתה יושלמו הפרטים החסרים בתשקיף זה ו/או יעודכנו הפרטים הניתנים לעדכון בתשקיף זה (ככל שרלוונטי), בהתאם וכפוף להוראות סעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך ולתקנות הודעה משלימה, לרבות שינויים, ככל שיהיו, בכמות ו/או במחיר של ניירות הערך המוצעים, וכן פרטים נוספים, ובכללם:

2.7.1 עיקרי הסכם החיתום, לרבות העמלות המשולמות לפיו ושמות החתמים שהם צד לו;

2.7.2 אישור הבורסה לרישום למסחר בה של ניירות הערך המוצעים לציבור בתשקיף זה;

2.7.3 התקופה להגשת הזמנות של משקיעים מוסדיים ושל משקיעים שאינם מוסדיים, מועד המכרז לציבור (ככל שיערך), המועד להגשת הבקשות לרכישת היחידות מטעם הציבור ופרטי רכז ההנפקה;

2.7.4 שינוי בכמות ו/או במחיר ניירות הערך המוצעים על-פי התשקיף (ככל שיהיו) בשיעור שלא יעלה על 20% מהכמות ו/או מהמחיר המצוינים בסעיף 2.1 לעיל, בהתאמה, ובכפוף לכך שמכפלת כמות היחידות המוצעת במחיר לא תשונה ביותר מ-30% מן המכפלה האמורה הנגזרת מן המחיר והכמות שצוינו בתשקיף. הכמות והמחיר העדכניים יפורטו בהודעה המשלימה;

2.7.5 שינוי העולה על השינוי האמור בסעיף 2.7.4 לעיל יתאפשר ובלבד שלא ישונה אף אחד מבין המחיר או הכמות של ניירות הערך המוצעים ביותר מ-50% מן הכמות ומן המחיר שצוינו כמפורט לעיל, לפי העניין, ומכפלת המחיר בכמות לא תשונה ביותר מ-50% מן המכפלה האמורה הנגזרת מן הכמות והמחיר שצוינו בתשקיף. וכן, שהתקופה להגשת הזמנות תחל לפי תקנה 2(ב)(3) לתקנות ניירות ערך (תקופה להגשת הזמנות לניירות ערך המוצעים בתשקיף), התשס"ו-2005. הכמות והמחיר העדכניים יפורטו בהודעה המשלימה; הכמות והמחיר העדכניים יפורטו בהודעה המשלימה;

2.7.6 פירוט ההתחייבויות המוקדמות שניתנו על-ידי המשקיעים המוסדיים במקרה של הצעה אחידה לציבור כאמור בסעיף 2.2.2 לתשקיף, אם יבוצע קיבול להתחייבויות מוקדמות לפני פרסום ההודעה המשלימה, לרבות שמותיהם וכן כמות יחידות ניירות הערך המוצעים והמחיר אשר ביחס אליהם התחייב כל אחד מהמשקיעים המוסדיים במקרה של הצעה אחידה לציבור כאמור בסעיף 2.2.4 לתשקיף;

2.7.7 פירוט ההוצאות בשל הצעת ניירות הערך המוצעים והקצאתם, לרבות עמלות ריכוז והפצה;

2.7.8 תמורת ההנפקה וייעודה;

2.7.9 החלק מההצעה שיימכר למשקיע מוסדי והחלק שיימכר למי שאינו משקיע מוסדי, הכמות הנוספת כמשמעותה לפי תקנה 12 לתקנות אופן ההצעה ומנגנון הקצאתה;

2.7.10 כל פרט, אשר תיקונו מתחייב, כתוצאה מהשינוי בתנאי ניירות הערך המוצעים כאמור לעיל, ככל שיהא, לרבות הוצאות, תמורת ניירות הערך וייעודה;

2.7.11 פורסמה הודעה משלימה, התקופה להגשת בקשות לרכישת ניירות הערך על-פי התשקיף וההודעה המשלימה, על-ידי הציבור, תסתיים לא לפני תום שבע (7) שעות ומתוכן חמש (5) שעות מסחר לפחות, ממועד פרסום ההודעה המשלימה. ההודעה המשלימה תוגש לרשות לניירות ערך באמצעות מערכת המגנ"א ותופץ באופן ובמקומות שבהם פורסם התשקיף. עם הפרסום, תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מהתשקיף ותצורף לכל עותק מהתשקיף, אשר תפיץ החברה לאחר פרסום ההודעה המשלימה.

2.8 **הימנעות מעשיית הסדרים**

החברה וחברי הדירקטוריון מתחייבים, בחתימתם על התשקיף (והחתם המתמחר, אם וככל שיהיה, על-פי ההודעה המשלימה, יתחייב בחתימתו על ההודעה המשלימה), כדלקמן:

2.8.1 להימנע מלעשות הסדרים שאינם כתובים בתשקיף ובהודעה המשלימה בקשר עם הצעת ניירות הערך המוצעים, הפצתם ופיזורם בציבור ומתחייבים להימנע מלהעניק זכות לרוכשי ניירות ערך מכוח התשקיף למכור את ניירות הערך שרכשו מעבר למפורט בתשקיף ובהודעה המשלימה.

2.8.2 להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד שלישי הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 2.8.1 לעיל.

2.8.3 להימנע מלהתקשר בקשר לניירות הערך המוצעים מכוח התשקיף עם צד שלישי כלשהו שלפי מיטב ידיעתם ובדיקתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 2.8.1 לעיל.

2.8.4 לא לקבל הזמנות לניירות ערך על-פי הצעה לציבור זו מאת מפיץ שלא התחייב בכתב לנהוג בהתאם להוראות סעיף 2.8.1 לעיל.

2.9 **הימנעות מדילול הון**

בתקופה שתחל מתאריך פרסום התשקיף ועד להקצאת המניות על-פיו, לא תעשה החברה כל פעולה, אשר יש בה משום "**דילול הון**" כמשמעותו בתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט-1969.

2.10 **מיסוי**

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

בשנים האחרונות נערכו מספר תיקונים המשנים את הוראות הפקודה הנוגעות למיסוי ניירות ערך הרשומים למסחר בבורסה. בסוגיות מסוימות טרם גובשה פרקטיקה מוסכמת ליישום ההוראות ויתכנו פרשנויות שונות לגביהן. לא ניתן לצפות את השפעת השינויים האמורים. לגבי תושב ישראל לראשונה ותושב חוזר ותיק עשויות לחול השלכות מס שונות מהמתוארות להלן.

בשל שינויים מהותיים שחלו במיסוי שוק ההון בעקבות הרפורמה בפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961, טרם התגבשה הפרקטיקה הנאותה ליישום הוראותיה, ואף ייתכנו מספר פרשנויות לגבי אופן יישומן. יתרה מזאת, ייתכנו שינויים תחיקתיים במשטר המס, החל במועד התשקיף, של החברה, ניירות הערך והמשקיעים בניירות ערך האמורים. מטבע הדברים, לא ניתן לצפות את תוכנם והשפעתם של השינויים האמורים.

ביום 25 ביולי 2005 התקבל בכנסת החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147), התשס"ה-2005 (להלן: "**תיקון 147**") אשר פורסם ברשומות ביום 10 באוגוסט 2005 (ונכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2006), וביום 29 בדצמבר 2008 אישרה הכנסת את החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 169 והוראת שעה), התשס"ט-2008 (להלן:

"**תיקון 169**"), אשר פורסם ברשומות ביום 31 בדצמבר 2008 (ונכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2009) (תיקון 147 ותיקון 169, יחד להלן: "**התיקון**"). התיקון שינה באופן ניכר את הוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן: "**הפקודה**"), הנוגעת למיסוי ניירות ערך הנסחרים בבורסה. כמו כן, במועד פרסום התשקיף, טרם התפרסמו כל התקנות החדשות הצפויות להתפרסם בעקבות התיקון. בנוסף, במועד פרסום התשקיף לא קיימת פרקטיקה מקובלת לגבי חלק מהוראות התיקון וכן לא קיימת פסיקה המפרשת את הוראות המס החדשות בתיקון.

ביום 6 בדצמבר 2011 פורסם החוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה) התשע"ב-2011 אשר נכנס לתוקף מיום 1 בינואר 2012, לפיו בוטל מתווי הפחתות המס לחברות ויחידים, כפי שנקבע בחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009, ואף נקבע, בין היתר, העלאת שיעורי המס על הכנסות בידי יחידים בגין רווחי הון, ריבית ודיבידנד מ-20% ל-25% ול"בעל מניות מהותי"[3] ביחס לרווח הון ודיבידנד מ-25% ל-30%.

ביום 5 באוגוסט 2013, פורסם החוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014, התשע"ג-2013) (להלן: "**חוק ההסדרים**"), אשר כלל תיקונים בנושאים רבים ומגוונים בתחום המיסוי, ובמסגרתו, בין היתר, צומצמו הוראות הפטור ממס לתושבי חוץ על רווח הון במכירת מניות חברה תושבת ישראל, כך שהפטור לא יחול על מכירת מניות של חברה תושבת ישראל שעיקר שווי נכסיה הן זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין או שעיקר שווי הנכסים בהחזקתה משקפים זכויות לניצול משאבי טבע בישראל, או זכות שימוש במקרקעין או זכות לפירות ממקרקעין בישראל. כמו כן, נקבע שחברה אשר מחלקת דיבידנד מרווחי שיערוך כפי שיוגדרו בתקנות מס הכנסה אשר עתידות להתפרסם, תחשב כמי שמכרה בפועל את הנכסים בגינם נרשמו רווחי השערוך ורכשה אותם מחדש.

ביום 4 בינואר 2016 התקבל בכנסת החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 216), התשע"ו-2016 אשר פורסם ברשומות ביום 5 בינואר 2016 (ונכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2016) במסגרתו הופחת שיעור מס החברות ב-1.5% משיעור של 26.5% לשיעור של 25%.

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

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

לפי הדין הקיים כיום חלים על ניירות הערך המוצעים לציבור על-פי תשקיף להשלמה זה, הסדרי המס המתוארים בתמצית להלן:

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

בהתאם לסעיף 91 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("**הפקודה**"), רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך על-ידי יחיד תושב ישראל, חייב במס בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה, אך בשיעור שלא יעלה על עשרים וחמישה אחוזים (25%), ויראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. זאת, למעט לגבי מכירת ניירות ערך על-ידי יחיד שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה – קרי, המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר,[4] בעשרה אחוזים (10%) לפחות באחד או יותר מאמצעי השליטה[5] בחברה – במועד מכירת ניירות הערך או במועד כלשהו בשנים-עשר (12) החודשים שקדמו למכירה כאמור ("**בעל מניות מהותי**"), אשר שיעור המס לגבי רווח הון ריאלי בידיו יהיה בשיעור שלא יעלה על שלושים אחוזים (30%) ויראו את כל

---

[3] יחד המחזיק, במשירין או בעקיפין, לבדו או ביחד עם אחר (כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה), ב-10% לפחות באחת או יותר מסוג כלשהו מאמצעי השליטה (כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה) בחברה, במועד מכירת נייר הערך/קבלת הדיבידנד, או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו לו (להלן: "**בעל מניות מהותי**").

[4] כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

[5] כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

רווח ההון כרווח ריאלי.

כמו כן, לגבי יחיד שתבע הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל ניירות הערך, יחויב רווח ההון ממכירת ניירות הערך במס בשיעור של שלושים אחוזים (30%), עד קביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיפים 101א(א)(9) או 101א(ב) לפקודה. שיעור המס המופחת כאמור לא יחול לגבי יחיד שההכנסה בידיו ממכירת ניירות הערך היא בגדר הכנסה מ"עסק" או "משלח יד", בהתאם להוראות סעיף 2(1) לפקודה, שאז יחול שיעור מס שולי כקבוע בסעיף 121 לפקודה וההוראות השונות המפורטות בפרק ב' לפקודה.

לשיעורים אלו ייתכן ויתווסף מס נוסף על פי הוראות סעיף 121ב' לפקודה, כפי שיפורט להלן.

חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך בשיעור מס החברות (23% במועד ההנפקה).

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

הפסדים בשנת המס, שמקורם במכירת ניירות הערך המוצעים בשנת המס ושאילו היו רווחי הון היו חייבים במס בידי מקבלם, יקוזזו כנגד רווחי הון ושבח מקרקעין לרבות רווח ממכירת נייר ערך, נסחר או שאינו נסחר, ישראלי או זר, וכן, כנגד ריבית ודיבידנד ששולמו בגין אותו נייר ערך או בגין ניירות ערך אחרים (בתנאי ששיעור המס החל על ריבית או דיבידנד כאמור לא עלה על שיעור מס החברות לגבי חברה ולא עלה על שיעור המס הקבוע בסעיפים 125ב(1) לפקודה ו125ג(ב) לפקודה לגבי יחיד (שיעור מס של 25%)), באותה שנת מס. קיזוז ההפסדים יבוצע בדרך של קיזוז הפסד ההון כנגד רווחי הון או הכנסות מריבית או מדיבידנד כאמור (ובהתחשב בהוראות הקיזוז הקבועות בסעיף 92 לפקודה לרבות ביחס לסכומים אינפלציוניים והפסדים מועברים).

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

במכירת מניה על-ידי חבר בני אדם, יופחת מסכום הפסד ההון אשר נוצר ממכירת המניה, סכום דיבידנד שקיבל חבר בני האדם בשל המניה במשך עשרים וארבעה (24) החודשים שקדמו למכירה, למעט דיבידנד ששולם עליו מס (למעט מס ששולם מחוץ לישראל) בשיעור של חמישה-עשר אחוזים (15%) או יותר, אך לא יותר מסכום ההפסד.

לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון הריאלי במכירת ניירות הערך המוצעים, בהתאם לתקנות ניכוי רווח ההון (כהגדרת מונח זה בתקנות האמורות), חייב (כהגדרת מונח זה בתקנות האמורות) המשלם למוכר תמורה במכירת ניירות הערך, ינכה מס בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%) מרווח ההון הריאלי, כאשר המוכר הינו יחיד, ובשיעור מס חברות (23% במועד ההנפקה) מרווח ההון הריאלי כאשר המוכר הינו חבר בני אדם. זאת, כפוף לאישורי פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור וכפוף לקיזוז הפסדים שרשאי המנכה במקור לבצע. כמו-כן, לא ינוכה מס במקור לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין. אם במועד המכירה לא נוכה מלוא המס במקור מרווח ההון הריאלי, יחולו הוראות סעיף 91(ד) לפקודה וההוראות מכוחו בדבר דיווח ותשלום מקדמה על-ידי המוכר בגין מכירה כאמור.

ככל שניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף להשלמה זה יימחקו ממסחר בבורסה, שיעור הניכוי במקור שינוכה בעת מכירתם (לאחר המחיקה) יהיה שלושים אחוזים (30%) מהתמורה, בהתאם להוראות תקנות מס הכנסה (ניכוי מתשלומים בעד שירותים או נכסים), התשל"ז-1977, כל עוד לא

הומצא אישור מפקיד השומה המורה על שיעור ניכוי מס במקור אחר של ניכוי מס במקור (לרבות פטור מניכוי מס במקור).

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

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

2.10.2 <u>קיזוז הפסדים</u>

ככלל, הפסדי הון בשנת המס שמקורם במכירת ניירות הערך המוצעים בשנת המס, יותרו בקיזוז רק במקרים בהם אילו היו נוצרים רווחי הון הם היו חייבים במס בידי מקבלם (יחיד או חבר בני אדם). הפסדים כאמור, יקוזזו כנגד רווח הון ריאלי ושבח מקרקעין ריאלי (רווח הון אינפלציוני חייב יקוזז ביחס של 1 ל-3.5), הנובעים ממכירת נכס בישראל או מחוצה לה, והכל על פי העקרונות הקבועים בסעיף 92 לפקודה. הפסד הון ממכירת ניירות הערך כאמור בשנת המס, ניתן יהיה לקיזוז גם כנגד הכנסה מריבית או מדיבידנד ששולמו בגין אותו נייר ערך, או בגין ניירות ערך אחרים בתנאי ששיעור המס החל על ריבית או דיבידנד כאמור לא עלה על שיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (משנת 2018 ואילך – 23%) אם המוכר הוא חבר בני אדם, והשיעור הקבוע בסעיף 125ב(1) או 125ג(ב) לפי העניין, אם המוכר הוא יחיד (בשנת 2022 - 25%), באותה שנת מס. קיזוז ההפסדים יבוצע בדרך של קיזוז הפסד ההון כנגד רווחי הון או כנגד הכנסות מריבית או מדיבידנד כאמור (למעט רווח אינפלציוני חייב אשר יקוזז ביחס של 1 ל-3.5. יש לציין כי בעקבות החוק לשינוי נטל המס כאמור, שיעור המס אשר יחול על דיבידנד ליחיד שהוא "בעל מניות מהותי" כהגדרתו לעיל, הינו 30%. על כן, הפסד ההון שהתהווה בשנת המס ממכירת ניירות ערך לא יהיה בר קיזוז כנגד הכנסות מדיבידנד או מריבית מניירות ערך אחרים בידי יחיד המוגדר כ"בעל מניות מהותי". הפסד שלא ניתן לקזוז כאמור לעיל, כולו או מקצתו, בשנת מס מסוימת, יקוזז כנגד רווח הון בלבד כאמור בסעיף 92(ב) לפקודה בשנות המס הבאות בזו אחר זו, לאחר השנה שבה נוצר ההפסד, ובלבד שהוגש לפקיד השומה דו"ח לשנת המס בה היה ההפסד.

בכל הנוגע לקיזוז הפסדים מניירות ערך סחירים קודם לשנת 2006 קיימות מגבלות נוספות לגבי אופן הקיזוז אשר נקבעו בהוראות התחולה לסעיף 92 לפקודה לפני התיקון.

הכנסות מדיבידנד בידי יחיד או חברה, שמקורן בניירות הערך המוצעים, ניתנות לקיזוז כנגד הפסד עסקי שוטף ממקור ישראלי (שאילו היה רווח עסקי, היה נישום לפי הוראות הפקודה), בכפוף להוראות סעיף 28 לפקודה. על אף האמור לעיל, אם ביקש יחיד, לא יקוזז הפסד עסקי שוטף כנגד דיבידנד אם שיעור המס עליו אינו עולה על 25%.

בהתאם להוראות סעיף 94ב לפקודה ובכפוף לתנאים הקבועים בסעיף, למוכר מניה אשר יהיה בעל מניות מהותי בחברה יחול הסעיף כאמור הקובע כי על חלק רווח ההון הריאלי השווה לחלק מהרווחים הראויים לחלוקה כהגדרתם בסעיף 94ב לפקודה, בהתאם לחלקו היחסי ברווחים של המוכר יחול שיעור מס דיבידנד ולא השיעור הקבוע בסעיף 91 לפקודה.

במכירת מניה על ידי חבר בני אדם, בהתאם להוראות סעיף 94ג לפקודה, יופחת מסכום הפסד ההון אשר נוצר ממכירת המניה, סכום דיבידנד שהתקבל בשל המניה במשך 24 החודשים שקדמו למכירה, למעט דיבידנד ששולם עליו מס (למעט מס ששולם מחוץ לישראל) בשיעור של 15% או יותר, אך לא יותר מסכום ההפסד.

בהתאם לתקנה 9(א) לתקנות ניכוי מרווח הון, בחישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור ממכירת

ניירות ערך נסחרים, יקזז החייב הפסד הון ממכירת נייר הערך בהתאם לסעיף 92 לפקודה, ובלבד שנוצר ממכירת ניירות ערך שהיו בניהולו של החייב ובכפוף לכך שהרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר ההפסד, בין טרם היווצרות ההפסד ובין לאחר המועד האמור.

2.10.3 <u>שיעור המס שיחול על הכנסות מדיבידנד בגין מניות החברה</u>

דיבידנד שמקורו במניות החברה, יהיה חייב ככלל במס בידי יחידים תושבי ישראל – בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%), למעט לגבי יחיד שהינו בעל מניות מהותי בחברה במועד קבלת הדיבידנד או במועד כלשהו בשנים-עשר (12) החודשים שקדמו לו, אשר שיעור המס לגביו יהיה שלושים אחוזים (30%). לכך עשוי להתווסף מס הוראות סעיף 121ב לפקודה, כפי שיפורט להלן. דיבידנד בידי חברות תושבות ישראל, המחולק מתוך ההכנסה החייבת, ככלל, פטור ממס הכנסה (ובלבד שמקור הדיבידנד אינו בהכנסות שהופקו או שנצמחו מחוץ לישראל ואינו מדיבידנד שמקורו מחוץ לישראל שאז שיעור המס הינו מס חברות). אולם כאשר הדיבידנד מקורו מחוץ לישראל או שמקורו בהכנסה מחוץ לישראל, שיעור המס בידי תושב חוץ (יחיד או חברה) שאינו בעל מניות מהותי – הינו בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%), כפוף לאמנות המס עליהן חתומה מדינת ישראל, ולגבי תושב חוץ שהנו בעל מניות מהותי בחברה במועד קבלת הדיבידנד או במועד כלשהו בשנים-עשר (12) החודשים שקדמו לו – בשיעור של שלושים אחוזים (30%), כפוף לאמנות המס עליהן חתמה מדינת ישראל ; ובידי קרן נאמנות חייבת – בהתאם לשיעורי המס החלים על יחיד. קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים אחרים הפטורים ממס בהתאם לסעיף 9(2) לפקודה, יהיו פטורים ממס בגין דיבידנד כאמור ובלבד שההכנסות כאמור אינן מהוות הכנסה מ"עסק" או "משלח יד" ובכפוף לכללים הקבועים בסעיף 9(2) לפקודה.

כאשר חברה מחלקת דיבידנד שמקורו ברווחי שערוך או שלא מההכנסה החייבת, ככלל, עשוי לחול לגישת רשות המיסים, חיוב במס חברות גם כשמדובר בחלוקת דיבידנד לחברה תושבת ישראל.

כמו-כן, ככל שלגבי הדיבידנד נקבע שיעור מס מוגבל על-פי דין ינוכה מס במקור על-פי השיעור שנקבע גם אם בעל המניות הנו חבר בני אדם תושב ישראל.

לגבי תושב חוץ, שיעור ניכוי המס במקור יהיה כפוף להוראות אמנה למניעת כפל מס שנכרתה בין מדינת התושבות של החברה לבין מדינת תושבותו.

כמו-כן, ככל שלגבי הדיבידנד נקבע שיעור מס מוגבל על-פי דין ינוכה מס במקור על-פי השיעור שנקבע גם אם בעל המניות הנו חבר בני אדם תושב ישראל.

2.10.4 <u>מס על הכנסות גבוהות</u>

בהתאם לסעיף 121ב לפקודה, יחיד שהכנסתו החייבת עולה בשנת המס 2021 על 647,640 ש"ח (סכום שמתואם מידי שנה), יהא חייב במס על חלק מהכנסתו החייבת העולה על הסכום האמור, בשיעור נוסף של שלושה אחוזים (3%). הוראות סעיף זה חלות, בין היתר, על רווחי הון מניירות ערך, למעט על מרכיב רווח ההון האינפלציוני, ועל הכנסות מדיבידנדים ומריביות.

התיאור לעיל הינו כללי בלבד ואינו מהווה תחליף לייעוץ אינדיבידואלי על-ידי מומחים, בשים לב לנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מומלץ לכל המבקש לרכוש ניירות ערך על-פי תשקיף להשלמה זה, לפנות לייעוץ מקצועי על מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות של המשקיע ושל נייר הערך המוצע.

2.11 **הצעת ניירות ערך על-פי תשקיף המדף**

2.11.1 תשקיף זה מהווה גם תשקיף מדף. מכוח תשקיף מדף זה, החברה תוכל להנפיק בעתיד סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם ובכפוף להוראות הדין מעת לעת, לרבות מניות רגילות של החברה (מטעם החברה או מציע אחר), אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה, כפי שתהיינה, מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כפי שתהיינה, מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב ולאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה וניירות ערך מסחריים.

2.11.2 הצעת ניירות ערך מכוח תשקיף המדף, תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת מדף בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות בהתאם ובכפוף להוראות כל דין (לרבות הוראות הבורסה), כפי שיהיו באותה העת.

פרק 3 - הון החברה והמחזיקים בו

3.1 הון החברה - כללי

כמפורט בסעיף 1.3 לתשקיף, הון המניות של החברה (כפי שיהיה בכפוף להתקיימות התנאים להשלמת ההצעה על-פי תשקיף זה ומיד לפני הקצאת ניירות הערך מכוח תשקיף זה), הינו:

הון מניות רשום – ____ מניות רגילות 1 ש"ח ע.נ. של החברה ("**מניות רגילות**").

הון מניות מונפק ונפרע – ____ מניות רגילות (ללא שינוי בדילול מלא).

כל המניות בהונה המונפק של החברה הינן נפרעות במלואן.

הון המניות המונפק והנפרע של החברה עובר למועד ההנפקה (לתאריך התשקיף) הינו כדלקמן:

סוג המניות	הון מניות המונפק והנפרע טרם הרישום למסחר על-פי תשקיף זה	הון מונפק ונפרע מיד לאחר השלמת ההנפקה	הון מונפק ונפרע לאחר ההנפקה בדילול מלא
מניות רגילות בנות 1 ש"ח	100	_____	_____

3.2 התפתחויות בהון החברה

3.2.1 בשלוש (3) השנים שקדמו למועד פרסום התשקיף לא חל כל שינוי בהונה הרשום של החברה, למעט כמפורט להלן:

תאריך תוקף השינוי	אופי הפעולה	הון רשום	
		בש"ח ע.נ	בכמות מניות
יתרת פתיחה ליום 1.1.2019	הון החברה	32,750	32,750
ערב הרישום למסחר של המניות על-פי תשקיף זה	הגדלת הון רשום	_____	_____

3.2.2 <u>בשלוש</u> (3) השנים שקדמו למועד פרסום התשקיף לא חל כל שינוי בהונה המונפק והנפרע של החברה, למעט כמפורט להלן:

תאריך תוקף השינוי	אופי הפעולה	הון מונפק ונפרע	
		בש"ח ע.נ	בכמות מניות
יתרת פתיחה ליום 1.1.2019	הון החברה	100	100
ערב הרישום למסחר של המניות על-פי תשקיף זה	הגדלת הון מונפק ונפרע	_____	_____
____ 2022	ההנפקה לפי תשקיף זה	-	-
ערב הרישום למסחר של המניות על-פי תשקיף זה	הקצאת מניות כנגד העברות נכסים שיבוצעו במסגרת שינוי מבנה לאחר וכפוף להשלמת ההנפקה לפי תשקיף זה(*)	_____	_____
סה"כ הון מונפק ונפרע לאחר הנפקה		_____	_____

* עם השלמת ההנפקה על-פי תשקיף זה, תשלים החברה את הליך שינוי המבנה, על-פיו יועברו לחברה נכסים מבעלי השליטה כנגד הקצאת ____ מניות ב-1 ש"ח ע.נ. למניה. לפרטים ראה סעיף 6.1.1 לתשקיף.

3.3 ניירות ערך המירים למניות החברה

נכון למועד התשקיף, לחברה לא קיימת תכנית תגמול הונית להקצאת אופציות לעובדים, וכן לא הוקצו ניירות ערך המירים.

3.4 החזקות בניירות ערך של החברה

3.4.1 <u>החזקות בניירות ערך של החברה</u>

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה ומנהליה, אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה, בניירות ערך של החברה, בסמוך למועד התשקיף ולמועד שקדם לו בשניים-עשר (12)

חודשים, וכן בסמוך למועד ההנפקה וטרם הרישום למסחר:

המחזיק	בסמוך למועד התשקיף ולמועד שקדם לו בשניים-עשר (12) חודשים		סמוך למועד ההנפקה וטרם הרישום למסחר			
	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ.	שיעור החזקה בהון ובהצבעה ללא דילול ובדילול מלא[1]	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ.	שיעור החזקה בהון ובהצבעה		שיעור החזקה בהון ובהצבעה (בדילול מלא)
נילי וינברג(1)	50	50%	___	___		___
משה וינברג(2)	50	50%	___	___		___
סה"כ						

(1) בעלת שליטה, מנכ"לית ודירקטורית בחברה.
(2) בעל שליטה ודירקטור בחברה.

3.4.2 להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה ומנהליה, אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה, בניירות ערך של החברה, בסמוך לאחר השלמת ההנפקה, ובהנחה כי הצעת ניירות הערך לפי תשקיף זה תיענה במלואה:

המחזיק	מיד לאחר השלמת ההנפקה, ובהנחת הנפקת כמות היחידות המוצעת		
	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ.	שיעור החזקה בהון ובהצבעה(*)	שיעור החזקה בהון ובהצבעה (בדילול מלא)
נילי וינברג	___	___	___
משה וינברג	___	___	___
ציבור	___	___	___
סך הכל	___	___	___

(*) בהנחה של הנפקת מלוא כמות היחידות המוצעת.

3.5 השליטה בחברה

נכון למועד התשקיף, בעלי המניות היחידים בחברה ובעלי השליטה בה הינם ה"ה משה ונילי וינברג המחזיקים, כל אחד, בשיעור של 50% מהונה המונפק והנפרע של החברה.[2]

3.6 חסימת ניירות ערך

להלן תמצית הוראות תקנון והנחיות הבורסה הרלוונטיות לתשקיף זה לעניין חסימה של ניירות ערך:[3]

3.6.1 <u>הגדרות</u>

- "**בעל עניין**" - לרבות מי שמחזיק בניירות ערך המירים או בזכות כלשהי לקבלת מניות אשר בהנחה שימומשו יהיה המחזיק כאמור בעל עניין.
- "**מניה**" - לרבות נייר ערך המיר.
- "**מניות שהוקצו לפני הרישום למסחר**" - כל אחד מאלה: (א) מניות שהוקצו או שנרכשו מבעל עניין, בתקופה שתחילתה שנים-עשר (12) חודשים לפני הגשת הבקשה לרישום למסחר, וסופה במועד הרישום למסחר; (ב) מניות שהוקצו במסגרת המרה של ניירות ערך המירים, בתקופה שתחילתה שנים-עשר (12) חודשים לפני הגשת הבקשה לרישום למסחר, וסופה במועד הרישום למסחר; (ג) ניירות ערך המירים שהוקצו או נרכשו, בכל מועד שהוא לפני הרישום למסחר, ולא מומשו לפני הרישום למסחר.
  למעט: (1) מניות שהוצעו לציבור על-פי תשקיף (2) מניות הטבה שהוקצו בתקופה שתחילתה שניים-עשר (12) חודשים לפני הגשת הבקשה לרישום למסחר, וסופה במועד הרישום למסחר, בגין מניות שהוקצו לפני התקופה האמורה.
- "**עסקה או פעולה**" - לרבות השאלה, מתן אופציה על מניות חסומות או קבלתה אף אם מועד מימושה חל לאחר תום תקופת החסימה, העברת זכויות הצבעה בשל מניות חסומות או הסכם אחר, שנכרת בין בכתב ובין בעל פה בתקופת החסימה של ניירות הערך נשוא ההסכם, ושיש בו התחייבות של מחזיק במניות חסומות להפעיל את אמצעי השליטה שלו בתאגיד בשל אותן מניות בדרך הקבועה בהסכם.

---

[3] להוראות המלאות (והמחייבות) בעניין זה, ראה פרק ד' בהנחיות על-פי החלק השני לתקנות הבורסה.

3.6.2 על בעל עניין בחברה חדשה במועד הרישום למסחר, למעט על מי שנהיה בעל עניין במועד כאמור כתוצאה מרכישת מניות שהוצעו במסגרת ההצעה לציבור שבתשקיף ההנפקה לפיו נרשמת החברה לראשונה למסחר, יחולו תנאי החסימה הבאים:

3.6.2.1 בשלושת (3) החודשים שתחילתם במועד רישום המניות למסחר, לא יעשה בעל עניין כל עסקה או פעולה במניות המוחזקות בידו במועד הרישום למסחר (בסעיף 3.6.2 זה: "**המניות החסומות**").

3.6.2.2 החל מתחילת החודש הרביעי (4) שלאחר מועד הרישום למסחר, ועד תום החודש השמונה-עשר (18) שלאחר מועד הרישום למסחר, רשאי בעל עניין לבצע כל עסקה או פעולה במניות החסומות בשיעור שאינו עולה על 2.5% מכמות המניות החסומות מדי חודש.

חישוב כמות המניות החסומות לצורך פסקה זו יעשה על בסיס מצטבר.

3.6.2.3 בתום שמונה-עשר (18) חודשים שלאחר מועד הרישום למסחר, לא תהיה עוד מניעה לביצוע כל עסקה או פעולה במניות החסומות.

3.6.3 על מחזיק במניות בחברה חדשה, שאינו בעל עניין במועד הרישום למסחר ועל מחזיק במניות שנהיה בעל עניין כתוצאה מרכישת מניות שהוצעו במסגרת ההצעה לציבור שבתשקיף ההנפקה לפיו נרשמת החברה לראשונה למסחר, יחולו תנאי החסימה הבאים:

3.6.3.1 בשלושת (3) החודשים שתחילתם במועד רישום המניות למסחר, לא יעשה מחזיק במניות כל עסקה או פעולה במניות שהוקצו לפני הרישום למסחר (בסעיף 3.6.3 זה: "**המניות החסומות**").

3.6.3.2 החל מתחילת החודש הרביעי (4) שלאחר מועד הרישום למסחר, ועד תום החודש התשיעי (9) שלאחר מועד הרישום למסחר, רשאי מחזיק במניות החסומות לבצע כל עסקה או פעולה במניות החסומות בשיעור שאינו עולה על 12.5% מכמות המניות החסומות, מידי חודש. חישוב כמות המניות החסומות לצורך פסקה זו יעשה על בסיס מצטבר.

3.6.3.3 בתום תשעה (9) חודשים שלאחר מועד הרישום למסחר, לא תהיה עוד מניעה לביצוע עסקה או פעולה במניות החסומות.

3.6.4 האמור בסעיף 3.6.3 לעיל לא יחול על עובד שאינו "עובד שהינו בעל ענין",[4] כהגדרתו בפרק ה' להנחיות על-פי החלק השני בתקנון הבורסה.

3.6.5 למרות האמור בסעיף 3.6 זה לעיל, ניתן לבצע עסקה או פעולה במניות החסומות במקרים ובתנאים המפורטים להלן:

3.6.5.1 ניתן להציע לציבור בהצעת מכר מניות חסומות.

3.6.5.2 החל מתום ששה (6) חודשים ממועד הרישום למסחר ניתן להעביר מניות חסומות, בעסקה מחוץ לבורסה, ובלבד שמקבל המניות יתחייב כי על המניות שקיבל ימשיכו לחול תנאי החסימה שחלו במועד הרישום למסחר, כאמור בסעיף 3.6 זה.

3.6.5.3 מנכ"ל הבורסה או מי שהוסמך על-ידו, רשאי לשחרר מחסימה מניות חסומות וזאת לשם העברתן לעושה שוק לצורך עשיית שוק בהתאם לאמור בחלק השלישי לתקנון הבורסה ובהנחיות על-פיו.

3.6.5.4 משכון, ובלבד שמימוש המשכון יהיה רק לאחר תום תקופת המניעה של כל עסקה או פעולה שנקבעה בהנחיות הבורסה.

---

[4] "**עובד שהינו בעל ענין**" – עובד שהינו בעל ענין בחברה מכח החזקת מניות או שיהיה לבעל ענין בחברה מכח החזקת מניות לאחר ההנפקה לעובדים לרבות בהנחה שיממש את כל ניירות הערך המירים שאינם רשומים למסחר בבורסה, המוחזקים על-ידו, לרבות אלה שיוקצו לו בהנפקה לעובדים.

3.6.5.5 ניתן להעביר מניות חסומות ממחזיק במניות חסומות, לתאגיד בבעלותו המלאה או לתאגיד המחזיק במלוא הבעלות בו, בתנאי שמקבל המניות יתחייב כי על המניות שקיבל ימשיכו לחול תנאי החסימה שחלו במועד הרישום למסחר, כאמור בסעיף 3.6 זה.

3.6.5.6 ניתן לבצע כל עסקה או פעולה במניות חסומות בהתקיים התנאים הבאים:

א. במקום המניות מושא העסקה או הפעולה ייחסמו מניות אחרות, המוחזקות על-ידי תאגיד בבעלותו המלאה של המחזיק במניות החסומות או על-ידי המחזיק במלוא הבעלות במחזיק המניות החסומות;

ב. המניות שיחסמו יהיו מסוג ובכמות הזהים למניות החסומות מושא העסקה או הפעולה, והמחזיק בהן יתחייב כי יחולו עליהן תנאי החסימה שחלו על המניות החסומות מושא העסקה או הפעולה, כאמור בסעיף 3.6 זה, למשך תקופת החסימה שנותרה.

נחסמו מניות כאמור בסעיפים 3.6.5.5 ו-3.6.5.6 לעיל, על-ידי תאגיד בבעלותו המלאה של המחזיק במניות החסומות, לא יחול שינוי בבעלות בתאגיד כאמור, עד תום תקופת החסימה.

לעניין סעיף זה:

"**מחזיק במניות חסומות**" – בין אם המחזיק הוא בעל עניין ובין אם לאו;

"**מלוא הבעלות**" או "**בבעלותו המלאה**" – בין במישרין ובין בעקיפין.

3.6.5.7 מנכ"ל הבורסה או מי שהוסמך על-ידו, רשאי לשחרר מחסימה מניות חסומות, לשם השאלתן לחתם לצורך הקצאת יתר בהצעה לא אחידה, כקבוע בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007, וזאת לתקופה של עד שלושים (30) ימים לאחר תאריך פרסום התשקיף.

3.6.6 הוראות סעיפים 3.6.2 ו-3.6.3 לעיל לא יחולו, בין היתר, במקרים ובתנאים המפורטים להלן:

3.6.6.1 על מניות שהוצעו במסגרת ההצעה לציבור שבתשקיף ההנפקה לפיו נרשמת החברה לראשונה למסחר, ונרכשו לפני הרישום למסחר.

<u>הוראות כלליות</u>

3.6.7 נחסמו מניות על-פי הנחיות הבורסה כמפורט בסעיף 3.6 זה לעיל, תחול החסימה על מניות הטבה שחולקו בגינן, על מניות הנובעות מהמרת ניירות ערך המירים חסומים ועל זכויות שחולקו בגינן ללא תמורה.

3.6.8 נחסמו מניות על-פי הנחיות הבורסה כמפורט בסעיף 3.6 זה לעיל, והוצעו בגינן מניות בדרך של זכויות בתמורה, ינהג המחזיק במניות החסומות על-פי אחת הדרכים שלהלן:

3.6.8.1 ימכור בבורסה את הזכויות בגין המניות החסומות ובתמורה שיקבל מהמכירה ירכוש מניות הזהות למניות החסומות ועליהן יחולו הוראות החסימה החלות על המניות החסומות המוחזקות בידו.

3.6.8.2 ינצל את הזכויות בגין המניות החסומות.

על המניות שינבעו מניצול הזכויות, למעט אותה כמות של מניות ששוויה על-פי מחיר ה-"אקס זכויות" כשווי השקעתו בגין ניצול הזכויות, יחולו הוראות החסימה החלות על המניות החסומות המוחזקות בידו.

3.6.9 הוראות סעיף 3.6 זה יחולו גם על ניירות ערך המירים שאינם רשומים למסחר, על זכויות הניתנות למימוש לניירות ערך ועל ניירות הערך הנובעים מהם. תקופת החסימה תימנה מיום הרישום לראשונה של ניירות הערך של החברה בבורסה.

להלן ריכוז ניירות הערך של החברה למועד התשקיף עליהם תחול חסימה עם רישום מניות החברה למסחר בבורסה (*):

3.6.10 <u>להלן ריכוז ניירות הערך של החברה למועד התשקיף עליהם תחול חסימה עם רישום מניות החברה למסחר בבורסה</u>:

שם המחזיק	סוג נייר הערך	כמות(*) מניות	סעיף בתשקיף המתייחס לחסימה
הגב' נילי וינברג	מניות רגילות	_____	3.6.2
מר משה וינברג	מניות רגילות	_____	3.6.2

3.6.11 מניות חסומות תופקדנה בידי _____ בע"מ[5] ("**הנאמן למניות החסומות**") במשך תקופת החסימה באופן שהמניות החסומות הרשומות בספרי החברה על שם החברה לרישומים, תוחזקנה אצל חבר בורסה בפיקדון המתנהל על שם הנאמן למניות החסומות, כאשר רק לנאמן למניות החסומות זכות חתימה בפיקדון.

הנאמן[6] לעניין הפקדת המניות החסומות הינו ___* בע"מ ("**הנאמן**").[7]

---

[5] חברה אשר אושרה על-ידי יושב ראש רשות ניירות ערך לשמש כנאמן לפי סעיף 9 לחוק השקעות משותפות בנאמנות, תשנ"ד-1994 או חברה אשר אושרה על-ידי פקיד השומה לשמש כנאמן על-פי סעיף 3(א)(1) לכללי מס הכנסה (הקלות מס בהקצאת מניות לעובדים), תשס"ג-2003. היה ותבקש החברה לשנות את הנאמן למניות החסומות, תפרסם על כך הודעה לציבור, עם פרטים אודות הנאמן החדש ובלבד שהינו עומד בתנאים האמורים לעיל.

[6] בהתאם להנחיות הבורסה, "נאמן" לעניין זה: (1) חברה לנאמנות שבנק או חבר בורסה הוא החברה האם שלה או החברה האחות שלה; (2) עורך דין או חברה לנאמנות של עורכי דין; (3) רואה חשבון או חברה לנאמנות של רואי חשבון; (4) חברה אשר אושרה על-ידי יושב ראש רשות ניירות ערך לשמש כנאמן לפי סעיף 9 לחוק השקעות משותפות בנאמנות, תשנ"ד-1994 או חברה אשר אושרה על-ידי פקיד השומה לשמש כנאמן על-פי סעיף 3(א)(1) לכללי מס הכנסה (הקלות מס בהקצאת מניות לעובדים), תשס"ג-2003. היה ותבקש החברה לשנות את הנאמן למניות החסומות לאחר פרסום התשקיף, תפרסם על כך הודעה לציבור, עם פרטים אודות הנאמן החדש ובלבד שהינו עומד בתנאים האמורים לעיל.

[7] ___*.

פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה

המניות המוצעות על-פי תשקיף זה הן מסוג מניות רגילות, על שם, בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב של החברה. מלבד סוג מניות זה, אין בהון החברה הרשום סוג נוסף של מניות.[1] הזכויות הנלוות למניות הרגילות של החברה נקבעות בתקנון החברה.

בכפוף להפיכת החברה לחברה ציבורית כתוצאה מהצעת מניות החברה על-פי תשקיף זה, אך לפני רישום מניות החברה למסחר בבורסה, ייכנס לתוקפו, באופן אוטומטי, תקנון התאגדות חדש לחברה (אשר יחליף את תקנון החברה שבתוקף במועד פרסום התשקיף). נוסח תקנון החברה החדש כאמור מצורף כנספח לפרק זה ("התקנון" או "תקנון החברה" או "תקנון החברה החדש").*

להלן יובא תיאור תמציתי של הזכויות העיקריות הנלוות למניות החברה על-פי תקנון החברה החדש. מובהר כי התיאור המובא להלן הינו תמציתי, ואינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של תקנון החברה החדש ובכל מקרה הזכויות תקבענה על-פי הוראות התקנון בלבד.

יובהר, כי כל עוד מניות החברה תהיינה רשומות למסחר בבורסה כל האמור בתקנון החברה ובפרק 4 זה יהיה כפוף: (א) הוראות סעיף 346ב לחוק ניירות ערך; (ב) לכך שהמניות בהון המונפק של החברה תהיינה מניות שנפרעו במלואן; ו-(ג) להוראות תקנון הבורסה, ההנחיות על-פיו וחוקי העזר של מסלקת הבורסה כפי שיהיו מעת לעת ("כללי הבורסה").

4.1 **<u>הזכויות הנלוות למניות החברה</u>**

4.1.1 <u>זכויות הנלוות למניות החברה</u>

הוראות התקנון בדבר הזכויות הנלוות למניות החברה מוסדרות בתקנות 5[ב] ו-10 לתקנון.

4.1.2 <u>דיבידנדים, קרנות ומניות הטבה</u>[2]

הוראות התקנון בדבר התנאים והשיעורים להשתתפות בחלוקת דיבידנדים, קרנות ומניות הטבה מוסדרות בתקנה 34 לתקנון.

4.1.3 <u>זכויות בפירוק</u>

הוראות התקנון בדבר הזכויות להשתתפות בחלוקת רכוש החברה בעת פירוקה מוסדרות בתקנה 44 לתקנון.

4.1.4 <u>זכות פדיון של מניות הניתנות לפדיון</u>

הוראות התקנון בדבר תנאי הפדיון של מניות הניתנות לפדיון מוסדרות בתקנה 34[ב] לתקנון.

4.1.5 <u>זכות למינוי דירקטורים</u>

הוראות התקנון בדבר הזכות למינוי דירקטורים לדירקטוריון החברה מוסדרות בתקנה 20 לתקנון.

---

[1] בכפוף להוראות סעיף 346ב לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, בהון החברה יהיה סוג מניות אחד בלבד המקנה זכויות הצבעה שוות ביחס לערכן הנקוב (מבלי לגרוע מזכות החברה להנפקת מניות בכורה בכפוף להוראות כל דין). כל המניות בהון המונפק תהיינה נפרעות במלואן. כל המניות הקיימות בהון החברה וניירות הערך המוצעים יירשמו במרשם בעלי המניות של החברה על שם חברה לרישומים בהתאם לכללי הבורסה.

[*] למועד טיוטת התשקיף טיוטת התקנון אשר ייכנס לתוקפו במועד רישום מניות החברה למסחר בבורסה טרם אושרה על-ידי האורגנים המוסמכים של החברה.

[2] יצוין, כי חלוקת דיבידנדים ומניות הטבה כפופות לכללי הבורסה, כפי שיהיו מעת לעת.

4.1.6 <u>זכויות בקשר לאסיפות בעלי מניות</u>

הוראות התקנון בדבר הזכות לקבל הודעה על אסיפות בעלי מניות, לרבות זכות השתתפות והצבעה בהן והמנין החוקי הנדרש בהן מוסדרות בתקנות 15, 16 ו-18 לתקנון החברה.

4.1.7 <u>העברת מניות החברה</u>

הוראות התקנון בדבר העברת מניות החברה ומסירתן מוסדרות בתקנה 9 לתקנון.

יצוין, כי אין הוראה בתקנון המגבילה העברתן של מניות הרשומות למסחר בבורסה. כל המניות שהנפיקה ותנפיק החברה תירשמנה, לפי סעיף 132 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**"), על שם חברה לרישומים, ואולם החברה לרישומים שעל שמה תירשמנה המניות, לא תיחשב לבעלת מניות בחברה, והמניות על שמה תהיינה בבעלותם של מי שלזכותם רשומות מניות של החברה אצל מי מחברי הבורסה.

4.1.8 <u>שינוי זכויות הנלוות למניות החברה</u>

הוראות התקנון בדבר שינוי זכויות הנלוות למניות החברה מוסדרות בתקנה 6 לתקנון.

4.2 **<u>הסדרים לפי חוק החברות</u>**

להלן יפורטו הסדרים לפי חוק החברות שנקבעו בתקנון ההתאגדות של החברה לפי סעיפים מחוק החברות המצוינים בתקנה 26(ד) לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט-1969, ככל ונקבעו הסדרים כאמור.

4.2.1 <u>העברת סמכויות בין אורגנים (סעיף 50 לחוק החברות)</u> - האסיפה הכללית רשאית ליטול סמכויות הנתונות לדירקטוריון ו/או לכל אורגן אחר של החברה בכל עניין החיוני לניהולה התקין של החברה ו/או לכל פעולה הדורשת לדעתה של האסיפה הכללית את טובתה של החברה ו/או כל עניין שהוא למשך פרק זמן שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין, וכן לכל עניין כאמור בסעיף 52 לחוק החברות; דירקטוריון החברה רשאי ליטול סמכויות הנתונות למנהל הכללי של החברה בכל עניין החיוני לניהולה התקין של החברה ו/או לכל פעולה הדורשת לדעתה של האסיפה הכללית את טובתה של החברה ו/או כל עניין שהוא למשך פרק זמן שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין, וכן לכל עניין כאמור בסעיפים 51 ו-52 לחוק החברות. ראה תקנות 11[ד] ו-11[ה] לתקנון החברה.

4.2.2 <u>מינוי דירקטורים (סעיף 59 לחוק החברות)</u> - הדירקטורים בחברה ימונו בהחלטה רגילה באסיפה שנתית והם יכהנו בתפקידם עד תום האסיפה השנתית הבאה, אלא אם כן משרתם התפנתה קודם לכן מכח כל דין או מכח התקנון; התפנתה משרת דירקטור מכל סיבה שהיא, יהיו הדירקטורים המכהנים רשאים לצרף דירקטור במקומו, ודירקטור כאמור יכהן עד תום התקופה בה היה מכהן קודמו אלמלא התפנתה משרתו; כל עוד מספר הדירקטורים אינו עולה על מספרם המרבי יהיו הדירקטורים המכהנים רשאים לצרף דירקטורים נוספים עד למספר המרבי המותר, ותוקף הצירוף עד לאסיפה הכללית הקרובה שבה ימונו דירקטורים. ראה תקנות 20[ב], [ו] ו-[ז] לתקנון החברה.

4.2.3 <u>מניין חוקי באסיפה כללית (סעיף 81 לחוק החברות)</u> - המניין החוקי לקיום אסיפה כללית הוא נוכחות של לפחות בעל מניות אחד (בעצמו או על-ידי בא כוחו או באמצעות כתב הצבעה כאמור בתקנה 18[א]) המחזיק עשרים וחמישה אחוזים לפחות מזכויות ההצבעה, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה. ראה תקנה 16[ב] לתקנון החברה.

4.2.4 <u>מניין חוקי באסיפה נדחית (סעיף 81 לחוק החברות)</u> – לא נכח באסיפה הנדחית המניין החוקי הקבוע בתקנה 16(ב) לתקנון החברה (ראה סעיף 4.2.3 לתשקיף) כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה הנדחית בכל מספר משתתפים שהוא. ראה תקנה 16[ד] לתקנון החברה.

4.2.5 <u>יושב ראש אסיפה כללית (סעיף 81 לחוק החברות)</u> - כיו"ר האסיפה הכללית יכהן יו"ר הדירקטוריון או מי שהוא מינה בכתב דרך קבע או לאסיפה מסוימת; אם לא מונה יו"ר לדירקטוריון או לא נכח יו"ר הדירקטוריון ולא מינה יו"ר לאסיפה, יהיה יו"ר האסיפה מי שתבחר האסיפה מבין חברי הדירקטוריון הנוכחים ואם לא נוכח דירקטור - מי שתבחר האסיפה מבין המשתתפים. ראה תקנות 17[א] ו-17[ב] לתקנון החברה.

4.2.6 <u>קבלת החלטות בדירקטוריון (סעיף 107 לחוק החברות)</u> - בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור. החלטות בדירקטוריון תתקבלנה ברוב רגיל; ליושב ראש הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף או מכריע. ראה תקנות 26[א] ו-26[ב] לתקנון החברה.

4.2.7 <u>תקופת כהונת דירקטורים (סעיף 222 לחוק החברות)</u> - הדירקטורים בחברה ימונו בהחלטה רגילה באסיפה שנתית והם יכהנו בתפקידם עד תום האסיפה השנתית הבאה, אלא אם כן משרתם התפנתה קודם לכן מכח כל דין או מכח התקנון; משרת חבר דירקטוריון שאינו דירקטור חיצוני תתפנה מאליה בכל אחד מהמקרים הקבועים בסעיף 228(א) לחוק, וכן בקרות אירוע מהאירועים המנויים להלן: [1] במותו; [2] אם הפך פסול דין; ו-[3] מבלי לגרוע מהאמור, רשאית האסיפה הכללית בהחלטה רגילה, לפטר דירקטור, אף אם מונה שלא בידי האסיפה הכללית, אם החליטה האסיפה הכללית כי אותו דירקטור פעל בניגוד לטובת החברה או תוך הפרת חובת אמונים כלפי החברה, ובמקרה כאמור יחולו הוראות סעיף 230(א) לחוק החברות לעניין הזדמנות שתינתן לדירקטור להציג את עמדתו בפני האסיפה הכללית. ראה תקנות 20[ב] ו-20[י] לתקנון החברה.

4.2.8 <u>פטור מאחריות (סעיף 259 לחוק החברות)</u> - כפוף 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, חברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה או בקשר עם החלטה או עסקה שלבעלי השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי. ראה תקנות 31[ד] ו-31[ה] לתקנון החברה.

נספח א'

תקנון החברה החדש

(ייכנס לתוקף באופן אוטומטי במועד הפיכת החברה לחברה ציבורית ובכפוף לכך)

מ.ו. השקעות בע"מ

<u>תקנון חברה ציבורית</u>

החברה תפרסם את נוסח התקנון הסופי כפי שיאושר על-ידי האורגנים המוסמכים של החברה באתר ההפצה של רשות ניירות ערך והבורסה לניירות ערך בתל אביב.

<u>תוכן עניינים</u>

1.	פרשנות	3
2.	מטרות החברה	3
3.	הגבלת אחריות	3
4.	תקנון החברה	4
5.	הון החברה	4
6.	שינוי ההון הרשום ושינויים בזכויות	4
7.	הבעלות במניה	5
8.	תעודות מניה	6
9.	העברת מניות ומסירתן	7
10.	זכויותיו של בעל מניה	7
11.	האורגנים של החברה	7
12.	האסיפה הכללית וסמכויותיה	8
13.	כינוס אסיפה שנתית	8
14.	כינוס אסיפה מיוחדת	9
15.	הודעות בעניין כינוס אסיפה כללית	9
16.	הדיון באסיפות כלליות	10
17.	יושב ראש אסיפה כללית	11
18.	הצבעה באסיפה הכללית	11
19.	קבלת החלטות באסיפה הכללית	12
20.	מספר הדירקטורים ודרך מינוים	12
21.	שכר דירקטורים	13
22.	סמכויות הדירקטוריון	13
23.	יושב ראש הדירקטוריון	15
24.	כינוס ישיבות הדירקטוריון	15
25.	ישיבות הדירקטוריון ואופן ניהולן	15
26.	הצבעה בדירקטוריון	16
27.	ועדות הדירקטוריון	16
28.	ועדת ביקורת	16
29.	מנהל כללי	17
30.	נושאי משרה בחברה	17
31.	ביטוח, אחריות, שיפוי ופטור	17
32.	מבקר פנימי ורואה חשבון מבקר	19
33.	חלוקה, חלוקת דיבידנד ומניות הטבה	19
34.	דרישת תשלום	20
35.	חילוט מניות	20
36.	מרשם בעלי מניות	21
37.	מרשם בעלי מניות מהותיים ומרשם בעלי מניות נוסף מחוץ לישראל	21
38.	החותם, החותמת וסמכות החתימה	21
39.	חשבונות	22
40.	תרומות	22
41.	ניהול פרוטוקולים	22
42.	הודעות	22
43.	פירוק	22

<u>חברה ציבורית מוגבלת במניות</u>

חוק החברות, התשנ"ט - 1999

תקנון
מ.ו. השקעות בע"מ

1. פרשנות

בתקנון זה, מלבד אם נוסח הכתוב מצריך פירוש אחר:

"**תקנון זה**" או "**התקנון**"	משמעו תקנון זה כפי שנוסח כאן או כפי שישונה מזמן לזמן על-ידי בעלי המניות;
"**החברה**"	משמעה מ.ו. השקעות בע"מ;
"**הדירקטוריון**"	משמעו דירקטוריון החברה שנבחר בהתאם להוראות תקנון זה;
"**חוק החברות**" או "**החוק**"	משמעו חוק החברות התשנ"ט-1999, כפי שיתוקן מעת לעת;
"**פקודת החברות**" או "**הפקודה**"	הוראות פקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג-1983 אשר לא בוטלו, כפי שישונו מזמן לזמן;
"**חוק ניירות ערך**"	משמעו חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;
"**המשרד**"	משמעו המשרד הרשום של החברה כפי שיהיה מפעם לפעם;
"**מרשם בעלי מניות**"	משמעו מרשם בעלי המניות שיש לנהלו בהתאם לחוק ובהתאם להוראות תקנון זה;
"**כתב**"	משמעו דפוס, צילום, מברק, טלקס, פקסימיליה, דואר אלקטרוני, וכל צורה אחרת של כתיבה, יצירה או הטבעה של מילים בצורה הנראית לעין;
"**החלטה ברוב רגיל**"	החלטה שנתקבלה באסיפה כללית (בין אסיפה שנתית ובין אסיפה מיוחדת) ברוב קולות המצביעים, ומבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים.
"**הליך מנהלי**"	הליך לפי פרק ח'3 (הטלת עיצום כספי בידי הרשות), ח'4 (הטלת אמצעי אכיפה מינהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית) או ט'1 (הסדר להימנעות מנקיטת הליכים או להפסקת הליכים, המותנית בתנאים), לחוק ניירות ערך, כפי שיתוקן מעת לעת.

כפוף להוראות תקנה זו, אלא אם נוסח הכתוב מצריך פירוש אחר, למונחים אשר הוגדרו בחוק החברות, יהיו הפירושים אשר ניתנו להם שם; מילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך, מילים הבאות במין זכר תכלולנה את הנקבה, ומילים שפירושן בני אדם תכלולנה גם תאגידים.

2. <u>מטרות החברה</u>

החברה תהא רשאית לעסוק בכל עיסוק חוקי.

3. <u>הגבלת אחריות</u>

[א] אחריותו של בעל מניה בחברה לחובות החברה מוגבלת לגובה הסכום החייב להשתלם על-ידיו עבור המניות המוחזקות על-ידיו, ובכל מקרה לסכום שלא יפחת מערכה הנקוב של כל מניה המוחזקת על-ידיו.

[ב] הקצתה החברה מניות בתמורה נמוכה מערכן הנקוב, כאמור בסעיף 304 לחוק (להלן: "**התמורה המופחתת**"), תהא אחריותו של בעל מניה מוגבלת לפירעון סכום התמורה המופחתת עבור המניה שהוקצתה לו כאמור.

4. <u>תקנון החברה</u>

[א] החברה רשאית לשנות את תקנונה בהחלטה שהתקבלה ברוב רגיל באסיפה הכללית של החברה.

[ב] לא יעשה שינוי בתקנון שיפגע בזכויותיו של סוג מניות ללא אישור אסיפת בעלי אותו סוג המניות.

[ג] על אף האמור בפרק זה, שינוי בתקנון המחייב בעל מניה לרכוש מניות נוספות או להגדיל את היקף אחריותו לא יחייב את בעל המניה ללא הסכמתו.

5. <u>הון החברה</u>

[א] הון המניות הרשום של החברה הוא 100,000 ש"ח (מאה אלף ש"ח), מחולק ל-10,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת (להלן בתקנון זה: "**המניות**" או "**המניות הרגילות**").

[ב] כל המניות הרגילות הנן שוות זכויות ביניהן לכל דבר ועניין וכל מניה רגילה מקנה למחזיק בה את הזכויות הבאות:

[1] זכות להיות מוזמן ולהשתתף באסיפות הכלליות של בעלי המניות בחברה, וזכות לקול אחד בגין כל מניה רגילה בכל הצבעה בכל אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה בה משתתף המחזיק בה;

[2] זכות לקבלת דיבידנדים, אם וכאשר יחולקו, וזכות לקבלת מניות הטבה אם וכאשר תחולקנה - הכל באופן יחסי לערכן הנקוב של המניות, ומבלי להתחשב בכל פרמיה ששולמה עבורן;

[3] זכות להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה לאחר פירוקה בהתאם לחלקו היחסי בהון המניות המונפק של החברה;

[ג] האמור לעיל, אינו גורע מזכות החברה ליצור מניות מסוגים שונים, כמפורט בתקנון זה להלן ועל-פי כל דין.

6. <u>שינוי ההון הרשום ושינויים בזכויות</u>

[א] האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה רשאית, בהחלטה שנתקבלה ברוב רגיל, וכפוף לסעיף 246ב לחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 ולכל דין:

[1] להגדיל את הון מניותיה בסכום שיוחלט על-ידי יצירת מניות חדשות, בתנאים ובזכויות כפי שיוחלט. החלטה כאמור יכול שתתקבל בין אם כל המניות הקיימות הוצאו או הוחלט להוציאן, ובין אם טרם הוצאו או טרם הוחלט להוציאן.

אלא אם ייקבע אחרת בהחלטת האסיפה על הגדלת הון, ייחשב כל הון מניות חדש כחלק מהון המניות המקורי של החברה ויהיה כפוף לאותן הוראות תקנון זה ביחס לסילוק דרישות תשלום, זכות שעבוד, העברה, קניין, חילוט או אחרת, החלים על הון המניות המקורי;

[2] לאחד את הון מניותיה, כולו או מקצתו, ולחלקו למניות בנות ערך נקוב גבוה משל הערך הנקוב הנוכחי, ואם היו מניותיה ללא ערך נקוב – להון המורכב ממספר קטן יותר של מניות, ובלבד שלא יהא בכך כדי לשנות את שיעורי אחזקותיהם של בעלי המניות בהון המונפק;

[3] לחלק את מניותיה, כולן או מקצתן, חלוקת משנה למניות בנות ערך נקוב קטן משל הערך הנקוב הנוכחי, ואם היו מניותיה ללא ערך נקוב – להון המורכב ממספר קטן יותר של מניות, ובלבד שלא יהא בכך כדי לשנות את שיעורי אחזקותיהם של בעלי מניות בהון המונפק;

[4] לשנות, לבטל, להמיר, להרחיב, להוסיף או לשנות באופן אחר את הזכויות, זכויות היתר, היתרונות, ההגבלות וההוראות הקשורים או שאינם קשורים באותה עת במניות החברה;

[5] לבטל הון מניות רשום שטרם הוקצה, ובלבד שאין התחייבות של החברה, לרבות התחייבות מותנית, להקצות מניות מהון רשום זה;

[6] להפחית את הון מניותיה באותו האופן, באותם התנאים ובקבלת האישורים הנדרשים על-פי החוק;

[ב] הזכויות המוקנות למחזיקים של מניות לא תחשבנה כאילו שונו על-ידי יצירתן או הנפקתן של מניות נוספות בדרגה שווה עמן, אלא אם נקבע אחרת בתנאי ההנפקה של אותן מניות.

[ג] שינוי, המרה, ביטול, הרחבה, הוספה או שינוי אחר בזכויות, זכויות היתר, היתרונות, ההגבלות וההוראות הקשורים בסוג מניות מסוים שהונפק לבעלי מניות בחברה, כפופים להסכמה מאת בעלי המניות מאותו סוג שהונפקו, שתינתן בכתב מהבעלים של כל המניות שהוצאו מאותו סוג או בהחלטה ברוב רגיל שתתקבל באסיפה מיוחדת של בעלי מניות מן הסוג הזה.

[ד] ההוראות שבתקנון זה בדבר אסיפות כלליות תחולנה, בשינויים המחויבים לפי העניין, על כל אסיפת סוג שהיא של מניות ממניות החברה.

[ה] לשם ביצוע כל החלטה כאמור, רשאי הדירקטוריון ליישב לפי ראות עיניו כל קושי שיתעורר. מבלי לגרוע מסמכות הדירקטוריון כאמור, הרי שבמקרה שכתוצאה מאיחוד הון יהיו בעלי מניות שאיחוד מניותיהם מותיר שברי מניות, יהיה הדירקטוריון רשאי:

[1] למכור את סך כל השברים ולמטרה זו למנות נאמן, אשר על שמו תוצאנה תעודות המניות הכוללות את השברים, אשר ימכרם והתמורה שתתקבל בניכוי עמלות והוצאות תחולק לזכאים;

[2] להקצות לכל בעל מניות שהאיחוד מותיר לגביו שבר, מניות מסוג שלפני האיחוד, משולמות במלואן, במספר כזה אשר איחודן עם השבר יספיק למניה אחת מאוחדת שלמה, והקצאה כאמור תיחשב כבת תוקף סמוך לפני האיחוד;

[3] לקבוע כי בעלי המניות לא יהיו זכאים לקבל מניה מאוחדת בגין שבר של מניה מאוחדת, הנובע מאיחודן של מחצית או פחות ממספר המניות שאיחודן יוצר מניה מאוחדת אחת, ויהיו זכאים לקבל מניה מאוחדת בגין שבר של מניה מאוחדת הנובע מאיחודן של יותר ממחצית ממספר המניות שאיחודן יוצר מניה מאוחדת אחת;

[4] במקרה שפעולה לפי פסקאות (2) או (3) לעיל תחייב הוצאת מניות נוספות, אזי פירעונן ייעשה בדרך שבה ניתן לפרוע מניות הטבה. איחוד וחלוקה כאמור לא ייחשבו כשינוי זכויות המניות נשוא האיחוד והחלוקה.

[ו] בכל מקרה של איחוד מניות למניות בנות ערך נקוב גדול יותר, רשאי הדירקטוריון לקבוע הסדרים כדי להתגבר על כל קושי העלול להתעורר בקשר לאיחוד, ובייחוד רשאי הוא לקבוע אילו מניות יאוחדו למניה זו או אחרת, ובמקרה של איחוד מניות שאינן בבעלות בעלים אחד, רשאי הוא לקבוע סידורים למכירת המניה המאוחדת, אופן מכירתה ואופן העברת התמורה (נטו) ולמנות אדם לשם ביצוע ההעברה, וכל פעולה שתיעשה על-ידי אותו אדם תהיה בת תוקף ולא תישמענה טענות נגדה.

[ז] ניירות הערך של החברה יהיו בפיקוחו של הדירקטוריון אשר יהיה רשאי להקצותם או להקנותם לפי שיקול דעתו, כפוף להוראות כל דין ולהוראות תקנון זה. דירקטוריון החברה יהא רשאי:

[1] להנפיק או להקצות מניות וניירות ערך אחרים, המירים או ניתנים למימוש למניות, עד גבול הון המניות הרשום של החברה, ובכלל זה יהיה רשאי להקצותם (או לטפל בהן בדרך אחרת), תמורת מזומנים או בתמורה אחרת שלא במזומנים, באותם הסייגים והתנאים, בין בפרמיה, בערכם הנקוב או בניכיון, באותם המועדים כפי שימצא למתאים;

[2] להחליט על הנפקת סדרת אגרות חוב במסגרת סמכותו ללוות בשם החברה, ובגבול אותה סמכות;

[ח] אלא אם הוחלט אחרת על-ידי החברה בהחלטה שנתקבלה ברוב רגיל על-ידי דירקטוריון החברה, הרי שבכל מקרה של הצעת מניות למחזיק במניות החברה, אין חובה להציע הצעה דומה לכל מחזיקי המניות בחברה. הדירקטוריון רשאי להציע ניירות ערך של החברה למי שימצא לנכון, בין שהניצעים או מקצתם הנם בעלי ניירות ערך של החברה ובין אם לאו, והכל כפוף להוראות כל דין, הוראות התקנון ולחוזים החלים על החברה במועד ההקצאה.

[ט] בעת הקצאת מניות רשאי הדירקטוריון לקבוע תנאים שונים לבעלי מניות ביחס לתמורה, לסכומי דרישות התשלום ו/או זמני פירעונן.

7. <u>הבעלות במניות</u>

[א] החברה תהיה רשאית להתייחס אל הבעלים הרשום של מניה כאל בעליה ההחלטי, ובהתאם לכך לא תהיה חייבת להכיר בכל תביעה על יסוד זכות שבישור או על יסוד אחר ביחס למניה כזאת, או ביחס לטובת הנאה בה לכל אדם אחר, אלא אם יורה צו של בית משפט מוסמך אחרת או אם הדין יחייב זאת. האמור לעיל לא יחול על חברה לרישומים כהגדרתה בחוק.

[ב] קיבלה החברה בקשה לרישום כבעל מניות במרשם, ממי שלרשותו רשומות אותן מניות אצל חבר בורסה, ואותן מניות רשומות במרשם על שם חברה לרישומים, תרשום אותו החברה במרשם בעלי המניות אם התקיימו התנאים הבאים:

[1] המבקש המציא לחברה התחייבות מחבר הבורסה אצלו רשומות מניותיו להודיע לחברה על אחזקותיו החדשות של המבקש מיד עם ביצוע פעולה המשנה את אחזקותיו במניה.

[2] המבקש התחייב בכתב כלפי החברה להודיע לה על ביצוע פעולות כאמור.

[ג] מקום ששני אנשים או יותר רשומים כמחזיקים במניה במשותף, רשאי כל אחד מהם ליתן קבלות מחייבות בגין כל דיבידנד, מניות, מניות הטבה, תעודות מניות, אגרות חוב, כתבי אופציה או כל כספים או זכויות אחרות בגין המניה, וזאת אף אם הדיבידנד, המניה, מניות ההטבה, תעודות המניה, אגרות החוב, כתבי האופציה או כל כספים או זכויות אחרות כאמור נמסרו לידי מחזיק משותף אחר.

[ד] החברה תוכל לשלם בכל עת שהיא עמלה לכל אדם בשל חתימתו או הסכמתו לחתום, בין ללא תנאי או על תנאי, על כל מניה, אגרת חוב או סדרת אגרות חוב של החברה או על הסכמתו להחתים, בין ללא תנאי או על תנאי, על כל מניה, אגרת חוב או סטוק אגרות חוב של החברה, והכל כפוף להוראות הדין.

[ו] האפוטרופוסים ומנהלי עזבונו של בעל מניה יחיד שנפטר, או, כשאין מנהלי עיזבון או אפוטרופוסים, בני האדם שיש להם זכות בתור יורשיו של בעל המניה היחיד שנפטר, יהיו היחידים שהחברה תכיר בהם בתור בעלי זכות על המניה שהייתה רשומה בשם הנפטר.

[ז] נרשמה מניה בשם שני בעלים או יותר, תכיר החברה רק בשותף הנותר בחיים או בשותפים הנותרים בחיים כאנשים אשר להם הזכות על המניה או טובת הנאה בה, כפוף להוראות כל דין.

[ח] שותף בבעלות במניה רשאי להעביר את זכותו לבעלות במשותף, כפוף להוראות התקנון.

[ט] החברה תהא רשאית להכיר בכונס נכסים או במפרק של בעל מניות שהוא תאגיד הנמצא בחיסול או בפירוק או בנאמן בפשיטת רגל או באפוטרופוס של פסול דין, כבעל זכות למניות הרשומות בשמו של בעל מניה כזה.

[י] כל אדם שייעשה בעל זכות על מניות עקב מותו של בעל מניות, יהיה זכאי, בהציגו הוכחות על צו לקיום צוואה או מינוי אפוטרופוס או צו ירושה, המעידות כי לו הזכות למניות בעל המניות שנפטר, להירשם כבעל מניות בגין מניות אלו, או יוכל, כפוף לאישור הדירקטוריון על-פי תקנון זה, להעביר אותן מניות.

8. <u>תעודות מניה</u>

[א] תעודות המניה תוצאנה בחותמת של החברה, ובחתימתם של שני דירקטורים, או בחתימת המנהל הכללי של החברה ודירקטור אחד או אדם אחר כפי שייקבע על-ידי הדירקטוריון.

[ב] כל חבר יהיה זכאי לקבל, תוך שישה חודשים מיום ההקצאה או מיום רישום ההעברה, תעודת מניה אחת בגין כל המניות הרשומות על שמו ושתמורתן שולמה במלואה, או, אם הדירקטוריון יאשר זאת, מספר תעודות מניה בגין המניות הרשומות על שמו.

[ג] כל תעודת מניות תציין את מספרי המניות שבגינן היא הוצאה וכל פרט אחר החשוב לדעת הדירקטוריון או שיש לציינו על-פי כל דין.

[ד] תעודת מניה הרשומה בשמותיהם של שני בני-אדם או יותר, תימסר לידי אותו אדם ששמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות מבין שמות הבעלים המשותפים, והחברה לא תהיה חייבת להוציא יותר מתעודה אחת לכל המחזיקים במשותף במניות- מסירת תעודה כזו לאחד המחזיקים תחשב כמסירה לכל המחזיקים.

[ה] אם תעודת מניה תתקלקל, תאבד או תושחת, רשאי הדירקטוריון להוציא תעודה חדשה במקומה, ובלבד שהתעודה הומצאה לו והושמדה על-ידיו או שהוכח לשביעות רצונו כי התעודה אבדה או הושמדה, וקיבל בטוחות לשביעות רצונו בגין כל נזק אפשרי והכל תמורת תשלום, אם יוטל.

[ו] החברה תהא רשאית להנפיק לבעל מניה שטר מניה במקום מניה על שם. הוצא שטר מניה במקום מניה על שם, תירשם המניה במרשם בעלי המניות לגבי מניות למוכ״ז, ושמו של בעל המניה ימחק ממרשם בעלי המניות.

[ז] בעל מניה האוחז כדין בשטר מניה, רשאי להחזיר את השטר לחברה לשם ביטולו והפיכתו למניה רשומה על שם; עם הביטול יש לרשום את שמו של בעל המניה במרשם בעלי המניות לגבי מניות על שם, תוך ציון מספר המניות הרשומות על שמו.

9. <u>העברת מניות ומסירתן</u>

[א] העברת מניות של החברה לא תירשם במרשם בעלי המניות של החברה, אלא בהתקיים אחת מן החלופות שבסעיף 299 לחוק החברות, כאמור בתקנה 36(ד) להלן.

[ב] שטר העברת מניה בחברה ייחתם על-ידי המעביר והנעבר והמעביר ייחשב כאילו נשאר בעל המניה כל עוד לא נרשם שמו של הנעבר במרשם בעלי המניות בגין המניה המועברת.

[ג] שטר ההעברה של מניה יערך בצורה כדלהלן או באופן דומה לה ככל האפשר, או בצורה שתאושר על-ידי הדירקטוריון:

אני_____ מ- _____ (להלן: "**המעביר**") תמורת הסך של _____ ש"ח מעביר בזה ל- _____ (להלן: "**הנעבר**") את_____ המניות בנות _____ש"ח כל אחת, המסומנות במספרים _____ מ- ___ ועד ___ ועד בכלל, של חברת מ.ו. השקעות בע"מ, להיות בידי הנעבר, עזבונו, אפוטרופסיו ובאי כוחו, על-פי כל התנאים שלפיהם החזקתי אני אותן ערב חתימת כתב זה, ואני, הנעבר מסכים בזה לקבל את המניות הנ"ל על-פי התנאים הנ"ל.

ולראיה באנו על החתום

ביום	**לחודש**	**שנת**
_____	_____	_____
המעביר		הנעבר
_____		_____
עד לחתימת המעביר		עד לחתימת הנעבר

[ד] יחד עם שטר ההעברה יש להגיש לחברה כל מסמך (כולל תעודת המניה המועברת) אשר הדירקטוריון ידרוש בקשר להעברה. אושרה העברת המניה - יושארו כל המסמכים האמורים בידי החברה.

[ה] כל העברת מניות שלא נפרעו במלואן, לא יהא לה תוקף אלא אם אושרה על-ידי הדירקטוריון. הדירקטוריון רשאי, לפי שקול דעתו המוחלט ובלי צורך בהנמקה, לסרב לרשום העברת מניות שאינן משולמות במלואן.

[ו] כל שטר העברה יימסר במשרד לשם רישום. שטרי העברה שירשמו יישארו בידי החברה, אך כל שטרי העברה אשר הדירקטוריון סירב לרשמם מטעמים המותרים על-פי התקנון או על-פי החוק, יוחזרו לפי דרישה למי שמסרם, יחד עם תעודת המניה (אם נמסרה זו).

10. <u>זכויותיו של בעל מניה</u>

בנוסף לזכויותיו של בעל מניה המפורטות בתקנה 5(ב) לעיל, זכאי כל בעל מניה בחברה לזכויות כדלקמן:

[א] לכל בעל מניה תהא זכות עיון במסמכי החברה המפורטים להלן:

[1] פרוטוקולים של אסיפות כלליות;

[2] מרשם בעלי המניות ומרשם בעלי המניות המהותיים בחברה;

[3] תקנון זה על כל שינוייו, כפי שיערכו מעת לעת;

[4] כל מסמך שעל החברה להגיש לפי חוק החברות ולפי כל דין לרשם החברות או לרשות לניירות ערך, ועומד לעיון הציבור ברשם החברות או ברשות לניירות ערך, לפי העניין;

[ב] בעל מניה זכאי לדרוש מהחברה, תוך ציון מטרות הדרישה, לעיין בכל מסמך הנמצא ברשות החברה הנוגע לפעולה או לעסקה הטעונה אישור האסיפה הכללית לפי סעיף 255 וסעיפים 268 עד 275 לחוק החברות.

[ג] החברה תהא רשאית לסרב לפנייתו של בעל מניה אם לדעת החברה, הבקשה הוגשה על-ידי בעל מניה שלא בתום לב או שיש במסמכים הנדרשים סוד מסחרי או פטנט, או שגילוי המסמכים עלול לפגוע בדרך אחרת בטובת החברה.

11. <u>האורגנים של החברה</u>

[א] האורגנים של החברה הנם:

[1] האסיפה הכללית;

[2] הדירקטוריון;

[3] המנהל הכללי;

פעולותיו של אורגן וכוונותיו הנן פעולותיה של החברה וכוונותיה.

[ב] לאורגנים של החברה תהיינה סמכויות כדלקמן:

[1] לאסיפה הכללית תהיינה הסמכויות המפורטות בתקנה 12 להלן.

[2] לדירקטוריון תהיינה הסמכויות המפורטות בתקנה 22 להלן.

[3] למנהל הכללי תהיינה הסמכויות המפורטות בתקנה 29 להלן.

[ג] אלא אם נאמר אחרת במפורש בתקנון זה, דירקטוריון החברה רשאי יהיה להאציל כל סמכות של החברה שלא ניתנה בחוק החברות או בתקנון זה לאורגן אחר של החברה.

[ד] האסיפה הכללית רשאית ליטול סמכויות הנתונות לדירקטוריון ו/או לכל אורגן אחר של החברה בכל עניין החיוני לניהולה התקין של החברה ו/או לכל פעולה הדורשת לדעתה של האסיפה הכללית את טובתה של החברה ו/או כל עניין שהוא למשך פרק זמן שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין, וכן לכל עניין כאמור בסעיף 52 לחוק החברות.

[ה] דירקטוריון החברה רשאי ליטול סמכויות הנתונות למנהל הכללי של החברה בכל עניין החיוני לניהולה התקין של החברה ו/או לכל פעולה הדורשת לדעתה של האסיפה הכללית את טובתה של החברה ו/או כל עניין שהוא למשך פרק זמן שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין, וכן לכל עניין כאמור בסעיפים 51 ו- 52 לחוק החברות.

<u>אסיפות כלליות</u>

12. <u>האסיפה הכללית וסמכויותיה</u>

[א] החלטות החברה בעניינים הבאים תתקבלנה באסיפה הכללית:

[1] שינויים בתקנון החברה, כאמור בתקנה 4 לעיל;

[2] הפעלת סמכויות הדירקטוריון במקרה בו נבצר מדירקטוריון החברה למלא את תפקידו, כאמור בסעיף 52(א) לחוק החברות;

[3] מינוי רואה החשבון המבקר של החברה והפסקת העסקתו;

[4] מינוי דירקטורים חיצוניים בהתאם להוראות סעיף 239 לחוק החברות ובהתאם לתקנה 20(ח) להלן;

[5] אישור פעולות ועסקאות הטעונות אישור האסיפה הכללית לפי הוראות כל דין;

[6] הגדלת הון המניות הרשום והפחתתו, כאמור בתקנה 6 לעיל;

[7] מיזוג כאמור בסעיף 320(א) לחוק החברות;

[ב] הוראות החוק לעניין מועדי כינוס אסיפות כלליות, דרכי כינוסן, הנושאים שיידונו בהם, המניין החוקי, דרכי מתן הודעה, אופן הצבעה, ניהול פרוטוקול וכיוצא בזה, יחולו לעניין אסיפות כלליות, אסיפות מיוחדות ואסיפות סוג, למעט אם נקבע בתקנון זה במפורש אחרת, וכפוף להוראות כל דין.

13. <u>כינוס אסיפה שנתית</u>

[א] החברה תקיים אסיפה שנתית בכל שנה ולא יאוחר מתום חמישה עשר חודשים לאחר האסיפה השנתית האחרונה.

[ב] סדר היום באסיפה השנתית יכלול את הנושאים הבאים:

[1] דיון בדוחות הכספיים ובדיווח הדירקטוריון;

[2] מינוי דירקטורים;

[3] מינוי רואה חשבון מבקר;

[4] נושא שהדירקטוריון קבע שייכלל בסדר יומה של האסיפה השנתית;

[5] נושא שנתבקש מהדירקטוריון על-ידי בעל מניה, אחד או יותר, שלו אחוז אחד לפחות מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית, ובלבד שנושא זה מתאים להיות נדון באסיפה כללית;

14. <u>כינוס אסיפה מיוחדת</u>

[א] דירקטוריון החברה יכנס אסיפה מיוחדת על-פי החלטתו, וכן לדרישת כל אחד מאלה:

[1] שני דירקטורים או רבע מן הדירקטורים המכהנים;

[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.

[ב] סדר היום באסיפה מיוחדת ייקבע בידי הדירקטוריון וייכללו בו גם נושאים שבגינם נדרש כינוסה של אסיפה מיוחדת לפי תקנה 14(א) לעיל, וכן נושא שנתבקש על-ידי בעל מניה כאמור בתקנה 13(ב)(5) לעיל.

[ג] דירקטוריון שנדרש לזמן אסיפה מיוחדת, כמפורט בתקנה 14(א) לעיל, יזמנה לא יאוחר מעשרים ואחד ימים מיום שהוגשה לו הדרישה, כמפורט בתקנה להלן, למועד שיקבע בהזמנה שנמסרה לבעל מניות על-פי תקנה 15 להלן, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מאוחר מ-35 ימים ממועד פרסום ההודעה, אלא אם נקבע אחרת לעניין אסיפה כללית שחל עליה סימן ז' של הפרק השני של החלק השלישי של חוק החברות.

15. <u>הודעות בעניין כינוס אסיפה כללית</u>

[א] החברה תהא רשאית לקבוע מהו המועד הקובע לעניין הזכאות לקבל הזמנות לאסיפות כלליות, להשתתף ולהצביע בהן בהתאם להוראות חוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחו.

[ב] בכפוף להוראות סעיף 69 לחוק החברות, הודעה על אסיפה כללית של בעלי המניות תינתן לכל בעלי המניות הזכאים לכך על-ידי פרסום בשני עיתונים עבריים יומיים המופיעים בישראל ובעלי תפוצה רחבה. הודעה על אסיפה כללית תימסר על-ידי החברה לבעלי מניותיה במועדים הקבועים לכך בדין, באמצעות פרסום דוח מיידי במערכת המגנ"א, כמשמעותה בתקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), תשס"ג-2003, וכן באמצעות פרסום מודעה על זימון האסיפה הכללית באתר האינטרנט של החברה או באמצעות שני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה היוצאים לאור בשפה העברית בישראל; לא תימסר הודעה נוספת או מיוחדת על האסיפה לבעל מניות רשום.

[ג] בהודעה על אסיפה כללית יפורטו המקום, היום והשעה שבהם תתכנס האסיפה והיא תכלול את סדר היום וכן תמצית ההחלטות המוצעות וכל פירוט אחר הנדרש על-פי דין.

[ד] 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.

[ה] פגם שנפל בתום לב בכינוס אסיפה כללית או בניהולה לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אי מסירת הודעה על אסיפה כללית למי שזכאי לכך או אי קבלתה על-ידו, או פגם אחר הנובע מאי קיום הוראה או תנאי שנקבעו בחוק החברות או בתקנון, לרבות לעניין אופן כינוס האסיפה הכללית או ניהולה, לא יפסול כל החלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ולא יפגום בדיונים שהתקיימו בה, בכפוף להוראות כל דין.

[ו] 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 בעלי המניות, 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.

הודעה או מסמך שנמסרו לידיו של בעל מניה, ייחשבו כאילו נמסרו במועד מסירתם לידיו.

הודעה או מסמך שנשלחו על-ידי הדואר, ייחשבו כאילו נמסרו כהלכה, אם נמסרו למשלוח בבית דואר כשהם נושאים את הכתובת הנכונה ומבוילים כדין. המסירה תיחשב כאילו בוצעה בזמן שבו היה המכתב נמסר בדרך הרגילה על-ידי הדואר, ולא יותר מחמישה (5) ימים מהתאריך שבו נמסר המכתב המכיל את ההודעה כאמור בבית הדואר.

הודעה שנשלחה בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני, תחשב כנמסרת עשרים וארבע (24) שעות לאחר שיגורה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאית החברה למסור הודעה לבעלי המניות על-ידי פרסום ההודעה פעם אחת, בשני (2) עיתונים יומיים המתפרסמים בישראל, בשפה העברית, הן בנוסף והן במקום מסירת ההודעה כאמור לעיל, הכל כפי שיחליט מזכיר החברה. תאריך הפרסום בעיתון ייחשב כתאריך שבו נתקבלה ההודעה על-ידי בעלי המניות.

החברה רשאית להודיע על מסירת מסמך במשרדה הרשום של החברה ("**המשרד הרשום**") או בכל מקום אחר שיקבע הדירקטוריון או בכל דרך אחרת, לרבות באמצעות האינטרנט.

לבעלים במשותף במניה רשאית החברה למסור הודעה או מסמך על-ידי משלוחם לבעל המניה ששמו נזכר לראשונה במרשם בעלי המניות, לגבי אותה מניה. מסירת הודעה או מסמך לאחד מבני המשפחה הגרים עם האדם שלו הם מיועדים תחשב כמסירתם לידיו של אותו אדם.

כל אדם שהוקנתה לו 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 בעלי המניות.

כל מסמך או הודעה שנמסרו לבעל מניות בחברה, בהתאם להוראות התקנון, 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 לאו), כל עוד לא נרשם אחר במקומו כבעל המניות, ומשלוח או מסירה כאמור יחשבו לכל מטרה שהיא כמספיקים לגבי כל אדם המעוניין באותן מניות ו/או הזכאי להן מכח הסבת הזכות, על-פי דין, בין אם ביחד עם אותו בעל מניות ובין אם מכוחו או במקומו.

[ז] בכפיפות להוראות כל דין, רשאי בעל מניה, דירקטור או כל אדם אחר, אשר זכאי לקבל הודעה לפי התקנון או לפי חוק החברות, 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.

אישור בכתב חתום על-ידי דירקטור או על-ידי מזכיר החברה בדבר משלוח מסמך או מתן הודעה באיזה מהאופנים המפורטים בתקנון, יחשב כהוכחה מכרעת לגבי משלוחו, ולגבי כל פרט הכלול בו.

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.

בעל מניות ייחשב כמי שלא המציא לחברה כתובת, בכל אחד מהמקרים הבאים:

[א] כאשר החברה שלחה לו, לפי הכתובת שהמציא, מכתב בדואר רשום בו נתבקש לאשר כי הכתובת האמורה עודנה כתובתו או להודיע לחברה על כתובת חדשה, והחברה לא קיבלה תשובה תוך שישים (60) יום ממועד משלוחו של מכתב זה בדואר רשום.

[ב] כאשר החברה שלחה לו לפי הכתובת האמורה מכתב בדואר רשום ורשות הדואר, אגב החזרת המכתב או בלא לעשות כן, הודיעה לחברה כי המכתב לא נמסר לו בכתובת האמורה הואיל ואין הוא ידוע בכתובת האמורה או מכל סיבה דומה אחרת.

על אף כל האמור לעיל, החברה תהיה רשאית להימנע ממסירת מסמך או הודעה לבעל מניות שלא המציא לחברה כתובת או לבעל מניות הנחשב כמי שלא המציא לחברה כתובת כמפורט לעיל, ובלבד שכל מסמך או הודעה כאמור יועמדו לרשותו של בעל המניות האמור, על-פי בקשתו, במשרד הרשום.

16. <u>הדיון באסיפות כלליות</u>

[א] האסיפה הכללית רשאית לדון בכל עניין כקבוע בחוק החברות ובתקנון זה, וכן בכל עניין שעל סדר יומה, כפי שיפורט בהודעה על כינוס האסיפה הכללית.

[ב] המניין החוקי לקיום אסיפה כללית הוא נוכחות של לפחות בעל מניות אחד בעצמו או על-ידי בא כוחו או באמצעות כתב הצבעה כאמור בתקנה 18[א] המחזיק עשרים וחמישה אחוזים לפחות מזכויות ההצבעה, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה.

[ג] אין לפתוח בדיון באיזה עניין שהוא באסיפה כללית, אלא אם נכח מניין חוקי תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לתחילת הישיבה. לא נכח באסיפה כללית בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה מניין חוקי, תידחה האסיפה בשבוע ימים, לאותו יום, לאותה שעה ולאותו מקום, או למועד אחר אם צוין בהזמנה לאסיפה או בהודעה על האסיפה (להלן: "**אסיפה נדחית**").

[ד] לא נכח באסיפה הנדחית המניין החוקי הקבוע בתקנה 16(ב) לעיל כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה הנדחית בכל מספר משתתפים שהוא.

[ה] על אף האמור בתקנה 16(ד) לעיל, כונסה האסיפה הכללית על-פי דרישת בעלי מניות כאמור בתקנה 14(א)(2) לעיל או על-פי סעיף 64 לחוק, תתקיים האסיפה הנדחית רק אם נכחו בה לפחות בעלי מניות במספר הדרוש לשם כינוס אסיפה כאמור בתקנה 14(א)(2) לעיל.

[ו] אסיפה כללית שיש בה מניין חוקי רשאית להחליט על דחיית האסיפה, הדיון או קבלת ההחלטה בנושא שפורט בסדר היום, למועד אחר ולמקום שתקבע; באסיפה הנדחית לא יידון אלא נושא שהיה על סדר היום באסיפה המקורית ושלא נתקבלה לגביו החלטה.

[ז] נדחתה אסיפה כללית כמפורט בתקנה 16(ו) לעיל, למועד העולה על עשרים ואחד ימים, תינתנה הודעות לאסיפה הנדחית באופן הקבוע בתקנה 15 לעיל.

[ח] נדחתה אסיפה כללית מבלי לשנות את סדר יומה, למועד שאינו עולה על עשרים ואחד ימים, יינתנו הודעות והזמנות לגבי המועד החדש, מוקדם ככל האפשר, ולא יאוחר משבעים ושתיים שעות קודם האסיפה הכללית; ההודעות וההזמנות כאמור יינתנו לפי סעיף 69(א) לחוק החברות ובשינויים המחויבים.

17. <u>יושב ראש אסיפה כללית</u>

[א] כיו"ר האסיפה הכללית יכהן יו"ר הדירקטוריון או מי שהוא מינה בכתב דרך קבע או לאסיפה מסוימת.

[ב] אם לא מונה יו"ר לדירקטוריון או לא נכח יו"ר הדירקטוריון ולא מינה יו"ר לאסיפה, יהיה יו"ר האסיפה מי שתבחר האסיפה מבין חברי הדירקטוריון הנוכחים ואם לא נוכח דירקטור- מי שתבחר האסיפה מבין המשתתפים.

18. <u>הצבעה באסיפה הכללית</u>

[א] כפוף ומבלי לפגוע בזכות או בהגבלות הקיימות בזמן כלשהו לסוג מיוחד של מניות המהוות חלק מהון החברה, זכאי כל חבר לקול אחד בגין כל מניה המקנה זכות הצבעה המוחזקת על-ידיו או שהוא מיופה כח להצביע בשם בעליה. יראו בעל מניות כזכאי להשתתף ולהצביע באסיפה כללית, בין בעצמו, בין באמצעות מיופה כוח ובין בדרך של הצבעה בכתב הצבעה, אם המציא לחברה אשור בעלות כקבוע בתקנות שהותקנו לעניין זה, למועד הקובע כפי שיקבע בהודעה על כינוס האסיפה, בהתאם להוראות חוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחו. יודגש כי כל בעל מניות בחברה זכאי להצביע באמצעות כתב הצבעה, כפוף לתקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), תשס"ו-2005.

[ב] תאגיד שהוא בעל מניות בחברה רשאי להסמיך, על-פי החלטת מנהליו או גוף מנהל אחר שלו, את כוחו של אותו אדם, שהוא ימצא למתאים, להיות נציגו בכל אסיפה כללית. אדם המוסמך כנזכר לעיל יהא רשאי להשתמש מטעם התאגיד שהוא מייצגו באותן זכויות הצבעה שהתאגיד בעצמו היה יכול להשתמש בהן בהתאם להסמכה שניתנה לו.

[ג] אם בעל מניות הינו קטין, חסוי, פושט רגל או פסול דין או במקרה של תאגיד, נמצא בכינוס נכסים או בפירוק, רשאי הוא להצביע על-ידי נאמניו, כונס נכסיו, אפוטרופסו הטבעי או אפוטרופוס חוקי אחר, כפי המקרה, והאנשים המנויים לאחרונה רשאים להצביע בעצמם או על-ידי בא כח.

[ד] מקום ששני חברים או יותר הם בעלים משותפים במניה ונוכחים ומשתתפים בהצבעה, הרי בהצבעה בכל שאלה יתקבל קולו של ראש השותפים בלבד מבין הנוכחים ומצביעים, מבלי להתחשב ביתר השותפים הרשומים במניה. למטרה זו יחשב ראש השותפים האיש ששמו רשום לראשונה במרשם בעלי המניות מבין הנוכחים ומצביעים.

[ה] בעל מניה רשאי למנות בא כח להצביע במקומו, אשר אינו חייב להיות בעל מניה בחברה. מינוי נציג או בא כח להשתתף ולהצביע באסיפה בשם בעל המניות יהיה בכתב, בחתימת יד בעל המניות או בא

כוחו החוקי שנתמנה בכתב, או, מקום שהממנה הנו תאגיד, חייב המסמך לשאת חתימות מחייבות בהתאם לתקנון אותו תאגיד. אם הממנה הנו תאגיד יצורף לייפוי הכוח אישור עורך דין לפיו ייפוי הכוח נחתם בהתאם לתקנון אותו תאגיד.

[ו] הצבעה בהתאם לתנאי ייפוי הכוח תהיה חוקית אף אם לפני כן מת הממנה או הוכרז פושט רגל או פסול-דין או ביטל את כתב המנוי או העביר את המניה שביחס אליה הוא ניתן או בהיותו תאגיד, מונה לו מפרק או כונס נכסים, אלא אם נתקבלה הודעה בכתב על השינוי האמור במשרד לפחות יום לפני האסיפה, או במקום בו תכונס האסיפה עד סמוך לפני שעת פתיחת האסיפה.

[ז] כתב מינוי בא כח ויפוי כח או תעודה אחרת (אם ישנה כזו) או העתק מאושר על-ידי נוטריון או עורך דין, יופקדו במקום שיקבע על-ידי הדירקטוריון להפקדת אישור הבעלות עד 48 שעות לפני מועד האסיפה הכללית.

[ח] בעל מניות המחזיק יותר ממניה אחת יהא זכאי למנות יותר מבא כח אחד כפוף להוראות שלהלן:

[1] כתב המינוי יציין את סוג ואת מספר המניות שבגינן הוא ניתן;

[2] עלה מספר סך כל המניות מסוג כלשהו הנקובות בכתבי המינוי שניתנו על-ידי בעל מניות אחד על מספר המניות מאותו סוג המוחזקות על-ידיו, יהיו בטלים כל כתבי המינוי שניתנו על-ידיו בגין המניות העודפות, מבלי לפגוע בתוקף ההצבעה בגין המניות המוחזקות על-ידיו בהתאם להוכחת הבעלות בחוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחו;

[3] מונה בא כח על-ידי בעל מניות וכתב המינוי אינו מציין את מספר וסוג המניות שבגינן הוא ניתן, יראו את כתב המינוי כאילו ניתן בגין כל המניות ביום הפקדת כתב המינוי בידי החברה או ביום מסירתו ליושב ראש האסיפה, בהתאם למקרה. במידה שכתב המינוי ניתן בגין מספר מניות נמוך ממספר המניות שבידי בעל המניות יראו את בעל המניות כאילו נמנע מהצבעה בגין יתרת המניות שבידו וכתב המינוי יהיה תקף רק בגין מספר המניות הנקובות בו.

[ט] כל כתב מינוי בא כח (בין לאסיפה מסוימת ובין אחרת) יהיה בנוסח כדלקמן או בדומה לו במידה שהנסיבות ירשו:

אני_____ מ-_____ בעל מניות בחברת מ.ו. השקעות בע"מ וזכאי ל- _____ קולות ממנה בזאת את _____ מ- _____או במקומו את _____ מ- _____ _____ להצביע בשמי ובמקומי באסיפה הכללית _____(השנתית/המיוחדת/הנדחית- בהתאם למקרה) של החברה אשר תתקיים בתאריך _____ ובכל אסיפה שנדחתה הימנה. ולראיה באתי על החתום ביום _____.

.19 <u>קבלת החלטות באסיפה הכללית</u>

[א] בכל אסיפה כללית תתקבל החלטה העומדת להצבעה בדרך של מניין קולות.

[ב] החלטות באסיפה הכללית, לרבות החלטה לעניין מיזוג, תתקבלנה ברוב רגיל, כפוף להוראות הדין בעניין החלטות הדורשות רוב מיוחד.

[ג] הכרזת יושב ראש האסיפה הכללית כי החלטה באסיפה כללית נתקבלה פה אחד או ברוב מסוים או שנדחתה, תהיה ראיה לכאורה לאמור בה.

<u>הדירקטוריון</u>

.20 <u>הדירקטורים ודרך מינוים</u>

[א] מספר הדירקטורים בחברה ייקבע מזמן לזמן על-ידי האסיפה הכללית ובלבד שמספר חברי הדירקטוריון (כולל הדירקטורים החיצוניים) לא יפחת מ-__ ולא יעלה על __. לפחות שניים מבין הדירקטורים יהיו דירקטורים חיצוניים.

[ב] הדירקטורים בחברה ימונו בהחלטה רגילה באסיפה שנתית והם יכהנו בתפקידם עד תום האסיפה השנתית הבאה, אלא אם כן משרתם התפנתה קודם לכן מכח כל דין או מכח התקנון.

[ג] החברה תהא רשאית לאשר מינוי דירקטור באופן שמועד תחילת כהונתו הנו מאוחר ממועד מינויו.

[ד] כפוף להוראות כל דין, לא יהא דירקטור פסול בשל משרתו מלהחזיק במשרה אחרת או בתפקיד נושא רווחים בחברה או בכל חברה אחרת שהחברה היא בעלת מניות בה או שיש לה בה טובת הנאה אחרת, או לערוך חוזה עם החברה בין כמוכר ובין כקונה ובין אחרת וכן לא יעורער כל חוזה כזה או כל חוזה שהוא או הסכם שנערך על-ידי החברה או בשמה, אשר בו תהיה לדירקטור טובת הנאה באיזו דרך שהיא, וכן לא יהיה דירקטור חייב במתן דין וחשבון לחברה על איזה רווח שהוא הנובע ממשרה או מתפקיד נושא רווחים זה, או שבא כתוצאה מחוזה כזה או מהסכם, מסיבה זו בלבד שהוא נמצא במשרת דירקטור או מפאת יחסי הנאמנות שנוצרו על-ידי כך ובלבד שמילא אחר הוראות הדין המתייחסות לעניין אישי של דירקטור.

[ה] דירקטור שחדל לכהן במשרתו יוכל להתמנות מחדש.

[ו] התפנתה משרת דירקטור מכל סיבה שהיא, יהיו הדירקטורים המכהנים רשאים לצרף דירקטור במקומו, ודירקטור כאמור יכהן עד תום התקופה בה היה מכהן קודמו אלמלא התפנתה משרתו.

[ז] כל עוד מספר הדירקטורים אינו עולה על מספרם המרבי יהיו הדירקטורים המכהנים רשאים לצרף דירקטורים נוספים עד למספר המרבי המותר, ותוקף הצירוף עד לאסיפה הכללית הקרובה שבה ימונו דירקטורים.

[ח] לעניין מינוי דירקטורים חיצוניים, יחולו הוראות הדין. מבלי לגרוע מהאמור, רשאית החברה לאשר מינוי דירקטור חיצוני לשתי תקופות נוספות של שלוש שנים כל אחת בהתאם להוראות סעיף 245 לחוק, כפי שיתוקן מעת לעת.

[ט] דירקטור יהיה רשאי למנות דירקטור חליף, והכל כפוף להוראות סעיף 237 לחוק. על דירקטור חליף יחולו הוראות החוק ותקנון זה החלות על דירקטור בחברה וכהונתו תתפנה בקרות האירועים הקבועים בדין או בתקנון אשר בשלהם תפקע כהונתו של הדירקטור שמינה אותו.

[י] משרת חבר דירקטוריון שאינו דירקטור חיצוני תתפנה מאליה בכל אחד מהמקרים הקבועים בסעיף 228(א) לחוק, וכן בקרות אירוע מהאירועים המנויים להלן:

[1] במותו.

[2] אם הפך פסול דין.

[3] מבלי לגרוע מהאמור, רשאית האסיפה הכללית בהחלטה רגילה, לפטר דירקטור, אף אם מונה שלא בידי האסיפה הכללית, אם החליטה האסיפה הכללית כי אותו דירקטור פעל בניגוד לטובת החברה או תוך הפרת חובת אמונים כלפי החברה, ובמקרה כאמור יחולו הוראות סעיף 230(א) לחוק החברות לעניין הזדמנות שתינתן לדירקטור להציג את עמדתו בפני האסיפה הכללית.

21. <u>שכר דירקטורים</u>

[א] כפוף להוראות חוק החברות והתקנות מכוחו, רשאית החברה לשלם לדירקטורים גמול בעד מילוי תפקידם כדירקטורים ו/או בעד מילוי תפקידים אחרים.

[ב] דירקטור זכאי לקבל את הוצאותיו הסבירות בעד נסיעות ושאר הוצאות הקשורות בהשתתפותו בישיבות הדירקטוריון ובקיום תפקידו כחבר הדירקטוריון.

22. <u>סמכויות הדירקטוריון</u>

[א] מבלי לפגוע בסמכויות הדירקטוריון אשר הוענקו לו על-פי תקנון זה, הדירקטוריון יתווה את מדיניות החברה ויפקח על ביצוע תפקידי המנהל הכללי ופעולותיו, ובכלל זה:

[1] יקבע את תכניות הפעולה של החברה, עקרונות למימונן וסדרי עדיפויות ביניהן;

[2] יבדוק את מצבה הכספי של החברה, ויקבע את מסגרת האשראי שהחברה רשאית ליטול;

[3] יקבע את המבנה הארגוני ואת מדיניות השכר;

[4] יהא רשאי להחליט על הנפקה של סדרת אגרות חוב;

[5] יהיה אחראי לעריכת הדוחות הכספיים ולאישורם;

[6] ידווח לאסיפה השנתית על מצב ענייני החברה ועל תוצאותיה העסקיות, כאמור בסעיף 173 לחוק החברות.

[7] ימנה ויפטר את המנהל הכללי;

[8] יחליט בפעולות ובעסקאות הטעונות אישורו לפי הוראות סעיפים 255 ו- 268 עד 275 לחוק החברות;

[9] רשאי להקצות מניות וניירות ערך המירים למניות עד גבול הונה הרשום של החברה, כמפורט בתקנה 6(ז) לעיל;

[10] רשאי להחליט על חלוקת דיבידנד ורכישת מניות החברה על-ידי החברה כאמור בתקנה 33 להלן;

[11] יחווה דעתו על הצעת רכש מיוחדת כאמור בסעיף 329 לחוק החברות;

[12] 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 השאר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילות החברה ומורכבות פעילותה, וכפוף למספר הדירקטורים שנקבע בתקנון.

[ב] סמכויות הדירקטוריון על-פי תקנות 22(א)(1) עד 22(א)(12) לעיל אינן ניתנות להאצלה למנהל הכללי, למעט כמפורט בסעיף 288(ב)(2) לחוק החברות.

[ג] מבלי לגרוע מהסמכויות המוקנות לדירקטוריון על-פי כל דין או על-פי התקנון, מוקנות לדירקטוריון סמכויות נוספות כדלקמן:

[1] למנות אדם, בני אדם או תאגיד, לשם קבלה והחזקה בנאמנות עבור החברה של רכוש כלשהו השייך לחברה או אשר לחברה יש עניין בו, או לכל מטרה אחרת, ולבצע ולעשות את כל הפעולות, המעשים והדברים הדרושים בקשר לכל נאמנות כזו, וכן לדאוג לתשלום שכרם של נאמן או נאמנים אלו;

[2] לפתוח, לנהל, להגן, להתפשר או לזנוח כל הליכים משפטיים מטעם החברה או נגדה או נגד פקידיה או הנוגעים באופן אחר לענייניה וכן להתפשר ולהאריך את הזמן לפירעון או לסילוק כל חוב המגיע או תביעות או דרישות על-ידי החברה או נגדה;

[3] למסור לבוררות כל תביעה או דרישה של החברה או נגדה;

[4] למנות וכן, לפי שקול דעתו, להסיר או להשעות מנהל כללי, נושא משרה, עובד אחר או מורשה, בין אם הם מועסקים בקביעות או זמנית או לשירותים מיוחדים, כפי שהדירקטוריון ימצא מפעם לפעם לנכון, וכן להגדיר את סמכויותיהם וחובותיהם ולקבוע את משכורותיהם ושכרם ולדרוש בטוחות, באותם המקרים ובאותם הסכומים כפי שהדירקטוריון ימצא לנכון.

[5] הדירקטוריון רשאי להסמיך את המנהל הכללי, באופן קבוע או חד פעמי, למנות נושאי משרה ועובדים אחרים, להגדיר סמכויותיהם וחובותיהם ולקבוע את משכורתם ותנאי עבודתם.

[6] בכל זמן ומזמן לזמן, למנות על-פי יפויי כח כל אדם להיות בא כוחה של החברה לאותן מטרות ובאותם כוחות, סמכויות וכן שקולי דעת (אשר לא יעלו על אלה המסורים או הניתנים לשימוש על-ידי הדירקטוריון על-פי תקנון זה) ולאותה תקופה וכפוף לאותם התנאים כפי שהדירקטוריון ימצא לנכון מזמן לזמן וכל מינוי כזה יוכל להינתן, אם הדירקטוריון ימצא לנכון, לחברי דירקטוריון או למישהו ממנו, או לחברה כלשהי או לחבריה, הדירקטוריון שלה, מורשיה או מנהליה של כל חברה או פירמה או למי שנקבע על-ידי כל חברה או פירמה או באופן אחר לכל חבר אנשים שנתמנה, ובין אם נתמנה במישרין או בעקיפין, על-ידי הדירקטוריון.

[7] הדירקטוריון יהא רשאי למנות מטעם החברה עורך דין או עורכי דין בישראל או מחוצה לה לייצג את החברה בפני כל בית משפט, בורר, גופים שיפוטיים ומעין-שיפוטיים, גופים או משרדים ממשלתיים, עירוניים או אחרים בישראל או מחוצה לה, ולהקנות לכל עורך דין אותן הסמכויות שהדירקטוריון יראה אותן לנאותות, לרבות הסמכות להאציל את סמכויותיו, כולן או מקצתן, לאחר או לאחרים.

הדירקטוריון רשאי להאציל סמכות זאת דרך קבע או באופן חד פעמי למנהל הכללי.

[8] הדירקטוריון רשאי לפי שיקול דעתו, בכל זמן, ללוות או להבטיח כל סכום או סכומים באותם אופנים, מועדים ותנאים כפי שימצא לנכון, ובכלל זה על-ידי הוצאת אגרות חוב או סדרת אגרות חוב, בין מובטחות ובין שאינן מובטחות, או כפוף לכל משכנתא, שעבוד או כל בטחון אחר של המפעל או הרכוש של החברה, כולו או מקצתו, בין קיים ובין עתידי, לרבות הון המניות שטרם נדרש תשלומו והון המניות שנדרש תשלומו אך טרם שולם.

23. <u>יושב ראש הדירקטוריון</u>

[א] דירקטוריון החברה יבחר אחד מחבריו לכהן כיושב ראש הדירקטוריון.

[ב] יושב ראש הדירקטוריון יבחר על-ידי חברי הדירקטוריון בישיבת הדירקטוריון הראשונה לאחר האסיפה השנתית או בישיבת הדירקטוריון שמינתה אותו לכהן כדירקטור, ויכהן כיושב ראש הדירקטוריון, כל עוד לא הוחלט אחרת על-ידי הדירקטוריון או עד להפסקת כהונתו כדירקטור.

24. <u>כינוס ישיבות דירקטוריון</u>

[א] הדירקטוריון יתכנס לישיבות לפי צרכי החברה, ולפחות אחת לשלושה חודשים.

[ב] יושב ראש הדירקטוריון רשאי לכנס את הדירקטוריון בכל עת, ולדרישת כל אחד מאלה:

[1] שני דירקטורים;

[2] דירקטור אחד - אם נתקיים האמור בסעיף 257 לחוק החברות;

[ג] מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יושב ראש הדירקטוריון יכנס את הדירקטוריון אם הצריכו הודעה או דיווח של המנהל הכללי על-פי סעיף 122(ד) לחוק החברות, או דיווח של רואה החשבון המבקר של החברה על-פי סעיף 169 לחוק החברות, פעולה של הדירקטוריון.

[ד] לא כונסה ישיבת דירקטוריון תוך 14 ימים ממועד הדרישה כאמור בתקנה 24(ב) לעיל, או ממועד הדיווח של המנהל הכללי או של רואה החשבון המבקר על-פי תקנה 24(ג) לעיל, יהיו רשאים כל אחד מהמנויים בתקנות הנ"ל לכנס ישיבת דירקטוריון לצורך אותו עניין.

[ה] הודעה על ישיבת דירקטוריון תימסר לכל חברי הדירקטוריון בכתב ובעל-פה, זמן סביר לפני מועד הישיבה.

[ו] ההודעה תימסר בכתב או באמצעות פקסימיליה או בדואר אלקטרוני או באמצעי תקשורת אחרים והכל למען או למספר פקסימיליה או לכתובת דואר אלקטרוני או הכתובת אליה ניתן לשלוח הודעות באמצעי תקשורת אחרים, לפי העניין, שמסר הדירקטור מראש לחברה עם מינויו או בהודעה בכתב לאחר מכן. יצוינו בהודעה כאמור מועד הישיבה והמקום בו תתכנס, וכן פירוט סביר של הנושאים שעל סדר היום.

[ז] על אף האמור בתקנה 24(ה) לעיל, רשאי הדירקטוריון במקרים דחופים ובהסכמת רוב הדירקטורים, להתכנס לישיבה ללא הודעה.

25. <u>ישיבות הדירקטוריון ואופן ניהולן</u>

[א] סדר היום של ישיבות הדירקטוריון ייקבע בידי יושב ראש הדירקטוריון, והוא יכלול נושאים שקבע יושב הראש, נושאים שנקבעו כאמור בתקנות 24(ב) ו- 24(ג) לעיל וכל נושא שדירקטור או המנהל הכללי ביקשו מיושב ראש הדירקטוריון, זמן סביר בטרם כינוס ישיבת דירקטוריון, לכלול בסדר היום.

[ב] יושב ראש הדירקטוריון ינהל את ישיבות הדירקטוריון. נעדר יושב ראש הדירקטוריון מישיבה, יבחר הדירקטוריון באחד מחבריו לנהל את הישיבה ולחתום על פרוטוקול הדיון.

[ג] הדירקטוריון רשאי לקיים ישיבות באמצעות שימוש בכל אמצעי תקשורת ובלבד שכל הדירקטורים המשתתפים יכולים לשמוע זה את זה בו בזמן.

[ד] הדירקטוריון רשאי לקבל החלטות אף ללא התכנסות בפועל, ובלבד שכל הדירקטורים הזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בעניין שהובא להחלטה הסכימו שלא להתכנס לדיון באותו עניין.

[ה] התקבלו החלטות כאמור בתקנה 25(ד) לעיל, ייערך פרוטוקול בכתב של ההחלטות, לרבות ההחלטה שלא להתכנס, וייחתם בידי יושב ראש הדירקטוריון.

[ו] יושב ראש הדירקטוריון יהא אחראי לביצוע הוראות אלו.

[ז] המניין החוקי לפתיחת ישיבת דירקטוריון יהיה רוב חברי הדירקטוריון.

[ח] לכל ישיבה של הדירקטוריון שנוכח בה מנין חוקי, תהיה הרשות לקיים את כל הסמכויות, יפויי הכוח ושיקולי הדעת הנתונים באותו זמן בידי הדירקטוריון או המופעלים על-ידיו בדרך כלל.

.26 **<u>הצבעה בדירקטוריון</u>**

[א] בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור.

[ב] החלטות בדירקטוריון תתקבלנה ברוב רגיל; ליושב ראש הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף.

[ג] דירקטור בכשירותו ככזה יפעיל שיקול דעת עצמאי בהצבעה בדירקטוריון, לא יהיה צד להסכם הצבעה ויראו באי-הפעלת שיקול דעת עצמאי כאמור או בהסכם כזה הפרת חובת אמונים של הדירקטור.

[ד] פרוטוקול שאושר ונחתם בידי הדירקטור שניהל את הישיבה, ישמש ראיה לכאורה לאמור בו.

.27 **<u>ועדות הדירקטוריון</u>**

[א] דירקטוריון החברה רשאי להקים ועדות דירקטוריון. בועדת דירקטוריון שהדירקטוריון אצל לה מסמכויותיו, לא יכהן מי שאינו חבר דירקטוריון. בועדת דירקטוריון שתפקידה לייעץ לדירקטוריון או להמליץ בלבד, יכול שיכהנו גם מי שאינם חברי דירקטוריון (להלן: "**ועדת דירקטוריון**").

[ב] החלטה שהתקבלה או פעולה שנעשתה בועדת דירקטוריון על-פי סמכות שהואצלה לה מסמכויות הדירקטוריון, כמוה כהחלטה שהתקבלה או פעולה שנעשתה בדירקטוריון.

[ג] ועדת דירקטוריון תדווח לדירקטוריון באופן שוטף על החלטותיה או המלצותיה. החלטות או המלצות של ועדת דירקטוריון הטעונות את אישור הדירקטוריון, יובאו לידיעת הדירקטורים זמן סביר לפני הדיון בדירקטוריון.

[ד] תקנות 24 עד 26 יחולו, בשינויים המחויבים, גם על כינוס ישיבות ועדת דירקטוריון ואופן ניהולן.

[ה] דירקטוריון החברה לא יהיה רשאי להאציל מסמכויותיו לועדת דירקטוריון בנושאים שלהלן:

[1] קביעת מדיניות כללית לחברה;

[2] חלוקה, כהגדרתה בסעיף 1 לחוק החברות, אלא אם מדובר ברכישה של מניות החברה בהתאם למסגרת שהותוותה מראש בידי הדירקטוריון;

[3] קביעת עמדת הדירקטוריון בעניין הטעון אישור האסיפה כללית או מתן חוות דעת על-פי סעיף 329 לחוק;

[4] מינוי דירקטורים, אם הדירקטוריון רשאי למנותם;

[5] הנפקה או הקצאה של מניות או של ניירות ערך המירים למניות או הניתנים למימוש למניות או של סדרת אגרות חוב, למעט כמפורט בסעיף 288(ב) לחוק החברות;

[6] אישור הדוחות הכספיים;

[7] אישור לעסקאות ופעולות הטעונות אישור הדירקטוריון לפי הוראות סעיפים 255 ו- 268 עד 275 לחוק.

הדירקטוריון רשאי להקים ועדות בנושאים המנויים לעיל לשם המלצה בלבד.

[ו] הדירקטוריון רשאי לבטל ועדת דירקטוריון שמונתה על-ידיו, ואולם אין בביטול כדי לפגוע בתוקפה של החלטה של ועדת דירקטוריון שהחברה פעלה על-פיה כלפי אדם אחר אשר לא ידע על ביטולה.

.28 **<u>ועדת ביקורת</u>**

[א] דירקטוריון החברה ימנה מבין חבריו ועדת ביקורת, והוראות תקנה 27 לעיל תחולנה עליה, בשינויים המחויבים.

[ב] מספר חברי ועדת הביקורת לא יפחת משלושה וחבריה ימונו על-פי סעיף 115 לחוק.

[ג] המבקר הפנימי של החברה יקבל הודעות על קיום ישיבות של ועדת הביקורת ויהיה רשאי להשתתף בהן. המבקר הפנימי יהיה רשאי לבקש מיושב ראש ועדת הביקורת לכנס את הוועדה לדיון בנושא שפירט בדרישתו, ויושב ראש ועדת הביקורת יכנסה תוך זמן סביר ממועד הבקשה, אם ראה טעם לכך.

[ד] הודעה על קיום ישיבת ביקורת שבה עולה נושא הנוגע לביקורת הדוחות הכספיים תומצא לרואה החשבון המבקר של החברה, שיהיה רשאי להשתתף בה.

.29 **<u>מנהל כללי</u>**

[א] הדירקטוריון יוכל מפעם לפעם למנות אדם אחד או יותר, בין אם הוא דירקטור ובין אם לאו, כמנהל כללי או כמנהלים כלליים של החברה, אם למועד קבוע או ללא הגבלת זמן, והוא יכול מדי פעם בפעם, בהתחשב עם תנאי כל חוזה בינו או ביניהם לבין החברה, לשחרר אותו או אותם ממשרתם ולמנות אחר או אחרים במקומו או במקומם.

[ב] המנהל הכללי אחראי לניהול השוטף של ענייני החברה במסגרת המדיניות שקבע הדירקטוריון וכפוף להנחיותיו, והוא יהיה נתון לפיקוחו של הדירקטוריון. למנהל הכללי תהיינה כל סמכויות הניהול והביצוע שהוקנו לו בחוק או בתקנון זה, כל סמכויות הניהול והביצוע שלא הוקנו בחוק או בתקנון זה לאורגן אחר של החברה וכן כל סמכות שהוקנתה לו על-ידי הדירקטוריון.

[ג] כפוף להוראות כל דין, לרבות סעיף 92 לחוק החברות, הדירקטוריון יוכל מדי פעם בפעם להאציל למנהל כללי באותה שעה אותן הסמכויות שהוא פועל לפיהן על-פי תקנון זה, כפי שימצא לנכון ויוכלו להעניק סמכויות שתופעלנה לאותן המטרות והצרכים ובאותם הזמנים והתנאים ובאותן ההגבלות, כפי שימצא לנכון. כן יוכל להאציל סמכויות אלו בין באופן מקביל לסמכויותיו של הדירקטוריון, או במקום כולן או מקצתן, והוא רשאי מפעם לפעם לבטל, לשנות ולהחליף כל סמכות כזו או כולן גם יחד.

[ד] המנהל הכללי רשאי, באישור הדירקטוריון, להאציל לאחר, הכפוף לו, מסמכויותיו.

[ה] המנהל הכללי יגיש לדירקטוריון דין וחשבון על הפעילות השוטפת של החברה במועדים ובהיקף שיקבע לכך הדירקטוריון. יושב ראש הדירקטוריון רשאי, ביוזמתו או לפי החלטת הדירקטוריון, לדרוש מהמנהל הכללי דין וחשבון בנוגע לעסקי החברה.

.30 **<u>נושאי משרה בחברה</u>**

הדירקטוריון יהא רשאי מזמן לזמן למנות ולפטר, וכן כפוף להוראות כל דין וכאמור בתקנה 29(ג)(5) לעיל, להסמיך את המנהל הכללי באופן קבוע או חד פעמי למנות נושאי משרה ועובדים אחרים, להגדיר סמכויותיהם וחובותיהם ולקבוע את משכורתם ותנאי עבודתם.

.31 **<u>ביטוח אחריות, שיפוי ופטור</u>**

[א] כפוף להוראות חוק החברות, החברה תהא רשאית להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה, בשל חבות שתוטל עליו עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה, בכל אחד מאלה:

[1] הפרת חובת זהירות כלפי החברה או כלפי אדם אחר;

[2] הפרת חובת אמונים כלפיה, ובלבד שנושא המשרה פעל בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה;

[3] חבות כספית שתוטל עליו לטובת אדם אחר;

[4] הוצאות שהוציא בקשר עם הליך מנהלי שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין;

[5] תשלום לנפגע הפרה בקשר עם הליך מנהלי כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך (**"תשלום לנפגע הפרה"**).

במידה וחוזה הביטוח יכסה גם את אחריותה של החברה, תהא לנושאי המשרה זכות קדימה על פני החברה בקבלת תגמולי ביטוח.

[ב] כפוף להוראות החוק, החברה רשאית לשפות נושא משרה בה בשל חבות או הוצאה, כמפורט להלן, שהוטלה עליו או שהוציא עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה:

[1] חבות כספית שהוטלה עליו לטובת אדם אחר על-פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט;

[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 –

א) סיום הליך ללא הגשת כתב אישום בענין 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;

ב) "חבות כספית כחלופה להליך פלילי" - חבות כספית שהוטלה על-פי חוק כחלופה להליך פלילי, לרבות קנס מנהלי לפי חוק העבירות המינהליות, התשמ"ו-1985, קנס על עבירה שנקבעה כעבירת קנס לפי הוראות חוק סדר הדין הפלילי, עיצום כספי או כופר;

[3] הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא משרה 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 בו הורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית.

[4] חבות כספית שהוטלה על נושא המשרה עבור נפגעי ההפרה במסגרת הליך אכיפה מנהלית כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך;

[5] חבות כספית שהוטלה על נושא המשרה עבור נפגעי ההפרה במסגרת הליך אכיפה מנהלית כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך;

[6] הוצאות שהוציא נושא משרה בקשר עם הליך אכיפה מנהלית שהתנהל בעניינו לפי פרק ח' 3, ח' 4 או ט' 1 לחוק ניירות ערך וכן הליך לפי סימן ד' לפרק רביעי לחלק התשיעי לחוק החברות, כפי שיתוקנו מעת לעת, לרבות הוצאות התדיינות סבירות ובכלל זה שכר טרחת עורך דין;

[7] הוצאות שהוציא נושא משרה בקשר להליך לפי חוק ההגבלים העסקיים שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין;

[8] הוצאות, לרבות הוצאות התדיינות סבירות ושכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא משרה בקשר עם הליכים בהתאם לפרק ז'-1 לחוק התחרות הכלכלית תשמ"ח- 1988, כפי שיתוקן מעת לעת;

[9] תשלום לנפגע הפרה;

[10] כל חבות או הוצאה אחרת אשר בשלה מותר ו/או יהיה מותר לשפות אחריות של נושא משרה על פי כל דין, כפי שיתוקן מעת לעת;

שיפוי כאמור לעיל, יכול שינתן: מראש או בדיעבד, ובלבד ששיפוי מראש לפי סעיף 31[ב][1], יוגבל 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 הענין, ובתנאי שסכום כאמור לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה בעת תשלום השיפוי.

[ג] אין בהוראות דלעיל, ולא יהיה בהן, כדי להגביל את החברה בכל דרך שהיא לעניין התקשרותה בחוזה ביטוח ו/או לעניין שיפוי:

[1] בקשר למי שאינם נושאי משרה בחברה, לרבות עובדים, קבלנים או יועצים של החברה שאינם נושאי משרה בה;

[2] בקשר לנושאי משרה בחברה - במידה שהביטוח ו/או השיפוי אינם אסורים במפורש לפי כל דין.

[ד] כפוף להוראות החוק, החברה רשאית לפטור מראש נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה.

[ה] על אף האמור בסעיף [ד] לעיל, חברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה או בקשר עם החלטה או עסקה שלבעלי השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי.

32. <u>מבקר פנימי ורואה חשבון מבקר</u>

[א]

[1] דירקטוריון החברה ימנה מבקר פנימי לפי הצעת וועדת הביקורת.

[2] יושב ראש הדירקטוריון יהיה הממונה הארגוני על המבקר הפנימי.

[3] המבקר הפנימי יגיש את הצעתו לתכנית עבודה שנתית או תקופתית לאישור ועדת הביקורת, וועדת הביקורת תאשר אותה בשינויים הנראים לה.

[4] המבקר הפנימי יגיש דין וחשבון על ממצאיו ליושב ראש הדירקטוריון, למנהל הכללי וליושב ראש וועדת הביקורת; דין וחשבון לפי סעיף 150 לחוק החברות, יימסר על-ידי המבקר הפנימי למי שהטיל עליו את עריכת הביקורת.

[5] כהונתו של מבקר פנימי לא תופסק, אלא על-פי הוראות סעיף 153 לחוק החברות.

[ב]

[1] האסיפה הכללית תמנה רואה חשבון מבקר לחברה. רואה חשבון מבקר ישמש בתפקידו עד תום האסיפה השנתית העוקבת לזו שבה מונה. האסיפה הכללית תהא רשאית בהחלטתה למינוי רואה חשבון מבקר לקבוע כי תקופת מינויו תהיה ארוכה יותר משנה אחת, והכל כפוף להוראות סעיף 154(ב) לחוק החברות.

[2] חברה רשאית למנות כמה רואי חשבון מבקרים שיבצעו במשותף את פעולת הביקורת.

[3] מונה לחברה רואה חשבון מבקר יקבע הדירקטוריון את שכרו עבור פעולת הביקורת, לפי שיקול דעתו. הדירקטוריון ידווח לאסיפה הכללית השנתית על תנאי ההתקשרות של רואה החשבון המבקר בעבור שירותים נוספים לרבות תשלומים והתחייבויות של החברה כלפי רואה החשבון.

[4] שכרו של רואה החשבון המבקר עבור שירותים נוספים שאינם פעולת ביקורת, ככל שידרשו, ייקבע על-ידי הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו.

33. אישור עסקה שאינה חריגה

כפוף להוראות חוק החברות, עסקה של החברה עם נושא משרה בה וכן עסקה של החברה עם אדם אחר שלנושא משרה בחברה יש בה עניין אישי, ואשר אינן עסקאות חריגות, תאושרנה על-ידי הדירקטוריון או על-ידי ועדת הביקורת או על-ידי נושא משרה בחברה שאין לו עניין אישי בעסקה (ובלבד שנושא משרה כאמור לא יאשר התקשרויות שעניינן תנאי כהונה והעסקה של נושאי משרה). אישור כאמור יכול שיהיה בין חד פעמי לעסקה מסוימת ובין כללי לסוג מסוים של עסקאות.

34. <u>חלוקה, חלוקת דיבידנד ומניות הטבה</u>

[א] חלוקה, חלוקת דיבידנד והקצאת מניות הטבה תעשה כפוף להוראות החוק וכפוף להוראות תקנון זה כדלקמן:

[1] החלטה על חלוקה, חלוקת דיבידנד והקצאת מניות הטבה תתקבל בדירקטוריון החברה.

[2] חלוקת דיבידנד לבעלי מניות בחברה תעשה לכל בעלי המניות בחברה באופן יחסי לערך הנקוב של כל מניה, אלא אם נקבעו בתקנון זה, על תיקוניו, במפורש כללים לעניין קדימות בזכאות לקבלת דיבידנד לסוג מניות זה או אחר.

[3] הדירקטוריון רשאי לנכות מכל דיבידנד או זכויות הנאה אחרות, אותם סכומים שבעל מניה שבגינה משתלם דיבידנד או ניתנות זכויות הנאה אחרות חייב לחברה, בגין אותה מניה, בין שהגיע זמן פירעונם ובין שטרם הגיע.

[ב] החברה רשאית להנפיק ניירות ערך ניתנים לפדיון, הכל כפוף להוראות סעיף 312 לחוק וכפי שיקבע בתנאי ההנפקה של ניירות ערך בני פדיון כאמור. הסמכות להנפקת ניירות ערך ניתנים לפדיון נתונה לדירקטוריון החברה.

[ג] הדירקטוריון רשאי, כפי שיראה מועיל ונכון בעיניו, למנות נאמנים או קרואי שם עבור מחזיקי תעודות מניה למוכ"ז אשר משך תקופה, כפי שיקבע הדירקטוריון, לא פנו לחברה לשם קבלת דיבידנדים, מניות או זכויות הנאה אחרות מכל תיאור וסוג, וכן עבור אותם מחזיקי מניות רשומות על שם אשר לא הודיעו לחברה על שינויי כתובתם ואשר לא פנו לחברה לשם קבלת דיבידנדים, מניות או זכויות הנאה אחרות משך תקופה כאמור לעיל. קרואי שם או נאמנים אלה ימונו לשם מימוש, גבייה או קבלה של דיבידנדים, מניות וזכויות כאמור, לחתום על מניות שטרם הונפקו המוצעות לבעלי המניות, אך לא יהיו רשאים להעביר או להמחות את המניות בגינן הם מונו או להצביע מכוחן או להעביר או להמחות זכויות שהם מחזיקים כאמור. בכל תנאי נאמנות או מנוי קרואי שם, יותנה על-ידי החברה שלפי דרישה ראשונה מאת מחזיק מניה בגינה מכהנים הנאמנים או קרואי השם, יהיו חייבים הנאמנים או קרואי השם להחזיר לאותו מחזיק מניה או למי שהחברה תורה את המניה הנדונה ואת כל אותן הזכויות המוחזקות בידיהם עבורו, הכל לפי העניין. כל פעולה וסידור שיעשו על-ידי קרואי שם או נאמנים אלה וכל הסכם בין הדירקטוריון וקרואי שם או נאמנים אלה יהיו בני תוקף ויחייבו את כל הנוגעים בדבר.

[ד] הדירקטוריון רשאי לקבוע מדי פעם בפעם את אופן תשלום הדיבידנדים או חלוקת מניות ההטבה וכל זכויות אחרות והסדורים הקשורים בקשר לכך הן לגבי מחזיקי מניות רשומות על שם והן לגבי מחזיקי מניות למוכ"ז. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, רשאי הדירקטוריון לשלם כל דיבידנדים או כספים בגין מניות על-ידי משלוח שיק על-ידי דואר לכתובתו של מחזיק המניות כפי שהיא רשומה במרשם בעלי המניות של החברה.

35. <u>דרישת תשלום</u>

[א] הדירקטוריון יוכל מזמן לזמן, לפי שיקול דעתו או כפוף להוראות שיקבעו בתנאי הקצאת המניות, אם נקבעו, להגיש לבעלי המניות דרישות תשלום על חשבון הכספים אשר טרם סולקו עבור המניות המוחזקות על-ידי בעלי המניות כפי שיראה בעיני הדירקטוריון למתאים, ובלבד שתינתן הודעה מוקדמת בת ארבעה עשר יום לפחות על כל דרישת תשלום, וכל בעל מניות יהא חייב לשלם את הסכום הנדרש ממנו כאמור במועדים ובמקומות שייקבעו על-ידי הדירקטוריון.

[ב] מחזיקים משותפים במניה יהיו חייבים, ביחד ולחוד, לשלם את דרישות התשלום והשעורים בקשר לדרישות כאלה.

[ג] מקום שדרישת תשלום או שיעור המגיע על חשבון מניה לא שולם, יהיה מחזיק המניה או האדם שלו היא הוקצתה חייב לשלם הפרשי הצמדה וריבית על סכום דרישת התשלום או השיעור כפי שיקבע על-ידי הדירקטוריון החל מן היום שנועד לפירעון וכלה ביום הפירעון, אולם הדירקטוריון רשאי לוותר על הפרשי ההצמדה או על הרבית או על מקצתם.

[ד] כל סכום אשר לפי תנאי ההקצאה של מניה חייב להיפרע בזמן ההקצאה או ביום קבוע, בין על חשבון ערכה הנקוב המניה ובין עבור פרמיה, ייחשב בתקנון זה לדרישת תשלום שנעשתה כדין ויום הפירעון הוא היום הקבוע לתשלום, ובמקרה של אי תשלום יחולו כל סעיפי תקנון זה הדנים בתשלום הפרשי הצמדה וריבית והוצאות, חילוט וכדומה וכל יתר הוראות התקנון הקשורות לעניין, כאילו סכום זה נדרש כדין.

[ה] הדירקטוריון, אם ימצא לנכון, רשאי לקבל מבעל מניות הרוצה לשלם את כל הכספים המגיעים על חשבון מניותיו, או כל חלק מהם, בנוסף לסכומים שתשלומם נדרש למעשה, וכן רשאי הוא לשלם לו ריבית והפרשי הצמדה על הסכומים אשר שולמו מראש או על אותו חלק מהם העולה על הסכום אשר בזמן הנדון נדרש על חשבון המניות שביחס אליהן נעשה התשלום מראש, בשיעור שהדירקטוריון ובעל המניות יסכימו עליו, וזאת בנוסף לדיבידנד המשתלם, אם יהיה, על אותו החלק המשולם של המניה שביחס אליה נעשה התשלום מראש.

36. <u>חילוט מניות</u>

[א] לא מילא בעל מניות (להלן בתקנה זו: "**החייב**") אחר דרישת תשלום כולה או מקצתה, על-פי ההוראות הקבועות בתקנה 35 לעיל, רשאי הדירקטוריון, בכל עת לאחר מכן, לחלט כל מניה שביחס אליה ניתנה לחייב הודעה בדבר דרישת תשלום.

[ב] כפוף להוראות כל דין, חילוט מניה יגרור עמו בעת החילוט ביטול כל זכות בחברה וכל תביעה או דרישה כלפיה ביחס למניה.

[ג] חילוט מניה בחברה יכלול את כל הדיבידנדים של אותה המניה אשר לא שולמו לפני החילוט, אף אם הוכרזו.

[ד] הדירקטוריון רשאי למכור, להקצות מחדש או להעביר באופן אחר כל מניה שחולטה באותו אופן כפי שיחליט, עם או בלי כל סכום שנפרע על המניה או שנחשב כנפרע עליה. מניות שחולטו וטרם נמכרו תהיינה מניות רדומות, כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות.

[ה] עלתה התמורה שנתקבלה בשל מכירת המניות שחולטו על התמורה שלה התחייב החייב, יהיה זכאי החייב להשבת התמורה החלקית שנתן בעבורן, אם הייתה כזו, ובלבד שהתמורה שתיוותר בידי החברה לא תפחת ממלוא התמורה שלה התחייב החייב, בתוספת ההוצאות שנלוו למכירה.

[ו] הדירקטוריון רשאי בכל עת לגבות את הכספים שהתקבלו בעקבות החילוט או כל חלק מהם כפי שיראה בעיניו אך לא תהא עליו חובה לעשות כן.

.37 <u>מרשם בעלי מניות</u>

[א] החברה תנהל מרשם בעלי מניות אשר יכלול את הפרטים הבאים:

[1] שמו, מספר זהותו ומענו של כל בעל מניה, הכל כפי שנמסר לחברה;

[2] כמות המניות וסוג המניות בבעלותו של כל בעל מניה, בציון ערכן הנקוב, ואם טרם שולם על חשבון התמורה שנקבעה למניה סכום כלשהו- הסכום שטרם שולם;

[3] תאריך הקצאתן של המניות או מועדי העברתן לבעל המניות, לפי העניין;

[4] סומנו המניות במספרים סידוריים, תציין החברה, לצד שמו של בעל מניות את מספר המניות הרשומות על שמו;

[ב] היו בחברה מניות רדומות כאמור בסעיף 308 בחוק החברות, יצוין במרשם גם מספרן והתאריך שבו הפכו לרדומות, הכל כפי שידוע לחברה.

לגבי מניות שאינן מקנות זכויות הצבעה לפי סעיף 309(ב) או לפי סעיף 333(ב) לחוק החברות – גם את מספרן ואת התאריך שבו הפכו למניות שאינן מקנות זכויות הצבעה, הכל כפי שידוע לחברה.

[ג] מנהלת החברה מרשם בעלי מניות נוסף, כאמור בתקנה 37 להלן, תציין את מספר המניות הרשומות במרשם בעלי המניות הנוסף את מספריהן, אם סומנו המניות במספרים סידוריים.

[ד] החברה תשנה את רישום הבעלות במניות במרשם בעלי המניות, כאמור בתקנה 37(א), בכל אחד מן המקרים המנויים להלן:

[1] נמסר לחברה כתב העברה של המניה בחתימתם של המעביר והנעבר, ודרישות התקנון לעניין העברת מניות נתקיימו;

[2] נמסר לחברה צו של בית משפט לתיקון המרשם;

[3] הוכח לחברה כי נתקיימו תנאים שבדין להסבתה של הזכות;

[4] התקיים תנאי אחר שעל-פי התקנון די בו כדי לרשום שינוי במרשם בעלי המניות.

[ה] החברה תהא רשאית לסגור את מרשם בעלי המניות למשך זמן סביר שייקבע על-ידי הדירקטוריון ובלבד שלא יעלה על 30 יום בכל שנה. על סגירת מרשם בעלי המניות תפרסם החברה הודעה, לפחות 7 ימים מראש.

.38 <u>מרשם בעלי מניות מהותיים ומרשם בעלי מניות נוסף מחוץ לישראל</u>

[א] במרשם בעלי המניות המהותיים יישמרו הדיווחים שקיבלה החברה לפי חוק ניירות ערך בדבר אחזקותיהם של בעלי מניות מהותיים במניות החברה.

[ב] החברה רשאית לנהל מרשם בעלי מניות נוסף מחוץ לישראל ויחולו לעניין זה הוראות סעיף 138 לחוק החברות.

.39 <u>החותם, החותמת וסמכות החתימה</u>

[א] החברה תוכל לקבוע חותמת או חותמות גומי להטבעה על מסמכים, והדירקטוריון ידאג לכך שכל חותמת כזו תשמר במשמרת בטוחה;

[ב] הדירקטוריון יוכל להסמיך כל אדם לפעול או לחתום בשם החברה, ופעולתו וחתימתו תחייבנה את החברה, בתנאי שפעל וחתם בגדר סמכותו;

[ג] הדירקטוריון מוסמך להשתמש ולהחזיק חותם לשימוש בחוץ לארץ, ולהורות על דרכי השימוש בו.

.40 **<u>חשבונות</u>**

על הדירקטוריון לדאוג להנהלת חשבונות ולפרסום דוחות כספיים כקבוע בהוראות סעיפים 171 עד 175 לחוק החברות והוראות כל דין אחר החל על החברה.

.41 **<u>תרומות</u>**

החברה תהא רשאית לתרום סכום סביר למטרה ראויה, אף אם התרומה אינה במסגרת שיקוליה העסקיים של החברה. דירקטוריון החברה יהיה מוסמך על ביצוע תקנה זו.

.42 **<u>ניהול פרוטוקולים</u>**

החברה תערוך פרוטוקולים של ההליכים בישיבות האסיפות הכלליות, אסיפות סוג, ישיבות דירקטוריון וישיבות של ועדות דירקטוריון, ותשמור אותם במשרדה הרשום או במען אחר בישראל שעליו הודיעה החברה לרשם, לתקופה של 7 שנים ממועד הישיבה.

.43 **<u>הודעות</u>**

[א] הודעות ומסמכים אחרים שיש למסרם לבעלי מניות או למי מהם, יכולים להימסר על-ידי החברה לכל בעל מניות בין באופן אישי ובין על-ידי משלוח בדואר רשום במכתב מבויל כדבעי, הממוען לפי הכתובת הרשומה של אותו בעל מניות במרשם בעלי המניות או על-ידי מתן הודעה לבעלי מניות או זכויות אחרות מכל סוג שהוא על-ידי פרסום בשני עיתונים עבריים יומיים המופיעים בישראל בשפה העברית ובעלי תפוצה סבירה, ובמקרה של פרסום כאמור יבוא הפרסום במקום מסירת הודעה אישית או בדואר.

[ב] כל הודעה שיש לתתה לבעלי מניות, ביחס למניות משותפות, תינתן למי מביניהם ששמו נזכר לראשונה במרשם בעלי המניות, וכל הודעה שניתנה באופן זה תהא הודעה מספקת לבעלי המניות. לחילופין, תימסר הודעה על-ידי פרסום בשני עיתונים עבריים יומיים המופיעים בישראל בשפה העברית ובעלי תפוצה סבירה.

[ג] כל בעל מניות הרשום במרשם בעלי המניות לפי כתובת בין בארץ ובין בחו״ל, שיתן לחברה מפעם לפעם כתובת שלפיה אפשר למסור לו הודעות, יהיה זכאי שימסרו לו לפי אותה כתובת כל הודעה שהוא זכאי לקבלה בהתאם לתקנון זה, אולם, פרט לאמור לעיל, בעל מניות שאינו רשום במרשם בעלי המניות לפי כתובת, לא יהא זכאי לקבל כל הודעה מאת החברה.

[ד] החברה רשאית ליתן הודעה לאנשים שיש להם זכות לכל מניה כתוצאה ממיתה או מפשיטת רגל של חבר או מפסלותו, ובמקרה של תאגיד – למפרקו או כונס נכסיו, על-ידי משלוח בדואר במכתב נושא בולים הערוך אליהם בשמם לפי הכתובת (לכשישנה) שנמסרה לשם כך על-ידי אותם אנשים או (אם טרם שנמסרה כתובת כזאת) על-ידי מסירת ההודעה באותו אופן שבו היו מוסרים אותה, אלמלא קרה מקרה המוות, פשיטת הרגל, הפסילה, הפירוק או כינוס הנכסים.

[ה] כל הודעה או מסמך אחר שנמסרו או נשלחו בדואר, ייחשבו כאילו התקבלו מקץ שני ימי עסקים לאחר יום מסירתם למשלוח בבית הדואר, וכשבאים להוכיח את המסירה או את המשלוח יהא מספיק אם יוכיחו שמכתב המכיל את ההודעה או את המסמך מוען לכתובת הנכונה על-פי הרשום בחברה ונמסר למשרד הדואר במכתב מבויל.

[ו] כפוף להוראות כל דין, כשיש צורך לתת הודעה מוקדמת של מספר ימים מסוים או הודעה שכוחה יפה לאיזו תקופה שהיא, מביאים את יום המסירה בחשבון מספר הימים או התקופה.

.44 **<u>פירוק</u>**

אם החברה תפורק, בין מרצון ובין באופן אחר, יחולקו הנכסים העודפים בכפיפות להוראות כל דין לעניין פירוק ולזכויות מיוחדות הצמודות למניות, לפי סדר העדיפויות והיחס הבאים:

[א] החזר הון מניות: פרי פאסו באופן יחסי להון הנפרע, על ערכן הנקוב של המניות.

[ב] יתרת נכסי העודפים: פרי פאסו באופן יחסי להון הנפרע על ערכן הנקוב של המניות ולמטרה זו ייחשב כל סכום שלא נדרש על מניות כנפרע, ואילו כל סכום שנדרש, עמד לפירעון ולא שולם עד למועד תחילת הפירוק, לא ייכלל בהון הנפרע למטרת חלוקה זו.

פרק 5 - ייעוד התמורה

5.1 **<u>תמורת ההנפקה לתשקיף להשלמה</u>**

התמורה המיידית (ברוטו) הצפויה מהנפקת המניות על-פי התשקיף להשלמה וההודעה המשלימה (בהנחה של הנפקת מלוא כמות המניות המוצעת על-פי התשקיף) הינה כ-____ אלפי ש"ח.

סך כל ההוצאות הכרוכות בהצעת ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה והשיעור שמהוות הוצאות אלה מתמורת ההנפקה הצפויה עבור ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה, צפוי להסתכם לכ-____ אלפי ש"ח (כ-__% מתמורת ההנפקה).

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

5.2 **<u>ייעוד תמורת ההנפקה</u>**[1]

הכספים שיתקבלו מההנפקה ישמשו את החברה, יחד עם מקורותיה העצמאיים של החברה (קיימים ו/או עתידיים), לצורך מימון פעילותה העסקית ומימוש האסטרטגיה העסקית שלה (כמפורט בפרק 6 לתשקיף), לחיזוק ההון, שיפור יחסי המינוף והקטנת החוב הפיננסי של החברה, והכל כפי שיוחלט על-ידי דירקטוריון החברה מעת לעת.[2] גיוס ההון מהציבור מהווה דרך אידיאלית שתאפשר את מימון ההשבחה והפיתוח של נכסי החברה, וזאת תוך שימור זכויות הבעלות של החברה בנכסים, וללא מכירתם, והישארות בעלי השליטה בחברה כגורמים המרכזיים התורמים ממרצם ומניסיונם.

בנוסף, ובהתאם להחלטות דירקטוריון החברה כפי שיהיו מעת לעת כאמור לעיל, החברה מתכוונת לעשות שימוש בתמורת ההנפקה, בין היתר, גם בהתאם לפירוט כדלקמן:[3]

עלות חזויה (באלפי ש"ח)	מטרה	לוח זמנים חזוי
כ-25,490 (כ-20%)	רכישת הנכסים ברחוב אידלסון, תל אביב[4] אשר, נכון למועד התשקיף, מצויים בבעלותם של בעלי השליטה (לרבות הדירה הנוספת שנרכשה כמפורט בסעיף 6.7.14.2 [ג] לתשקיף).	2022
כ-14,000 (כ-10%)	פעילות שוטפת.	2022
כ-71,000[5] (כ-70%)	פירעון הלוואת הבעלים[6] אשר הועמדה לטובת החברה.	2022

כמו-כן, בהתאם לתוכנית העבודה של החברה, תקציב החברה לשנתיים הקרובות, יחולק בעיקרו בהתאם לסעיפים העיקריים הבאים: (א) בנייה – טווח של כ-30,000 עד כ-35,000 אלפי ש"ח; (ב)

---

[1] תחזיות, הערכות והנחות החברה המפורטות בסעיף זה, לרבות תקציב החברה, הוצאותיה הצפויות, השימוש שהיא צפויה לעשות בתמורת ההנפקה ולוחות הזמנים האמורים, אינן וודאיות או בשליטת החברה, והינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות אלו מבוססות, בין היתר, על ניסיונה של הנהלת החברה בתחם הפעילות, על תכנית הפעילות של החברה (אשר אינה בהכרח סופית) על הערכת הנהלת החברה ועל תנאי התקשרויות אשר עתידים להיקבע במשאים ומתנים עם צדדים שלישיים אשר לא קיימת ודאות ביחס אליהם. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנצפה או הוערך על-ידי החברה, כתוצאה ממספר גורמים, וביניהם החלטות בלתי צפויות מצד צדדים שלישיים, עלויות לא צפויות שיוצרו לחברה, הערכות מוטעות לגבי התוכניות האמורות, שינוי בתוכניות החברה, שינויים בסביבה התחרותית והעסקית, וכן מהתממשותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.12 לתשקיף.

[2] לפרטים אודות אסטרטגיית החברה נכון למועד התשקיף (אשר עשויה להשתנות בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה מעת לעת), ראה בסעיפים 6.10 לתשקיף.

[3] יובהר כי במהלך התקופה עד להשלמת ההנפקה, עשויה החברה לגייס השקעות נוספות ממשקיעים ו/או מכל גורם אחר ובהתאם לכך העלויות החזויות, כמפורט בטבלה לעיל, יכול שייעשו מתוך כספים נוספים שיעמדו לרשות החברה במועד הרלוונטי, ובהמשך לכך עשויה החברה לשנות ולייעד את תמורת ההנפקה לצרכים אחרים מאלו המפורטים לעיל. בהתאם לכך, דירקטוריון החברה יהיה רשאי מעת לעת, על-פי שיקול דעתו הבלעדי, לשנות את יעוד תמורת ההנפקה.

[4] לפרטים נוספים אודות הנכס ברחוב אידלסון – ראו סעיף 6.7.14 לתשקיף, מבנים מניבים מהותיים מאוד, בס' (ג').

[5] הלוואת הבעלים לא תיפרע לפני חלוף שישה חודשים מההנפקה ובלבד שבקופת החברה יש לפחות 110% מגובה יתרת ההלוואה במועד ההחזר.

[6] לפרטים אודות הלוואת הבעלים שהעמידו בעלי השליטה לחברה, ראה סעיף 8.4.8 לתשקיף.

תכנון וקידום פרויקטים – טווח של כ-2,000 עד כ-5,000 אלפי ש"ח; (ג) תשלומי חובה – טווח של כ-10,000 עד כ-20,000 אלפי ש"ח; (ד) פינוי דיירים מוגנים – טווח של כ-5,000 עד כ-15,000 אלפי ש"ח; ו-(ה) רכישת נכסים – טווח של כ-10,000 עד כ-25,000 אלפי ש"ח.

יצוין כי הסכומים המפורטים לעיל אינם מהווים בהכרח התחייבויות חוזיות קיימות של החברה למועד התשקיף. לפיכך, ובשים לב לתמורת ההנפקה שתגויס בפועל (ולרבות אם סך תמורת ההנפקה יפחת מסך הסכומים המפורטים לעיל), לחברה יכולת לבצע התאמות נדרשות בהיקפי ההשקעה הנדרשים ובתיעדופם, וזאת בין היתר בראי מקורות המימון שיעמדו לרשותה בפועל במהלך התקופות האמורות.

5.3 **<u>סכום מינימאלי</u>**

לא נקבע סכום תמורת הנפקה מינימאלי כתנאי להנפקת ניירות הערך המוצעים על-פי התשקיף. לפרטים אודות דרישות הבורסה כתנאי לרישום ניירות הערך המוצעים למסחר - ראה סעיף 2.4 לתשקיף.

5.4 **<u>תמורת ההנפקה בהתאם לתשקיף המדף</u>**

במועד פרסום תשקיף מדף זה החברה אינה מציעה ניירות ערך כלשהם מכוחו, ועל כן לא תהיה כל תמורה מיידית בעקבות פרסום התשקיף.

במידה שיוצעו בעתיד ניירות ערך על-פי דוחות הצעת מדף שיפורסמו מכוח תשקיף מדף זה, תמורת ההנפקה שתתקבל תשמש למחזור חוב ו/או למימון פעילותה העסקית והשקעותיה של החברה בארץ ו/או להגדלת בסיס ההון ו/או על-פי החלטות דירקטוריון החברה כפי שיתקבלו מעת לעת.

היה וייקבע ייעוד ספציפי לתמורת ההנפקה על-פי דוח הצעת המדף, שתפרסם החברה, הוא יפורט בדוח הצעת המדף.

5.5 **<u>חיתום</u>**

הצעת ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה תובטח בחלקה בחיתום, בהתאם לתקנה 11(א)(1) לתקנות אופן ההצעה. בכוונת החברה להתקשר עם לידר הנפקות (1993) בע"מ ("**החתם**") בהסכם חיתום כאמור. החתם יחתום על ההודעה המשלימה, אשר מכוחה יוצעו ניירות הערך המוצעים ויראו בחתימתו כאמור כחתימה על התשקיף. במסגרת ההודעה המשלימה יושלמו ו/או יעודכנו הפרטים החסרים בתשקיף, לרבות אך לא רק, חיתום, הפצה, ריכוז וכו'. פרטים נוספים בדבר עיקרי הסכם החיתום יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה.

פרק 6 - תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים

סעיף		עמוד
פרק א' תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה		
6.1	פעילות החברה וההתפתחות הכללית של עסקיה	1
6.2	תחומי הפעילות של החברה	5
6.3	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	5
6.4	חלוקת דיבידנדים	5
פרק ב' מידע אחר		
6.5	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה	7
6.6	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	8
פרק ג' תיאור עסקי החברה		
6.7	נדל"ן מניב – מגורים	21
6.7.1	כללי	21
6.7.2	אזורים גיאוגרפיים	21
6.7.3	שוכרים בתחום הפעילות	21
6.7.4	מדיניות רכישת נכסים והחזקתם	22
6.7.5	השפעת נגיף הקורונה (Covid-19) בישראל	22
6.7.6	מבנה התחרות וגורמי הצלחה חיוניים בתחום הנדל"ן להשקעה	22
6.7.7	חסמי כניסה ויציאה עיקריים בתחום הפעילות	22
6.7.8	מגבלות ופיקוח על פעילות החברה בתחום הפעילות	23
6.7.9	שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש שנים האחרונה	23
6.7.10	השלכות דיני המס החלים על החברה והייחודיים לתחום הפעילות	23
6.7.11	תמצית התוצאות	23
6.7.12	התאמות בין רווחים נטו המיוחסים למחזיקים בהון החברה לבין FFO המיוחס למחזיקים בהון של החברה (באלפי ש"ח; לא מבוקר)	23
6.7.13	פרמטרים כלכליים – מדינת ישראל	24
6.7.14	נכסי החברה בתחום הפעילות	24
	- מבנים מניבים מהותיים מאוד	26
	- קרקעות להשקעה מהותיות מאוד	36
פרק ד' עניינים הנוגעים לקבוצה בכללותה		
6.8	עניינים הנוגעים לקבוצה בכללותה	43
6.9	הליכים משפטיים	46
6.10	יעדים ואסטרטגיה עסקית	47
6.11	יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה	49
6.12	דיון בגורמי סיכון	49
6.13	חברות בנות וקשורות של החברה	54
6.14	הסברי דירקטוריון החברה למצב ענייני החברה (במאוחד) ליום 30 ביוני 2022	55

כמפורט בסעיף 6.1.3 בפרק זה להלן, ביום _____ 2022, בסמוך לפני מועד פרסום התשקיף, השלימה החברה (כהגדרתה להלן) הליך שינוי מבני ("**השינוי המבני**") אשר במסגרתו העבירה החברה לבעלי השליטה זכויות בנכסים מסוימים (כך שלאחר ההעברה האמורה החברה אינה מחזיקה עוד זכויות באותם נכסים) ובעלי השליטה העבירו לחברה זכויות בנכסים מסוימים, באופן בו, לאחר השינוי המבני, תחזיק החברה במלוא הזכויות (100%) בנכסים המשתייכים לפורטפוליו הנכסים שלה כמפורט בתשקיף זה להלן. לפרטים ראה ביאור 1ב' לדוחות הכספיים (פרופורמה) לימים 31 בדצמבר 2021 ו-30 ביוני 2022 המצורפים בפרק 9 לתשקיף (בפרק זה – "**הדוחות הכספיים**").
יצוין, כי תיאור פעילות החברה המובא להלן, לרבות תוצאותיה הכספיות של החברה (במאוחד) מובאים תחת הנחה כי השינוי המבני הושלם במלואו קודם לתקופות המתוארות בתשקיף ובדוחות הכספיים (as pooling), והכל אלא אם נאמר או עולה מתוכן הדברים אחרת.
בהתאם לכך, למונח "למועד התשקיף" תהא המשמעות הכוללת את השלמת העברת הזכויות המועברות כאמור לעיל.

למועד התשקיף החברה עומדת למיטב ידיעתה בתנאים הקבועים בסעיף 1(א) לתוספת הראשונה לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה, התשכ"ט-1969 ("**תקנות פרטי תשקיף**"), ומשכך, תיאור החברה ועסקיה, כפי שיפורטו להלן, הינם לתקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2019 וסיומה סמוך למועד פרסום התשקיף, אלא אם צוין מפורשות אחרת. כמו כן, החברה הינה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנה 5ג לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים ("**תקנות הדוחות**") - לפרטים ראה סעיף 1.2 לתשקיף.

בפרק זה נכללים לעיתים נתונים המבוססים על סקרים, נתונים סטטיסטיים ומחקרים שונים (לרבות ולפי העניין אשר תורגמו לשפה העברית). החברה אינה אחראית לתוכנם של סקרים, נתונים ומחקרים כאמור, אשר למיטב ידיעת החברה הינם בגדר מידע פומבי.

<u>חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה</u>

6.1 פעילות החברה וההתפתחות הכללית של עסקיה

6.1.1 <u>כללי</u>

מ.ו. השקעות בע"מ ("**החברה**") התאגדה בישראל ביום 10 במרס 1982, כחברה פרטית מוגבלת במניות על-פי פקודת החברות. החברה הוקמה על-ידי גב' נילי וינברג וד"ר משה וינברג, המחזיקים בחלקים שווים בכל הונה המונפק והנפרע של החברה ("**בעלי השליטה**"). לפרטים נוספים אודות החזקות במניות החברה ראה בסעיף 3.4 לתשקיף. מאז היווסדה ונכון למועד התשקיף, מהווה החברה חלק מפעילות משפחות בעלי השליטה שהחלה עוד בתחילת המאה ה-20, בתחום רכישה והשבחה של נדל"ן מניב בעיקר באזורי ביקוש.

כחלק מהאסטרטגיה העסקית של החברה, בכוונתה להרחיב את פעילותה בתחומי הפעילות לנכסים נוספים, על-ידי רכישה, הקמה, השבחה, פיתוח והשכרה של נדל"ן לגביו מזהה החברה פוטנציאל השבחה. פעילות החברה מתמקדת באיתור, החזקה והשבחה של נדל"ן באזורי ביקוש מרכזיים בעיקר בגוש דן. החברה מאתרת ורוכשת נכסים בעלי פוטנציאל השבחה מתוך כוונה להחזיקם לתקופה ארוכה ולהפיק מהם רווחים. לקבוצה ניסיון רב שנים בקידום וניהול תהליכי תכנון והשבחה סטטוטוריים, לרבות שינויי ייעוד, קידום תוכניות בניין עיר ("**תב"עות**"), הרחבת זכויות בנייה והשבחת נכסים לשימור.

כחלק מהאסטרטגיה של החברה ולצורך מימוש הפיתוח וההשבחה של הנדל"ן שבבעלותה, פועלת החברה גם לפינוי שוכרים מוגנים בנכסיה. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.3 לתשקיף.

לחברה זרוע תפעולית העוסקת בתחזוקה, גביה ושירותי ניהול עבור הנכסים שבבעלותה. לפרטים נוספים ראה סעיפים 6.8.2.5 לתשקיף.

לפרטים אודות תוכניות החברה לניצול פוטנציאל ההשבחה בנכסים הקיימים למועד התשקיף ראה סעיפים 6.7.14.2 ו-6.10 לתשקיף.

התחזיות, הערכות והנחות החברה האמורות בסעיף 6.1.1 זה לעיל, לרבות בקשר עם פיתוח והשבחת נכסיה לאחר השלמת ההנפקה הראשונה לציבור על-פי תשקיף זה הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), המבוסס על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה ואף שונה מהותית מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 6.12 לתשקיף זה.

נכון למועד התשקיף, לחברה תחום פעילות אחד כמפורט בסעיף 6.7 לתשקיף.

<u>שינויים מבניים בקבוצה - ארגון מחדש</u>

בחודש ספטמבר 2022[1] התקשרה החברה עם בעלי השליטה בה בהסכם על-פיו העבירו בעלי השליטה בחברה נכסים מסוימים שהיו בבעלותם הפרטית לחברה והחברה העבירה לבעלי השליטה זכויות בנכסים מסוימים אשר, לעמדת החברה, פוטנציאל ההשבחה שלהם מוצה או שאינו בר מימוש בטווח הנראה לעין, כך שלאחר ההעברה האמורה, החברה אינה מחזיקה עוד זכויות באותם נכסים. לפירוט נוסף אודות העברת הנכסים לבעלי השליטה – ראה בפרק 8 לתשקיף זה ("**שינוי המבנה**").

במסגרת שינוי המבנה הועברו חלק מהזכויות בנדל"ן בדרך של מכירה לחברה, חלק בדרך של העברה לחברה[2] וחלק בדרך של מיזוג[3] עם חברות חדשות ייעודיות שהוקמו לצורך שינוי המבנה ואשר הוחזקו על-ידי בעלי השליטה ("**חברות ייעודיות**"), באופן שהחברה מחזיקה במישרין או בעקיפין את מלוא הזכויות בנכסים אלו ערב ההנפקה על-פי התשקיף (החזקה ישירה בזכויות במקרקעין או החזקה באמצעות חברות ייעודיות בבעלות ושליטה מלאות של החברה). לפירוט אודות שינוי המבנה ועסקת המיזוג – ראה ביאור 1.ב לדוחותיה הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה ליום 30 ביוני 2022.

נכון למועד התשקיף, פועלת החברה (בעצמה ו/או באמצעות החברות הייעודיות) (לעיל ולהלן: "**החברה**" או "**הקבוצה**") בתחום הפעילות כמפורט בתשקיף. להלן פרטים אודות הזכויות בנכסים שהועברו לחברה מבעלי השליטה וחברות בשליטתם, או שנשארו בידי החברה ללא שינוי:

שם הנכס	דרך העברת הנכס מכירה חייבת במס / העברה פטורה ממס	שיעור זכויות החברה בנכס לאחר שינוי המבנה	שיעור הזכויות בנכס שהועבר / נמכר לחברה במסגרת שינוי המבנה	שווי שנקבע לזכויות בנכס שהועברו / נמכרו באלפי ש"ח	פרטים אודות הנכס
בני ברק	ל.ר	100%	-	-	ראה סעיף 6.7 לתשקיף, קרקעות להשקעה

[1] טרם נחתם במועד טיוטת התשקיף. הנתונים בטיוטת התשקיף משקפים את תיאור הקבוצה כפרופורמה, לאחר השלמת שינוי המבנה.
[2] בהתאם לסע' 104ב' לפקודת מס הכנסה.
[3] על דרך החלפת מניות לפי סע' 103כ' לפקודת מס הכנסה.

שם הנכס	דרך העברת הנכס מכירה חייבת במס / העברה פטורה ממס	שיעור זכויות החברה בנכס לאחר שינוי המבנה	שיעור הזכויות בנכס שהועבר / נמכר לחברה במסגרת שינוי המבנה	שווי שנקבע לזכויות בנכס שהועברו / נמכרו באלפי ש"ח	פרטים אודות הנכס
					מהותיות מאוד בס' (א')
אידלסון 17, תל אביב ("**אידלסון**")	מכירה חייבת במס	100%	100%	[4]25,490	ראה סעיף 6.7.14 לתשקיף, מבנים מניבים מהותיים מאוד בס' (ג')
מזא"ה 71, תל אביב ("**מזא"ה**")	העברה פטורה ממס	100%	50%	28,710	ראה סעיף 6.7.14 לתשקיף, מבנים מניבים מהותיים מאוד בס' (ב')
נחמני 64, תל אביב ("**נחמני**")	חלק מכירה חייבת במס והשאר העברה פטורה ממס[5]	100%	83.34%	67,583	ראה סעיף 6.7.14 לתשקיף, מבנים מניבים מהותיים מאוד בס' (א')
קרקע בגבעת זאב	העברה פטורה ממס	100%	50%	18,800	ראה סעיף 6.7 לתשקיף, קרקעות להשקעה מהותיות מאוד בס' (ג')
תל השומר	העברה פטורה ממס	100%	50%	20,249	ראה סעיף 6.7 לתשקיף, קרקעות להשקעה מהותיות מאוד בס' (ב')
סה"כ				**160,832**	

העברת הזכויות כאמור מבעלי השליטה לחברה נעשו בהתאם לשווים ההוגן העדכני של הנכסים כפי שמשתקפים בדוחותיה הכספיים של החברה.

חלק מהזכויות בנכסים האמורים הועברו בפטור ממס על-פי פרק ה' לפקודת מס הכנסה. בחודש מאי 2021, פנתה החברה לרשות המיסים בבקשה לאישור מקדמי לביצוע שינוי מבנה אחזקות החברה תוך קבלת הטבות מס בהתאם להוראות חלק ה-2 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 ("**הפקודה**") בחודש ספטמבר 2022 קיבלה החברה את האישור כאמור.

אי עמידה בתנאי הפקודה שבפרק ה'2, או אי עמידה בתנאים שנקבעו בהחלטת רשות המיסים, עלולים להביא לשלילה של כל הטבות המס המוקנות לחברה על-פי פרק זה, ובכך עלולים לחול על החברה מס הכנסה, מס רווח הון, מס שבח מקרקעין ומס רכישה בשיעור מלא, בגין העברות נכסים וזכויות במסגרת שינוי המבנה. בגין הנכסים המועברים תשלם החברה סך של כ-2,554 אלפי ש"ח כמס רכישה.

[4] היתרות המצוינות בטבלה מתייחסות ליום 30 ביוני 2022, ישנם תשלומים נוספים המשולמים על-ידי החברה. לפרטים אודות התשלומים כאמור ראה סעיף 6.7.14 (ג') לתשקיף.

[5] 66.7% בהעברה מלאה ו-16.6% במכירה.

6.1.2 להלן פרטים אודות נכסים אשר הועברו מהחברה לבעלי השליטה ו/או חברות בשליטתם במסגרת שינוי המבנה:

שם הנכס המועבר	דרך העברת הנכס מכירה חייבת במס / העברה פטורה ממס	שיעור החזקות החברה בזכויות בנכס המועבר לאחר שינוי המבנה	שיעור זכויות שהועבר / נמכר לבעלי השליטה במסגרת שינוי המבנה	שווי שנקבע לזכויות שהועברו / נמכרו באלפי ש"ח	פרטים אודות הנכס שהועבר
דרך מנחם בגין 82, תל אביב ("**בית אופקים**")	העברה פטורה ממס	0%	50%	9,253	מקרקעין בשטח רשום של 944.55 מ"ר הידועים גם כגוש 7104, חלקה 251, חלקת משנה 19. קומת משרדים לה צמודים 15 מקומות חנייה ושטחי אחסנה. החלק ברכוש המשותף – 24/139.
דרך יפו 13, ת"א	העברה פטורה ממס	0%	50%	11,050	מקרקעין הידועים גם כגוש 7421 חלקה 14, הכוללים 6 דירות וקומת חנויות.
חנות ברחוב נחמני 67, תל אביב	העברה פטורה ממס	0%	16.67%	219	מקרקעין בשטח רשום של 37 מ"ר הידועים גם כגוש 6941, חלקה 74, תת חלקה 4. חנות בקומת קרקע. החלק ברכוש המשותף – 18/662
משרדים בראשון לציון - הרצל 91- 93 פינת רח' אהרון קרון ("**בית צרפתי**")	העברה פטורה ממס	0%	79.3%	3,093	מקרקעין הידועים גם כגוש 3925, חלקה 561, תתי חלקות 63 עד 65. תת חלקה 63 – מקרקעין בשטח רשום של 135.33 מ"ר. משרד אליו צמודים 4 מקומות חנייה. החלק ברכוש המשותף –32/857 תת חלקה 64 – מקרקעין בשטח רשום של 34.74 מ"ר. משרד. החלק ברכוש המשותף – 3/857 תת חלקה 63 – מקרקעין בשטח רשום של 157.33 מ"ר. משרד אליו צמודות זכויות בגג, במשטח ובמדרגות. החלק ברכוש המשותף – 36/857
קרקע בראשון לציון	העברה פטורה ממס	0%	31.4%	10,299	קרקע הממוקמת מדרום לשכונת "נווה הלל" וממזרח לכביש 42 בדרום ראשל"צ. בעלי הקרקע מקדמים תכנית בשטח של כ-286 דונם. נכון למועד התשקיף, חלק בעלי השליטה בתכנית הינו כ – 5.5%.
הרצליה	העברה פטורה ממס	0%	75.8%	280	מקרקעין בשטח של כ-132 מ"ר, המהווים חלק מגוש 6590 חלקה 13.

6.1.3 <u>פעולות הנדרשות להשלמת עסקת שינוי המבנה</u>

6.1.3.1 במועד ההשלמה של עסקת שינוי המבנה, אשר תערך בסמוך לאחר השלמת ההנפקה על-פי תשקיף זה יבוצעו הפעולות המפורטות להלן בקשר להעברת הנכסים. עד להשלמת כל הפעולות המפורטות להלן, יחזיק רכז ההנפקה את כספי הגיוס בחשבון המיוחד כאמור בפרק 2 לתשקיף. במועד ההשלמה תמציא החברה לרכז ההנפקה כתב אישור חתום בידי יו"ר דירקטוריון החברה ומנכ"ל החברה בו תאשר החברה כי כל הפעולות הנדרשות לשם העברת הנכסים הושלמו.

6.1.3.2 ביום 29 בספטמבר 2022 נחתם הסכם הפיצול נשוא שינוי המבנה בין הצדדים. ביום 29 באוקטובר 2022 יחתם הסכם המיזוג נשוא שינוי המבנה בין הצדדים. לאחר קבלת האישורים העקרוניים מהבנקים הרלבנטיים (כמתואר בסעיף 6.1.3.4 להלן), יחתם הסכם המחאת התחייבויות בין החברה לבין בעלי השליטה בה.

6.1.3.3 מתוך כספי תמורת ההנפקה יעביר רכז ההנפקה סך של 25,490 אלפי ש"ח בגין רכישת הזכויות נכס ברחוב אידלסון 17 תל אביב. לפרטים ראה פרק 5 לתשקיף.

6.1.3.4 להלן פרטים הפעולות הנדרשות לשם השלמת שינוי המבנה:

	שם הנכס	פעולות נדרשות
נכסים מועברים אל החברה	אידלסון 17, תל אביב ("**אידלסון**")	• אישורים עקרוניים מבנק דיסקונט, בנק המזרחי ובנק לאומי, לפיו הם מעניקים את הסכמתם להעברת הנכס ולהסרת השעבוד שניתן לטובתם; • חתימה על יפוי כח[6] בלתי חוזר על-ידי נילי וד"ר משה וינברג המאפשר לרשום את הנכס על שמם;
	מזא"ה 71, תל אביב ("**מזא"ה**")	• אישור עקרוני ממניף שירותים פיננסיים בע"מ, לפיו מעניקה את הסכמתה להעברת הנכס ולהסרת השעבוד שניתן לטובתה; • חתימה על יפוי כח בלתי חוזר על-ידי ד"ר משה וינברג המאפשר לחברה לרשום את הנכס על שמה;
	נחמני 64, תל אביב ("**נחמני**")	• אישורים עקרוניים מ- Shaked Partners Fund, LP וממניף שירותים פיננסיים בע"מ, לפיו הם מעניקים את הסכמתם להעברת הנכס ולהסרת השעבוד שניתן לטובתם; • חתימה על יפוי כח בלתי חוזר על-ידי נילי וינברג, ד"ר משה וינברג ו- מ.ע.ג.ן. – יעוץ וניהול נכסים בע"מ, המאפשר לחברה לרשום את הנכס על שמה;
	קרקע בגבעת זאב	• חתימה על יפוי כח בלתי חוזר על-ידי ד"ר משה וינברג וני-רח השקעות בע"מ (בפירוק מרצון) המאפשר לחברה לרשום את הנכס על שמה;
	תל השומר	• אישורים עקרוניים מבנק המזרחי, טריא פי2פי בע"מ ו- ICR (לשעבר: מנרב פרויקטים בע"מ), לפיו הם מעניקים את הסכמתם להעברת הנכס ולהסרת השעבוד שניתן לטובתם; • חתימה על יפוי כח בלתי חוזר על-ידי ד"ר משה וינברג וני-רח השקעות בע"מ (בפירוק מרצון) המאפשר לחברה לרשום את הנכס על שמה;
נכסים מועברים מהחברה לבעלי השליטה	דרך מנחם בגין 82, תל אביב ("**בית אופקים**")	• אישור עקרוני מבנק דיסקונט, לפיו מעניק את הסכמתו להעברת הנכס ולהסרת השעבוד שניתן לטובתו; • חתימה על יפוי כח בלתי חוזר על-ידי החברה המאפשר לנכסי נ.מש.וי בע"מ לרשום את הנכס על שמה;
	דרך יפו 13, ת"א	• אישורים עקרוניים מבנק הפועלים ומבנק המזרחי, לפיו הם מעניקים את הסכמתם להעברת הנכס ולהסרת השעבוד שניתן לטובתם; • חתימה על יפוי כח בלתי חוזר על-ידי החברה המאפשר לנכסי נ.מש.וי בע"מ לרשום את הנכס על שמה;
	חנות ברחוב נחמני 67, תל אביב	• אישור עקרוני מבנק לאומי, לפיו מעניק את הסכמתו להעברת הנכס ולהסרת השעבוד שניתן לטובתו;

[6] ייפוי כח בלתי חוזר כמשמעו בסעיף 6.1.3.4 מקנה לחברה את היכולת לפעול מול לשכת רישום המקרקעין/מנהל מקרקעי ישראל וכל גורם רלוונטי אחר אשר נדרש לצורך רישום הנכס, מבלי להיות תלויים בצדים שלישיים כלשהם.

	שם הנכס	פעולות נדרשות
		• חתימה על יפוי כח בלתי חוזר על-ידי החברה המאפשר לנכסי נ.מש.וי בע"מ לרשום את הנכס על שמה;
	משרדים בראשון לציון - הרצל 93-91 פינת רח' אהרון קרון ("**בית צרפתי**")	• אישור עקרוני מבנק לאומי, לפיו מעניק את הסכמתו להעברת הנכס ולהסרת השעבוד שניתן לטובתו; • חתימה על יפוי כח בלתי חוזר על-ידי החברה המאפשר לנכסי נ.מש.וי בע"מ לרשום את הנכס על שמה;
	קרקע בראשון לציון	• אישור עקרוני מטריא פי2פי בע"מ, לפיו מעניקה את הסכמתה להעברת הנכס ולהסרת השעבוד שניתן לטובתה; • חתימה על יפוי כח בלתי חוזר על-ידי החברה המאפשר לנכסי נ.מש.וי בע"מ לרשום את הנכס על שמה;
	הרצליה	• חתימה על יפוי כח בלתי חוזר על-ידי החברה המאפשר לנכסי נ.מש.וי בע"מ לרשום את הנכס על שמה;

6.1.4 הסדר תיחום פעילות: בעלי השליטה בקבוצה, ובכללם הגב' נילי וינברג, מנכ"לית החברה, התחייבו כי כל הזדמנות עסקית בתחום פעילותה של הקבוצה (למעט בהתקיים אחד התנאים המפורטים להלן – (א) עסקה שתבוצע באזורים שאינם נחשבים אזורי ביקוש מרכזיים (במרכז הארץ ובעיקר בגוש דן); (ב) סכום התמורה אשר ישולם במסגרת כל עסקה, יפחת מסך של 10 מיליון ש"ח, ו-(ג) עסקה של רכישה או מכירה של נדל"ן לשימוש אישי) ("**ההצעה**") תובא לדיון בדירקטוריון החברה. ההצעה תופנה ראשית לדירקטוריון, אשר יידרש לתת את החלטתו ביחס להצעה בתוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה. החלטה בדבר קבלת ההצעה תתקבל בדירקטוריון החברה בלבד. דחה הדירקטוריון את ההצעה, ובעלי השליטה יבקשו לבצע את ההשקעה בעצמם, תובא ההחלטה בדבר דחיית ההצעה לאישור בוועדת הביקורת, אשר החלטתה על דחיית ההצעה תהיה סופית. היה וועדת הביקורת לא תסכים לדחיית ההצעה, ההצעה תועבר לדיון נוסף של הדירקטוריון, אשר יהיה רשאי לאשר או לדחות את ההצעה. בכל מקרה של העדר הענות מצד החברה להצעה בתוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה, תחשב ההצעה כאילו נדחתה, ובמקרה של דחיית ההצעה (על-ידי ועדת הביקורת) או העדר היענות, יהיו בעלי השליטה (בין במישרין ובין בעקיפין) רשאים לקבל את ההצעה. בנוסף, גם במקרה בו על אף הענות החברה להצעה, לא ישתכלל (מסיבות שאינן תלויות בבעלי השליטה) הסכם לביצוע העסקה על-ידי החברה, יהיו רשאים בעלי השליטה (בין במישרין ובין בעקיפין) לבצע את העסקה בכפוף למנגנון זכות הסירוב המתואר בסעיף זה לעיל. החברה תפרסם דיווח מיידי בדבר החלטות ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאחר כל החלטה בעניין תיחום הפעילות. התחייבות בעלי השליטה לתחום את פעילותם במסגרת החלטת המסגרת לעיל ומתן זכות סירוב ראשונה לחברה יינתנו ללא תמורה. למען הסר ספק יובהר ויודגש כי ההתחייבות האמורה החלה החל ממועד פרסום התשקיף ואילך.

6.2 **תחומי הפעילות של החברה**

6.2.1 נכון למועד התשקיף, החברה פועלת בתחום פעילות אחד, המדווח כמגזר פעילות בדוחותיה הכספיים של החברה (אשר הינו נדל"ן מניב למגורים) ("**תחום הפעילות**"). פעילותה של החברה בתחום הפעילות מאופיינת, בין היתר, ברכישת זכויות במקרקעין, פיתוח, השבחה והשכרה של הנדל"ן המניב של החברה, וכן בהחזקת נכסים לטווח ארוך לשם הנאה מפירות השבחתם.

6.2.2 למועד התשקיף, פעילות החברה מתמקדת בישראל בלבד. נכסיה של החברה בתחום פרוסים באתרים שונים בארץ כמפורט בסעיף 6.7 לתשקיף.

6.2.3 <u>סוגי הנכסים המניבים שבבעלות החברה</u>

נכון למועד התשקיף, נכסי החברה, למעט הקרקעות המצויות בהליכי תכנון שונים כמפורט בסעיף 6.7.14 (מבנים מניבים מהותיים מאוד וקרקעות להשקעה מהותית מאוד) להלן, מניבים לחברה הכנסות שוטפות מדמי שכירות. חלק אחר של נכסי החברה נמצא בשלבים שונים של השבחה, לרבות הליכי תכנון, הקמה או אישור תוכניות וטרם מניב לחברה הכנסות שוטפות.
הגורמים העיקריים המשפיעים על הצלחה בתחום הפעילות של החברה, מעבר לניסיון החברה ומומחיותה, הינם, בין היתר, מיקום הנכס והשירותים הקיימים באזור, גישה לתחבורה (כולל תחבורה ציבורית), מיצוב האזור, נוחות החניה וקיום מוקדי שירותים עירוניים בסביבה, שטח הנכס ורמת הגימור. לפרטים ראה סעיף 6.6 לתשקיף.

6.3 **השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה**

לפרטים אודות השינוי המבני, ראה סעיף 6.1.2 לתשקיף וביאור 1.ב. לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2021. למעט כאמור לעיל, בשנתיים שקדמו למועד התשקיף, לא בוצעו השקעות בהון החברה.
לפרטים אודות שינויים צפויים נוספים בהון המונפק והנפרע של החברה, לרבות בקשר עם ההצעה על-פי תשקיף זה ובכפוף להשלמתה, ובקשר לשינוי המבנה, ראה סעיף 3.2 לפרק 3 לתשקיף.

6.4 **חלוקת דיבידנדים**

6.4.1 החל מיום 1 בינואר 2019 ועד סמוך למועד התשקיף החברה לא חילקה דיבידנדים לבעלי מניותיה.

6.4.2 <u>רווחים ראויים לחלוקה</u> - בהתאם להוראות סעיף 302 לחוק החברות תשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**"), נכון ליום 30 ביוני 2022, לחברה יתרת רווחים ראויים לחלוקה בסך של 59,891 אלפי ש"ח.

6.4.3 <u>מגבלות על חלוקת דיבידנד</u> - למועד התשקיף אין הוראות המגבילות את יכולת החברה לחלק דיבידנדים.
<u>מדיניות חלוקת דיבידנדים</u> - נכון למועד התשקיף החברה לא קבעה מדיניות לחלוקת דיבידנדים.

חלק שני – מידע אחר

6.5 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

הנתונים הכספיים המפורטים להלן ביחס לתקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2019, 2020 ו-2021 וכן ביחס לתקופות שהסתיימו ביום 30 ביוני בשנים 2021 ו-2022, על בסיס דוחותיה הכספיים פרופורמה של החברה והמוצגים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

להלן יובאו נתונים כספיים מסוימים של החברה לתקופות שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021 ו-2022 (באלפי ש"ח):

	לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022		לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021	
	נדל"ן מניב למגורים	התאמות	נדל"ן מניב למגורים	התאמות
הכנסות	973	ל.ר.	937	ל.ר.
עלות הפעלת הנכסים	441	ל.ר.	353	ל.ר.
רווח גולמי	532	ל.ר.	584	ל.ר.
ירידת ערך נדל"ן להשקעה	4,150	ל.ר.	197	ל.ר.
הוצאות הנהלה, כלליות ואחרות	1,445	ל.ר.	1,330	ל.ר.
הפסד תפעולי	(5,063)	ל.ר.	(943)	ל.ר.
הוצאות מימון	1,776	ל.ר.	1,774	ל.ר.
הפסד לפני מסים על הכנסה	(6,839)	ל.ר.	(2,717)	ל.ר.
הטבת מס	1,573	ל.ר.	615	ל.ר.
הפסד כולל	(5,266)	ל.ר.	(2,102)	ל.ר.
סך הנכסים	282,938	ל.ר.	239,622	ל.ר.
סך ההתחייבויות	120,259	ל.ר.	109,410	ל.ר.
הון	162,679	ל.ר.	130,212	ל.ר.

להלן יובאו נתונים כספיים מסוימים של החברה לתקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2019, 2020 ו-2021 (באלפי ש"ח):

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	
	נדל"ן מניב למגורים	התאמות	נדל"ן מניב למגורים	התאמות	נדל"ן מניב למגורים	התאמות
הכנסות	1,690	ל.ר.	1,635	ל.ר.	1,367	ל.ר.
עלות הפעלת הנכסים	599	ל.ר.	769	ל.ר.	887	ל.ר.
רווח גולמי	1,091	ל.ר.	866	ל.ר.	480	ל.ר.
עליית ערך נדל"ן להשקעה	33,635	ל.ר.	13,373	ל.ר.	32,264	ל.ר.
הוצאות הנהלה, כלליות ואחרות	2,688	ל.ר.	2,824	ל.ר.	2,868	ל.ר.
רווח (הפסד) תפעולי	32,038	ל.ר.	11,415	ל.ר.	29,876	ל.ר.
הוצאות מימון	3,550	ל.ר.	3,550	ל.ר.	3,550	ל.ר.
רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה	28,488	ל.ר.	7,865	ל.ר.	26,326	ל.ר.
הוצאות מסים הכנסה (הטבת מס)	6,543	ל.ר.	1,799	ל.ר.	6,046	ל.ר.
רווח (הפסד) כולל	21,945	ל.ר.	6,066	ל.ר.	20,280	ל.ר.
סך הנכסים	278,291	ל.ר.	238,683	ל.ר.	220,555	ל.ר.
סך ההתחייבויות	112,064	ל.ר.	111,027	ל.ר.	111,575	ל.ר.
הון	161,887	ל.ר.	127,656	ל.ר.	108,980	ל.ר.

למידע כספי מלא, ראה את הדוחות הכספיים המצורפים בפרק 9 לתשקיף. להסברים אודות התפתחויות שחלו בנתונים המופיעים בטבלה לעיל ולניתוח תוצאות פעילות הקבוצה, ראה הסברי הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 ביוני 2022, המצורף כנספח לפרק זה ("**דוח הדירקטוריון**").

6.6 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

להלן הערכותיה של החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעתה והערכתה, הייתה להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בתחומי הפעילות של החברה:

6.6.1 <u>גורמי מקרו</u>

6.6.1.1 המצב המקרו-כלכלי בישראל

הביקוש לדיור בישראל מושפע, בין היתר, מהמצב הכלכלי והביטחוני בישראל, מקצב גידול משקי הבית בישראל, מהיקף העלייה לישראל ומהיקף ההגירה מישראל, ממצבם הכלכלי של הרוכשים הפוטנציאליים (שמושפע, בין היתר, משיעורי האבטלה, מרמות השכר, מעלות האשראי וכו'), מהיקף רכישת דירות על-ידי "תושבי חוץ" ומשקיעים זרים אחרים, מציפיות לתשואה מעליית מחירי הדירות ו/או לתשואה במתווה של השקעה ארוכת טווח (תשואה מהשכרה של דירה לצד ג') ו/או לשינויים במחירי הדירות, מהערכות אחרות בקשר לשוק הנדל"ן באזור בו מבוצעת עסקה ומהעדפות השקעה של הרוכשים, מזמינות האשראי, תנאיו ומחירו, מהיצע הדירות והקרקעות וממחיריהם, מתנאי משכנתאות הבנקים לרוכשים, ועוד.

בתקופה שבין הסגר הראשון ועד להטלת הסגר השני בשל משבר הקורונה רשם המשק הישראלי התאוששות מהירה בפעילות הכלכלית, כפי שעלה ממספר מדדים מרכזיים לבחינת הפעילות. סקרי הלמ"ס הראו שיפור בציפיות העסקים לגבי היקף פעילותם. המדד המשולב מראה כי בחודשי הקיץ של שנת 2020 הייתה התייצבות בפעילות המשקית, לאחר נתונים שליליים בתחילת פרוץ מגיפת הקורונה.

בתקופה שלאחר היציאה מהסגר השלישי ולמועד התשקיף ניכר כי המשק הישראלי התאושש בקצב מהיר. יעילות החיסונים הביאה לירידה חדה בשיעורי התחלואה ואפשרה הקלה נרחבת של המגבלות על הפעילות וחלה עלייה משמעותית בפעילות גם בענפים אשר נפגעו באופן משמעותי מהמגבלות.

תחזית חטיבת המחקר של בנק ישראל מעריכה כי התוצר יצמח בכ-5.0% בשנת 2022 ובכ-3.5% בשנת 2023. תחזית הצמיחה לשנת 2022 והן התחזית לשנת 2023 הופחתו ב-0.5%. בשנת 2022 רמת התוצר צפויה להיות נמוכה רק בכ-0.6% מהרמה שהייתה צפויה בטרם משבר הקורונה. בשנת 2021, שיעור האבטלה בפועל היה יציב ועמד על שיעור של כ-4.6%. שיעור האבטלה הצפוי בשנים 2022 ו-2023 יעמוד על 3.3% ועל 3.5% בהתאמה, וכי שיעור התעסוקה (גילאים 64-25) יעמוד על 78.3% בשנת 2022 ועל 77.7% בשנת 2023, כך שבשנת 2023 שיעור התעסוקה יהיה דומה לרמתו הממוצעת בשנת

2019.[7] קצב ההנפקות בשוק המניות ממשיך להיות גבוה ושוק האשראי ממשיך לתפקד עם ריביות יציבות ונמוכות, בתמיכת מגוון צעדי בנק ישראל והאוצר.[8]

שוק הדיור בישראל[9]

לאחר התמתנות קצב העלייה של מחירי השכירות במחצית הראשונה של שנת 2020 התגבר קצב עלייתם במחצית השנייה של שנת 2020, והמשך צמיחה בשנת 2021 למרות משבר הקורונה וזאת לצד שיעור עלייה יציב של מדד מחירי הדירות.[10] מגמת ההאצה של העלייה במחירי הדירות, שהחלה לקראת סוף שנת 2020 וגברה בשנת 2021, התמידה גם במחצית הראשונה של שנת 2022. במקביל חלה עלייה ניכרת ברכישת דירות ובקצב נטילת ההלוואות. הנתון האחרון שפורסם נכון לחודש מאי 2022 מצביע על עלייה ברכיב הדיור שנכלל במדד המחירים לצרכן. סעיף שירותי הדיור בבעלות וכן סעיף שכר הדירה, השלימו עלייה שנתית של כ-3.4% ו-1.6% בהתאמה, קצב שהוא נמוך מעט מקצב עליית המחירים במשק, אך גבוה מזה שנרשם במחצית השנה שקדמה לה.[11]

בחודש פברואר 2021 נרכשו 10.2 אלף דירות, גידול של כ-10% בהשוואה לפברואר אשתקד וירידה של כ-3% בהשוואה לחודש הקודם. מספר העסקאות בשוק החופשי בלבד עמד על 9.4 אלף דירות, עליה של כ-19% בהשוואה לפברואר אשתקד. ברבעון הראשון של שנת 2022 נרכשו 31.2 אלף דירות בשוק החופשי, גידול מתון של 0.8% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד ונצפתה ירידה חדה של 23% בהשוואה לרמת השיא שנרשמה ברבעון אשתקד. כמו כן, ברבעון הראשון של שנת 2022, שהיה גם הרבעון המלא הראשון לאחר הכבדת מס הרכישה על המשקיעים (בסוף נובמבר אשתקד), נבלם הגידול המהיר במספר העסקאות בשוק החופשי (כל רבעון לעומת המקביל לו בשנה קודמת), אשר נמשך מאז הרבעון האחרון של שנת 2020 ועד הרבעון האחרון אשתקד. בהכללת המכירות בסבסוד ממשלתי עמד מספר העסקאות ברבעון הראשון של שנת 2022 על 34.9 אלף, גידול מתון של 2% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד וירידה חדה של 21% בהשוואה לרבעון הקודם.

מכירות הקבלנים ברבעון הראשון של שנת 2022 הסתכמו ב-8.9 אלף דירות בשוק החופשי, ירידה מתונה של 3% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד וירידה חדה של 32% בהשוואה לרמת השיא שנרשמה ברבעון האחרון אשתקד. בנוסף, סך העסקאות בדירות יד שניה ברבעון הראשון של שנת 2022 עמד על כ-22 אלף דירות, גידול של 2% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד. בהשוואה לרמת השיא ההיסטורי שנרשמה ברבעון האחרון

---

7 ראה "התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, יולי 2022" אשר פורסמה על-ידי בנק ישראל וזמינה בקישור: https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/RegularPublications/Pages/forcast0722.aspx

8 ראה "דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה של 2021" אשר פורסמה על-ידי בנק ישראל וזמינה בקישור: https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/RegularPublications/Pages/mpr202101h.aspx

9 מתוך אתר משרד האוצר אגף הכלכלן הראשי, סקירת ענף הנדל"ן למגורים לרבעון הראשון 2022 – מאי - https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/periodic-review-real-estate-2022-q1/he/weekly_economic_review_periodic-review-real-estate-2022-q1.pdf

10 ראה בנק ישראל, "דוח המדיניות המוניטרית – המחצית השנייה של 2021", מחודש ינואר 2022: https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/RegularPublications/Pages/mpr202102h.aspx

11 ראה בנק ישראל, "דוח המדיניות המוניטרית – המחצית הראשונה של 2022", מחודש יולי 2022: https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/RegularPublications/Pages/mpr202201.aspx

אשתקד, ירדו מכירות אלו בשיעור של 19%. בנוגע לרכישות המשקיעים בחודש ברבעון הראשון לשנת 2022 אשר הסתכמו בחמשת אלפים דירות, חלה ירידה של 26% בהשוואה לרבעון אשתקד, וירידה חדה של 60% בהשוואה לרמת השיא שנרשמה ברבעון הקודם, זאת על רקע העלאת מס הרכישה בסוף חודש נובמבר אשתקד. מכירות המשקיעים בחודש ברבעון הראשון של שנת 2022 הסתכמו ב-7.4 אלף דירות, גידול של כ-6% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד. בהשוואה לרמת השיא במכירות משקיעים שנרשמה ברבעון האחרון אשתקד, ירדו מכירות המשקיעים ברבעון הראשון בשיעור של 17%. "מלאי" הדירות בידי משקיעים ירד ברבעון הראשון לשנת 2022 ב2.5 דירות, זאת לאחר גידול חריג של ארבעת אלפים דירות למלאי זה ברבעון האחרון אשתקד. ירידה חדה זו במלאי הדירות בידי משקיעים ברבעון הראשון השנה גבוהה משמעותית מאשר זו שנרשמה ברבעון שלאחר העלאת המס הקודמת ביוני 2015. רכישות "דירה ראשונה" בשוק החופשי הסתכמו ברבעון הראשון של שנת 2022 ב-13.9 אלף דירות, גידול של כ-22% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד וגידול של 5% בהשוואה לשיא הקודם שנרשם ברבעון האחרון אשתקד. זהו גם הסגמנט היחיד שרשם גידול בעסקאות בהשוואה לרבעון האחרון אשתקד, כמו גם בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד. בהכללת הרכישות בסבסוד ממשלתי, עמד סל הרכישות של דירה ראשונה ברבעון הראשון של השנה על 17.6 אלף דירות, גידול של 21% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד וגידול של 4% בהשוואה לרבעון האחרון אשתקד.

חיובי מס רכישה על דירות להשקעה ברבעון הראשון השנה נותרו ללא שינוי בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, בו שיעור המס עמד עדיין על 5%. בכך, העלאת שיעור המס לא הביאה להגדלת הגביה מדירות להשקעה, וזו גם לא הייתה מטרת החקיקה.

תשואת השכירות

להלן טבלה הכוללת נתונים אודות תשואת שכירות דירות לשנים 2019 עד 2021, בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה:[12]

	שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021
דירות גדולות מ-4.5 חדרים			
שכר דירה שנתי ממוצע בש"ח (4.5 עד 6 חדרים)	כ-68,313	כ-68,124	כ-68,632
מחיר דירה ממוצע בש"ח (4.5 עד 5 חדרים)	1,911,400	1,923,225	2,239,500
מחיר דירה ממוצע בש"ח (5.5 עד 6 חדרים)	2,363,000	2,443,375	2,826,500
שיעור תשואה ממוצע לדירה	3.2%	3.12%	כ-2.8%
דירות 3.5 עד 4 חדרים			
שכר דירה שנתי ממוצע בש"ח	כ-52,141	כ-53,762	כ-54,432
מחיר דירה ממוצע בש"ח	1,524,825	1,560,100	1,673,900
שיעור תשואה ממוצע לדירה	3.42%	3.45%	כ-3.2%
דירות 2.5 עד 3 חדרים			
שכר דירה שנתי ממוצע בש"ח	כ-52,141	כ-44,100	כ-38,844

[12] מתוך הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: (1) הירחון לסטטיסטיקה של מחירים; מחירים ממוצעים של דירות (אלפי ש"ח), לפי אזור מגורים וקבוצות גודל הדירה (חדרים); ו-(2) הירחון לסטטיסטיקה של מחירים: מחירים ממוצעים חודשיים של שכר דירה חופשי (ש"ח), לפי איזור מגורים וקבוצות גודל הדירה(חדרים). יצוין, כי החברה לא פנתה לקבלת אישור להכללת המידע האמור אשר הינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

מחיר דירה ממוצע בש"ח	1,188,525	1,209,750	1,255,100
שיעור תשואה ממוצע לדירה	3.62%	3.65%	כ-3%

היצע הדיור[13]

בשנת 2020, החלה בנייתן של כ-51,600 דירות, נתון הנמוך ב-5.3% מהנתון שנרשם בשנת 2019 בניכוי עונתיות. הנתונים מצביעים על ירידה בשיעור של כ-0.4% בלבד בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. בחודשים אוקטובר 2020-ספטמבר 2021, החלה בנייתן של כ-56,090 דירות, עלייה של 4.3% בהשוואה לחודשים אוקטובר 2019-ספטמבר 2020.

בשנת 2020 הכמות המבוקשת של דירות חדשות עמדה על כ-52,210 דירות. הכמות המבוקשת מורכבת משיעור של כ-73.4% דירות חדשות שנמכרו ושיעור של כ-26.6% דירות שלא למכירה שהחלה בנייתן. בשנת 2020 שיעור של כ-24.6% ו-19.1% מסך כל הכמות המבוקשת של דירות חדשות היו במחוזות מרכז ותל אביב, בהתאמה. במחוז דרום הכמות המבוקשת עמדה על שיעור של כ-19.9% במחוזות צפון וחיפה השיעור עמד על כ-13.6% ו-10.9% בהתאמה, מסך הכמות המבוקשת ובירושלים הנתון עמד על שיעור של כ-9.3% בלבד. בסוף ספטמבר 2021 נמצאו כ-139 אלף דירות בתהליכי בנייה פעילה, עלייה של 7.5% לעומת כ-129.3 אלף דירות בסוף ספטמבר 2020.

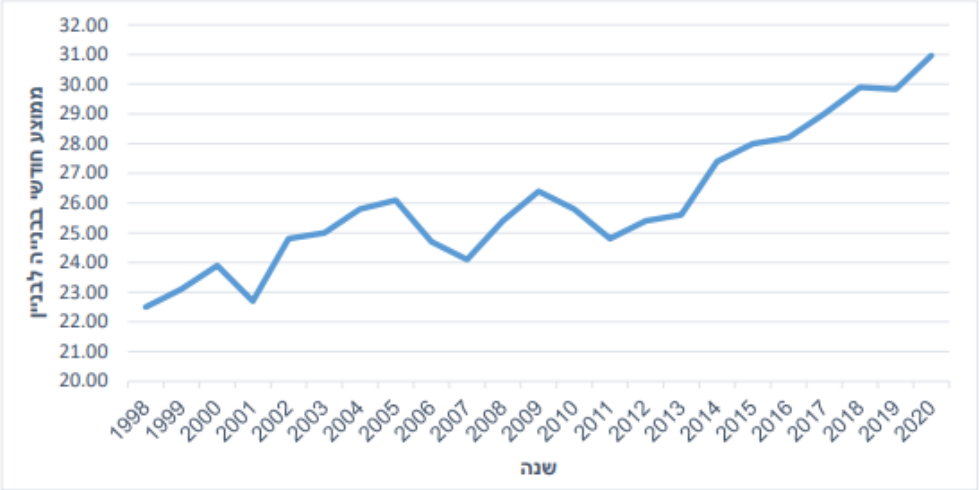
מספר הדירות שהונפקו עבורן היתרי בנייה בחודשים יולי 2020 עד יוני 2021 הוא כ-58,300, עלייה של 1.5% לעומת 12 החודשים הקודמים, יולי 2019-יוני 2020. בחודשים אלו הסתיימה בנייתן של 46,200 דירות, ירידה של כ-5.9% לעומת החודשים יולי 2019-יוני 2020. בסוף יוני 2021 נמצאו כ-133.9 אלף דירות בתהליכי בנייה פעילה, עלייה של כ-0.6% לעומת כ-126.3 אלף דירות בסוף יוני 2020 מספר הדירות שהונפקו עבורן היתרי בנייה בחודשים אוקטובר 2020 עד ספטמבר 2021 הוא כ-61,760, עלייה של 7.8% לעומת 12 החודשים הקודמים, אוקטובר 2019-ספטמבר 2020.

משך זמן הבניה הממוצע - להלן גרף המתאר את הממוצע המשוקלל של חודשי בנייה לבניין, בבניינים למגורים שבנייתם הסתיימה בשנים 1998 עד רבעון שלישי של שנת 2020:[14]

---

[13] מתוך הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: (1) דירות, לפי שלב בנייה, https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/doclib/2021/090/04_21_090t1.pdf ; (2) לוח 1- תרשים כמות מבוקשת של דירות חדשות (לפי נתונים מקוריים), https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/doclib/2021/051/04_21_051t1.pdf. ו-(3) הכמות המבוקשת של דירות חדשות- שנת 2020, https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2021/051/04_21_051b.pdf. יצוין כי, החברה לא פנתה לקבלת אישור להכללת המידע האמור שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

[14] מתוך הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: ממוצע משוקלל (כל בניין קיבל משקל ,לפי מספר הדירות שבו) של חודשי בנייה לבניין, בבניינים למגורים שבנייתם הסתיימה.
https://www.cbs.gov.il/he/publicati; https://www.cbs.gov.il/he/publications/doclib/2021/yarhon0121/n5.xls
ons/DocLib/2014/1582_binuy_2013/pdf/tab72.pdf ; יצוין כי, החברה לא פנתה לקבלת אישור האתר הנ"ל להכללת המידע האמור שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.



6.6.1.2 **ענף הנדל"ן המניב למגורים בישראל**[15]

בחודש דצמבר 2020 רכישות המשקיעים הסתכמו בכ-2.5 אלפי דירות, עליה בשיעור של כ-65% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. זאת, על רקע הורדת מס הרכישה של משקיעים בסוף יולי 2020. מכירות המשקיעים בחודש דצמבר 2020 הסתכמו אף הן ב- 2.5 אלפי דירות, עליה של כ-30% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. הגידול במכירת דירות על-ידי משקיעים גבוה משמעותית מאלו שנמכרות על-ידי משפרי הדיור, אשר רשמו עליה של כ-18%.

נתונים אלו מלמדים, כי במקביל לעליה החדה ברכישות המשקיעים בדצמבר 2020, עלה גם משקלם בסך העסקאות משיעור של כ-14% לשיעור של כ-19% בשנת 2020.

הגידול במכירות המשקיעים קיזז במלואה את העלייה החדשה שנרשמה במקביל ברכישות המשקיעים ובכך נותר ללא שינוי משמעותי 'מלאי' הדירות בידי משקיעים בחודש דצמבר 2020. בכך, בחודשים אוקטובר עד דצמבר 2020, "קפא" מלאי הדירות בידי משקיעים, לאחר ירידה ממושכת מאז אפריל 2016, כאשר נגרעו ממנו עד תום שנת 2019 קרוב ל-27 אלף דירות.

בחודש דצמבר 2021 נרשמה ירידה חדה במספר העסקאות כאשר אלו הסתכמו ב-8.11 אלף דירות, זאת בעקבות כניסתה לתוקף של העלאת מס הרכישה על המשקיעים שהובילו את הירידה ברכישות, כאשר סך הדירות שנרכשו בידי משקיעים עמד על 1.2 אלף דירות בלבד, ירידה חדה של 82% בהשוואה לרמה החריגה בגובהה שנרשמה בחודש נובמבר, טרם העלאת שיעור המס.

---

[15] מתוך אתר משרד האוצר – אגף הכלכלן הראשי, סקירת ענף הנדל"ן למגורים דצמבר 2021, https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/periodic-review-real-estate-122021/he/weekly_economic_review_periodic-review-real-estate-122021.pdf ; יצוין כי, החברה לא פנתה לקבלת אישור האתר הנ"ל להכללת המידע האמור שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

בעקבות עליית מדד הנדל"ן בישראל, מדרגות מס הרכישה עודכנו. להערכת החברה, העדכון כאמור עלול להשפיע לרעה על המתחרים של החברה.

שנה	התחלות בניה	גמר בניה	כמות מבוקשת של דירות
2010	40,411	33,273	40,163
2011	46,562	34,126	37,849
2012	43,526	37,412	42,675
2013	47,856	42,465	43,821
2014	47,701	44,666	41,889
2015	53,685	43,919	50,971
2016	56,373	46,127	49,414
2017	53,598	48,463	42,891
2018	50,968	50,568	40,799
2019	53,468	52,064	51,495
2020	51,605	47,918	52,216

יובהר, כי תחזיותיה והערכותיה של החברה בדבר השפעת הפרמטרים השונים, כפי שצוינו לעיל, על פעילות החברה, לרבות ההשפעות על שוק הדיור בישראל וענף הנדל"ן המניב למגורים בישראל, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, המתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים הקיימים בידי החברה נכון למועד פרסום התשקיף ואינו בשליטת החברה בלבד. מידע זה נסמך, בין היתר, על הערכות המבוססות על מגמות השינוי הקיימות בענף הנדל"ן המניב למגורים בישראל בשנים האחרונות וההתפתחויות הצפויות בו וכן על המצב הכלכלי בישראל נכון למועד זה. השפעת הגורמים הנ"ל על פעילות החברה עלולה להיות שונה באופן מהותי מזה שנחזה כאמור, אם הערכות החברה לא תתממשנה, כתוצאה, בין היתר, מהשפעות נגיף הקורונה, משינוי במצב הכלכלי בישראל וכן משינויי חקיקה ושינויים רגולטורים אחרים, שישפיעו על השווקים בהם פועלת החברה, וכן בגין התממשות גורמי סיכון, כמפורט בסעיף 6.12 לתשקיף זה להלן.

6.6.1.3 **השפעת נגיף הקורונה (Covid-19) בישראל**

החל מראשית שנת 2020 (ולמועד התשקיף), עקב התפשטותו של נגיף הקורונה, ננקטו בישראל (כמו במרבית מדינות העולם) אמצעים שונים לצמצום החשיפה לנגיף, לרבות מגבלות תנועה (מקומיות ובינלאומיות) והתקהלות, קביעת הנחיות לבידוד וסגר, סגירת עסקים, מקומות בילוי ופנאי וכו' – מגבלות אשר הגיעו לשיאן במהלך החודשים אפריל ואוקטובר 2020, וחודשים ינואר ואוגוסט 2021 ואשר שונו מעת לעת, בין היתר כתגובה לרמת התחלואה בציבור ו/או השפעות נקיטת האמצעים על כלכלת המדינה. ככלל, המגפה והצעדים שננקטו לבלימת התפשטותה הביאו לרמה גבוהה של חוסר וודאות במגוון אספקטים, לרבות כלכליים, בריאותיים וחברתיים, להאטה בפעילות הייצור ובתנועת נוסעים וסחורות ברחבי העולם ולירידה משמעותית בפעילות הכלכלית המקומית (בדומה להשפעות על הכלכלה הגלובאלית). במהלך המחצית השנייה של שנת 2021, נרשמה עלייה בשיעור מקדם ההדבקה ובכמות הנדבקים היומית בישראל, וזאת עקב התפשטותו של וריאנט מסוג "דלתא" של נגיף הקורונה. עלייה בתחלואה כאמור הביאה להחזרתן של מגבלות חלקיות על המשק והכלכלה הישראלית, לרבות

החזרת מתווה "התו הירוק" ו"התו הסגול". לקראת סיומה של שנת 2021 חלה ירידה משמעותית בתחלואה ובנדבקים ובעקבות כך נפתח המשק והוסרו מירב המגבלות שהוטלו. במהלך חודש ינואר 2022, חלה עלייה בשנית בשיעור מקדם ההדבקה ובכמות הנדבקים היומית בישראל וזאת עקב התפשטותו של וריאנט מסוג "אומיקרון" של נגיף הקורונה. העלייה בתחלואה כאמור הביאה להחזרתן של מגבלות מסוימות על המשק והכלכלה הישראלית. בד בבד, ועל מנת להתמודד עם ההשלכות הכלכליות והפיננסיות של המשבר, ננקטו על-ידי המדינה מספר פעולות כלכליות אשר נועדו לתמרץ ולתמוך בכלכלה ובכוח הקניה, ובהתאם אף ניכרה לסירוגין התאוששות מסוימת במגזרים רבים במשק. כמו-כן, החל מחודש דצמבר 2020, לאור פיתוח חיסונים כנגד הנגיף ורכישתם בכמויות גדולות על-ידי המדינה, החלו קופות ובתי החולים בישראל לחסן בקצב מהיר את אוכלוסיית המדינה, ולמועד הדוח שיעור ניכר מהאוכלוסייה כבר חוסן כנגד הנגיף, ואף הורחב למתן מנה רביעית של החיסון.

מתחילת שנת 2022 לא קיימות מגבלות על תנועה או התקהלות אשר יש בהן כדי להשפיע על הפעילות הכלכלית במשק בישראל. מחקרים ומידע שפורסמו לאחרונה על-ידי משרד הבריאות וקופות החולים מלמדים כי יעילות החיסון גבוהה מאוד, הן במניעת הדבקה והן במניעת תחלואה קשה, בכל קבוצות הגיל. בהתאם לאמור, נכון למועד התשקיף, השפעת נגיף הקורונה על הפעילות במשק אינה ניכרת.

6.6.1.4 **השלכות נגיף הקורונה על הפעילות העסקית של החברה**

מאז החלה התפשטות המגיפה שמרה החברה על רציפות תפקודית כוללת לצורך ניהול עסקיה וזאת בכפוף לכל המגבלות וההנחיות הממשלתיות, תוך שמירה קפדנית על בריאות כלל המועסקים על-ידה וכלל הדיירים בנכסיה.

במהלך שנת 2020 ובשנת 2021 בשיאו של המשבר וההגבלות שהוטלו על המשק, השיבושים בפעילות הרשויות, הסגרים ומחלות עובדי החברה הביאו להאטה בקצב העבודה בפרויקטים השונים והושיטו עלויות נוספות על החברה בשל תגבור כוח אדם ומשאבים על-מנת לעמוד בלוח הזמנים של מסירת הפרויקטים. יצוין כי בית המשפט לתביעות קטנות[16] הכיר בהמלצת הצוות הבין-משרדי לבחינת השפעות משבר הקורונה על קיום חוזים,[17] וקבע כי הקורונה גרמה לעיכובים בפרויקט, וכי איחור במסירת דירה בגלל הקורונה לא הקנה פיצוי במקרה כאמור.[18]

לאחר ההיענות הנרחבת של הציבור להתחסן, החל מהמחצית השנייה של שנת 2020 ולאחר הסרה הדרגתית של מגבלות שונות על התקהלות ותנועה, דעך בהדרגה המשבר הבריאותי עד שמתחילת שנת 2022, לא ניכרת השפעה של משבר הקורונה על פעילות החברה. למועד התשקיף, החברה מעריכה כי אם תהא התפרצות מחודשת של נגיף הקורונה באופן שיהא בכך לשבש את

---

16 ת"ק (תל אביב-יפו) 29214-05-21 **דיויד בראל נ' אזורים בנין (1965) בע"מ.**

17 ראה משרד המשפטים, "מסקנות הצוות הבין-משרדי לבחינת השפעות משבר הקורונה על קיום חוזים": https://www.gov.il/BlobFolder/reports/corona-contracts-report/he/contracts-report-corona.pdf

18 יצוין כי מסקנות הצוות הבין-משרדי כאמור בה"ש לעיל מתייחסת לחוזים שמועד המסירה החוזי הקובע בהם הוא בין התאריכים 15 במרס 2020 לבין 1 באפריל 2021.

הפעילות הכלכלית של המשק בישראל, יהא בכך גם להשפיע על תוצאותיה העסקיות של החברה לרבות על יכולתה לקדם הליכי תכנון ולבצע פרויקטים שבבעלותה.

התפרצות מחודשת של נגיף הקורונה והשפעתה על החברה תלויה במידה ובהיקף התממשותם של המשתנים השונים הקשורים בהתמודדות של המשק הישראלי עם הנגיף ובהם: קיומו של מלאי חיסונים זמין ומידת היענות הציבור להתחסן; שיפור יעילות החיסונים כנגד מוטציות ו/או זנים חדשים של הנגיף ופיתוח תרופות יעילות להתמודדות עם המחלה; היקף ומשך ההגבלות על הפעילות העסקית והיקף השלכותיהן על הפעילות במשק; רמת התמיכה הממשלתית במשק; המצב הכלכלי הבינלאומי וכיו"ב.

הערכות החברה בדבר ההשלכות האפשריות של המשך אירוע הקורונה ושל ההנחיות הניתנות לציבור בעטיו, על פעילותה של החברה, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), המבוסס, בין היתר, על הערכות של החברה נכון למועד פרסום התשקיף ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה. הערכות החברה מבוססות על מידע הקיים כיום בידי החברה, על פרסומים בנושא זה ועל הנחיות הרשויות הרלוונטיות, ואשר אין כל ודאות כי יתממש, כולו או חלקו, והעלול להתממש באופן שונה מהותית, וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה ובהם, בין היתר, משך הזמן בו ימשיך ויתפשט הנגיף, ההנחיות של הרשויות הרלוונטיות בארץ ובעולם ועוצמת ומשך ההאטה הכלכלית שתתפתח בארץ ובעולם.

6.6.1.5 **המצב הביטחוני-מדיני בישראל**

הביקושים בתחומי הנדל"ן מושפעים, בין היתר, מאירועים ביטחוניים העלולים לגרום להאטה במשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט. למצב הביטחוני-מדיני בישראל השפעה ישירה על ענף הנדל"ן בדרך של ירידה בביקושים ליחידות דיור ובהתייקרות עלויות הבנייה. החמרה במצב הביטחוני עלולה לגרום באופן ישיר למחסור בחומרי גלם שמקורם בשטחים, להתייקרות עלויות הבנייה וכן לגרום למחסור זמני בכוח אדם בשל גיוסי מילואים בתדירות גבוהה וללא התראה מוקדמת.

6.6.2 <u>גורמים פיננסיים</u>

6.6.2.1 **שיעורי הריבית במשק**

לשינויים בשיעור הריבית במשק השפעה על מחירי הנדל"ן של החברה, בהם נקבעו תנאי המימון מהגופים המממנים (בדרך של חתימת הסכמי מימון). כמו-כן, לשינויים בשיעור הריבית במשק השפעה על החלטת רוכשי דירות לצורכי השקעה, על החלטת לקוחות אם לרכוש או לשכור דירה למגורים ועל החלטתם של רוכשי הדירות הפוטנציאלים הזקוקים להלוואה בנקאית מסוג

משכנתא להשלמת הרכישה. בשנים האחרונות חלה עלייה בשיעור הריבית במשק עד לשיעור של כ-2%.[19]

שיעורי הריבית הממוצעת על משכנתאות צמודות למדד, עומדת על שיעור של כ-2.79% נכון לחודש יולי 2022, ועל משכנתאות אשר אינן צמודות למדד, על שיעור של כ-3.15% נכון לחודש יולי 2022.[20]

במהלך חודשים ינואר ופברואר 2021 נכנס לתוקף ביטול המגבלה על חלק המשכנתאות בריבית הפריים, שלפיה שיעור ההלוואה בריבית זו לא יעלה על שליש מסך המשכנתא.[21] מהלך זה נועד להוזיל את תשלומי הריבית ללווים, תוך שמירת האיזונים בין הגברת הגמישות בנטילת משכנתא לבין רמת הסיכון שהלווים נחשפים אליו.

6.6.2.2 **שינויים במדד המחירים לצרכן ומדד תשומות הבנייה**

לעלייה במדד המחירים לצרכן השפעה על תזרים המזומנים של החברה, הואיל ומרבית התקשרויות החברה עם שוכרי נכסים הינן צמודות לעליית מדד זה. לשינויים במדד תשומות הבנייה השפעה על עלויות בנייה, וכתוצאה מכך על תזרימי המזומנים ותוצאות הפעילות של החברה.

בשנים 2020 ו-2021 עלה מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים ב-0.5% ו-5.6%,[22,23] בהתאמה. בחודש יולי 2022, עלה המדד כאמור ב-0.5%.[24] לאחרונה, ועדת הכספים של הכנסת אישרה בקריאה שניה ושלישית תיקון לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974. על-פי התיקון, נקבע כי לכל היותר יוצמדו 40% ממחיר הדירה למדד תשומות הבניה. ככל ותהיינה מגבלות על החברה בקשר עם הצמדת מחירי הדירות למדד תשומות הבניה באופן מלא באופן שמחיר הדירות ישקף גם את העלייה במחיר תשומות הבניה, עשוי הדבר לגרום להשפעה שלילית על תוצאותיה העסקיות של החברה ולשחוק את שיעורי הרווח הגולמי של החברה.

6.6.2.3 **זמינות ועלות אשראי**

לקיטון או הגבלה של היקף האשראי והקשחת תנאי המימון (המתבטאת בסך ההון העצמי, היקף הביטחונות הנדרש בכניסה להשקעות חדשות ובעלויות המימון), ישנה השפעה מהותית על ענף הנדל"ן ורווחיותו, ובכלל זה קושי בביצוע פרויקטים והשלמתם, במכירת הדירות נשוא פרויקטים ובמציאת מקורות מימון חלופיים. להערכת החברה, ענף הנדל"ן מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה הנובעת, בין היתר, מטווח הזמן הארוך הכרוך

---

19 ראה החלטת הוועדה המוניטרית אשר פורסמה על-ידי בנק ישראל וזמינה בקישור: https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/22-08-2022.aspx

20 ראה טבלאות רלוונטיות באתר בנק ישראל: https://www.boi.org.il/he/BankingSupervision/Data/Pages/rikuz.aspx

21 הושארה הגבלת הריבית המשתנה בלבד, לפיה חלקן הכולל של ההלוואות לדיור בריבית משתנה, מכל סוג, ובפרט פריים, יוגבל לכשני שלישים מסך ההלוואה.

22 ראה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "מדדי מחירי תשומות", מחודש ינואר 2021: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2021/017/10_21_017b.pdf

23 ראה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "מדדי מחירי תשומות", מחודש ינואר 2020: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2021/017/10_21_017b.pdf

24 ראה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "מדדי מחירי תשומות", מחודש יולי 2022: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2022/269/10_22_269b.pdf

בהליכי התכנון והאישור של כל פרויקט. בתקופת האטה כלכלית נוהגים הבנקים להקשיח את תנאי המימון באופן שעלול לגרור קשיי נזילות לחלק מחברות הנדל"ן.

6.6.3 שינויים רגולטורים

6.6.3.1 **מדיניות ממשלה**

פעילותה של החברה מושפעת גם ממדיניות הממשלה, לרבות מדיניות הנוגעת למתן סיוע ומענקים שונים, מדיניות הפשרת ושיווק קרקעות, מתן היתרים ורישיונות לשינוי ייעוד מקרקעין ומדיניות מיסוי. בשנים האחרונות, בעקבות המשך עליית מחירי הקרקעות למגורים בישראל, התרבו באופן משמעותי ניסיונות גופי הממשלה השונים לבלום את עליית מחירי הדיור והקרקעות למגורים בישראל, וזאת, בין היתר, באמצעות רפורמות במיסוי מקרקעין (הן בהיבטי מס שבח והן בהיבטי מס רכישה), וכן באמצעות שורת החלטות שהתקבלו בוועדת השרים לענייני דיור (קבינט הדיור) (אשר חלקן אף בוצעו (ומבוצעות, לפי העניין, בפועל), כגון הקצאת קרקעות לדיור להשכרה ארוכת טווח; פינוי מחנות צה"ל ותע"ש משטחי הביקוש; חתימה על "הסכמי גג" אזוריים (במסגרתם, בין היתר, ניתנת הבטחה לרשות המקומית הרלוונטית של האמצעים והגיבוי הממשלתי להקמת הפרויקט); המרת דירות משרדים לשימוש מגורים; שיווק קרקעות על-ידי משרד הבינוי והשיכון במתכונת של מכרז "מחיר למשתכן"; תמרוץ תקציבי עבור רשויות מקומיות במטרה להגדיל את היקף מתן היתרי הבנייה הניתנים בשטחן; מתן הטבות מס לפרויקטים מסוימים למטרת שכירות ארוכת טווח; הסבת מבני תעשייה ומסחר למגורים; הרחבת סמכויותיה של החברה הממשלתית דירה להשכיר בע"מ לתכנון, ביצוע וקידום פרויקטים לדיור בקרקעות פרטיות; הקמת "קרן המע"מ" הממשלתית והקמת רשות ממשלתית להתחדשות עירונית (שתכליתה הגדלת היצע הדירות למגורים).[25]

6.6.3.2 **הליכי תכנון ואישור**

הפעילות בענף הנדל"ן מושפעת וכפופה להליכים רגולטורים ולדרישות הדין בתחום התכנון והבנייה והמיסוי, ולשינויים החלים בהם. שינוי בדרישות אלו וקביעת דרישות נוספות עלול להשפיע לרעה על החברה עקב הוצאות והליכים לא צפויים. כמו-כן, לאור משך הזמן הארוך הכרוך בהליכי התכנון והאישור של פרויקט, החל משלב הייזום ועד לבנייתו בפועל, נדרש על-פי רוב הון משמעותי לפיתוח הפרויקט. אילוץ זה מהווה מגבלה על פעילות החברות בענף ועשויה להיות לו השפעה מהותית על רווחיות פרויקטים, זמינות מקורות מימון ועלותם.

להתמשכות ההליכים כאמור עלולה להיות גם השפעה על יצירת פערים בין הביקוש לדירות חדשות לבין ההיצע שלהן. בשנים האחרונות התרבו באופן משמעותי ניסיונות גופי הממשלה והכנסת השונים להביא לקיצור משך הזמן הכרוך בהליכי התכנון, האישור והבנייה של פרויקטים למגורים, וזאת, בין

[25] למיטב ידיעת החברה, בחודש פברואר 2017 אישר קבינט הדיור את התכנית האסטרטגית לדיור עד לשנת 2040, במסגרתה נקבע יעד לבניית 1.5 מיליון יחידות דיור תוך עשרים וארבע (24) שנים.

היתר, באמצעות רפורמות שונות בחוקי ובתקנות התכנון והבנייה. נכון למועד התשקיף, להערכת החברה, לניסיונות כאמור לא הייתה השפעה מהותית על פעילותה, והחברה אינה יכולה להעריך את היקף השפעת גורמים כאמור על פעילותה בעתיד.

6.6.4 <u>גורמים ענפיים</u>

6.6.4.1 **זמינות כוח אדם**

בשנים האחרונות, בין היתר כתוצאה מרפורמות שונות ביוזמת ממשלת ישראל לשינוי מבני בתחום העסקת עובדים זרים בענף הבנייה (כגון העסקת עובדים כאמור רק באמצעות תאגידי כוח אדם ייעודיים, החלת מכסות להגבלת כמות העובדים הזרים והגבלת המדינות מהן יכולים עובדים כאמור להגיע (למדינות איתן חתמה מדינת ישראל הסכם דו-צדדי בלבד)) ולאור תלות היתר שפיתח הענף בעובדים הזרים, נוצר מחסור בכוח אדם בענף. למחסור ואי זמינותו של כוח אדם מיומן עלולה להיות השפעה על יכולת העמידה בלוחות הזמנים שהחברה סיכמה וכן על עלות העבודות. בשנים האחרונות, במסגרת ניסיונות הממשלה להגדיל את היקף פעילות הבנייה למגורים, התקבלו החלטות ממשלה שונות במסגרתן, בין היתר, הועלו באופן משמעותי מכסות העובדים הזרים והעובדים הפלסטינים בענף הבנייה (בעיקר לענף הבנייה למגורים), נחתמו הסכמים דו-צדדיים עם מדינות שונות כדי שיתאפשר לאזרחיהן להגיע לעבוד בישראל בענף הבנייה, וכן אושרה פעילותן של חברות בנייה זרות אשר תהיינה רשאיות לעסוק בביצוע עבודות בנייה בישראל בענף המגורים (במגבלות מסוימות, לרבות לעניין כמות העובדים בכל חברה ומכסות עובדים כלליות). למועד התשקיף, החברה אינה יכולה להעריך את היקף השפעת החלטות הממשלה כאמור על פעילותה (אם בכלל).

כאמור לעיל, התפשטות נגיף הקורונה ברחבי העולם בכלל ובישראל בפרט, הביאו מדינות רבות בעולם, ובהן ישראל, להחיל מגבלות תנועה והתקהלות מחמירות. מגבלות כאמור, לרבות השבתת המשק או מעבר למשק לשעת חירום, הטלת סגר (מלא או חלקי) על שטחי הרשות הפלסטינית, אי מתן היתרי כניסה לפועלים זרים ממדינות מהן הם מגיעים לישראל ו/או הוצאה של פועלים זרים מתחומי ישראל, בידוד (או תחלואה) של עובדי בנייה בהיקפים משמעותיים וכדומה, הכל לאורך זמן, עלולות ליצור מחסור משמעותי בכוח אדם בענף הבנייה בישראל ובהתאם לעיכובים בבניית ובהשלמת פרויקטים (אשר עלולים אף להביא לביטולי חוזים על-ידי רוכשי דירות ו/או תביעות פיצויים, וכן להפרת התחייבויות כלפי הגורמים המממנים של הפרויקטים), לעלייה במחירי ביצוע של הפרויקטים, להאטה בענף הנדל"ן ובאופן כללי לפגיעה בהיקפי פעילותן ובתוצאותיהן של חברות הנדל"ן בישראל, לרבות החברה. למצב הביטחוני – כלכלי במדינת ישראל (כמפורט בסעיף 6.6.1.5 לעיל) עשוי להיות השפעה על נושא זה.

6.6.4.2 **שינויים בביקוש**

שינויים בביקוש למגמות בשוק העבודה בשנים האחרונות, ובין היתר, למתן אפשרות לעובדים לבצע את עבודתם שלא ממשרדי החברה, ישנה השלכה ישירה על הביקוש לשטחי משרדים בקרב מעסיקים. מגמה זו באה לידי ביטוי, אם כי באופן כפוי, בעת מגפת הקורונה, במהלכה מקומות תעסוקה שונים אימצו, באופן כזה או אחר, מתן אפשרות לעובדים לבצע את עבודתם מהבית. למגמה זו, כמו גם להשפעה ארוכת הטווח של הקורונה (בהיבט של מעבר לעבודה מרחוק), יכולה להיות השפעה על הביקושים ועל ענף המשרדים, אם כי עוד מוקדם להעריך זאת בעת הזו.

חלק שלישי – תיאור עסקי החברה

6.7 תחום הפעילות - נדל"ן מניב

6.7.1 כללי

בתחום הפעילות, מתמקדת החברה בעיקר באיתור, החזקה, השבחה והשכרה של דירות מגורים, באזורי ביקוש מרכזיים בישראל, בדגש על אזור גוש דן.

לחברה ניסיון רב שנים בקידום וניהול תהליכי תכנון והשבחה סטטוטוריים, לרבות שינויי ייעוד, קידום תוכניות בניין עיר, הרחבת זכויות בנייה, השבחת נכסים לשימור ונכסים המושכרים בדיירות מוגנת, לרבות פינוי דיירים מוגנים.

6.7.2 אזורים גיאוגרפיים

פעילות החברה מתמקדת באזורי ביקוש מרכזיים בישראל.

6.7.3 שוכרים בתחום הפעילות

למועד התשקיף, לחברה לא קיים שוכר מהותי.

עיקר נכסי החברה מושכרים בשכירות חופשית, לתקופות קצובות על-פי הסכמי השכירות הנחתמים עם השוכרים, בדרך כלל לתקופה של שנה עם אופציות הארכה הכוללות עלייה של דמי השכירות. במסגרת הסכמים כאמור, נדרשים השוכרים טרם החתימה להמציא נתונים לגבי יכולתם לעמוד בהתחייבויותיהם על-פי ההסכם וכן להמציא בטחונות לצורך הבטחת התחייבויותיהם על-פי הסכמי השכירות, לרבות שוכרים מוגנים בנכסי החברה.

בשלושה נכסים מתוך נכסי החברה יש דירות ו/או חנויות המושכרות לשוכרים מוגנים המשלמים (על-פי הסכמי השכירות שנחתמו עמם וחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972 ("**חוק הגנת הדייר**")), דמי שכירות מוזלים במקום דמי שכירות על-פי שווי השוק. לפרטים ראה סעיף 6.7.14.2 לתשקיף. דמי השכירות החודשיים הממוצעים של דייר מוגן נמוכים באופן מהותי מדמי השכירות הממוצעים בשוק החופשי. יחד עם זאת, דיירים מוגנים משלמים במועד כניסתם לנכס כ-50% משווי הנכס באותו מועד.

החברה הינה בעלת ניסיון רב בכל הנוגע להתנהלות מול שוכרים מוגנים ובהליכים הנדרשים על-פי דין הכרוכים בפינויים מהנכסים. כחלק מאסטרטגיית החברה בדבר פיתוח והשבחה של נדל"ן, ובכלל זה, כחלק מביצוע הפעולות הנדרשות לשיפוץ ולחידוש הנכסים ולהרחבת זכויות הבנייה בהם ומביצוע הפעולות הנדרשות להקמת הנכסים מחדש, פועלת החברה על מנת לפנות את השוכרים המוגנים מנכסיה.

על-פי סעיף 131(10) לחוק הגנת הדייר, ככל שהבעלים מעוניין להרוס את המושכר או את הבניין שבו נמצא המושכר כדי להקים במקומו בנין אחר, או לשנות את המושכר שינוי ניכר או לתקנו תיקון יסודי, והתקבל היתר הבנייה הדרוש לכך, הדבר מהווה עילה לפינוי הדייר המוגן.

במקביל לפעילות התכנונית של החברה לצורך הוצאת היתרי בנייה לפרויקטים המתוכננים בנכסי החברה, החברה מתעתדת לפנות את כל השוכרים המוגנים מתוך נכסיה ופועלת לצורך פינויים מהנכסים, זאת עוד בטרם הוצאת היתרי הבנייה, כאמור לעיל, בין אם באמצעות ניהול משא ומתן על מחיר הפינוי ובין אם באמצעות נקיטת הליכים משפטיים כנגד שוכרים מוגנים המפרים את תנאי הסכמי השכירות. נכון למועד התשקיף, מתנהל הליך משפטי אחד לפינוי דיירת מוגנת מנכסי החברה, וב-5 שנים האחרונות פונו 5 דיירים מוגנים מנכסי החברה, אשר מתוכם 3 פונו באמצעות ניהול משא ומתן ו-2 פונו כתוצאה מהליכים משפטיים. עלות פינוי דייר מוגן לחברה, לרבות הוצאות משפטיות ונלוות אחרות הינה כ-50% משווי הנכס כחופשי.

אם תקבל החברה היתר בנייה טרם גיבוש הסכמה עם השוכרים המוגנים על מחיר הפינוי, תפנה החברה לבית המשפט בהליך מתאים, הכולל בדרך כלל מינוי שמאי על מנת לאמוד את התמורה המגיעה לשוכרים המוגנים עבור הפינוי.

למועד התשקיף, שיעור התפוסה בנכסים המניבים של החברה המיועדים להשכרה הינו כ-100%.

על-פי הסכמי השכירות, השוכרים נושאים בתשלומי המיסים ותשלומים שוטפים החלים על הנכסים. כמו כן, הנכסים מצויים בהליכי תכנון שונים והחברה טרם החלה בתהליכי שיווקם להשכרה.

6.7.4 **<u>מדיניות רכישת נכסים, החזקתם ומימושם</u>**

מעת לעת, בוחנת החברה רכישה של נכסי נדל"ן מניב. בדיקת כדאיות העסקה מבוצעת לכל נכס באופן פרטני, נוכח הנסיבות הקונקרטיות וההזדמנות העסקית שעשויה לצמוח מרכישתו, השבחתו או מימושו של כל נכס. ככלל, בעת איתור השקעות בנכסים חדשים, פועלת החברה תוך התמקדות ומתן עדיפות לנכסים הממוקמים באזורי ביקוש והינם בעלי נגישות גבוהה לצירי תחבורה ראשיים ואשר לגביהם קיים פוטנציאל פיתוח, לרבות נכסים אשר קיימת אפשרות לשנות ו/או להגדיל את זכויות הבנייה בהם.

6.7.5 **<u>השפעת נגיף הקורונה (Covid-19) בישראל</u>**

נכון למועד התשקיף לא חלה השפעה מהותית על הכנסות החברה משכר דירה ולא חל שינוי מהותי בשיעור התפוסה הממוצע בנכסים המניבים. במהלך משבר הקורונה חלה על עלייה במחירי הנדל"ן למגורים באזורי ביקוש מרכזיים. עלייה זו מתרגמת גם לעלייה במחירי השכירות של הנכסים המניבים של החברה. לפרטים נוספים אודות השפעת עליית המחירים על עסקיה של החברה ותוצאותיה הכספיות-ראה כמפורט בסעיפים 1.3 ו-1.4 לעיל לדוח הדירקטוריון.

לפרטים נוספים אודות השפעת נגיף הקורונה בישראל, ראה כמפורט בסעיף 6.6.1.3 לתשקיף.

6.7.6 **<u>מבנה התחרות וגורמי הצלחה חיוניים בתחום הפעילות</u>**

תחום הפעילות מאופיין בתחרות. גופים רבים, מקומיים וזרים, הפעילים בתחום זה, עוסקים בייזום, בנייה, השבחה, השכרה ומכירה של נכסים מניבים, החל מחברות גדולות, מבוססות ומובילות המחזיקות בנכסים בהיקף נרחב ובעלות אמצעים פיננסים גבוהים וכלה ביזמים קטנים, אשר פעילים באזורים גיאוגרפיים מסוימים או מעורבים בפרויקט בודד.

הגורמים הבאים עשויים לתרום באופן משמעותי להצלחת החברה בתחום הפעילות: (1) מיקום הנכס באזורים המתאפיינים בביקוש גבוה; (2) מיצוי הפוטנציאל הגלום בנכס, באמצעות מימוש והרחבת זכויות בנייה, מציאת שוכרים איכותיים והסבה של נכסים המושכרים בשכירות מוגנת לשכירות חופשית; ו-(3) השגת מימון בתנאים לפיהם התשואה העודפת המתקבלת מדמי השכירות ועליית שווי הנכסים עולה על עלויות המימון וההוצאות האחרות שנגרמו בשל הרכישה, תחזוקה וכל שיפור לנכסים.

6.7.7 **<u>חסמי כניסה ויציאה עיקריים בתחום הפעילות</u>**

<u>חסמי כניסה עיקריים</u> - עמדת החברה הינה כי חסמי הכניסה העיקריים לתחום הפעילות הינם: (1) הצורך בידע, ניסיון מוכח, מוניטין, כוח אדם איכותי, התמחות וקשרים עסקיים בתחום הנדל"ן; (2) גישה להזדמנויות עסקיות; (3) היכולת להוציא לפועל תכנית עסקית מתאימה עבור הנכס והמיקום שלו; (4) איתנות כלכלית, ובכלל זה, הון עצמי; (5) גישה למקורות מימון, כולל יכולת לגייס מימון (בנקאי או אחר); ו-(6) הנהלה עם ניסיון רב וגישה להזדמנויות עסקיות וניהול במהירות.

<u>חסמי יציאה עיקריים</u> - חסמי היציאה העיקריים מתחום הפעילות הינם: (1) היכולת לממש נכסים תלויה בהיצע וביקוש בשוק בכל רגע נתון ולכן יכולה לקחת זמן רב (בין היתר, בהתחשב גם בתנאי המכירה המבוקשים); (2) התחייבויות חוזיות שונות, בין היתר, כלפי מלווים, בעלי זכויות בנכסים ורשויות אשר אינם מאשרים או לחילופין מעכבים את מכירת הזכויות בנכס; (3) תנאים חוזיים עם גופים מממנים ביחס לתקופת מימון פרויקטים והיכולת לבצע פירעון מוקדם של הלוואות ללא קנסות משמעותיים.

6.7.8 **<u>מגבלות ופיקוח על פעילות החברה בתחום הפעילות</u>**

ראה בסעיף 6.8.9 לתשקיף.

6.7.9 **<u>שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות</u>**

משנת 2019 ועד למועד התשקיף לא חלו שינויים מהותיים בבסיס הפעילות.

6.7.10 **<u>השלכות דיני המס החלים על החברה והייחודיים לתחום הפעילות</u>**

למיסוי השלכה על הפעילות בתחום הנדל"ן המניב. שינויים בשיעורי מס הרכישה, מס רווחי הון או היטלי השבחה, משפיעים על כדאיות ההשקעה בנכסים מניבים, השבחתם ומכירתם. לפרטים נוספים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה ומיסים על הכנסתה, ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2022.

6.7.11 **<u>תמצית התוצאות</u>**

להלן פרטים אודות תוצאות תחום הפעילות, עבור התקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2021 ו-2022:

פרמטר	לתקופה שהסתיימה ביום	
	30.06.2022	30.06.2021
	באלפי ש"ח	
סך כל הכנסות הפעילות	973	937
הפסד משערוכים	(4,150)	(197)
הפסדי הפעילות	(5,063)	(943)
NOI מנכסים זהים (Same Property NOI)	532	584
סה"כ NOI	532	584
סה"כ FFO	(2,689)	(2,520)

להלן פרטים אודות תוצאות תחום הפעילות, עבור השנים 2019, 2020 ו-2021:

פרמטר	לתקופה שהסתיימה ביום		
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
	באלפי ש"ח		
סך כל הכנסות הפעילות	1,690	1,635	1,367
רווח (הפסד) משערוכים	33,635	13,373	32,264
רווחי (הפסדי) הפעילות	32,038	11,415	29,876
NOI מנכסים זהים (Same Property NOI)	1,091	866	480
סה"כ NOI	1,091	866	480
סה"כ FFO	(5,147)	(5,508)	(5,938)

6.7.12 **<u>התאמות בין רווחים נטו המיוחסים למחזיקים בהון החברה לבין FFO המיוחס למחזיקים בהון של החברה (באלפי ש"ח; לא מבוקר)</u>**:

FFO אשר הינו מדד אודות הרווח הנקי החשבונאי לתקופה, בניכוי הכנסות חד פעמיות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכי נכסים), מכירות נכסים, פחת

והפחתות וסוגי רווח נוספים ובניכוי שערוך אגרות חוב, הינו מדד המקובל לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן להשקעה.

יודגש כי מדד ה-FFO:

(א) אינו מייצג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על-פי כללי חשבונאות מקובלים;

(ב) אינו משקף מזומנים שבידי החברה ויכולתה לחלקם;

(ג) אינו מחליף את הרווח המדווח הנקי;

(ד) אינו נתון המבוקר ו/או סקור על-ידי רואי החשבון של החברה.

FFO - אינו מהווה מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאות מקובלים. מדד זה מחושב בהתאם להנחיות רשות ניירות ערך. המדד מציג נתונים לתקופה, אודות רווח נקי חשבונאי לתקופה, בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכי נכסים), מכירות נכסים, פחת והפחתות וסוגי רווח נוספים. השימוש במדד זה מקובל לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן מניב.

פרמטר	FFO לתקופה שהסתיימה ביום	
	30.06.2022	30.06.2021
הפסד לתקופה	(5,266)	(2,102)
התאמות לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 ("התוספת הרביעית"):		
שינויים בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	4,150	197
הטבת מיסים נדחים	(1,573)	(615)
סך ההתאמות לרווח הנקי (הפסד)	2,577	(418)
Funds from Operations (FFO) נומינאלי לפי הוראות התוספת הרביעית	(2,689)	(2,520)
FFO לפי גישת ההנהלה	(2,689)	(2,520)

	FFO לתקופה שהסתיימה ביום		
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
רווח נקי (הפסד)	21,945	6,066	20,280
התאמות לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 ("התוספת הרביעית"):			
שינויים בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	(33,635)	(13,373)	(32,264)
הוצאות מסים נדחים (הטבת מסים נדחים)	6,543	1,799	6,046
סך ההתאמות לרווח הנקי (הפסד)	(27,092)	(11,574)	(26,218)
Funds from Operations (FFO) נומינאלי לפי הוראות התוספת הרביעית	(5,147)	(5,508)	(5,938)
FFO לפי גישת ההנהלה	(5,147)	(5,508)	(5,938)

6.7.13 **<u>פרמטרים כלכליים – מדינת ישראל</u>**

להלן פרטים אודות משתנים כלכליים בישראל לשנים 2019-2021, שלהערכת החברה יש בהם כדי להשפיע על תוצאותיה הכספיות של החברה:

	לשנה שנסתיימה ביום		
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
משתנים כלכליים:			
תוצר מקומי גולמי (במחירים שוטפים) (*)	כ-1,556 מיליארד ש"ח	כ-1,386 מיליארד ש"ח	כ-1,407 מיליארד ש"ח
תוצר לנפש (במחירים שוטפים) (*)	כ-165.9 אלפי ש"ח	כ-150.4 אלפי ש"ח	כ-155.4 אלפי ש"ח
שיעור צמיחה בתוצר המקומי (*)	8.2%	(2.4%)	3.4%
שיעור צמיחה בתוצר לנפש (*)	6.4%	(4.1%)	1.5%
שיעור אינפלציה (**)	2/4%	(0.69%)	0.6%
ריבית בנק ישראל	0.1%	0.1%	0.25%
התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך (**)	כ-0.80%	כ-0.82%	כ-0.83%

	לשנה שנסתיימה ביום		
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (***)	A+	A1 / AA-	A1 / AA-
שער חליפין של מטבע מקומי לעומת דולר ארה"ב ליום האחרון של השנה (**)	3.1100 ש"ח	3.2150 ש"ח	3.4560 ש"ח
(*)	מקור: אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל - http://www.cbs.gov.il. ביחס לשנת הדוח, הנתונים מבוססים על אומדן.		
(**)	מקור: אתר בנק ישראל - http://www.bankisrael.gov.il. התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך מתייחסת לתשואה לפדיון של אגרות חוב ממשלתיות (לא צמודות) בריבית קבועה לתשע (9) שנים (ברוטו).		
(***)	מקור: אתר משרד האוצר – אגף החשב הכללי (על-ידי חברות הדירוג העולמיות S&P / Moody's, לפי העניין) - https://www.gov.il/he/Departments/General/israels-credit-rating.		
(****)	מקור: סקרי שוק של CBRE לשוק המשרדים בישראל: רבעון רביעי 2019, 2020 ו-2021, לפי העניין.		

6.7.14 **<u>נכסי החברה בתחום הפעילות</u>**

6.7.14.1 <u>להלן פרטים עיקריים אודות נכסי החברה נכון למועד התשקיף</u>

החברה מחזיקה ב-100% מזכויות הבעלות בנכסיה. לפיכך, הנתונים המפורטים בסעיף זה להלן, משקפים נתונים כספיים המתייחסים לבעלות מלאה בנכסים.

6.7.14.2 <u>צפי לגידול בנדל"ן למגורים על בסיס הנכסים הקיימים במועד התשקיף</u>

השלמת הפרויקטים המקודמים ו/או מתוכננים בנכסים הקיימים, המתוארים בתשקיף זה, צפויה להניב לחברה זכויות לכ-202 דירות (אידלסון – 8, בני ברק – 41, מזא"ה – 22, נחמני – 17, תל השומר – 17, גבעת זאב – 97).

התחזיות, הערכות והנחות החברה האמורות בסעיף 6.7.14 זה לעיל, לרבות בקשר עם הצפי לגידול בנדל"ן למגורים על בסיס הנכסים הקיימים הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה ואף שונה מהותית מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 6.12 לתשקיף זה.

מבנים מניבים מהותיים מאוד

[א] **נחמני 64 – דרך בגין 27 תל-אביב**

בניין מגורים ותיק בן 3 קומות הכולל 13 דירות (מתוכן, נכון למועד התשקיף, 4 דירות מושכרות לשוכרים מוגנים), מעל קומת מסחר ובה 10 חנויות (מתוכן, נכון למועד התשקיף, 4 חנויות מושכרות לשוכרים מוגנים) (חלקן מחוברות) וקומת מרתף חלקית, אשר מוגדר כבניין לשימור עם הגבלות מחמירות, במסגרת תכנית השימור של תל-אביב, בלב מרכז העסקים הראשי של ת״א החברה מקדמת תב״ע נקודתית ל-30 דירות, אשר תאפשר בניה חלקית על גג הבניין. כמו כן, במסגרת תמריצי תכנית השימור, הוקנו לבניין זכויות בנייה לניוד בשטח של כ-1,100 מ״ר. על החלקה רשומה הערת אזהרה בדבר הפקעה לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה בדבר רכישה של 143 מ״ר לצורך שימוש לתשתיות ציבור אשר מוקמות על-ידי נת״ע – נתיבי תחבורה עירוניים. החברה צופה כי היתר הבניה וביצוע הבניה לפיו יארכו כ-5 שנים.

יצוין כי הערכתה של החברה בדבר עיתוי קבלת היתרי הבנייה, הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה ובדיקות שבוצעו על-ידה, בין היתר, בפגישות עם נציגי הרשות ומידע שנמסר לה בעל-פה. הערכה זו עלולה שלא להתממש, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה.

(הנתונים לפי 100%. החלק של החברה בנכס – 100%)	פרטים נכון ליום 30 ביוני 2022
שם הנכס:	בניין נחמני
מיקום הנכס:	רחוב נחמני 64 – דרך בגין 27 ת״א
מבנה ההחזקה בנכס:	100% מהזכויות מוחזקות על-ידי החברה
שטח הנכס – בחלוקה לפי שימוש (במ״ר):	מסחרי – 567, מגורים – 1,085
תיאור קצר של הפרויקט:	בניין מגורים לשימור ובו 13 דירות, מעל קומת מסחר ובה 10 חנויות (חלקן מחוברות) וקומת מרתף חלקית, הכולל זכויות בניה לניוד בשטח כ- 1,100 מ״ר. החברה מקדמת תב״ע נקודתית ל-30 דירות.
מועד רכישת הנכס:	1938, 1953, 1978, 1980, 1987, 1999, 2000, 2008, 2010, 2021
פירוט זכויות משפטיות בנכס:	בעלות
מצב רישום זכויות משפטיות:	1/6 מהזכויות בנכס רשומות; 5/6 בתהליך רישום. הערה על הפקעה כמפורט להלן.
זכויות בנייה בלתי מנוצלות:	ראה לעיל
שיטת ההצגה בדוחות הכספיים:	שווי הוגן
נושאים מיוחדים [חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיו״ב]	הערת אזהרה בדבר הפקעת שטח של 143 מ״ר לצורך שימוש לתשתיות ציבור המוקמות על-ידי נת״ע

נתונים עיקריים:

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס – 100%)	לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021	2021	2020	2019	במועד רכישת הנכס	
שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי ש״ח)	81,100	75,100	81,100	75,100	71,200	עלות רכישה (נומינאלית, באלפי ש״ח)	19,443
						עלות מקורית בתוספת השקעות הוניות ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש״ח)	26,593

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס – 100%)	לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021	2021	2020	2019	במועד רכישת הנכס	
שווי בספרים בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	81,100	75,100	81,100	75,100	71,200	מועד רכישה	ראה לעיל
רווחי (הפסדי) שיערוך (באלפי ש"ח)	-	-	5,910	3,810	14,710	שיעור תפוסה (%)	100
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	-	-	-	-	-	NOI (באלפי ש"ח)	-
שיעור תפוסה ממוצע (%)	100	100	100	100	100		
שטח מושכר בפועל (במ"ר)	1,652	1,652	1,652	1,652	1,652		
סך כל ההכנסות (באלפי ש"ח)	557	536	1,081	1,096	815		
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לשנה, באלפי ש"ח)	672	649	654	663	493		
דמי שכירות ממוצעים למ"ר עבור הסכמים שנחתמו בתקופה (לשנה בש"ח)	-	-	-	-	-		
NOI (באלפי ש"ח)	364	401	776	682	294		
NOI מותאם	728	802	776	718	294		
שיעור תשואה בפועל (%)	0.45	0.5	0.95	0.91	0.41		
שיעור תשואה מותאם (%)	0.89	1	0.95	0.91	0.41		
מספר שוכרים בסוף התקופה	20	20	20	20	20		
לגבי מרכז מסחרי מניב – יחס דמי השכירות לסך כל הפדיון או הפדיון בממוצע למ"ר	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.		

<u>הכנסות והוצאות (מגורים)</u>:

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס – 100%)	לתקופה שנסתיימה ביום		לתקופה שנסתיימה ביום		
	30.06.2022	30.6.2021	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
הכנסות:	באלפי ש"ח		באלפי ש"ח		
מדמי שכירות – קבועות	372	338	675	688	399
סך הכל הכנסות	372	338	675	688	399
עלויות:	באלפי ש"ח		באלפי ש"ח		
ניהול, אחזקה ותפעול	150	97	208	359	465
סך הכל עלויות:	150	97	208	359	465
רווח:	222	241	467	329	(66)
NOI:	222	241	467	329	(66)

הכנסות והוצאות (מסחר):

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס – 100%)	לתקופה שנסתיימה ביום		לתקופה שנסתיימה ביום		
	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
הכנסות:	באלפי ש"ח			באלפי ש"ח	
מדמי שכירות – קבועות	185	199	406	407	416
סך הכל הכנסות	185	199	406	407	416
עלויות:	באלפי ש"ח			באלפי ש"ח	
ניהול, אחזקה ותפעול	43	38	97	54	57
סך הכל עלויות:	43	38	97	54	57
רווח:	142	161	309	353	359
NOI:	142	161	309	353	359

תחזית הכנסה מהסכמי שכירות חתומים (מגורים, ללא מימוש האופציות) נכון ליום 30 ביוני 2022:

(הנתונים לפי 100%. החלק של החברה בנכס – 100%)	2022	2023	2024	2025	2026	2027 ואילך
	באלפי ש"ח					
סה"כ	744	-	-	-	-	-

תחזית הכנסה מהסכמי שכירות חתומים (מסחר, ללא מימוש האופציות) נכון ליום 30 ביוני 2022:

(הנתונים לפי 100%. החלק של החברה בנכס – 100%)	2022	2023	2024	2025	2026	2027 ואילך
	באלפי ש"ח					
סה"כ	370	-	-	-	-	-

פירוט בדבר השבחות ושינויים מתוכננים בנכס:

פרטים			
מהות ההשבחה		תב"ע נקודתית ל-30 דירות מעל קומת המסחר, אשר תאפשר בניה חלקית על גג הבניין.	מכירת זכויות בנייה לניוד
השטחים הנוספים שיתווספו (במ"ר)		כ-260	-
מצב סטטוטורי		בשלבי תכנון	טרם מקודם
תקציב הקמה (באלפי ש"ח) (הנתונים לפי 100%. החלק של החברה בנכס – 100%)	כולל	כ-20,000	-
	מתוכננת יתרה שטרם הושקעה בפועל	-	-
שיעור השטחים שלגביהם נחתמו הסכמים להשכרה מתוך השטחים הנוספים		0	-
תוספת צפויה ל-NOI (באלפי ש"ח) (הנתונים לפי 100%. החלק של החברה בנכס – 100%)		-	-
סטאטוס ביצוע		התב"ע הוגשה לוועדה המחוזית, ונמצאת בשלבי תיאום סופיים מול צוות השימור בעיריית ת"א.	טרם מקודם
תאריך צפוי להשלמה		5 שנים	5 שנים

שעבודים:

למועד שבו יירשמו ניירות הערך של החברה למסחר בבורסה, הנכס יהיה חופשי מכל שעבוד. לפרטים ראה סעיף 8.4.9 לתשקיף.

<u>פרטים ביחס להערכת שווי</u>:

(הנתונים לפי 100%. החלק של החברה בנכס – 100%)		31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2019
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)		81,100	75,100	71,200
זהות מעריך השווי		אינג' שמואל פן ושות' – שמאי מקרקעין	אינג' שמואל פן ושות' – שמאי מקרקעין	אינג' שמואל פן ושות' – שמאי מקרקעין
האם מעריך השווי בלתי תלוי?		כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?		לא	לא	לא
מועד תוקף של הערכת השווי (המועד אליו מכוונת הערכת השווי)		31.12.21	31.12.20	31.12.19
שיטת הערכת השווי		גישת ההשוואה	גישת ההשוואה	גישת ההשוואה
גישת ההשוואה	שווי מ"ר לדירה (ש"ח)	51,000	49,000	47,500
	מקדם בעלות עבור שכירות מוגנת – דירות	60%	60%	60%
	שווי מ"ר לשטחי מסחר (ש"ח)	27,000	27,000	26,000
	דמי שכירות חודשיים לשטחי מסחר (ש"ח)	184	157	152
	שיעור היוון לשטחי מסחר	7%	7%	7%
	מקדם בעלות עבור שכירות מוגנת – שטחי מסחר	45%	45%	40%
	מקדם אקו' גלריה / מרתף / מרפסת / גג	50%	50%	50%
	שווי זכויות בנייה נוספות (מ"ר)	26,500	23,600	21,500
ניתוח רגישות				
שינוי בשווי למ"ר בנוי	עלייה של 10% (אלפי ש"ח)	90,700	84,000	80,800
	ירידה של 10% (אלפי ש"ח)	71,400	66,100	61,800
שינוי בשווי זכויות בנייה נוספות	עלייה של 10% (אלפי ש"ח)	83,800	77,500	73,400
	ירידה של 10% (אלפי ש"ח)	78,200	72,800	69,100

[ב] **<u>מזא"ה 71, תל-אביב</u>**

בניין מגורים ותיק הכולל 18 דירות (מתוכן, נכון למועד התשקיף, 16 דירות מושכרות לשוכרים מוגנים ונחתם הסכם לפינוי דירה נוספת, אשר עתידה להיות חופשית בחודשים הקרובים), אשר מוגדר כבניין לשימור ללא הגבלות מחמירות, במסגרת תכנית השימור של העיר תל-אביב. החברה קדמה תכנית לבנייה מכוח תכנית השימור, שתכלול 40 דירות. החברה צופה כי היתר הבניה וביצוע הבניה לפיו יארכו כ-5 שנים.

יצוין כי הערכתה של החברה בדבר עיתוי קידום תכנית הבניה כמפורט לעיל, הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה ובדיקות שבוצעו על-ידה, בין היתר, בפגישות עם נציגי הרשות ומידע שנמסר לה בעל-פה. הערכה זו עלולה שלא להתממש, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה.

(הנתונים לפי 100%. החלק של החברה בנכס – 100%)	פרטים נכון ליום 30 ביוני 2022
שם הנכס:	בניין ברחוב מזא"ה
מיקום הנכס:	רחוב מזא"ה 71 ת"א
מבנה ההחזקה בנכס:	החברה – 100%
שטח הנכס – בחלוקה לפי שימוש (במ"ר):	מגורים – 1,304
תיאור קצר של הפרויקט:	בניין מגורים לשימור ובו 18 דירות. הבעלים מקדמים תב"ע נקודתית לבניית 40 דירות
מועד רכישת הנכס:	1949, 2009, 2012
פירוט זכויות משפטיות בנכס:	בעלות
מצב רישום זכויות משפטיות:	בתהליך רישום. פירוט אודות ההליך המשפטי המתנהל עם היזם בקשר עם ביטול הסכם הקומבינציה מופיע בהמשך סעיף זה
זכויות בנייה בלתי מנוצלות:	ראה לעיל
שיטת ההצגה בדוחות הכספיים:	שווי הוגן
נושאים מיוחדים [חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב]	-

<u>נתונים עיקריים</u>:

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס – 100%)	לתקופה שנסתיימה ביום 30.06.2022	לתקופה שנסתיימה ביום 30.06.2021	2021	2020	2019	במועד רכישת הנכס	
שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	57,420	52,000	56,520	52,000	48,700	עלות רכישה (נומינאלית, באלפי ש"ח)	5,938
						עלות מקורית בתוספת השקעות הוניות ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)	5,938
שווי בספרים בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	57,420	52,000	56,520	52,000	48,700	מועד רכישה	ראה לעיל
רווחי (הפסדי) שיערוך (באלפי ש"ח)	-	-	4,430	3,210	16,310	שיעור תפוסה (%)	100
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	-	-	-	-	-	NOI (באלפי ש"ח)	-
שיעור תפוסה ממוצע (%)	100	100	100	100	100		

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס – 100%)	לתקופה שנסתיימה ביום 30.06.2022	לתקופה שנסתיימה ביום 30.06.2021	2021	2020	2019	במועד רכישת הנכס
שטח מושכר בפועל (במ״ר)	1,304	1,304	1,304	1,304	1,304	
סך כל ההכנסות (באלפי ש״ח)	97	90	189	206	191	
דמי שכירות ממוצעים למ״ר (לשנה, באלפי ש״ח)	149	138	145	157	146	
דמי שכירות ממוצעים למ״ר עבור הסכמים שנחתמו בתקופה (לשנה בש״ח)	-	-	-	-	-	
NOI (באלפי ש״ח)	73	55	129	156	120	
NOI מותאם	146	110	129	156	120	
שיעור תשואה בפועל (%)	0.13	0.1	0.26	0.30	0.25	
שיעור תשואה מותאם (%)	0.26	0.2	0.26	0.30	0.25	
מספר שוכרים בסוף התקופה	18	18	18	18	18	
לגבי מרכז מסחרי מניב – יחס דמי השכירות לסך כל הפדיון או הפדיון בממוצע למ״ר	-	-	-	-	-	

הכנסות והוצאות:

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס – 100%)	לתקופה שנסתיימה ביום				
	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
הכנסות:	באלפי ש״ח				
סך הכל הכנסות	97	90	189	206	191
עלויות:	באלפי ש״ח				
ניהול, אחזקה ותפעול	24	35	60	50	71
סך הכל עלויות:	24	35	60	50	71
רווח (הפסד):	73	55	129	156	120
NOI:	73	55	129	156	120

תחזית הכנסה מהסכמי שכירות חתומים (ללא מימוש האופציות) נכון ליום 30 ביוני 2022:

(הנתונים לפי 100%. החלק של החברה בנכס – 100%)	2022	2023	2024	2025	2026	2027 ואילך
	באלפי ש״ח					
מרכיבים קבועים	194	-	-	-	-	-

פירוט בדבר השבחות ושינויים מתוכננים בנכס:

פרטים	
מהות ההשבחה	בקשה להיתר לבניית 40 דירות
השטחים הנוספים שיתווספו (במ״ר)	כ-1,300
מצב סטטוטורי	טרם מקודם

תקציב הקמה (באלפי ש"ח) (הנתונים לפי 100%. החלק של החברה בנכס – 100%)	כולל	כ-20,000
	מתוכננת יתרה שטרם הושקעה בפועל	-
שיעור השטחים שלגביהם נחתמו הסכמים להשכרה מתוך השטחים הנוספים		0
תוספת צפויה ל-NOI (באלפי ש"ח) (הנתונים לפי 100%. החלק של החברה בנכס – 100%)		-
סטאטוס ביצוע		טרם מקודם
תאריך צפוי להשלמה		5 שנים[26]

<u>שעבודים</u>:

למועד שבו יירשמו ניירות הערך של החברה למסחר בבורסה, הנכס יהיה חופשי מכל שעבוד. לפרטים ראה סעיף 8.4.9 לתשקיף.

<u>פרטים ביחס להערכת שווי</u>:

(הנתונים לפי 100%. החלק של החברה בנכס –100%)		**31 בדצמבר 2021**	**31 בדצמבר 2020**	**31 בדצמבר 2019**
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)		56,520	52,000	48,700
זהות מעריך השווי		אינג' שמואל פן ושות' – שמאי מקרקעין	אינג' שמואל פן ושות' – שמאי מקרקעין	אינג' שמואל פן ושות' – שמאי מקרקעין
האם מעריך השווי בלתי תלוי?		כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?		לא	לא	לא
מועד תוקף של הערכת השווי (המועד אליו מכוונת הערכת השווי)		31.12.21	31.12.20	31.12.19
שיטת הערכת השווי		גישת ההשוואה	גישת ההשוואה	גישת ההשוואה
גישת ההשוואה	שווי מ"ר לדירה (ש"ח)	53,000	49,000	47,500
	מקדם בעלות עבור שכירות מוגנת	60%	60%	60%
	שווי זכויות בנייה נוספות (מ"ר)	32,000	29,000	28,000
ניתוח רגישות				
שינוי בשווי למ"ר בנוי	עלייה של 10% (באלפי ש"ח)	60,460	55,600	52,000
	ירידה של 10% (באלפי ש"ח)	52,580	48,300	45,300
שינוי בשווי זכויות בנייה נוספות	עלייה של 10% (באלפי ש"ח)	58,230	53,500	50,200
	ירידה של 10% (באלפי ש"ח)	54,810	50,400	47,200

[26] קבלת היתר הבניה וביצוע הבניה.

[ג] **<u>רחוב אידלסון 17 – חברון 2 תל-אביב</u>**

החברה הינה הבעלים של 4 דירות (מתוכן, נכון למועד התשקיף, דירה אחת מושכרת לשוכרת מוגנת) ושני מחסנים בבניין ותיק בן 9 דירות, אשר מוגדר כבניין לשימור ללא הגבלות מחמירות, במסגרת תכנית השימור של עירית תל-אביב. במסגרת תכניות תקפות נכון למועד זה, מעריכה החברה כי ניתן יהיה להוסיף לבניין 12 דירות נוספות ולהפוך את שני המחסנים לדירה נוספת. החברה נמצאת בבירורים מול עיריית תל-אביב בקשר עם התוספת האמורה, לקראת הגשת בקשה מתאימה להיתר בנייה וטרם הוגשה בקשה כאמור. הצפי לחתימה על הסכם בעלי הזכויות וקבלת היתר הבנייה הינו כ-5 שנים. חלק החברה בבניין הינו כ-60% (5 דירות ו-2 מחסנים). כמפורט בסעיף 5.2 לפרק 5 לתשקיף, החברה מתכוונת לרכוש את מלוא זכויות בעלי השליטה בנכס בתמורה לסך של 25,490 אלפי ש"ח באמצעות שימוש בכספי תמורת ההנפקה (ובכפוף להשלמתה).

יצוין כי הערכתה של החברה בדבר הוספת 12 הדירות וכן בדבר הפיכת שני המחסנים לדירה, הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה ובדיקות שבוצעו על-ידה, בין היתר, בפגישות עם נציגי הרשות ומידע שנמסר לה בעל-פה. הערכה זו עלולה שלא להתממש, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה.

<u>התקשרות לרכישת דירה נוספת באידלסון</u>:

ביום 21 במרץ 2021 התקשרו בעלי השליטה בחברה עם צד שלישי בעסקה לרכישת דירה נוספת באידלסון בעלות כוללת של כ-4,000 אלפי ש"ח. עד ליום 30 ביוני 2022 שולם על חשבון הרכישה סך של 2.3 מיליון ש"ח. עם השלמת עסקת שינוי המבנה כאמור בסעיף 6.1.2 לתשקיף, יועברו הזכויות בנכס האמור לחברה בתמורה לסך ששולם על-ידי בעלי השליטה עד לאותו מועד.

החל מהמועד האמור, תישא החברה ביתרת התשלומים לצד השלישי כאמור בהסכם הרכישה.

(הנתונים לפי 100%. החלק של החברה בנכס – 100%)	פרטים נכון ליום 30 ביוני 2022
שם הנכס:	בניין אידלסון
מיקום הנכס:	רחוב אידלסון 17 פינת רחוב חברון 2, תל אביב יפו
מבנה ההחזקה בנכס:	החברה – 100%
שטח הנכס – בחלוקה לפי שימוש (במ"ר):	מגורים – 347.16
תיאור קצר של הפרויקט:	5 דירות מגורים, בקומות קרקע, ראשונה ושניה, ו-2 מחסנים בקומת מרתף בבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף גלויה.
מועד רכישת הנכס:	2021
פירוט זכויות משפטיות בנכס:	בעלות
מצב רישום זכויות משפטיות:	בתהליך רישום
זכויות בנייה בלתי מנוצלות:	ראה לעיל
שיטת ההצגה בדוחות הכספיים:	שווי הוגן

<u>נתונים עיקריים</u>:

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס – 100%)	30.6.2022	30.06.2021	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	במועד רכישת הנכס	
שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	25,490	21,310	24,290	20,210	19,755	עלות רכישה (נומינאלית, באלפי ש"ח)	18,750
						עלות מקורית בתוספת השקעות הוניות ליום 31 בדצמבר	20,050

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס – 100%)	30.6.2022	30.06.2021	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	במועד רכישת הנכס	
						2021 (באלפי ש"ח)	
שווי בספרים בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	25,490	21,310	24,290	20,210	19,755	מועד רכישה	2017 ו- 2021
רווחי (הפסדי) שיערוך (באלפי ש"ח)	(72)	-	1,780	455	785	שיעור תפוסה (%)	100
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	-	-	-	-	-	NOI (באלפי ש"ח)	-
שיעור תפוסה ממוצע (%)	100	100	100	100	100		
שטח מושכר בפועל (במ"ר)	347	347	347	347	347		
סך כל ההכנסות (באלפי ש"ח)	105	116	250	232	224		
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לשנה, באלפי ש"ח)	605	669	720	669	646		
דמי שכירות ממוצעים למ"ר עבור הסכמים שנחתמו בתקופה (לשנה בש"ח)	-	-	-	-	-		
NOI (באלפי ש"ח)	17	33	64	50	108		
NOI מותאם	34	66	64	50	108		
שיעור תשואה בפועל (%)	0.06	0.15	0.26	0.25	0.55		
שיעור תשואה מותאם (%)	0.12	0.3	0.26	0.25	0.55		
מספר שוכרים בסוף התקופה	6	6	6	6	6		
לגבי מרכז מסחרי מניב – יחס דמי השכירות לסך כל הפדיון או הפדיון בממוצע למ"ר	-	-	-	-	-		

<u>הכנסות והוצאות</u>:

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס – 100%)	לתקופה שנסתיימה ביום				
	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
הכנסות:	באלפי ש"ח				
מדמי שכירות – קבועות	105	116	250	232	224
סך הכל הכנסות	105	116	250	232	224
עלויות:	באלפי ש"ח				
ניהול, אחזקה ותפעול	97	83	185	182	116

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס – 100%)	לתקופה שנסתיימה ביום				
	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
סך הכל עלויות:	97	83	185	182	116
רווח:	17	33	64	50	108
NOI:	17	33	64	50	108

<u>תחזית הכנסה מהסכמי שכירות חתומים (ללא מימוש האופציות) נכון ליום 30 ביוני 2022</u>:

(הנתונים לפי 100%. החלק של החברה בנכס – 100%)	2022	2023	2024	2025	2026	2027 ואילך
	באלפי ש"ח					
מרכיבים קבועים	250	-	-	-	-	-

<u>פירוט בדבר השבחות ושינויים מתוכננים בנכס</u>:

פרטים	
מהות ההשבחה	בקשה להיתר לבניית 13 דירות נוספות
השטחים הנוספים שיתווספו (במ"ר)	כ-1,000
מצב סטטוטורי	מגעים מול עיריית תל-אביב
תקציב הקמה (באלפי ש"ח) (הנתונים לפי 100%. החלק של החברה בנכס – 100%)	-
שיעור השטחים שלגביהם נחתמו הסכמים להשכרה מתוך השטחים הנוספים	0
תוספת צפויה ל-NOI (באלפי ש"ח) (הנתונים לפי 100%. החלק של החברה בנכס – 100%)	-
סטאטוס ביצוע	מגעים מול עיריית תל-אביב
תאריך צפוי להשלמה	5 שנים

<u>שעבודים</u>:

למועד שבו יירשמו ניירות הערך של החברה למסחר בבורסה, הנכס יהיה חופשי מכל שעבוד. לפרטים ראה סעיף 8.4.9 לתשקיף.

<u>פרטים ביחס להערכת שווי</u>:

(הנתונים לפי 100%. החלק של החברה בנכס –100%)		31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2019
השווי שנקבע (באלפי ש"ח) (לא כולל תת חלקה 11, שאינה כלולה בשמאות)		21,990	20,210	19,755
זהות מעריך השווי		רן ברקובסקי, שמאי מקרקעין	רן ברקובסקי, שמאי מקרקעין	רן ברקובסקי, שמאי מקרקעין
האם מעריך השווי בלתי תלוי?		כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?		כן	כן	כן
מועד תוקף של הערכת השווי (המועד אליו מכוונת הערכת השווי)		31.12.21	31.12.20	31.12.19
שיטת הערכת השווי		גישת ההשוואה	גישת ההשוואה	גישת ההשוואה
גישת ההשוואה	שווי מ"ר לדירה (ש"ח)	60,000 – 55,000	56,000 – 50,000	54,000 – 49,000
	שווי מ"ר למחסן (ש"ח)	14,000	13,000	10,000
	שווי זכויות בנייה נוספות (מ"ר)	27,000	25,000	25,000
	סך שווי זכויות הבנייה הנוספות (אלפי ש"ח)	8,550	7,920	7,920
ניתוח רגישות				
שינוי בשווי זכויות בנייה נוספות	עלייה של 10% בשווי מ"ר בנוי (אלפי ש"ח)	9,720	9,028	9,028
	ירידה של 10% בשווי מ"ר בנוי (אלפי ש"ח)	7,377	6,811	6,811
	עלייה של 10% באומדן עלויות בנייה ישירה ועקיפה (אלפי ש"ח)	8,232	7,603	7,603
	ירידה של 10% באומדן עלויות בנייה ישירה ועקיפה (אלפי ש"ח)	8,865	8,236	8,236

קרקעות להשקעה מהותיות מאוד

[א] **בני ברק**

מגרש בשטח 1,016 מ״ר הממוקם ברחוב הושע 21-23, בני ברק, עליו בנוי מבנה תעשייתי חד קומתי ישן בשטח של כ-600 מ״ר. בחודש אוקטובר 2020 אושרה תב״ע נקודתית שיזמה החברה בקשר למגרש וכוללת אפשרות לבניית 41 דירות, מעל קומת גני ילדים ומרתף חניה. במרס 2022, התקבל היתר הבניה למגרש. במהלך חודש מאי 2022, התקשרה החברה עם קבלן בהסכם לביצוע בניין חדש במגרש בבני ברק, התקשרה בהסכם ליווי פיננסי, קיבלה את אישור רשות ההשקעות למעמד של מפעל מאושר, לפיו הדירות בבניין מיועדות להשכרה ארוכת טווח, ובחודש יולי 2022 החלה הקמת הנכס האמור, כאשר הצפי להשלמת הבנייה הינו כ-2.5 שנים.

פירוט ליום 31.06.2022	
מיקום הקרקע:	בני ברק
שטח הקרקע:	1,016 מ״ר
ייעוד הקרקע:	מגורים
זכויות בנייה קיימות בקרקע:	ראה לעיל
יעוד קרקע מתוכנן וציון תמצית השלבים הנדרשים לשינוי הייעוד:	ראה לעיל
זכויות בניה מתוכננות לאחר שינוי הייעוד:	שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה למגורים - 3,385 מ״ר; מוסדות ציבור - 390 מ״ר; שטח שירות מעל למפלס הכניסה למגורים - 1,500 מ״ר; שטח שירות מתחת למפלס הכניסה למגורים - 828 מ״ר
מבנה אחזקות בקרקע:	בעלות
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	100%
השותפים לקרקע:	-
תאריך רכישת הקרקע:	1985
פירוט זכויות משפטיות בנכס ומצב רישום:	בבעלות מלאה של החברה
שימוש ביניים בקרקע:	הבניין הקיים מושכר בחלקו עד למועד ביצוע הפרויקט
מקורות מימון להמשך הקמת הנכס:	ליווי פיננסי
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	שווי הוגן

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס – 100%)	לתקופה שהסתיימה ביום 30.06.2022	לתקופה שהסתיימה ביום 30.06.2021	2021	2020	2019	במועד רכישת הקרקע	
מודל הצגה בדוחות כספיים	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	עלות רכישה (נומינלית, באלפי ש״ח)	85
שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש״ח)	38,800	31,000	36,700[27]	31,000	28,000	עלות למטר רבוע (באלפי ש״ח)	84
ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש״ח)	38,800	31,000	36,700	31,000	28,000	NOI (באלפי ש״ח)	-
רווחי או הפסדי שיערוך (באלפי ש״ח)	(3,795)	-	5,610	2,910	1,910		
שווי הוגן, למטר רבוע (באלפי ש״ח)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר		
במקרה שהקרקע נמדדת לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בשנה (באלפי ש״ח)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר		

[27] לאחר תאריך המאזן, שילמה החברה את היטל ההשבחה (על דרך תשלום מזומן והעמדת ערבות בנקאית), וכתוצאה מכך, שווי הנכס עלה לפי מעריך השווי לכ-38,800 אלפי ש״ח.

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס – 100%)	לתקופה שהסתיימה ביום 30.06.2022	לתקופה שהסתיימה ביום 30.06.2021	2021	2020	2019	במועד רכישת הקרקע
NOI משימושי ביניים (באלפי ש"ח)	48	46	73	55	36	
עלויות מימון שנזקפו לקרקע (במצטבר) (באלפי ש"ח)	-	-	-	-	-	
טווח מחירים (למטר רבוע) בעסקאות שנעשו בשנה בקרקע עצמה (באלפי ש"ח)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר	

מהות ההשבחה:		
מצב משפטי/תכנוני	ליום 31.12.2021	קידום בקשת קבלת היתר בנייה שהתקבל בחודש מרס 2022
	ליום 31.12.2020	
	ליום 31.12.2019	הליכי קידום התב"ע הנ"ל
השקעה כספית נדרשת להשלמה (באלפי ש"ח)	שבוצעה	500
	כוללת מתוכננת	כ-40,000[28]

<u>שעבודים</u>:

למועד התשקיף, הנכס משועבד לטובת הגורם המממן שהעמיד את ליווי הפיננסי להקמת הנכס. לפרטים ראה סעיף 6.8.4.2 לתשקיף.

<u>פרטים ביחס להערכת שווי</u>:

(הנתונים לפי 100%. החלק של החברה בנכס –100%)		**31 בדצמבר 2021**	**31 בדצמבר 2020**	**31 בדצמבר 2019**
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)		36,700	31,000	28,000
זהות מעריך השווי		אינג' שמואל פן ושות' – שמאי מקרקעין	אינג' שמואל פן ושות' – שמאי מקרקעין	אינג' שמואל פן ושות' – שמאי מקרקעין
האם מעריך השווי בלתי תלוי?		כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?		לא	לא	לא
מועד תוקף של הערכת השווי (המועד אליו מכוונת הערכת השווי)		31.12.21	31.12.20	31.12.19
שיטת הערכת השווי		גישת החילוץ	גישת החילוץ	גישת החילוץ
גישת החילוץ	שטחי מגורים (מ"ר)	3,386	3,386	3,386
	שווי למ"ר מגורים (ש"ח)	24,300	23,000	22,500
	שטח בניה	3,909	3,909	3,909
	שיעור מרווח יזמי (%)	15%	15%	15%
	עלויות הקמה (אלפי ש"ח)	28,022	26,897	26,894
ניתוח רגישות			**שינוי בשווי ש"ח**	
השווי	עלייה של 10% (אלפי ש"ח)	43,800	34,100	30,800
ההוגן	ירידה של 10% (אלפי ש"ח)	29,500	27,900	25,200

[28] לפרטים אודות קו האשראי שקיבלה החברה למימון עלויות הפרויקט, ראה סעיף 6.8.4.2 לתשקיף.

[ב] **<u>תל השומר</u>**

קרקע הממוקמת בין בית החולים תל השומר למחנה הצבאי תל השומר וידועה בכינוי "המשולש הקטן". החברה קידמה תב"ע, שאושרה בחודש דצמבר 2017, המאפשרת בניית: (א) כ-1,088 דירות, ו-(ב) שטחי מסחר ותעסוקה ומבני ציבור. במסגרת התב"ע הוקצו לחברה, לבעלי השליטה, לחברה נוספת שבבעלותם - ני-רח השקעות בע"מ, ולקרובי משפחתם, מגרש ייחודי, המאפשר בנייה למגורים בשטח 3,037 מ"ר (58 דירות) וכ-10% ממגרש למסחר ותעסוקה בשטח 5,298 מ"ר.

לגבי המגרש המיועד לבניה למגורים, בדצמבר 2017 התקשרו החברה, בעלי השליטה, חברה נוספת שבבעלותם, וקרובי משפחתם,[29] בהסכם קומבינציה עם חברת מנרב פרויקטים בע"מ (כיום: ICR ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ). על-פי הסכם הקומבינציה האמור, חלק החברה מסתכם בכ-28.7% (כ-17 דירות). לגבי המגרש המיועד למסחר ותעסוקה מצויה החברה בשלבי משא ומתן בין השותפים במגרש לבין יזמים, כאשר חלקה הצפוי של החברה בפרויקט הינו כ-212 מ"ר מסחר ו-2,272 מ"ר משרדים. נכון למועד התשקיף, טרם החלה הקמתו של הנכס והצפי להשלמת פיתוח השטח וזמינות הקרקע לבנייה הינו כ-2 שנים וכ-2.5 שנים נוספות לבניה.

פירוט ליום 30.06.0222	
מיקום הקרקע:	תל השומר, רמת גן
שטח הקרקע:	ראה לעיל
ייעוד הקרקע:	מגורים; מסחר ותעסוקה
זכויות בנייה קיימות בקרקע:	ראה לעיל
יעוד קרקע מתוכנן וציון תמצית השלבים הנדרשים לשינוי הייעוד:	ראה לעיל
זכויות בניה מתוכננות לאחר שינוי הייעוד:	ראה לעיל
מבנה אחזקות בקרקע:	בעלות
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	28.7%
השותפים לקרקע:	מגורים – יואל קלמס, יאלי הרן (משפחת בעלי השליטה) מסחר ותעסוקה – רבים
תאריך רכישת הקרקע:	1975, 1976, 2013, 2015, 2017
פירוט זכויות משפטיות בנכס ומצב רישום:	חלקן רשומות וחלקן בתהליכי רישום
שימוש ביניים בקרקע:	-
מקורות מימון להמשך הקמת הנכס:	מגורים – עסקת הקומבינציה שנחתה
נושאים מיוחדים:	החלקה כלולה ברשימת אתרים החשודים לזיהום ממקורות תעשייתיים ע"פ נתוני המשרד להגנת הסביבה
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	שווי הוגן

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס – 100%)	**30.06.2022**	**30.06.2021**	**31.12.2021**	**31.12.2020**	**31.12.2019**	**במועד רכישת הקרקע**	
מודל הצגה בדוחות כספיים	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	עלות רכישה (באלפי ש"ח)	4,347
שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)	40,498	36,471	40,498	36,471	31,602	עלות למטר רבוע (באלפי ש"ח)	ל.ר.
ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	40,498	36,471	40,498	36,471	31,602	NOI (באלפי ש"ח)	-
רווחי או הפסדי שיערוך (באלפי ש"ח)	-	-	3,937	4,779	4,035		
שווי הוגן, למטר רבוע (באלפי ש"ח)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.		

[29] בכפוף להשלמת הנפקה על-פי תשקיף זה, יעבירו בעלי השליטה את חלקם בנכס לחברה, ראה לפרטים הסכם שינוי המבנה בסעיף 6.1.2 לתשקיף.

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס – 100%)	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	במועד רכישת הקרקע
במקרה שהקרקע נמדדת לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בשנה (באלפי ש"ח)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר	
NOI משימושי ביניים (באלפי ש"ח)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר	
עלויות מימון שנזקפו לקרקע (במצטבר) (באלפי ש"ח)	-	-	-	-	-	
טווח מחירים (למטר רבוע) בעסקאות שנעשו בשנה בקרקע עצמה (באלפי ש"ח)	-	-	-	-	-	

מהות ההשבחה:	
מצב משפטי/תכנוני	מגורים – מקודמת בקשה להיתר שהוגשה במסגרת הסכם הקומבינציה. מסחר ותעסוקה - מו"מ בין השותפים לבין יזמים לגבי עסקת קומבינציה.
השקעה כספית נדרשת להשלמה (באלפי ש"ח)	ל.ר.

<u>שעבודים</u>:

למועד שבו יירשמו ניירות הערך של החברה למסחר בבורסה, הנכס יהיה חופשי מכל שעבוד. לפרטים ראה סעיף 8.4.9 לתשקיף.

<u>פרטים ביחס להערכת שווי</u>:

(הנתונים לפי 100%. החלק של החברה בנכס – 100%)		31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2019
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)		40,498	36,471	31,602
זהות מעריך השווי		אינג' שמואל פן ושות' – שמאי מקרקעין	אינג' שמואל פן ושות' – שמאי מקרקעין	אינג' שמואל פן ושות' – שמאי מקרקעין
האם מעריך השווי בלתי תלוי?		כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?		לא	לא	לא
מועד תוקף של הערכת השווי (המועד אליו מכוונת הערכת השווי)		31.12.21	31.12.20	31.12.19
שיטת הערכת השווי		גישת ההשוואה	גישת ההשוואה	גישת ההשוואה
גישת ההשוואה	שטח מגורים (מ"ר)	4,524	4,524	4,524
	שווי מ"ר קרקע מגורים (ש"ח)	11,200	10,300	9,500
	שווי מ"ר בנוי נטו מגורים (ש"ח)	27,000	25,000	24,000
	שיעור קומבינציה	43%	43%	43%
	שטח תעסוקה (מ"ר)	2,253	2,253	2,253
	שווי מ"ר קרקע תעסוקה (ש"ח)	3,400	3,000	2,700
	שטח מסחר (מ"ר)	212	212	212
	שווי מ"ר בינוי מסחר (ש"ח)	12,200	11,400	10,500
	אומדן היטל השבחה (אלפי ש"ח)	13,225	12,915	12,993

(הנתונים לפי 100%. החלק של החברה בנכס – 100%)		31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2019
	מקדם דחייה	0.890-0.907	0.890-0.907	0.840-0.864
ניתוח רגישות				
שווי למ"ר בנוי	עלייה של 10%	42,534	38,356	33,326
	ירידה של 10%	38,462	34,586	29,878
שווי למ"ר מבונה	עלייה של 10%	42,796	39,400	34,156
	ירידה של 10%	38,200	33,541	29,048

[ג] **<u>גבעת זאב</u>**

קרקע בשטח של כ-45 דונם, הרשומה באדמות הכפר ביטוניה לשעבר, ונמצאת בתחומי המועצה המקומית גבעת זאב. חלק החברה בקרקע מסתכם בכ-16.7%. מכח פסקי דין שניתנו בהליכים משפטיים שניהלה החברה בקשר לקרקע, נקבע, כי: כ-32 דונם מהשטח האמור הוקנו לממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון (אשר החברה פועלת להשיבם לבעלותה), כ-3 דונם הופקעו וכ-10 דונם נותרו בידי החברה ואחרים. הקרקע הינה בייעוד חקלאי ונכללת במסגרת תכנית לבנייה שמקדמת החברה על ה-45 דונם הנ"ל. תוכנית זו כוללת כ-630 דירות (כ-14 דירות לדונם) וכ-15,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. ככל שתבוצע התוכנית ותושלם השבת הבעלות כנ"ל, חלקה של החברה יהיה כ-97 דירות, בצירוף שטחי מסחר.

הקרקע מצויה בלב הישוב גבעת זאב ורשומה בלשכת רישום הקרקעות רמאללה בספר 1 ביתוניה, דף 9, והידוע כחלקי חלקות 18, 27, 44 ו-47 בגוש 26 על-פי לוח זכויות לא סופי ("**המקרקעין**").

בעל השליטה בחברה, ד"ר משה וינברג, הינו אחד מהיורשים על-פי דין של סבו ("**המנוח**"), שהיה הבעלים הרשום של 33/100 במקרקעין ששטחם הכולל הינו כ-45 דונם. הזכויות במקרקעין נרכשו עוד בטרם קום המדינה לטובת הקמה, פיתוח ויישוב של יהודים בארץ ישראל.

המנוח נפטר באופן פתאומי בסמוך לאחר קום המדינה, בטרם עלה בידו להשאיר אחריו רשימות מפורטות ומדויקות באשר לאדמות שרכש. דבר קיומם של המקרקעין נתגלה ליורשי המנוח שנים רבות לאחר פטירתו ואף איתור הפרטים והמידע בקשר למקרקעין ובקשר להליכים הנדרשים לרישום זכויותיהם בהם נמשכו תקופה ממושכת מול הרשויות (משנת 1948-1967 השטח לא היה בתחום השליטה של מדינת ישראל).

במסגרת עתירה לבג"ץ נגד קצין מטה (קמ"ט) רישום מקרקעין ואח', אושר בשנת 1994 הסדר שקבע, כי זכויות יורשי המנוח במקרקעין יירשמו מכוח צווי ירושת המנוח, ובה בעת ישמרו שר הביטחון והממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש ("**הממונה**") שם על זכותם לרשום הערה על הקניית המקרקעין לממונה בכפוף למתן אפשרות של יורשי המנוח שם להתנגד לרישום ההערה ("**ההסדר**").

לאחר אישור ההסדר ניהלו יורשי המנוח וביניהם ד"ר משה וינברג, הליכים משפטיים נגד המועצה המקומית גבעת זאב לעניין מגדל המים שמוקם על הקרקע. בסיכומם של כלל ההליכים המשפטיים נקבע, כי בחלק מהמקרקעין מוקנות זכויות לממונה והקרקע שם נתונה לניהולו (כ-32 דונם), חלק אחר מהמקרקעין הופקע (כ-5 דונם, אשר צומצמו בהמשך לכ-3 דונם) ורק יתרת המקרקעין שייכת לחברה ולאחרים.

יודגש, כי ד"ר משה וינברג ויורשי המנוח, לרבות החברה שרכשה חלק מזכויותיהם, פנו לשר הביטחון ולממונה באינספור פניות בבקשה להשיב את הזכויות בחלק מהמקרקעין שהוקנו לממונה לידיהם או החכרתם להם.

ביום 19.07.2021, התקבלה התייחסות מצד הממונה, לפיה, אין כל כוונה לבחון את בקשת יורשי המנוח בדבר השבת הזכויות בחלק מהמקרקעין ולבחון את שינוי המדיניות הנהוגה כביכול באזור.

לאור התייחסות הממונה ולאור פניות הרשויות באיו"ש, ובפרט לאור היעדר כל פעולה רלוונטית מצד שר הביטחון, הגישו יורשי המנוח ביום 08.12.2021 עתירה נוספת לבג"ץ כנגד שר הביטחון והממונה לשם השבת הזכויות בחלק מהמקרקעין שהוקנו לממונה. הובהר בעתירה כי אי-השבת הזכויות בחלק מהמקרקעין פוגעת בגרעין זכות הקניין של יורשי המנוח, ומונע מהם את פירות מאמציהם והשקעותיהם בקידום תכנון במקרקעין מזה שנים רבות, ללא כל הצדקה.

נכון למועד התשקיף, החברה מקדמת את התכנית במקרקעין, כאמור לעיל, מול המועצה המקומית גבעת זאב, אשר מטרתה להיטיב עם התרחבותה והתפתחותה של המועצה המקומית גבעת זאב ולספק מקומות תעסוקה ודיור. תכנית זו, ככל שתאושר, עתידה לאפשר פיתוח משמעותי של האזור בכללותו, לרבות לטובת הציבור, באמצעות בנייה של מאות יחידות דיור ושטחי מסחר ותעסוקה נרחבים, מוסדות ציבור, שטחים ציבוריים והקמת תשתית ענפה.

החברה פועלת על מנת לקדם את התכנון במקרקעין, על אף הקניית הזכויות בחלק מהמקרקעין לממונה והחלת מדיניות פוגענית על-ידי שר הביטחון והצפי לאישור התוכנית הינו כ-6 שנים.

יצוין כי הערכתה של החברה בדבר קבלת היתרי הבנייה ועיתוי קבלתם, הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה ובדיקות שבוצעו על-ידה, בין היתר, בפגישות עם נציגי הרשות ומידע שנמסר לה בעל-פה. הערכה זו עלולה שלא להתממש, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה.

פירוט ליום 30.06.2022	
מיקום הקרקע:	גבעת זאב
שטח הקרקע:	6.9 דונם
ייעוד הקרקע:	חקלאי
זכויות בנייה קיימות בקרקע:	ראה לעיל
יעוד קרקע מתוכנן וציון תמצית השלבים הנדרשים לשינוי הייעוד:	ראה לעיל
זכויות בניה מתוכננות לאחר שינוי הייעוד:	ראה לעיל
מבנה אחזקות בקרקע:	המקרקעין הם שטח של 9.553 דונם שלא הופקעו. היתר (31.873 דונם) הינם תחת ניהול האפוטרופוס וטרם הליך משפטי. סה"כ 41.4 דונם, כאשר חלק החברה בכך הוא כ-16.7%.
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	כ-16.7%
השותפים לקרקע:	משפחת בעלי השליטה בחברה ואחרים
תאריך רכישת הקרקע:	1936, 1984, 2013, 2016
פירוט זכויות משפטיות בנכס ומצב רישום:	זכויות משפחת בעלי השליטה בחברה רשומות בטאבו רמאללה, ספר 1 ביתוניה, דף 9
שימוש ביניים בקרקע:	ל.ר.
מקורות מימון להמשך הקמת הנכס:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	שווי הוגן

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס – 100%)	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	במועד רכישת הקרקע	
מודל הצגה בדוחות כספיים	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	עלות רכישה (נומינלית, באלפי ש"ח)	492
שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)	37,600	23,900	37,600	23,900	21,300	עלות למטר רבוע (באלפי ש"ח)	כ-4
ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	37,600	23,900	37,600	23,900	21,300	NOI (באלפי ש"ח)	-
רווחי או הפסדי שיערוך (באלפי ש"ח)	-	-	13,610	2,510	2,210		
שווי הוגן, למטר רבוע (באלפי ש"ח)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר		
במקרה שהקרקע נמדדת לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בשנה (באלפי ש"ח)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר		
NOI משימושי ביניים (באלפי ש"ח)	-	-	-	-	-		
עלויות מימון שנזקפו לקרקע (במצטבר) (באלפי ש"ח)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר		

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס – 100%)	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	במועד רכישת הקרקע
טווח מחירים (למטר רבוע) בעסקאות שנעשו בשנה בקרקע עצמה (באלפי ש"ח)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר	

מהות ההשבחה:	
מצב משפטי/תכנוני	קידום תוכנית לבנייה מול הרשות המקומית
השקעה כספית נדרשת להשלמה (באלפי ש"ח)	-

<u>שעבודים</u>:

למועד שבו יירשמו ניירות הערך של החברה למסחר בבורסה, הנכס יהיה חופשי מכל שעבוד. לפרטים ראה סעיף 8.4.9 לתשקיף.

<u>פרטים ביחס להערכת שווי</u>:

(הנתונים לפי 100%. החלק של החברה בנכס – 100%)		**31 בדצמבר 2021**	**31 בדצמבר 2020**	**31 בדצמבר 2019**
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)		37,600	23,900	21,300
זהות מעריך השווי		אבנר גרון, שמאי מקרקעין	אבנר גרון, שמאי מקרקעין	אבנר גרון, שמאי מקרקעין
האם מעריך השווי בלתי תלוי?		כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?		לא	לא	לא
מועד תוקף של הערכת השווי (המועד אליו מכוונת הערכת השווי)		31.12.21	31.12.20	31.12.19
שיטת הערכת השווי		גישת ההשוואה	גישת ההשוואה	גישת ההשוואה
גישת ההשוואה	שווי דירה גמורה (באלפי ש"ח)	2,600	2,500	2,380
	שיעור קומבינציה	35%	35%	35%
	צפיפות הבניה (יחידות לדונם)	14	9.2	9.2
	מספר דירות	34	22	22
	שיעור היוון (%)	7.5	7.5%	7.5%
	תקופה לאישור התב"ע (שנים)	6	6	7
ניתוח רגישות לשווי (באלפי ש"ח)				
התקופה לאישור התב"ע	דחייה ל-8 שנים	32,500	20,700	18,400
צפיפות הבנייה	ירידה של 10%	33,600	21,700	19,300

6.8 עניינים הנוגעים לחברה בכללותה

6.8.1 רכוש קבוע, מקרקעין ומיתקנים

משרדי החברה - מצויים ברחוב מנחם בגין 82, תל-אביב. לפרטים אודות הסכם השכירות של משרדי החברה מחברות בשליטת בעלי השליטה בחברה - ראה סעיף 8.4.7 לפרק 8 לתשקיף.

6.8.2 הון אנושי

6.8.2.1 מבנה ארגוני ומצבת עובדים

נכון למועד התשקיף, מעסיקה החברה 6 עובדים (לרבות, מנכ"לית החברה) במשרה מלאה (100%) בישראל.

6.8.2.2 הסכמי העסקה ודיני העבודה החלים על עובדי החברה בישראל

ביחס לעובדי החברה המועסקים בישראל, באמצעות הסכמי עבודה אישיים ובכפוף לאמור להלן, לא חלות עליהם הוראות הסכמים קיבוציים כלליים או מיוחדים, למעט מכוח צווי הרחבה כלליים החלים על כלל עובדי המשק, וביניהם צווי הרחבה לעניין דמי הבראה, הוצאות נסיעה, ותשלום פנסיה. שכרם של העובדים נקבע בהתאם לתפקידם, כאשר חלקם זכאים לתמורה בגין שעות עבודה נוספות. חלק מעובדי החברה זכאים, בנוסף לתנאים המפורטים לעיל ביחס לשאר העובדים, לביטוח מנהלים, קרן השתלמות, רכב וטלפון סלולרי. הסכמי העבודה כאמור הינם, בדרך כלל, לתקופה בלתי קצובה כאשר כל צד רשאי להפסיק את ההסכם בהודעה מראש כקבוע בהסכם.

6.8.2.3 הטבות לאחר סיום העסקה

לחלק מעובדי החברה המועסקים בישראל תכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם להוראות סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, תשכ"ג-1963, שלפיהן החברה משלמת באופן קבוע לחברות הביטוח תשלומים בגין רכיב פיצויים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית לשלם תשלומים נוספים בגין עדכוני שכר של העובדים, ככל שעודכנו. ביחס ליתר העובדים, מפרישה החברה לחברות ביטוח או לקרנות פנסיה, בהתאם להוראות הדין וצווי ההרחבה הכלליים.

6.8.2.4 נושאי משרה בכירה

מנכ"לית החברה – גב' נילי וינברג, מבעלי השליטה בחברה, מכהנת כמנכ"לית החברה החל משנת 1986. לפרטים אודות תנאי העסקתה העדכניים בחברה – ראה סעיף 8.1 לפרק 8 לתשקיף.

6.8.2.5 התקשרות עם מעגן[30] – ניהול נכסיה המניבים של החברה

החברה התקשרה עם מעגן בהסכם לקבלת שירותי ניהול לנכסיה המניבים, לפיו תעניק מעגן לחברה שירותים שוטפים בקשר עם ביצוע פרויקטים ואחזקת הנכסים. לפרטים בנוגע להסכם ניהול כאמור ראה סעיף 8.4.3 לפרק 8 לתשקיף. .

[30] מ.ע.ג.ן מצויה בשליטת בעלי השליטה בחברה ומוחזקת על-ידם בשיעור של כ-80%, כאשר יתרת הונה המונפק והנפרע (כ-20%) מוחזק על-ידי ד"ר גיא וינברג, בנם של בעלי השליטה ויו"ר דירקטוריון החברה.

6.8.2.6 מדיניות תגמול[31]

6.8.2.7 תלות בעובדים

להערכת החברה, נכון למועד התשקיף, אין לה תלות בעובד מסוים בתחום פעילות כלשהו.

התפלגות העובדים בתחומים העיקריים הינה כמפורט להלן:

סוג	מספר עובדים ליום 30.06.2022	מספר עובדים נכון למועד התשקיף
עובדי הנהלה בכירה	1	1
כספים	3	3
מחשוב	1	1
משאבי אנוש ומנהל	1	1
סה"כ	6	6

6.8.3 **הון חוזר**

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2022 (באלפי ש"ח)
נכסים שוטפים	**2,027**
התחייבויות שוטפות	**(3,945)**
עודף ההתחייבויות השוטפות על הנכסים השוטפים	**(1,918)**

ליום 30 ביוני 2022 לחברה עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים (הון חוזר (נטו)) בסך של כ-1,918 אלפי ש"ח, הכולל את סך הנכסים השוטפים (הכוללים הוצאות מראש בגין שינוי המבנה ועלויות הכרוכות בהנפקה) בניכוי התחייבויות שוטפות (הכוללות בעיקר התחייבויות שוטפות לספקים והתחייבות בגין מס הרכישה).

6.8.4 **מדיניות מימון פעילות שוטפת**

6.8.4.1 עד סמוך למועד התשקיף, מימנה החברה את פעילותה השוטפת בעיקר מהון עצמי, תקבולים מדמי שכירות ומאשראי, מהלוואות שנטלה, לרבות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים ("**הגופים המממנים**") ומהלוואות בעלים אשר הועמדו מעת לעת על-ידי בעלי השליטה. בנוסף, נטלה החברה מימון לצורך מימון נכסים ספציפיים.

הגוף הלווה	סכום ההלוואה (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית שנתית	מועד פירעון ההלוואה ותנאים נוספים
הלוואת בעלים	71,000	5%[32]	לא לפני חלוף שישה חודשים מההנפקה ובלבד שבקופת החברה יש לפחות 110% מגובה יתרת ההלוואה (המשוערכת) במועד ההחזר

ביום __ 2022, התקשרה החברה עם בעלי השליטה בה בהסכם על-פיו תמחה החברה בה את כל התחייבויותיה לגופים המממנים (לרבות יתרת הלוואת הבעלים הקיימת) כנגד העמדת הלוואת בעלים בסך של כ-71,000 אלפי ש"ח. ההסכם יכנס לתוקפו בכפוף להשלמת ההנפקה על-פי תשקיף זה. על-פי הסכם ההמחאה נקבע כי בעלי השליטה יישאו במלוא התחייבויותיה של החברה כלפי הגופים המממנים כאמור, כנגד העמדת הלוואת הבעלים כאמור, כך שכל ההתחייבויות שהיו לחברה כלפי הגופים המממנים תומחנה לבעלי השליטה בחברה ונכסי החברה יהיו חופשיים מכל שיעבוד ומהתחייבויות לגופים המממנים.

---

31 ראה **נספח א'** לפרק 8 לתשקיף.

32 החברה סבורה, לאחר בחינה שערכה, כי הריבית הינה בתנאי שוק.

כחלק מההסכם האמור, ישוחררו השעבודים והערבויות הרשומים על נכסי החברה אשר הועמדו לטובת הגופים המממנים להבטחת התחייבויות החברה. בכוונת החברה לפרוע את מלוא הלוואות הבעלים, לא לפני חלוף שישה חודשים מההנפקה ובאמצעות שימוש בתמורת ההנפקה, ובלבד שיתרת המזומנים לא תפחת מ-110% מגובה יתרת הלוואת הבעלים (המשוערכת) במועד ההחזר.

6.8.4.2 <u>הסכם מימון עם יסודות בקשר לנכס בבני ברק</u>

בחודש מאי 2022 התקשרה החברה עם יסודות ג' נדל"ן ופיתוח שותפות מוגבלת ויסודות ג' (השקעות משותפות בחוב בכיר) נדל"ן ופיתוח, שותפות מוגבלת (להלן ביחד: "**השותפות**") בהסכם להעמדת מסגרת אשראי לטובת הפרויקט בבני ברק ("**הפרויקט**"), מסגרת האשראי תועמד לחברה בשני שלבים: שלב הקרקע ושלב הליווי. מסגרת האשראי שתועמד בשלב הקרקע תשמש לצורך התשלום הנדרש לפירעון הלוואה שכנגדה שועבד הנכס ("**שלב הקרקע**"), ומסגרת האשראי בשלב הליווי, אשר תועמד מעת לעת, תשמש למימון עלויות בניית הפרויקט ותשלום ריביות, עמלות והחזרי הוצאות לשותפות ("**שלב הליווי**").

בין הצדדים הוסכם כי מסגרת האשראי לשלב הקרקע לא תעלה על 12,500 אלפי ש"ח ומסגרת האשראי הכוללת (ביחד עם שלב הליווי) לא תעלה על 45,000 אלפי ש"ח ("**האשראי**"). האשראי יועמד לתקופה של עד שלושים ושישה (36) חודשים ממועד העמדתו ולאחר מועד זה החברה תפרע את האשראי במלואו. מעבר לסכום זה, תעמיד השותפות לחברה סכום להשלמת ההון העצמי הנדרש בסכום מצטבר של 6,800 אלפי ש"ח או סך השווה ל-30.5% מההון העצמי הכולל הנדרש, לפי הנמוך מבניהם ("**סכום השלמת ההון**"), אשר יהווה השלמה להון העצמי הנדרש בקשר לפרויקט ויועמד לחברה במועד תחילת העמדת השירותים לשלב הליווי.[33] סכום השלמת ההון יועמד לתקופה של עד שלושים ושישה (36) חודשים ממועד העמדתו או עד שישה (6) חודשים עובר למועד קבלת טופס 4 לפרויקט, המוקדם מבניהם.[34]

העמדת סכום האשראי תיעשה, בין היתר, בכפוף לתנאים הבאים: העמדת ההון העצמי הנדרש על-ידי החברה ואישור המפקח, כי החברה העמידה ממקורותיה העצמיים את ההון העצמי הנדרש; חתימת החברה על שטרי החוב וחתימת הערבים על כתבי הערבות, שטרי החוב וכתב הנחיתות ביחס לזכויות הערבים בפרויקט; תשלום ההוצאות המשפטיות ותשלום עמלת הליווי ועמלת ארגון החוב כמפורט להלן; המצאת דו"ח אפס ערוך על-ידי המפקח ומופנה לשותפות, המציג רווחיות העולה על 15% ומניח במסגרת תקציב הפרויקט, סעיף בצ"מ שלא יפחת מ-5%.

בגין העמדת האשראי וסכום השלמת ההון כמפורט לעיל, בעלי השליטה בחברה, ד"ר משה וינברג וגב' נילי וינברג, העמידו ערבות שאינה מוגבלת בסכום להתחייבויות החברה על-פי ההסכם. כמו כן, התחייבה החברה לרשום לטובת השותפות שעבוד קבוע על חשבון הפרויקט, שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד מדרגה ראשונה על מלוא זכויות החברה בפרויקט ובמקרקעין, שעבוד צף מדרגה

---

[33] ההון העצמי הנדרש יהיה לפחות 22,500 אלפי ש"ח או 32.5% מסך עלויות הפרויקט בכללותו לפי דו"ח המפקח העדכני, לפי הגבוה מבניהם. יובהר כי סכום ההון העצמי הנדרש כולל את שווי הקרקע בצירוף סך עלויות הפרויקט שכבר שולמו על-ידי החברה, בהתאם לדו"ח האפס.

[34] למועד טיוטת התשקיף, טרם משכה החברה סכומים ממסגרת האשראי כאמור.

ראשונה על מלוא זכויות הפרויקט ובקשר עמו ושעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד מדרגה ראשונה על פוליסת הביטוח בקשר למקרקעין.

בגין העמדת מסגרות האשראי, החברה תשלם את העמלות והריביות שלהלן: (א) עמלת ליווי חד פעמית בסך 0.58% מסך עלויות הפרויקט כפי שהוערכו בדו"ח האפס ("**עמלת הליווי**"); (ב) עמלת ארגון חוב בסך של 0.25% משווי יחידות החברה לשנה, בהתאם לדו"ח האפס או בהתאם לדו"ח מפקח עדכני, לפי הגבוה מבניהם ("**עמלת ארגון החוב**"); (ג) הוצאות משפטיות של השותפות בסך של 55 אלפי ש"ח; (ד) בגין האשראי, ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים (כפי שתהא נכון ליום העמדת אותו חלק מקרן האשראי לחברה) בתוספת מרווח קבוע בשיעור של 1.65%; ו-(ה) בגין השלמת ההון, ריבית בשיעור ריבית הפריים (כפי שתהא נכון ליום העמדת אותו חלק מקרן האשראי לחברה) בתוספת מרווח קבוע בשיעור של 6.75%.

6.8.5 <u>הלוואות</u>

עם השלמת ההנפקה על-פי תשקיף זה, האשראי שמימן את פעילות החברה לרבות רכישת חלק מנכסיה, הומחה לבעלי השליטה בה בהתאם להסכם המחאת החיובים כמפורט בסעיף 6.8.4 לתשקיף לעיל ולמעט מימון שהועמד על-ידי יסודות בקשר למימון פרויקט בני ברק כאמור בסעיף 6.8.4.2 לתשקיף.

6.8.6 <u>ערבויות</u>

למועד התשקיף, כל הערבויות שהחברה היא צד להם יבוטלו ולמועד שבו יירשמו ניירות הערך של החברה למסחר בבורסה לא יהיו לחברה ערבויות. לפרטים ראה סעיף 8.4.9 לתשקיף.

6.8.7 <u>שעבודים</u>

למועד התשקיף, כל השעבודים שרובצים על נכסי החברה יבשילו ולמועד שבו יירשמו ניירות הערך של החברה למסחר בבורסה, נכסי החברה יהיו חופשיים מכל שעבוד. (לפרטים ראה סעיף 8.4.9 לתשקיף), למעט שעבוד שהוקנה ליסודות בקשר למימון הפרויקט בבני ברק, לפרטים ראה סעיף 6.8.4.2 לתשקיף.

6.8.8 <u>מיסוי</u>

לפרטים בדבר היבטים שונים של דיני המס החלים על פעילות החברה ראה ביאור 1ב ו-7 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2021.

6.8.9 <u>מגבלות ופיקוח על פעילות החברה</u>

על פעילות החברה בישראל חלים בעיקר הדינים הבאים:

[1] חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 והתקנות שהותקנו מכוחו בכל הנוגע לזכויות במקרקעין, רישומן והשיתוף בהן עם צדדים שלישיים.

[2] חוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971, חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973, חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, וחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972, בכל הנוגע להסכמים השונים בהם מתקשרת החברה עם השוכרים ועם גופים אחרים.

[3] לעיתים, נדרשת החברה לפעול לשינוי ייעוד הנכסים שבבעלותה. שינוי זה כרוך לעיתים בתשלום היטלי השבחה בהתאם לתוספת לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965. כמו-כן, מכוח חוק זה והתקנות שהותקנו מכוחו, עלול בעל מקרקעין לחוב באחריות פלילית, בין היתר, בשל עבירה הנעברת על-ידי מי משוכרי הנכס שבבעלותו.

[4] אישורי רשויות - בסיומה של עבודת בנייה ו/או עבודת שיפוץ מהותית, על החברה ו/או על השוכר לקבל אישורים מרשויות מוסמכות שונות, ובכלל זאת רשויות כיבוי אש, עירייה ופיקוד העורף.

[5] חקיקה בנושא מיסוי מקרקעין, מס רכישה, מס מכירה ומס שבח עשויה להיות רלוונטית לפעילות החברה, לעניין השלכות המס הכרוכות בשכירויות לתקופות העולות על עשרים וחמש שנים, וכן במקרה בו החברה תרכוש זכויות בנכסי נדל"ן, לעניין התמורה המתקבלת ממכירת או התמורה שתשולם ברכישת הזכויות כאמור, בהתאם.

6.8.10 <u>הסכמים מהותיים</u>

6.8.10.1 לפרטים אודות הסכם שינוי המבנה ראה סעיף 6.1.4 לתשקיף.

6.8.10.2 לפרטים אודות הסכמי הלוואה בקשר עם מימון נכסים ספציפיים – ראה כמפורט בסעיף 6.8.4 לפרק זה לעיל.

6.8.10.3 לפרטים אודות הסכם המחאת התחייבויות החברה לגופים המממנים לבעלי השליטה – ראה כמפורט בסעיף 8.4.9 לפרק 8 לתשקיף

6.8.10.4 לפרטים אודות הסכם השירותים המשפטיים בין החברה לבין משרד ד"ר משה וינברג ושות', עורכי דין ונוטריונים ("**משרד וינברג**"), שבבעלות ד"ר משה וינברג, מבעלי השליטה בחברה - ראה כמפורט בסעיף 8.4.4 לפרק 8 לתשקיף.

6.8.11 <u>הסכמי שיתוף פעולה</u>

<u>הסכם קומבינציה בקשר עם קרקע להשקעה בתל השומר (כמפורט בסעיף 6.7.14 לתשקיף, קרקעות להשקעה מהותיות מאוד בס' (ב'), לעיל)</u>

ביום 20 בדצמבר 2017 התקשרה החברה, בעלי השליטה, חברה נוספת שבבעלותם וקרובי משפחתם, בהסכם קומבינציה[35] עם 'מנרב פרויקטים בע"מ' ("**מנרב**"). במסגרת ההסכם, התחייבו החברה והחברה הנוספת להעביר למנרב כ-57% מזכויותיהם בחלקה במתחם תל-השומר ברמת גן, לשם הקמת בניין הכולל 58 דירות. בתמורה לזכויות הבעלות, התחייבה מנרב להעניק שירותי בנייה להקמת הבניין. החברה והחברה הנוספת, יהיו זכאים לקבל כ-43% מיחידות הדיור בבניין על הצמדותיהן, לרבות החלק היחסי ברכוש המשותף, וכן את זכויות הבנייה הלא מנוצלות/עתידיות בפרויקט. מנרב פועלת לקבלת היתר בניה לפרויקט.

בנוסף להסכם הקומבינציה, התקשרה החברה עם מנרב בהסכם הלוואה על סך 10,000 אלפי ש"ח (נושאת ריבית שנתית לא צמודה). להבטחת פירעון מלא ההלוואה, שעבדה החברה במשכנתא בדרגה ראשונה את זכויותיה במקרקעין לטובת המלווה וכן שעבדה את כל זכויותיה לפי הסכם הקומבינציה המוזכר בסעיף זה.

ההלוואה הומחתה לבעלי השליטה במסגרת הסכם המחאת זכויות כמפורט בסעיף 8.4.9 ו-5.2 לתשקיף.

6.9 <u>הליכים משפטיים</u>

נכון למועד התשקיף, החברה אינה צד להליכים משפטיים מהותיים.

[35] בעסקת קומבינציה מוכר הבעלים חלק מהזכויות בקרקע ליזם, שלא בשווה כסף, אלא תמורת שירותי בנייה.

6.10 ניסיון החברה, יעדים ואסטרטגיה עסקית

לחברה ולבעלי השליטה בה, ניסיון של כ-40 שנה, בקידום וניהול הליכי תכנון והשבחה סטטוטוריים של נדל"ן, לרבות שינויי ייעוד, קידום תוכניות בניין עיר, הרחבת זכויות בנייה, השבחת נכסים לשימור והשבחת נכסים מושכרים בדיירות מוגנת. בנוסף, לחברה ולבעלי השליטה ידע וניסיון רב שנים בניהול נדל"ן מניב.

החברה מהווה מאז היווסדה, חלק מפעילות קבוצת וינברג (משפחת בעלי השליטה) שהחלה לפעול בתחום רכישת והשבחת מבנים וקרקעות המצויים בעיקר באזורי ביקוש אסטרטגיים לפני קרוב למאה שנה ("**קבוצת וינברג**"). פעילות הנדל"ן של המשפחה נמשכת כ-4 דורות.

קבוצת וינברג הינה בעלת נכסים רבים ומונה מספר חברות בבעלות פרטית מלאה של בעלי השליטה ובני משפחתם, המתעסקות ביזמות וניהול נדל"ן מניב במשך עשרות שנים. כיום, קבוצת וינברג מטפלת ומשביחה נכסים רבים, רובם הגדול נכסים למגורים בשכירות.

במרוצת השנים, צברה החברה, כמו גם בעלי השליטה, ניסיון רב שנים בקידום וניהול הליכי תכנון והשבחה סטטוטוריים של נדל"ן, לרבות שינויי ייעוד, קידום תוכניות בניין עיר, הרחבת זכויות בנייה, השבחת נכסים לשימור והשבחת נכסים מושכרים, כמו גם, ניהול נדל"ן מניב.

קבוצת וינברג עתירת ניסיון ביזמות נדל"ן ובהקמת פרויקטים (בעיקר בתחום המגורים) הכרוכים בשינוי ייעוד ו/או הרחבה של זכויות בנייה ו/או הקמת יחידות דיור.

להלן דוגמאות לפרויקטים שיזמה קבוצת וינברג (מרביתם מושכרים על-ידי הקבוצה עד היום):

[א] שכונת אבו טור בירושלים – 1991-2008. פרויקט של שינוי ייעוד למגורים ופרויקט נוסף של בנייה למגורים, במסגרתם נבנו 19 וילות ברחוב המלאך בלבן בירושלים ובניין דירות ברחוב המפקד בירושלים.

[ב] רח' דוד אלעזר 77-75 ורח' קריית שמונה 27-23, קרית שרת, חולון – 1980-1985. נבנו 10 בנייני מגורים הכוללים כ-150 יחידות דיור.

[ג] קרקע ברח' רפידים בתל אביב – 1985-2014. שינוי ייעוד למגורים לבניית 26 קוטג'ים, לרבות איחוד וחלוקת הקרקע. הזכויות בקרקע נמכרו לאחר אישור תב"ע נקודתית שקידמה קבוצת וינברג.

[ד] רח' בית צורי 3, 5, 7, 13-9, רמת אביב ג', תל אביב - 1979-1992. יזמות של הקמת בנייני דירות (הכוללים כ-140 יחידות דיור) בקרקע.

[ה] בניין בשד' רוטשילד 135 בתל אביב – 2014-2018. שיפוץ וחידוש בניין מגורים, תוך הרחבת זכויות בנייה באמצעות בנייה עצמית בנכס שהיה בבעלות פרטית של בעלי השליטה. בניין שכלל 7 יח"ד וכיום כולל 15 יח"ד (מתוכן 7 דירות נמכרו ו-8 הושכרו) ומתקן חניה תת קרקעי אוטומטי ובו 21 מקומות חניה.

[ו] בניין בדרך יפו 13, סמטת בית הבד 4-2 בתל אביב – 2010-2018. שינוי ייעוד מבניין ששימש לתעשייה קלה לבניין המיועד למגורים עם קומת מסחר. שיפוץ וחידוש של בניין לשימור עם קומת מסחר, תוך הרחבת זכויות בנייה ל-35 דירות (מתוך הדירות שהוקצו לחברה, 4 נמכרו ו-6 הושכרו) מעל קומת מסחר ופינוי דיירים מוגנים.

[ז] בית צרפתי, ברח' הרצל 91 בראשל"צ – 1984-2009. שינוי ייעוד מבניין תעשיה קלה לבניין משרדים בן 6 קומות מעל 3 קומות חניה, ובהמשך טיפול בתב"ע נקודתית לתוספת קומה שביעית חלקית וביצועה.

[ח] בניין ברח' בורוכוב 15 בתל אביב – 1997-2022. שיפוץ וחידוש בניין מגורים, תוך הרחבת זכויות בנייה. בניין שהיה במקור בן 7 יח"ד וכיום כולל 13 יח"ד (כולן מושכרות). בהמשך, טיפלה הקבוצה בתוספת בנייה בקומת הקרקע, בתוספת בנייה בקומה הראשונה והוספת מתקן חניה תת קרקעי אוטומטי ובו 18 מקומות חניה.

[ט] קרקע ברח' רמז ועין הקורא, ראשל"צ ('גבעת התפוז') – 1992-עד היום. מדובר בתכנון שטח של כ-275 דונם וכ-2,750 יח"ד. הקבוצה מטפלת בקידום תב"ע, תוך שינוי ייעוד למגורים, שטרם אושר.

[י] רח' עיר שמש, צהלה, תל אביב – 1980-1982. בניית 9 קוטג'ים.

בטווח הקרוב בכוונת החברה, להשביח ולפתח את ששת הנכסים שבבעלותה ולממש את הפרויקטים לגביהם. כחלק מניסיונה וממומחיותה של הקבוצה ושל בעלי השליטה מדובר בהשבחת ומקסום הנכסים באמצעות שינוי ייעוד, הרחבת זכויות בנייה והגדלת מספר יחידות הדיור, שיפוץ וחידוש בניינים, או לחילופין, הקמת בניינים חדשים וקידום תוכניות בניין עיר. מקסום הנכסים נעשה תוך הפקת המירב מניצול זכויות הבנייה והפוטנציאל בכל נכס. כמו כן, חלק נוסף ובלתי נפרד מאסטרטגיית החברה הוא לפעול לאיתור ורכישת זכויות במקרקעין באזורי ביקוש, בהם לקבוצה יתרון בהשבחת הנכסים (נכסים לשינוי ייעוד, נכסי שימור, נכסים עם דיירים מוגנים וכיו"ב). במרבית המקרים בכוונת החברה להמשיך להחזיק את הנדל"ן המניב שבבעלותה לפרק זמן ארוך ולהנות מפירות השבחתם. למועד התשקיף בפורטפוליו הנכסים של החברה, קיימים 6 פרויקטים בתהליכי פיתוח שונים ובכוונת החברה להמשיך בפיתוחם ובהשבחתם בשנים הקרובות. השבחה של נכסים אלו צפויה להגדיל את השווי של הנכסים האמורים ולחזק את הונה העצמי של החברה.

6.11 <u>יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה</u>

החברה צופה כי בשנה הקרובה היא תקדם בעיקר הליכי תכנון לצורך פיתוח הנכסים הבאים:

הנכס	צפי התפתחות הנכס בשנה הקרובה
בני ברק	תחילת ביצוע הבנייה.
אידלסון	הגשת בקשה להיתר בנייה.
מזא"ה	הגשת תב"ע נקודתית.
נחמני	אישור התב"ע הנקודתית והגשת בקשה להיתר בנייה על-פיה.
קרקע בגבעת זאב	קידום תכנית הבנייה.
תל השומר	מגורים – קבלת היתר בנייה.

6.12 <u>דיון בגורמי סיכון</u>

להערכת החברה, לגורמים הבאים עלולים להיות השפעה מהותית על נכסיה והתחייבויותיה של החברה ועל תוצאות פעילותה ו/או על יכולתה של החברה לקיים התחייבויותיה:

6.12.1 <u>גורמי סיכון מקרו כלכליים</u>

א. <u>מצב גיאופוליטי ובטחוני בעולם ובישראל</u>

למצב הפוליטי-בטחוני במדינה ישנה השפעה ישירה על המצב הכלכלי במשק הישראלי. בשנת 2020 צמח התמ"ג במשק הישראלי ב-3.3%, לעומת 3.5% בשנת 2019. בכך, המשק ממשיך לצמוח בקצב המתון שאפיין אותו בשנים האחרונות. תחום הנדל"ן הינו בעל רגישות למצב הפוליטי-ביטחוני, שכן החלטה על רכישת נדל"ן וביצועה של העסקה הינן, מטבען, בעלות אופי ארוך טווח. כמו כן, המצב הפוליטי-בטחוני הינו גורם מכריע במחסור בכוח אדם בענף הבנייה, ומהווה גם גורם משפיע על עלות העבודות בענף. החמרה במצב הביטחוני עלולה לגרום לירידה בביקוש ליחידות דיור, למחסור בכוח אדם בענף הבנייה ולהתייקרות עלות הבנייה.

ב. <u>מחזוריות עסקית</u>

ענף הנדל"ן הינו ענף מוביל במשק הישראלי וככזה הוא מהווה משקל מהותי בתוצר הלאומי הגולמי של מדינת ישראל. על רקע זה חשופות חברות הפועלות בתחום הנדל"ן לסיכונים ובראשם המחזוריות העסקית. קיים קושי רב ביכולת הערכת השינויים במחזוריות זו. בשל אופי פעילות החברה בתחום הנדל"ן, למצב המשק בישראל השפעה על תוצאות פעילות החברה.

ג. <u>נזקי סייבר</u>

מסגרת פעילותה, עושה החברה שימוש במערכות מחשוב ו/או מערכות ותשתיות מבוססות מחשב (בסעיף זה: "**המערכות**"). תקיפת סייבר שנועדה לחדור או לפגוע במערכות, בשימוש התקין במערכות, או בחומר השמור בהן, עלולה לגרום לנזקים ישירים ועקיפים, ובהם שיבוש, הפרעה או השבתה של פעילות, מתקפות כופרה, דליפת ואובדן מידע, גניבת נכס, איסוף מודיעין, פגיעה במוניטין ו/או אמון הציבור והוצאות שיקום. החברה פועלת למנוע ולהקטין את החשיפה לסיכונים האמורים.

ד. <u>מגפות, לרבות נגיף הקורונה ואסונות עולמיים ומקומיים</u>

מגיפות ואסונות עולמיים ומקומיים עלול לגרום לממשלות לנקוט בצעדים המגבילים את המגזרים העסקיים בכל רבדי הפעילות, ובכך לשבש פעילות עסקית של חברות, ולהשפיע על לרעה על ביצוע עסקאות נדל"ן, לרבות עסקאות הכרוכות בהשבחת נכסים והשכרתם. לפירוט אודות השפעת התפרצות נגיף COVID-19 על פעילות החברה, ראה סעיף 1.2 לדוח דירקטוריון החברה.

6.12.2 <u>סיכונים פיננסיים</u>

א. <u>זמינות ועלויות אשראי</u>

מאחר שהחברה עשויה ליטול מימון בנקאי לצורך רכישה ו/או הקמה של נדל"ן ולצורך מימון פעילותה, לשינויים בעלות המימון ובזמינות המימון עלולה להיות השפעה על עסקי החברה ורווחיותה. כך, לעליה בשיעור הריבית עלולה להיות השפעה על הגדלת הוצאות המימון של החברה ומחירי הנדל"ן. להערכת החברה, ענף הנדל"ן מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה הנובעת, בין היתר, מטווח הזמן הארוך הכרוך בהליכי התכנון והאישור של כל פרויקט. החברה בוחנת מידי תקופה את חלופות המימון ופועלת להרחבה ולגיוון של מקורות המימון. כמו-כן, פועלת החברה להתאים בין מקורות המימון המשמשים לפעילותה לתנאי השוק המשתנים.

ב. <u>סיכוני שוק</u>

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחיר שוק, כגון שערי חליפין של מטבע חוץ, מדד המחירים לצרכן, שיעורי ריבית, מחירים של מכשירים הוניים וסיכוני מחירי סחורות, ישפיעו על הכנסות החברה או על ערך החזקותיה במכשירים פיננסיים ועל יתרות המלאי.

ג. <u>סיכון שערי ריבית</u>

לחברה אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך בריבית משתנה, ועל כן תוצאותיה הכספיות (הוצאות מימון) חשופות לסיכון של שינוי בריבית.

ד. <u>סיכון נזילות</u>

מתבטא באי יכולת עמידה בהתחייבויות הפיננסיות של החברה בהגיע מועד תשלומן. נכון למועד הדוח וכמפורט בדוחות הכספיים לימים 31 בדצמבר 2019, 2020 ו-2021, מצבת ההתחייבויות של החברה כוללת בעיקר יתרות ספקים שוטפות, זכאים אחרים וצדדים קשורים. התחייבויות שאינן שוטפות הן בעיקר בגין התחייבויות מיסים נדחים לפירוט אודות סיכוני הנזילות של החברה – ראה כמפורט בביאור 10 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021.

גישת החברה לניהול סיכוני הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד. החברה מוודאת קיומן של רמות מספקות של מזומנים על-פי דרישה לתשלום הוצאות התפעול הצפויות, כולל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות; האמור לעיל אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם.

ה. <u>שינויים בשוקי ההון בעולם ובארץ ככלל</u>

שוקי ההון בעולם מאופיינים בתנודתיות גבוהה. שפל בשוקי ההון בישראל, ובפרט לאחר השלמת ההנפקה הראשונה לציבור על-פי תשקיף זה (ככל שיושלם) ורישומן למסחר של ניירות הערך של החברה למסחר בבורסה בישראל, וכן, שפל בשוקי ההון בעולם בכלל, עלול להקשות על מציאת מקורות מימון לפעילות של החברה ועשוי להשפיע לרעה על מצבה הפיננסי. כמו-כן, שפל בשוקי ההון עשוי להקשות על ביצוע הנפקות, פרטיות או ציבוריות של החברה, ככל שתבוצענה (בכפוף להשלמת ההנפקה).

ו. <u>שינויים במדד המחירים לצרכן</u>

הכנסות החברה מדמי שכירות צמודות ברובן הגדול לעליה במדד המחירים לצרכן ולפיכך עלייה במדדים אלה עשויה להשפיע על הכנסות החברה ועל רווחיה. בנוסף, שינויים במדד זה, ובמדד תשומות הבניה עלולים להשפיע על מחיר הרכישה של נכסי הנדל"ן המניב, ובכלל זה על עליות הקמתם ו/או השבחתם של פרויקטים בתחום הפעילות.

6.12.3 <u>סיכונים ענפיים</u>

א. <u>מיתון</u>

האטת הצמיחה במשק עלולה להביא לידי מיתון במשק, עלולה להיות השלכה על הפעילות המסחרית של שוכריה של החברה ו/או ביקוש לשכירת נכסי החברה.

ב. <u>מדיניות הממשלה בנושאי בניה</u>

מדיניות הממשלה בנושא בניה וקצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, משפיעים על לוחות הזמנים לגמר פרויקטים וכתוצאה מכך על עסקי החברה. שינויים מהותיים

בקצב הליכי התכנון והרישוי עשויים להשפיע על קצב פיתוח עסקיה והשבחת נכסי החברה.

ג. <u>שינויים רגולטוריים בתחום הפעילות</u>

המשק הישראלי, נתון בשנים האחרונות למגמת הידוק המעורבות הרגולטורית, בין היתר, באמצעות הקמת וועדות ו/או חקיקה אשר מטרתן קידום וביצוע רפורמות כלכליות וחברתיות והגברת התחרותיות. שינויים רגולטורים, ככל שיהיו, וקביעת הוראות חוק נוספות אשר יחולו על פעילות החברה, עלולים לחשוף את החברה להוצאות לא צפויות לשם עמידה בהם. בנוסף, במסגרת מגמה זו כאמור, רשויות מקומיות רבות נוקטות במדיניות של פיקוח הדוק ומגבלות מכוח סמכותן המוניציפלית בקשר עם תכנון, שינוי, וביצוע של פרויקטים בתחום הנדל"ן. לגורמים אלו עלולה להיות השפעה על יכולתה של החברה להוציא לפועל את תוכניותיה באופן כלכלי וכן עלולה להיות השפעה על לוחות הזמנים של ביצוע פרויקטים, באופן שעלול להשליך על רווחיות הפרויקט ועל היתכנותו באופן שהפרויקט לא יבוצע.

ד. <u>חוקי התכנון והבניה</u>

במסגרת תחום פעילותה, החברה יוזמת פרויקטים של נדל"ן מניב להשקעה. פעילות זו מושפעת וכפופה לדרישות החוק בתחום התכנון והבניה וכן למדיניות הרשויות המוניציפאליות, אשר בהן מצויים נכסי החברה. בנוסף, הבניה בישראל כפופה למספר ניכר של תקני בנייה ותווי תקן בקשר עם אופן הבניה, איכות החומרים ובטיחותם וכן לצורך בקבלת אישורים ממספר רב של גופים, הן ברמה הארצית והן ברשות המקומית. שינוי בהוראות דיני התכנון והבניה ו/או החמרה ו/או הוספת תקני בניה ותווי תקן, עלולים להטיל על החברה הוצאות נוספות ולהשפיע לרעה על תוצאותיה.

ה. <u>דיני המס</u>

פעילות החברה כפופה לדיני המס השונים. בין היתר, עסקאות השכרת נכסים מסוימים על-ידי החברה חייבות במע"מ. עליה בשיעור המע"מ, בפרט בתקופת מיתון, עלולה להשפיע לרעה על ביקוש לנכסיה של החברה. בנוסף חייבת החברה בהיטלים ותשלומי חובה שונים, מכח דיני התכנון והבניה ודיני מיסוי מקרקעין. ייקור היטלי השבחה, אגרות פיתוח, מס מכירה, מס רכוש ותשלומי חובה אחרים החלים על החברה עשויים לפגוע לרעה בתוצאות הכספיות של החברה.

ו. <u>איכות הסביבה</u>

החברה כפופה בפעילותה לתקני איכות הסביבה החלים על מקרקעין שלה זכויות בהם. שינויים בתקנים אלה עלולים לגרום לחברה, לצורך עמידתה בתקנים כאמור, לחוב בהוצאות לצורך ביצוע התאמות דרושות בנכסים אלה.

ז. <u>קשיים בקבלת מימון</u>

הוראות המפקח על הבנקים הכוללות מגבלות המשפיעות על יכולתם של תאגידים בנקאיים בישראל להעמיד אשראי לענף הנדל"ן עלולות להשפיע על יכולת החברה בקבלת מימון לפעילותה וכן על העלויות לגיוס ההון הנדרש לצורך הקמת הפרויקטים השונים ו/או רכישת נכסים חדשים וכתוצאה מכך על תוצאותיה העסקיות של החברה.

ח. <u>איתנות פיננסית של שוכרים</u>

פגיעה באיתנות הפיננסית של שוכרים עלולה להביא לגידול בהפרשות לחובות מסופקים ו/או להביא לסיום הסכמי השכירות ולפינוי השוכרים. כתוצאה מכך קיים סיכון שהחברה לא תוכל לחדש הסכמי שכירות עם שוכרים קיימים, לא תוכל להשכיר מחדש את הנכסים בדמי שכירות אטרקטיביים או בכלל, ותשלומי השכירות לחברה עלולים לקטון. בתנאי שוק קשים כאשר היצע הנכסים רב על הביקוש, קיימת סבירות שחלק מהשוכרים יצליחו להפחית את דמי השכירות, ובכך לפגוע בתזרימי המזומנים ובתוצאות הכספיות של החברה ולהביא להרעה בתוצאותיה העסקיות.

ט. <u>ירידת שווי נכסיה של החברה</u>

ירידת שווי נכסי החברה כתוצאה מקיטון דמי שכירות, לרבות עקב הנסיבות המפורטות בסעיף 6.12 זה לעיל, עלייה בשיעור ההיוון וכו' עלול להביא לפגיעה בתוצאות הכספיות של החברה עקב ירידת ערך הנדל"ן להשקעה בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים.

י. <u>ביטוח</u>

בהתאם לתנאי חלק מהסכמי השכירות, השוכרים נדרשים לרכוש פוליסות ביטוח נגד נזקי רכוש במושכר, לנזקי טבע וכו', והחברה רוכשת ביטוחים שונים גם בעצמה. יחד עם זאת, עלול להתרחש אירוע שאינו מכוסה תחת הפוליסות או אירוע שעובר את סכום הכיסוי המקסימאלי בפוליסה קיימת.

6.12.4 <u>סיכונים ייחודיים לחברה</u>

א. <u>תשואות נמוכות מעלויות אשראי</u>

אם התשואות בגין יתרות הנזילות של החברה תהיינה נמוכות מעלויות האשראי של החברה, תיפגע הרווחיות השוטפת של החברה באופן אשר עשוי להשפיע לרעה על תוצאותיה העסקיות.

ב. <u>שיפוצים, תיקון ליקויים והשבחות</u>

לחברה עלולות להיווצר במשך השנים הוצאות בגין תפעול והחזקת הנכסים, לרבות שיפוצים, תיקון ליקויים והשבחות לצורך השכרה מחדש וכן הוצאות תפעוליות שונות שלא יהא ניתן להטיל על השוכרים, ושהחברה תיאלץ לשאת בהן.

ג. <u>סיכוני תדמית ומוניטין</u>

פעילות החברה כוללת אינטראקציה שוטפת עם גורמים פרטיים הכוללת, בין היתר, חתימה על חוזים אישיים, השכרת דירות וקבלת התחייבויות ותשלומים. לאור אופי פעילותה של החברה ייתכנו מקרים של אי עמידה בהסכמי השכירות מצד השוכרים כך שהחברה תצטרך לנקוט, בין היתר, בצעדי פינוי מהמושכר ומימוש ערבויות כנגד השוכרים. על כן, אופי פעילות החברה עלול, במקרים מסוימים, לפגוע במוניטין שצברה החברה לאורך שנות פעילותה, בפעילות החברה ובתוצאותיה.

ד. **<u>להלן הערכת החברה לגבי מידת ההשפעה של גורמי הסיכון האמורים על החברה</u>**

גורמי סיכון	מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה		
	גדולה	בינונית	קטנה
סיכונים מקרו כלכליים			
מצב גיאופוליטי ובטחוני בעולם ובישראל			X
מחזוריות עסקית		X	
נזקי סייבר			X
מגפות, לרבות נגיף הקורונה ואסונות עולמיים			X
סיכונים פיננסיים			
זמינות ועלויות אשראי		X	
סיכוני שוק			X
סיכון שערי ריבית			X
סיכון נזילות			X
שינויים בשוקי ההון בעולם ובארץ ככלל			X
שינויים במדד המחירים לצרכן			X
סיכונים ענפיים			
מיתון	X		
מדיניות הממשלה בנושאי בניה		X	
שינויים רגולטוריים בתחום הפעילות		X	
חוקי התכנון והבניה		X	
דיני המס		X	
איכות הסביבה			X
קשיים בקבלת מימון		X	
איתנות פיננסית של שוכרים			X
ירידת שווי נכסיה של החברה	X		
ביטוח			X
סיכונים ייחודיים לחברה			
תשואות נמוכות מעלויות אשראי			X
שיפוצים, תיקון ליקויים והשבחות			X
סיכוני תדמית ומוניטין			X

6.13 **<u>חברות בנות וקשורות של החברה</u>**

6.13.1 להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, אודות מחזיקים אחרים המחזיקים נכון למועד התשקיף, עשרים וחמישה אחוזים (25%) או יותר מהון המניות המונפק או מכוח ההצבעה או מהסמכות למנות דירקטורים, בחברות בת ובחברות קשורות עיקריות (פעילות) של החברה:

שם החברה הבת/הקשורה של החברה	שם המחזיק האחר	שיעור אחזקה על-ידי המחזיק האחר
נכסי נ.ו.י בע"מ[36]	נילי וינברג	100%
נכסי מש.וי. בע"מ[37]	משה וינברג	100%

[36] לאחר השלמת ההנפקה על-פי תשקיף זה, תחזיק החברה ב-100% מהונה המונפק והנפרע.
[37] לאחר השלמת ההנפקה על-פי תשקיף זה, תחזיק החברה ב-100% מהונה המונפק והנפרע.

6.13.2 להלן פרטים אודות הרווחים (הפסדים) (לפני הפרשה למס ואחריה) של חברות בת וחברות קשורות עיקריות (פעילות) של החברה בגין כל אחת מהשנים 2019, 2020 ו-2021 (באלפי ש"ח):

החברה המוחזקת	תיאור פעילות החברה המוחזקת	31.12.2021		31.12.2020		31.12.2019	
		רווח לפני מס	רווח לאחר מס	רווח לפני מס	רווח לאחר מס	רווח לפני מס	רווח לאחר מס
נכסי נ.ו.י בע"מ	אחזקה בנכסי נדל"ן	3,317	2,421	1,678	1,225	3,295	2,406
נכסי מש.וי. בע"מ	אחזקה בנכסי נדל"ן	12,199	8,905	6,692	4,885	18,066	13,188

החברה המוחזקת	תיאור פעילות החברה המוחזקת	30.06.2022		30.06.2021	
		רווח לפני מס	רווח לאחר מס	רווח לפני מס	רווח לאחר מס
נכסי נ.ו.י בע"מ	אחזקה בנכסי נדל"ן	34	25	45	33
נכסי מש.וי. בע"מ	אחזקה בנכסי נדל"ן	126	92	139	102

6.13.3 להלן פרטים אודות הכנסות מחברות בת וחברות קשורות עיקריות (פעילות) של החברה בשנים 2019, 2020 ו-2021:

החברה המוחזקת	דיבידנד					ריבית				
	2019	2020	2021	30.06.2021	30.06.2022	2019	2020	2021	30.06.2021	30.06.2022
נכסי נ.ו.י בע"מ	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
נכסי מש.וי. בע"מ	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

החברה המוחזקת	דמי ניהול והכנסות אחרות					כל תשלום – דיבידנד, ריבית, דמי ניהול והכנסות אחרות – לאחר 31 בדצמבר 2021 ועד סמוך מועד התשקיף
	2019	2020	2021	30.06.2021	30.06.2022	
נכסי נ.ו.י בע"מ	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
נכסי מש.וי. בע"מ	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

6.14 **<u>הסברי דירקטוריון החברה למצב ענייני החברה (במאוחד) ליום 31 בדצמבר 2021 וליום 30 ביוני 2022</u>**

מ.ו. השקעות בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופות שהסתיימו ביומים 31 בדצמבר 2021 ו-30 ביוני 2022

למועד התשקיף החברה הינה תאגיד קטן, כמשמעות מונח זה בתקנה 5ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("**תקנות הדוחות**") ובתקנה 6ג לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969. בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, בחרה החברה לאמץ את כל ההקלות המנויות בתקנה 5ד לתקנות הדוחות, ובכלל זה: (א) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית; (ב) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכת שווי מהותית ל-20%; ו-(ג) דיווח על בסיס מתכונת דיווח של תאגיד קטן פטור (חצי שנתית).

1. **<u>הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות פעולותיה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה</u>**

1.1. <u>כללי</u>

מ.ו. השקעות בע"מ ("**החברה**") התאגדה בישראל ביום 10 במרס 1982, כחברה פרטית מוגבלת במניות על-פי פקודת החברות. החברה הוקמה על-ידי גב' נילי וינברג וד"ר משה וינברג, המחזיקים, נכון למועד התשקיף, בחלקים שווים (50%-50%) בכל הונה המונפק והנפרע של החברה ("**בעלי השליטה**"). לפרטים נוספים אודות החזקות במניות החברה ראה פרק 3 לתשקיף.

נכון למועד התשקיף, החברה פועלת בתחום פעילות אחד – נדל"ן מניב למגורים ומתמקדת באיתור, החזקה והשבחה של נדל"ן באיזורי ביקוש מרכזיים אשר נמצאים בעיקר בגוש דן. איתור ורכישת נכסים בעלי פוטנציאל השבחה נעשה מתוך הרצון להחזיקם לתקופה ארוכה ולהפיק רווחים. לחברה ניסיון רב בקידום וניהול תהליכי תכנון והשבחה סטטוטוריים, לרבות שינויי ייעוד, קידום תוכניות בניין עיר, הרחבת זכויות בנייה והשבחת נכסים לשימור.

נכון למועד התשקיף, נכסי החברה, למעט הקרקעות המצויות בהליכי תכנון שונים כמפורט בסעיף 6.7.14 לתשקיף (מבנים מניבים מהותיים מאוד וקרקעות להשקעה מהותית מאוד), מניבים הכנסות שוטפות מדמי שכירות. מלבד הנכסים אלו, נכסים אחרים של החברה נמצאים בשלבים שונים של השבחה, לרבות הליכי תכנון, הקמה או אישור תכניות, ועדיין לא מניבים הכנסות שוטפות לחברה.

בנוסף, פועלת החברה לפינוי שוכרים מוגנים בנכסיה. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.3 לתשקיף.

1.2. <u>השלכות התפרצות נגיף הקורונה על פעילות החברה</u>

מאז התפשטות מגיפת הקורונה בישראל, שמרה החברה על רציפות תפקודית כוללת לצורך ניהול עסקיה וזאת בכפוף לכל המגבלות וההנחיות הממשלתיות, תוך שמירה קפדנית על בריאות כלל המועסקים על-ידה וכלל הדיירים בנכסיה. החברה המשיכה לאורך כל התקופה וממשיכה להפעיל כסדרם את הנכסים שבבעלותה. לפרטים נוספים אודות משבר הקורונה בישראל והשלכותיו על פעילותה עסקית החברה - ראה סעיפים 6.6.1.3 ו-6.6.1.4 לפרק 6 תשקיף.

לפרטים אודות סיכונים הכרוכים בנגיף הקורונה, ראה סעיף 6.6.1.3 לתשקיף.

ההתייחסות המופיעה בסעיף זה לעיל בקשר להערכות החברה ביחס להשלכות אפשריות של משבר הקורונה והימשכותו על פעילותה העסקית של החברה, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. הערכות והשלכות אלו אינן בשליטתה של החברה, הן אינן וודאיות, מתבססות על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד פרסום תשקיף זה.

1.3. <u>שינוי מבנה והשלוכותיו על-פעילות החברה</u>

בד בבד עם פרסום התשקיף, עברה החברה שינוי מבני כמתואר בסעיף 6.1.1 לתשקיף. תוצאות שינוי המבנה נועדו לרכז זכויות בנכסים מסויימים אשר עובר לשינוי המבנה הוחזקו באופן נפרד על-ידי החברה, חברות קשורות לחברה ובעלי השליטה בה.

עם השלמת שינוי המבנה והשלמת הנפקת ניירות ערך על-פי תשקיף זה (ובתנאי כי יתרת המזומנים שתעמוד לרשות החברה לא תפחת מ-110% מיתרת סכום ההלוואה), צפויה החברה לפרוע, לא לפני חלוף שישה (6) חודשים מההנפקה, סך של כ-71,000 אלפי ש"ח ("**פרעון הלוואת בעלי מניות**").

החברה צופה כי לפרעון הלוואת בעלי המניות תהיה השפעה על מצבה הכספי של החברה בעיקר בהיבטים הבאים:

א. הון חוזר – ליום 30 ליוני 2022 לחברה עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים (הון חוזר (נטו)) בסך של כ-1,918 אלפי ש"ח, הכולל את סך הנכסים השוטפים (הכוללים הוצאות מראש בגין שינוי המבנה ועלויות הכרוכות בהנפקה) בניכוי התחייבויות שוטפות (הכוללות בעיקר התחייבויות שוטפות לספקים והתחייבות בגין מס הרכישה). למידע נוסף ראה סעיף 6.8.3 לפרק 6 תשקיף.

נזילות ומקורות מימון – עד סמוך למועד התשקיף, מימנה החברה את פעילותה השוטפת בעיקר מהון עצמי, תקבולים מדמי שכירות ומאשראי, מהלוואות שנטלה, לרבות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים ("**הגופים המממנים**") ומהלוואות בעלים אשר הועמדו מעת לעת על-ידי בעלי השליטה. בנוסף, נטלה החברה מימון לצורך מימון נכסים ספציפיים.

עם השלמת ההנפקה על-פי תשקיף זה, האשראי שמימן את פעילות החברה לרבות רכישת חלק מנכסיה, הומחה לבעלי השליטה בה בהתאם להסכם המחאת החיובים כמפורט בסעיף 6.8.4 לתשקיף לפרק 6 בתשקיף.

ב. מימון פיתוח נכסי החברה – לאחר פרעון הלוואת בעלי המניות, החברה לא תהא עם כל התחייבות לצדדים שלישים שהעמידו לה אשראי. החברה תוכל ליטול אשראי מצדדים שלישים ולהעמיד לרשותם בטחונות מתוך נכסיה הקיימים לצורך פיתוח ובניה של הפרויקטים המנוהלים על-ידה.

לפרטים נוספים אודות אסטרטגיה ותוכניות החברה, ראה סעיף 6.10 לתשקיף.

ההתייחסות המופיעה בסעיף זה לעיל בקשר להערכות החברה ביחס להשלכות אפשריות של פרעון הלוואת בעלי המניות והשלכותיה על פעילותה העסקית של החברה, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. הערכות והשלכות אלו, הן אינן וודאיות,ו מתבססות על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד פרסום תשקיף זה.

<u>המצב הכספי על-פי הדוחות (פרופורמה) על המצב הכספי של החברה</u>

1.4. **<u>ניתוח עיקרי השינויים שחלו במצבה הכספי של החברה</u>**:

סעיף	יתרה ליום (באלפי ש"ח)			הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים (נתונים כספיים באלפי ש"ח)
	31.12.2020	31.12.2021	30.6.2022	
נכסים שוטפים	-	1,580	2,027	הגידול נובע מהוצאות מראש שנבעו לחברה מתהליך שינוי המבנה והנפקת מניות החברה לציבור.
נכסים לא שוטפים	238,683	276,711	280,911	הגידול בתקופה נובע בעיקר מתשלום היטל השבחה בנכס בני ברק אשר הביא לעליית ערך של 2.1 מיליון ש"ח, תשלומים נוספים בגין רכישת דירה בנכס אידלסון בסך של 1.2 מיליון ש"ח ותשלום בגין פינוי דייר מוגן בנכס מאז"ה בסך של 0.9 מיליון ש"ח. השינוי בתקופה שהסתיימה בדצמבר 2021 לעומת התקופה המקבילה נובע בעיקר כתוצאה מהערכות שווי שבוצעו לנכסי החברה ועליית הערך שנבעה מכך בסך כ-34,175 אלפי ש"ח ותוספות לנדל"ן להשקעה בסך של כ-3,853 אלפי ש"ח. עליות הערך נבעו בעיקר מעלייה בשווי למ"ר של הדירות והקרקעות למוגרים וכן בעלייה של שווי זכויות הבניה הנוספת, בעיקר בקרקע בגבעת זאב עם עליית ערך של כ-13,700 אלפי ש"ח, קרקע בתל- השומר עם עלייה בסך של כ-5,700 אלפי ש"ח, בניין בנחמני עם עלייה של כ-6,000 אלפי ש"ח והבניין במאז"ה עם עלייה של כ-4,500 אלפי ש"ח.
סה"כ נכסים	**238,683**	**278,291**	**282,938**	-
התחייבויות שוטפות	5,296	4,340	3,945	השינוי נובע מקיטון ביתרות הספקים בסך של כ-220 אלפי ש"ח וכן קיטון ביתרות הזכאים בסך של כ-200 אלפי ש"ח. השינוי בתקופה שהסתיימה בדצמבר 2021 לעומת התקופה המקבילה נובע בעיקרו כתוצאה מקיטון ביתרות הספקים בסך של כ-1,600 אלפי ש"ח ומנגד עלייה במס הרכישה שעל החברה לשלם בסך של כ-1,050 אלפי ש"ח.

סעיף	יתרה ליום (באלפי ש"ח)			הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים (נתונים כספיים באלפי ש"ח)
	31.12.2020	31.12.2021	30.6.2022	
התחייבויות לא שוטפות	105,731	112,064	116,314	עיקר הגידול בתקופה נובע מתשלומים שבוצעו על ידי חברת מ.ע.ג.ן בסך של כ-5.8 מיליון ש"ח לטובת נכס בני ברק (היטלי השבחה ואגרות שונות, ראה סעיף 6.7.10 לתשקיף) ומנגד קיטון ביתרת ההתחייבות מיסים נדחים לאור ההפסד בתקופה אשר הגדיל את נכס המס בגין הפסדים מועברים. עיקר השינוי בתקופה שהסתיימה בדצמבר 2021 לעומת התקופה המקבילה נובע כתוצאה מגידול בהתחייבות מיסים נדחים לאור עדכוני השווי בנדל"ן להשקעה של החברה.
סה"כ הון	**127,656**	**161,887**	**162,679**	הגידול בהון נובע מהפעילות השוטפת של החברה ומהשקעות בעלים שבוצעו בתקופה
סה"כ התחייבויות והון	**238,683**	**278,291**	**282,938**	-

1.5. **<u>ניתוח עיקרי תוצאות הפעילות על-פי הדוחות הכספיים</u>**:

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			לששת החודשים שהסתיימו ביום		הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים (נתונים כספיים באלפי ש"ח)
	2019	2020	2021	30.6.2021	30.6.2022	
	אלפי ש"ח					
הכנסות מדמי שכירות	1,367	1,635	1,690	937	973	ללא שינוי מהותי בתקופה השוטפת ובשנת 2021 לעומת השנה המקבילה אשתקד. השינוי בשנת 2020 לעומת שנת 2019 נובע כתוצאה מגידול בהכנסות שכירות בנכס נחמני בסך של כ-200 אלפי ש"ח לאור פינוי דייר מוגן אשר הביא לעלייה בשכר הדירה.
הוצאות תפעול נכסים	887	866	599	353	441	הגידול בתקופה השוטפת לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מעלויות אחזקה בנכס אידלסון בסך של כ-73 אלפי ש"ח. הקיטון בהוצאות תפעול הנכסים בשנת 2021 לעומת התקופות המקבילות נבע בעיקר מקיטון בהוצאות האחזקה בנכס בנחמני בסך של כ-160 אלפי ש"ח.
הוצאות הנהלה וכלליות	2,868	2,824	2,688	1,330	1,197	הקיטון בתקופה נובע בעיקר מקיטון בהוצאות בגין שירותים מקצועים בסך של כ-150 אלפי ש"ח ומנגד עלייה בהוצאות השכר בסך של כ-30 אלפי ש"ח. הקיטון בהוצאות הנהלה וכלליות בשנת 2021 לעומת התקופה המקבילה נבע בעיקר מקיטון בהוצאות המשפטיות בגין פרוייקט בני ברק אשר הוצאו בשנת 2020.
שינויים בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	32,264	13,373	33,635	(197)	(4,150)	השינויים בשווי הוגן בתקופות נובעים מהערכות שווי שבוצעו לנכסי החברה כפי שתוארו לעיל אשר נבעו מעלייה בשווי למ"ר של קרקעות ודירות למגורים ועלייה בשווי זכויות הבניה למ"ר.
הוצאות מימון	3,550	3,550	3,550	1,774	1,776	הוצאות המימון נובעות מיתרת הלוואת הבעלים.
הוצאות מיסים על הכנסה (הטבת מס)	6,046	1,799	6,543	(615)	(1,573)	השינוי בתקופה נובע משינוי ביתרת המיסים הנדחים בגין שערוך הנדל"ן להשקעה
רווח נקי (הפסד) וכולל	20,280	6,066	21,945	(2,102)	(5,266)	-

1.6. **<u>הון חוזר</u>**

ליום 30 ביוני 2022, לחברה תזרים מזומנים נטו שלילי מפעילות שוטפת בסך 1,755 אלפי ש"ח וכן עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים (הון חוזר שלילי (נטו)) בסך של כ-1,918 אלפי ש"ח הנובע בעיקרו מהתחייבות בגין מס הרכישה בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח כמתואר בסעיף 6.1.2 בדבר שינוי המבנה.

להערכת דירקטוריון החברה, לחברה מקורות מספקים לעמוד בהתחייבויותיה בהגיע מועד פירעונן. זאת, בין היתר:

מס הרכישה בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח ישולם בהתקיים השלמת שינוי המבנה והנפקת מניות החברה לציבור. ככל שתמורת ההנפקה לא תהא מספקת, יעמידו בעלי השליטה הלוואת בעלים לשם תשלום מס רכישה זה.

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2022
	אלפי ש"ח
רכוש שוטף	2,027
התחייבויות שוטפות	3,945
עודף התחייבויות שוטפות על הרכוש השוטף	**(1,918)**

1.7. **<u>ניתוח נזילות ומקורות מימון של החברה</u>**:

סעיף	ליום 30.6.2022	ליום 30.6.2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים (נתונים כספיים באלפי ש"ח)
			2019	2020	2021	
	אלפי ש"ח					
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	(1,755)	(1,728)	(4,202)	(3,275)	(4,133)	ללא שינוי מהותי בתקופה. השינוי בתקופה שהסתיימה ביום 31 לדצמבר 2021 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר כתוצאה מתשלומים שבוצעו בגין סעיפי הון חוזר לעומת תקופות קודמות.
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(2,527)	(1,156)	(4,772)	(5,785)	(4,603)	עיקר פעילות ההשקעה של החברה נובע כתוצאה מתוספות בנדל"ן להשקעה שבוצעו במהלך התקופות.
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	4,282	2,884	8,974	9,060	8,736	עיקר פעילות המימון והשינויים בתקופות נובע כתוצאה מהטבות בעלים אשר ניתנו לחברה.

לפרטים נוספים אודות מקורות המימון של החברה - ראה כמפורט בסעיף 6.8.4 לפרק 6 לתשקיף.

1.8. **<u>NOI (Net Operating Income)</u>**

NOI הינו מדד המייצג את רווחי החברה מהשכרת נכסים והפעלתם ואינו מדד פיננסי המבוסס על כללי חשבונאות מקובלים. עם זאת, להערכת החברה, NOI הינו אחד מן הפרמטרים המקנים כלי להבנת שוויים של נכסי נדל"ן להשקעה וכן משמש למדידת תזרים המזומנים הפנוי לשירות החוב הפיננסי אשר ניטל לשם מימון נכסים כאמור. כתוצאה מכך, מהווה ה-NOI נדבך פיננסי השוואתי להבנת תוצאותיה הכספיות של החברה (בנוסף וכפוף לתוצאות הכספיות של החברה כפי שאלו מוצגות בדוחותיה הכספיים).

להלן פרטים אודות נתוני ה-NOI של החברה לשנים:

	לששת החודשים שהסתיימו ביום		לשנה שהסתיימה ביום			הסברי החברה לשינויים המהותיים
	30.6.2022	30.6.2021	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
	אלפי ₪					
NOI	532	584	480	866	1,091	עיקר הקיטון בתקופה נובע מהוצאות אחזקה שנבעו בנכס אידלסון בסך של כ-73 אלפי ש"ח. הגידול ב-NOI בתקופה נובע הן מגידול קטן בהכנסות וכן קיטון בהוצאות התפעול לעומת השנה המקבילה אשתקד.

1.9. **<u>FFO</u>**

לפרטים אודות ה-FFO של החברה – ראה כמפורט בסעיף 6.7.12 לפרק 6 לתשקיף.

חלק ב' – הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

1. **אירועים מהותיים בפעילות החברה שאירעו לאחר תאריך הדיווח**

ראה כמפורט בביאור 4 ו-13 לדוחותיה הכספיים של החברה לימים 30 ביוני 2022 ו-31 בדצמבר 2021, בהתאמה.

2. **הערכות שווי ואומדנים**

לפירוט אודות נכסיה המניבים המהותיים מאוד וקרקעות מהותיות מאד להשקעה וכן לפרטים אודות מעריך השווי, ראה כמפורט בסעיף 6.7.14 לפרק 6 לתשקיף. הערכות השווי האמורות מצורפות לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

באשר לאומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים מהותיים, ראה ביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, המצורפים לפרק 9 לתשקיף.

3. **פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם** לסקירה אודות גורמי הסיכון אשר עשויה להיות להם השפעה מהותית על פעילות החברה ראו כמפורט בפרק 6 לתשקיף. למידע נוסף בדבר חשיפה לסיכונים וניהולם, ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לימים 30 ביוני 2022 ו-31 בדצמבר 2021, המצורפים בפרק 9 לתשקיף.

חלק ג' – היבטי ממשל תאגידי

4. **תרומות**

למועד התשקיף, לחברה אין מדיניות בדבר הענקת תרומות כספיות.

5. **דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים**

לפרטים בדבר השכלתם, כישוריהם וניסיונם העסקי של הדירקטורים המכהנים בחברה, בהתאם להוראות תקנה 26 לתקנות הדוחות, ראה סעיף 7.1 לתשקיף. בסמוך לאחר הפיכת החברה לחברה ציבורית, תפעל החברה למינוי דירקטורים חיצוניים, הקמת ועדות דירקטוריון וסיווג דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית/כשירות מקצועית, כנדרש ובמועדים הקבועים על-פי הדין, וכן לקביעת המספר המזערי הנדרש בדירקטוריון החברה של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות.

6. **פטור מצירוף דוח וחוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית**

בהתאם להוראות התחילה שנקבעו בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) (תיקון), התש"ע-2009, החברה תהא פטורה מצירוף דוח בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי (כקבוע בתקנות 9ב ו-38ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970) ("**תקנות הדוחות**") וזאת לתקופה כמוגדר בהוראות כאמור.

7. כמו-כן, בהתאם להוראות תקנה 9ב(ג1) לתקנות הדוחות, הוראותיה של תקנה 9ב(ג) לתקנות הדוחות (על-פיה יש לצרף לדוחותיה השנתיים של חברה את חוות דעתו של רואה החשבון המבקר שלה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ובדבר חולשות מהותיות שהוא זיהה בבקרה זו) לא יחולו על חברה שטרם חלפו חמש (5) שנים מעת שנעשתה תאגיד מדווח (למעט בקרות מקרים מסוימים שנקבעו באותה תקנה).

8. **המבקר הפנימי**

למועד התשקיף, אין לחברה מבקר פנימי. החברה תפעל למינוי מבקר פנים לאחר השלמת ההנפקה על-פי תשקיף זה.

9. **גילוי בדבר שכר רואה החשבון מבקר**

9.1. רואה החשבון המבקר של החברה הינו משרד **בייקר טילי**, מרחוב דרך מנחם בגין 11, רמת גן.

9.2. שכר הטרחה נקבע 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	
שירותי ביקורת וסקירה ושירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס	שירותים אחרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
320	25.5

10. **מורשי חתימה עצמאיים**

נכון למועד הדוח לא קיימים בחברה מורשי חתימה עצמאיים.

תאריך: 19 בספטמבר 2022

ד"ר גיא וינברג,	**ד"ר משה וינברג,**	**הגב' נילי וינברג,**
יו"ר הדירקטוריון	**דירקטור**	**מנכ"לית ודירקטורית**
אחראי בתחום		
הכספים		

פרק 7 - דירקטוריון החברה

7.1 דירקטוריון החברה

	נילי וינברג	משה וינברג	גיא וינברג[1]
מספר זיהוי	8320392	8409476	028746006
תאריך לידה	12.7.1948	8.11.1948	21.10.1971
מען להמצאת כתבי בי-דין	דרך בגין 82, תל-אביב	דרך בגין 82, תל-אביב	דרך בגין 82, תל-אביב
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית
תפקיד בחברה (דח"צ/דב"ת)	דירקטורית ומנכ"לית הקבוצה	דירקטור	יו"ר הדירקטוריון
חברות בוועדות דירקטוריון	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית או דח"צ מומחה[2]	--	--	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין – והתפקיד שממלא	--	--	--
תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה	20 במרס 1986	30 בדצמבר 2021	4 במרס 2021
השכלה	B.A בסוציולוגיה, ופסיכולוגיה – אוניברסיטת תל אביב B.A בעבודה סוציאלית – אוניברסיטת תל אביב לימודי תעודה בניהול בתי אבות – אוניברסיטת חיפה M.A בקרימינולוגיה – אוניברסיטת תל-אביב	LL.B – אוניברסיטת תל-אביב LL.M – אוניברסיטת תל-אביב LL.D – אוניברסיטת תל-אביב	B.A בכלכלה – אוניברסיטת תל-אביב M. A ו-PhD בכלכלה – אוניברסיטת בר אילן LL.B – המרכז הבינתחומי - הרצליה
עיסוק בחמש השנים האחרונות	מנהלת בחברות בשליטת משפחת וינברג	עורך דין, ושותף במשרד ד"ר משה וינברג ושות' עורכי דין ונוטריונים[3]	עורך דין, ושותף במשרד ד"ר משה וינברג ושות' עורכי דין ונוטריונים[4]
תאגידים נוספים בהם מכהן כדירקטור	דירקטור במ.ו.א.ד. השקעות בע"מ, כרם (ר.ו.) – יזמות והתחדשות עירונית בע"מ, מ.ע.ג.ן – יעוץ וניהול נכסים בע"מ, ני-רח השקעות בע"מ, נ.מ.ו. השקעות בע"מ	דירקטור במ.ו.א.ד. השקעות בע"מ, כרם (ר.ו.) – יזמות והתחדשות עירונית בע"מ, מ.ע.ג.ן – יעוץ וניהול נכסים בע"מ, ני-רח השקעות בע"מ, ד"ר משה וינברג ושות', נאמנים בע"מ, וין-דור נכסים (יוון) בע"מ, וין-דור אחזקות (1992) בע"מ, נכסי מש.וי. בע"מ	--
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	בעלת שליטה בקבוצה ואשתו של ד"ר משה וינברג, אחד מבעלי השליטה בקבוצה	בעל שליטה בקבוצה ובעלה של נילי וינברג, אחת מבעלות השליטה בקבוצה	בנם של ד"ר משה וינברג וגב' נילי וינברג, בעלי השליטה בקבוצה
דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	לא	לא	כן

יצוין כי עד לא יאוחר משלושה חודשים מהמועד שבו תהפוך החברה לחברה ציבורית, בכוונת החברה לפעול למינוי דירקטורים חיצוניים, בהתאם להוראות סימן ה' לפרק הראשון לחלק השישי של חוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות").

---

[1] בנם של בעלי השליטה בקבוצה, ד"ר משה וינברג והגב' נילי וינברג (המכהנת גם כדירקטורית ומנכ"לית בחברה כמפורט לעיל).

[2] טרם מועד ההנפקה, הועסקה בחברת מ.ע.ג.ן, חברה קשורה של החברה המצויה בשליטת בעלי השליטה בחברה. העסקתה זו במ.ע.ג.ן צפויה להסתיים במועד השלמת ההנפקה (ככל שתושלם).

[3] משרד בבעלותו של ד"ר משה וינברג, בעל שליטה בקבוצה (כמפורט בפרק 3 לתשקיף).

[4] משרד בבעלות אביו של וינברג, ד"ר משה וינברג, בעל שליטה בקבוצה (כמפורט בפרק 3 לתשקיף).

7.2 **נושאי משרה בכירה נוספים (שאינם דירקטורים)**

למועד הגשת טיוטת התשקיף, אין לחברה נושאי משרה (שאינם דירקטורים) נוספים.

7.3 **דירקטורים חיצוניים ומבקר פנים**

החברה תפעל למינוי דירקטורים חיצוניים ומבקר פנים לחברה, כנדרש ובהתאם להוראות חוק החברות ולתקנות מכוחו.

7.4 **מורשה חתימה עצמאי**

נכון למועד התשקיף, לחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

7.5 **פרטים נוספים**

עורכי דין התשקיף: **גולדפרב זליגמן ושות', עורכי דין**

רחוב יגאל אלון 98, תל-אביב

רואי החשבון של החברה: **הורוביץ עידן סבו טבת כהן טבח רואי חשבון (Baker Tilly Israel)**

משרדה הרשום של החברה: דרך בגין 82, תל-אביב, מיקוד 6713829

7.6 **הוראות תקנון ההתאגדות של החברה המתייחסות לחברי הדירקטוריון**

להוראות תקנון החברה בדבר המספר המרבי והמזערי של הדירקטורים בחברה, דרכי מינויים או בחירתם, משך כהונתם, מילוי מקומם, סיום כהונתם, שכרם ומינוי ועדות של הדירקטוריון והסמכויות שניתן להעניק להן, ראה תקנון החברה בנוסח המצורף כ**נספח א'** לפרק 4 לתשקיף.

לעניין הסדרים לפי חוק החברות בנוגע לדירקטוריון החברה, הקבועים בתקנון החברה, ראה פרק 4 לתשקיף.

פרק 8 - בעלי עניין בחברה

8.1 <u>תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה</u>

להלן נתונים אודות התגמולים שניתנו על-ידי החברה בשנים 2019, 2020 ו-2021 ובששת החודשים של שנת 2022 שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022, כפי שהוכרו בדוחותיה הכספיים (פרופורמה) של החברה, ביחס לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה[1] או בתאגיד בשליטתה,[2] בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטתה; לכל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה עצמה (שאינו נמנה על מקבלי התגמולים הגבוהים ביותר הנזכרים לעיל); ולכל בעל עניין בחברה (שאינו נמנה על מקבלי התגמולים הגבוהים ביותר הנזכרים לעיל), למעט חברה בת של החברה, שהתגמולים ניתנו לו על-ידי החברה או על-ידי תאגיד בשליטתה, בקשר עם שירותים שנתן כבעל תפקיד בחברה או בתאגיד בשליטתה. לפירוט בדבר תנאי העסקה של נושאי המשרה – ראה כמפורט בסעיף 8.1.1 להלן.

[א] <u>תגמולים שניתנו בתקופה של שישה (6) חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 (באלפי ש"ח)</u>[(*)]:

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים בעבור שירותים								תגמולים אחרים			סה"כ
שם	תפקיד	היקף משרה (%)	שיעור החזקה בהון התאגיד (%)	שכר (**)	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	אחר	ריבית	רכב	דמי שכירות		
חמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בחברה בשליטתה															
נילי וינברג	מנכ"לית	100%	50	300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	300

(*) סכומי התגמולים מוצגים במונחי עלות לחברה. הנתונים הינם נתוני פרופורמה ביחס לתקופות רלוונטיות קודמות. לפירוט נוסף – ראה הערת שוליים 1.
(**) רכיב השכר הנקוב בטבלה מהווה את העלות הכוללת של השכר, לרבות משכורת, הפרשות סוציאליות, נשיאה בעלויות רכב וטלפון, ותנאים נלווים כמקובל בחברה.
(***) בהנחת עמידה ב-100% מהיעדים המדידים אשר יקבעו בעתיד על-ידי ועדת התגמול היה משולם סכום נוסף של 300 אלפי ש"ח (עלות מעביד של 6 משכורות) בחישוב שנתי.

[ב] <u>תגמולים בשנת 2021 (באלפי ש"ח)</u>[(*)]:

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים בעבור שירותים								תגמולים אחרים			סה"כ
שם	תפקיד	היקף משרה (%)	שיעור החזקה בהון התאגיד (%)	שכר (**)	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	אחר	ריבית	רכב	דמי שכירות		
חמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בחברה בשליטתה															
נילי וינברג	מנכ"לית	100	50	600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	600

(*) סכומי התגמולים מוצגים במונחי עלות לחברה. הנתונים הינם נתוני פרופורמה ביחס לתקופות רלוונטיות קודמות. לפירוט נוסף – ראה הערת שוליים 1.
(**) רכיב השכר הנקוב בטבלה מהווה את העלות הכוללת של השכר, לרבות משכורת, הפרשות סוציאליות, נשיאה בעלויות רכב וטלפון, ותנאים נלווים כמקובל בחברה.
(***) בהנחת עמידה ב-100% מהיעדים המדידים אשר יקבעו בעתיד על-ידי ועדת התגמול היה משולם סכום נוסף של 300 אלפי ש"ח (עלות מעביד של 6 משכורות).

---

[1] לפירוט אודות נתוני פרופורמה בהנחה כי הסכם העסקתה העדכני של הגב' וינברג, היה משתקף בדוחות הכספיים לתקופות רלוונטיות קודמות, ראה ביאורים 1ג ו-1.ב.11 לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2022, 31 בדצמבר 2021 וליום 31 לדצמבר 2020.

[2] בהתייחס לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה במועד הרלוונטי.

[ג] תגמולים בשנת 2020 (באלפי ש"ח)(*):

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים בעבור שירותים								תגמולים אחרים			סה"כ
שם	תפקיד	היקף משרה (%)	שיעור החזקה בהון התאגיד (%)	שכר (**)	מענק	תשלום מבוסס אופציות	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	רכב	ריבית	דמי שכירות	אחר		
חמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בחברה בשליטתה															
נילי וינברג	מנכ"לית	100	50	600	-	-	-	-	-	-	-	-	-		600

(*) סכומי התגמולים מוצגים במונחי עלות לחברה. הנתונים הינם נתוני פרופורמה ביחס תקופות רלוונטיות קודמות. לפירוט נוסף – ראה הערת שוליים 1.
(**) רכיב השכר הנקוב בטבלה מהווה את העלות הכוללת של השכר, לרבות משכורת, הפרשות סוציאליות, נשיאה בעלויות רכב וטלפון, ותנאים נלווים כמקובל בחברה.
(***) בהנחת עמידה ב-100% מהיעדים המדידים אשר יקבעו בעתיד על ידי ועדת התגמול היה משולם סכום נוסף של 300 אלפי ש"ח (עלות מעביד של 6 משכורות).

[ד] תגמולים בשנת 2019 (באלפי ש"ח)(*):

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים בעבור שירותים								תגמולים אחרים			סה"כ
שם	תפקיד	היקף משרה (%)	שיעור החזקה בהון התאגיד (%)	שכר (**)	מענק (***)	תשלום מבוסס אופציות	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	רכב	ריבית	דמי שכירות	אחר		
חמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בחברה בשליטתה															
נילי וינברג	מנכ"לית	100	50	600	-	-	-	-	-	-	-	-	-		600

(*) סכומי התגמולים מוצגים במונחי עלות לחברה. הנתונים הינם נתוני פרופורמה ביחס תקופות רלוונטיות קודמות. לפירוט נוסף – ראה הערת שוליים 1.
(**) רכיב השכר הנקוב בטבלה מהווה את העלות הכוללת של השכר, לרבות משכורת, הפרשות סוציאליות, נשיאה בעלויות רכב וטלפון, ותנאים נלווים כמקובל בחברה.
(***) בהנחת עמידה ב-100% מהיעדים המדידים אשר יקבעו בעתיד על-ידי ועדת התגמול היה משולם סכום נוסף של 300 אלפי ש"ח (עלות מעביד של 6 משכורות).

<u>עיקרי פרטי ההתקשרויות עם נושאי משרה בכירה ובעלי ענין בחברה</u>

<u>עיקרי תנאי העסקתה של גב' נילי וינברג - מנכ"לית החברה</u>

טרם ההנפקה ובמהלך תקופה של כ-35 שנים, כיהנה הגב' וינברג כמנכ"לית החברה וזאת ללא תמורה בגין תפקידה כאמור.

בחודש __ 2022, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית, בכפוף להשלמת ההנפקה על-פי תשקיף זה, את תנאי העסקתה של הגב' וינברג בגין תפקידה כמנכ"לית החברה. בהתאם לתנאי העסקתה, זכאית גב' וינברג לשכר חודשי בסך של 40 אלפי ש"ח (לא צמוד) וכן לתנאים הסוציאליים הקבועים בדין, לרבות 22 ימי חופשה שנתית (הניתנים לצבירה עד ל-55 ימים), ימי מחלה (30 ימי מחלה לשנה הניתנים לצבירה (בתשלום לפי המשכורת הכוללת בלבד) ודמי הבראה (עבור 14 ימי הבראה בשנה), הפרשות לביטוח מנהלים או קרן פנסיה, קרן השתלמות, טלפון (הוצאות החזקה ושימוש בטלפון ביתי ובטלפון נייד), החזר הוצאות אש"ל בארץ ובחו"ל (על-פי נהלי החברה ובהתאם לסכומים החלים בחברה מעת לעת), רכב בהתאם למדיניות החברה או מימון החזקה מלאה של רכב פרטי, החזרי הוצאות וכן שווי ארוחות כמקובל בחברה מעת לעת, וכן לתנאים המפורטים להלן:

הסכם העסקתה של גב' וינברג הינו לתקופה של 36 חודשים וכל אחד מהצדדים להסכם רשאי להודיע לצד השני על סיום ההתקשרות בכפוף להודעה מוקדמת בכתב ומראש בת 90 ימים (למעט בנסיבות חמורות המפורטות בהסכם ההעסקה, אשר בנסיבות אלו הסיום יהיה ללא הודעה מוקדמת ו/או תשלום בגינה), אשר במהלכם רשאית החברה לבחור האם להמשיך ולהעסיקה בפועל בחברה למשך חלק או כל תקופת ההודעה המוקדמת או, לשלם לה בעבור תקופת ההודעה המוקדמת (חלף המשך העסקתה כאמור).

הסכם ההעסקה כולל מספר התחייבויות של גב' וינברג כלפי החברה לרבות בדבר סודיות, איסור שידול, הגנה על קניין רוחני וכן התחייבות להימנע מתחרות בחברה למשך פרק זמן של 12 חודשים לאחר סיום יחסי עובד-מעסיק.

גב' וינברג תהא זכאית לתקופת הסתגלות ולמענק פרישה (לרבות התנאים הנלווים להם גב' וינברג זכאית במהלך תקופת עבודתה) בגובה של 3 משכורות.

כמו כן, גב' וינברג תהא זכאית למענק שנתי בהתאם לעמידה ביעדים מדידים שייקבעו על-ידי ועדת התגמול, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, עד לסכום של שש (6) משכורות חודשיות (ולחלק יחסי בהתאם לעמידה חלקית בכפוף לאישור דירקטוריון החברה).

גב' וינברג תהא זכאית למענק בשיקול דעת שיוענק פעם בשנה, עד לסכום של שלוש (3) משכורות חודשיות ויאושר על-ידי האסיפה הכללית ברוב הנדרש.

האסיפה הכללית של החברה תאשר קביעה פרטנית של יעדים מדידים מתוך היעדים הקבועים במדיניות התגמול ואת המשקלות המדויקים של כל אחד מהם. המענקים אשר יוגדרו על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון לגב' וינברג, יאושרו על-ידי האסיפה הכללית ברוב הנדרש.

לאור נתונים השוואתיים כפי שהוצגו בפני הדירקטוריון טרם אישור ההתקשרות, ובין היתר, בהתחשב בניסיונה, בכישוריה המקצועיים, העסקיים והניהוליים של הגב' וינברג, וכן, בהתחשב בגודלה של החברה, הענף בו היא פועלת והיקף פעילותה, סבורים חברי הדירקטוריון כי תנאי ההתקשרות ביחס

לחברה הינם מקובלים וסבירים. דירקטוריון החברה בחן ומצא כי תנאי התגמול תואמים את מדיניות התגמול של החברה.[3]

לפירוט אודות נתוני הפרופורמה בגין שכרה כאמור, ראה כמפורט בסעיף 8.1 לעיל וביאורים 1.ג. ו-1.ב.11 לדוחותיה הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2019, 2020 ו-2021 (בהתאמה).

8.2 **<u>מדיניות התגמול</u>**[4]

ביום ___ ב___ 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה), את מדיניות התגמול של החברה המצ"ב כ**<u>נספח א'</u>** לפרק זה, וזאת בהתאם להוראות תקנה 1 לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), התשע"ג-2013, לפיה, מדיניות תגמול המתוארת בתשקיף של תאגיד מדווח המציע לראשונה ניירות ערך שלו לציבור, תיחשב כמדיניות תגמול שנקבעה לפי סעיף 267א לחוק החברות ותהא טעונה אישור רק בחלוף חמש (5) שנים מהמועד בו הפך התאגיד לתאגיד מדווח.

8.3 **<u>תגמולים לכל בעל עניין בחברה (שאינו נמנה על מקבלי התגמולים הגבוהים ביותר הנזכרים לעיל), למעט חברה בת של החברה, שהתגמולים ניתנו לו על-ידי החברה או על-ידי תאגיד בשליטתה, בקשר עם שירותים שנתן כבעל תפקיד בחברה או בתאגיד בשליטתה</u>**

8.3.1 <u>גמול דירקטורים</u>

נכון למועד התשקיף, החברה לא שילמה גמול כלשהו לדירקטורים המכהנים בגין תפקידם כאמור.

החל ממועד השלמת ההצעה על-פי תשקיף זה, ובכפוף להשלמתה (וכל עוד לא יוחלט אחרת באופן הנדרש על-פי דין), הגמול לו יהיו זכאים כלל חברי הדירקטוריון המכהנים בדירקטוריון ואשר יכהנו בו בעתיד, כפי שיהיו מעת לעת, יהיה הגמול השנתי וגמול ההשתתפות בהתאם ל-"סכום הקבוע" בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("**תקנות הגמול**"), כפי שיעודכנו מעת לעת, תוך הפרדה בין דירקטור שהינו מומחה לבין שאינו מומחה בהתאם לתקנות כאמור. הדירקטורים יהיו רשאים להמחות את הגמול לו הם זכאים בגין כהונתם לגורמים אחרים, לרבות בעלי שליטה ו/או בעלי עניין, בהתאם לשיקול דעתם.

8.3.2 כלל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, לרבות דירקטורים שהינם בעלי עניין בחברה ו/או קרוביהם ו/או מי מטעמם, וכן כלל נושאי המשרה בחברה, לרבות מנכ"ל החברה, כפי שיהיו מעת לעת, זכאים לביטוח אחריות נושאי משרה, כתבי שיפוי וכתבי פטור, בתנאים אחידים לנושאי המשרה. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.5 לתשקיף.

8.4 **<u>עסקאות עם בעל עניין או שלבעל העניין יש בהן עניין אישי</u>**

להלן פרטים, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש עניין אישי באישורן, אשר החברה, חברות בשליטתה או חברות קשורות שלה התקשרו בהן במהלך השנים 2019-2021 ועד סמוך למועד התשקיף, או במועד מוקדם יותר ושהן עדיין בתוקף במועד התשקיף (למעט עסקאות זניחות). עם כינונה של ועדת הביקורת, תקיים ועדת הביקורת את מחויבויותיה על-פי דין לרבות בחינת יישומן של עסקאות אשר אושרו עובר לפרסום תשקיף זה.

---

[3] מדיניות התגמול טרם אושרה עד למועד הגשת טיוטת תשקיף זו.

[4] כל הקצאת ניירות ערך בהתאם לתכנית האופציות תהיה כפופה לקבלת אישור הבורסה ולעמידה בהוראות תקנון הבורסה וההנחיות על-פיו, לרבות לעניין מחיר מזערי, כפי שתהיינה מעת לעת. בנוסף, כל אופציה שתוקצה בהתאם לתוכנית האופציות תהיה ניתנת למימוש למנייה אחת (בכפוף להתאמות), וכל המניות שתנבענה מ מימוש האופציות שיוקצו לפי תכנית האופציות, תרשמנה על שם החברה לרישומים.

8.4.1 <u>שינוי מבנה החברה</u>

לפירוט אודות שינוי מבנה החברה, ובכלל זה העברת נכסים מהחברה לבעלי השליטה ו/או חברות בשליטתם וכן, מבעלי השליטה ו/או חברות בשליטתם לחברה – ראה כמפורט 6.1.3 לתשקיף.

8.4.2 <u>תיחום פעילות</u>

לפירוט אודות הסדר תיחום הפעילות בין החברה לבעלי השליטה בה – ראה סעיף 6.1.4 לפרק 6 לתשקיף.

8.4.3 <u>הסכם למתן שירותים של החברה עם מ.ע.ג.ן</u>[5]

טרם מועד התשקיף, העניקה מ.ע.ג.ן, חברה בשליטת בעלי השליטה בחברה[6] ("**מ.ע.ג.ן**" או "**חברת הניהול**"), שירותי ניהול ל-4 פרויקטים של החברה וזאת בתמורה לסכום חודשי קבוע אשר אינו מהותי לחברה. לפירוט אודות דמי שירותי הניהול בתקופות רלוונטיות, ראה כמפורט בטבלה להלן בסעיף זה.

במהלך חודש ____ 2022, אישרו האורגנים הרלוונטיים את התקשרותה של החברה עם מ.ע.ג.ן, בהסכם למתן שירותים, לפיו תעניק מ.ע.ג.ן לחברה את שירותי הניהול ושירותים מקצועיים בקשר עם ביצוע פרויקטים ושירותי אחזקת נכסים ואחזקה שוטפת של נכסי החברה, לרבות באמצעות צוות עובדיה של מ.ע.ג.ן[7] כמפורט להלן.[8] מ.ע.ג.ן תעניק לחברה את שירותי הניהול ושירותי אחזקת הנכסים לכל הפרויקטים בששת נכסי החברה (לפרטים אודות נכסי החברה והפרויקטים לגביהם ראו סעיף 6.7.14.2 לתשקיף (בפרק זה: "**הפרויקטים**")). מ.ע.ג.ן תשמש כזרוע ביצועית הן לשירותי הניהול והן לשירותי האחזקה אותן תצטרך החברה. במסגרת כך, מ.ע.ג.ן תתקשר גם עם צדדים שלישיים שיספקו שירותים לחברה ותגבה דמי ניהול שייגזרו מעלות השירות כמפורט להלן.

ההסכם למתן שירותים יכנס לתוקפו בכפוף להשלמת ההנפקה ולמשך תקופה של 60 חודשים ממועד ההתקשרות בהסכם. עם סיום תקופת ההסכם, הוא ימשיך לחול על פרויקטים ונכסים של החברה הנמצאים כבר בניהולה של מ.ע.ג.ן.

התקשרות עתידית בקשר עם נכסים עתידיים אותם תחזיק החברה, תובא לאישור האורגנים המוסמכים, בהתאם להוראות הדין.

נכון למועד התשקיף, פרויקט בני ברק קיבל היתר בניה ומ.ע.ג.ן מנהלת משא ומתן מתקדם עם קבלן ראשי, לחתימת הסכם פאושלי "עד מפתח" לביצוע הפרויקט, במחיר של כ-30.8 מיליוני ש"ח בצירוף מע"מ. ממחיר זה ייגזרו דמי הניהול שצפויה מ.ע.ג.ן לקבל.

[א] **<u>שירותי הניהול</u>**

שירותי הניהול אשר תעניק מ.ע.ג.ן לחברה הינם בקשר עם ביצוע פרויקטים אשר מצויים/יהיו מצויים בבעלות החברה, כוללים, בין היתר: (א) אחריות מ.ע.ג.ן על תכנון, פיקוח, ניהול וביצוע של הפרויקטים באמצעות אנשי מקצוע שתשכור; (ב) ניהול

---

[5] הסכם שירותי הניהול טרם נחתם למועד הגשת טיוטת תשקיף זו.

[6] מ.ע.ג.ן מצויה בשליטת בעלי השליטה בחברה ומוחזקת על ידם בשיעור של כ-80%, כאשר יתרת הונה המונפק והנפרע (כ-20%) מוחזק על-ידי ד"ר גיא וינברג, בנם של בעלי השליטה ויו"ר הדירקטוריון של החברה. לפירוט אודות ד"ר וינברג – ראה כמפורט בפרק 7 לתשקיף.

[7] יובהר כי עובדים ונושאי משרה במ.ע.ג.ן אשר באמצעותם יועמדו השירותים לחברה לא יהיו מועסקים על-ידי החברה והתגמול שישולם להם בגין שירותיהם לא ישולם להם על-ידי החברה.

[8] נכון למועד טיוטה זו, טרם הושלם המשא ומתן בדבר תנאי הסכם השירותים.

הפרויקטים ועבודות הבנייה שבמסגרתם עד לסיומם; (ג) התקשרות עם אנשי מקצוע וכל ספקי המשנה (מתכננים, מהנדסים, יועצים מקצועיים, אדריכלים, קבלנים, קבלני משנה, מפקחים, בעלי מלאכה מיומנים ומקצועיים, גורמים מבטחים, ספקים, בעלי מקצוע רלוונטיים נוספים וכיו"ב) המתאימים והנדרשים לביצוע הפרויקטים והשלמת עבודות הבנייה במסגרתם; (ד) אחריות להתקשרות עם גורם פיננסי לצורך קבלת אשראי למימון ביצוע הפרויקטים השונים; (ה) אחריות לאספקתם השוטפת של חומרים, ציוד, כוח אדם ועובדים שיהיו דרושים לצורך ביצוע הפרויקטים; (ו) אחריות לפינוי כל השוכרים (ככל שישנם) בבניינים המצויים בפרויקטים, לרבות השוכרים החופשיים ו/או המוגנים ונקיטה במידת הצורך, וככל שיידרש, בכל הליך חוקי הדרוש לפינויים וכן אחריות להתנהלות מול כל יתר בעלי הזכויות הרשומים בבניינים/בפרויקטים (ככל שישנם) ו/או קבלת אישורים מטעמם במידת הצורך לשם קידום הפרויקטים ("**שירותי הניהול**").

יובהר כי, מ.ע.ג.ן עשויה, בשל צרכי החברה כפי שיהיו מעת לעת, להידרש לשירותים מצדדים שלישיים שאינם קשורים למ.ע.ג.ן ו/או לחברה.

<u>תמורת שירותי הניהול</u>

בתמורה לביצוע שירותי הניהול, מ.ע.ג.ן תהא זכאית ל-7.5% מתוך העלות הכוללת של ביצוע כל פרויקט, קרי היקף כל ההשקעה והבנייה הכרוכות בהקמת הפרויקט. החברה תשלם למ.ע.ג.ן עבור כל שירותי הניהול שיינתנו בקשר לכל פרויקט/נכס, דמי ניהול חודשיים, עבור כל חודש של עבודתה בסך של 7,500 ש"ח (כולל מע"מ) ("**דמי הניהול החודשיים**"). דמי הניהול החודשיים יהוו סכום חודשי קבוע אשר ישולם למ.ע.ג.ן על-ידי החברה, וזאת בין אם בחודש הרלוונטי מ.ע.ג.ן העניקה שירותי ניהול לחברה ובין אם לאו. כך שבמועד השלמת של כל פרויקט, תתבצע התחשבנות בין החברה למ.ע.ג.ן, וזאת באופן שאם סך דמי הניהול החודשיים ששולמו למ.ע.ג.ן בפועל על-ידי החברה יהא נמוך מ-7.5% מהעלות הכוללת של ביצוע הפרויקט, אזי תשלים החברה ותשלם את ההפרש הנדרש למ.ע.ג.ן, ואם סך דמי הניהול החודשיים, כאמור לעיל, יהא גבוה מ-7.5% מהעלות הכוללת של ביצוע הפרויקט, אזי החברה לא תהא זכאית להשבת הסכום ששולם בגין ההפרש ו/או כל חלק ממנו. החברה לא תשלם בגין שירותי ניהול מעבר לקבוע בהסכם שירותי הניהול.

[ב] **<u>שירותי האחזקה</u>**

שירותי אחזקת הנכסים עבור נכסי החברה - כוללים, שירותי אחזקה שוטפת ותפעול שוטף של נכסי החברה (לרבות תיקונים, שיפוצים וכיו"ב), וזאת לרבות באמצעות צוות עובדיה של מ.ע.ג.ן ("**שירותי האחזקה**").

<u>תמורת שירותי האחזקה</u>

בתמורה לביצוע שירותי אחזקת הנכסים בגין כל אחד משש הנכסים, תשלם החברה למ.ע.ג.ן, תמורה שתיקבע לפי החיוב השעתי הנהוג והמקובל במ.ע.ג.ן לעניין מתן שירותי אחזקה. נכון למועד התשקיף, תעריף האחזקה השעתי של מ.ע.ג.ן הינו 142-215 ש"ח (לא כולל מע"מ), בהתאם לעובד הספציפי שמבצע את העבודה.

החברה סבורה כי התשלומים בתמורה לשירותי הניהול ושירותי האחזקה, כאמור לעיל, מהווים תמורה הוגנת הן ביחס לתעריפי מ.ע.ג.ן מול צדדים שלישיים והן ביחס למכלול השירותים הניתנים לחברה במסגרת ההסכם למתן שירותים, אם לא למעלה מכך, זאת בשים לב לגודל החברה, היקף השירותים שיועמדו לחברה, מורכבות עסקיה, איכות השירותים ועלות העסקתם של עובדי מ.ע.ג.ן אשר באמצעותם יועמדו שירותי הניהול והאחזקה לחברה. כן יובהר כי

התמורה הכוללת משולמת למ.ע.ג.ן במישרין ולא לעובדי מ.ע.ג.ן אשר באמצעותם יועמדו שירותי הניהול והאחזקה.

החברה צופה, כי בגין שירותי האחזקה ממ.ע.ג.ן. היא תידרש לכ-400 שעות שנתיות בממוצע לפרויקט ובהתאם לתעריפי מ.ע.ג.ן כפי שיהיו מעת לעת.[9]

יובהר כי, כחלק מפעולות ההשבחה אותן מבצעת החברה, מוחלפות דירות ישנות בדירות חדשות. היקף הטיפול השוטף בדירה ישנה לעומת דירה חדשה שונה, על כן, הערכות החברה בנוגע להיקף השעות הצפוי ממ.ע.ג.ן מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.

להלן פרטים אודות התשלומים שהיו משולמים, פרופורמה, אילו תנאי הסכם שירותי הניהול, כאמור בסעיף 8.4.3 לעיל, היו חלים בשנים שהסתיימו ב-31 בדצמבר 2019, 2020 ו-2021 ובששת החודשים של שנת 2022 שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022,_וכן פרטים אודות התשלומים ששולמו בפועל למ.ע.ג.ן בתקופות האמורות לעיל (באלפי ש"ח):

	לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2022		לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	
	תשלומי פרופורמה	התשלומים בפועל	תשלומי פרופורמה	התשלומים בפועל	תשלומי פרופורמה	התשלומים בפועל	תשלומי פרופורמה	התשלומים בפועל
תמורת שירותי האחזקה	232	232	310	310	454	454	247	247
תמורת שירותי הניהול	270	-	540	-	540	-	540	-

תמורת שירותי הניהול כוללת סכומי מינימום הכוללים רק את דמי הניהול החודשיים.

להלן הערכת החברה בקשר עם התשלומים למ.ע.ג.ן עד להשלמת כל אחד מהפרויקטים הקיימים במועד התשקיף (באלפי ש"ח):

פרויקט	עלות צפויה	
	ניהול	אחזקה
בני ברק	3,000	0
אידלסון	1,500	100
מזא"ה	2,500	100
נחמני	2,500	100
קרקע בגבעת זאב	4,500	0
תל השומר	3,000	0

יצוין כי, סטייה מעל 10% מהעלות הצפויה לפי הטבלה לעיל (בין אם בקשר לשירותי ניהול ובין אם בקשר לשירותי תחזוקה), תהא כפופה לאישור ועדת הביקורת של החברה וסטייה של מעל 20% מהעלות הצפויה לפי הטבלה לעיל, תהא כפופה לאישור האורגנים הרלוונטיים לרבות האסיפה הכללית של החברה.

מובהר כי, בעסקאות קומבינציה בהם תהיה מעורבת החברה (בין כיזם ובין כבעלת הקרקע), עקרונות ההתקשרות עם מ.ע.ג.ן יחולו בהתאם לאמור בהסכם, כאשר תמורת שירותי הניהול תחושב בהתאם לשווי שירותי הבניה בעסקת הקומבינציה, כפי ששווי זה יקבע על-ידי רשות המיסים באותה עסקה.

הערכות החברה בנוגע לתשלומים הצפויים למ.ע.ג.ן מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על המידע הקיים בחברה, על ניסיונה והערכותיה בקשר לשוק הנדל"ן, נכון למועד התשקיף, אך אין כל ודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מעלויות בלתי צפויות ו/או התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 6.12 לתשקיף זה.

[9] תקרת עדכון תעריפי מ.ע.ג.ן לא תעלה על הצמדה למדד המחירים לצרכן בתוספת 5% בשנה.

8.4.4 <u>שירותי ייעוץ משפטי מבעל שליטה</u>[10]

החל מהיווסדה, קיבלה החברה שירותים משפטיים בכל העניינים הקשורים לתחום פעילותה, ממשרד ד"ר משה וינברג ושות', עורכי דין ונוטריונים ("**משרד וינברג**"), משרד עורכי דין בבעלות ד"ר משה וינברג, מבעלי השליטה בחברה. בגין שירותים אלו שילמה החברה למשרד וינברג בשנים 2019, 2020 ו-2021 וכן עד בסמוך למועד פרסום התשקיף סך של 475 אלפי ש"ח, 428 אלפי ש"ח, 485 אלפי ש"ח, בהתאמה. לפירוט נוסף ראה כמפורט בטבלה להלן.

במהלך חודש _____ 2022[11] אישרו האורגנים הרלוונטיים של החברה (כפוף להשלמת ההנפקה) את התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותים משפטים בקשר לתחום הנדל"ן, ממשרד וינברג, לפיו יעניק משרד וינברג שירותים משפטיים לחברה, בכל ענייניה ובקשר עם כל פרוייקטי הנדל"ן של החברה (קרי, שירותים משפטים בקשר לפרויקטים בתחום הנדל"ן אשר העיסוק בהם החל טרם או לאחר החתימה על הסכם זה) וזאת למשך תקופה של 5 שנים מיום הפיכתה של החברה לציבורית (ובכפוף לכך).[12] יצוין כי, ועדת הביקורת של החברה תבחן כל שנה את תנאי ההתקשרות עם משרד וינברג.

ההסכם לקבלת שירותים משפטיים יתחדש מאליו, לתקופות נוספות של 24 חודשים (בכפוף לאישור ועדת הביקורת ולהליך תחרותי שתנהל ועדת הביקורת), מדי פעם בפעם, אלא אם הודיע מי מהצדדים לצד השני בכתב, 120 יום לפני יום סיום ההסכם, כי אינו מעוניין בחידוש ההסכם לתקופה נוספת.

בהתאם לתנאי ההסכם, החברה מחויבת לפנות ראשית למשרד וינברג לצורך קבלת השירותים המשפטיים כאמור.

על-פי מתווה תשלום התמורה, בכל הנוגע לשכר טרחה בגין עבודה, עבור הטיפול הכולל בכל פרויקט, החברה תשלם למשרד וינברג שכר טרחה כמפורט להלן ולפי החלוקה הבאה:

סוג השירותים המשפטיים	התמורה בגינם
עבודה שוטפת	תשלום על בסיס שעות עבודה[13] – 50% ממכפלת שעות העבודה בתעריף הרלוונטי ("**הנחת התעריף**") (לא כולל מע"מ). על כך תינתן ההנחה הגורפת שלהלן.
	תשלום על בסיס שווי מימוש[14] - 4% משווי זכויות החברה עם מימוש הפרויקט (לא כולל מע"מ). על כך תינתן ההנחה הגורפת שלהלן.
מכירת יחידות מבונות[15]	1.5% מן התמורה החוזית הכוללת (לא כולל מע"מ)

[10] הסכם שירותי הניהול טרם נחתם למועד הגשת טיוטת תשקיף זו.

[11] טרם נחתם נכון למועד הגשת טיוטת התשקיף.

[12] יובהר כי, בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות, עסקה זו תובא מחדש לבחינה ולאישור של האורגנים המוסמכים בחברה בתום תקופה של 3 שנים.

[13] נכון למועד התשקיף, התעריף השעתי לשותף במשרד וינברג הינו כ-1,200-1,500 ש"ח ושל עורך דין שכיר הינו כ-700-1,000 ש"ח, בהתאם לשותף/עורך הדין הספציפי.

[14] הגדרת "מימוש" תקבע בהתאם לאופי העבודה המשפטית הנדרשת על-ידי משרד וינברג. לדוגמה: במקרה שמשרד וינברג יישכר לשם ליווי פרויקט בניה – ה"מימוש" הנו קבלת טופס 4 ומחיר המימוש במצב זה ייקבע בהסכמה, וככל שלא תהא כזו – בהתאם לשמאות שתערך על-ידי שמאי מוסכם; במקרה של עסקת מכר – חתימת הסכם מכר ומחיר המימוש במצב זה ייקבע מחיר המכירה; במקרה של עסקת קומבינציה – חתימת הסכם הקומבינציה ומחיר המימוש במצב זה ייקבע בהסכמה, וככל שלא תהא כזו – בהתאם לשמאות שתערך על-ידי שמאי מוסכם; במקרה של פעילות תכנונית (כגון שינוי ייעוד) – במועד אישור הפעילות התכנונית על-ידי הרשות הרלבנטית ומחיר המימוש במצב זה ייקבע בהסכמה, וככל שלא תהא כזו – בהתאם לשמאות שיציג שמאי מוסכם וכיו"ב. יובהר כי, לצורך חישוב תמורת המימוש, בחינת אירוע המימוש תהא בקשר לכל אירוע מימוש בנפרד ואינה מצטברת, כך שההשבחה בגין אירוע מימוש א' (שבגינה כבר שולמה תמורה) לא תילקח בחשבון לצורך חישוב אירוע מימוש ב' (קרי, לא תשולם כפל תמורה – תמורות ישולמו כנגזרת מאירועי המימוש).

[15] במקרה של מכירת יחידות מבונות, משרד וינברג יטפל בעריכת ההסכם מטעם החברה ו/או רישום בית משותף (ככל ויהיה) ו/או רישום היחידות (ככל שיהיו) על שם הרוכשים בלשכת רישום המקרקעין, וזאת בנוסף לשכר הטרחה בגין עבודה שוטפת (על בסיס שעות עבודה ועל בסיס שווי המימוש).

שכירות ביחידות הפרויקטים[16]	חודש שכירות אחד (כולל דמי ניהול ותשלומים נלווים אחרים) (לא כולל מע"מ)[17]

להלן תובא דוגמה מספרית, לשם המחשה:

משרד וינברג עבד על פרויקט מסוים כ-100 שעות, לפי תעריף שעתי ממוצע של 800 ש"ח לשעה, ושווי המימוש של זכויות החברה הנו כ-10,000 אלפי ש"ח.

התשלום בגין עבודה שוטפת יהיה תשלום על בסיס שעות עבודה בסך 30,000 ש"ח (100 שעות * 800 ש"ח * 50% * 75% לאחר הנחה, בצירוף תשלום על בסיס שווי מימוש בסך 300,000 ש"ח (10,000 ש"ח * 4% * 75% לאחר הנחה) ובסה"כ, כ-330,000 ש"ח.

נכון למועד התשקיף, מרבית הפרויקטים בהם פועלת החברה הינם בשלבי תכנון מוקדמים לפיכך קיים קושי לבצע הערכה של היקף השעות הצפוי בקשר עם הפרויקטים האמורים. ככל שיהיה תכנון מתקדם ותיווצר ודאות לגבי קבלת היתר הבנייה, החברה תתקצב את הפרויקט לרבות השירותים המשפטיים שיהיו כרוכים ביישומו. עם זאת, ראו בטבלה שלהלן את הסכומים שהיו משולמים אילו ההסכם היה בתוקף.

לאור מערכת היחסים המיוחדת בין החברה למשרד וינברג, החברה תקבל הנחה גורפת בגין שכר הטרחה המפורט לעיל עבור עבודה שוטפת בגובה של 25% ("**ההנחה הגורפת**" וביחד עם הנחת התעריף "**ההנחות**").

במקרה של סיום ההתקשרות בין החברה למשרד וינברג על-ידי החברה טרם השלמת כל אחד מהפרויקטים, יבוטלו ההנחות שניתנו לחברה באופן שבו החברה תשלם באופן מידי את מלוא שכר הטרחה בניכוי התמורה ששולמה לאחר ההנחות.

התשלום המופחת ששילמה החברה יצבור ריבית שנתית בשיעור של 4% והצמדה למדד המחירים לצרכן וזאת עד ליום תשלום מלוא שכר הטרחה.

על-פי ההסכם למתן שירותים משפטיים, התמורה תהא התשלום הכולל המלא והסופי עבור אספקת השירותים המשפטיים, והחברה לא תהא חייבת בתשלום סכומים נוספים כלשהם למשרד וינברג. התמורה תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס הינו המדד האחרון שפורסם טרם מועד חתימת ההסכם. בנוסף, החברה תשלום למשרד וינברג את הוצאותיו בקשר לביצוע השירותים המשפטיים (בסכומים לא מהותיים וכנגד חשבונות אשר יוגשו לחברה מעת לעת), קרי ההוצאות המקובלות אצל עו"ד כנסיעות, שליחויות, טלפונים, פקסים, בולים, צילומים וכן תשלומי אגרות, היטלים, מיסים, עלויות נוספות וכיוצ"ב, והכל בתוספת מע"מ על-פי כל דין.

להלן פרטים אודות התשלומים שהיו משולמים, פרופורמה, אילו תנאי הסכם השירותים המשפטיים כאמור בסעיף 8.4.4 לעיל, היו חלים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר בשנים 2019, 2020 ו-2021, וכן פרטים אודות התשלומים ששולמו בפועל למשרד וינברג בתקופות האמורות לעיל (באלפי ש"ח) (סכומים אלו אינם כוללים תשלום על בסיס שווי מימוש, מאחר והפרויקטים טרם הגיעו לכדי מימוש).

	לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2022		**לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021**		**לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020**		**לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019**	
	תשלומי פרופורמה	**התשלומים בפועל**	**תשלומי פרופורמה**	**התשלומים בפועל**	**תשלומי פרופורמה**	**התשלומים בפועל**	**תשלומי פרופורמה**	**התשלומים בפועל**
תשלומים עבור שירותים משפטיים	319	146	1,134	485	1,418	428	1,435	474

[16] משרד וינברג יטפל בעריכת הסכם השכירות מטעם החברה.

[17] וזאת בנוסף לשכר הטרחה הקבוע כאמור לעיל (על בסיס שעות עבודה ועל בסיס שווי המימוש).

השירותים המשפטיים שיוענקו לחברה על-ידי משרד וינברג, יהיו הן בקשר ל-6 נכסי החברה הקיימים והן בקשר לנכסים נוספים (אותם עשויה החברה לרכוש בעתיד) ויכללו, בין היתר, ייעוץ משפטי שוטף בתחום עסקי החברה, טיפול בעסקאות הקשורות בנכסים הנ"ל, לרבות בהסכמי מכר/רכישה/שכירות ובהסכמי התקשרות עם גורמים שונים לצורך הוצאתם לפועל של פרויקטים שונים, טיפול וליווי משפטי שוטף בכל הנדרש לצורך מימוש הפרויקטים בנכסי החברה הנ"ל, טיפול במחלוקות ו/או בסכסוכים עם שוכרים מוגנים ושוכרים חופשיים, טיפול משפטי בנושאי מיסוי, טיפול משפטי בנושא הליכי תכנון ובניה, טיפול ברישום זכויות בלשכת רישום המקרקעין, טיפול בהסדרת העברת השעבודים שהוטלו על נכסי החברה וטיפול בהליכים משפטיים מכל סוג בבתי המשפט ובמוסדות הממשלתיים ו/או העירוניים אשר יידרשו לחברה בגין פעילותה. הייצוג המשפטי על-ידי משרד וינברג, ככל שיידרש, יכלול את כל הכרוך בניהול ההליך המשפטי עד תומו, באותה הערכאה שלשמה התיק נמסר לטיפולו של המשרד וכן בהליך ערעור או בקשת רשות ערעור.

החברה צופה, כי תשלומים בגין השירותים המשפטיים שתידרש להם, בהנחה שלא ידרשו הליכי ליטיגציה מיוחדים (בין מול רשויות ובין למול צדדים שלישיים פרטיים) יהיו כ-800 אלפי ש"ח בממוצע בשנה לפרויקט ובהתאם לתעריפי משרד וינברג כפי שיהיו מעת לעת.[18]

הערכות החברה בנוגע לתשלומים הצפויים למשרד וינברג מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה ובדיקות שבוצעו על-ידה, אך אין כל ודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים שאינם בשליטת החברה, כגון תביעות בלתי צפויות כנגד החברה ו/או התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 6.12 לתשקיף זה.

8.4.5 <u>הסכם שכירות עם משרד וינברג</u>

בחודש יולי 2020 התקשרו החברה וחברה נוספת בשליטה מלאה של בעלי השליטה בחברה, עם משרד וינברג בהסכם שכירות בלתי מוגנת להשכרת חלק מהקומה הרביעית (כך שהחלק המושכר יהא כ-1,089 מ"ר מהקומה ששטחה כ-1,194 מ"ר) וכן 6 מחסנים ו-13 חניות בבניין המצוי בדרך מנחם בגין 82, תל-אביב ("**בית אופקים**") וזאת בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך כולל של 117 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ), צמוד למדד יוקר המחיה. תקופת השכירות הינה למשך 36 חודשים, עד ליום 31 ביולי 2023, ללא אופציית הארכה.

במסגרת הליך שינוי מבנה החברה, ובכפוף להשלמת ההנפקה, תועבר הבעלות של החברה בנכס המושכר לבעלי השליטה בחברה ו/או חברות בשליטתם, ובהתאם לכך יתוקן הסכם השכירות.

8.4.6 <u>הסכמי השכרת משרדים ומחסן עם מ.ע.ג.ן</u>

[א] <u>השכרת משרדים בבית אופקים</u>: בחודש אפריל 2021 התקשרה החברה עם מ.ע.ג.ן בהסכם שכירות בלתי מוגנת להשכרת משרד בחלק מהקומה הרביעית (כ-105 מ"ר) וכן מחסן ו-2 חניות בבית אופקים. בהסכם השכירות נקבע כי תנאיו חלים לתקופה של 36 חודשים, החל מיום 1 באוגוסט 2020 ועד ליום 31 ביולי 2023.[19] על-פי ההסכם, משלמת מ.ע.ג.ן דמי שכירות חודשיים (לא כולל מע"מ), בסך כולל של 13,300 ש"ח (צמוד למדד יוקר המחיה).[20]

---

[18] תקרת עדכון תעריפי משרד וינברג לא תעלה על הצמדה למדד המחירים לצרכן, בצירוף 5% בשנה.

[19] יובהר כי במהלך תקופה של כ-8 חודשים מתוך תקופת הסכם השכירות כאמור (קרי, החל מיום 1 באוגוסט 2020), נצבר חוב של מ.ע.ג.ן כלפי החברה בסך של 80 אלפי ש"ח ("**חוב העבר של מ.ע.ג.ן**").

[20] החל מדצמבר 2022, צפויה הפחתה בדמי השכירות האמורים לסך של כ-11,800 ש"ח.

[ב] <u>שכירות מחסן ברחוב נחמני</u>: מ.ע.ג.ן שוכרת מהחברה מחסן (בשטח של כ-40 מ״ר) הנמצא בקומת המרתף של בניין המצוי ברח׳ נחמני 64 (פינת מנחם בגין 27) תל אביב, וזאת בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך של 1,500 ש״ח (לא כולל מע״מ).

במסגרת הליך שינוי מבנה החברה, ובכפוף להשלמת ההנפקה, תועבר הבעלות של החברה בבית אופקים לבעלי השליטה בחברה ו/או חברות בשליטתם, ובהתאם לכך יתוקנו גם הסכמי השכירות של הנכסים המפורטים בסעיף זה לעיל.

תנאי הסכם השכירות הינם תנאי השוק, המחסן מושכר למ.ע.ג.ן למשך תקופה החל מיום 01.10.2020 ועד ליום 30.09.2025. כמו כן יובהר, כי כל אחד מהצדדים להסכם יהא רשאי להביא לידי ביטול ההסכם וסיום ההתקשרות, וזאת בכפוף למתן הודעה מוקדמת מראש בת 30 ימים לפחות.

8.4.7 <u>השכרת משרדי החברה מחברות בשליטת בעלי השליטה</u>:

בשנים האחרונות, משרדי החברה ממוקמים בקומה הרביעית בבית אופקים, כששטח של כ-42 מ״ר מתוך כל הקומה הרביעית משמש כמשרדי החברה. עד מועד השלמת הליך שינוי המבנה כמפורט בסעיף 8.6.6 [א], החברה תהיה הבעלים של חלק (מחצית) מהמשרד בקומה הרביעית בבית אופקים ועל כן, עד אז, תעשה שימוש עצמי בחלק מתוך הקומה המשמש כמשרדי החברה ואין צורך בהסכם שכירות לשכירת משרדים לחברה.

במסגרת הליך שינוי המבנה כאמור (ובכפוף להשלמתו), יועבר חלקה של החברה בבעלות על המשרד בקומה הרביעית בבית אופקים לחברה בבעלות בעלי השליטה ולכן החברה תצטרך לשכור את המשרד ששימש כמשרדה. בהתאם לכך, ביום __ 2022, התקשרו החברה וחברות בבעלותם של בעלי השליטה בהסכם שכירות אשר לפיו תשכור החברה את אותו המשרד המהווה חלק מהקומה הרביעית בבית אופקים בשטח הנ״ל, אשר ימשיך לשמש כמשרדיה של החברה. תנאי הסכם השכירות הינם תנאי השוק.

על-פי תנאי הסכם השכירות, משרדי החברה יושכרו לה למשך תקופה של 36 חודשים ובתמורה תשלם החברה דמי שכירות חודשיים בסך של כ-5,640 ש״ח (בתוספת מע״מ), צמודים למדד _____. יובהר, כי כל אחד מהצדדים להסכם יהא רשאי להביא לידי ביטול ההסכם וסיום ההתקשרות, וזאת בכפוף למתן הודעה מוקדמת בכתב ומראש בת 90 ימים.

8.4.8 <u>הלוואות מצדדים קשורים</u>:

החברה וישויות נוספות בבעלות בעלי השליטה בה נוטלות מעת לעת הלוואות מגופים פיננסיים לצורך מימון פעילותן השוטפת.

במקרים מסוימים הלוואות אלו מחולקות בין הישויות שבבעלות בעלי השליטה בחברה בחלקים שונים בהתאם לצרכים השוטפים של כל ישות, ובמקביל נערך הסכם BACK TO BACK בין החברה נוטלת ההלוואה לבין הישויות המקבלות (״**הסכם B2B**״). החזר ההלוואה מתבצע מחשבון החברה נוטלת ההלוואה, כאשר בכל פעם הישויות שאליהן חולקו הכספים במסגרת הסכמי B2B מחזירות את חלקן באופן יחסי בהתאם להסכם. לאחר שינוי המנה כאמור בסעיף 6.1.2, הסדירו החברות שלקחו חלק בשינוי המנה, החברה, ובעלי השליטה בה, את מערכת היחסים שלהם בקשר לנטילת מימון כאמור במסגרת הסכם המחאת החיובים, כאמור בסעיף 8.4.9 לתשקיף.

כמפורט בסעיף 6.8.4 לפרק 6 לתשקיף, העמידו בעלי השליטה לטובת החברה, מעת לעת ובין היתר, לצורך מימון רכישת נכסיה, הלוואות בעלים אשר יתרתן, בסמוך למועד התשקיף, עמדו

על סך של כ-_____ אלפי ש"ח ("**הלוואת הבעלים**"). לפירוט נוסף אודות הלוואות הבעלים - ראה כמפורט בביאור 4.ד.6 לדוחותיה הכספיים של החברה.

8.4.9 <u>הסכם המחאת חיובים</u>:

ביום __ 2022, התקשרה החברה עם בעלי השליטה בה בהסכם על-פיו תמחה החברה לבעלי השליטה בה את כל התחייבויותיה לגופים המממנים (למעט הליווי הפיננסי בפרויקט בני ברק) ואשר יתרתם למועד חתימת ההסכם הינה_____ אלפי ש"ח. ההסכם יכנס לתוקפו בכפוף להשלמת ההנפקה על-פי תשקיף זה. על-פי הסכם ההמחאה נקבע כי בעלי השליטה יישאו במלוא התחייבויותיה של החברה כלפי הגופים המממנים כאמור, כנגד העמדת הלוואת בעלים בסכום זהה.

כחלק מההסכם האמור, ישוחררו השעבודים והערבויות הרשומים על נכסי החברה (למעט בקשר ללווי הפיננסי של פרויקט בני ברק, כאמור לעיל) אשר הועמדו לטובת הגופים המממנים להבטחת התחייבויות החברה. בכוונת החברה לפרוע את מלוא הלוואות הבעלים, מיד בסמוך לאחר השלמת ההנפקה ובאמצעות שימוש בתמורת ההנפקה כמפורט בפרק 5 לתשקיף.[21]

8.4.10 <u>ערבויות בעלים</u>:

יצוין, כי מעת לעת העמידו בעלי השליטה ערבויות אישיות לטובת הבטחת התחייבויותיה של החברה על-פי הסכמי מימון עם מממנים חיצוניים בקשר עם רכישת נכסי החברה. לפירוט אודות הערבויות האמורות ראה כמפורט בסעיף 6.8.6 לפרק 6 לתשקיף. כמפורט בסעיף 6.8.4 לפרק 6 לתשקיף, על-פי ההסכם המחאת ההתחייבויות בין החברה לבעלי השליטה בה, בעלי השליטה יישאו במלוא התחייבויותיה של החברה כלפי הגופים המממנים כאמור, וזאת כנגד העמדת הלוואת בעלים בסכום זהה, ובהתאם ישוחררו השעבודים והערבויות הרשומים על נכסי החברה אשר הועמדו לטובת הגופים המממנים להבטחת התחייבויות החברה.

8.5 **<u>כתבי פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה ודירקטורים בחברה</u>**[22]

8.5.1 במהלך חודש ___ 2022, אישרו האורגנים המוסמכים של החברה, הענקת כתב התחייבות לשיפוי, כתב פטור וביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, לכלל נושאי המשרה בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, לרבות נושאי משרה שהינם בעל שליטה בחברה ו/או קרוביהם ו/או מי מטעמם ו/או מי שבעלי השליטה הינם בעלי עניין אישי בהענקתם להם, כמפורט להלן:

8.5.2 **התחייבות לשיפוי** – הענקת כתב התחייבות לשיפוי, בנוסח המצורף כ**<u>נספח ב'</u>** לפרק זה. על-פי כתב השיפוי, מתחייבת החברה לשפות את נושא המשרה, מראש או בדיעבד, בשל כל חבות או הוצאה שתוטלנה עליהם ו/או שיוציאו עקב פעולות שעשו, לרבות בגין כהונתם, על-פי בקשתה של החברה, כנושא משרה בחברה אחרת כלשהי שהחברה מחזיקה בה מניות, במישרין או בעקיפין, או שלחברה עניין כלשהו בה ("**חברה קשורה**"), לרבות כל החלטה ו/או מחדל או כל נגזרת שלהן ולרבות פעולותיהם של נושאי המשרה לפני מועד הענקת כתב השיפוי, והכל בהתאם ועד כמה שהדבר מותר בהתאם להוראות הדין וכמפורט בכתב השיפוי ותנאיו. סכום השיפוי אשר ישולם על-ידי החברה לכל נושאי המשרה במצטבר על-פי כל כתבי השיפוי, לא יעלו במצטבר על __% מההון המיוחס לבעלי המניות של החברה על-פי דוחותיה הכספיים (המאוחדים) האחרונים (שנתיים או רבעוניים) הידועים לפני תשלום השיפוי בפועל, או סך של __ מיליון דולר ארה"ב, לפי הגבוה מביניהם.

---

21 טרם נחתם למועד טיוטת התשקיף.

22 טרם אושר למעד התשקיף.

8.5.3 **כתב פטור** – הענקת כתב פטור, בנוסח המצורף כ**נספח ג'** לפרק זה, לפיו מתחייבת החברה לפטור מראש את נושא המשרה, והכל בהתאם ועד כמה שהדבר מותר בהתאם להוראות הדין, מאחריות כלפיה הנובעת בשל כל סוג של נזק שנגרם או שייגרם, במישרין או בעקיפין, לחברה ו/או לחברה קשורה שלה, עקב כל החלטה, מעשה או מחדל (לרבות נגזרת של הנ"ל) המהווה הפרת חובת הזהירות של נושא המשרה כלפי החברה. הפטור הנ"ל לא יחול ביחס למעשה או מחדל של נושא המשרה בנוגע להחלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי.

8.5.4 **ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה**

בסמוך למועד פרסום התשקיף, אישרה החברה הרחבה של הפוליסה הקיימת לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, לרבות מקרב בעלי שליטה ו/או קרובם של בעלי שליטה ו/או שלבעלי שליטה בחברה יש עניין אישי בהכללתם בפוליסת הביטוח כאמור, ביחס לחברה ו/או לחברה קשורה, והכל כפי שיהיו ויכהנו בהן מעת לעת. הפוליסה כאמור הינה בתוקף עד ליום ___ ב___ ___. תנאי פוליסת הביטוח כאמור הינם בגבולות אחריות של עד ___ מיליון ש"ח למקרה ולתקופה, וגובה ההשתתפות העצמית עומדת על סך של ___ אלפי ש"ח. הפרמיה השנתית בגין הפוליסה עומדת על סך של כ-___ אלפי ש"ח.

מ.ו. השקעות בע"מ

מדיניות תגמול לנושאי משרה

אושרה על-ידי הדירקטוריון ביום ___ 2022

1. **<u>כללי</u>**

מסמך זה נועד לפרט את מדיניות התגמול לנושאי המשרה של חברת מ.ו. השקעות בע"מ ("**החברה**" ו"**מדיניות התגמול**", בהתאמה).

מדיניות התגמול של החברה נקבעה בהתאם להוראות סעיף 267א לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**") ולתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), תשע"ג-2013.

מדיניות התגמול איננה מקנה זכויות לנושאי המשרה בחברה, ולא תהיה זכות מוקנית לנושא משרה בחברה, מכח עצם אימוץ מדיניות התגמול לקבל איזה מרכיבי התגמול המפורטים במדיניות התגמול. רכיבי התגמול להם יהיה זכאי נושא המשרה יהיו אך ורק אלו שיאושרו לגביו באופן ספציפי על-ידי האורגנים המוסמכים לכך בחברה (ועדת התגמול, הדירקטוריון, והאסיפה הכללית, לפי העניין, וכפוף להוראות כל דין).

במקרה שנושא משרה יקבל תגמול שהינו נמוך מהתגמול על-פי מדיניות זו או לא כולל את כל הרכיבים המנויים בה, לא ייחשב הדבר כסטייה או כחריגה ממדיניות תגמול זו, ותנאי העסקתו כאמור לא יצריכו בשל כך את אישור האסיפה הכללית הנדרש במקרה של אישור תנאי כהונה והעסקה בסטייה ממדיניות התגמול.

מדיניות התגמול תחול על תגמול שיאושר החל ממועד אימוץ המדיניות על-ידי האסיפה הכללית של החברה ואילך[1]. אין במדיניות התגמול כדי לפגוע בהתקשרויות קיימות של החברה עם נושאי משרה.

המדיניות מנוסחת בלשון זכר מטעמי נוחות בלבד והיא מיועדת לנשים וגברים כאחד.

2. **<u>מטרות מדיניות התגמול לנושאי המשרה</u>**

מדיניות התגמול של החברה תומכת בהשגת מטרות החברה ונועדה להבטיח כי:

- תגמול נושאי המשרה יתאים לגודל החברה ואופי פעילותה.
- התגמול יקדם את השגת מטרות החברה, תוכניות העבודה שלה ומדיניותה העסקית בטווח הקרוב וגם בראייה ארוכת טווח.
- התגמול יסייע בגיוס ובשימור נושאי משרה מוכשרים בתפקידים של מנהלים בכירים על-מנת שיוכלו להוביל את החברה להצלחה עסקית ולהתמודד עם האתגרים העומדים בפניה.
- יווצר איזון ראוי בין מרכיבי תגמול שונים – מרכיבים קבועים מול משתנים, קצרי טווח מול ארוכי טווח ותגמול במזומן למול תגמול הוני.
- יווצר קשר בין תגמול נושא המשרה לבין תרומתו של נושא המשרה להשגת יעדי החברה ולהשאת רווחיה, והכל בראייה ארוכת טווח ובהתאם לתפקידו של נושא המשרה.

[1] נושאי המשרה עשויים להיות זכאים למענק הנפקה (לרבות, ביחס לכל גיוס כספים עתידי בשוק ההון) בנוסף לכל תגמול אחר שיוענק בהתאם להוראות מדיניות התגמול ועד לתקרה של 6 משכורות, בכפוף לתקרות הקבועות על-פי מדיניות זו.

3. **יחסי התגמול בחברה**[2]

בעת אישור תגמול לנושא משרה, יבחנו ועדת התגמול והדירקטוריון בין היתר, את היחס בין עלות ההעסקה של נושא המשרה שתנאי העסקתו מובאים לאישור לבין עלות ההעסקה הממוצעת והחציונית של שאר עובדי החברה ועובדי הקבלן המועסקים בחברה ואת השפעת היחסים האמורים על יחסי העבודה בחברה, ובשים לב לאופיה של החברה, גודלה, תמהיל כוח האדם המועסק בה ואופי עסקיה.

3.1 היחס בין תקרת עלות התגמול של כל נושא משרה בחברה לבין עלות התגמול הממוצעת של יתר עובדי החברה

היחס בין תקרת עלות התגמול של כל נושא משרה בחברה לבין עלות התגמול הממוצעת של יתר עובדי החברה הוא כדלקמן:

יו"ר הדירקטוריון	7.37
המנכ"ל	7.37
נושא משרה אחר(*)	5.26

(*) יחס זה משקף התאמה ל-100% משרה ולעבודה במשך שנה קלנדרית שלמה.

3.2 היחס בין תקרת עלות התגמול של כל נושא משרה בחברה לבין עלות התגמול החציונית של יתר עובדי החברה:

יו"ר הדירקטוריון	6.67
המנכ"ל	6.67
נושא משרה אחר(*)	4.76

(*) יחס זה משקף התאמה ל-100% משרה ולעבודה במשך שנה קלנדרית שלמה.

[2] החישובים בוצעו על בסיס עלות תגמול עובדי החברה בגין שנת 2021 בפועל.

4. **<u>עיקרי התפיסה ומדיניות התגמול של החברה</u>**

4.1 <u>תפיסת התגמול הכולל</u>

התגמול הכולל של נושאי המשרה בחברה יהיה בנוי משילוב של רכיבים קבועים ורכיבים משתנים, כמפורט להלן:

- <u>מרכיב קבוע</u>[3] – מרכיב זה כולל שני רכיבי משנה:

[א] שכר בסיס (משכורת); ו-

[ב] תנאים נלווים.

✓ שכר הבסיס (משכורת) נועד לתגמל את נושא המשרה עבור הזמן אותו הוא משקיע בביצוע תפקידו בחברה ועבור ביצוע מטלות התפקיד השוטפות באופן יום-יומי. שכר הבסיס עשוי להביא לידי ביטוי מצד אחד את כישוריו של נושא המשרה (כגון: ניסיונו, הידע שהוא מביא לתפקיד, מומחיות שצבר בתחום העיסוק, השכלתו, הסמכות מקצועיות שצבר ועוד) ומצד שני את דרישות התפקיד ותחומי האחריות והסמכות שהוא נושא. כמו-כן שכר הבסיס עשוי להתחשב בהסכמי שכר קודמים שהיו עם נושא המשרה, ככל שהיו. גובה שכר זה עשוי להיקבע, גם בשים לב לבסיס השכר במשק לבעלי תפקידים דומים.

✓ התנאים הנלווים, עשויים לכלול תנאים שמקורם בהוראות הדין, תנאים הנובעים מנוהגים המקובלים בשוק העבודה ותנאים נלווים מקובלים אחרים. כן, עשויים להיות זכאים נושאי המשרה להחזר הוצאות שיוציאו במסגרת תפקידם.

- <u>מרכיב משתנה</u> – מרכיב זה עשוי לכלול:

✓ **מענקים** – המענקים, לרבות מענקים תלויי ביצועים, נועדו לתגמל את נושא המשרה עבור הישגיו ותרומתו להשגת יעדי החברה במהלך התקופה בגינה הם משולמים.

✓ **תגמול הוני** – התגמול ההוני נועד לקשור בין השאת הערך של החברה לבעלי המניות שלה כפי שזו באה לידי ביטוי בעליית ערך המניות של החברה לאורך זמן ובין התגמול הניתן לנושאי המשרה בחברה. מטרת תגמול זה היא ליצור קרבת אינטרסים בין נושאי המשרה בחברה לבין בעלי המניות שלה.

4.2 <u>היחס המקסימאלי בין התגמול המשתנה לתגמול הכולל</u>

התגמול המשתנה המרבי (לרבות המענק השנתי והתגמול ההוני) לגבי נושא משרה בחברה לא יעלה על 67% מסך התגמול הכולל של נושא המשרה.

[3] ככל שנושא משרה יועסק במתכונת של נותן שירותים (להבדיל מעובד), אזי הרכיבים הקבועים הרלוונטיים, כאמור במדיניות תגמול זו, יתורגמו לערכי דמי הניהול האקוויוולנטיים.

5. **<u>רכיבי התגמול</u>**[4]

5.1 <u>הרכיב הקבוע (שכר בסיס (משכורת) + תנאים נלווים)</u>

5.1.1 <u>קביעת המשכורת</u>

המשכורת לנושאי המשרה תהיה כפופה לתקרות המפורטות בסעיף 5.1.1.1 להלן.

תנאי הכהונה וההעסקה של נושא המשרה יהיו כפופים לאישור האורגנים המוסמכים לכך בחברה על-פי הדין.

5.1.1.1 <u>תקרת שכר הבסיס</u>

עלות שכר הבסיס (משכורת - במונחי עלות מעסיק) לנושאי המשרה בחברה (למשרה מלאה) לא תעלה על התקרות הבאות:

יו"ר (פעיל)	עד 70,000 ש"ח לחודש
מנכ"ל	עד 70,000 ש"ח לחודש
נושא משרה אחר	עד 50,000 ש"ח לחודש

חריגה של עד 10% מהטווחים הנ"ל לא תחשב לחריגה או כסטייה מהוראות מדיניות התגמול.

בטרם קביעת שכרו של נושא משרה חדש, עשויה החברה להתחשב ביחס השכר בין נושא המשרה לנושאי משרה אחרים בחברה ובהשפעתו הצפויה על יחסי העבודה בחברה כולה ובהנהלתה.

5.1.2 <u>בחינת שכר ועדכונו</u>

החברה עשויה לבחון מעת לעת את שכרם של נושאי המשרה ולעדכנו במידת הצורך בהתאם למדיניות זו.

5.1.3 <u>התנאים הנלווים</u>

הרכיב הקבוע בתנאי העסקתם של נושאי המשרה עשוי לכלול גם תנאים סוציאליים כמקובל בשוק העבודה ובהתאם לנוהג בחברה, כגון – חופשה (לרבות אפשרות לצבור ימי חופשה ולפדותם לפני סיום יחסי עובד-מעביד והכל בהתאם לנהלי החברה), מחלה, דמי הבראה, הפרשות לקרן פנסיה/קופת גמל/ביטוח מנהלים וקרן השתלמות וביטוח אובדן כושר עבודה. כמו כן, נושאי המשרה בחברה עשויים להיות זכאים לתנאים נלווים נוספים ואשר עשויים להיות גם מגולמים על-ידי החברה לצורכי מס, כגון - רכב, טלפון, שירותי תקשורת,

[4] כל הנתונים בש"ח הנזכרים במסמך זה עשויים להיות צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן בישראל או לעליית מדד רלוונטי אחר במדינת התושבות של נושא משרה בחו"ל, ככל שרלוונטי.

עיתונות וספרות מקצועית, סקר רפואי, ביטוח בריאות פרטי לנושא המשרה ולבני משפחתו, סיוע בהלוואות עד גובה 100,000 ₪ בתנאי שוק, וכדומה. נושאי המשרה עשויים להיות זכאים להחזר הוצאות שיוציאו במסגרת תפקידם לפי נהלי החברה, כגון הוצאות נסיעה, אירוח ואש"ל. לא נקבעה תקרה בנהלי החברה בהקשר זה.

5.2 <u>התגמול המשתנה</u>

5.2.1 <u>מענק שנתי</u>

נושאי המשרה, לרבות יו"ר הדירקטוריון הפעיל והמנכ"ל עשויים להיות זכאים למענק שנתי שיורכב מרכיב מדיד ("**מענק שנתי מדיד**") ו/או (למעט לגבי היו"ר) מרכיב של מענק שנתי בשיקול דעת ("**מענק שנתי בשיקול דעת**"), כפוף לתקרות אשר בסעיף 5.2.1.3 להלן. המענק השנתי המדיד והמענק השנתי בשיקול דעת יכונו במסמך זה ביחד "המענק השנתי". המענק השנתי המדיד יקבע על פי תכנית יעדים שנתית אשר תובא לאישור ועדת התגמול והדירקטוריון מראש לאותה שנה, וככל האפשר סמוך לאישור תוכנית העבודה/התקציב של החברה. תוכנית היעדים השנתית תהיה בהתאם לעקרונות האמורים להלן.

5.2.1.1. <u>מענק שנתי בשיקול דעת</u>:

נושא משרה עשוי להיות זכאי למענק שנתי בשיקול דעת, כפוף להמלצת המנכ"ל (ככל שמדובר בנושא משרה הכפוף למנכ"ל)[5] וכן בכפוף לאישור ועדת התגמול והדירקטוריון.

המענק השנתי בשיקול דעת לא יעלה עבור המנכ"ל על הגבוה מבין היקף של 3 **משכורות** חודשיות של המנכ"ל או 25% מהתגמול המשתנה בפועל של המנכ"ל, ועבור נושא משרה אחר הכפוף למנכ"ל היקף זה יכול להיות **עד לגובה תקרת המענק** המפורטת בסעיף 5.2.1.3.

על-אף האמור, המענק בשיקול דעת לגבי נושאי משרה הכפופים למנכ"ל, עשוי להיות מאושר על-ידי המנכ"ל בלבד ובלבד שלא יעלה על 3 משכורות.

מענק זה עשוי להיות במקום או בנוסף למענק השנתי המדיד אולם הינו כפוף לתקרת המענקים המפורטת להלן.

5.2.1.2. <u>מענק שנתי מדיד</u>:

נושא משרה (לרבות יו"ר פעיל ומנכ"ל) עשוי להיות זכאי למענק שנתי מדיד עבור שנה מסויימת, לפי יעדים שייקבעו מראש לגבי אותה שנה

[5] על אף האמור, הענקה של מענק שנתי בשיקול דעת למבקר פנים, ככל שרלוונטי, תהיה כפופה להמלצתם של יו"ר ועדת הביקורת ויו"ר הדירקטוריון, ולאחר מכן לאישור ועדת התגמול והדירקטוריון.

או לתקופה ארוכה יותר. המדדים עשויים להיות מדדי חברה ו/או מדדים אישיים, בהתאם למנגנון המתואר להלן.

5.2.1.2.1. <u>הגדרת מדדים ויעדים לתכנית המענקים</u>

המדדים והיעדים לפיהם ימדדו ביצועי נושאי המשרה, לצורך קביעת גובה המענק, עשויים לכלול אחד או יותר משני הסוגים - מדדי חברה ומדדים אישיים (KPIs), והכל כמפורט להלן:

- <u>מדדי חברה</u>: מדדים כלכליים לביצועי החברה הכוללים: מכירות (בהתבסס על דוחותיה הכספיים המבוקרים של החברה או תוכניות העבודה שלה), השכרות, קידום פרויקטים, כניסה לתחומי פעילות חדשים, רווח נקי אחרי מס, רווח לפני מס, שיעור עלייה במחיר המנייה, תשואה על ההון, גיוסי הון ו/או חוב ושיעורי רווחיות.

  בכל שנה יקבעו מראש ועדת התגמול והדירקטוריון בתוכנית המענקים השנתית לפחות מדד אחד מתוך המדדים ברשימה הנ"ל ואת המשקל שיינתן לכל מדד חברה. המדדים עשויים להיקבע בהתאם לתכניות העסקיות של החברה לאותה שנה.

  בהיעדר קביעה אחרת על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון, ייקבעו יעדים אלה לגבי נושאי המשרה הכפופים למנכ"ל על-ידי המנכ"ל.

  המענק השנתי המדיד עשוי להיקבע כולו על בסיס מדדי החברה בלבד (ללא מדדי ביצוע אישיים כלל (KPIs)).

- <u>מדדי ביצוע אישיים (KPIs)</u> – מדדי ביצוע אישיים (KPI), ככל שייקבעו, ייקבעו מדי שנה מראש, על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון לגבי היו"ר הפעיל והמנכ"ל, ככל שרלוונטי (כפוף לאישורים נוספים לרבות אישור אסיפה כללית, ככל שנדרש לפי דין), ועל-ידי המנכ"ל לנושאי המשרה הכפופים לו, בהתאם לתפקיד אותו ממלא נושא המשרה ובהתחשב בתוכנית העבודה של החברה.

  לכל מדד ביצוע אישי כאמור ייקבע גם משקלו מתוך סך המשקל של מדדי הביצוע האישיים.

5.2.1.2.2. <u>אופן חישוב המענק בפועל לנושאי המשרה</u>

המענק המדיד לכל אחד מנושאי המשרה ייקבע בכל שנה על פי מידת עמידתו של נושא המשרה ביעדים בכל אחד מהמדדים שיקבעו עבורו לשנה הרלוונטית בגינה משולם המענק כאמור לעיל, כאשר החישוב יבוצע בנפרד ביחס לכל מדד[6] ובסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים השנתיים.

5.2.1.3. <u>תקרות למענק השנתי</u>

בכל מקרה, סך המענק השנתי (קרי המענק השנתי בשיקול דעת בנוסף למענק השנתי המדיד ולמעט המענק המיוחד) לא יעלה עבור היו"ר על כ-9 משכורות חודשיות (ברוטו), עבור המנכ"ל עד כ-9 משכורות חודשיות (ברוטו), ועבור יתר נושאי המשרה על היקף של עד כ-6 משכורות חודשיות (ברוטו).[7]

5.2.1.4. <u>הפחתת המענק השנתי</u>

הדירקטוריון יהיה רשאי להפחית עד 50% מהמענק השנתי הכולל של נושא משרה עבור שנה מסוימת בנסיבות מיוחדות המצדיקות לפי שיקול דעתו הפחתה כאמור, כגון – תנאי שוק מיוחדים או נסיבות מיוחדות הקשורות עם תפקוד נושא המשרה.

5.2.1.5. <u>אפשרות להשבת סכומים מתוך מענק ששולם לנושאי המשרה</u>

נושאי המשרה ישיבו לחברה את סכום המענק או חלק ממנו במקרה בו יתברר בעתיד כי חישוב המענק בוצע על סמך נתונים שהתבררו כמוטעים והוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה במהלך תקופה של שלושה דוחות כספיים שנתיים עוקבים לאחר מועד אישור המענק. סכום ההשבה יהיה חלק המענק ששולם עקב הטעות.

5.2.1.6. <u>נושא משרה חדש/נושא משרה שעזב</u>

נושא משרה שהצטרף לחברה במהלך השנה יהיה זכאי למענק השנתי (באופן יחסי לתקופת עבודתו באותה שנה), ובלבד שעבד באותה שנה לפחות 3 חודשים. נושא משרה שעזב את החברה במהלך השנה יהיה זכאי למענק השנתי (באופן יחסי לתקופת עבודתו באותה שנה) אם עבד בפועל באותה שנה לפחות 3 חודשים, אך ועדת התגמול והדירקטוריון יהיו רשאים להפחית את המענק (עד כולו).

---

[6] גילוי על המדדים/יעדים עשוי להינתן בתקנה 21 לדוח התקופתי, כפוף ובהתאם לעמדה משפטית 21-101 "שאלות ותשובות – מדיניות תגמול" שפורסמה על-ידי רשות ניירות ערך בחודש אוקטובר 2016 ותוקנה מעת לעת, למעט בנסיבות המפורטות שם.

[7] לפי משכורת חודשית ממוצעת בשנת המענק.

5.2.2. <u>מענק מיוחד</u>

האורגנים המוסמכים של החברה יהיו רשאים להעניק לנושא משרה, לרבות ליו"ר ולמנכ"ל, מענק מיוחד ("**המענק המיוחד**") בשל תרומה מיוחדת של נושא המשרה לפעילות החברה, כפוף לכך שהמענק המיוחד לא יעלה בשנה קלנדארית על 3 **משכורות** של אותו נושא משרה[8], כפוף למגבלת התגמול המשתנה בשיקול הדעת על פי הדין החל. המענק המיוחד אינו כפוף לתקרת המענק השנתי סעיף 5.2.1.3 לעיל.

יובהר, כי המענק המיוחד הינו מענק אחר ונפרד מהמענק השנתי האמור בסעיף 5.2.1 לעיל.

5.2.3. <u>תגמול הוני</u>

5.2.3.1. מתוך ראיית היתרונות הגלומים בתכניות תגמול הוני ככלי להנעת ושימור מנהלים, עשויה החברה להציע, מעת לעת, לנושאי המשרה שלה, להשתתף בתכנית תגמול הוני, כאשר היקף התגמול ההוני שיוענק לכל נושא משרה עשוי להתחשב בתפקידו, מעמדו, הישגיו וכיוצא בזה ("**תגמול הוני**").

5.2.3.2. התגמול ההוני יכול שיוענק בצורה של יחידות מניות חסומות (RSUs) (שעשויות לצבור זכאות לדיבידנדים), אופציות, או בצורה של מכשירי תגמול הוני אחרים הניתנים למימוש או המרה למניות רגילות של החברה (למשל, יחידות מניות חסומות תלויות ביצועים או מניות חסומות שעשויות לצבור זכאות לדיבידנד, ובלבד שמכשיר הוני שכזה יהיה תשלום מבוסס מניות. במקרה כזה, האמור להלן יחול בשינויים המחויבים).

5.2.3.3. תוכנית התגמול ההוני תהיה כפופה, בין היתר, למגבלות הבאות:

- **תקרה** – היקף התגמול ההוני (במונחי שווי הוגן במועד ההענקה) לא יעלה בגין שנת הבשלה (מחושב באופן ליניארי על-פני שנות ההבשלה) על התקרות הבאות (במונחי עלות):

היו"ר	12 משכורות
המנכ"ל	12 משכורות
נושא משרה אחר	9 משכורות

- **תקופת הבשלה** – תקופת ההבשלה של התגמול ההוני לא תפחת **משלוש שנים** עד הבשלה של מלוא התגמול ההוני, כאשר התגמול ההוני עשוי להיות מחולק למנות אשר תבשלנה לשיעורין על-פני אותן שלוש שנים (או תקופה ארוכה יותר). תנאי ההבשלה עשויים לכלול גם הוראות בדבר האצת תקופות

[8] בנפרד ובנוסף לתקרה הנקובה בסעיף זה, בגין הנפקת מניות החברה לציבור בבורסה ("**הנפקה**"), נושא משרה עשוי להיות זכאי למענק הנפקה בהיקף של עד 6 משכורות חודשיות של נושא המשרה, בכפוף לתקרות על-פי מדיניות זו.

ההבשלה, למשל במקרים המתאימים הנובעים משינוי שליטה בחברה או כתוצאה מסיום יחסי העבודה בשל נסיבות מיוחדות כגון נכות או מוות.

- **מחיר המימוש** – מחיר המימוש של התגמול ההוני בדמות אופציות לרכישת מניות החברה לא יפחת מממוצע מחיר מניית החברה ב-30 ימי המסחר שיקדמו למועד החלטת הדירקטוריון המאשרת את הענקת האופציות (או מחיר ההנפקה לגבי אופציות המוענקות בד בבד עם הנפקת החברה או בסמוך לאחריה) או מחיר המניה במועד אישור ההענקה, בהתאם להחלטת הדירקטוריון. מחיר המימוש עשוי להיות מעודכן במקרים של חלוקת דיבידנד וכדומה.

6. <u>שכר דירקטורים ויו"ר הדירקטוריון</u>

דירקטורים בחברה, למעט יו"ר פעיל, יהיו זכאים – והכל כפוף לאישור האורגנים המוסמכים של החברה, בהתאם להוראות כל דין – לגמול שנתי וגמול השתתפות (בדומה לדח"צים) בטווחים המותרים לגמול דח"צים לפי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), כפי שיהיו מעת לעת. כן יהיו זכאים הדירקטורים להחזר הוצאות בהתאם לתקנות הנ"ל והוראות כל דין. הדירקטורים יהיו זכאים לקבל מהחברה רק את התגמול הנ"ל, וכל שאר הוראות המדיניות לא יחולו לגביהם (אלא אם צוין במפורש אחרת). הדירקטורים יהיו רשאים להמחות את הגמול לו הם זכאים בגין כהונתם לגורמים אחרים, לרבות בעלי שליטה ו/או בעלי עניין, בהתאם לשיקול דעתם.

דירקטור, למעט יו"ר פעיל, שיועסק על ידי החברה בשכר/הסכם ניהול או שיהיה זכאי לתגמול נפרד מהחברה לא יהיה זכאי לגמול דירקטורים כל עוד יועסק בשכר או יהיה זכאי לתגמול נפרד כאמור וההוראות הקבועות במסמך זה ביחס לנושא משרה אחר יחולו עליו בשינויים המחויבים.

יו"ר דירקטוריון פעיל עשוי להיות זכאי לשכר קבוע ולתגמול משתנה כמפורט במדיניות התגמול לעיל ובמקרה כזה הוא לא יהיו זכאי לתגמול לפי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני).

כפוף להוראות הדין החל ולאישור האורגנים המוסמכים של החברה, דירקטורים בחברה עשויים להיות זכאים לתגמול הוני, כמפורט בסעיף 5.2.3 לעיל, ועד לתקרה של 300,000 ש"ח. שווי התגמול ההוני יחושב במונחי שווי הוגן במועד ההענקה, בגין שנת הבשלה (מחושב באופן ליניארי על-פני שנות ההבשלה).

7. <u>תנאי סיום כהונה</u>

7.1. <u>הודעה מוקדמת</u>

יו"ר דירקטוריון חברה פעיל עשוי להיות זכאי לתקופת הודעה מוקדמת שלא תעלה על 3 חודשים; מנכ"ל החברה עשוי להיות זכאי לתקופת הודעה מוקדמת שלא תעלה על 3 חודשים; ונושא משרה אחר, עשוי להיות זכאים לתקופת הודעה מוקדמת שלא תעלה על 2 חודש. במהלך תקופת ההודעה המוקדמת יידרש נושא המשרה להמשיך ולמלא את תפקידו, אלא אם תחליט החברה שהוא לא ימשיך למלא את תפקידו בפועל, ונושא המשרה עשוי להיות זכאי להמשך לקבל את כל תנאי הכהונה וההעסקה בתקופת ההודעה המוקדמת ללא שינוי וניתוק יחסי העבודה בתום תקופת ההודעה המוקדמת או שיקבל

תשלום פדיון הודעה מוקדמת ואז יבואו יחסי העבודה לסיום לאלתר, לפי העניין (לסכום הפדיון עשויות להיווסף הפרשות סוציאליות).

7.2. <u>תקופת הסתגלות / מענק פרישה</u>

נושא המשרה עשוי להיות זכאי (כפוף לאישור האורגנים המוסמכים, לפי העניין) לתקופת הסתגלות (בנוסף להודעה המוקדמת כאמור לעיל) ו/או מענק פרישה שלא יחרגו יחדיו מהתקרות שבטבלה שלהלן:

יו"ר	עד 6 משכורות חודשיות
מנכ"ל	עד 6 משכורות חודשיות
נושא משרה אחר	עד 3 משכורות חודשיות

תקופת ההסתגלות או מענק הפרישה יאושרו לנושא משרה בהתחשב בתנאי כהונתו והעסקתו של נושא המשרה, בתקופת העסקתו של נושא המשרה, בביצועי החברה בתקופת העסקתו, בתרומתו של נושא המשרה לחברה ובנסיבות עזיבתו. ועדת התגמול והדירקטוריון עשויים להתנות את תשלום מענק הפרישה בתקופת העסקה מינימאלית של נושא המשרה בחברה.

במהלך תקופת ההסתגלות יהיה זכאי נושא המשרה למלוא תנאי ההעסקה להם היה זכאי במהלך תקופת העסקתו בחברה, לא כולל המענק השנתי. החברה תהיה רשאית לפדות את תקופת ההסתגלות, כולה או מקצתה. נושא המשרה עשוי להיות זכאי לתגמול ההוני בגין תקופה זו.

8. <u>פרוט הסדרי ביטוח, פטור ושיפוי לנושאי משרה</u>

נושא משרה בחברה (לרבות דירקטור) עשוי להיות זכאי, בנוסף לחבילת התגמול כאמור במדיניות תגמול זו, וכפוף לאישור האורגנים המוסמכים לכך בחברה, לביטוח אחריות נושא משרה, פוליסת ביטוח POSI, כתב שיפוי ופטור, והכל כפוף להוראות כל דין.

במסגרת פוליסת ביטוח כאמור, לרבות פוליסת POSI ו/או פוליסת לביטוח אחריות הדירקטורים ונושאי משרה (אשר כל אחת מהן עשויה לכלול, בין היתר, כיסוי בגין ההנפקה הראשונה לציבור (IPO) של ניירות הערך של החברה, וכן של הנפקת ניירות ערך נוספים ובמקרים נוספים אשר יוגדרו בפוליסה), כפי שיכהנו מעת לעת, בחברה, בחברה בת שלה ו/או בחברה קשורה שלה (כהגדרתה המונח בפוליסה) , גבולות האחריות של כל אחת מפוליסות ביטוח כאמור (בנפרד) לא תעלה על סך של **10 מיליון דולר ארה"ב** למקרה לתקופת הביטוח, בצירוף הוצאות משפט סבירות מעבר לגבולות האחריות ביחס לטריטוריות בהן ניתן לבטח הוצאות משפט מסוג זה. הביטוח יורחב לכלול כיסוי לחברה Entity Coverage for Securities Claims בגין תביעות שעניינן ניירות ערך.

סכום השיפוי שתעמיד החברה מכח התחייבות לשיפוי, לכל הדירקטורים ונושאי המשרה האחרים בחברה במצטבר, בגין חבות כספית שהוטלה עליהם לטובת אדם אחר על-פי פסק דין, לא יעלה על הגבוה מבין 25% מההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לפי דוחותיה הכספיים (המאוחדים) האחרונים (שנתיים או רבעוניים) הידועים לפני התשלום בפועל, או 5 מיליון דולר, לפי הגבוה מבניהם.

9. <u>אישור שינוי לא מהותי בתנאי העסקה של נושאי המשרה הכפופים למנכ"ל</u>

שינוי לא מהותי בתנאי כהונה והעסקה של נושא משרה הכפוף למנכ"ל החברה יהיה טעון את אישור המנכ"ל בלבד, ובלבד שתנאי כהונתו והעסקתו המעודכנים של נושא המשרה אינם חורגים מהתקרות וההוראות של מדיניות התגמול; לעניין זה, "**שינוי לא מהותי**" - שינוי של עד 15% מהעלות הכוללת של סך התגמול השנתי של נושא המשרה (על כלל רכיביו) במצטבר ביחס לעלות זו כפי שאושרה במקור על-ידי וועדת התגמול והדירקטוריון[9]. שינויים כאמור, ככל שיבוצעו, ידווחו לוועדת התגמול.

הקריטריונים ל-"שינוי לא מהותי", כאמור בסעיף 9 זה למדיניות, יחולו, בשינויים המחויבים, גם ביחס לשינוי לא מהותי בתנאי רכיבי התגמול של המנכ"ל, לעניין הוראות סעיף 272(ד) לחוק החברות. יובהר למען הסר ספק, כי השינוי ייבחן לעומת העלות הכוללת של כל אותם רכיבים שאושרה במקור בידי האסיפה הכללית.

[9] יצוין, כי המענק לנושאי המשרה (על כלל רכיביו) הינו במונחי משכורות, ולפיכך הוא בין היתר נגזרת של גובה המשכורת (ראה סעיף 5.2 למדיניות). בהתאם, עלייה במשכורתו של נושא המשרה תשפיע גם על הסכום האבסולוטי בש"ח של המענק (אך לא על מספר המשכורות שהמענק מהווה). יובהר למניעת ספיקות, כי ההשפעה הנגזרת כאמור לא תילקח בחשבון לעניין חישוב מהותיות השינוי.

נספח ב'

כתב שיפוי

תאריך: _____

לכבוד

_____

נכבדי,

הנדון: **כתב שיפוי**

הואיל ותקנון מ.ו. השקעות בע"מ ("**החברה**") מתיר לחברה לתת התחייבות מראש לשפות את נושאי המשרה בחברה ו/או בחברה קשורה (כהגדרתה להלן) של החברה;

והואיל ועל מנת להבטיח, בין היתר, את עצמאותם ואת הפעלת שיקול הדעת החופשי של נושאי המשרה ולאפשר לנושאי המשרה למלא את תפקידם כראוי ולטובת החברה, להשקיע את התשומות הנדרשות על מנת לקיים את תפקידיהם וחובותיהם על-פי הדין ולפעול בצורה מקצועית ואחראית לטובתה של החברה, בין היתר, בהתחשב בסיכונים הכרוכים בפעילותה של החברה ובאחריות האישית המוטלת על-פי דין על נושאי המשרה בשל פעולותיהם, חפצה החברה להעניק לנושאי המשרה כתב שיפוי בנוסח המפורט להלן, וזאת בהתאם להוראות חוק החברות, תקנון החברה, מדיניות התגמול של החברה ולהחלטות האורגנים המוסמכים של החברה;

והואיל וביום __ ב___ החליט דירקטוריון החברה ("**החלטת השיפוי**"), לאשר מתן כתבי שיפוי חדשים לנושאי משרה בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, לרבות בגין כהונתם, על-פי בקשתה של החברה, כנושא משרה בחברה אחרת כלשהי שהחברה מחזיקה בה מניות, במישרין או בעקיפין, או שלחברה עניין כלשהו בה ("**חברה קשורה**"), וכן לעובדי החברה שהינם נושאי משרה בחברה קשורה, והכל כפי שיהיו מעת לעת, לרבות לנושאי משרה ו/או עובדים כאמור אשר לבעל השליטה יש עניין אישי במתן השיפוי להם וזאת בהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**"), תנאי השיפוי המפורטים בכתב זה והוראות כל דין;

והואיל וביום __ ב___, אישרה האסיפה הכללית של החברה את מתן כתבי השיפוי כאמור;

והואיל והינך מכהן כנושא משרה בחברה ו/או בחברה קשורה של החברה;

הננו להודיעך כלהלן:

1. החברה מתחייבת בזאת, עד כמה שהדבר מותר על-פי דין, כדלהלן:

1.1. לשפות אותך בשל כל חבות או הוצאה, כמפורט להלן, שתוטלנה עליך ו/או שתוציא עקב פעולות שעשית, לרבות כל החלטה ו/או מחדל או כל נגזרת שלה במשמע ולרבות פעולותיך לפני תאריך כתב זה, ו/או שתעשה בתוקף היותך נושא משרה בחברה ו/או בחברה קשורה של החברה, כדלקמן:

1.1.1. חבות כספית שתוטל עליך לטובת אדם אחר על-פי פסק דין, לרבות פסק דין שיינתן בפשרה או פסק בורר שיאושר בידי בית משפט, ובלבד שהחבות קשורה, במישרין או בעקיפין, לאחד או יותר מן האירועים המפורטים בתוספת לכתב שיפוי זה, או כל חלק אחר מהם או הקשור בהם, במישרין או בעקיפין, וכן שהסכום המרבי בגין

חבות כאמור לא יעלה על הסכום המפורט בסעיף 2 להלן אשר נקבע על-ידי הדירקטוריון כסביר בנסיבות העניין;

1.1.2. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוצאת עקב חקירה או הליך שהתנהל כנגדך בידי רשות מוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדך ובלי שהוטלה עליך חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדך אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי. בפסקה זו – "**סיום הליך בלא הגשת כתב אישום בענין שנפתחה בו חקירה פלילית**" ו-"**חבות כספית כחלופה להליך פלילי**" – כמשמעם בסעיף 260(א)(1א) לחוק החברות, כפי שיתוקן מעת לעת.

1.1.3. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורכי דין, שתוציא או שתחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שיוגש נגדך בידי החברה ו/או בידי החברה הקשורה או בשמן או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו תזוכה, או באישום פלילי שבו תורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית.

1.1.4. הוצאות בקשר עם הליך מנהלי שהתנהל בעניינך, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.

1.1.5. תשלום לנפגע הפרה שיוטל עליך לשלם בקשר עם הליך מנהלי.

בסעיף זה, "**אדם אחר**" – לרבות במקרה של תביעה שהוגשה כנגד נושא המשרה על דרך של תביעה נגזרת.

2. סכומי השיפוי בגין חבות כאמור בסעיף 1.1.1 לעיל שישולמו לך על-פי כתב שיפוי זה, ביחד עם סכומי השיפוי בגין חבות כאמור בסעיף 1.1.1 לעיל, אשר ישולמו על-ידי החברה לנושאי משרה אחרים בחברה ו/או בחברה קשורה, בהתאם לכתבי השיפוי שיוצאו על-פי החלטת השיפוי, לא יעלו במצטבר על 25% מההון המיוחס לבעלי המניות של החברה על-פי דוחותיה הכספיים (המאוחדים) האחרונים (שנתיים או חצי שנתיים או רבעוניים) הידועים לפני תשלום השיפוי בפועל, או סך של 5 מיליון דולר ארה"ב, לפי הגבוה מביניהם ("**סכום השיפוי המרבי**").

3. למען הסר ספק יובהר, כי סכום השיפוי המרבי יחול בנוסף ומעבר לסכום שישולם (אם וככל שישולם) במסגרת ביטוח ו/או שיפוי של מאן דהוא אחר זולת החברה (כך שסכום השיפוי המרבי לא יפחת עקב תשלומי ביטוח ו/או שיפוי כאמור ששולמו, ככל ששולמו); וכן כי מגבלת סכום השיפוי המרבי כאמור, תחול אך ורק בקשר עם חבות כאמור בסעיף 1.1.1 לכתב שיפוי זה.

4. אם וככל שסך כל סכומי השיפוי שהחברה תידרש לשלם בגין חבות כאמור בסעיף 1.1.1 לעיל יעלה על סכום השיפוי המרבי או על יתרת סכום השיפוי המרבי (כפי שתהיה קיימת באותה עת) לפי סעיף 2 לעיל, יחולקו סכום השיפוי המרבי, או יתרתו, לפי העניין, בין נושאי המשרה שיהיו זכאים לשיפוי (ושטרם קיבלו את השיפוי), באופן שסכום השיפוי שיקבל כל אחד מנושאי המשרה בפועל יחושב על-פי היחס שבין סכום השיפוי אותו היה מקבל אותו נושא המשרה ללא מגבלת סכום השיפוי המרבי לבין סכום השיפוי אותו כלל נושאי המשרה האמורים היו מקבלים במצטבר לולא המגבלה כאמור.

5. עם קרות אירוע שבגינו אתה עשוי להיות זכאי לשיפוי בהתאם לאמור לעיל, תעמיד החברה לרשותך, מעת לעת, את הכספים הדרושים לכיסוי ההוצאות והתשלומים האחרים למיניהם הכרוכים בטיפול באותו הליך משפטי ו/או מנהלי, לרבות בהליכי חקירה, לרבות העמדת ביטחונות ו/או ערבויות ו/או ערובות אחרות, שיהיה עליך להעמיד על- פי החלטות ביניים של בית משפט, בורר או רשות מוסמכת כלשהי, לרבות לצורך החלפת עיקולים שיוטלו על נכסיך, באופן שאתה לא תידרש לשלמם או לממנם בעצמך, והכל כפוף לתנאים ולהוראות בכתב שיפוי זה.

6. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, ההתחייבות לשיפוי על-פי כתב זה כפופה לאמור בסעיף זה:

6.1 אתה תודיע לחברה על כל הליך משפטי ו/או מנהלי (לרבות הליכי חקירה) ("**הליך**") שייפתח נגדך, בקשר לכל אירוע בגינו עשוי השיפוי לחול, ועל כל חשש או איום שיימסר לך בכתב לפיו הליך ייפתח נגדך, וזאת במהירות הראויה לאחר שייוודע לך לראשונה על כך, ותעביר לחברה או למי שהיא תודיע לך כל מסמך שיימסר לך בקשר לאותו הליך.

6.2 כפוף לכך שהדבר אינו סותר את תנאי פוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה –

החברה תהיה זכאית. לקחת על עצמה את הטיפול בהגנתך בפני אותו הליך ו/או למסור את הטיפול האמור לכל עורך דין שהחברה תיבחר לצורך זה (פרט לעורך דין שלא יהיה מקובל עליך מסיבות סבירות), בתנאי שיתקיימו כל התנאים המצטברים הבאים: (א) החברה תודיע תוך 45 ימים ממועד קבלת ההודעה כאמור בסעיף 6.1 לעיל (או תקופה קצרה יותר – אם הדבר נדרש לצורך הגשת כתב הגנתך או תגובתך להליך), כי היא תשפה אותך בהתאם לאמור בכתב זה; (ב) ההליך כנגדך יכלול תביעה לפיצויים כספיים. החברה ו/או עורך דין כאמור יהיו זכאים לפעול במסגרת הטיפול הנ"ל לפי שיקול דעתם הבלעדי ולהביא את ההליך הנ"ל לידי סיום; עורך הדין שימונה כאמור יפעל ויהיה חייב חובת נאמנות לחברה ולך. מקום שייווצר ניגוד עניינים בינך לבין החברה ו/או החברה הקשורה, יודיע על כך עורך הדין, ואתה תהיה רשאי לקחת לעצמך עורך דין מטעמך, והוראות כתב שיפוי זה יחולו על הוצאות שיהיו לך בגין מינוי כאמור. מבלי לגרוע מהוראות כתב שיפוי זה, מובהר, כי ככל שהחברה לא נטלה על עצמה את הטיפול בהגנתך בהליך המשפטי תוך פרק הזמן שנקבע כאמור, ו/או במידה והחברה לא עמדה בהתחייבות מהותית כלשהי אחרת שלה על-פי כתב השיפוי, תהיה רשאי למנות לך עורך דין מטעמך והוראות כתב שיפוי זה יחולו על הוצאות שיהיו לך בגין מינוי כאמור. במקרה שהחברה תיבחר להתפשר בעניין חיוב כספי או להכריע במחלוקת בדרך של בוררות בקשר לחיוב כספי, היא תהיה רשאית לעשות כן, ובלבד שיוסרו במלואם התביעה נגדך ו/או האיום בתביעה נגדך כאמור בסעיף 6.1 לעיל. לפי בקשת החברה, תחתום על כל מסמך שיסמיך אותה ו/או כל עורך דין כאמור לטפל בשמך בהגנתך באותו הליך ולייצג אותך בכל הקשור לכך, בהתאם לאמור לעיל. במידה ותחליט לשכור עורך דין בנוסף על עורך הדין של החברה, החברה ועורך הדין מטעמה יעדכנו את עורך הדין מטעמך, ובלבד שאתה תישא בהוצאות של עורך הדין מטעמך.

6.3 אתה תשתף פעולה עם החברה ו/או עם כל עורך דין כאמור לעיל, בכל אופן סביר שיידרש ממך על-ידי מי מהם במסגרת טיפולם בקשר לאותו הליך, ובלבד שהחברה תדאג לכיסוי כל ההוצאות שלך שתהיינה כרוכות בכך, באופן שאתה לא תידרש לשלמן או לממנן בעצמך, והכל כפוף להוראות כתב שיפוי זה.

6.4 בין אם החברה תפעל לפי המפורט בסעיף 6.2 לעיל ובין אם לאו, היא תדאג לכיסוי כל ההוצאות והתשלומים האחרים למיניהם האמורים בסעיף 1.1 לעיל, באופן שאתה לא

תידרש לשלמם או לממנם בעצמך, וזאת מבלי שיהיה בכך כדי לגרוע מהשיפוי המובטח לך על-פי האמור בכתב זה, והכל כפוף לאמור בסעיף 2 לעיל.

6.5 השיפוי שלך בקשר להליך כלשהו נגדך, כאמור בכתב זה, לא יחול לגבי כל סכום שיגיע ממך בעקבות פשרה, בוררות או הסדר (כמשמעות המונח בסעיף 54א לחוק ניירות ערך, כפי שיתוקן מעת לעת – "**ההסדר**"), אלא אם כן החברה תסכים בכתב לאותה פשרה, לקיום אותה בוררות או להתקשרות בהסדר, לפי העניין. החברה לא תסרב לאותה פשרה, לקיום אותה בוררות או להתקשרות בהסדר, לפי העניין, מטעמים שאינם סבירים.

6.6 החברה לא תידרש לשלם על-פי כתב זה כספים ששולמו בפועל לך או עבורך או במקומך בכל דרך שהיא במסגרת ביטוח או התחייבות שיפוי כלשהי של מאן דהוא אחר זולת החברה. למען הסר ספק יובהר, כי השיפוי על-פי כתב זה יחול מעבר (ובנוסף) לסכום שישולם (אם וכל שישולם) במסגרת ביטוח ו/או שיפוי כאמור.

6.7 עם בקשתך לביצוע תשלום בקשר למקרה כלשהו על-פי כתב זה, תנקוט החברה את כל הפעולות הנחוצות על-פי דין לתשלומו, ותפעל להסדרתו של כל אישור שיידרש בקשר לכך, אם יידרש, לרבות אישור בית המשפט, אם וככל שיידרש.

7. התחייבויות החברה לפי כתב זה יעמדו לזכותך ו/או לזכות עזבונך גם לאחר סיום כהונתך כנושא משרה בחברה ו/או בחברה הקשורה, ובלבד שהפעולות בגינן ניתנת התחייבות לשיפוי נעשו ו/או ייעשו בתקופת כהונתך כנושא משרה בחברה ו/או בחברה הקשורה.

8. במקרה שהחברה תשלם לך או במקומך סכומים כלשהם במסגרת כתב שיפוי זה בקשר להליך כלשהו, ולאחר מכן ייקבע שאינך זכאי לשיפוי מאת החברה על אותם סכומים, ייחשבו סכומים אלה כהלוואה שניתנה לך על-ידי החברה, אשר תישא שיעור ריבית בשיעור המזערי הנדרש מעת לעת על-פי דין על מנת שלא תגרום להטבה חייבת במס, ויהיה עליך להחזיר את הסכומים הללו לחברה לכשתידרש בכתב על-ידה לעשות כן, ולפי הסדר התשלומים שהחברה תיקבע, ובלבד שתחזירם לא יאוחר משישה חודשים מאותו מועד בו יתברר שאינך זכאי לשיפוי.

בכתב שיפוי זה ובתוספת לו–

"**חוק החברות**"-	חוק החברות, התשנ"ט-1999;
"**חוק ניירות ערך**"-	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;
"**נושא משרה**"-	כמשמעותו בחוק החברות, וכן יועץ משפטי ומזכיר החברה;
"**פעולה**" **או כל נגזרת אחרת שלה**-	לרבות החלטה, מעשה ו/או מחדל (או כל נגזרת של הנ"ל) במשמע ולרבות פעולותיך לפני תאריך כתב שיפוי זה בתקופת כהונתך כנושא משרה בחברה ו/או בחברה קשורה;
"**הליך מינהלי**"-	הליך לפי פרק ח'3 (הטלת עיצום כספי בידי הרשות), פרק ח'4 (הטלת אמצעי אכיפה מינהליים בידי ועדת האכיפה המינהלית) או פרק ט'1 (הסדר להימנעות מנקיטת הליכים או להפסקת הליכים, המותנית בתנאים) לחוק ניירות ערך; הליך לפי פרק ז'1 לחוק התחרות הכלכלית; הליך לפי חלק תשיעי, פרק רביעי סימן רביעי לחוק החברות; וכן כל הליך מנהלי אחר או הליך אכיפה מנהלי אחר או נוסף אשר על-פי דין (בין קיים ובין אם יחוקק בעתיד) ניתן להעניק שיפוי בגין הוצאות

	המוצאות בקשר אליו או תשלומים או חבויות הקשורים אליו או בגינו ;
"**תשלום לנפגע הפרה**"-	תשלום לנפגע הפרה כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך, או כל תשלום לנפגע הפרה לפי הליך מינהלי אחר או דין אחר (בין קיים ובין אם יחוקק בעתיד), בגינו או בקשר אליו ניתן לתת שיפוי לנושא משרה.
"**חוק התחרות הכלכלית**"-	חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 ;

כל הוראת חיקוק כאמור – בנוסחו כפי שיתוקן מעת לעת.

כל האמור בלשון זכר, אף נקבה במשמע.

9. אין באמור בכתב שיפוי זה, כדי לגרוע ו/או לפגוע בזכותה של החברה (אך היא אינה מחויבת לעשות כן) לשפות אותך בדיעבד בשל חבות או הוצאה שיהיה עליך לשלם כאמור בסעיף 1 לעיל, ולגבי שיפוי על-פי סעיף 1.1 לעיל גם מעבר לסכום וללא המגבלות כמפורט שם, בכפוף לכל דין.

10. התחייבויות החברה על-פי כתב שיפוי זה יפורשו בהרחבה ובאופן המיועד לקיימן, ובהיקף המרבי המותר על-פי דין, לשם התכלית שלה נועדו. במקרה של סתירה בין הוראה כלשהי בכתב שיפוי זה לבין הוראת דין שלא ניתן להתנות עליה, לשנותה או להוסיף עליה, תגבר הוראת הדין האמורה, אך לא יהיה בכך כדי לפגוע או לגרוע מתוקפן של שאר ההוראות בכתב שיפוי זה.

11. וויתור על זכות תחת כתב שיפוי זה לא תהא תקפה אלא בכתב. וויתור על זכות תחת כתב שיפוי זה לא תהווה וויתור על כל זכות אחרת לה אתה זכאי תחת כתב שיפוי זה.

12. התוספת לכתב שיפוי זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

13. ההתחייבות לשיפוי לפי כתב שיפוי זה איננה מהווה חוזה לטובת צד שלישי כלשהו (למעט כלפי יורשים), לרבות מבטח כלשהו, ולא תהא לכל מבטח זכות לדרוש את השתתפות החברה בתשלום, אשר לו מחויב המבטח על-פי הפוליסה שנחתמה עימו (למעט ההשתתפות העצמית). כתב השיפוי יחייב את החברה וכן כל גורם שיבוא בנעליה של החברה.

14. הדין החל על כתב שיפוי זה הינו הדין הישראלי, ולבית המשפט המוסמך בתל-אביב-יפו מסורה הסמכות הבלעדית לדון במחלוקות שינבעו מכתב שיפוי זה.

15. הוראות כתב שיפוי זה גוברות על כל התחייבות או הסכמה קודמות (טרם שנחתם כתב שיפוי זה), בין בכתב ובין בעל-פה, בין החברה לבין נושא המשרה בעניינים האמורים בכתב השיפוי, וזאת, גם ביחס לאירועים שאירעו טרם חתימת כתב שיפוי זה.

ולראיה באה החברה על החתום, באמצעות מורשי החתימה שלה, שהוסמכו כדין.

_____

מ.ו. השקעות בע"מ

אני מאשר קבלת כתב זה, ומאשר את הסכמתי לתנאיו:

שם: _____ חתימה: _____ תאריך: _____

התוספת

ואלה האירועים:

1. עסקה (לרבות עסקה חריגה) או פעולה ובכלל זה העברה, מכירה רכישה או חכירה של נכסים או חיובים (לרבות מקרקעין, ניירות ערך או זכויות) או מתן או קבלת זכות בכל אחד מהם וכן פעולה הכרוכה במישרין או בעקיפין לעסקה כאמור.

2. אירוע הנובע, במישרין או בעקיפין, מהצעה, הנפקה, חלוקה, מכירה, רכישה, ו/או רישום או מחיקה מהמסחר, של ניירות ערך מכל סוג שהוא (ובכלל זאת הון וחוב) – בין של החברה ובין של תאגיד אחר, ובין שנעשו על-ידי החברה או מטעמה ובין שנעשו על-ידי גורם אחר, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הצעת ניירות ערך לציבור (לרבות בדרך של הצעת מכר), חלוקה בעין (של ניירות ערך של החברה ו/או של ניירות ערך המוחזקים על-ידי החברה) או חלוקה בדרך של הטבה או זכויות של ניירות ערך, הצעת רכש, רכישה של ניירות (לרבות רכישה עצמית), הצעה פרטית, ובין שנעשו על-פי תשקיף או טיוטת תשקיף או על-פי כל מסמך אחר ובין שלא, בין שהתממשה פעולה כאמור ובין שלא, וכן כל פעולה אחרת בקשר להון החברה, בין שהינה כרוכה בהנפקת ניירות ערך ובין שלא.

3. אירוע הנובע, במישרין או בעקיפין, מהיותה של החברה חברה ציבורית או תאגיד מדווח, כהגדרת מונחים אלו בחוק החברות, או הנובע מכך שניירות ערך של החברה הוצעו לציבור, או הנובע מכך שניירות ערך של החברה רשומים למסחר בבורסה בישראל או מחוצה.

4. פעולה הקשורה בניהול נזילות החברה, ובכלל זאת גיוס חוב, קווי אשראי והלוואות מכל סוג שהם ובכל דרך שהיא (ובכלל זאת בין באמצעות כתבי התחייבות ו/או ניירות ערך מסחריים), וכל פעולה והחלטה הקשורות בניהול חוב, קווי אשראי והלוואות שהועמדו לחברה, לרבות בקשר לפירעונם ו/או אי פירעונם, תנאי העמדתם, השקעת יתרות נזילות, ניהול תזרים ונזילות החברה ועמידת החברה באמות מידה פיננסיות ו/או בהוראות דין בקשר עם יחסים פיננסיים ו/או יחסי הון.

5. פעולות ו/או החלטות בקשר עם הכנתם, עריכתם, אישורם, פרסומם או חתימתם של דוחות כספיים, דוחות כספיים ביניים, דוחות שנתיים, דוחות תקופתיים ורבעוניים וכיוצא באלה, לרבות מתן הערכה בקשר עם אפקטיביות הבקרה הפנימית (SOX), קבלת החלטות בדבר הפעלתם של כללים חשבונאיים והצגה מחדש בדוחות הכספיים, הסתמכות על אומדנים והערכות חשבונאיות (בין היתר לצורך ה-IFRS וכללי החשבונאות והדיווח החלים על החברה), וכן תקציבים, תכניות עבודה עסקיות או תחזיות בקשר עם החברה.

6. מתן מידע, מצגים, חוות דעת, הערכות, תחזיות, אומדנים, נתונים, עמדות מקצועיות, דוחות כספיים, דיווחים או הודעות, הגשת בקשות, לכל רשות מוסמכת ו/או גורם שלטוני אחר (לרבות רשם החברות, רשות ניירות ערך, רשויות המס, המשרד להגנת הסביבה ורשות התחרות) וכן כל פעולה הקשורה ליישום הוראות דין (ובכלל זה הנחיות, הוראות, צווים וכיוצ"ב) החלות על החברה אשר ניתנו על-ידי כל רשות מוסמכת ו/או גורם שלטוני אחר.

7. פעולות במסגרת או הקשורה להליכים משפטיים של החברה ו/או כנגדה לרבות מחוץ לישראל.

8. פעולה הקשורה למתן מידע, מצגים, הערכות, תחזיות, אומדנים, נתונים, דיווחים, חוות דעת, דוחות כספיים או הודעות, לכל צד שלישי, לרבות במסגרת התקשרות עסקית של החברה ו/או כחלק מפעולה של בעל מניות בחברה בקשר עם החזקותיו בחברה, אירוע כאמור בסעיף 2 לעיל, או מכוח הוראות כל דין (ובכלל זאת: על-פי חוק החברות, חוק ניירות ערך לרבות תקנות שהותקנו מכוחם או על-פי כללים או הנחיות הנהוגים בבורסה בישראל ו/או בבורסות בחו"ל).

9. התבטאות, אמירה והבעת עמדה או דעה, בין בכתב, בין בעל-פה ובין בכל דרך אחרת, לרבות במסגרת ישיבה או אסיפה או כל פורום אחר, או באמצעות הפצה או פרסום של מסמך, מסר, תגובה או הודעה.

10. פעולה בניגוד לחוק התחרות הכלכלית, לרבות הסדר כובל; וכן פעולות הנוגעות לרגולציה ו/או חוקים בנוגע להגבלים עסקיים, מיזוגים, הסדרים כובלים, פגיעה בתחרות ו/או עוולות מסחריות.

11. העברת מידע הנדרש או המותר להעברה על-פי דין לבעלי עניין בחברה.

12. תשלום או דרישת תשלום החלים על החברה מכוח הדין.

13. פעולה בקשר עם ניהול סיכוני החברה (לרבות ביטוח סוגי הסיכונים להם חשופה החברה).

14. פעולות בקשר עם הוצאת וקבלת רישיונות, היתרים ופטורים, לרבות רישיונות עסק ורישיונות ואישורים הדרושים לניהול עסקיה של החברה, לפיתוח, ייצור ושיווק מוצריה, ועמידה בתנאי רישיונות, היתרים ופטורים כאמור וכן בתקנים הקשורים בעסקי החברה ובמוצריה לפי הוראות רשות מוסמכת או לפי כל דין.

15. החלטות ופעולות בקשר לחלוקת דיבידנדים לבעלי המניות של החברה ו/או לחלוקה אחרת (כהגדרת המונח 'חלוקה' בחוק החברות).

16. תביעה ייצוגית או נגזרת הנוגעת לחברה, לחברות הבנות או לכל חברה קשורה אליה.

17. פעולות בקשר עם השקעה, רכישה, החזקה ומכירה של ניירות ערך שהונפקו על-ידי גופים שונים (לרבות המדינה) וכן השקעות בנכסים פיננסיים או זכויות אחרות בין בארץ ובין בחוץ לארץ, לרבות פעולה (כולל מימוש ניירות ערך וזכויות) בקשר עם ניירות ערך וזכויות בחברות קשורות ו/או בחברות ריאליות ואחרות, בישראל ו/או בחו"ל וכן קבלת החלטות ו/או פעולות בקשר עם ניהול חשבונה העצמי (נוסטרו) של החברה.

18. פעולה ו/או עסקה הנובעת או קשורה בכהונה מטעם החברה באורגן מוסמך בכל תאגיד קשור ו/או מינוי מטעם החברה בתאגיד הקשור, לרבות פעולה בקשר להפעלת זכויות הצבעה בתאגידים קשורים.

19. פעולות הנוגעות לאישורי עסקאות של החברה עם נושאי משרה בה, בעלי עניין ו/או בעלי שליטה בחברה, ו/או כל עסקה אחרת המוזכרת בסעיפים 267א ו-270 לחוק החברות.

20. כל תביעה הנוגעת לטענה של שיקול דעת עסקי מוטעה, ורמה סבירה של מקצועיות, מומחיות וזהירות בנוגע לעסקי החברה.

21. הפרות של חוקים, הנחיות, תקנות, תקנים, צווים ו/או כל הוראות אחרות, המחייבים בישראל או מחוץ לישראל הקשורים במישרין ו/או בעקיפין בפעילות החברה כפי שתהא מעת לעת.

22. פעולות בקשר עם עריכת וניהול בקרות על פעילות החברה, עובדיה ונושאי משרה בה, טיפול בליקויים, באירועים חריגים (כגון עבירות אתיות, מעילות ושחיתויות, לרבות פעולות בקשר עם חשיפת שחיתויות) ובתלונות של עובדים ו/או לקוחות ו/או צדדים שלישיים אחרים, מעקב אחר יישום דוחות ביקורת ותיקון ליקויים, הכנת תכניות עבודה לביקורת ואישורן ופיקוח על עבודת ביקורת פנימית.

23. פעולות ו/או החלטות הקשורות לסוגיות בתחום איכות הסביבה ו/או פעילות בתחום החומרים המסוכנים, ובכלל זאת אשר גורמות, תורמות, יוצרות, מגבירות, משמרות, מאפשרות, אינן מונעות ו/או אינן מפחיתות, בין במישרין ובין בעקיפין, נזק או פגיעה באיכות הסביבה, לרבות באיכות האויר, המים, המזון, הקרקע, החי והצומח, ו/או החושפות בני אדם, בעלי חיים או צמחים לפגיעה, נזק, מטרד או מחלה לפי כל דין או הוראה של רשות מוסמכת.

24. התווית מדיניות ו/או נהלים, הטמעת מידע, נהלים, חוקים, תקנות, כללים, הוראות רגולטוריות ואחרות בקרב עובדי החברה, וכל פגם, כשל או חסר שנפל בפיקוח ו/או בביקורת ו/או בבקרה ו/או בהגדרת תפקידים ו/או בתחימת סמכויות או אי נקיטת אמצעים למניעתו של אותו פגם.

25. פעולות בקשר להקמת, רישום, ניהול ועשיית שימוש במידע, במרשמים ובמאגרי מידע.

26. כל הליך (לרבות תביעה), פעולה או דרישה ביחס לזכויות קניין רוחני של החברה, רישומן, אכיפה והגנה עליהן, ו/או ביחס להפרה שבוצעה או נטענת של זכות קניין רוחני ו/או ביחס לשימוש לרעה בקניין רוחני של צד שלישי בידי החברה או מי מטעמה; וכן כל הליך, פעולה, דרישה או הפרה של הוראות דין הקשורות בהוראות הגנת הפרטיות.

27. פעולה בניגוד למסמכי ההתאגדות של החברה.

28. אירועים הקשורים ביחסי עובד-מעביד, לרבות (מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל), מו"מ, התקשרות ויישום הסכמי עבודה אישיים או קיבוציים, הטבות לעובדים, הקצאת ניירות ערך, הלוואות לעובדים, תנאי עבודה והעסקה, תגמולים, קבלה לעבודה, העסקה ואי העסקה, קידום עובדים, טיפול בהסדרים פנסיוניים, קופות ביטוח וחיסכון והטבות אחרות, גהות ובטיחות בעבודה ופגיעות בעבודה.

29. כל פעולה (לרבות מעשה ו/או מחדל) הקשורה בקשרים העסקיים שבין החברה לבין לקוחותיה ו/או ספקיה (בין במהלך העסקים הרגיל של החברה ובין שאינה במהלך העסקים הרגיל).

30. שינוי מבנה החברה או ארגונה מחדש ו/או כל פעולה והחלטה בנוגע אליהם, וכן כל פעולה בה מעורבת החברה ו/או חברה קשורה, ו/או נושאי משרה בהן, בקשר להחזקת ו/או שינוי בהחזקת בעלי המניות

בחברה או בחברה קשורה, ובכלל זאת מכירה, רכישה או ארגון מחדש בהחזקות בעל מניות כאמור, וביחס לכל אלו לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מיזוג, פיצול, הסדר, שינוי בהון, פירוק, מכירה או רכישה, הצעה, הקצאה או חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות); וכן כל פעולה הקשורה לרכישה ו/או למכירה של החזקות בחברה אחרת (לרבות מצד קשור או במעורבות צד קשור) ו/או כל התקשרות, פעולה או החלטה בקשר להחזקת החברה בחברה אחרת כאמור.

31. כל אחד מהאירועים המפורטים לעיל, לרבות בין שנעשו על-ידי חברה קשורה (כהגדרתה ברישא לכתב שיפוי זה) ובין שנעשו בקשר אליה, וכן כל אחד מהאירועים המפורטים לעיל, בקשר לכהונה כדירקטור או כנושא משרה אחר בחברה ו/או מטעם החברה או לבקשתה בחברה קשורה כאמור.

32. כל הוראה בתוספת זו לעיל לא תגרע מכלליות הוראה אחרת. כן, כל הוראה בתוספת זו לעיל שעניינה ביצוע פעולה מסוימת, תפורש כמתייחסת גם לאי ביצועה או הימנעות מביצועה של אותה פעולה או ביצועה באופן חלקי, וכן ככוללת את כל הפעולות וההחלטות ביסודן של אותה פעולה ואשר בוצעו (או לא בוצעו) בקשר להוצאתה אל הפועל, והכל אלא אם הקשר הדברים בהוראה מסוימת אינו סובל פירוש כזה. למען הסר ספק, מובהר כי כל אירוע בתוספת זו לעיל, לרבות כל עסקה, פעולה, מעשה, מחדל או הפרה, יפורש כמתייחס גם לאירוע מחוץ לישראל ו/או (לפי העניין) גם לדין, חוקים, תקנות, כללים והנחיות, לפי דין זר.

נספח ג'

כתב פטור

מ.ו. השקעות בע"מ

("החברה")

כתב פטור

(בהתאם להוראות תקנון החברה וחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**"))

אל: מר/גב' _____, נושא/ת ת"ז _____

הואיל והנך מכהן כנושא משרה בחברה ו/או בחברה קשורה של החברה (כהגדרתה להלן) ("**נושא משרה**");

והואיל ועל מנת להבטיח, בין היתר, את עצמאותם ואת הפעלת שיקול הדעת החופשי של נושאי המשרה ולאפשר לנושאי המשרה למלא את תפקידם כראוי ולטובת החברה, להשקיע את התשומות הנדרשות על מנת לקיים את תפקידיהם וחובותיהם על-פי הדין ולפעול בצורה מקצועית ואחראית לטובתה של החברה, בין היתר, בהתחשב בסיכונים הכרוכים בפעילותה של החברה ובאחריות האישית המוטלת על-פי דין על נושאי המשרה בשל פעולותיהם, חפצה החברה להעניק לנושאי המשרה כתב פטור בנוסח המפורט להלן, וזאת בהתאם להוראות חוק החברות, תקנון החברה, מדיניות התגמול של החברה ולהחלטות האורגנים המוסמכים של החברה;

והואיל ותקנון החברה מתיר לחברה לפטור מראש את נושאי המשרה בחברה ו/או בחברה קשורה (כהגדרתה להלן) של החברה;

והואיל וביום __ ב___ החליט דירקטוריון החברה ("**החלטת הפטור**"), לאשר מתן כתבי פטור לנושאי משרה בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, לרבות בגין כהונתם, על-פי בקשתה של החברה, כנושא משרה בחברה קשורה (כהגדרתה להלן), וכן לעובדי החברה שהינם נושאי משרה בחברה קשורה, והכל כפי שיהיו מעת לעת, וזאת בהתאם להוראות חוק החברות, התנאים המפורטים בכתב זה והוראות כל דין;

והואיל וביום __ ב___, אישרה האסיפה הכללית של החברה את מתן כתבי הפטור כאמור;

אי לכך מאשרת החברה ומתחייבת כלפיך, בכפוף להוראות כל דין, כדלהלן:

1. בכפוף להוראות חוק החברות, תקנון ההתאגדות של החברה ולהוראות כתב זה, החברה פוטרת אותך מאחריות כלפיה בשל כל נזק מכל סוג שנגרם או ייגרם, במישרין או בעקיפין, לחברה ו/או לחברה אחרת כלשהי שהחברה מחזיקה ו/או תחזיק בה מעת לעת מניות, במישרין או בעקיפין, או שלחברה עניין כלשהו בה ("**חברה קשורה**"), עקב כל החלטה, מעשה או מחדל (לרבות כל נגזרת של הנ"ל) המהווה הפרת חובת זהירות על-ידך כלפי החברה.

2. על אף האמור לעיל, הפטור הנ"ל לא יחול ביחס למעשה או מחדל של נושא המשרה בנוגע להחלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי.

3. כתב פטור זה יהא תקף ויחול ביחס לכל פעולה ו/או מחדל שבוצעו או יבוצעו על-ידך, במישרין או בעקיפין, במהלך כל תקופת כהונתך כנושא משרה בחברה ו/או בחברה קשורה של החברה, ויעמוד

בתוקפו גם לאחר סיום כהונתך כנושא משרה בחברה ו/או בחברה קשורה של החברה (ובלבד שהפעולות בגינן ניתן הפטור מאחריות נעשו או ייעשו בתקופת כהונתך כנושא משרה בחברה ו/או בחברה קשורה של החברה).

4. כתב פטור זה יפורש בהרחבה לטובת נושא המשרה ובאופן המיועד לקיים את כל הוראותיו ותכליתו.

5. במקרה של סתירה (שאינה ניתנת ליישוב) בין הוראה כלשהי בכתב פטור זה לבין הוראת דין שלא ניתן להתנות עליה, לשנותה או להוסיף עליה, תחול הוראת הדין האמורה אך ורק במידה הנדרשת על מנת למנוע את הסתירה האמורה, וזאת מבלי לפגוע או לגרוע מתוקפו של כתב פטור זה ומתוקפן של יתר הוראותיו. כמו-כן, היה וייקבע כי הוראה מסוימת בכתב פטור זה אינה ניתנת לאכיפה ו/או הינה חסרת תוקף משפטי מטעם כלשהו, לא יהא בכך לפגוע או לגרוע מתוקפן של שאר ההוראות בכתב זה.

6. אין בכתב פטור זה בכדי לפגוע ו/או לגרוע מתוקפם של כתבי שיפוי שניתנו ו/או יינתנו לך על-ידי החברה ו/או חברה קשורה של החברה ו/או מכל כיסוי ביטוחי בקשר עם כהונתך כנושא משרה בחברה ו/או בחברה קשורה של החברה.

7. כתב פטור זה אינו מהווה חוזה לטובת צד ג' ואינו ניתן להמחאה, אך יחול גם כלפי עיזבונך.

8. לעניין כתב פטור זה, משמעות המונח "נושא משרה" תפורש כמשמעותו בחוק החברות, התשנ"ט-1999, ולרבות יועץ משפטי ומזכיר החברה.

ולראיה באה החברה על החתום, באמצעות מורשי החתימה שלה:

_____ _____

תאריך מ.ו. השקעות בע"מ

הנני לאשר קבלת כתב פטור זה ואת הסכמתי לתנאיו:

_____ _____

תאריך חתימת נושא המשרה

פרק 9 - דוחות כספיים

9.1 דוחות המצורפים לתשקיף (כנספחים לפרק זה)

הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף זה לפי פרק י' לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 ("**תקנות פרטי תשקיף**"), הינם כדלקמן:

9.1.1 הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021;

9.1.2 הדוחות הכספים המאוחדים פרופורמה של החברה ליום 31 בדצמבר 2021;

9.1.3 הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 30 ביוני 2022;

9.1.4 הדוחות הכספים המאוחדים פרופורמה של החברה ליום 30 ביוני 2022.

כמו כן, תשקיף זה כולל 'דוח אירועים', כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף, בדבר אירועים מהותיים שאירעו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2022.

(להלן וביחד – "**הדוחות הכספיים**")

9.2 מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לפירוט בקשר עם מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון ליום 30 ביוני 2022, לפי תקנה 38ה' לתקנות הדוחות, ראה כמפורט בסעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון של החברה (המצורף כנספח לפרק 6 לתשקיף).

9.3 מכתב הסכמת רואי חשבון מבקרים המצורף לתשקיף זה

בהתאם להוראות תקנה 62(א1) לתקנות פרטי תשקיף, מצורף כנספח לפרק זה מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה, בו נכללת הסכמתם לכלול בתשקיף את דוחות רואי החשבון המבקרים שלהם הכלולים בדוחות המנויים בסעיף 9.1 לעיל, והכל בהתאם לנוסח מכתב ההסכמה האמור.

9.4 דוח אירועים

בהתאם להוראות תקנה 60ב(ב) לתקנות פרטי תשקיף, מצורף להלן דוח אירועים, כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף, בדבר אירועים מהותיים שאירעו בתקופה שלאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה לתקופה של ששת (6) החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022, ועד למועד פרסום התשקיף.

9.5 דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

בהתאם להוראות התחילה שנקבעו בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) (תיקון), התש"ע-2009, החברה תהא פטורה מצירוף דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי (כקבוע בתקנות 9ב ו-38ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970), וזאת לתקופה כמוגדר בהוראות כאמור.

דוח אירועים

כמשמעו בתקנה 56א' לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 בדבר אירועים (כמשמעם בתקנה האמורה) מהותיים שאירעו בתקופה שלאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לרבעון השני של שנת 2022 (קרי, יום 19 בספטמבר 2022) ועד למועד פרסום התשקיף

אין אירועים.

נילי וינברג מנכ"לית ודירקטורית	**משה וינברג** דירקטור	**גיא וינברג** יו"ר הדירקטוריון אחראי בתחום הכספים

תאריך: 21 בספטמבר, 2022

תאריך : 19 בספטמבר, 2022

לכבוד
הדירקטוריון של מ.ו. השקעות בע"מ ("**החברה**")

ג.א.נ.,

<u>הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף להשלמה ותשקיף מדף של מ.ו. השקעות בע"מ ("התשקיף")</u>
<u>המיועדים להתפרסם בחודש ספטמבר 2022</u>

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בתשקיף של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

(1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 19בספטמבר 2022 על הדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021.

(2) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 19 בספטמבר 2022 על מידע כספי תמציתי של החברה ליום 30 ביוני 2022 ולתקופה של ששה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(3) דוח רואה החשבון המבקר מיום 19 בספטמבר 2022 על ביקורת דוחות מאוחדים פרופורמה של החברה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021.

(4) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 19 בספטמבר 2022 על מידע כספי תמציתי מאוחד פרופורמה של החברה ליום 30 ביוני 2022 ולתקופה של ששה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

בייקר טילי
הורוביץ עידן סבו טבת & כהן טבח
רואי חשבון

משרדינו: רחוב מנחם בגין 11 טלפון: 03-5665006 info@bakertilly.co.il
רמת גן 52681 פקס: 0747-144194/7 www.bakertilly.co.il
Baker Tilly הינו שמה המסחרי של הורוביץ עידן סבו טבת & כהן טבח
הפירמה הינה פירמה עצמאית ברשת ראיית החשבון Baker Tilly International.
השם Baker Tilly והלוגו הקשור אליו נמצאים בשימוש תחת רישיון שהוענק על ידי Baker Tilly International.

מ.ו. השקעות בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר, 2021

מ.ו. השקעות בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2021

באלפי ש"ח

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואה החשבון המבקר	3
דוחות כספיים על המצב הכספי	4
דוחות כספיים על הרווח הכולל	5
דוחות כספיים על השינויים בהון	6
דוחות כספיים על תזרימי המזומנים	7
באורים לדוחות הכספיים	8-36

- - - - - - - - - - - -

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של מ.ו. השקעות בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי של **מ.ו. השקעות בע"מ** (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ואת הדוחות על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים, שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ואת תוצאות הפעולות, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (תקני IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע- 2010.

בייקר טילי
הורוביץ עידן סבו טבת & כהן טבח
רואי חשבון

רמת גן, 19 בספטמבר 2022

משרדינו: רחוב מנחם בגין 11 טלפון: 03-5665006 info@bakertilly.co.il
רמת גן 52681 פקס: 0747-144194/7 www.bakertilly.co.il

Baker Tilly הינו שמה המסחרי של הורוביץ עידן סבו טבת & כהן טבח
הפירמה הינה פירמה עצמאית ברשת ראיית החשבון Baker Tilly International.
השם Baker Tilly והלוגו הקשור אליו נמצאים בשימוש תחת רישיון שהוענק על ידי Baker Tilly International.

באלפי ש"ח, למעט אם מצוין אחרת

	באור	ליום 31 בדצמבר 2021	2020
<u>נכסים לא שוטפים</u>			
נדל"ן להשקעה	5	151,226	131,341
בעלי מניות	12	22,139	13,063
צדדים קשורים	12	35,146	12,942
רכוש קבוע, נטו		502	553
		209,013	157,899
<u>נכסים שוטפים</u>			
מזומנים ושווי מזומנים		162	283
חייבים ויתרות חובה		1,719	609
בעלי מניות	12	2,222	23,536
צדדים קשורים	12	869	1,743
		4,972	26,171
<u>סה"כ נכסים</u>		213,985	184,070
<u>הון</u>			
<u>הון מניות (*)</u>		-	-
קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	10	3,000	2,400
עודפים		72,465	61,267
<u>סה"כ הון</u>		75,465	63,667
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים	6	65,830	48,551
בעלי מניות	12,6	16,594	20,017
צדדים קשורים	12,6	13,189	14,735
התחייבויות מסים נדחים	8	18,373	15,558
התחייבויות אחרות לזמן ארוך		-	210
		113,986	99,071
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים	6	10,078	6,227
בעלי מניות	12,6	1,985	2,779
צדדים קשורים	12,6	11,389	9,137
ספקים ונותני שירותים		654	2,298
זכאים ויתרות זכות	7	428	891
		24,534	21,332
סה"כ התחייבויות		138,520	120,403
סה"כ הון והתחייבויות		213,985	184,070

(*) סכום פחות מ-1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

19 בספטמבר, 2022

תאריך אישור הדוחות הכספיים	גיא וינברג[1]	נילי וינברג	משה וינברג[2]
	יו"ר הדירקטוריון	**מנכ"לית ודירקטורית**	**דירקטור**

[1] ביום 30 בדצמבר 2021, הסמיך דירקטוריון החברה את ד"ר גיא וינברג, המכהן כיו"ר הדירקטוריון בחברה, לחתום על הדוחות הכספיים של החברה בתור האחראי על תחום הכספים של החברה. למועד הגשת טיוטת התשקיף, לא מכהן בחברה סמנכ"ל כספים.

[2] ביום 30 בדצמבר 2021, אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויו של ד"ר משה וינברג, כדירקטור בחברה.

דוחות על הרווח הכולל

באלפי ש"ח, למעט אם מצוין אחרת

	באור	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2021	2020	2019
הכנסות מהשכרת נכסים ואחרות	9.א.	1,908	1,832	1,934
הוצאות תפעול נכסים	9.ב.	213	362	417
רווח גולמי		1,695	1,470	1,517
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה	5	19,443	4,040	10,633
הוצאות הנהלה וכלליות	9.ג.	2,211	2,189	2,015
הוצאות (הכנסות) אחרות	9.ד.	157	(226)	(7)
רווח תפעולי		18,770	3,547	10,142
הוצאות מימון	9.ה.	7,007	2,738	2,713
הכנסות מימון	9.ו.	2,250	811	650
		4,757	1,927	2,063
רווח לפני מסים על הכנסה		14,013	1,620	8,079
הוצאות מסים על הכנסה	8.ד.	2,815	417	2,180
רווח נקי כולל		11,198	1,203	5,899
<u>רווח למניה בש"ח</u>				
רווח בסיסי ומדולל למניה (1 ש"ח ע.נ.)	13	11,198	1,203	5,899

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באלפי ש"ח, למעט אם מצוין אחרת

	הון מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	עודפים	סה"כ
יתרה ליום 1 בינואר, 2019	*)	1,200	54,165	55,365
הטבות בעלים	-	600	-	600
רווח לשנה	-	-	5,899	5,899
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019	*)	1,800	60,064	61,864
הטבות בעלים	-	600	-	600
רווח לשנה	-	-	1,203	1,203
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020	*)	2,400	61,267	63,667
הטבות בעלים	-	600	-	600
רווח לשנה	-	-	11,198	11,198
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021	*)	3,000	72,465	75,465

*) סכום פחות מ-1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באלפי ש"ח, למעט אם מצוין אחרת

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2021	2020	2019
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח נקי	11,198	1,203	5,899
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו	(19,443)	(4,040)	(10,633)
פחת	21	31	21
הוצאות מימון, נטו	4,757	1,927	2,063
הטבת בעלים	600	600	600
הוצאות מסים על הכנסה	2,815	417	2,180
	(11,250)	(1,065)	(5,769)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:			
(עלייה) ירידה בחייבים ויתרות חובה	(1,110)	(135)	201
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	(1,644)	(314)	446
ירידה בהתחייבויות אחרות	(210)	-	-
ירידה בזכאים ויתרות זכות	(463)	(1,010)	(1,565)
	(3,427)	(1,459)	(918)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	(3,479)	(1,321)	(788)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
רכישות ותוספות לנדל"ן להשקעה	(442)	(6,378)	(3,204)
מימוש (רכישת) רכוש קבוע	30	-	(7)
רכישת רכוש קבוע	-	(240)	450
מתן הלוואות לבעלי מניות	(4,227)	(15,629)	-
פרעון הלוואות לבעלי מניות	2,853	1,000	12,911
מתן הלוואות לצדדים קשורים	(18,476)	-	-
פרעון הלוואות לצדדים קשורים	10,759	4,784	13,392
מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות השקעה	(9,503)	(16,463)	23,542
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
קבלת הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים	44,829	16,960	6,570
פרעון הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים	(23,699)	(4,878)	(41,157)
קבלת הלוואות מבעלי מניות		-	13,996
פרעון הלוואות מבעלי מניות	(4,217)	(1,254)	(4,116)
קבלת הלוואות מצדדים קשורים	3,773	9,904	10,125
פרעון הלוואות מצדדים קשורים	(3,068)	(1,000)	(6,191)
ריבית ששולמה	(4,757)	(1,927)	(2,063)
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות מימון	12,861	17,805	(22,836)
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(121)	21	(82)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	283	262	344
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	162	283	262
נספח ב – פעולות אינה במזומן			
נדל"ן להשקעה באשראי	-	2,130	2,924

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באלפי ש"ח, למעט אם מצוין אחרת

באור 1: - כללי

א. מ.ו. השקעות בע"מ ("החברה") התאגדה בישראל ביום 10 במרס 1982, כחברה פרטית מוגבלת במניות על-פי פקודת החברות. החברה הוקמה על-ידי גב' נילי וינברג וד"ר משה וינברג, המחזיקים בחלקים שווים בכל הונה המונפק והנפרע של החברה ("בעלי השליטה"). מאז היווסדה ועד היום מרכזת החברה את פעילות משפחות בעלי השליטה שהחלה עוד בתחילת המאה ה-20, בתחום רכישה והשבחה של נדל"ן מניב בעיקר באזורי ביקוש.

בכוונת בעלי השליטה להעביר נכסים מסוימים שהיו בבעלותם הפרטית לחברה וכן להעביר נכסים מסוים מתוך החברה לבעלותם הפרטית ("שינוי המבנה").

במסגרת שינוי המבנה יועברו חלק מהזכויות בנדל"ן בדרך של מכירה לחברה, וחלקם יועברו בדרך של מיזוג של חברה חדשה ייעודית שתוקם לצורך שינוי המבנה ואשר תוחזק על-ידי בעלי השליטה ואשר במסגרת שינוי המבנה תמוזג עם ולתוך החברה.

כמו כן, במסגרת שינוי המבנה יועברו החזקותיהם של בעלי השליטה במניות של חברות פרטיות מסוימות המוחזקות על-ידם כנגד הקצאת מניות החברה.

הדוחות הכספיים הנ"ל אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 19 בספטמבר 2022.

ב. <u>השפעת נגיף הקורונה (COVID-19) בישראל</u>

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 החל להתפשט ברחבי העולם נגיף ה-COVID-19 ("קורונה"), בעקבותיו מדינות רבות בעולם, ובהן ישראל, החלו לנקוט באמצעים שונים (הולכים וגוברים) לצמצום החשיפה לנגיף, לרבות מגבלות תנועה והתקהלות, קביעת הנחיות לבידוד אנשים אשר יש חשש כי נדבקו בנגיף, סגירת עסקים, מקומות בילוי ופנאי וכדומה. להתמשכות ולהחרפת ההתפשטות ו/או האמצעים לצמצום החשיפה כאמור עלולה להיות השלכה שלילית, לרבות מהותית, על (בין היתר) הכלכלה העולמית ובכלל כך על המשק הישראלי (לרבות מיתון), על זמינות חלק מחומרי הגלם המשמשים לפעילות הקבוצה.

החברה אשר עוסקת בתחום הנדל"ן המניב בישראל הושפעה מטבע הדברים אף היא ממשבר הקורונה, אולם ההשפעה על החברה, עד כה, היתה בשיעור זניח יחסית, בין היתר בשל מיקום הנכסים של החברה באיזורי ביקוש מרכזיים, השיעור הגבוה של הנכסים למגורים מכלל נכסי החברה וכן היות וענף הבניה בישראל הוגדר כענף חיוני למשק בישראל, אשר המשיך ועדיין ממשיך לעבוד אף בתקופת המגבלות האמורות לעיל.

מישור השכירות - לאור העובדה שהחברה משכירה את נכסיה למספר רב ומגוון של שוכרים, החברה מעריכה כי השפעת משבר הקורונה כאמור יכולה לחול גם על חלק משוכריה. נכון למועד זה לא הורגשה בחברה השפעה מהותית על שוכריה והסכמי השכירות שבהם קשורה החברה עם שוכריה, בין היתר, נוכח העובדה שבכל חוזי השכירות בהם מתקשרת החברה עם שוכרים, מתקבלים בטחונות מהשוכרים הכוללים ערבות צדדים שלישיים (ערבים) לחוזים. להערכת החברה, נכון לתאריך אישור הדוחות הכספיים לא חלה השפעה מהותית על הכנסות החברה משכר דירה. במקרים בודדים בלבד, נתנה החברה הקלות בתשלום דמי שכירות לעסקים.

ב. <u>מצב כספי</u>

ליום 31 בדצמבר 2021, לחברה תזרים מזומנים נטו שלילי מפעילות שוטפת בסך 3,479 אלפי ש"ח וכן עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים (הון חוזר שלילי (נטו)) בסך של כ-11,836 אלפי ש"ח. הנובע בעיקרו מחלויות שוטפות של הלוואות למוסדות פיננסים, בעלי מניות וצדדים קשורים.

להערכת החברה, יש בידה מקורות מספקים לעמוד בהתחייבויותיה בהגיע מועד פירעונן. זאת, בין היתר מיכולת החברה לבצע מימון מחדש להלוואות הבנקאיות כאשר לאחר תאריך הדוח בוצע מימון מחדש להלוואות בסך כולל של כ-42 מיליון ש"ח (חלק החברה - 12.7 מיליון ש"ח) וכן לחברה היכולת לבצע מימון מחדש להלוואות נוספות בחברה בהיגע מועד פרעונן.

באלפי ש"ח, למעט אם מצוין אחרת

באור 1: - כללי (המשך)

ג. הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

החברה - מ.ו. השקעות בע"מ

בעלי עניין ובעלי שליטה - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

צדדים קשורים - כהגדרתם ב-IAS 24.

באור 2: - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות.

א. בסיס עריכת 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), התש"ע-2010.

הדוחות הכספיים ערוכים על בסיס עלות, למעט נדל"ן להשקעה המוצגים לפי השווי ההוגן. הדוחות הכספיים מוצגים באלפי ש"ח וכל הסכומים עוגלו לאלף הקרוב, אלא אם כן צוין אחרת.

ב. תקופת המחזור התפעולי

המחזור התפעולי של הקבוצה הינו עד שנה.

ג. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

מטבע הפעילות שהוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ואת עסקאותיה, נקבע בנפרד עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברה המוצגת על פי שיטת השווי המאזני, ולפי מטבע זה נמדדים מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה. מטבע הפעילות של כל החברות המוחזקות הינו ש"ח.

מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח.

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.

באור 2: - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ה. פיקדונות לזמן קצר ומזומנים מוגבלים בשימוש

פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר ומזומנים משועבדים שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה, שבגינם חלות על החברה הגבלות שימוש ושאינם עונים להגדרת שווי מזומנים.

ו. הכרה בהכנסה

הכנסות מדמי שכירות

דמי שכירות מחכירה תפעולית של נדל"ן להשקעה מוכרים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות.

הסכמי שכירות מסוימים כוללים השבה של הוצאות תפעול מסוימות כגון ארנונה ועלויות בגין ביטוח, מים, חשמל ותחזוקה שוטפת ששולמו על ידי השוכרים. ההשבה מוכרת בברוטו כהכנסה, ובמקביל כהוצאת תפעול נכסים, מפני שהחברה נושאת בסיכונים ופועלת כספק עיקרי בהסכם.

ז. חכירות

החברה כמחכיר תפעולי

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכם והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים שנקבעו בתקן:

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, מצגות בנפרד ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותו בסיס של ההכרה בהכנסה.

החברה מטפלת בחוזה כחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה 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.

באור 2: - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ח. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר 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 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 תוספתיות ודמי תיווך בשל התקשרויות בהסכמים להשכרתו.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על בסיס תקופתי על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים.

ט. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

	%
ריהוט וציוד משרדי	20
מחשבים וציוד היקפי	33

באלפי ש"ח, למעט אם מצוין אחרת

באור 2: - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

י. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסים 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 הפיננסים, וכן

(ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכסים הפיננסים 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. אשראי לזמן קצר (כגון שוכרים וחייבים אחרים) מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל בערכו הנומינלי

2. ירידת ערך פיננסיים

לחברה נכסים פיננסים בעלי תקופות אשראי קצרות עד שנה כגון שוכרים וחייבים אחרים, בגינם החברה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר. ירידת הערך נזקפת לרווח או הפסד כנגד הפרשה

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

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 בערכו הנומינלי.

5. גריעת התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית נגרעת כאשר היא מסולקת, דהיינו ההתחייבות נפרעה, בוטלה או פקעה. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב (הקבוצה):

- פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או
- משוחרר משפטית מההתחייבות.

באור 2: - <u>בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)</u>

יא. כאשר התחייבות פיננסית קיימת מוחלפת בהתחייבות אחרת כלפי אותו מלווה בתנאים שונים מהותית, או כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, ההחלפה או השינוי מטופלים כגריעה של ההתחייבות המקורית וכהכרה של התחייבות חדשה בשוויה ההוגן ומחושבת ריבית אפקטיבית חדשה לצורך מדידה עוקבת בעלות מופחתת. ההפרש בין היתרות בדוחות הכספיים של שתי ההתחייבויות הנ"ל נזקף לרווח או הפסד לסעיף המימון, כאשר עמלות ששולמו למלווה ועלויות כלשהן שהתהוו נזקפות אף הן לסעיף זה. במידה שההחלפה או השינוי אינם מהותיים, הם מטופלים כעדכון של תנאי הריבית האפקטיבית כאשר הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החדשים, המהוונים לפי שיעור ריבית האפקטיבית החדשה זהה להתחייבות הקיימת. עמלות ששולמו למלווה ועלויות כלשהן מנוכות מההתחייבות המועדכנת כאמור ומחושבת ריבית אפקטיבית חדשה לאותו מועד.

יב. <u>מדידת שווי הוגן</u>

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.

החברה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

בעת מדידת שווי הוגן כאמור לעיל יש למקסם את השימוש בנתונים רלבנטיים הניתנים לצפייה מהשוק על פני שימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה, לדוגמה כאשר נעשה שימוש בטכניקות הערכה. לצורך כך כולל התקן מדרג שווי הוגן הקובע שלוש רמות שונות לפי סדר העדיפויות של מקור הנתונים ששימש במדידת שווי הוגן:

רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.

רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוחות הכספיים לפי שווי הוגן, או שניתן גילוי לשווים ההוגן, מסווגים לפי קבוצות בעלות מאפיינים דומים לרמה במדרג השווי ההוגן כאשר במידה ונתונים מסווגים לרמות שונות במדרג, סיווג המדידה נעשה על פי הרמה הנמוכה ביותר במדרג המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה.

יג. <u>הפרשות</u>

הפרשה בהתאם ל-IAS 37 מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחוייבות משפטית בהווה או מחוייבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחוייבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

באלפי ש"ח, למעט אם מצוין אחרת

באור 2: - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

יד. מסים על ההכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד.

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.

מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

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 בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו.

המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש.

מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה חברה החייבת במס ולאותה רשות מס.

טו. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

הטבות עובד לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודש לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. הטבות אלו כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן או תוכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחוייבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום.

טז. רווח למניה

חישוב רווח הבסיסי למניה מבוסס ככלל על הרווח המשויך לבעלי המניות הרגילות של החברה, המחולק בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך התקופה.

מניות רגילות פוטנציאליות נכללות בחישוב הרווח המדולל למניה אם השפעתן מגדילה את הרווח למניה מפעילויות נמשכות. מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו במהלך התקופה נכללות ברווח המדולל למניה רק עד למועד ההמרה, ומאותו מועד נכללות ברווח הבסיסי למניה.

יז. סיווג ריבית ששולמה, דיבידנדים ששולמו, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו ומסי הכנסה ששולמו נטו בדוח על תזרימי המזומנים

החברה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים אשר התקבלו בידיה כתזרימי מזומנים מפעילות השקעה, וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות המימון. תזרימי מזומנים בגין מיסים על הכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון. דיבידנדים המשולמים על ידי הקבוצה מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון.

באלפי ש"ח, למעט אם מצוין אחרת

באור 3: - <u>עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים</u>

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:

א. <u>השיקולים</u>

<u>סיווג החכירה</u>

לצורך הבחינה האם יש לסווג חכירה כמימונית או תפעולית, בוחנת החברה האם החכירה מעבירה במהותה את כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות בנכס. בכלל זאת בוחנת החברה, בין היתר, את קיומה של אופציית רכישה במחיר הזדמנותי, את תקופת החכירה ביחס לאורך החיים הכלכלי של הנכס ואת הערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים ביחס לשווי ההוגן של הנכס.

ב. <u>אומדנים והנחות</u>

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

<u>נדל"ן להשקעה</u>

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, השלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי ועוד, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן. ראה מידע נוסף בבאור 5 להלן.

<u>נכסי מיסים נדחים</u>

נכסי מסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, אם צפוי 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.

באור 4: - <u>גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם</u>

א. <u>סיווג התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות - תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" (להלן: "התיקונים ל-*IAS 1*"):</u>

התיקונים ל-*IAS 1* פורסמו במטרה להבהיר את הסיווג של התחייבויות בדוח על המצב הכספי, כשוטפות או כלא שוטפות. להלן עיקרי התיקונים:

- הזכות לדחות את הסילוק צריכה להיות קיימת במועד הדיווח. אם זכות זו כפופה לעמידה בתנאים מסוימים, הזכות קיימת רק אם החברה עומדת בתנאים אלה בסוף מועד הדיווח, וזאת גם אם המלווה אינו בוחן את העמידה בתנאים במועד זה אלא רק במועד מאוחר יותר.
- קריטריון הסיווג הנובע מקיומה של זכות לדחות סילוק למשך תקופה של 12 חודשים לפחות לאחר מועד הדיווח אינו מושפע מכוונות ההנהלה או ציפיותיה למימוש הזכות או מהסילוק בפועל של ההתחייבות במהלך 12 החודשים שלאחר מועד הדיווח.
- כמו כן, התיקונים מבהירים כי "סילוק" לצורכי הסיווג של התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות מתייחס להעברה לצד שכנגד שתוצאתה ביטול (*extinguishment*) של ההתחייבות שכולל העברה של מזומן או של משאבים כלכליים אחרים כגון סחורות או שירותים, או הנפקת מכשירים הוניים, אלא אם מדובר בהתחייבות להנפיק מכשירים הוניים הנובעת מאופציה להמרת חוב להון, אשר מסווגת כמכשיר הוני (בהתאם להוראות *IAS 32*) ומוכרת בנפרד מההתחייבות כרכיב הוני של מכשיר פיננסי מורכב.

התיקונים ל-*IAS 1* ייושמו למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי לעובדה זו.

להערכת החברה, התיקונים ל-*IAS 1* לא צפויים להשפיע מהותית על הדוחות הכספיים.

ב. <u>תקן דיווח כספי בינלאומי *IFRS 9*, מכשירים פיננסיים</u>

התיקון ל-*IFRS 9* שפורסם במסגרת פרויקט השיפורים השנתי לתקני *IFRS* מחזור 2018-2020 קובע אילו עלויות נכללות במבחן ה-10% לצורך הבחינה האם לגרוע התחייבות פיננסית כתוצאה מהחלפה שלה או תיקון משמעותי של תנאיה. בהתאם להוראות התיקון, עלויות ועמלות המשולמות לצדדים שלישיים לא ייכללו במבחן ה-10% כך שעמלות שהתהוו כלפי המלווה בלבד יובאו בחשבון במבחן זה. התיקון יישום עבור החלפות או תיקון תנאים שבוצעו בהתחייבויות פיננסיות החל מיום 1 בינואר 2022, מועד תחילת התיקון, דהיינו ללא בחינה מחדש של החלפות או תיקוני תנאים בתקופות הקודמות למועד תחילת התיקון. יישום מוקדם אפשרי.

ג. <u>תיקון ל-*IAS* 16, רכוש קבוע</u>

התיקון ביטל את הדרישה לפיה בחישוב עלויות שניתן לייחס במישרין לרכוש קבוע, יש לנכות מעלויות בדיקת תקינות פעולות הנכס את התמורה נטו ממכירת פריטים כלשהם שיוצרו בתהליך (כגון דוגמיות שיוצרו בעת בדיקת הציוד). במקום זאת, תמורה זו תוכר ברווח והפסד בהתאם לתקנים הרלוונטיים ועלות הפריטים שנמכרו תימדד בהתאם *IAS* 2 לדרישות המדידה של מלאי.

התיקון ייכנס לתוקף בתקופות דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2022 או לאחריו עם אפשרות ליישום מוקדם. התיקון יישום למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה, אך רק עבור פרטי רכוש קבוע אשר הובאו למיקום ולמצב הדרושים לכך שיוכלו לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה לאחר תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת במועד יישום התיקון לראשונה. ההשפעה המצטברת של התיקון תתאים את יתרת הפתיחה של העודפים של תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת. הקבוצה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.

באלפי ש"ח, למעט אם מצוין אחרת

באור 5: - <u>נדל"ן להשקעה</u>

א. <u>פירוט נכסי החברה</u>

שם הנכס	שיעור החזקות החברה בנכס
<u>נדל"ן למגורים</u>	
דרך יפו 13, ת"א (**"דרך יפו"**)	50%
מזא"ה 71, תל אביב (**"מזא"ה"**)	50%
נחמני 64, תל אביב (**"נחמני"**)	16.67%
<u>נדל"ן למשרדים</u>	
דרך מנחם בגין 82, תל אביב (**"בית אופקים"**)	50%
משרדים בראשון לציון (**"בית צרפתי"**)	79.3%
<u>קרקעות</u>	
בני ברק	100%
גבעת זאב	50%
תל השומר מגרש א'	50%
תל השומר מגרש ב'	50%
ראשון לציון	31.4%
הרצליה	75.8%

ב. <u>ההרכב והתנועה</u>

	נדל"ן למגורים (1)	**נדל"ן למשרדים**	**קרקעות**	**סה"כ**
יתרה ליום 1 בינואר, 2020	46,427 (*)	11,198 (*)	64,093 (*)	121,718
רכישות ותוספות	5,583	-	-	5,583
התאמת שווי הוגן, נטו	(3,154)	52	7,142	4,040
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	48,856 (*)	11,250 (*)	71,235 (*)	131,341
רכישות ותוספות	118	3	321	442
התאמת שווי הוגן, נטו	4,038	632	14,773	19,443
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	53,012	11,885	86,329	151,226

(*) סווג מחדש

(1) כולל שטחים לא מהותיים המושכרים למסחר, אשר מרביתם ממוקמים בקומות הקרקע של נכסי המגורים.

באלפי ש"ח, למעט אם מצוין אחרת

באור 5: - נדל"ן להשקעה (המשך)

ג. טכניקות הערכת שווי

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע לפי ההוראות של IFRS 13. השווי ההוגן נקבע מבלי לקחת בחשבון עלויות עסקה אשר עשויות להתהוות במועד המכירה או המימוש של הנדל"ן להשקעה בדרך אחרת כלשהי. לצורכי קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, החברה נעזרת במעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים והשווי ההוגן נקבע בעיקרו על בסיס הערכות שווי שבוצעו על ידי אותם מעריכי שווי חיצוניים.

השווי ההוגן נקבע בעיקר לפי שיטות היוון ההכנסות וההשוואה. בין השאר ולפי הצורך, המיקום של הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים והאיתנות הפיננסית שלהם, תקופות השכירות, מחירי השכירות של נכסים דומים, ההתאמות הנדרשות למחירי השכירות הקיימים, שיעורי התפוסה של הנכס בפועל והצפויים, מידת ההתאמה של נכס בר השוואה לנכס המוערך על ידי החברה ועלויות התפעול, כולם נלקחים בחשבון בקביעת השווי ההוגן.

החברה שואפת לקבוע שווי הוגן אובייקטיבי במידת האפשר, אולם התהליך של אומדן השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם מרכיבים סובייקטיביים שמקורם, בין השאר, מניסיון העבר של הנהלת החברה וההבנה שלה של הציפיות להתפתחויות ולתרחישים בשוק הנדל"ן במועד ביצוע אומדן השווי ההוגן. אי לכך ולאור האמור לעיל, הקביעה של השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת הפעלת שיקול דעת ולכן שינויים בהנחות ששימשו בקביעה של השווי ההוגן עלולים להשפיע באופן מהותי על השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.

מדידת השווי ההוגן מסווגת כרמה 3 במדרג השווי ההוגן.

באור 5: - נדל"ן להשקעה (המשך)

ד. הנתונים העיקריים ששימשו בחישוב

להלן ההנחות העיקריות ששימשו בהערכות השווי של הנכסים, אשר הוערכו על בסיס שיטת ההשוואה (על בסיס טווח):

	31 בדצמבר	
	2021	2020
נדל"ן למגורים:		
שווי מ"ר לדירה (בש"ח)	51,000-53,000	49,000-56,000
שווי מ"ר לשטחי מסחר (בש"ח)	27,000-33,000	25,000-30,000
שווי זכויות בניה נוספות למ"ר (בש"ח)	26,500-32,000	24,900-29,000
נדל"ן למשרדים:		
שווי מ"ר משרדים (בש"ח)	11,000-16,500	15,333-10,500
שיעור היוון	6.8%	7.20%
קרקעות		
שווי למ"ר מגורים (בש"ח)	11,200-24,300	23,000-10,300
שיעור קומבינציה	43%-35%	43%-35%
שיעור מרווח יזמי	15%	15%

ניתוח רגישות הערכות השווי של הנכסים, אשר הוערכו על בסיס שיטת היוון ההכנסות:

	31 בדצמבר	
	2021	2020
גידול של 10% בשווי למ"ר בנוי (באלפי ש"ח)	4,270	4,231
קיטון של 10% בשווי למ"ר בנוי (באלפי ש"ח)	(4,937)	(4,296)

	31 בדצמבר	
	2021	2020
גידול של 10% בשווי זכויות בניה נוספות (אלפי ש"ח)	1,305	1,150
קיטון של 10% בשווי זכויות בניה נוספות (אלפי ש"ח)	(1,338)	(1,183)

באור 5: - נדל"ן להשקעה (המשך)

ה. פרטים נוספים

1. ביום 13 בדצמבר 2018 התקשרה החברה בהסכם קומבינצייה עם 'פגסוס החזקות בע"מ' (**"פגסוס"**). במסגרת ההסכם, תעביר החברה 50% מזכות הבעלות בבניין לשימור ברחוב מזא"ה 71 בת"א (**"הפרויקט"**) לפגסוס (לא כולל זכויות בנייה לא מנוצלות ו/או עתידיות) ובתמורה תבצע פגסוס עבודות בנייה ושימור במבנה, לרבות חיזוק יסודות, התקנת מעלית, מרחבים מוגנים וכו'. לאור אי עמידת פגסוס בהתחייבויותיה, ביום 17 ביוני 2020 הודיעה החברה על ביטול ההסכם. בתגובה להודעה על ביטולו של ההסכם, הגישה פגסוס תביעה לאכוף את ההסכם, תביעה שנמחקה בפסק דין שניתן לאחרונה על ידי בית המשפט.

   בנוסף להסכם הקומבינצייה, התקשרה החברה בהסכם הלוואה על סך 8,000 אלפי ש"ח, אותם העמידה פגסוס לידי החברה בשלושה חלקים, כאשר האחרון שבהם התקבל ביום 11 בפברואר 2019 (**"החלק השלישי של ההלוואה"**). תוקף ההלוואה הינו ל-3 שנים מיום קבלת החלק השלישי של ההלוואה או בתוך 45 ימים מיום קבלת היתר בנייה לפרויקט והיא נושאת ריבית שנתית לא צמודה. להבטחת פרעון מלא ההלוואה, התחייבה החברה לשעבד במשכנתא בדרגה שנייה את זכויותיה במקרקעין לטובת המלווה.

   יתרת קרן ההלוואה נכון ליום 31 לדצמבר 2020 הינה 5,000 אלפי ש"ח. ביום 12 בספטמבר 2021 נפרעה יתרת ההלוואה.

2. ביום 20 בדצמבר 2017 התקשרה החברה בהסכם קומבינצייה עם 'מנרב פרוייקטים בע"מ' (**"מנרב"**). במסגרת ההסכם, תעביר החברה למנרב 57% מזכויותיה בחלקה במתחם תל-השומר ברמת גן, לשם הקמת בניין הכולל 58 יחידות דיור. בתמורה לזכויות הבעלות, תעניק מנרב שירותי בנייה להקמת הבניין. החברה ושאר בעלי החלקה, יהיו זכאים לקבל 43% מיחידות הדיור בבניין על הצמדותיהן, לרבות החלק היחסי ברכוש המשותף, וכן את זכויות הבנייה הלא מנוצלות/עתידיות בפרויקט. מנרב פועלת לקבלת היתר בניה לפרויקט.

   בנוסף להסכם הקומבינציה, התקשרה החברה עם מנרב בהסכם הלוואה על סך 10,000 אלפי ש"ח (נושאת ריבית שנתית לא צמודה). להבטחת פירעון מלא ההלוואה, שעבדה החברה במשכנתא בדרגה ראשונה את זכויותיה במקרקעין לטובת המלווה וכן שעבדה את כל זכויותיה לפי הסכם הקומבינציה המוזכר בסעיף זה.

   יתרת קרן ההלוואה נכון לימים 31 לדצמבר 2021 ו-2020 הינה 10,000 אלפי ש"ח.

3. קרקע בגבעת זאב

   קרקע בשטח של כ-45 דונם, הרשומה באדמות הכפר ביטוניה לשעבר, ונמצאת בתחומי המועצה המקומית גבעת זאב. חלק החברה בקרקע מסתכם בכ-16.7%. על-פי פסקי דין שניתנו בהליכים משפטיים שניהלה החברה בקשר לקרקע, נקבע כי: כ- 32 דונם מהשטח האמור הוקנו לממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון (אשר החברה פועלת להשיבם לבעלותה), כ-3 דונם הופקעו וכ-10 דונם נותרו בידי החברה ואחרים. הקרקע הינה בייעוד חקלאי ונכללת במסגרת תכנית לבנייה שמקדמת החברה על ה- 45 דונם הנ"ל. תוכנית זו כוללת כ- 630 דירות (כ-14 דירות לדונם) וכ- 15,000 מ"ר מסחר ותעסוקה. ככל שתבוצע התוכנית ותושלם השבת הבעלות כנ"ל, חלקה של החברה יהיה כ-97 דירות, בצירוף שטחי מסחר ותעסוקה.

באלפי ש"ח, למעט אם מצוין אחרת

באור 5: - נדל"ן להשקעה (המשך)

4. קרקע בתל השומר

ביום 17 לדצמבר 2017 נחתם הסכם מכר בין מר גדעון הרן (להלן "המוכר") לבין החברה בנוגע לרכישת חלקו של המוכר בקרקע בתל השומר. בהתאם להסכם המכר חובת תשלום מס השבח והרכישה חלה על הרוכשת. לאחר הליך משפטי מול רשות המיסים, סיכמו הצדדים ביום 6 לדצמבר 2021 על תוספת תשלום מסים של כ- 350 אלפי ש"ח, הסכמה שקיבלה תוקף של פסק דין בוועדת הערר שבבית המשפט המחוזי מרכז בלוד.

ו. שעבודים

מרבית הנדל"ן שבבעלות החברה משמש כבטוחה לאשראי של גופים אחרים בקבוצה, ראה באור 6.ז..

באור 6: - הלוואות ממוסדות פיננסיים, בעלי שליטה ואחרים

א. הרכב:

סוג הלוואה	שיעור ריבית ממוצע	יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר	
		2021	2020
הלוואות ממוסדות פיננסים ואחרים	4.56%	75,908	54,778
הלוואות מבעלי מניות (ראה ד4 להלן)	5.52%	18,579	22,796
הלוואות מצדדים קשורים (ראה ד4 להלן)	5.52%	24,578	23,872
		119,065	101,446
בניכוי – חלויות שוטפות ואשראי בגין הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים		(10,078)	(6,227)
בניכוי – חלויות שוטפות בגין הלוואות מבעלי מניות		(1,985)	(2,779)
בניכוי – חלויות שוטפות בגין הלוואות מצדדים קשורים		(11,389)	(9,137)
		103,339	83,303

ב. מועדי הפירעון של תשלומי הקרן העתידיים בגין ההלוואות ממוסדות פיננסיים הינם כדלקמן:

	31 בדצמבר	
	2021	2020
שנה ראשונה	10,078	6,227
שנה שנייה	18,029	5,014
שנה שלישית	11,584	17,028
שנה רביעית	2,785	2,083
שנה חמישית	2,776	1,784
שנה שישית ואילך	30,656	22,642
	75,908	54,778

באור 6: - הלוואות ממוסדות פיננסיים, בעלי שליטה ואחרים (המשך)

מועדי הפירעון של תשלומי הקרן והריבית העתידיים בגין ההלוואות ממוסדות פיננסיים הינם כדלקמן:

	31 בדצמבר	
	2021	2020
שנה ראשונה	12,932	6,201
שנה שנייה	21,371	5,546
שנה שלישית	13,026	17,475
שנה רביעית	3,429	2,443
שנה חמישית	3,297	2,060
שנה שישית ואילך	32,877	43,855
	86,932	77,580

ג. מועדי הפירעון של תשלומי הקרן העתידיים בגין ההלוואות מבעלי מניות הינם כדלקמן:

	31 בדצמבר	
	2021	2020
שנה ראשונה	1,985	2,779
שנה שנייה	1,372	1,333
שנה שלישית	1,424	1,372
שנה רביעית	1,458	1,424
שנה חמישית	1,052	1,458
שנה שישית ואילך	11,288	14,430
	18,579	22,796

מועדי הפירעון של תשלומי הקרן והריבית העתידיים בגין ההלוואות מבעלי מניות הינם כדלקמן:

	31 בדצמבר	
	2021	2020
שנה ראשונה	2,120	3,598
שנה שנייה	2,110	2,120
שנה שלישית	2,113	2,110
שנה רביעית	2,094	2,113
שנה חמישית	1,642	2,094
שנה שישית ואילך	17,332	20,336
	27,411	32,371

באור 6: - הלוואות ממוסדות פיננסיים, בעלי שליטה ואחרים (המשך)

ד. מועדי הפירעון של תשלומי הקרן העתידיים בגין ההלוואות מצדדים קשורים הינם כדלקמן:

	31 בדצמבר	
	2021	2020
שנה ראשונה	11,389	9,137
שנה שנייה	926	1,803
שנה שלישית	485	3,700
שנה רביעית	324	517
שנה חמישית	326	356
שנה שישית ואילך	11,128	8,359
	24,578	23,872

מועדי הפירעון של תשלומי הקרן והריבית העתידיים בגין ההלוואות מצדדים קשורים הינם כדלקמן:

	31 בדצמבר	
	2021	2020
שנה ראשונה	11,686	9,707
שנה שנייה	1,069	2,264
שנה שלישית	595	4,117
שנה רביעית	420	629
שנה חמישית	409	453
שנה שישית ואילך	11,295	8,592
	25,474	25,762

ה. פרטים נוספים אודות הלוואות מהותיות

1. גמלא הראל נדל"ן למגורים בע"מ ("גמלא"): בחודש ספטמבר 2020 התקשרה ההחברה עם גמלא בהסכם לפיו תעמיד גמלא לחברה מימון בסך 15,000 אלפי ש"ח (בסעיף קטן זה: "סכום המימון") לטובת השקעה בפרויקטים, נכסים ו/או פעילות שוטפת. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בסך 10.4% ותפרע בתשלום אחד בנובמבר 2023.

   ההסכם אינו קובע אמות מידה פיננסיות שעליהן להתקיים.

2. בנק דיסקונט לישראל בע"מ ("בנק דיסקונט"): בחודש פברואר 2018 התקשרה החברה עם בנק דיסקונט בהסכם לפיו יעמיד בנק דיסקונט לחברה מימון בסך 20,000 אלפי ש"ח (בסעיף קטן זה: "סכום המימון") לצורך פירעון חלק מסכום ההלוואה לטובת שקד (ג'י.פי) שותפות מוגבלת ("שקד"). להבטחת סכום המימון רשמה החברה לטובת בנק דיסקונט משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות הבעלות הרשומות על שם החברה במקרקעין ברח' נחמני 64 בתל אביב ("המקרקעין"). ההלוואה נושאת ריבית שנתית בסך 3.64% ונפרעה בתשלומי קרן עד לפברואר 2022.

   ההסכם אינו קובע אמות מידה פיננסיות שעליהן להתקיים.

באור 6: - הלוואות ממוסדות פיננסיים, בעלי שליטה ואחרים (המשך)

3. מניף שירותים פיננסיים בע"מ ("מניף"): בחודש אוגוסט 2020 התקשרה החברה יחד עם חברה קשורה בבעלות בעלי השליטה בחברה עם מניף שירותים פיננסיים בע"מ בהסכם לפיו מניף תעמיד לרשות החברה והחברה הקשורה סך של 12,500 אלפי ש"ח (בסעיף קטן זה: "סכום המימון"), לצורך מימון פעילותה של החברה והחברה הקשורה במקרקעין ברחוב נחמני 64, תל אביב. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בסך 12.68% ותפרע בחודש דצמבר 2023. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2022 פרעה החברה 6 מיליון ש"ח מיתרת ההלוואה. ביום 13 באפריל 2022 חתמה החברה על תוספת להסכם ההלוואה להגדלת ההלוואה בסך של 30,720 אלפי ש"ח, כך שלאחר העמדת ההלוואה הנוספת יתרת ההלוואה ממניף הינה 47,720 אלפי ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית של פריים + 8.5% ותפרע בחודש אפריל 2025.

4. בימים 12 ו-14 לספטמבר 2021 נטלה החברה הלוואה מחברת מניף בסך של 17,500 אלפי ש"ח לצורך פעילותה השוטפת וכן לפירעון הלוואת פגסוס כמתואר בביאור 5.ו.. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור 10.1% ותפרע לכל המאוחר בתוך 3 שנים ממועד העמדתה.

5. <u>הלוואות Back to Back</u>

החברה וישויות נוספות בבעלות בעלי השליטה בה נוטלות מעת לעת הלוואות מגופים פיננסיים לצורך מימון פעילותן השוטפת.

במקרים מסויימים הלוואות אלו מחולקות בין הישויות שבבעלות בעלי השליטה בחברה בחלקים שונים בהתאם לצרכים השוטפים של כל ישות, ובמקביל נערך הסכם BACK TO BACK בין החברה נוטלת ההלוואה לבין הישויות המקבלות (להלן – הסכם B2B).

החזר ההלוואה מתבצע מחשבון החברה נוטלת ההלוואה, כאשר בכל פעם הישויות שאליהן חולקו הכספים במסגרת הסכמי B2B מחזירות את חלקן באופן יחסי בהתאם להסכם.

ו. <u>התניות בנוגע להלוואות</u>

במסגרת הסכמות בין החברה לבין כל אחד מהגופים המעמידים לה אשראי (לפי העניין), נקבעו, בין היתר, עילות מקובלות שונות אשר בהתקיימן יהיה רשאי מי מהגופים המממנים (בכפוף לתנאים וסייגים שנקבעו) להעמיד לפירעון מיידי את יתרת האשראי שהעמיד לחברה הרלוונטית, וכן לעשות שימוש בבטוחות שניתנו/יינתנו לו (ככל שניתנו/יינתנו) לצורך כך. בין העילות המקובלות כאמור, בין היתר: אם הקבוצה תפר או לא תעמוד בהתחייבויותיה השונות כלפי המלווה, לרבות אי תשלום התחייבויות במועדם, אי עמידה באמות מידה פיננסיות שנקבעו וכדומה; אם תידרש הקבוצה לפרוע בפירעון מוקדם חובות והתחייבויות שהיא חייבת ו/או תחוב בהם לנושים אחרים שלא על-פי לוח הסילוקין הקבוע להם (ובחלק מהמקרים אף אם אירע אירוע הפרה והחברה טרם נדרשה לפרעם); אם ייראה לגוף המממן, לפי שיקול דעתו, כי אירע מאורע העלול לפגוע ביכולתה הכספית של החברה; אם החברה העמידה לצד שלישי בטוחות בניגוד להתחייבויותיה כלפי המלווה (שעבודים שליליים); אם החברה תודיע לגוף המממן כי אין ביכולתה לפרוע את חובותיה כסדרם או אם חדלה לפרוע את חובותיה ו/או לנהל את עסקיה; במקרים מסוימים של הליכי פירוק, פשיטת רגל, הקפאת הליכים, הסדר נושים, כינוס נכסים, עיקולים, הוצאה לפועל וכדומה; שימוש בסמכויות אלו על-ידי מי מהגופים המממנים האמורים, עלול לפגוע במקורות המימון העומדים לרשות החברה ואף בתוצאותיה הכספיות וביכולתה לעמוד בהתחייבויותיה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 וליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020 ו-2019, החברה עמדה במגבלות המהותיות החלות עליה מכוח הסכמיה עם הגורמים המממנים השונים.

ז. <u>שעבודים</u>

ליום 31 בדצמבר 2021, הלוואות בסך כולל של כ-75.9 מיליון ש"ח מובטחות בשעבודים על נכסים שונים, תקבולים משוכרים וכדומה.

באלפי ש"ח, למעט אם מצוין אחרת

באלפי ש"ח, למעט אם מצוין אחרת

באור 7: - זכאים ויתרות זכות

	31 בדצמבר	
	2021	2020
הוצאות לשלם	370	832
עובדים ומוסדות בגין שכר	57	54
מוסדות	1	5
	428	891

באור 8: - מסים על הכנסה

א. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2018-2021 הינו 23%.

ב. שומות מס סופיות

לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד לשנת 2016.

ג. הפסדים מועברים לצורכי מס

לחברה הפסדים להעברה לצורכי מס בסך של כ-40.6 מליוני ש"ח.

ד. הרכב הוצאות המס הינם כדלקמן:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2021	2020	2019
הוצאות בגין שינוי במיסים הנדחים	2,815	417	2,180
	2,815	417	2,180

ה. הרכב ותנועת המסים הנדחים הינם כדקלמן:

	בגין נדל"ן להשקעה	בגין הפסדים מועברים	בגין הוצאות ריבית	סה"כ
יתרה ליום 1 בינואר, 2020	(21,405)	7,000	(736)	(15,141)
זקיפה לדוח על הרווח הכולל	(929)	567	(55)	(417)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020	(22,334)	7,567	(791)	(15,558)
זקיפה לדוח על הרווח הכולל	(4,472)	1,706	(49)	(2,815)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021	(26,806)	9,273	(840)	18,373

באלפי ש"ח, למעט אם מצוין אחרת

באור 8: - מסים על הכנסה (המשך)

ו. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום המסים על ההכנסה שנזקף ברווח או הפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2021	2020	2019
	אלפי ₪		
	מבוקר		
רווח לפני מסים על ההכנסה	14,013	1,620	8,079
שיעור המס הסטטוטורי	23%	23%	23%
הוצאת מס מחושבת לפי שיעור המס הסטטוטורי	3,223	373	1,858
ירידה (עלייה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:			
בגין הפסדים שלא נוצרו בגינם מיסים נדחים בעבר	(447)	-	-
אחרים	39	44	322
הוצאות מס לפי דוח רווח והפסד	2,815	417	2,180

באור 9: - מידע נוסף לפריטי הדוחות על הרווח הכולל

א. הכנסות מהשכרת נכסים ואחרות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2021	2020	2019
הכנסות שכירות	1,908	1,832	1,934
	1,908	1,832	1,934

ב. הוצאות תפעול נכסים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2021	2020	2019
אחזקה	213	362	417
	213	362	417

באור 9: - מידע נוסף לפריטי הדוחות על הרווח הכולל (המשך)

ג. הוצאות הנהלה וכלליות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2021	2020	2019
הוצאות שכר ומשכורת	1,288	1,268	1,233
שירותים מקצועיים	658	529	540
אחזקת משרד ושכירות	200	292	184
אחרות	65	100	58
	2,211	2,189	2,015

ד. הכנסות (הוצאות) אחרות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2021	2020	2019
הכנסות אחרות			
החזר בגין מס רכישה	-	226	-
אחרים	-	-	7
		226	7
הוצאות אחרות			
הוצאות בגין הפקעה	157	-	-
	157	-	-

ה. הוצאות מימון

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2021	2020	2019
הוצאות ריבית הלוואות	1,660	1,560	680
עמלות בנקים	2,087	605	660
הוצאות מימון צדדים קשורים	3,231	546	1,357
הוצאות מימון אחרות	29	27	16
	7,007	2,738	2,713

ו. הכנסות מימון

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2021	2020	2019
הכנסות מימון צדדים קשורים	2,250	811	650
	2,250	811	650

באור 10: - הון

א. הרכב הון המניות

	31 בדצמבר			
	2021		2020	
	רשום	מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע
	מספר המניות			
מניות רגילות בנות 1 ע.נ.	32,750	100	32,750	100

למחזיקים במניות רגילות זכויות הצבעה באסיפה הכללית, זכות לדיבידנד, זכויות בפירוק וזכות למינוי הדירקטורים בחברה כמתואר בתקנון החברה.

באלפי ש"ח, למעט אם מצוין אחרת

באור 11: - מכשירים פיננסיים

סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

	ליום 31 בדצמבר	
	2021	2020
נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:		
מזומנים ושווי מזומנים	162	283
חייבים ויתרות חובה	1,719	609
בעלי מניות	24,361	36,599
צדדים קשורים	36,015	14,685
	62,257	52,176
התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת:		
התחייבויות אחרות	-	210
הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים	75,908	54,778
בעלי מניות	18,579	22,796
צדדים קשורים	24,578	23,872
ספקים ונותני שירותים	654	2,298
זכאים ויתרות זכות	428	891
	120,147	104,845

שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

השווי ההוגן של כלל המכשירים הפיננסיים תואם בקירוב לערך הפנקסני שלהם.

איכות אשראי של נכסים פיננסיים

הערך הפנקסני של יתרות שוכרים, חייבים ויתרות חובה מייצג את החשיפה המקסימלית לסיכון אשראי.

איכות האשראי של שוכרים נקבעת לפני חתימת הסכמי החכירה עימם. לא קיים ריכוז משמעותי של סיכוני אשראי בגין חייבים ויתרות חובה.

סיכון אשראי הנובע מיתרות עם בנקים, מוסדות פיננסיים, בעלי מניות וצדדים קשורים אינו מהותי.

ניהול סיכונים פיננסיים

גורמי סיכון פיננסי

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכוני שוק (סיכון ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תכנית הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה. צוות ההנהלה הבכירה של החברה מפקח על ניהול סיכונים אלה.

באור 11: - מכשירים פיננסיים (המשך)

סיכון ריבית

סיכון ריבית הינו הסיכון של תנודות בשווי ההוגן או בתזרימי המזומנים העתידיים של מכשיר פיננסי בעקבות שינויים בשיעורי ריבית השוק. החברה חשופה לסיכון בגין שינויים בריבית השוק הנובע בעיקר מההתחייבויות לזמן ארוך של החברה הנושאות ריבית משתנה. החברה מנהלת את סיכון שיעור הריבית שלה באמצעות החזקת פורטפוליו מאוזן של הלוואות בריבית קבועה ומשתנה. עלייה בריבית המשתנה ב-0.1% יביא לגידול בהוצאות הריבית 119 אלפי ש"ח כאשר ירידה בריבית המשתנה ב-0.1% יביא לקיטון בהוצאות הריבית בסך של כ-119 אלפי ש"ח.

סיכון נזילות

החברה בוחנת את הסיכון למחסור במזומנים באמצעות תקציבים חודשיים ויומיים. מטרת החברה לשמור על איזון בין קבלת מימון לבין הגמישות שבשימוש בהלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים. החברה עוקבת אחר מועדי הפירעון של הלוואות באופן שוטף כדי להבטיח שכל עלויות האשראי שעומדות לפירעון במהלך 12 החודשים הקרובים ימומנו מחדש כנהוג בשוק הנדל"ן או ייפרעו.

לפרטים בדבר מועדי הפירעון העתידיים של ההתחייבויות הלא שוטפות של החברה, ראה באור 6.

סיכוני שיעור ריבית בגין תזרימי מזומנים

סיכון שיעור הריבית של החברה נובע בעיקר מהלוואות לזמן ארוך (ראה באור 6). הלוואות הנושאות שיעור ריבית משתנה חושפות את החברה לסיכון שיעור ריבית בגין תזרימי מזומנים.

הנהלת החברה מבצעת פיקוח שוטף על סיכון שיעור הריבית של החברה בגין תזרימי מזומנים ושווי הוגן. החברה מנתחת את ההשפעות של תנודות ברמות הקיימות של שיעורי ריבית השוק על המצב הכספי ותזרימי המזומנים שלה. עלויות ריבית עלולות לגדול כתוצאה משינויים אלה. הן יכולות להפחית או ליצור הפסדים במקרה של תנודות בלתי צפויות. תרחישים מסוימים נלקחים בחשבון בהתבסס על מימון חוזר או מימון חלופי. יתרות בגין זכאים ויתרות זכות והתחייבויות שנצברו אינן נושאות ריבית ולהן מועדי פירעון של עד שנה. ניתוח הרגישות שלהלן מבוסס על כך ששאר ההנחות נותרות ללא שינוי. בפועל, תרחיש זה אינו סביר ושינויים בכמה מההנחות יהיו כנראה חופפים, למשל, שינוי בשיעור ריבית ושינוי בערכי שוק.

ניהול סיכוני הון

ההון של החברה כולל הלוואות והון עצמי. החברה מנהלת את ההון שלה על מנת להבטיח עמידה באמות מידה פיננסיות. החברה עוקבת אחר ההון שלה בעיקר באמצעות יחס הלוואה לשווי (LTV) המחושב כסכום של ההלוואות ביחס לערך הפנקסני של נדל"ן להשקעה.

באלפי ש"ח, למעט אם מצוין אחרת

באור 12: - צדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

	ליום 31 בדצמבר	
	2021	2020
נכסים שוטפים:		
בעלי מניות B2B (1)	2,222	23,536
צדדים קשורים הלוואות B2B (1)	869	1,743
	3,091	25,279
נכסים לא שוטפים:		
בעלי מניות B2B (1)	22,139	13,063
צדדים קשורים הלוואות B2B(1)	35,146	12,942
	57,285	26,005
התחייבויות שוטפות:		
בעלי מניות(1)	1,985	2,779
צדדים קשורים הלוואות B2B(1)	11,389	9,137
	13,374	11,916
התחייבויות לא שוטפות:		
בעלי מניות(1)	16,594	20,017
צדדים קשורים(1)	13,189	14,735
	29,783	34,752

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,		
	2021	2020	2019
הכנסות מהשכרת נכסים ואחרים (6)	643	643	643
הוצאות תפעול נכסים	338	128	131
הוצאות הנהלה וכלליות			
הוצאות שכר (2)	600	600	600
הוצאות משפטיות (3)	313	250	382
הוצאות מימון (1)	3,231	546	1,357
הכנסות מימון (1)	2,250	811	650

באור 12: - <u>צדדים קשורים</u> (המשך)

ג. <u>תיאור ההסכמים</u>

1. ראה באור 5.ה.6 לעניין הלוואות B2B שהחברה נותנת ומקבלת מישויות בבעלות בעלי השליטה בחברה.

2. במהלך תקופה של כ- 35 שנים, מכהנת הגב' וינברג כמנכ"לית החברה וזאת ללא תמורה בגין תפקידה. בכוונת החברה להתקשר עם גב' וינברג בהסכם העסקה לשכר חודשי בסך של 40 אלפי ש"ח (לא צמוד) וכן לתנאים הסוציאליים הקבועים בדין, לרבות ימי חופשה שנתית, ימי מחלה ודמי הבראה, הפרשות לביטוח מנהלים או קרן פנסיה, קרן השתלמות וכן להחזרי הוצאות מסוימים נוספים כנהוג בחברה מעת לעת. החברה הכירה בהוצאות שכר בסך 600 אלפי ש"ח בכל אחת מתקופות הדיווח כנגד קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה.

3. החל מהיווסדה, קיבלה החברה שירותים משפטים ממשרד ד"ר משה וינברג ושות', עורכי דין ונוטריונים ("**משרד וינברג**"), משרד עורכי דין בבעלות ד"ר משה וינברג, מבעלי השליטה בחברה.

   בכוונת החברה להתקשר עם משרד וינברג, בכפוף להשלמת הנפקת מניות החבר לציבור, בהסכם לקבלת שירותים משפטים ממשרד וינברג, לפיו יעניק משרד וינברג שירותים משפטיים לחברה, בכל ענייניה ובקשר עם כל פרוייקטי הנדל"ן של החברה (קרי, שירותים משפטים בקשר לפרויקטים בתחום הנדל"ן אשר העיסוק בהם החל טרם או לאחר החתימה על ההסכם) וזאת למשך תקופה של 5 שנים מיום הפיכתה של החברה לציבורית (ובכפוף לכך). ההסכם לקבלת שירותים משפטיים יתחדש מאליו, לתקופות נוספות של 24 חודשים, מדי פעם בפעם, אלא אם הודיע מי מהצדדים לצד השני בכתב, 120 יום לפני יום סיום ההסכם, כי אינו מעוניין בחידוש ההסכם לתקופה נוספת.

באור 12: - <u>צדדים קשורים</u> (המשך)

בהתאם לתנאי ההסכם, החברה מחויבת לפנות ראשית למשרד וינברג לצורך קבלת השירותים המשפטיים כאמור. על-פי מתווה תשלום התמורה, בכל הנוגע לשכר טרחה בגין עבודה, עבור הטיפול הכולל בכל פרויקט, החברה תשלם למשרד וינברג שכר טרחה כמפורט להלן ולפי החלוקה הבאה: (1) תשלום על בסיס שעות עבודה: התשלום יהא 50% ממכפלת שעות העבודה בתעריף הרלוונטי, בצירוף מע"מ כדין ("הנחת התעריף") ו-(2) תשלום על בסיס

שווי המימוש: התשלום יהא בגובה 4% משווי זכויות החברה עם מימוש הפרויקט כיחידות מבונות, ובתוספת מע"מ כדין. לאור מערכת היחסים המיוחדת בין החברה למשרד וינברג,

החברה תקבל הנחה גורפת בגין שכר הטרחה המפורט לעיל בגובה של 25% ("ההנחה הגורפת" וביחד עם הנחת התעריף "ההנחות").

במקרה של סיום ההתקשרות בין החברה למשרד וינברג ע"י החברה, טרם השלמת כל אחד מהפרויקטים, יבוטלו ההנחות שניתנו לחברה באופן שבו החברה תשלם באופן מידי את מלוא שכר הטרחה בניכוי התמורה ששולמה לאחר ההנחות.

התשלום המופחת ששילמה החברה יצבור ריבית שנתית בשיעור של 4% והצמדה למדד המחירים לצרכן וזאת עד ליום תשלום מלוא שכר הטרחה.

בגין מתן השירותים המשפטיים, היה והפרויקט יהא מימוש הנכס על דרך של מכירת יחידות מבונות, משרד וינברג יטפל בעריכת ההסכם מטעם החברה ויהא זכאי לקבל שכר טרחה בגובה של 1.5% מן התמורה החוזית הכוללת בתוספת מע"מ של כל התקשרות, וזאת בתמורה לעריכת ההסכם כאמור ו/או לרישום בית משותף (ככל ויהיה) ו/או לרישום היחידות (ככל שיהיו) על שם הרוכשים בלשכת רישום המקרקעין, וזאת בנוסף לשכר הטרחה הקבוע כאמור לעיל (על בסיס שעות עבודה ועל בסיס שווי המימוש).

במידה ומדובר בעסקת שכירות ביחידות בפרויקטים, משרד וינברג יטפל בעריכת ההסכם מטעם החברה ויהא זכאי לקבל תשלום שכר טרחה בסך של חודש שכירות אחד (כולל דמי ניהול ותשלומים נלווים אחרים) בתוספת מע"מ וזאת בנוסף לשכר הטרחה הקבוע (על בסיס שעות עבודה ועל בסיס שווי המימוש).

על-פי ההסכם למתן שירותים משפטיים, התמורה תהא התשלום הכולל המלא והסופי עבור אספקת השירותים המשפטיים, והחברה לא תהא חייבת בתשלום סכומים נוספים כלשהם למשרד וינברג. התמורה תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס הינו המדד האחרון שפורסם טרם מועד חתימת ההסכם. בנוסף, החברה תשלום למשרד וינברג את הוצאותיו בקשר לביצוע השירותים המשפטיים (כנגד חשבונות אשר יוגשו לחברה מעת לעת), קרי ההוצאות המקובלות אצל עו"ד כנסיעות, שליחויות, טלפונים, פקסים, בולים, צילומים וכן תשלומי אגרות, היטלים, מיסים, עלויות נוספות וכיוצ"ב, והכל בתוספת מע"מ על-פי כל דין.

באור 12: - <u>צדדים קשורים</u> (המשך)

4. בחודש יולי 2020 התקשרה החברה עם משרד וינברג בהסכם שכירות בלתי מוגנת בקשר לחלק מהקומה הרביעית בשטח של 1,089 מ"ר וכן 6 מחסנים ו-13 חנויות בבניין שבדרך מנחם בגין 82, תל-אביב. תקופת השכירות הינה למשך 36 חודשים, החל מיום 1 באוגוסט 2020 ועד ליום 31 ביולי 2023 ללא אופציה להארכת תקופת השכירות. דמי השכירות יהיו בסכום של 117 אלפי ש"ח לחודש לא כולל מע"מ. נקבע כי דמי השכירות השנתיים יוצמדו למדד יוקר המחיה.

5. שירותי ניהול מחברת מ.ע.ג.ן - החברה מקבלת שירותי ניהול מחברת מ.ע.ג.ן, חברה בשליטת בעלי השליטה בחברה ("**מ.ע.ג.ן**" או "**חברת הניהול**") בהסכם למתן שירותים, לפיו תעניק מ.ע.ג.ן לחברה את שירותי הניהול ושירותים מקצועיים בקשר עם ביצוע פרויקטים ושירותי אחזקת נכסים ואחזקה שוטפת של נכסי החברה, לרבות באמצעות צוות עובדיה של מ.ע.ג.ן כמפורט להלן. מ.ע.ג.ן תעניק לחברה את שירותי הניהול ושירותי אחזקת הנכסים לכל הפרויקטים בששת נכסי החברה וכן בנכסיה העתידיים.

ההסכם למתן שירותים יכנס לתוקפו בכפוף להשלמת הנפקת מניותיה לציבור ולמשך תקופה של 60 חודשים ממועד ההתקשרות בהסכם. עם סיום תקופת ההסכם, מ.ע.ג.ן תהיה זכאית לקבל תמורות על-פי ההסכם לגבי שירותים שהוענקו על-ידה לחברה קודם לסיום ההסכם. שירותי הניהול אשר תעניק מ.ע.ג.ן לחברה הינם בקשר עם ביצוע פרויקטים אשר מצויים/יהיו מצויים בבעלות החברה, כוללים, בין היתר:

א. אחריות מ.ע.ג.ן על תכנון, פיקוח, ניהול וביצוע של הפרויקטים באמצעות אנשי מקצוע שתשכור;

ב. ניהול הפרויקטים ועבודות הבנייה שבמסגרתם עד לסיומם;

ג. התקשרות עם אנשי מקצוע וכל ספקי המשנה (מתכננים, מהנדסים, יועצים מקצועיים, אדריכלים, קבלנים, קבלני משנה, מפקחים, בעלי מלאכה מיומנים ומקצועיים, גורמים מבטחים, ספקים, בעלי מקצוע רלוונטיים נוספים וכיו"ב) המתאימים והנדרשים לביצוע הפרויקטים והשלמת עבודות הבנייה במסגרתם;

ד. אחריות להתקשרות עם גורם פיננסי לצורך קבלת אשראי למימון ביצוע הפרויקטים השונים;

ה. אחריות לאספקתם השוטפת של חומרים, ציוד, כוח אדם ועובדים שיהיו דרושים לצורך ביצוע הפרויקטים;

ו. אחריות לפינוי כל השוכרים (ככל שישנם) בבניינים המצויים בפרויקטים, לרבות השוכרים החופשיים ו/או המוגנים ונקיטה במידת הצורך, וככל שיידרש, בכל הליך חוקי הדרוש לפינויים וכן אחריות להתנהלות מול כל יתר בעלי הזכויות הרשומים בבניינים/בפרויקטים (ככל שישנם) ו/או קבלת אישורים מטעמם במידת הצורך לשם קידום הפרויקטים ("שירותי הניהול").

שירותי אחזקת הנכסים עבור נכסי החברה - כוללים, שירותי אחזקה שוטפת ותפעול שוטף של נכסי החברה (לרבות תיקונים, שיפוצים וכיו"ב), וזאת לרבות באמצעות צוות עובדיה של מ.ע.ג.ן ("שירותי האחזקה").

בתמורה לביצוע שירותי הניהול, מ.ע.ג.ן תהא זכאית לגבוה מבין (1) סך של 7.5% מתוך העלות הכוללת של ביצוע כל פרויקט, קרי היקף כל ההשקעה והבנייה הכרוכות בהקמת הפרויקט; (2) דמי ניהול חודשיים, עבור כל חודש עבודה בסך של 7,500 ש"ח (כולל מע"מ) החל ממועד חתימת ההסכם.

באור 12: - <u>צדדים קשורים</u> (המשך)

דמי הניהול החודשיים יהוו סכום חודשי קבוע אשר ישולם למ.ע.ג.ן על-ידי החברה, וזאת בין אם בחודש הרלוונטי מ.ע.ג.ן העניקה שירותי ניהול לחברה ובין אם לאו. כך שבמועד השלמת של כל פרויקט, תתבצע התחשבנות בין החברה למ.ע.ג.ן, וזאת באופן שאם סך דמי הניהול החודשיים ששולמו למ.ע.ג.ן בפועל על-ידי החברה יהא נמוך מ-7.5% מהעלות הכוללת של ביצוע הפרויקט, אזי תשלים החברה ותשלם את ההפרש הנדרש למ.ע.ג.ן, ואם סך דמי הניהול החודשיים, כאמור לעיל, יהא גבוה מ-7.5% מהעלות הכוללת של ביצוע הפרויקט, אזי החברה לא תהא זכאית להשבת הסכום ששולם בגין ההפרש ו/או כל חלק ממנו.
בנוסף לאמור לעיל, בתמורה לביצוע שירותי אחזקת הנכסים בגין כל אחד משש הנכסים, תשלם החברה למ.ע.ג.ן, תמורה שתיקבע לפי החיוב השעתי הנהוג והמקובל במ.ע.ג.ן לעניין מתן שירותי אחזקה.

6. בחודש יולי 2020 התקשרו החברה וחברה נוספת בשליטה מלאה של בעלי השליטה בחברה, עם משרד וינברג בהסכם שכירות בלתי מוגנת להשכרת חלק מהקומה הרביעית (כך שהחלק המושכר יהא כ-1,089 מ"ר מהקומה ששטחה כ-1,194 מ"ר) וכן 6 מחסנים ו-13 חניות בבניין המצוי בדרך מנחם בגין 82, תל-אביב ("בית אופקים") (בסעיף זה – "הנכס המושכר") וזאת בתמורה לדמי שכירות חודשיים (לא כולל מע"מ) בסך כולל של 117 אלפי ש"ח, צמוד למדד יוקר המחיה. תקופת השכירות הינה למשך 36 חודשים, עד ליום 31 ביולי 2023, ללא אופציית הארכה.

במסגרת הליך שינוי מבנה החברה כמתואר בביאור 1.א., ובכפוף להשלמת ההנפקה, תועבר הבעלות של החברה בנכס המושכר לבעלי השליטה בחברה ו/או חברות בשליטתם, ובהתאם לכך יתוקן הסכם השכירות.

7. בחודש אפריל 2021 התקשרה החברה עם מ.ע.ג.ן בהסכם שכירות בלתי מוגנת להשכרת משרד בחלק מהקומה הרביעית (כ-105 מ"ר) וכן מחסן ו-2 חניות בבית אופקים. בהסכם השכירות נקבע כי תנאיו חלים לתקופה של 36 חודשים, החל מיום 1 באוגוסט 2020 ועד ליום 31 ביולי 2023. על פי ההסכם, משלמת מ.ע.ג.ן דמי שכירות חודשיים (לא כולל מע"מ), המגלמים גם את החזר חוב העבר של מ.ע.ג.ן, בסך כולל של 13,300 ש"ח (צמוד למדד יוקר המחיה) . ככל שמ.ע.ג.ן תפנה את המושכר בטרם סיום תקופת השכירות, תחוייב לשאת בדמי השכירות והתחייבויותיו על פי ההסכם האמור עד לתום תקופת השכירות כאמור לעיל;

8. שכירות מחסן ברחוב נחמני- מ.ע.ג.ן שוכרת מהחברה מחסן (בשטח של כ – 40 מ"ר) הנמצא בקומת המרתף של בניין המצוי ברח' נחמני 64 (פינת מנחם בגין 27) תל אביב, וזאת בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך של 1,500 ש"ח (לא כולל מע"מ).

ד. <u>ערבויות בעלי שליטה</u>

מעת לעת העמידו בעלי השליטה ערבויות אישיות לטובת הבטחת התחייבויותיה של החברה על-פי הסכמי מימון עם מממנים חיצוניים בקשר עם רכישת נכסי החברה.

באלפי ש"ח, למעט אם מצוין אחרת

באור 13: - רווח למניה

פרוט כמות המניות וההפסד ששימשו בחישוב הרווח למניה:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
	2021		2020		2019	
	כמות מניות משוקללת	רווח המיוחס לבעלי מניות החברה	כמות מניות משוקללת	רווח המיוחס לבעלי מניות החברה	כמות מניות משוקללת	רווח המיוחס לבעלי מניות החברה
	אלפים	אלפי ש"ח	אלפים	אלפי ש"ח	אלפים	אלפי ש"ח
לצורך חישוב רווח בסיסי ומדולל	100	11,198	100	1,203	100	5,899

באור 14: - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

א. שינוי מבנה

לעניין שינוי מבנה אשר מתכננת החברה ראה באור 1.א..

ב. פינוי דייר מוגן – מאז"ה

ביום 14 במרץ 2022 סיכמה החברה עם דייר מוגן על פינויו תמורת תשלום של 1,800 אלפי ש"ח. באותו המועד שילמה החברה סך של סך של 900 אלפי ש"ח והתמורה בסך של 900 אלפי ש"ח שולמה במהלך שנת 2022.

ג. קרקע בבני ברק

ביום 15 במרס 2022, התקבל היתר הבניה למגרש. בסמוך לאותו המועד שילמה החברה את היטל ההשבחה בסך של כ-7,500 אלפי ש"ח (כ- 3,750 אלפי ש"ח שולם במזומן והשאר בערבות) וכן אגרות נוספות בסך של כ- 1,360 אלפי ש"ח.

במהלך חודש מאי 2022, התקשרה החברה עם קבלן בהסכם ביצוע לתחילת הליך ההקמה בבני ברק.

כמו כן, בחודש יוני 2022 התקשרה החברה בהסכם ליווי פיננסי כך שהמוסד הפיננסי יעמיד הלוואות כאמור להלן:

1. הלוואה לשלב הקרקע בסכום שלא יעלה על 12,500 אלפי ש"ח, אשר ישמש לצורך עלויות שלב פיתוח הקרקע, לרבות לצורך פירעון הלוואה קיימת של החברה לטובת הנכס.
2. הלוואת הון עצמי – הלוואה להון עצמי עד לסך של, לכל הפחות, 22,550 אלפי ש"ח או 32.5% מסך עלויות הפרויקט בכללותו, הגבוה מביניהם. הלוואה תשא ריבית שנתית של פריים + 6.75% ויפרע עד 36 חודשים ממועד העמדתו או עד 6 חודשים עובר למועד קבלת טופס 4 לפרויקט, המוקדם מביניהם.

באלפי ש"ח, למעט אם מצוין אחרת

באור 14: - <u>אירועים לאחר תום תקופת הדיווח</u> (המשך)

3. הלוואה לשלב הליווי- העמת מסגרת אשראי בסכום מצטבר שלא יעלה על 45,000 אלפי ש"ח, כאשר האשראי הכספי לשלב הקרקע אשר מתואר לעיל (בסך 12,500 אלפי ש"ח) ייחשב כסכום מנוצל מתוך סכום מסגרת האשראי הכספי הכולל. האשראי הכספי ישא ריבית שנתית בשיעור פריים + 1.65% ויפרע לא יאוחר מ-36 חודשים לאחר העמדתו.

ההלוואה תישא עמלות והוצאות בקשר להעמדת ההלוואה, בין היתר עמלת ליווי חד פעמית בסך של 0.58% מסך כלל עליות הפרויקט הצפויות, עמלת ארגון חוב בסך 0.25% משווי יחידות הלקוח והוצאות משפטיות של המוסד הפיננסי בסך של כ-55 אלפי ש"ח.

בנוסף, קיבלה החברה את אישור רשות ההשקעות למעמד של מפעל מאושר, לפיו הדירות בבניין מיועדות להשכרה ארוכת טווח.

בחודש יולי 2022 החלה החברה בהקמת הנכס.

ד. <u>הלוואה ממניף</u>

ביום 13 באפריל 2022 חתמה החברה על תוספת להסכם ההלוואה להגדלת ההלוואה בסך של 30,720 אלפי ש"ח, כך שלאחר העמדת ההלוואה הנוספת יתרת ההלוואה ממניף הינה 47,720 אלפי ש"ח (ראה גם באור 6.ה.4).

מ.ו. השקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים
(בלתי מבוקרים)
ליום 30 ביוני, 2022

מ.ו. השקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 ביוני, 2022 (בלתי מבוקרים)

באלפי ש"ח

תוכן העניינים

	עמוד
דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים	3
דוחות כספיים ביניים על המצב הכספי	4
דוחות כספיים ביניים על הרווח הכולל	5
דוחות כספיים ביניים על השינויים בהון	6
דוחות כספיים ביניים על תזרימי המזומנים	7
באורים לדוחות הכספיים תמציתיים ביניים	8-11

- - - - - - - - - - - -

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של מ.ו. השקעות בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מ.ו. השקעות בע"מ (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2022 ואת הדוחות התמציתיים על ההפסד הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו 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 הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת לבנו 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 לבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

בייקר טילי
הורוביץ עידן סבו טבת & כהן טבח
רואי חשבון

רמת גן, 19 בספטמבר 2022

משרדינו: רחוב מנחם בגין 11 טלפון: 03-5665006 info@bakertilly.co.il
רמת גן 52681 פקס: 0747-144194/7 www.bakertilly.co.il
Baker Tilly הינו שמה המסחרי של הורוביץ עידן סבו טבת & כהן טבח
הפירמה הינה פירמה עצמאית ברשת ראיית החשבון Baker Tilly International.
השם Baker Tilly והלוגו הקשור אליו נמצאים בשימוש תחת רישיון שהוענק על ידי Baker Tilly International.

באלפי ₪, למעט אם מצוין אחרת

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2022	2021	2021
	בלתי מבוקר		מבוקר
נכסים לא שוטפים			
נדל"ן להשקעה	153,781	131,341	151,226
בעלי מניות	29,494	13,201	22,139
צדדים קשורים	48,107	25,456	35,146
רכוש קבוע, נטו	460	564	502
	231,842	170,562	209,013
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	155	171	162
חייבים ויתרות חובה	2,216	1,616	1,719
בעלי מניות	2,228	8,067	2,222
צדדים קשורים	1,209	2,098	869
	5,808	11,952	4,972
סה"כ נכסים	237,650	182,514	213,985
הון			
קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	3,300	2,700	3,000
עודפים	68,494	60,407	72,465
סה"כ הון	71,794	63,107	75,465
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים	96,789	51,727	65,830
בעלי מניות	7,017	19,253	16,594
צדדים קשורים	36,788	14,330	13,189
התחייבויות מסים נדחים	17,298	15,383	18,373
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	-	90	-
	157,892	100,783	113,986
התחייבויות שוטפות			
הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים	3,392	9,984	10,078
בעלי מניות	1,437	2,863	1,985
צדדים קשורים	2,862	3,813	11,389
ספקים ונותני שירותים	28	1,522	654
זכאים ויתרות זכות	245	442	428
	7,964	18,624	24,534
סה"כ התחייבויות	165,856	119,407	138,520
סה"כ הון והתחייבויות	237,650	182,514	213,985

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים תמציתיים ביניים.

19 בספטמבר 2022			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	גיא וינברג[1] **יו"ר הדירקטוריון**	נילי וינברג **מנכ"לית ודירקטורית**	משה וינברג **דירקטור**

[1] ביום 19 בספטמבר 2022, הסמיך דירקטוריון החברה את ד"ר גיא וינברג, המכהן כיו"ר הדירקטוריון בחברה, לחתום על הדוחות הכספיים של החברה בתור האחראי על תחום הכספים של החברה. למועד הגשת טיוטת התשקיף, לא מכהן בחברה סמנכ"ל כספים.

באלפי ש"ח, למעט אם מצוין אחרת

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2022	2021	2021
	בלתי מבוקר		מבוקר
הכנסות מהשכרת נכסים	1,396	939	1,908
הוצאות תפעול נכסים	175	177	213
רווח גולמי	1,221	762	1,695
עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה	(3,800)	-	19,443
הוצאות הנהלה, כלליות	1,058	1,044	2,211
הוצאות (הכנסות) אחרות	251	-	157
רווח (הפסד) תפעולי	(3,888)	(282)	18,770
הוצאות מימון	(3,905)	(2,053)	(7,007)
הכנסות מימון	2,747	1,299	2,250
	(1,158)	(754)	(4,757)
רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה	(5,046)	(1,036)	14,013
הוצאות מיסים על הכנסה (הטבת מס)	(1,075)	(176)	2,815
רווח (הפסד) כולל	(3,971)	(860)	11,198
רווח (הפסד) למניה בש"ח			
רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (1 ש"ח ע.נ.)	(3,971)	(860)	11,198

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים תמציתיים ביניים.

באלפי ש"ח, למעט אם מצוין אחרת

		הון מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	עודפים	סה"כ
יתרה ליום 1 בינואר, 2022 (מבוקר)	*)		3,000	72,465	75,465
התנועה בתקופה ינואר עד יוני 2021 (בלתי מבוקר)					
הטבות בעלים		-	300	-	300
הפסד לתקופה		-	-	(3,971)	(3,971)
יתרה ליום 30 ביוני, 2022 (בלתי מבוקר)	*)		3,300	68,494	71,794
יתרה ליום 1 בינואר, 2021 (מבוקר)	*)		2,400	61,267	63,667
התנועה בתקופה ינואר עד יוני 2020 (בלתי מבוקר)					
הטבות בעלים		-	300	-	300
הפסד לתקופה		-	-	(860)	(860)
יתרה ליום 30 ביוני, 2021 (בלתי מבוקר)	*)		2,700	60,407	63,107
יתרה ליום 1 בינואר, 2021 (מבוקר)	*)		2,400	61,267	63,667
התנועה בשנת 2021 (מבוקר)					
הטבות בעלים		-	600	-	600
רווח לשנה		-	-	11,198	11,198
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021 (מבוקר)	*)		3,000	72,465	75,465

*) סכום פחות מ-1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים תמציתיים ביניים.

באלפי ש"ח, למעט אם מצוין אחרת

	לתקופה של 6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2022	2021	2021
	בלתי מבוקר		מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח נקי (הפסד)	(3,971)	(860)	11,198
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו	3,800	-	(19,443)
פחת	21	21	21
הוצאות מימון, נטו	1,158	754	4,757
הטבות בעלים	300	300	600
מיסים על הכנסה (הטבת מס)	(1,075)	(176)	2,815
	4,204	899	(11,250)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:			
עלייה בחייבים ויתרות חובה	(497)	(1,005)	(1,110)
עלייה (ירידה) בספקים והמחאות לפרעון	(626)	43	(1,644)
ירידה בהתחייבויות אחרות	-	(120)	(210)
ירידה בזכאים ויתרות זכות	(183)	(453)	(463)
	(1,306)	(1,535)	(3,427)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	(1,073)	(1,496)	(3,479)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
רכישות ותוספות לנדל"ן להשקעה	(531)	(819)	(442)
מימוש (רכישת) רכוש קבוע	21	(32)	30
מתן הלוואות לבעלי מניות	(9,317)	-	(4,227)
פרעון הלוואות לבעלי מניות	1,956	15,331	2,853
מתן הלוואות לצדדים קשורים	(15,802)	(19,654)	(18,476)
פרעון הלוואות לצדדים קשורים	2,501	6,786	10,759
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	(21,172)	1,612	(9,503)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
קבלת הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים	30,716	10,414	44,829
פרעון הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים	(6,686)	(3,480)	(23,699)
פרעון הלוואות מבעלי מניות	(10,599)	(680)	(4,217)
קבלת הלוואות מבעלי מניות	474	-	-
קבלת הלוואות מצדדים קשורים	22,046	-	3,773
פרעון הלוואות מצדדים קשורים	(12,798)	(5,728)	(3,068)
ריבית ששולמה	(915)	(754)	(4,757)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	22,238	(228)	12,861
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(7)	(112)	(121)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	162	283	283
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	155	171	162
נספח ב – פעולות אינה במזומן			
נדל"ן להשקעה	5,824	-	-

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

באור 1: - כללי

א. מ.ו. השקעות בע"מ ("החברה") התאגדה בישראל ביום 10 במרס 1982, כחברה פרטית מוגבלת במניות על-פי פקודת החברות. החברה הוקמה על-ידי גב' וינברג נילי וד"ר משה וינברג, המחזיקים בחלקים שווים בכל הונה המונפק והנפרע של החברה ("בעלי השליטה"). מאז היווסדה ועד היום מרכזת החברה את פעילות משפחות בעלי השליטה שהחלה עוד בתחילת המאה ה-20, בתחום רכישה והשבחה של נדל"ן מניב בעיקר באזורי ביקוש.

בכוונת בעלי השליטה להעביר נכסים מסויימים שהיו בבעלותם הפרטית לחברה וכן להעביר נכסים מסוים מתוך החברה לבעלותם הפרטית ("שינוי המבנה").

במסגרת שינוי המבנה יועברו חלק מהזכויות בנדל"ן בדרך של מכירה לחברה, וחלקם יועברו בדרך של מיזוג של חברה חדשה ייעודית שתוקם לצורך שינוי המבנה ואשר תוחזק על-ידי בעלי השליטה ואשר במסגרת שינוי המבנה תמוזג עם ולתוך החברה. במהלך חודש ספטמבר 2022 קיבלה החברה את אישור רשות המיסים לשינוי המבנה.

כמו כן, במסגרת שינוי המבנה יועברו החזקותיהם של בעלי השליטה במניות של חברות פרטיות מסוימות המוחזקות על-ידם כנגד הקצאת מניות החברה.

הדוחות הכספיים הנ"ל אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 19 בספטמבר 2022.

ב. <u>השפעת נגיף הקורונה (COVID-19) בישראל</u>

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 החל להתפשט ברחבי העולם נגיף ה-COVID-19 ("קורונה"), בעקבותיו מדינות רבות בעולם, ובהן ישראל, החלו לנקוט באמצעים שונים (הולכים וגוברים) לצמצום החשיפה לנגיף, לרבות מגבלות תנועה והתקהלות, קביעת הנחיות לבידוד אנשים אשר יש חשש כי נדבקו בנגיף, סגירת עסקים, מקומות בילוי ופנאי וכדומה. להתמשכות ולהחרפת ההתפשטות ו/או האמצעים לצמצום החשיפה כאמור עלולה להיות השלכה שלילית, לרבות מהותית, על (בין היתר) הכלכלה העולמית ובכלל כך על המשק הישראלי (לרבות מיתון), על זמינות חלק מחומרי הגלם המשמשים לפעילות הקבוצה.

החברה אשר עוסקת בתחום הנדל"ן המניב בישראל הושפעה מטבע הדברים אף היא ממשבר הקורונה, אולם ההשפעה על החברה, עד כה, היתה בשיעור זניח יחסית, בין היתר בשל מיקום הנכסים של החברה באיזורי ביקוש מרכזיים, השיעור הגבוה של הנכסים למגורים מכלל נכסי החברה וכן היות וענף הבניה בישראל הוגדר כענף חיוני למשק בישראל, אשר המשיך ועדיין ממשיך לעבוד אף בתקופת המגבלות האמורות לעיל.

מישור השכירות – לאור העובדה שהחברה משכירה את נכסיה למספר רב ומגוון של שוכרים, החברה מעריכה כי השפעת משבר הקורונה כאמור יכולה לחול גם על חלק משוכריה. נכון למועד זה לא הורגשה בחברה השפעה מהותית על שוכריה והסכמי השכירות שבהם קשורה החברה עם שוכריה, בין היתר, נוכח העובדה שבכל חוזי השכירות בהם מתקשרת החברה עם שוכרים, מתקבלים בטחונות מהשוכרים הכוללים פקדון (במזומן) של חודש שכירות וכן ערבות צדדים שלישיים (ערבים) לחוזים. להערכת החברה, נכון לתאריך אישור הדוחות הכספיים לא חלה השפעה מהותית על הכנסות החברה משכר דירה. במקרים בודדים בלבד, נתנה החברה הקלות בתשלום דמי שכירות לעסקים.

ג. <u>מצב כספי</u>

ליום 30 ביוני 2022, לחברה תזרים מזומנים נטו שלילי מפעילות שוטפת בסך 1,073 אלפי ש"ח וכן עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים (הון חוזר שלילי (נטו)) בסך של כ-2,156 אלפי ש"ח. הנובע בעיקרו מחלויות שוטפות של הלוואות למוסדות פיננסים, בעלי מניות וצדדים קשורים.

להערכת החברה, יש בידה מקורות מספקים לעמוד בהתחייבויותיה בהגיע מועד פירעונן. זאת, בין היתר מיכולת החברה לבצע מימון מחדש להלוואות הבנקאיות כאשר במהלך הדוח בוצע מימון מחדש להלוואות בסך כולל של כ-42 מיליון ש"ח (חלק החברה - 12.7 מיליון ש"ח) וכן לחברה היכולת לבצע מימון מחדש להלוואות נוספות בחברה בהיגע מועד פרעונן.

באור 2: - <u>עיקרי המדיניות החשבונאית</u>

א. הדוחות הכספיים ביניים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 – "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2022 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן- דוחות כספיים ביניים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן- הדוחות הכספיים השנתיים).

ג. בעריכת תמצית הדוחות הכספיים ביניים בהתאם לתקני IFRS – נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת לצורך ביצוע הערכות, אומדנים והנחת הנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות.
יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. המדיניות החשבונאית של החברה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ד. <u>קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בדוחות ביניים</u>:
לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכת שווי שבוצעה על ידי שמאי בלתי תלוי אחת לשנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשוויו ההוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגביו 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 החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.

באור 3: - <u>גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם</u>

א. <u>סיווג התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות – תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" (להלן: "התיקונים ל-*IAS 1*"):</u>

התיקונים ל-*IAS 1* פורסמו במטרה להבהיר את הסיווג של התחייבויות בדוח על המצב הכספי, כשוטפות או כלא שוטפות. להלן עיקרי התיקונים:

- הזכות לדחות את הסילוק צריכה להיות קיימת במועד הדיווח. אם זכות זו כפופה לעמידה בתנאים מסוימים, הזכות קיימת רק אם החברה עומדת בתנאים אלה בסוף מועד הדיווח, וזאת גם אם המלווה אינו בוחן את העמידה בתנאים במועד זה אלא רק במועד מאוחר יותר.
- קריטריון הסיווג הנובע מקיומה של זכות לדחות סילוק למשך תקופה של 12 חודשים לפחות לאחר מועד הדיווח אינו מושפע מכוונות ההנהלה או ציפיותיה למימוש הזכות או מהסילוק בפועל של ההתחייבות במהלך 12 החודשים שלאחר מועד הדיווח.
- כמו כן, התיקונים מבהירים כי "סילוק" לצורכי הסיווג של התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות מתייחס להעברה לצד שכנגד שתוצאתה ביטול (*extinguishment*) של ההתחייבות שכולל העברה של מזומן או של משאבים כלכליים אחרים כגון סחורות או שירותים, או הנפקת מכשירים הוניים, אלא אם מדובר בהתחייבות להנפיק מכשירים הוניים הנובעת מאופציה להמרת חוב להון, אשר מסווגת כמכשיר הוני (בהתאם להוראות *IAS 32*) ומוכרת בנפרד מההתחייבות כרכיב הוני של מכשיר פיננסי מורכב.

התיקונים ל-*IAS 1* ייושמו למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי לעובדה זו.

להערכת החברה, התיקונים ל-*IAS 1* לא צפויים להשפיע מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 3: - <u>גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם</u> (המשך)

ב. <u>תיקון ל-IAS 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות</u>

בחודש פברואר 2021 ,פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן – "התיקון"). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים". אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות. התיקון יישום באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023, והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאות ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה. יישום מוקדם אפשרי.

ג. <u>תיקון ל-IAS 12 מסים על הכנסה</u>

במאי 2021 פרסם ה-IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12 ,מסים על ההכנסה (להלן - "התקן") אשר מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' במסים נדחים המובא בסעיפים 15 ו-24 לתקן (להלן – "התיקון"). במסגרת הנחיות ההכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים, התקן מחריג הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים מסוימים הנובעים מההכרה לראשונה בנכסים והתחייבויות בעסקאות מסוימות. חריג זה מכונה 'חריג ההכרה לראשונה'. התיקון מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' ומבהיר כי הוא אינו חל על הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים הנובעים מעסקה אשר אינה צירוף עסקים ואשר בגינה נוצרים הפרשים זמניים שווים בחובה ובזכות, גם אם הם עומדים ביתר תנאי החריג. התיקון יישום בתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. בנוגע לעסקאות חכירה והכרה בהתחייבות בגין פירוק ושיקום – התיקון יישום החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים בהם התיקון יושם לראשונה, תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, ככל שרלוונטי) למועד זה. להערכת החברה, לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 4: - <u>אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה</u>

א. <u>הלוואה ממניף</u>

בהמשך למתואר בבואר 4.ה.6 לדוחות הכספיים השנתיים בקשר להלוואה שנטלה החברה מחברת מניף הקשורה במקרקעין ברחוב נחמני, ביום 13 באפריל 2022 חתמה החברה על תוספת להסכם ההלוואה להגדלת ההלוואה בסך של 30,720 אלפי ש"ח, כך שלאחר העמדת ההלוואה הנוספת יתרת ההלוואה ממניף הינה 47,720 אלפי ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית של פריים + 8.5% ותפרע בחודש אפריל 2025.

ב. <u>קרקע בבני ברק</u>

ביום 15 במרס 2022, התקבל היתר הבניה למגרש. בסמוך לאותו המועד שילמה החברה את היטל ההשבחה בסך של כ-7,500 אלפי ש"ח (כ- 3,750 אלפי ש"ח שולם במזומן והשאר בערבות) וכן אגרות נוספות בסך של כ- 1,360 אלפי ש"ח.

במהלך חודש מאי 2022, התקשרה החברה עם קבלן בהסכם ביצוע לתחילת הליך ההקמה בבני ברק.

כמו כן, בחודש יוני 2022 התקשרה החברה בהסכם ליווי פיננסי כך שהמוסד הפיננסי יעמיד הלוואות כאמור להלן:

באור 4: - <u>אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה</u> (המשך)

1. הלוואה לשלב הקרקע בסכום שלא יעלה על 12,500 אלפי ש"ח, אשר ישמש לצורך עלויות שלב פיתוח הקרקע, לרבות לצורך פירעון הלוואה קיימת של החברה לטובת הנכס.
2. הלוואת הון עצמי – הלוואה להון עצמי עד לסך של, לכל הפחות, 22,550 אלפי ש"ח או 32.5% מסך עלויות הפרויקט בכללותו, הגבוה מביניהם. הלוואה תשא ריבית שנתית של פריים + 6.75% ויפרע עד 36 חודשים ממועד העמדתו או עד 6 חודשים עובר למועד קבלת טופס 4 לפרויקט, המוקדם מביניהם.
3. הלוואה לשלב הליווי- העמת מסגרת אשראי בסכום מצטבר שלא יעלה על 45,000 אלפי ש"ח, כאשר האשראי הכספי לשלב הקרקע אשר מתואר לעיל (בסך 12,500 אלפי ש"ח) ייחשב כסכום מנוצל מתוך סכום מסגרת האשראי הכספי הכולל. האשראי הכספי ישא ריבית שנתית בשיעור פריים + 1.65% ויפרע לא יאוחר מ-36 חודשים לאחר העמדתו.

ההלוואה תישא עמלות והוצאות בקשר להעמדת ההלוואה, בין היתר עמלת ליווי חד פעמית בסך של 0.58% מסך כלל עליות הפרויקט הצפויות, עמלת ארגון חוב בסך 0.25% משווי יחידות הלקוח והוצאות משפטיות של המוסד הפיננסי בסך של כ-55 אלפי ש"ח.

בנוסף, קיבלה החברה את אישור רשות ההשקעות למעמד של מפעל מאושר, לפיו הדירות בבניין מיועדות להשכרה ארוכת טווח.

בחודש יולי 2022 החלה החברה בהקמת הנכס.

ג. <u>פינוי דייר מוגן – מאז"ה</u>

ביום 14 במרץ 2022 סיכמה החברה עם דייר מוגן על פינויו תמורת תשלום של 1,800 אלפי ש"ח. באותו המועד שילמה החברה סך של סך של 900 אלפי ש"ח והתמורה בסך של 900 אלפי ש"ח שולמה לאחר תאריך הדוח.

ד. <u>שינוי מבנה</u>

לעניין שינוי המבנה אותו מתכננת החברה ואישור רשות המיסים ראה באור 1.א.

באור 5: - מכשירים פיננסיים

השווי ההוגן של מכשיריה הפיננסיים של החברה, אשר אינם נמדדים בשווי ההוגן בדוח על המצב הכספי, תואם או קרוב לערכם בספרים למועד הדוח.

מ.ו. השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה

ליום 31 בדצמבר, 2021

מ.ו. השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה ליום 31 בדצמבר, 2021

באלפי ש"ח

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואה החשבון המבקר	3
דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה על המצב הכספי	4
דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה על הרווח הכולל	5
דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה על השינויים בהון	6
דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה על תזרימי המזומנים	7
באורים לדוחות הכספיים מאוחדים פרופורמה	8-32

- - - - - - - - - - - -

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של מ.ו. השקעות בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים פרופורמה על המצב הכספי המצורפים של מ.ו. השקעות בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ואת הדוחות המאוחדים פרופורמה על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. דוחות כספיים פרופורמה אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים פרופורמה אלה בהתבסס על ביקורתנו .

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים בשנה שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

בייקר טילי
הורוביץ עידן סבו טבת & כהן טבח
רואי חשבון

רמת גן, 19 בספטמבר 2022

משרדינו: רחוב מנחם בגין 11 טלפון: 03-5665006 info@bakertilly.co.il
רמת גן 52681 פקס: 0747-144194/7 www.bakertilly.co.il
Baker Tilly הינו שמה המסחרי של הורוביץ עידן סבו טבת & כהן טבח
הפירמה הינה פירמה עצמאית ברשת ראיית החשבון Baker Tilly International.
השם Baker Tilly והלוגו הקשור אליו נמצאים בשימוש תחת רישיון שהוענק על ידי Baker Tilly International.

דוחות מאוחדים פרופורמה על המצב הכספי

באלפי ש"ח, למעט אם מצוין אחרת

	באור	ליום 31 בדצמבר 2021	2020
נכסים לא שוטפים			
נדל"ן להשקעה	5	276,711	238,683
נכסים שוטפים			
חייבים ויתרות חובה		1,580	-
סה"כ נכסים		278,291	238,683
הון			
הון מניות (*)		-	-
פרמיה על מניות		96,730	84,444
עודפים		65,157	43,212
סה"כ הון		161,887	127,656
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואת בעלים	6.ב.11	71,000	71,000
התחייבויות מסים נדחים	7	41,064	34,521
התחייבויות אחרות		-	210
		112,064	105,731
התחייבויות שוטפות			
ספקים ונותני שירותים		553	2,209
זכאים ויתרות זכות	6	3,787	3,087
		4,340	5,296
סה"כ התחייבויות		116,404	111,027
סה"כ הון והתחייבויות		278,291	238,683

(*) קטן מ 1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

19 בספטמבר, 2022

תאריך אישור הדוחות הכספיים	גיא וינברג[1] **יו"ר הדירקטוריון**	נילי וינברג **מנכ"לית ודירקטורית**	משה וינברג[2] **דירקטור**

[1] ביום 30 בדצמבר 2021, הסמיך דירקטוריון החברה את ד"ר גיא וינברג, המכהן כיו"ר הדירקטוריון בחברה, לחתום על הדוחות הכספיים של החברה בתור האחראי על תחום הכספים של החברה. למועד הגשת טיוטת התשקיף, לא מכהן בחברה סמנכ"ל כספים.

[2] ביום 30 בדצמבר 2021, אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויו של ד"ר משה וינברג, כדירקטור בחברה.

דוחות מאוחדים פרופורמה על הרווח הכולל

באלפי ש"ח, למעט אם מצוין אחרת

	באור	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2021	2020	2019
הכנסות מהשכרת נכסים		1,690	1,635	1,367
הוצאות תפעול נכסים	8א'	599	769	887
רווח גולמי		1,091	866	480
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה	5	33,635	13,373	32,264
הוצאות הנהלה וכלליות	28ב'	2,688	2,824	2,868
רווח תפעולי		32,038	11,415	29,876
הוצאות מימון	6.ב.11	3,550	3,550	3,550
רווח לפני מסים על הכנסה		28,488	7,865	26,326
הוצאות מסים על הכנסה	7	6,543	1,799	6,046
רווח נקי וכולל		21,945	6,066	20,280
רווח למניה בש"ח				
רווח בסיסי ומדולל למניה	12	21,945	6,066	20,280

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

דוחות מאוחדים פרופרומה על השינויים בהון

באלפי ש"ח, למעט אם מצוין אחרת

	הון מניות	פרמיה על מניות	עודפים	סה"כ
יתרה ליום 1 בינואר, 2019	*)	59,310	16,866	76,176
הנפקת מניות ופרמיה	-	12,524		12,524
רווח לשנה	-	-	20,280	20,280
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019	*)	71,834	37,146	108,980
הנפקת מניות ופרמיה	-	12,610	-	12,610
רווח לשנה	-	-	6,066	6,066
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020	*)	84,444	43,212	127,656
הנפקת מניות ופרמיה	-	12,286	-	12,286
רווח לשנה	-	-	21,945	21,945
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021	*)	96,730	65,157	161,887

*) קטן מ-1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

דוחות מאוחדים פרופורמה על תזרימי המזומנים

באלפי ש"ח, למעט אם מצוין אחרת

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2021	2020	2019
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח נקי	21,945	6,066	20,280
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו	(33,635)	(13,373)	(32,264)
הוצאות מימון	3,550	3,550	3,550
הוצאות מסים על הכנסה	6,543	1,799	6,046
	(23,542)	(8,024)	(22,668)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:			
עלייה בחייבים	(1,580)	-	-
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	700	(945)	(1,294)
ירידה בספקים ונותני שירותים	(1,656)	(372)	(520)
	(2,536)	(1,317)	(1,814)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	(4,133)	(3,275)	(4,202)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
עלייה (ירידה) בהתחייבויות אחרות לזמן ארוך	(210)	(240)	450
רכישות ותוספות לנדל"ן להשקעה	(4,393)	(5,545)	(5,222)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(4,603)	(5,785)	(4,772)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
תשלום ריבית לבעלים	(3,550)	(3,550)	(3,550)
הנפקת מניות ופרמיה	12,286	12,610	12,524
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	8,736	9,060	8,974
שינוי במזומנים ושווי מזומנים	-	-	-
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	-	-	-
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	-	-	-
נספח ב – פעילות שאינה במזומן			
נדל"ן להשקעה באשראי	-	2,130	2,924

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

באור 1: - <u>כללי</u>

א. מ.ו. השקעות בע"מ ("החברה") התאגדה בישראל ביום 10 במרס 1982, כחברה פרטית מוגבלת במניות על-פי פקודת החברות. החברה הוקמה על-ידי גב' וינברג נילי וד"ר משה וינברג, המחזיקים בחלקים שווים בכל הונה המונפק והנפרע של החברה ("בעלי השליטה"). מאז היווסדה ועד היום מרכזת החברה את פעילות משפחות בעלי השליטה שהחלה עוד בתחילת המאה ה-20, בתחום רכישה והשבחה של נדל"ן מניב בעיקר באזורי ביקוש.

הדוחות הכספיים הנ"ל אושרו לפרסום ע"י דירקטוריון החברה ביום 19 בספטמבר 2022.

ב. <u>שינוי מבני</u>

בסמוך לפני פרסום התשקיף להנפקת מניותיה לציבור, בכוונת החברה להתקשר עם בעלי השליטה בה בהסכם על-פיו יעבירו בעלי השליטה בחברה נכסים מסוימים שהיו בבעלותם הפרטית לחברה והחברה תעביר לבעלי השליטה זכויות בנכסים מסוימים, כך שלאחר ההעברה האמורה, החברה לא תחזיק עוד זכויות באותם נכסים.

במסגרת שינוי המבנה יועברו חלק מהזכויות בנדל"ן בדרך של מכירה לחברה, חלק בדרך של העברה לחברה וחלק בדרך של מיזוג עם חברות חדשות ייעודיות שיוקמו לצורך שינוי המבנה ואשר יוחזקו על-ידי בעלי השליטה בקבוצה ("**חברות ייעודיות**"), באופן שהחברה תחזיק את מלוא הזכויות בנכסים אלו ערב ההנפקה על-פי התשקיף (החזקה ישירה בזכויות במקרקעין או החזקה באמצעות חברות ייעודיות בבעלות ושליטה מלאות של החברה).

להלן פרטים אודות הזכויות בנכסים שיועברו לחברה מבעלי השליטה וחברות בשליטתם, או שיישארו בידי החברה ללא שינוי:

שם הנכס	שיעור זכויות החברה בנכס לאחר שינוי המבנה	שיעור הזכויות בנכס שהועבר / נמכר לחברה במסגרת שינוי המבנה	שווי שנקבע לזכויות בנכס שהועברו / נמכרו באלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2021)
בני ברק	100%	-	-
אידלסון 17, תל אביב	100%	100%	24,290
מזא"ה 71, תל אביב	100%	50%	28,260
נחמני 64, תל אביב	100%	83.33%	67,583
קרקע בגבעת זאב	100%	50%	18,800
תל השומר	100%	50%	20,249
סה"כ			**159,182**

חלק מהזכויות בנכסים האמורים יועברו בפטור ממס על-פי פרק ה' לפקודת מס הכנסה. החברה פנתה בחודש מאי 2021 לרשות המיסים בבקשה לאישור מקדמי לביצוע שינוי מבנה אחזקות החברה תוך קבלת הטבות מס בהתאם להוראות חלק ה-2 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה").

החברה הגישה בקשה לגיבוש מתווה לשינוי המבנה. רשות המיסים המציאה לחברה טיוטה 2 של האישור המבוקש וכן התבקשה החברה להמציא פרטים נוספים והערות לטיוטה כאמור.

יודגש כי אי עמידה בתנאי הפקודה שבפרק ה'2, או אי עמידה בתנאים שייקבעו בהחלטת רשות המסים אשר טרם גובשו באופן סופי, עלולים להביא לשלילה של כל הטבות המס המוקנות לחברה על פי פרק זה, ובכך עלולים לחול על החברה מס הכנסה, מס רווח הון, מס שבח מקרקעין ומס רכישה בשיעור מלא, בגין העברות נכסים וזכויות במסגרת שינוי המבנה.

בגין הנכסים המועברים תשלם החברה סך של כ-3,548 אלפי ש"ח כמס רכישה.

באור 1: - כללי (המשך)

ב. שינוי מבני (המשך)

להלן פרטים אודות הזכויות בנכסים שהועברו מהחברה לבעלי השליטה וחברות בשליטתם במסגרת שינוי המבנה:

שם הנכס	שיעור זכויות החברה בנכס לאחר שינוי המבנה	שיעור הזכויות בנכס שהועברו מהחברה במסגרת שינוי המבנה	שווי שנקבע לזכויות בנכס שהועברו (ליום 31 בדצמבר 2021)
מנחם בגין 82 (בית אופקים), תל אביב	0%	50%	9,750 (*)
דרך יפו 13, תל אביב	0%	50%	11,050
חנות בנחמני, תל אביב	0%	16.67%	219
הרצל 93-91 (בית צרפתי), ראשון לציון	0%	79.3%	3,093
קרקע בראשון לציון	0%	31.4%	10,299
הרצליה	0%	75.8%	280
סה"כ			**33,691**

(*) כולל רכוש קבוע בסך של 502 אלפי ש"ח.

כמו כן, בכוונת החברה להתקשר עם בעלי השליטה בה בהסכם על-פיו תמחה החברה לבעלי השליטה בה את התחייבויותיה לגופים המממנים. ההסכם יכנס לתוקפו בכפוף להשלמת ההנפקה, בעלי השליטה יישאו במלוא התחייבויותיה של החברה כלפי הגופים המממנים כאמור, כנגד העמדת הלוואת בעלים בסכום של 71 מיליון ש"ח, ראה באור 11.ב.6. כחלק מההסכם האמור, ישוחררו השעבודים והערבויות הרשומים על נכסי החברה אשר הועמדו לטובת הגופים המממנים להבטחת התחייבויות החברה.

להלן הדוחות על המצב הכספי והדוחות על הרווח הכולל המפרטים את השינויים הנובעים מהעברת הנכסים מבעלי השליטה לחברה ומהחברה לבעלי השליטה, כמפורט לעיל (לעניין הנחות הפרופורמה אשר שימשו בהנחת הדוחות הכספיים ראה סעיף ג' להלן):

באור 1: - כללי (המשך)

ב. שינוי מבני (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 לדצמבר

	2021			2020			
	נתונים בפועל	התאמות לנכסים יוצאים	התאמות לנכסים נכנסים	נתוני פרופורמה	נתונים בפועל	התאמות לנכסים יוצאים	התאמות לנכסים נכנסים	נתוני פרופורמה
נכסים לא שוטפים								
נדל"ן להשקעה	151,226	(33,697)	159,182	276,711	131,341	(31,561)	138,903	238,683
בעלי מניות	22,139	(22,139)	-	-	13,063	(13,063)	-	-
צדדים קשורים	35,146	(35,146)	-	-	12,942	(12,942)	-	-
רכוש קבוע, נטו	502	(502)	-	-	553	(553)	-	-
	209,013	(91,484)	159,182	276,711	157,899	(58,119)	138,903	238,683
נכסים שוטפים								
מזומנים ושווי מזומנים	162	(162)	-	-	283	(283)	-	-
חייבים ויתרות חובה	1,719	(139)	-	1,580	609	(609)	-	-
בעלי מניות	2,222	(2,222)	-	-	23,536	(23,536)	-	-
צדדים קשורים	869	(869)	-	-	1,743	(1,743)	-	-
	4,972	(3,392)	-	1,580	26,171	(26,171)	-	-
סה"כ נכסים	**213,985**	**(94,876)**	**159,182**	**278,291**	**184,070**	**84,290**	**138,903**	**238,683**
הון								
הון מניות (*)	-	-	-	-	-	-	-	-
קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	3,000	(3,000)		-	2,400	(2,400)	-	-
פרמיה על מניות	-		96,730	96,730	-	-	84,444	84,444
עודפים	72,465	29,623	(36,931)	65,157	61,267	21,639	(39,694)	43,212
סה"כ הון	**75,465**	26,623	59,799	**161,887**	**63,667**	**19,239**	**44,750**	**127,656**
התחייבויות לא שוטפות								
הלוואות ממוסדות	65,830	(65,830)		-	48,551	(48,551)	-	-
פיננסיים ואחרים	16,594	(16,594)	71,000	71,000	20,017	(20,017)	71,000	71,000
הלוואת בעלים	13,189	(13,189)	-	-	14,735	(14,735)	-	-
צדדים קשורים	18,373	(2,144)	24,835	41,064	15,558	(1,696)	20,659	34,521
התחייבויות מסים נדחים	-	-		-	210	-	-	210
התחייבויות אחרות								
	113,986	(97,757)	95,835	112,064	99,071	(84,999)	91,659	105,731
התחייבויות שוטפות								
הלוואות ממוסדות	10,078	(10,078)		-	6,227	(6,227)		-
פיננסיים ואחרים	1,985	(1,985)		-	2,779	(2,779)		-
בעלי מניות	11,389	(11,389)		-	9,137	(9,137)		-
צדדים קשורים	654	(101)		553	2,298	(89)		2,209
ספקים ונותני שירותים	428	(189)	3,548	3,787	891	(298)	2,494	3,087
זכאים ויתרות זכות								
	24,534	(23,742)	3,548	4,340	21,332	(18,530)	2,494	5,296
סה"כ התחייבויות	**138,520**	**(121,499)**	**99,383**	**116,404**	**120,403**	**(103,529)**	**94,153**	**111,027**
סה"כ הון והתחייבויות	**213,985**	**(94,876)**	**159,182**	**278,291**	**184,070**	**(84,290)**	**138,903**	**238,683**

(*) קטן מ 1 אלפי ש"ח.

באור 1: - כללי (המשך)

ב. שינוי מבני (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 לדצמבר									
	2021				2020				2019			
	נתונים בפועל	התאמות לנכסים יוצאים	התאמות לנכסים נכנסים	נתוני פרופורמה	נתונים בפועל	התאמות לנכסים יוצאים	התאמות לנכסים נכנסים	נתוני פרופורמה	נתונים בפועל	התאמות לנכסים יוצאים	התאמות לנכסים נכנסים	נתוני פרופורמה
הכנסות מהשכרת נכסים	1,908	(1,178)	960	1,690	1,832	(1,067)	870	1,635	1,934	(1,094)	527	1,367
הוצאות תפעול נכסים	213	(84)	470	599	362	(51)	458	769	417	(138)	608	887
רווח גולמי	**1,695**	**(1,094)**	**490**	**1,091**	**1,470**	**(1,016)**	**412**	**866**	**1,517**	**(956)**	**(81)**	**480**
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה	19,443	(1,921)	16,113	33,635	4,040	(587)	9,920	13,373	10,633	(880)	22,511	32,264
הוצאות הנהלה וכלליות	2,211	(505)	982	2,688	2,189	(677)	1,312	2,824	2,015	(345)	1,198	2,868
הוצאות (הכנסות) אחרות	157	(157)	-	-	(226)	226	-	-	(7)	7	-	-
רווח תפעולי	**18,770**	**(2,353)**	**15,621**	**32,038**	**3,547**	**(1,152)**	**9,020**	**11,415**	**10,142**	**(1,498)**	**21,232**	**29,876**
הוצאות מימון	7,007	(7,007)	3,550	3,550	2,738	(2,738)	3,550	3,550	2,713	(2,713)	3,550	3,550
הכנסות מימון	2,250	(2,250)	-	-	811	(811)	-	-	650	(650)	-	-
	4,757	(4,757)	3,550	3,550	1,927	(1,927)	3,550	3,550	2,063	(2,063)	3,550	3,550
רווח לפני מסים על הכנסה	**14,013**	**2,404**	**12,071**	**28,488**	**1,620**	**775**	**5,470**	**7,865**	**8,079**	**565**	**17,682**	**26,326**
הוצאות מסים על הכנסה	2,815	(449)	4,177	6,543	417	220	1,162	1,799	2,180	(197)	4,063	6,046
רווח נקי וכולל	**11,198**	**2,853**	**7,894**	**21,945**	**1,203**	**555**	**4,308**	**6,066**	**5,899**	**762**	**13,619**	**20,280**
רווח למניה בש"ח												
רווח בסיסי ומדולל למניה	**11,198**	**2,853**	**7,894**	**21,945**	**1,203**	**555**	**4,308**	**6,066**	**5,899**	**762**	**13,619**	**20,280**

באור 1: - כללי (המשך)

ג. הנחות הפרופורמה

הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה נערכו תחת ההנחה לפיה השינוי המבני כאמור הושלם נכון לתחילת התקופה המוקדמת ביותר שמוצגת בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה (1 בינואר 2019). לאור העובדה כי נתוני הפרופורמה, מעצם טיבם, מבוססים על הערכות ואומדנים שונים, הרי שאין לראות בנתוני הפרופורמה המדווחים בהכרח אינדיקציה לתוצאות המייצגות ו/או העתידיות של החברה לאחר שינוי המבנה.

להלן ההנחות העיקריות ששימשו בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה:

1. מימון השינוי המבני

הונח כי מימון השינוי המבני, קרי: רכישת הנכסים והמחאת התחיבויותיה לגופים הממנים בוצע באמצעות הלוואת הבעלים.

2. מימון פעילותה השוטפת של החברה

הונח כי מימון פעילותה השוטפת של החברה בוצע על ידי התזרים הפנוי מהנכסים והזרמות בעלים לפי הצורך.

בהתאם לכך לכל תום תקופות הדיווח לא נשארת יתרת מזומנים או משיכת יתר וכן אין יתרות לקוחות, חייבים, ספקים וזכאים למעט יתרות אשר קשורות לנכסים אשר היו טרם שינוי המבנה ונשארים גם לאחריו בחברה. כמו כן, לא מתהוות הוצאות או הכנסות מימון בתקופות המוצגות.

3. העברת הזכויות בנכסים לחברה

הונח כי ההעברה הושלמה נכון לתחילת התקופה המוקדמת ביותר שמוצגת בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה (1 בינואר 2019). מאחר והנכסים המועברים נשלטים, הן לפני העברתם והן אחרי העברתם, על ידי אותם בעלי שליטה, העברת הנכסים איננה מהווה צירוף עסקים אשר הינו בתחולת IFRS 3. לאור זאת, החברה משקפת למפרע את העברת הנכסים על פי שיטת איחוד העניין (AS POOLING OF INTERESTS).

בגין העברת הזכויות בנכסים, אשר הועברו בדרך של מכירה לחברה, נוצרה התחייבות לתשלום מס רכישה. ההתחייבות האמורה עודכנה מידי תקופה בהתאם לשינוי בשוויין ההוגן של הזכויות.

4. העברת הזכויות בנכסים מהחברה לבעלי השליטה

הונח כי ההעברה הושלמה נכון לתחילת התקופה המוקדמת ביותר שמוצגת בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה (1 בינואר 2019).

5. המחאת ההתחייבויות לגופים הממנים ושחרור השעבודים והערבויות הרשומים על נכסי החברה

הונח כי ההמחאה ושחרור השעבודים והערבויות וכן קבלת הלוואת הבעלים הושלמו נכון לתחילת התקופה המוקדמת ביותר שמוצגת בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה (1 בינואר 2019).

6. עדכון הסכמים עם צדדים קשורים

הונח כי העדכונים להסכמים עם הצדדים הקשורים (כמפורט בביאור 11) נכנסו לתוקף נכון לתחילת התקופה המוקדמת ביותר שמוצגת בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה (1 בינואר 2019) וקיבלו ביטוי בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה החל מאותו המועד.

באור 1: - כללי (המשך)

ד. מצב כספי

ליום 31 בדצמבר 2021, לחברה תזרים מזומנים נטו שלילי מפעילות שוטפת בסך 4,133 אלפי ש"ח וכן עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים (הון חוזר שלילי (נטו)) בסך של כ-2,760 אלפי ש"ח. הנובע בעיקרו מהתחיבות בגין מס הרכישה בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח כמתואר בבאור 1.ב. בדבר שינוי המבנה.

להערכת החברה, יש בידה מקורות מספקים לעמוד בהתחייבויותיה בהגיע מועד פירעונן. זאת, בין היתר שמס הרכישה בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח ישולם רק בהתקיים השלמת שינוי המבנה והנפקת מניות החברה לציבור. התשלום כאמור יבוצע מתמורת ההנפקה. ככל שתמורת ההנפקה לא תהא מספקת, יעמידו בעלי השליטה הלוואת בעלים לשם תשלום מס רכישה זה.

ה. השפעת נגיף הקורונה (COVID-19) בישראל

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 החל להתפשט ברחבי העולם נגיף ה-COVID-19 ("קורונה"), בעקבותיו מדינות רבות בעולם, ובהן ישראל, החלו לנקוט באמצעים שונים (הולכים וגוברים) לצמצום החשיפה לנגיף, לרבות מגבלות תנועה והתקהלות, קביעת הנחיות לבידוד אנשים אשר יש חשש כי נדבקו בנגיף, סגירת עסקים, מקומות בילוי ופנאי וכדומה. להתמשכות ולהחרפת ההתפשטות ו/או האמצעים לצמצום החשיפה כאמור עלולה להיות השלכה שלילית, לרבות מהותית, על (בין היתר) הכלכלה העולמית ובכלל כך על המשק הישראלי (לרבות מיתון), על זמינות חלק מחומרי הגלם המשמשים לפעילות החברה.

החברה אשר עוסקת בתחום הנדל"ן המניב בישראל הושפעה מטבע הדברים אף היא ממשבר הקורונה, אולם ההשפעה על החברה, עד כה, היתה בשיעור זניח יחסית, בין היתר בשל מיקום הנכסים של החברה באיזורי ביקוש מרכזיים, השיעור הגבוה של הנכסים למגורים מכלל נכסי החברה וכן היות וענף הבניה בישראל הוגדר כענף חיוני למשק בישראל, אשר המשיך ועדיין ממשיך לעבוד אף בתקופת המגבלות האמורות לעיל.

מישור השכירות - לאור העובדה שהחברה משכירה את נכסיה למספר רב ומגוון של שוכרים, החברה מעריכה כי השפעת משבר הקורונה כאמור יכולה לחול גם על חלק משוכריה. נכון למועד זה לא הורגשה בחברה השפעה מהותית על שוכריה והסכמי השכירות שבהם קשורה החברה עם שוכריה, בין היתר, נוכח העובדה שבכל חוזי השכירות בהם מתקשרת החברה עם שוכרים, מתקבלים בטחונות מהשוכרים הכוללים ערבות צדדים שלישיים (ערבים) לחוזים. להערכת החברה, נכון לתאריך אישור הדוחות הכספיים לא חלה השפעה מהותית על הכנסות החברה משכר דירה. במקרים בודדים בלבד, נתנה החברה הקלות בתשלום דמי שכירות לעסקים.

ה. הגדרות

החברה	-	מ.ו. השקעות בע"מ
הקבוצה		החברה והחברות הבנות שלה
חברות מאוחדות	-	חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב-IFRS 10), ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
בעלי עניין ובעלי שליטה	-	כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
צדדים קשורים	-	כהגדרתם ב-IAS 24.

באור 2: - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים פרופורמה בעקביות, בכל התקופות המוצגות.

א. בסיס עריכת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים פרופורמה ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS). כמו כן, הדוחות הכספיים פרופורמה ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הדוחות הכספיים פרופורמה ערוכים על בסיס עלות, למעט נדל"ן להשקעה המוצגים לפי השווי ההוגן. הדוחות הכספיים פרופורמה מוצגים באלפי ש"ח וכל הסכומים עוגלו לאלף הקרוב, אלא אם כן צוין אחרת.

ב. תקופת המחזור התפעולי

המחזור התפעולי של החברה הינו עד שנה.

ג. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

מטבע הפעילות שהוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ואת עסקאותיה, נקבע בנפרד עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברה המוצגת על פי שיטת השווי המאזני, ולפי מטבע זה נמדדים מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח.

ד. הכרה בהכנסה

הכנסות מדמי שכירות

דמי שכירות מחכירה תפעולית של נדל"ן להשקעה מוכרים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות.

הסכמי שכירות מסוימים כוללים השבה של הוצאות תפעול מסוימות כגון ארנונה ועלויות בגין ביטוח, מים, חשמל ותחזוקה שוטפת ששולמו על ידי השוכרים. ההשבה מוכרת בברוטו כהכנסה, ובמקביל כהוצאת תפעול נכסים, מפני שהחברה נושאת בסיכונים ופועלת כספק עיקרי בהסכם.

הכנסות ממתן שירותים

הכנסות ממתן שירותים מוכרות לאורך זמן, על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצורך את ההטבות המופקות על ידי ביצועי החברה. החברה גובה תשלום מלקוחותיה בהתאם לתנאי התשלום שסוכמו בהסכמים ספציפיים, כאשר התשלומים יכולים להיות טרום תקופת מתן השירות או לאחר תקופת מתן השירות, ובהתאם מכירה החברה בנכס או בהתחייבות בגין החוזה עם הלקוח.

באור 2: - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ה. חכירות

החברה כמחכיר תפעולי

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכם והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים שנקבעו בתקן:

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, מצגות בנפרד ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותו בסיס של ההכרה בהכנסה.

החברה מטפלת בחוזה כחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה 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. לתקן לא קיימת השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.

ו. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר 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 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 תוספתיות ודמי תיווך בשל התקשרויות בהסכמים להשכרתו.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת החברה על בסיס תקופתי על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים.

באור 2: - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ז. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

	%
ריהוט וציוד משרדי	20
מחשבים וציוד היקפי	33

ח. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסים 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 הפיננסים, וכן

(ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכסים הפיננסים 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. אשראי לזמן קצר (כגון שוכרים וחייבים אחרים) מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל בערכו הנומינלי

2. 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.

3. התחייבויות פיננסיות

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 בערכו הנומינלי.

באור 2: - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ח. מכשירים פיננסיים (המשך)

4. גריעת התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית נגרעת כאשר היא מסולקת, דהיינו ההתחייבות נפרעה, בוטלה או פקעה. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב (החברה):

- פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או
- משוחרר משפטית מההתחייבות.

כאשר התחייבות פיננסית קיימת מוחלפת בהתחייבות אחרת כלפי אותו מלווה בתנאים שונים מהותית, או כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, ההחלפה או השינוי מטופלים כגריעה של ההתחייבות המקורית וכהכרה של התחייבות חדשה בשוויה ההוגן ומחושבת ריבית אפקטיבית חדשה לצורך מדידה עוקבת בעלות מופחתת. ההפרש בין היתרות בדוחות הכספיים של שתי ההתחייבויות הנ"ל נזקף לרווח או הפסד לסעיף המימון, כאשר עמלות ששולמו למלווה ועלויות כלשהן שהתהוו נזקפות אף הן לסעיף זה. במידה שההחלפה או השינוי אינם מהותיים, הם מטופלים כעדכון של הריבית האפקטיבית המקורית כאשר הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החדשים, המהוונים לפי שיעור הריבית האפקטיבית החדשה, זהה להתחייבות הקיימת. עמלות ששולמו למלווה ועלויות כלשהן מנוכות מההתחייבות המועדכנת כאמור ומחושבת ריבית אפקטיבית חדשה לאותו מועד.

ט. 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.

החברה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

בעת מדידת שווי הוגן כאמור לעיל יש למקסם את השימוש בנתונים רלבנטיים הניתנים לצפייה מהשוק על פני שימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה, לדוגמה כאשר נעשה שימוש בטכניקות הערכה. לצורך כך כולל התקן מדרג שווי הוגן הקובע שלוש רמות שונות לפי סדר העדיפויות של מקור הנתונים ששימש במדידת שווי הוגן:

רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.

רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוחות הכספיים לפי שווי הוגן, או שניתן גילוי לשווים ההוגן, מסווגים לפי קבוצות בעלות מאפיינים דומים לרמה במדרג השווי ההוגן כאשר במידה ונתונים מסווגים לרמות שונות במדרג, סיווג המדידה נעשה על פי הרמה הנמוכה ביותר במדרג המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה.

באור 2: - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

י. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-IAS 37 מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

יא. מסים על ההכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד.

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.

מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

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 בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו.

המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש.

מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה חברה החייבת במס ולאותה רשות מס.

יב. רווח למניה

חישוב רווח הבסיסי למניה מבוסס ככלל על הרווח המשויך לבעלי המניות הרגילות של החברה, המחולק בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך התקופה.

מניות רגילות פוטנציאליות נכללות בחישוב הרווח המדולל למניה אם השפעתן מגדילה את הרווח למניה מפעילויות נמשכות. מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו במהלך התקופה נכללות ברווח המדולל למניה רק עד למועד ההמרה, ומאותו מועד נכללות ברווח הבסיסי למניה.

יג. התחייבות בשל הטבות לעובדים

הטבות עובד לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודש לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. הטבות אלו כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן או תוכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחוייבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום.

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה החברה שיקול דעת ושקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם ההשפעה המהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

א. השיקולים

סיווג החכירה

לצורך הבחינה האם יש לסווג חכירה כמימונית או תפעולית, בוחנת החברה האם החכירה מעבירה במהותה את כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות בנכס. בכלל זאת בוחנת החברה, בין היתר, את קיומה של אופציית רכישה במחיר הזדמנותי, את תקופת החכירה ביחס לאורך החיים הכלכלי של הנכס ואת הערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים ביחס לשווי ההוגן של הנכס.

ב. אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי החברה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

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 החברה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים, השלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי ועוד, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן. ראה מידע נוסף בבאור 5 להלן.

נכסי מיסים נדחים

נכסי מסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, אם צפוי 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.

באור 4: - <u>גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם</u>

א. <u>סיווג התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות - תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" (להלן: "התיקונים ל-*IAS 1*")</u>:

התיקונים ל-*IAS 1* פורסמו במטרה להבהיר את הסיווג של התחייבויות בדוח על המצב הכספי, כשוטפות או כלא שוטפות. להלן עיקרי התיקונים:

- הזכות לדחות את הסילוק צריכה להיות קיימת במועד הדיווח. אם זכות זו כפופה לעמידה בתנאים מסוימים, הזכות קיימת רק אם החברה עומדת בתנאים אלה בסוף מועד הדיווח, וזאת גם אם המלווה אינו בוחן את העמידה בתנאים במועד זה אלא רק במועד מאוחר יותר.
- קריטריון הסיווג הנובע מקיומה של זכות לדחות סילוק למשך תקופה של 12 חודשים לפחות לאחר מועד הדיווח אינו מושפע מכוונות ההנהלה או ציפיותיה למימוש הזכות או מהסילוק בפועל של ההתחייבות במהלך 12 החודשים שלאחר מועד הדיווח.
- כמו כן, התיקונים מבהירים כי "סילוק" לצורכי הסיווג של התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות מתייחס להעברה לצד שכנגד שתוצאתה ביטול (*extinguishment*) של ההתחייבות שכולל העברה של מזומן או של משאבים כלכליים אחרים כגון סחורות או שירותים, או הנפקת מכשירים הוניים, אלא אם מדובר בהתחייבות להנפיק מכשירים הוניים הנובעת מאופציה להמרת חוב להון, אשר מסווגת כמכשיר הוני (בהתאם להוראות *IAS 32*) ומוכרת בנפרד מההתחייבות כרכיב הוני של מכשיר פיננסי מורכב.

התיקונים ל-*IAS 1* ייושמו למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי לעובדה זו.

להערכת החברה, התיקונים ל-*IAS 1* לא צפויים להשפיע מהותית על הדוחות הכספיים.

ב. <u>תקן דיווח כספי בינלאומי *9 IFRS*, מכשירים פיננסיים</u>

התיקון ל-*IFRS 9* שפורסם במסגרת פרויקט השיפורים השנתי לתקני *IFRS* מחזור 2018-2020 קובע אילו עלויות נכללות במבחן ה-10% לצורך הבחינה האם לגרוע התחייבות פיננסית כתוצאה מהחלפה שלה או תיקון משמעותי של תנאיה. בהתאם להוראות התיקון, עלויות ועמלות המשולמות לצדדים שלישיים לא ייכללו במבחן ה-10% כך שעמלות שהתהוו כלפי המלווה בלבד יובאו בחשבון במבחן זה. התיקון יושם עבור החלפות או תיקון תנאים שבוצעו בהתחייבויות פיננסיות החל מיום 1 בינואר 2022, מועד תחילת התיקון, דהיינו ללא בחינה מחדש של החלפות או תיקוני תנאים בתקופות הקודמות למועד תחילת התיקון. יישום מוקדם אפשרי.

ג. <u>תיקון ל-IAS 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות</u>

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן – "התיקון"). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים". אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות. התיקון יושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023, והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאות ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה. יישום מוקדם אפשרי.

באור 4: - <u>גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם</u>

ד. <u>תיקון ל-IAS 12 מסים על הכנסה</u>

במאי 2021 פרסם ה-IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12 ,מסים על ההכנסה (להלן - "התקן") אשר מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' במסים נדחים המובא בסעיפים 15 ו-24 לתקן (להלן - "התיקון"). במסגרת הנחיות ההכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים, התקן מחריג הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים מסוימים הנובעים מההכרה לראשונה בנכסים והתחייבויות בעסקאות מסוימות. חריג זה מכונה 'חריג ההכרה לראשונה'. התיקון מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' ומבהיר כי הוא אינו חל על הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים הנובעים מעסקה אשר אינה צירוף עסקים ואשר בגינה נוצרים הפרשים זמניים שווים בחובה ובזכות, גם אם הם עומדים ביתר תנאי החריג. התיקון ייושם בתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. בנוגע לעסקאות חכירה והכרה בהתחייבות בגין פירוק ושיקום - התיקון ייושם החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים בהם התיקון יושם לראשונה, תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, ככל שרלוונטי) למועד זה. להערכת החברה, לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 5: - נדל"ן להשקעה

א. פירוט נכסי החברה

ראה בביאור 1 לעיל.

ב. ההרכב והתנועה

	נדל"ן למגורים (1)	קרקעות	סה"כ
יתרה ליום 1 בינואר, 2020	152,878 (*)	67,680 (*)	220,558
רכישות ותוספות	4,482	270	4,752
התאמת שווי הוגן, נטו	5,042 (*)	8,331 (*)	13,373
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	162,402 (*)	76,281 (*)	238,683
רכישות ותוספות	3,783	610	4,393
התאמת שווי הוגן, נטו	15,253	18,382	33,635
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	181,438	95,273	276,711

(1) כולל שטחים לא מהותיים המושכרים למסחר, אשר מרביתם ממוקמים בקומות הקרקע של נכסי המגורים.

(*) סווג מחדש

ג. טכניקות הערכת שווי

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע לפי ההוראות של IFRS 13. השווי ההוגן נקבע מבלי לקחת בחשבון עלויות עסקה אשר עשויות להתהוות במועד המכירה או המימוש של הנדל"ן להשקעה בדרך אחרת כלשהי. לצורכי קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, החברה נעזרת במעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים והשווי ההוגן נקבע בעיקרו על בסיס הערכות שווי שבוצעו על ידי אותם מעריכי שווי חיצוניים.

השווי ההוגן נקבע בעיקר לפי שיטות היוון ההכנסות וההשוואה. בין השאר ולפי הצורך, המיקום של הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים והאיתנות הפיננסית שלהם, תקופות השכירות, מחירי השכירות של נכסים דומים, ההתאמות הנדרשות למחירי השכירות הקיימים, שיעורי התפוסה של הנכס בפועל והצפויים, מידת ההתאמה של נכס בר השוואה לנכס המוערך על ידי החברה ועלויות התפעול, כולם נלקחים בחשבון בקביעת השווי ההוגן.

החברה שואפת לקבוע שווי הוגן אובייקטיבי במידת האפשר, אולם התהליך של אומדן השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם מרכיבים סובייקטיביים שמקורם, בין השאר, מניסיון העבר של הנהלת החברה וההבנה שלה של הציפיות להתפתחויות ולתרחישים בשוק הנדל"ן במועד ביצוע אומדן השווי ההוגן. אי לכך ולאור האמור לעיל, הקביעה של השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה מחייבת הפעלת שיקול דעת ולכן שינויים בהנחות ששימשו בקביעה של השווי ההוגן עלולים להשפיע באופן מהותי על השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.

מדידת השווי ההוגן מסווגת כרמה 3 במדרג השווי ההוגן.

באור 5: - נדל"ן להשקעה (המשך)

ד. הנתונים העיקריים ששימשו בחישוב

להלן ההנחות העיקריות ששימשו בהערכות השווי של הנכסים, אשר הוערכו על בסיס שיטת ההשוואה (לפי טווח):

	31 בדצמבר	
	2021	2020
מגורים:		
שווי מ"ר לדירה (ש"ח)	51,000-60,000	49,000-56,000
שווי מ"ר לשטחי מסחר (ש"ח)	27,000	27,000
שווי זכויות בניה נוספות (מ"ר)	8,550-32,000	29,000-7,920
קרקעות:		
שווי למ"ר מגורים (בש"ח)	11,200-24,300	10,300-23,000
שיעור קומבינציה	43%-35%	43%-35%
שיעור מרווח יזמי	15%	15%

ניתוח רגישות הערכות השווי של נדל"ן למגורים:

	31 בדצמבר	
	2021	2020
גידול של 10% בשווי למ"ר בנוי (אלפי ש"ח)	13,540	12,500
קיטון של 10% בשווי למ"ר בנוי (אלפי ש"ח)	(13,640)	(12,700)

	31 בדצמבר	
	2021	2020
גידול של 10% בשווי זכויות בניה נוספות (אלפי ש"ח)	5,580	5,008
קיטון של 10% בשווי זכויות בניה נוספות (אלפי ש"ח)	(5,783)	(5,008)

באור 5: - נדל"ן להשקעה (המשך)

ה. פרטים נוספים

1. ביום 13 בדצמבר 2018 התקשרה החברה בהסכם קומבינצייה עם 'פגסוס החזקות בע"מ' ("פגסוס"). במסגרת ההסכם, תעביר החברה 50% מזכות הבעלות בבניין לשימור ברחוב מאז"ה 71 בת"א ("הפרויקט") לפגסוס (לא כולל זכויות בנייה לא מנוצלות ו/או עתידיות) ובתמורה תבצע פגסוס עבודות בנייה ושימור במבנה, לרבות חיזוק יסודות, התקנת מעלית, מרחבים מוגנים וכו'. לאור אי עמידת פגסוס בהתחייבויותיה, ביום 17 ביוני 2020 הודיעה החברה על ביטול ההסכם. בתגובה להודעה על ביטולו של ההסכם, הגישה פגסוס תביעה לאכוף את ההסכם, תביעה שנמחקה בפסק דין שניתן לאחרונה על ידי בית המשפט.

2. ביום 20 בדצמבר 2017 התקשרה החברה בהסכם קומבינצייה עם 'מנרב פרוייקטים בע"מ' (**"מנרב"**). במסגרת ההסכם, תעביר החברה למנרב 57% מזכויותיה בחלקה במתחם תל-השומר ברמת גן, לשם הקמת בניין הכולל 58 יחידות דיור. בתמורה לזכויות הבעלות, תעניק מנרב שירותי בנייה להקמת הבניין. החברה ושאר בעלי החלקה, יהיו זכאים לקבל 43% מיחידות הדיור בבניין על הצמדותיהן, לרבות החלק היחסי ברכוש המשותף, וכן את זכויות הבנייה הלא מנוצלות/עתידיות בפרויקט.

3. קרקע בגבעת זאב

קרקע בשטח של כ-45 דונם, הרשומה באדמות הכפר ביטוניה לשעבר, ונמצאת בתחומי המועצה המקומית גבעת זאב. חלק החברה בקרקע מסתכם בכ-16.7%. על-פי פסקי דין שניתנו בהליכים משפטיים שניהלה החברה בקשר לקרקע, נקבע כי: כ- 32 דונם מהשטח האמור הוקנו לממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון (אשר החברה פועלת להשיבם לבעלותה), כ-3 דונם הופקעו וכ-10 דונם נותרו בידי החברה ואחרים. הקרקע הינה בייעוד חקלאי ונכללת במסגרת תכנית לבנייה שמקדמת החברה על ה- 45 דונם הנ"ל. תוכנית זו כוללת כ- 630 דירות (כ-14 דירות לדונם) וכ- 15,000 מ"ר מסחר ותעסוקה. ככל שתבוצע התוכנית ותושלם השבת הבעלות כנ"ל, חלקה של החברה יהיה כ-97 דירות, בצירוף שטחי מסחר ותעסוקה.

4. קרקע בתל השומר

ביום 17 לדצמבר 2017 נחתם הסכם מכר מבין מר גדעון הרן (להלן "המוכר") לבין החברה בנוגע לרכישת חלקו של המוכר בקרקע בתל השומר. בהתאם להסכם המכר חובת תשלום מס השבח והרכישה חלה על הרוכשת. לאחר הליך משפטי מול רשות המיסים, סיכמו הצדדים ביום 6 לדצמבר 2021 על תוספת תשלום מסים של כ- 350 אלפי ש"ח, הסכמה שקיבלה תוקף של פסק דין בוועדת הערר שבבית המשפט המחוזי מרכז בלוד.

5. רכישת תת חלקה 11 – אידלסון

ביום 21 במרץ 2021 התקשרו בעלי השליטה בחברה עם צד שלישי בעסקה לרכישת דירה נוספת באידלסון, בעלות כוללת של כ-4,000 אלפי ש"ח. עם השלמת עסקת שינוי המבנה כאמור בבאור 1.ב., יועברו הזכויות בנכס האמור לחברה בתמורה לסך ששולם על-ידי בעלי השליטה עד לאותו מועד. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 שולם סך של 2,300 אלפי ש"ח על חשבון סך עלות הרכישה.

באור 6: - זכאים ויתרות זכות

	31 בדצמבר	
	2021	2020
מס רכישה לשלם	3,548	2,495
הוצאות לשלם	182	534
עובדים ומוסדות בגין שכר	57	54
מוסדות	-	4
	3,787	3,087

באור 7: - מסים על הכנסה

א. שיעורי המס החלים על חברות החברה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2018-2021 הינו 23%.

ב. הפסדים מועברים לצורכי מס

לחברה הפסדים להעברה לצורכי מס בסך של כ-38 מליוני ש"ח.

ג. כל הוצאות המס של החברה נובעים ממיסים נדחים.

ד. הרכב ותנועת המסים הנדחים הינם כדקלמן:

	בגין נדל"ן להשקעה	בגין הפסדים מועברים	סה"כ
יתרה ליום 1 בינואר, 2020	(39,037)	6,315	(32,722)
זקיפה לדוח על הרווח הכולל	(3,087)	1,288	(1,799)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020	(42,124)	7,603	(34,521)
זקיפה לדוח על הרווח הכולל	(7,777)	1,234	(6,543)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021	(49,901)	8,837	(41,064)

ה. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום המסים על ההכנסה שנזקף ברווח או הפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2021	2020	2019
	אלפי ש"ח		
	מבוקר		
רווח לפני מסים על ההכנסה	28,488	7,865	26,326
שיעור המס הסטטוטורי	23%	23%	23%
הוצאות מס המחושבות לפי שיעור המס הסטטוטורי	6,552	1,809	6,055
ירידה (עלייה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:			
אחרים	(9)	(10)	(9)
הוצאות המס בדוחות רווח והפסד	6,543	1,799	6,046

באור 8: - מידע נוסף לפריטי הדוחות על הרווח הכולל

א. הוצאות תפעול נכסים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2021	2020	2019
אחזקה	310	454	247
קבלני משנה	-	91	-
אחרים	289	224	302
	599	769	887

ב. הוצאות הנהלה וכלליות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2021	2020	2019
הוצאות שכר	1,288	1,268	1,233
משרדיות	76	205	213
דמי ניהול	286	219	272
שירותים מקצועים	933	1,001	1,037
אחרות	105	131	113
	2,688	2,824	2,868

באור 9: - הון

א. הרכב הון המניות

	31 בדצמבר			
	2021		2020	
	רשום	מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע
	מספר המניות			
מניות רגילות בנות 1 ע.נ.	100	1	100	1

למחזיקים במניות רגילות זכויות הצבעה באסיפה הכללית, זכות לדיבידנד, זכויות בפירוק וזכות למינוי הדירקטורים בחברה כמתואר בתקנון החברה.

באור 10: - מכשירים פיננסיים

סיווג ההתחייבויות הפיננסיות

	ליום 31 בדצמבר	
	2021	2020
התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת:		
ספקים ונותני שירותים	553	2,209
זכאים ויתרות זכות	3,787	3,083
התחייבויות אחרות	-	210
	4,340	5,502

שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

השווי ההוגן של כלל המכשירים הפיננסיים תואם בקירוב לערך הפנקסני שלהם.

איכות אשראי של נכסים פיננסיים

הערך הפנקסני של יתרות שוכרים, חייבים ויתרות חובה מייצג את החשיפה המקסימלית לסיכון אשראי.

איכות האשראי של שוכרים נקבעת לפני חתימת הסכמי החכירה עימם. לא קיים ריכוז משמעותי של סיכוני אשראי בגין חייבים ויתרות חובה.

סיכון אשראי הנובע מיתרות עם בנקים ומוסדות פיננסיים אינו מהותי.

ניהול סיכונים פיננסיים

גורמי סיכון פיננסי

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכוני שוק (סיכון ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תכנית הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה. צוות ההנהלה הבכירה של החברה מפקח על ניהול סיכונים אלה.

סיכון נזילות

החברה בוחנת את הסיכון למחסור במזומנים באמצעות תקציבים חודשיים ויומיים. מטרת החברה לשמור על איזון בין קבלת מימון לבין הגמישות שבשימוש בהלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים. החברה עוקבת אחר מועדי הפירעון של התחייבויותיה באופן שוטף כדי להבטיח שכלן ייפרעו.

באור 11: - צדדים קשורים

א. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,		
	2021	2020	2019
הכנסות שכירות (5)	18	18	18
הוצאות תפעול הנכסים			
הוצאות אחזקה (ב.4.)	310	454	247
הוצאות הנהלה וכלליות:			
הוצאות שכר (1)	600	600	600
הוצאות משפטיות (2)	1,134	1,418	1,435
הוצאות שכירות (3)	68	68	68
	1,802	2,086	2,103

ב. תיאור ההסכמים

1. מנכ"לית החברה במשך 35 שנה הינה הגב' וינברג.

בכוונת החברה להתקשר עם גב' וינברג בהסכם העסקה לשכר חודשי בסך של 40 אלפי ש"ח (לא צמוד) וכן לתנאים הסוציאליים הקבועים בדין, לרבות 22 ימי חופשה שנתית (הניתנים לצבירה עד ל-55 ימים), ימי מחלה ודמי הבראה, הפרשות לביטוח מנהלים או קרן פנסיה, קרן השתלמות וכן להחזרי הוצאות מסוימים נוספים כנהוג בחברה מעת לעת. החברה הכירה בדוחותיה הכספים הוצאות שכר תחת ההנחה שההסכם האמור היה בתוקף בכל אחת משנות הדיווח.

גב' וינברג עשויה להיות זכאית לתקופת הסתגלות/למענק פרישה (לרבות התנאים הנלווים להם גב' וינברג זכאית במהלך תקופת עבודתה) ו/או למענק שנתי בהתאם לעמידה ביעדים שייקבעו על-ידי דירקטוריון החברה, עד לסכום של שש (6) משכורות חודשיות (ולחלק יחסי בהתאם לעמידה חלקית בכפוף לאישור דירקטוריון החברה) ובונוס נוסף עד לסכום של שלוש (3) משכורות חודשיות בהתאם לעמידה ביעדים אסטרטגיים שייקבעו על-ידי דירקטוריון החברה.ו/או למענק בשיקול דעת, מדי תחילת שנה תתכנס ועדת התגמול של החברה כדי לקבוע התאמה פרטנית של היעדים מתוך היעדים הקבועים במדיניות התגמול ואת המשקלות המדויקים של כל אחד מהם. מתוך סך המענק השנתי האמור עשויה להיות זכאית גב' וינברג למענק בגובה של עד שלוש (3) משכורות כמענק בשיקול דעת, והכול בכפוף לתנאים שייקבעו על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון (לרבות לעניין גובה המענקים ככל שיינתנו), ובהתאם לתנאי מדיניות התגמול של החברה כפי שתהא מעת לעת.

באור 11: - צדדים קשורים (המשך)

2. החל מהיווסדה, קיבלה החברה שירותים משפטים ממשרד ד"ר משה וינברג ושות', עורכי דין ונוטריונים ("**משרד וינברג**"), משרד עורכי דין בבעלות ד"ר משה וינברג, מבעלי השליטה בחברה.

בכוונת החברה להתקשר עם משרד וינברג, בכפוף להשלמת הנפקת מניות החבר לציבור, בהסכם לקבלת שירותים משפטים ממשרד וינברג, לפיו יעניק משרד וינברג שירותים משפטיים לחברה, בכל ענייניה ובקשר עם כל פרוייקטי הנדל"ן של החברה (קרי, שירותים משפטים בקשר לפרויקטים בתחום הנדל"ן אשר העיסוק בהם החל טרם או לאחר החתימה על ההסכם) וזאת למשך תקופה של 5 שנים מיום הפיכתה של החברה לציבורית (ובכפוף לכך). ההסכם לקבלת שירותים משפטיים יתחדש מאליו, לתקופות נוספות של 24 חודשים, מדי פעם בפעם, אלא אם הודיע מי מהצדדים לצד השני בכתב, 120 יום לפני יום סיום ההסכם, כי אינו מעוניין בחידוש ההסכם לתקופה נוספת.

בהתאם לתנאי ההסכם, החברה מחויבת לפנות ראשית למשרד וינברג לצורך קבלת השירותים המשפטיים כאמור. על-פי מתווה תשלום התמורה, בכל הנוגע לשכר טרחה בגין עבודה, עבור הטיפול הכולל בכל פרויקט, החברה תשלם למשרד וינברג שכר טרחה כמפורט להלן ולפי החלוקה הבאה: (1) תשלום על בסיס שעות עבודה: התשלום יהא 50% ממכפלת שעות העבודה בתעריף הרלוונטי, בצירוף מע"מ כדין ("הנחת התעריף") ו-(2) תשלום על בסיס שווי המימוש: התשלום יהא בגובה 4% משווי זכויות החברה עם מימוש הפרויקט כיחידות מבונות, ובתוספת מע"מ כדין. לאור מערכת היחסים המיוחדת בין החברה למשרד וינברג, החברה תקבל הנחה גורפת בגין שכר הטרחה המפורט לעיל בגובה של 25% ("ההנחה הגורפת" וביחד עם הנחת התעריף "ההנחות").

במקרה של סיום ההתקשרות בין החברה למשרד וינברג ע"י החברה, טרם השלמת כל אחד מהפרויקטים, יבוטלו ההנחות שניתנו לחברה באופן שבו החברה תשלם באופן מידי את מלוא שכר הטרחה בניכוי התמורה ששולמה לאחר ההנחות.

התשלום המופחת ששילמה החברה יצבור ריבית שנתית בשיעור של 4% והצמדה למדד המחירים לצרכן וזאת עד ליום תשלום מלוא שכר הטרחה.

בגין מתן השירותים המשפטיים, היה והפרויקט יהא מימוש הנכס על דרך של מכירת יחידות מבונות, משרד וינברג יטפל בעריכת ההסכם מטעם החברה ויהא זכאי לקבל שכר טרחה בגובה של 1.5% מן התמורה החוזית הכוללת בתוספת מע"מ של כל התקשרות, וזאת בתמורה לעריכת ההסכם כאמור ו/או לרישום בית משותף (ככל ויהיה) ו/או לרישום היחידות (ככל שיהיו) על שם הרוכשים בלשכת רישום המקרקעין, וזאת בנוסף לשכר הטרחה הקבוע כאמור לעיל (על בסיס שעות עבודה ועל בסיס שווי המימוש).

במידה ומדובר בעסקת שכירות ביחידות בפרויקטים, משרד וינברג יטפל בעריכת ההסכם מטעם החברה ויהא זכאי לקבל תשלום שכר טרחה בסך של חודש שכירות אחד (כולל דמי ניהול ותשלומים נלווים אחרים) בתוספת מע"מ וזאת בנוסף לשכר הטרחה הקבוע (על בסיס שעות עבודה ועל בסיס שווי המימוש).

באור 11: - <u>צדדים קשורים</u> (המשך)

על-פי ההסכם למתן שירותים משפטיים, התמורה תהא התשלום הכולל המלא והסופי עבור אספקת השירותים המשפטיים, והחברה לא תהא חייבת בתשלום סכומים נוספים כלשהם למשרד וינברג. התמורה תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס הינו המדד האחרון שפורסם טרם מועד חתימת ההסכם. בנוסף, החברה תשלום למשרד וינברג את הוצאותיו בקשר לביצוע השירותים המשפטיים (כנגד חשבונות אשר יוגשו לחברה מעת לעת), קרי ההוצאות המקובלות אצל עו"ד כנסיעות, שליחויות, טלפונים, פקסים, בולים, צילומים וכן תשלומי אגרות, היטלים, מיסים, עלויות נוספות וכיוצ"ב, והכל בתוספת מע"מ על-פי כל דין.

3. בכוונת החברה להתקשר בהסכם שכירות אשר לפיו תשכור החברה את המשרד, אשר ימשיך לשמש כמשרדיה של החברה. על-פי תנאי ההסכם, משרדי החברה יושכרו לה למשך תקופה של 36 חודשים ובתמורה תשלם החברה דמי שכירות חודשיים בסך של כ-5.6 אלפי ש"ח לחודש (בתוספת מע"מ), צמודים למדד. יובהר, כי ככל שהחברה תפנה את המושכר בטרם סיום תקופת השכירות, אזי היא תחויב לשאת בדמי השכירות, וכן ביתר התחייבויותיה על-פי ההסכם האמור וזאת עד לתום תקופת השכירות כאמור לעיל.

4. שירותי ניהול מחברת מ.ע.ג.ן - בכוונת החברה להתקשר עם חברת מ.ע.ג.ן, חברה בשליטת בעלי השליטה בחברה ("**מ.ע.ג.ן**" או "**חברת הניהול**"), בהסכם למתן שירותים, לפיו תעניק מ.ע.ג.ן לחברה את שירותי הניהול ושירותים מקצועיים בקשר עם ביצוע פרויקטים ושירותי אחזקת נכסים ואחזקה שוטפת של נכסי החברה, לרבות באמצעות צוות עובדיה של מ.ע.ג.ן כמפורט להלן. מ.ע.ג.ן תעניק לחברה את שירותי הניהול ושירותי אחזקת הנכסים לכל הפרויקטים בששת נכסי החברה וכן בנכסיה העתידיים. מ.ע.ג.ן תשמש כזרוע ביצועית הן לשירותי הניהול והן לשירותי האחזקה אותן תצטרך החברה. במסגרת כך, מ.ע.ג.ן תתקשר גם עם צדדים שלישיים שיספקו שירותים לחברה ותגבה דמי ניהול שייגזרו מעלות השירות כמפורט להלן.

ההסכם למתן שירותים יכנס לתוקפו בכפוף להשלמת הנפקת מניותיה לציבור ולמשך תקופה של 60 חודשים ממועד ההתקשרות בהסכם. עם סיום תקופת ההסכם, מ.ע.ג.ן תהיה זכאית לקבל תמורות על-פי ההסכם לגבי שירותים שהוענקו על-ידה לחברה קודם לסיום ההסכם.

א. <u>שירותי הניהול</u>

שירותי הניהול אשר תעניק מ.ע.ג.ן לחברה הינם בקשר עם ביצוע פרויקטים אשר מצויים/יהיו מצויים בבעלות החברה, כוללים, בין היתר:

א. אחריות מ.ע.ג.ן על תכנון, פיקוח, ניהול וביצוע של הפרויקטים באמצעות אנשי מקצוע שתשכור;

ב. ניהול הפרויקטים ועבודות הבנייה שבמסגרתם עד לסיומם;

ג. התקשרות עם אנשי מקצוע וכל ספקי המשנה (מתכננים, מהנדסים, יועצים מקצועיים, אדריכלים, קבלנים, קבלני משנה, מפקחים, בעלי מלאכה מיומנים ומקצועיים, גורמים מבטחים, ספקים, בעלי מקצוע רלוונטיים נוספים וכיו"ב) המתאימים והנדרשים לביצוע הפרויקטים והשלמת עבודות הבנייה במסגרתם;

ד. אחריות להתקשרות עם גורם פיננסי לצורך קבלת אשראי למימון ביצוע הפרויקטים השונים;

ה. אחריות לאספקתם השוטפת של חומרים, ציוד, כוח אדם ועובדים שיהיו דרושים לצורך ביצוע הפרויקטים;

באור 11: - צדדים קשורים (המשך)

ו. אחריות לפינוי כל השוכרים (ככל שישנם) בבניינים המצויים בפרויקטים, לרבות השוכרים החופשיים ו/או המוגנים ונקיטה במידת הצורך, וככל שיידרש, בכל הליך חוקי הדרוש לפינויים וכן אחריות להתנהלות מול כל יתר בעלי הזכויות הרשומים בבניינים/בפרויקטים (ככל שישנם) ו/או קבלת אישורים מטעמם במידת הצורך לשם קידום הפרויקטים ("שירותי הניהול").

בתמורה לביצוע שירותי הניהול, מ.ע.ג.ן תהא זכאית ל-7.5% מתוך העלות הכוללת של ביצוע כל פרויקט, קרי היקף כל ההשקעה והבנייה הכרוכות בהקמת הפרויקט. החברה תשלם למ.ע.ג.ן עבור כל שירותי הניהול שיינתנו בקשר לכל פרויקט/נכס, דמי ניהול חודשיים, עבור כל חודש של עבודתה בסך של 7,500 ש"ח (כולל מע"מ) ("דמי הניהול החודשיים"). דמי הניהול החודשיים יהוו סכום חודשי קבוע אשר ישולם למ.ע.ג.ן על-ידי החברה, וזאת בין אם בחודש הרלוונטי מ.ע.ג.ן העניקה שירותי ניהול לחברה ובין אם לאו. כך שבמועד השלמת של כל פרויקט, תתבצע התחשבנות בין החברה למ.ע.ג.ן, וזאת באופן שאם סך דמי הניהול החודשיים ששולמו למ.ע.ג.ן בפועל על-ידי החברה יהא נמוך מ-7.5% מהעלות הכוללת של ביצוע הפרויקט, אזי תשלים החברה ותשלם את ההפרש הנדרש למ.ע.ג.ן, ואם סך דמי הניהול החודשיים, כאמור לעיל, יהא גבוה מ-7.5% מהעלות הכוללת של ביצוע הפרויקט, אזי החברה לא תהא זכאית להשבת הסכום ששולם בגין ההפרש ו/או כל חלק ממנו.

ב. <u>שירותי אחזקה</u>

שירותי אחזקת הנכסים עבור נכסי החברה - כוללים, שירותי אחזקה שוטפת ותפעול שוטף של נכסי החברה (לרבות תיקונים, שיפוצים וכיו"ב), וזאת לרבות באמצעות צוות עובדיה של מ.ע.ג.ן ("שירותי האחזקה"). בתמורה לביצוע שירותי אחזקת הנכסים בגין כל אחד משש הנכסים, תשלם החברה למ.ע.ג.ן, תמורה שתיקבע לפי החיוב השעתי הנהוג והמקובל במ.ע.ג.ן לעניין מתן שירותי אחזקה. נכון למועד הדוח, תעריף האחזקה השעתי של מ.ע.ג.ן הינו 142-215 ש"ח (לא כולל מע"מ), בהתאם לעובד הספציפי שמבצע את העבודה.

5. שכירות מחסן ברחוב נחמני- מ.ע.ג.ן שוכרת מהחברה מחסן (בשטח של כ – 40 מ"ר) הנמצא בקומת המרתף של בניין המצוי ברח' נחמני 64 (פינת מנחם בגין 27) תל אביב, וזאת בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך של 1,500 ש"ח (לא כולל מע"מ).

6. <u>הלוואת בעלים</u>

בכוונת החברה להתקשר בהסכם עם בעלי השליטה על-פיו תמחה החברה לבעלי השליטה בה את כל התחייבויותיה לגופים המממנים (לרבות יתרת הלוואות הבעלים הקיימות) כנגד העמדת הלוואת בעלים בסך 71,000 אלפי ש"ח. ההסכם יכנס לתוקפו בכפוף להשלמת ההנפקה על-פי תשקיף זה. על-פי הסכם ההמחאה נקבע כי בעלי השליטה יישאו במלוא התחייבויותיה של החברה כלפי הגופים המממנים כאמור, כנגד העמדת הלוואת הבעלים כאמור, כך שכל ההתחייבויות שהיו לחברה כלפי הגופים המממנים תומחנה לבעלי השליטה בחברה ונכסי החברה יהיו חופשיים מכל שיעבוד ומהתחייבויות לגופים המממנים.

כחלק מההסכם האמור, ישוחררו השעבודים והערבויות הרשומים על נכסי החברה אשר הועמדו לטובת הגופים המממנים להבטחת התחייבויות החברה. בכוונת החברה לפרוע את מלוא הלוואות הבעלים, לא לפני חלוף שישה חודשים מההנפקה ובאמצעות שימוש בתמורת ההנפקה, ובלבד שיתרת המזומנים לא תפחת מ-110% מגובה יתרת הלוואת הבעלים (המשוערכת) במועד ההחזר. ההלוואה תשא ריבית שנתית של 5%. החברה הכירה בדוחותיה הכספים הוצאות מימון תחת ההנחה שההסכם האמור היה בתוקף בכל אחת משנות הדיווח.

באור 12: - <u>רווח למניה</u>

<u>פרוט כמות המניות וההפסד ששימשו בחישוב הרווח למניה</u>:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
	2021		2020		2019	
	כמות מניות משוקללת	רווח המיוחס לבעלי מניות החברה	כמות מניות משוקללת	רווח המיוחס לבעלי מניות החברה	כמות מניות משוקללת	רווח המיוחס לבעלי מניות החברה
	אלפים	אלפי ש"ח	אלפים	אלפי ש"ח	אלפים	אלפי ש"ח
לצורך חישוב רווח בסיסי ומדולל	100	21,945	100	6,066	100	20,280

באור 13: - <u>אירועים לאחר תאריך המאזן</u>

א. <u>פינוי דייר מוגן – מאז"ה</u>

ביום 14 במרץ 2022 סיכמה החברה עם דייר מוגן על פינויו תמורת תשלום של 1,800 אלפי ש"ח. באותו המועד שילמה החברה סך של סך של 900 אלפי ש"ח והתמורה בסך של 900 אלפי ש"ח שולמה במהלך שנת 2022.

ב. <u>קרקע בבני ברק</u>

ביום 15 במרס 2022, התקבל היתר הבניה למגרש. בסמוך לאותו המועד שילמה החברה את היטל ההשבחה בסך של כ-7,500 אלפי ש"ח (כ- 3,750 אלפי ש"ח שולם במזומן והשאר בערבות) וכן אגרות נוספות בסך של כ- 1,360 אלפי ש"ח.

במהלך חודש מאי 2022, התקשרה החברה עם קבלן בהסכם ביצוע לתחילת הליך ההקמה בבני ברק.

כמו כן, בחודש יוני 2022 התקשרה החברה בהסכם ליווי פיננסי כך שהמוסד הפיננסי יעמיד הלוואות כאמור להלן:

1. הלוואה לשלב הקרקע בסכום שלא יעלה על 12,500 אלפי ש"ח, אשר ישמש לצורך עלויות שלב פיתוח הקרקע, לרבות לצורך פירעון הלוואה קיימת של החברה לטובת הנכס.
2. הלוואת הון עצמי – הלוואה להון עצמי עד לסך של, לכל הפחות, 22,550 אלפי ש"ח או 32.5% מסך עלויות הפרויקט בכללותו, הגבוה מביניהם. הלוואה תשא ריבית שנתית של פריים + 6.75% ויפרע עד 36 חודשים ממועד העמדתו או עד 6 חודשים עובר למועד קבלת טופס 4 לפרויקט, המוקדם מביניהם.
3. הלוואה לשלב הליווי- העמת מסגרת אשראי בסכום מצטבר שלא יעלה על 45,000 אלפי ש"ח, כאשר האשראי הכספי לשלב הקרקע אשר מתואר לעיל (בסך 12,500 אלפי ש"ח) ייחשב כסכום מנוצל מתוך סכום מסגרת האשראי הכספי הכולל. האשראי הכספי ישא ריבית שנתית בשיעור פריים + 1.65% ויפרע לא יאוחר מ-36 חודשים לאחר העמדתו.

ההלוואה תישא עמלות והוצאות בקשר להעמדת ההלוואה, בין היתר עמלת ליווי חד פעמית בסך של 0.58% מסך כלל עליות הפרויקט הצפויות, עמלת ארגון חוב בסך 0.25% משווי יחידות הלקוח והוצאות משפטיות של המוסד הפיננסי בסך של כ-55 אלפי ש"ח.

בנוסף, קיבלה החברה את אישור רשות ההשקעות למעמד של מפעל מאושר, לפיו הדירות בבניין מיועדות להשכרה ארוכת טווח.

בחודש יולי 2022 החלה החברה בהקמת הנכס.

מ.ו. השקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה

(בלתי מבוקרים)

ליום 30 ביוני, 2022

מ.ו. השקעות בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים פרופורמה ליום 30 ביוני, 2022
(בלתי מבוקרים)

באלפי ש"ח

תוכן העניינים

	עמוד
דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים	3
דוחות כספיים ביניים מאוחדים פרופורמה על המצב הכספי	4
דוחות כספיים ביניים מאוחדים פרופורמה על הרווח הכולל	5
דוחות כספיים ביניים מאוחדים פרופורמה על השינויים בהון	6
דוחות כספיים ביניים מאוחדים פרופורמה על תזרימי המזומנים	7
באורים לדוחות הכספיים תמציתיים ביניים מאוחדים פרופורמה	8-21

- - - - - - - - - - - -

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של מ.ו. השקעות בע"מ

סקרנו את המידע הכספי פרופורמה המצורף של מ.ו. השקעות בע"מ (להלן – החברה) וחברות הבנות שלה הכולל את הדוחות התמציתיים המאוחדים פרופורמה על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2022 ואת הדוחות התמציתיים מאוחדים פרופורמה על ההפסד הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי פרופורמה לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי פרופורמה לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי פרופורמה לתקופת ביניים זו 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 פרופורמה לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת על דוחות הפרופורמה.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת לבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי פרופורמה הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

בייקר טילי
הורוביץ עידן סבו טבת & כהן טבח
רואי חשבון

רמת גן, 19 בספטמבר 2022

משרדינו: רחוב מנחם בגין 11 טלפון: 03-5665006 info@bakertilly.co.il
רמת גן 52681 פקס: 0747-144194/7 www.bakertilly.co.il
Baker Tilly הינו שמה המסחרי של הורוביץ עידן סבו טבת & כהן טבח
הפירמה הינה פירמה עצמאית ברשת ראיית החשבון Baker Tilly International.
השם Baker Tilly והלוגו הקשור אליו נמצאים בשימוש תחת רישיון שהוענק על ידי Baker Tilly International.

דוחות ביניים מאוחדים פרופורמה על המצב הכספי

באלפי ש"ח, למעט אם מצוין אחרת

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2022	2021	2021
	בלתי מבוקר		מבוקר
נכסים לא שוטפים			
נדל"ן להשקעה	280,911	238,699	276,711
	280,911	238,699	276,711
נכסים שוטפים			
חייבים ויתרות חובה	2,027	923	1,580
	2,027	923	1,580
סה"כ נכסים	282,938	239,622	278,291
הון			
הון מניות (*)	-	-	-
פרמיה על מניות	102,788	89,102	96,730
עודפים	59,891	41,110	65,157
סה"כ הון	162,679	130,212	161,887
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואת בעלים	71,000	71,000	71,000
צדדים קשורים זכאים לזמן ארוך	5,823	-	-
התחייבויות מסים נדחים	39,491	33,906	41,064
התחייבויות אחרות	-	90	-
	116,314	104,996	112,064
התחייבויות שוטפות			
ספקים ונותני שירותים	334	1,521	553
זכאים ויתרות זכות	3,611	2,893	3,787
	3,945	4,414	4,340
סה"כ התחייבויות	120,259	109,410	116,404
סה"כ הון והתחייבויות	282,938	239,622	278,291

(*) קטן מ 1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים ביניים פרופורמה.

19 בספטמבר, 2022			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	גיא וינברג[1]	נילי וינברג	משה וינברג
	יו"ר הדירקטוריון	**מנכ"לית ודירקטורית**	**דירקטור**

[1] ביום 19 בספטמבר 2022, הסמיך דירקטוריון החברה את ד"ר גיא וינברג, המכהן כיו"ר הדירקטוריון בחברה, לחתום על הדוחות הכספיים של החברה בתור האחראי על תחום הכספים של החברה. למועד הגשת טיוטת התשקיף, לא מכהן בחברה סמנכ"ל כספים.

דוחות ביניים מאוחדים פרופורמה על הרווח הכולל

באלפי ש"ח, למעט אם מצוין אחרת

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2022	2021	2021
	בלתי מבוקר		מבוקר
הכנסות מהשכרת נכסים ואחרות	973	937	1,690
הוצאות תפעול נכסים	441	353	599
רווח גולמי	532	584	1,091
עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה	(4,150)	(197)	33,635
הוצאות אחרות	248	-	-
הוצאות הנהלה, כלליות	1,197	1,330	2,688
רווח (הפסד) תפעולי	(5,063)	(943)	32,038
הוצאות מימון	1,776	1,774	3,550
רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה	(6,839)	(2,717)	28,488
הוצאות מסים על הכנסה (הטבת מס)	(1,573)	(615)	6,543
רווח נקי (הפסד)	(5,266)	(2,102)	21,945
רווח (הפסד) למניה בש"ח			
רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה	(5,266)	(2,102)	21,945

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים מאוחדים תמציתיים ביניים פרופורמה.

דוחות ביניים מאוחדים פרופורמה על השינויים בהון

באלפי ש"ח, למעט אם מצוין אחרת

	הון מניות	פרמיה על מניות	עודפים	סה"כ
יתרה ליום 1 בינואר, 2022 (מבוקר)	*)	96,730	65,157	161,887
התנועה בתקופה ינואר עד יוני 2021 (בלתי מבוקר)				
הנפקת מניות ופרמיה	-	6,058	-	6,058
הפסד לתקופה	-	-	(5,266)	(5,266)
יתרה ליום 30 ביוני, 2022 (בלתי מבוקר)	**-**	**102,788**	**59,891**	**162,679**
יתרה ליום 1 בינואר, 2021 (מבוקר)	*)	84,444	43,212	127,656
התנועה בתקופה ינואר עד יוני 2021 (בלתי מבוקר)				
הנפקת מניות ופרמיה	-	4,658		4,658
הפסד לתקופה	-	-	(2,102)	(2,102)
יתרה ליום 30 ביוני, 2021 (בלתי מבוקר)	***)**	**89,102**	**41,110**	**130,212**
יתרה ליום 1 בינואר, 2021 (מבוקר)	*)	84,444	43,212	127,656
התנועות בשנת 2021 (מבוקר)				
הנפקת מניות ופרמיה	-	12,286	-	12,286
רווח לשנה	-	-	21,945	21,945
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021 (מבוקר)	***)**	**96,730**	**65,157**	**161,887**

*) קטן מ-1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים מאוחדים תמציתיים ביניים פרופורמה.

דוחות ביניים מאוחדים פרופורמה על תזרימי המזומנים

באלפי ש"ח, למעט אם מצוין אחרת

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2022	2021	2021
	בלתי מבוקר		מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח נקי (הפסד)	(5,266)	(2,102)	21,945
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו	4,150	197	(33,635)
הוצאות מימון	1,776	1,774	3,550
הוצאות מסים על הכנסה (הטבת מס)	(1,573)	(615)	6,543
	4,353	1,356	(23,542)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:			
עלייה בחייבים	(447)	(923)	(1,580)
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	(176)	(190)	700
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	(219)	131	(1,656)
	(842)	(982)	(2,536)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	(1,755)	(1,728)	(4,133)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
ירידה בהתחייבויות אחרות לזמן ארוך	-	(120)	(210)
רכישות ותוספות לנדל"ן להשקעה	(2,527)	(1,036)	(4,393)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(2,527)	(1,156)	(4,603)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
תשלום ריבית לבעלים	(1,776)	(1,774)	(3,550)
הנפקת מניות ופרמיה	6,058	4,658	12,286
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	4,282	2,884	8,736
שינוי במזומנים ושווי מזומנים	-	-	-
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	-	-	-
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	-	-	-
נספח ב – פעולות אינה במזומן			
תוספות לנדל"ן להשקעה	5,823	-	-

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים תמציתיים ביניים פרופורמה.

באור 1: - כללי

א. מ.ו. השקעות בע"מ ("החברה") התאגדה בישראל ביום 10 במרס 1982, כחברה פרטית מוגבלת במניות על-פי פקודת החברות. החברה הוקמה על-ידי גב' וינברג נילי וד"ר משה וינברג, המחזיקים בחלקים שווים בכל הונה המונפק והנפרע של החברה ("בעלי השליטה"). מאז היווסדה ועד היום מרכזת החברה את פעילות משפחות בעלי השליטה שהחלה עוד בתחילת המאה ה-20, בתחום רכישה והשבחה של נדל"ן מניב בעיקר באזורי ביקוש.

הדוחות הכספיים הנ"ל אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 19 בספטמבר 2022.

ב. שינוי מבני

בסמוך לפני פרסום התשקיף להנפקת מניותיה לציבור, בכוונת החברה להתקשר עם בעלי השליטה בה בהסכם על-פיו יעבירו בעלי השליטה בחברה נכסים מסוימים שהיו בבעלותם הפרטית לחברה והחברה תעביר לבעלי השליטה זכויות בנכסים מסוימים, כך שלאחר ההעברה האמורה, החברה אינה תחזיק עוד זכויות באותם נכסים.

במסגרת שינוי המבנה יועברו חלק מהזכויות בנדל"ן בדרך של מכירה לחברה, חלק בדרך של העברה לחברה וחלק בדרך של מיזוג עם חברות חדשות ייעודיות שיוקמו לצורך שינוי המבנה ואשר יוחזקו על-ידי בעלי השליטה בקבוצה ("**חברות ייעודיות**"), באופן שהחברה תחזיק את מלוא הזכויות בנכסים אלו ערב ההנפקה על-פי התשקיף (החזקה ישירה בזכויות במקרקעין או החזקה באמצעות חברות ייעודיות בבעלות ושליטה מלאות של החברה).

להלן פרטים אודות הזכויות בנכסים שיועברו לחברה מבעלי השליטה וחברות בשליטתם, או שיישארו בידי החברה ללא שינוי:

שם הנכס	שיעור זכויות החברה בנכס לאחר שינוי המבנה	שיעור הזכויות בנכס שהועבר / נמכר לחברה במסגרת שינוי המבנה	שווי שנקבע לזכויות בנכס שהועברו / נמכרו באלפי ש"ח (ליום 30 ביוני 2022)
בני ברק	100%	-	-
אידלסון 17, תל אביב	100%	100%	25,490
מזא"ה 71, תל אביב	100%	50%	28,710
נחמני 64, תל אביב	100%	83.34%	67,583
קרקע בגבעת זאב	100%	50%	18,800
תל השומר	100%	50%	20,249
סה"כ			**160,382**

חלק מהזכויות בנכסים האמורים יועברו בפטור ממס על-פי פרק ה' לפקודת מס הכנסה. החברה פנתה בחודש מאי 2021 לרשות המיסים בבקשה לאישור מקדמי לביצוע שינוי מבנה אחזקות החברה תוך קבלת הטבות מס בהתאם להוראות חלק ה-2 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה").

במהלך חודש ספטמבר 2022 קיבלה החברה את אישור רשות המיסים לשינוי המבנה.

יודגש כי אי עמידה בתנאי הפקודה שבפרק ה'2, או אי עמידה בתנאים שיקבעו בהחלטת רשות המסים, עלולים להביא לשלילה של כל הטבות המס המוקנות לחברה על פי פרק זה, ובכך עלולים לחול על החברה מס הכנסה, מס רווח הון, מס שבח מקרקעין ומס רכישה בשיעור מלא, בגין העברות נכסים וזכויות במסגרת שינוי המבנה.

בגין הנכסים המועברים תשלם החברה סך של כ-3,548 אלפי ש"ח כמס רכישה.

באלפי ש"ח, למעט אם מצוין אחרת

באור 1: - כללי (המשך)

ב. שינוי מבני (המשך)

להלן פרטים אודות הזכויות בנכסים שהועברו מהחברה לבעלי השליטה וחברות בשליטתם במסגרת שינוי המבנה:

שם הנכס	שיעור זכויות החברה בנכס לאחר שינוי המבנה	שיעור הזכויות בנכס שהועברו מהחברה במסגרת שינוי המבנה	שווי שנקבע לזכויות בנכס שהועברו (ליום 30 ביוני 2022)
מנחם בין 82 (בית אופקים), תל אביב	0%	50%	9,253 (*)
דרך יפו 13, תל אביב	0%	50%	11,050
חנות בנחמני, תל אביב	0%	16.67%	219
הרצל 93-91 (בית צרפתי), ראשון לציון	0%	79.3%	3,093
קרקע בראשון לציון	0%	31.4%	10,299
הרצליה	0%	75.8%	280
סה"כ			**34,194**

(*) כולל רכוש קבוע בסך של 460 אלפי ש"ח.

כמו כן, בכוונת החברה להתקשר עם בעלי השליטה בה בהסכם על-פיו תמחה החברה לבעלי השליטה בה את התחייבויותיה לגופים המממנים. ההסכם יכנס לתוקפו בכפוף להשלמת ההנפקה, בעלי השליטה יישאו במלוא התחייבויותיה של החברה כלפי הגופים המממנים כאמור, כנגד העמדת הלוואת בעלים בסכום של 71 מיליון ש"ח, ראה באור 5.ג. כחלק מההסכם האמור, ישוחררו השעבודים והערבויות הרשומים על נכסי החברה אשר הועמדו לטובת הגופים המממנים להבטחת התחייבויות החברה.

להלן הדוחות על המצב הכספי והדוחות על הרווח הכולל המפרטים את השינויים הנובעים מהעברת הנכסים מבעלי השליטה לחברה ומהחברה לבעלי השליטה, כמפורט לעיל (לעניין הנחות הפרופורמה אשר שימשו בהנחת הדוחות הכספיים ראה סעיף ג' להלן):

באלפי ש"ח, למעט אם מצוין אחרת

באור 1: - כללי (המשך)

ב. שינוי מבני (המשך)

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני						לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
	2022			2021			2021					
	נתונים בפועל	התאמות לנכסים יוצאים	התאמות לנכסים נכנסים	נתוני פרופורמה	נתונים בפועל	התאמות לנכסים יוצאים	התאמות לנכסים נכנסים	נתוני פרופורמה	נתונים בפועל	התאמות לנכסים יוצאים	התאמות לנכסים נכנסים	נתוני פרופורמה
נכסים לא שוטפים												
נדל"ן להשקעה	153,781	(33,252)	160,382	280,911	131,341	(31,561)	138,919	238,699	151,226	(33,697)	159,182	276,711
בעלי מניות	29,494	(29,494)	-	-	13,201	(13,201)	-	-	22,139	(22,139)	-	-
צדדים קשורים	48,107	(48,107)	-	-	25,456	(25,456)	-	-	35,146	(35,146)	-	-
רכוש קבוע, נטו	460	(460)	-	-	564	(564)	-	-	502	(502)	-	-
	231,842	(111,313)	160,382	280,911	170,562	(70,782)	138,919	238,699	209,013	(91,484)	159,182	276,711
נכסים שוטפים												
מזומנים ושווי מזומנים	155	(155)	-	-	171	(171)	-	-	162	(162)	-	-
חייבים ויתרות חובה	2,216	(189)	-	2,027	1,616	(693)	-	923	1,719	(139)	-	1,580
בעלי מניות	2,228	(2,228)	-	-	8,067	(8,067)	-	-	2,222	(2,222)	-	-
צדדים קשורים	1,209	(1,209)	-	-	2,098	(2,098)	-	-	869	(869)	-	-
	5,808	(3,781)	-	-	11,952	(11,029)	-	923	4,972	(3,392)	-	1,580
סה"כ נכסים	**237,650**	**(115,094)**	**160,382**	**282,938**	**182,514**	**(81,811)**	**138,919**	**239,622**	**213,985**	**(94,876)**	**159,182**	**278,291**

באלפי ש"ח, למעט אם מצוין אחרת

באור 1: - כללי (המשך)

ב. שינוי מבני (המשך)

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני						לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
	2022			2021			2021					
	נתונים בפועל	התאמות לנכסים יוצאים	התאמות לנכסים נכנסים	נתוני פרופורמה	נתונים בפועל	התאמות לנכסים יוצאים	התאמות לנכסים נכנסים	נתוני פרופורמה	נתונים בפועל	התאמות לנכסים יוצאים	התאמות לנכסים נכנסים	נתוני פרופורמה
הון												
הון מניות (*)												
קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	3,300	(3,300)	-		2,700	(2,700)	-	-	3,000	(3,000)		-
פרמיה על מניות	-	-	102,788	102,788	-	-	89,102	89,102	-	-	96,730	96,730
עודפים	68,494	32,919	(41,522)	59,891	60,407	25,166	(44,463)	41,110	72,465	29,623	(36,931)	65,157
סה"כ הון	**71,794**	**29,619**	**61,266**	**162,679**	**63,107**	**22,466**	**44,639**	**130,212**	**75,465**	26,623	59,799	**161,887**
התחייבויות לא שוטפות												
הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים	96,789	(96,789)	-	-	51,727	(51,727)	-	-	65,830	(65,830)		-
הלוואת בעלים	7,017	(7,017)	71,000	71,000	19,253	(19,253)	71,000	71,000	16,594	(16,594)	71,000	71,000
צדדים קשורים	36,788	(30,965)	-	5,823	14,330	(14,330)	-	-	13,189	(13,189)	-	-
התחייבויות מסים נדחים	17,298	(2,312)	24,505	39,491	15,383	(1,864)	20,387	33,906	18,373	(2,144)	24,835	41,064
התחייבויות אחרות	-		-	-	90	-	-	90	-	-		-
	157,892	(137,083)	95,505	116,314	100,783	(87,174)	91,387	104,996	113,986	(97,757)	95,835	112,064
התחייבויות שוטפות												
הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים	3,392	(3,392)	-	-	9,984	(9,984)	-	-	10,078	(10,078)		-
בעלי מניות	1,437	(1,437)	-	-	2,863	(2,863)	-	-	1,985	(1,985)		-
צדדים קשורים	2,862	(2,862)	-	-	3,813	(3,813)	-	-	11,389	(11,389)		-
ספקים ונותני שירותים	28	306	-	334	1,522	(1)	-	1,521	654	(101)		553
זכאים ויתרות זכות	245	(245)	3,611	3,611	442	(442)	2,893	2,893	428	(189)	3,548	3,787
	7,964	(7,630)	3,611	3,945	18,624	(17,103)	2,893	4,414	24,534	(23,742)	3,548	4,340
סה"כ התחייבויות	**165,856**	**(144,713)**	**99,116**	**120,259**	**119,407**	**(104,277)**	**94,280**	**109,410**	**138,520**	**(121,499)**	**99,383**	**116,404**
סה"כ הון והתחייבויות	**237,650**	**(115,094)**	**160,382**	**282,938**	**182,514**	**(81,811)**	**138,919**	**239,622**	**213,985**	**(94,876)**	**159,182**	**278,291**

(*) קטן מ 1 אלפי ש"ח.

באור 1: - כללי (המשך)

ב. שינוי מבני (המשך)

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני								לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2022				2021				2021			
	נתונים בפועל	התאמות לנכסים יוצאים	התאמות לנכסים נכנסים	נתוני פרופורמה	נתונים בפועל	התאמות לנכסים יוצאים	התאמות לנכסים נכנסים	נתוני פרופורמה	נתונים בפועל	התאמות לנכסים יוצאים	התאמות לנכסים נכנסים	נתוני פרופורמה
הכנסות מהשכרת נכסים	1,396	(849)	426	973	939	(433)	431	937	1,908	(1,178)	960	1,690
הוצאות תפעול נכסים	175	(37)	303	441	177	(36)	212	353	213	(84)	470	599
רווח גולמי	**1,221**	**(812)**	**123**	**532**	**762**	**(397)**	**219**	**584**	**1,695**	**(1,094)**	**490**	**1,091**
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה	(3,800)	-	(350)	(4,150)	-	-	(197)	(197)	19,443	(1,921)	16,113	33,635
הוצאות הנהלה וכלליות	1,058	(186)	325	1,197	1,044	(278)	564	1,330	2,211	(505)	982	2,688
הוצאות (הכנסות) אחרות	251	(3)	-	248	-	-	-	-	157	(157)	-	-
רווח (הפסד) תפעולי	**(3,888)**	**(623)**	**(552)**	**(5,063)**	**(282)**	**(119)**	**(542)**	**(943)**	**18,770**	**(2,353)**	**15,621**	**32,038**
הוצאות מימון	(3,905)	3,905	(1,776)	(1,776)	(2,053)	2,053	(1,774)	(1,774)	(7,007)	7,007	(3,550)	(3,550)
הכנסות מימון	2,747	(2,747)	-	-	1,299	(1,299)	-	-	2,250	(2,250)	-	-
	(1,158)	1,158	(1,776)	(1,776)	(754)	754	(1,774)	(1,774)	(4,757)	(4,757)	(3,550)	(3,550)
רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה	**(5,046)**	**535**	**(2,328)**	**(6,839)**	**(1,036)**	**635**	**(2,316)**	**(2,717)**	**14,013**	**2,404**	**12,071**	**28,488**
הוצאות מסים על הכנסה (הטבת מס)	(1,075)	(168)	(330)	(1,573)	(176)	(168)	(271)	(615)	2,815	(449)	4,177	6,543
רווח נקי (הפסד)	**(3,971)**	**703**	**(1,998)**	**(5,266)**	**(860)**	**803**	**(2,045)**	**(2,102)**	**11,198**	**2,853**	**7,894**	**21,945**
רווח למניה בש"ח												
רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה	**(3,971)**	**703**	**(1,998)**	**(5,266)**	**(860)**	**803**	**(2,045)**	**(2,102)**	**11,198**	**2,853**	**7,894**	**21,945**

באור 1: - כללי (המשך)

ג. הנחות הפרופורמה

הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה נערכו תחת ההנחה לפיה השינוי המבני כאמור הושלם נכון לתחילת התקופה המוקדמת ביותר שמוצגת בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה (1 בינואר 2019). לאור העובדה כי נתוני הפרופורמה, מעצם טיבם, מבוססים על הערכות ואומדנים שונים, הרי שאין לראות בנתוני הפרופורמה המדווחים בהכרח אינדיקציה לתוצאות המייצגות ו/או העתידיות של החברה לאחר שינוי המבנה.

להלן ההנחות העיקריות ששימשו בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה:

1. מימון השינוי המבני

הונח כי מימון השינוי המבני, קרי: רכישת הנכסים והמחאת התחיבויותיה לגופים הממנים בוצע באמצעות הלוואת הבעלים.

2. מימון פעילותה השוטפת של החברה

הונח כי מימון פעילותה השוטפת של החברה בוצע על ידי התזרים הפנוי מהנכסים והזרמות בעלים לפי הצורך.

בהתאם לכך לכל תום תקופות הדיווח לא נשארת יתרת מזומנים או משיכת יתר וכן אין יתרות לקוחות, חייבים, ספקים וזכאים למעט יתרות אשר קשורות לנכסים אשר היו טרם שינוי המבנה ונשארים גם לאחריו בחברה. כמו כן, לא מתהוות הוצאות או הכנסות מימון בתקופות המוצגות.

3. העברת הזכויות בנכסים לחברה

הונח כי ההעברה הושלמה נכון לתחילת התקופה המוקדמת ביותר שמוצגת בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה (1 בינואר 2019). מאחר והנכסים המועברים נשלטים, הן לפני העברתם והן אחרי העברתם, על ידי אותם בעלי שליטה, העברת הנכסים איננה מהווה צירוף עסקים אשר הינו בתחולת IFRS 3. לאור זאת, החברה משקפת למפרע את העברת הנכסים על פי שיטת איחוד העניין (AS POOLING OF INTERESTS).

בגין העברת הזכויות בנכסים, אשר הועברו בדרך של מכירה לחברה, נוצרה התחייבות לתשלום מס רכישה. ההתחייבות האמורה עודכנה מידי תקופה בהתאם לשינוי בשוויין ההוגן של הזכויות.

4. העברת הזכויות בנכסים מהחברה לבעלי השליטה

הונח כי ההעברה הושלמה נכון לתחילת התקופה המוקדמת ביותר שמוצגת בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה (1 בינואר 2019).

5. המחאת ההתחייבויות לגופים הממנים ושחרור השעבודים והערבויות הרשומים על נכסי החברה

הונח כי ההמחאה ושחרור השעבודים והערבויות וכן קבלת הלוואת הבעלים הושלמו נכון לתחילת התקופה המוקדמת ביותר שמוצגת בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה (1 בינואר 2019).

6. עדכון הסכמים עם צדדים קשורים

הונח כי העדכונים להסכמים עם הצדדים הקשורים (כמפורט בביאור 11) נכנסו לתוקף נכון לתחילת התקופה המוקדמת ביותר שמוצגת בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה (1 בינואר 2019) וקיבלו ביטוי בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה החל מאותו המועד.

באור 1: - כללי (המשך)

ד. מצב כספי

ליום 30 ביוני 2022, לחברה תזרים מזומנים נטו שלילי מפעילות שוטפת בסך 1,755 אלפי ש"ח וכן עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים (הון חוזר שלילי (נטו)) בסך של כ-1,918 אלפי ש"ח הנובע בעיקרו מהתחיבות בגין מס הרכישה בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח כמתואר בבאור 1.ב. בדבר שינוי המבנה.

להערכת החברה, יש בידה מקורות מספקים לעמוד בהתחייבויותיה בהגיע מועד פירעונן. זאת, בין היתר שמס הרכישה בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח ישולם בסמוך להשלמת שינוי המבנה והנפקת מניות החברה לציבור. התשלום כאמור יבוצע מתמורת ההנפקה. ככל שתמורת ההנפקה לא תהא מספקת, יעמידו בעלי השליטה הלוואת בעלים לשם תשלום מס רכישה זה.

ה. השפעת נגיף הקורונה (COVID-19) בישראל

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 החל להתפשט ברחבי העולם נגיף ה-COVID-19 ("קורונה"), בעקבותיו מדינות רבות בעולם, ובהן ישראל, החלו לנקוט באמצעים שונים (הולכים וגוברים) לצמצום החשיפה לנגיף, לרבות מגבלות תנועה והתקהלות, קביעת הנחיות לבידוד אנשים אשר יש חשש כי נדבקו בנגיף, סגירת עסקים, מקומות בילוי ופנאי וכדומה. להתמשכות ולהחרפת ההתפשטות ו/או האמצעים לצמצום החשיפה כאמור עלולה להיות השלכה שלילית, לרבות מהותית, על (בין היתר) הכלכלה העולמית ובכלל כך על המשק הישראלי (לרבות מיתון), על זמינות חלק מחומרי הגלם המשמשים לפעילות החברה.

החברה אשר עוסקת בתחום הנדל"ן המניב בישראל הושפעה מטבע הדברים אף היא ממשבר הקורונה, אולם ההשפעה על החברה, עד כה, היתה בשיעור זניח יחסית, בין היתר בשל מיקום הנכסים של החברה באיזורי ביקוש מרכזיים, השיעור הגבוה של הנכסים למגורים מכלל נכסי החברה וכן היות וענף הבניה בישראל הוגדר כענף חיוני למשק בישראל, אשר המשיך ועדיין ממשיך לעבוד אף בתקופת המגבלות האמורות לעיל.

מישור השכירות - לאור העובדה שהחברה משכירה את נכסיה למספר רב ומגוון של שוכרים, החברה מעריכה כי השפעת משבר הקורונה כאמור יכולה לחול גם על חלק משוכריה. נכון למועד זה לא הורגשה בחברה השפעה מהותית על שוכריה והסכמי השכירות שבהם קשורה החברה עם שוכריה, בין היתר, נוכח העובדה שבכל חוזי השכירות בהם מתקשרת החברה עם שוכרים, מתקבלים בטחונות מהשוכרים הכוללים ערבות צדדים שלישיים (ערבים) לחוזים. להערכת החברה, נכון לתאריך אישור הדוחות הכספיים לא חלה השפעה מהותית על הכנסות החברה משכר דירה. במקרים בודדים בלבד, נתנה החברה הקלות בתשלום דמי שכירות לעסקים.

באור 2: - <u>עיקרי המדיניות החשבונאית</u>

א. הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים פרופורמה ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2022 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן- דוחות כספיים מאוחדים ביניים פרופורמה). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן- הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים פרופורמה).

ג. בעריכת תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים פרופורמה בהתאם לתקני IFRS – נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת לצורך ביצוע הערכות, אומדנים והנחת הנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות.
יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. המדיניות החשבונאית של החברה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ד. ביום 30 במרץ 2017, פורסמו תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים, תיקון), התשע"ז- 2017 (להלן – התקנות), הכוללות בין היתר, הקלה לפיה תאגיד מדווח העומד בהגדרת "תאגיד קטן פטור" כקבוע בתקנות, רשאי לפרסם, החל משנת 2017, דוחות כספיים על בסיס חצי שנתי חלף הדיווח הרבעוני. החברה, המהווה "תאגיד קטן פטור" כאמור בתקנות, בחרה ליישם את ההקלה האמורה. בהתאם, החל מדוחות כספיים ביניים אלה, מתכונת הדיווח של החברה הינה על בסיס חצי שנתי.

ה. <u>קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בדוחות ביניים</u>:
לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכת שווי שבוצעה על ידי שמאי בלתי תלוי אחת לשנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשוויו ההוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגביו 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 החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.

באור 3: - <u>גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם</u>

א. <u>סיווג התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות - תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" (להלן: "התיקונים ל-*IAS 1*"):</u>

התיקונים ל-*IAS 1* פורסמו במטרה להבהיר את הסיווג של התחייבויות בדוח על המצב הכספי, כשוטפות או כלא שוטפות. להלן עיקרי התיקונים:

- הזכות לדחות את הסילוק צריכה להיות קיימת במועד הדיווח. אם זכות זו כפופה לעמידה בתנאים מסוימים, הזכות קיימת רק אם החברה עומדת בתנאים אלה בסוף מועד הדיווח, וזאת גם אם המלווה אינו בוחן את העמידה בתנאים במועד זה אלא רק במועד מאוחר יותר.
- קריטריון הסיווג הנובע מקיומה של זכות לדחות סילוק למשך תקופה של 12 חודשים לפחות לאחר מועד הדיווח אינו מושפע מכוונות ההנהלה או ציפיותיה למימוש הזכות או מהסילוק בפועל של ההתחייבות במהלך 12 החודשים שלאחר מועד הדיווח.
- כמו כן, התיקונים מבהירים כי "סילוק" לצורכי הסיווג של התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות מתייחס להעברה לצד שכנגד שתוצאתה ביטול (*extinguishment*) של ההתחייבות שכולל העברה של מזומן או של משאבים כלכליים אחרים כגון סחורות או שירותים, או הנפקת מכשירים הוניים, אלא אם מדובר בהתחייבות להנפיק מכשירים הוניים הנובעת מאופציה להמרת חוב להון, אשר מסווגת כמכשיר הוני (בהתאם להוראות *IAS 32*) ומוכרת בנפרד מההתחייבות כרכיב הוני של מכשיר פיננסי מורכב.

התיקונים ל-*IAS 1* יישומו למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי לעובדה זו.

להערכת החברה, התיקונים ל-*IAS 1* לא צפויים להשפיע מהותית על הדוחות הכספיים.

ב. <u>תיקון ל-IAS 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות</u>

בחודש פברואר 2021 ,פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן – "התיקון"). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים". אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות. התיקון יישום באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023, והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאות ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה. יישום מוקדם אפשרי.

ג. <u>תיקון ל-IAS 12 מסים על הכנסה</u>

במאי 2021 פרסם ה-IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12 ,מסים על ההכנסה (להלן - "התקן") אשר מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' במסים נדחים המובא בסעיפים 15 ו-24 לתקן (להלן - "התיקון"). במסגרת הנחיות ההכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים, התקן מחריג הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים מסוימים הנובעים מההכרה לראשונה בנכסים והתחייבויות בעסקאות מסוימות. חריג זה מכונה 'חריג ההכרה לראשונה'. התיקון מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' ומבהיר כי הוא אינו חל על הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים הנובעים מעסקה אשר אינה צירוף עסקים ואשר בגינה נוצרים הפרשים זמניים שווים בחובה ובזכות, גם אם הם עומדים ביתר תנאי החריג. התיקון יישום בתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. בנוגע לעסקאות חכירה והכרה בהתחייבות בגין פירוק ושיקום - התיקון יישום החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים בהם התיקון יושם לראשונה, תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, ככל שרלוונטי) למועד זה. להערכת החברה, לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 4: - <u>אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה</u>

א. <u>קרקע בבני ברק</u>

ביום 15 במרס 2022, התקבל היתר הבניה למגרש. בסמוך לאותו המועד שילמה החברה את היטל ההשבחה בסך של כ-7,500 אלפי ש"ח (כ- 3,750 אלפי ש"ח שולם במזומן והשאר בערבות) וכן אגרות נוספות בסך של כ- 1,360 אלפי ש"ח.

במהלך חודש מאי 2022, התקשרה החברה עם קבלן בהסכם ביצוע לתחילת הליך ההקמה בבני ברק.

כמו כן, בחודש יוני 2022 התקשרה החברה בהסכם ליווי פיננסי כך שהמוסד הפיננסי יעמיד הלוואות כאמור להלן:

1. הלוואה לשלב הקרקע בסכום שלא יעלה על 12,500 אלפי ש"ח, אשר ישמש לצורך עלויות שלב פיתוח הקרקע, לרבות לצורך פירעון הלוואה קיימת של החברה לטובת הנכס.
2. הלוואת הון עצמי – הלוואה להון עצמי עד לסך של, לכל הפחות, 22,550 אלפי ש"ח או 32.5% מסך עלויות הפרויקט בכללותו, הגבוה מביניהם. הלוואה תשא ריבית שנתית של פריים + 6.75% ויפרע עד 36 חודשים ממועד העמדתו או עד 6 חודשים עובר למועד קבלת טופס 4 לפרויקט, המוקדם מביניהם.
3. הלוואה לשלב הליווי- העמת מסגרת אשראי בסכום מצטבר שלא יעלה על 45,000 אלפי ש"ח, כאשר האשראי הכספי לשלב הקרקע אשר מתואר לעיל (בסך 12,500 אלפי ש"ח) ייחשב כסכום מנוצל מתוך סכום מסגרת האשראי הכספי הכולל. האשראי הכספי ישא ריבית שנתית בשיעור פריים + 1.65% ויפרע לא יאוחר מ-36 חודשים לאחר העמדתו.

ההלוואה תישא עמלות והוצאות בקשר להעמדת ההלוואה, בין היתר עמלת ליווי חד פעמית בסך של 0.58% מסך כלל עליות הפרויקט הצפויות, עמלת ארגון חוב בסך 0.25% משווי יחידות הלקוח והוצאות משפטיות של המוסד הפיננסי בסך של כ-55 אלפי ש"ח.

בנוסף, קיבלה החברה את אישור רשות ההשקעות למעמד של מפעל מאושר, לפיו הדירות בבניין מיועדות להשכרה ארוכת טווח.

בחודש יולי 2022 החלה החברה בהקמת הנכס.

ב. <u>פינוי דייר מוגן – מאז"ה</u>

ביום 14 במרץ 2022 סיכמה החברה עם דייר מוגן על פינויו תמורת תשלום של 1,800 אלפי ש"ח. באותו המועד שילמה החברה סך של סך של 900 אלפי ש"ח והתמורה בסך של 900 אלפי ש"ח שולמה לאחר תאריך הדוח.

ג. <u>שינוי מבנה</u>

לעניין שינוי המבנה אותו מתכננת החברה ואישור רשות המיסים ראה באור 1.א.

באור 5: - <u>צדדים קשורים</u>

א. מנכ"לית החברה במשך 35 שנה הינה הגב' וינברג.

בכוונת החברה להתקשר עם גב' וינברג בהסכם העסקה לשכר חודשי בסך של 40 אלפי ש"ח (לא צמוד) וכן לתנאים הסוציאליים הקבועים בדין, לרבות 22 ימי חופשה שנתית (הניתנים לצבירה עד ל-55 ימים), ימי מחלה ודמי הבראה, הפרשות לביטוח מנהלים או קרן פנסיה, קרן השתלמות וכן להחזרי הוצאות מסוימים נוספים כנהוג בחברה מעת לעת. החברה הכירה בדוחותיה הכספים הוצאות שכר תחת ההנחה שההסכם האמור היה בתוקף בכל אחת משנות הדיווח.

גב' וינברג עשויה להיות זכאית לתקופת הסתגלות/למענק פרישה (לרבות התנאים הנלווים להם גב' וינברג זכאית במהלך תקופת עבודתה) ו/או למענק שנתי בהתאם לעמידה ביעדים שייקבעו על-ידי דירקטוריון החברה, עד לסכום של שש (6) משכורות חודשיות (ולחלק יחסי בהתאם לעמידה חלקית בכפוף לאישור דירקטוריון החברה) ובונוס נוסף עד לסכום של שלוש (3) משכורות חודשיות בהתאם לעמידה ביעדים אסטרטגיים שייקבעו על-ידי דירקטוריון החברה ו/או למענק בשיקול דעת. מדי תחילת שנה תתכנס ועדת התגמול של החברה כדי לקבוע התאמה פרטנית של היעדים מתוך היעדים הקבועים במדיניות התגמול ואת המשקלות המדויקים של כל אחד מהם. מתוך סך המענק השנתי האמור עשויה להיות זכאית גב' וינברג למענק בגובה של עד שלוש (3) משכורות כמענק בשיקול דעת, והכול בכפוף לתנאים שייקבעו על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון (לרבות לעניין גובה המענקים ככל שיינתנו), ובהתאם לתנאי מדיניות התגמול של החברה כפי שתהא מעת לעת.

ב. החל מהיווסדה, קיבלה החברה שירותים משפטים ממשרד ד"ר משה וינברג ושות', עורכי דין ונוטריונים ("**משרד וינברג**"), משרד עורכי דין בבעלות ד"ר משה וינברג, מבעלי השליטה בחברה.

בכוונת החברה להתקשר עם משרד וינברג, בכפוף להשלמת הנפקת מניות החבר לציבור, בהסכם לקבלת שירותים משפטים ממשרד וינברג, לפיו יעניק משרד וינברג שירותים משפטיים לחברה, בכל ענייניה ובקשר עם כל פרוייקטי הנדל"ן של החברה (קרי, שירותים משפטים בקשר לפרויקטים בתחום הנדל"ן אשר העיסוק בהם החל טרם או לאחר החתימה על ההסכם) וזאת למשך תקופה של 5 שנים מיום הפיכתה של החברה לציבורית (ובכפוף לכך). ההסכם לקבלת שירותים משפטיים יתחדש מאליו, לתקופות נוספות של 24 חודשים, מדי פעם בפעם, אלא אם הודיע מי מהצדדים לצד השני בכתב, 120 יום לפני יום סיום ההסכם, כי אינו מעוניין בחידוש ההסכם לתקופה נוספת.

בהתאם לתנאי ההסכם, החברה מחויבת לפנות ראשית למשרד וינברג לצורך קבלת השירותים המשפטיים כאמור. על-פי מתווה תשלום התמורה, בכל הנוגע לשכר טרחה בגין עבודה, עבור הטיפול הכולל בכל פרויקט, החברה תשלם למשרד וינברג שכר טרחה כמפורט להלן ולפי החלוקה הבאה: (1) תשלום על בסיס שעות עבודה: התשלום יהא 50% ממכפלת שעות העבודה בתעריף הרלוונטי, בצירוף מע"מ כדין ("הנחת התעריף") ו-(2) תשלום על בסיס שווי המימוש: התשלום יהא בגובה 4% משווי זכויות החברה עם מימוש הפרויקט כיחידות מבונות, ובתוספת מע"מ כדין. לאור מערכת היחסים המיוחדת בין החברה למשרד וינברג, החברה תקבל הנחה גורפת בגין שכר הטרחה המפורט לעיל בגובה של 25% ("ההנחה הגורפת" וביחד עם הנחת התעריף "ההנחות").

באור 5: - צדדים קשורים (המשך)

במקרה של סיום ההתקשרות בין החברה למשרד וינברג ע"י החברה, טרם השלמת כל אחד מהפרויקטים, יבוטלו ההנחות שניתנו לחברה באופן שבו החברה תשלם באופן מידי את מלוא שכר הטרחה בניכוי התמורה ששולמה לאחר ההנחות. התשלום המופחת ששילמה החברה יצבור ריבית שנתית בשיעור של 4% והצמדה למדד המחירים לצרכן וזאת עד ליום תשלום מלוא שכר הטרחה.

בגין מתן השירותים המשפטיים, היה והפרויקט יהא מימוש הנכס על דרך של מכירת יחידות מבונות, משרד וינברג יטפל בעריכת ההסכם מטעם החברה ויהא זכאי לקבל שכר טרחה בגובה של 1.5% מן התמורה החוזית הכוללת בתוספת מע"מ של כל התקשרות, וזאת בתמורה לעריכת ההסכם כאמור ו/או לרישום בית משותף (ככל ויהיה) ו/או לרישום היחידות (ככל שיהיו) על שם הרוכשים בלשכת רישום המקרקעין, וזאת בנוסף לשכר הטרחה הקבוע כאמור לעיל (על בסיס שעות עבודה ועל בסיס שווי המימוש).

במידה ומדובר בעסקת שכירות ביחידות בפרויקטים, משרד וינברג יטפל בעריכת ההסכם מטעם החברה ויהא זכאי לקבל תשלום שכר טרחה בסך של חודש שכירות אחד (כולל דמי ניהול ותשלומים נלווים אחרים) בתוספת מע"מ וזאת בנוסף לשכר הטרחה הקבוע (על בסיס שעות עבודה ועל בסיס שווי המימוש). על-פי ההסכם למתן שירותים משפטיים, התמורה תהא התשלום הכולל המלא והסופי עבור אספקת השירותים המשפטיים, והחברה לא תהא חייבת בתשלום סכומים נוספים כלשהם למשרד וינברג. התמורה תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס הינו המדד האחרון שפורסם טרם מועד חתימת ההסכם. בנוסף, החברה תשלום למשרד וינברג את הוצאותיו בקשר לביצוע השירותים המשפטיים (כנגד חשבונות אשר יוגשו לחברה מעת לעת), קרי ההוצאות המקובלות אצל עו"ד כנסיעות, שליחויות, טלפונים, פקסים, בולים, צילומים וכן תשלומי אגרות, היטלים, מיסים, עלויות נוספות וכיוצ"ב, והכל בתוספת מע"מ על-פי כל דין.

ג. <u>הלוואת בעלים</u>

בכוונת החברה להתקשר בהסכם עם בעלי השליטה על-פיו תמחה החברה לבעלי השליטה בה את כל התחייבויותיה לגופים המממנים (לרבות יתרת הלוואות הבעלים הקיימות) כנגד העמדת הלוואת בעלים בסך 71,000 אלפי ש"ח. ההסכם יכנס לתוקפו בכפוף להשלמת ההנפקה על-פי תשקיף זה. על-פי הסכם ההמחאה נקבע כי בעלי השליטה יישאו במלוא התחייבויותיה של החברה כלפי הגופים המממנים כאמור, כנגד העמדת הלוואת הבעלים כאמור, כך שכל ההתחייבויות שהיו לחברה כלפי הגופים המממנים תומחנה לבעלי השליטה בחברה ונכסי החברה יהיו חופשיים מכל שיעבוד ומהתחייבויות לגופים המממנים.

כחלק מההסכם האמור, ישוחררו השעבודים והערבויות הרשומים על נכסי החברה אשר הועמדו לטובת הגופים המממנים להבטחת התחייבויות החברה. בכוונת החברה לפרוע את מלוא הלוואות הבעלים, לא לפני חלוף שישה חודשים מההנפקה ובאמצעות שימוש בתמורת ההנפקה, ובלבד שיתרת המזומנים לא תפחת מ-110% מגובה יתרת הלוואת הבעלים (המשוערכת) במועד ההחזר. ההלוואה תשא ריבית שנתית של 5%. להערכת החברה שיעור הריבית האמור משקף את תנאי השוק. החברה הכירה בדוחותיה הכספים הוצאות מימון תחת ההנחה שההסכם האמור היה בתוקף בכל אחת משנות הדיווח.

באור 5: - צדדים קשורים (המשך)

ד. שירותי ניהול מחברת מ.ע.ג.ן

בכוונת החברה להתקשר עם חברת מ.ע.ג.ן, חברה בשליטת בעלי השליטה בחברה ("**מ.ע.ג.ן**" או "**חברת הניהול**"), בהסכם למתן שירותים, לפיו תעניק מ.ע.ג.ן לחברה את שירותי הניהול ושירותים מקצועיים בקשר עם ביצוע פרויקטים ושירותי אחזקת נכסים ואחזקה שוטפת של נכסי החברה, לרבות באמצעות צוות עובדיה של מ.ע.ג.ן כמפורט להלן. מ.ע.ג.ן תעניק לחברה את שירותי הניהול ושירותי אחזקת הנכסים לכל הפרויקטים בששת נכסי החברה וכן בנכסיה העתידיים. מ.ע.ג.ן תשמש כזרוע ביצועית הן לשירותי הניהול והן לשירותי האחזקה אותן תצטרך החברה. במסגרת כך, מ.ע.ג.ן תתקשר גם עם צדדים שלישיים שיספקו שירותים לחברה ותגבה דמי ניהול שייגזרו מעלות השירות כמפורט להלן.

ההסכם למתן שירותים יכנס לתוקפו בכפוף להשלמת הנפקת מניותיה לציבור ולמשך תקופה של 60 חודשים ממועד ההתקשרות בהסכם. עם סיום תקופת ההסכם, מ.ע.ג.ן תהיה זכאית לקבל תמורות על-פי ההסכם לגבי שירותים שהוענקו על-ידה לחברה קודם לסיום ההסכם.

א. שירותי הניהול

שירותי הניהול אשר תעניק מ.ע.ג.ן לחברה הינם בקשר עם ביצוע פרויקטים אשר מצויים/יהיו מצויים בבעלות החברה, כוללים, בין היתר:

א. אחריות מ.ע.ג.ן על תכנון, פיקוח, ניהול וביצוע של הפרויקטים באמצעות אנשי מקצוע שתשכור;

ב. ניהול הפרויקטים ועבודות הבנייה שבמסגרתם עד לסיומם;

ג. התקשרות עם אנשי מקצוע וכל ספקי המשנה (מתכננים, מהנדסים, יועצים מקצועיים, אדריכלים, קבלנים, קבלני משנה, מפקחים, בעלי מלאכה מיומנים ומקצועיים, גורמים מבטחים, ספקים, בעלי מקצוע רלוונטיים נוספים וכיו"ב) המתאימים והנדרשים לביצוע הפרויקטים והשלמת עבודות הבנייה במסגרתם;

ד. אחריות להתקשרות עם גורם פיננסי לצורך קבלת אשראי למימון ביצוע הפרויקטים השונים;

ה. אחריות לאספקתם השוטפת של חומרים, ציוד, כוח אדם ועובדים שיהיו דרושים לצורך ביצוע הפרויקטים;

ו. אחריות לפינוי כל השוכרים (ככל שישנם) בבניינים המצויים בפרויקטים, לרבות השוכרים החופשיים ו/או המוגנים ונקיטה במידת הצורך, וככל שיידרש, בכל הליך חוקי הדרוש לפינויים וכן אחריות להתנהלות מול כל יתר בעלי הזכויות הרשומים בבניינים/בפרויקטים (ככל שישנם) ו/או קבלת אישורים מטעמם במידת הצורך לשם קידום הפרויקטים ("שירותי הניהול").

בתמורה לביצוע שירותי הניהול, מ.ע.ג.ן תהא זכאית ל-7.5% מתוך העלות הכוללת של ביצוע כל פרויקט, קרי היקף כל ההשקעה והבנייה הכרוכות בהקמת הפרויקט. החברה תשלם למ.ע.ג.ן עבור כל שירותי הניהול שיינתנו בקשר לכל פרויקט/נכס, דמי ניהול חודשיים, עבור כל חודש של עבודתה בסך של 7,500 ₪ (כולל מע"מ) ("דמי הניהול החודשיים"). דמי הניהול החודשיים יהוו סכום חודשי קבוע אשר ישולם למ.ע.ג.ן על-ידי החברה, וזאת בין אם בחודש הרלוונטי מ.ע.ג.ן העניקה שירותי ניהול לחברה ובין אם לאו. כך שבמועד השלמת של כל פרויקט, תתבצע התחשבנות בין החברה למ.ע.ג.ן, וזאת באופן שאם סך דמי הניהול החודשיים ששולמו למ.ע.ג.ן בפועל על-ידי החברה יהא נמוך מ-7.5% מהעלות הכוללת של ביצוע הפרויקט, אזי תשלים החברה ותשלם את ההפרש הנדרש למ.ע.ג.ן, ואם סך דמי הניהול החודשיים, כאמור לעיל, יהא גבוה מ-7.5% מהעלות הכוללת של ביצוע הפרויקט, אזי החברה לא תהא זכאית להשבת הסכום ששולם בגין ההפרש ו/או כל חלק ממנו.

באור 5: - <u>צדדים קשורים</u> (המשך)

ב. <u>שירותי אחזקה</u>
שירותי אחזקת הנכסים עבור נכסי החברה - כוללים, שירותי אחזקה שוטפת ותפעול שוטף של נכסי החברה (לרבות תיקונים, שיפוצים וכיו"ב), וזאת לרבות באמצעות צוות עובדיה של מ.ע.ג.ן ("שירותי האחזקה"). בתמורה לביצוע שירותי אחזקת הנכסים בגין כל אחד מששת הנכסים, תשלם החברה למ.ע.ג.ן, תמורה שתיקבע לפי החיוב השעתי הנהוג והמקובל במ.ע.ג.ן לעניין מתן שירותי אחזקה. נכון למועד הדוח, תעריף האחזקה השעתי של מ.ע.ג.ן הינו 142-215 ש"ח (לא כולל מע"מ), בהתאם לעובד הספציפי שמבצע את העבודה.

באור 6: - מכשירים פיננסיים

השווי ההוגן של מכשיריה הפיננסיים של החברה, אשר אינם נמדדים בשווי ההוגן בדוח על המצב הכספי, תואם או קרוב לערכם בספרים למועד הדוח.

פרק 10 - פרטים נוספים

10.1 <u>חוות דעת עורך דין</u>

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:

גולדפרב זליגמן
עורכי דין | נוסד 1930

מגדל אמפא
רחוב יגאל אלון **98**
תל אביב **6789141**
טלפון **(03) 608-9999**
פקס **(03) 608-9909**

INFO@GOLDFARB.COM
WWW.GOLDFARB.COM

21 בספטמבר 2022

לכבוד
מ.ו. השקעות בע"מ
דרך בגין 82
<u>תל אביב</u>

ג.א.נ.,

הנדון: **<u>מ.ו. השקעות בע"מ ("החברה") - טיוטת תשקיף להשלמה וטיוטת תשקיף מדף מיום 21 בספטמבר 2022 ("טיוטת התשקיף")</u>**

לבקשתכם, בהתייחס לטיוטת התשקיף שבנדון, הננו לחוות דעתנו כי למיטב ידיעתנו:

א. הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים על-פי טיוטת התשקיף ולמניות הקיימות בהון החברה, תוארו נכונה בטיוטת התשקיף.

ב. לחברה הסמכות להנפיק את ניירות הערך המוצעים על-ידה ולהציע את ניירות הערך המוצעים על-ידה, הכל בהתאם לתנאים המתוארים בטיוטת התשקיף.

ג. הדירקטורים של החברה מונו כדין, ושמותיהם נכללים בטיוטת התשקיף.

אנו מסכימים שחוות דעתנו זו תיכלל בטיוטת התשקיף.

בכבוד רב,

עמיר צפריר, עו"ד ארז אלטיט, עו"ד ניבאל באבא, עו"ד

10.2 **<u>הוצאות הנפקה ואגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף מדף</u>**

בהתאם להוראת סעיף 4א לתקנות ניירות ערך (אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף), התשנ"ה-1995, החברה שילמה לרשות ניירות ערך אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף מדף, ואולם תוספת האגרה תשולם בעד ניירות הערך המוצעים במועד פרסום דוח הצעת המדף בסכומים ובמועדים כקבוע בתקנות אלה.

10.3 **<u>דמי עמילות בקשר לניירות ערך אחרים</u>**

בשנתיים שקדמו למועד התשקיף החברה לא שלמה עמלה או התחייבה לשלם עמלה, בקשר לחתימה או החתמה על ניירות ערך שהנפיקה.

10.4 **<u>הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים</u>**

בשנתיים שקדמו למועד התשקיף החברה לא הקצתה ולא התחייבה להקצות ניירות ערך שלה, שלא בתמורה שאינה כולה במזומנים.

10.5 **<u>עיון במסמכים</u>**

העתקים מתשקיף זה ומכל דוח, חוות דעת, או אישור הכלולים בו, עומדים לעיון במשרדי החברה ברחוב דרך בגין 82 ת"א, בשעות העבודה הרגילות ובתיאום מראש. כמו-כן, ניתן לעיין בתשקיף זה באתר ההפצה של רשות ניירות ערך שכתובתו www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, בכתובת: http://maya.tase.co.il.

בס"ד

אבנר גרון, M.A.

שמאי מקרקעין * כלכלן * יעוץ וקידום פרויקטים

בניין כלל משרד 845 רחוב יפו 97 ירושלים

פקס : 026241721, טל : 026249370 נייד 0528574178

mgaron@netvision.net.il

תאריך: 22 / 9 / 19

לכבוד

מ.ו. השקעות בע"מ ("**החברה**")

א.ג.נ.,

הנדון: הסכמה להכללת הערכת השווי בקשר עם קרקע פנויה בשטח של 6.7 דונם בבעלות פרטית באזור מגדל מים שכונה בתכנון "מתחם הרכס" של הישוב גבעת זאב.

הנני מסכים בזאת כי הערכת השווי האמורה מיום 31 בינואר 2022 (המועד הקובע להערכת השווי הם 31 בדצמבר 2021) תיכלל, לרבות בדרך של הפניה להערכת השווי האמורה, בטיוטת תשקיף להשלמה ותשקיף מדף של החברה המיועדים להתפרסם ("**טיוטת התשקיף**") ובדוחות הצעת מדף שתפרסם החברה מכוח תשקיף המדף. אני מסכים כי מכתבי זה ייכלל בטיוטת התשקיף.

הסכמתי כאמור תחול גם בקשר עם כל עדכון ו/או תוספת ו/או תיקון לחוות הדעת הנ"ל.

בברכה,

אבנר גרון

שמאי מקרקעין

רישיון 838

בס״ד

אבנר גרון, M.A.
שמאי מקרקעין * כלכלן * יעוץ וקידום פרויקטים
בניין כלל משרד 845 רחוב יפו 97 ירושלים
פקס : 026241721, טל : 026249370 נייד 0528574178

mgaron@netvision.net.il

חוות דעת שמאית
שווי קרקע פנויה בשטח של 6.9 דונם בבעלות פרטית באזור מגדל מים שכונה בתכנון ״מתחם הרכס״ של הישוב גבעת זאב,

אדמות ביטוניה, הרשומה בלשכת רישום המקרקעין ברמאללה כספר 1 ביטוניה דף 9 (חלק) והנמצאת כיום בגבעת זאב גוש 26 חלקות: 18, 27, 44 ו-47

ירושלים יח' בשבט תשפ"ב
31 בינואר 2022
ש.מ. 40/2021

לכבוד
מ.ו. השקעות בע"מ
דרך מנחם בגין 82 (בית אופקים)
קומה 4
<u>תל-אביב</u>

מכובדי,

הנדון : **חוות דעת שמאית - שווי קרקע בתכנון לשכונת "מתחם הרכס" באזור מגדל המים של הישוב גבעת זאב - 6.9 דונם באדמות ביטוניה הרשומה בלשכת רישום המקרקעין ברמאללה כספר 1 ביטוניה דף 9 (חלק) והנמצאת כיום בגבעת זאב גוש 26 חלקות 44,27,18,47**

התבקשתי על ידכם, להעריך את שווי זכויות מ.ו. השקעות בע"מ, ני-רח השקעות בע"מ וד"ר משה וינברג במקרקעין שבנדון. המקרקעין המוערכים הם השטח במלואו, ולצורך מכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, קרי, אומדן שווי שוק מקונה למוכר ברצון (הסכום אותו ניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב מקונה מרצון למוכר ברצון, הפועלים בצורה מושכלת) וזאת לצורך דוחות כספיים תוך ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 - נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 17.1 של השמאי הממשלתי הראשי) הכפוף לתיקון דיווח כספי בינלאומי IFRS 13 (מדידת שווי הוגן).
אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לציבור והנני מציין, כי מעולם לא הואשמתי ולא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות, תשנ"ט-1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

<u>להלן פרטי השכלתי :</u>
2001 – 1999 M.A. במימון בינלאומי, אוניברסיטת טורו קולג' – ניו-יורק, בירושלים.
2000 - רישום בפנקס שמאי המקרקעין, רישיון מס' 838.
1996 - 1995 ניהול נכסים ושמאות מקרקעין – המכללה למנהל בירושלים.
1985 - 1983 B.A. במנהל עסקים, מימון, אוניברסיטת טאוסון סטייט, בולטימור מרילנד, ארה"ב.
1983-1982 – לימודי כלכלה ומנהל עסקים אוניברסיטת קלארק, ווסטר, מסצ'וסטס, ארה"ב.
ספטמבר 1975 - יולי 1978 - ביה"ס ליד האוניברסיטה בירושלים (בגרות).
ספטמבר 1974 – יולי 1975 - ביה"ס התיכון האמריקאי בהאג.

<u>ואלה פרטי ניסיוני :</u>
2022 –2007 שמאי מקרקעין בעל משרד פרטי.
2007 – 2002 מרכז נכסי הדיור הממשלתי בחשב הכללי באוצר. ניהול הנכסים שבבעלות הדיור הממשלתי.
2005-2007 שירות מילואים באגף התקציבים של פיקוד העורף, כולל עריכת שומות מקרקעין ותוכניות עבודה אסטרטגיות למקרקעין בשימוש פיקוד העורף.
2001-1990 מנהל חברת הימנותא בע"מ חברת בת של קק"ל העוסקת בניהול נדל"ן, בינוי וקרקעות בהיקף גדול.

1988-1989 עורך חוזים בבנק ירושלים למשכנתאות.
1987-1988 חשב מס בקרנות צדקה בסטייט סטריט בנק, בוסטון, מסצ'וסטס, ארה"ב.
1986-1987 סגן מנהל אגף הגבייה, בנק אוף בוסטון, בוסטון מסצוס'טס.

1. <u>מועד הביקור בנכס וזהות המבקר</u>
הח"מ, אבנר גרון, ביקר בנכס ביום שלישי ט' בשבט תשפ"ב (11 בינואר 2022) ולהלן הערכתי :

2. <u>מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים :</u>
לבקשת ד"ר גיא וינברג, עו"ד, הנני מגיש בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי זכות הבעלות בנכס שבנדון לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS).

הנכס מוערך על בסיס שווי השוק על פי המוגדר בתקנים בינלאומיים, כדלקמן:

המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה מרצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

ההערכה בוצעה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של מועצת שמאי מקרקעין.

לא בוצעה כל הפחתה להוצאות, מיסוי ומימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

3. **<u>גילוי פרטים</u>**:

3.1 חוות דעת זו הוזמנה על ידי עו"ד ד"ר גיא וינברג בחודש ינואר 2022 ונשלחה הזמנת עבודה בחודש זה. נמסר לי על ידי נציג החברה, כי הנכס שבנדון מוגדר בתור נדל"ן להשקעה – בהתאם לתקן.

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם במגנא.

הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות, התשנ"ט–1999 ולא בעבירה על חוק ניירות ערך, התשכ"ח–1968.

3.2 יחסי תלות ושכ"ט:

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני לבין מזמין חוות הדעת וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

3.3. הסתמכות על מומחים ויועצים:

נעשתה התייעצות עם אנשי נדל"ן המתמחים בנדל"ן בגבעת זאב, לצרכי קבלת מידע, בנושאים של תכנון קרקעות חקלאיות בבעלות יהודית בתחום הישוב גבעת זאב.

3.4. כתב שיפוי:

לא נדרש ולא התקבל כתב שיפוי מאת מזמין השומה.

4. המועד הקובע להערכה :

31 בדצמבר 2021

5. זיהוי הנכס :

התבקשתי להעריך את המקרקעין הידועים כגוש 26, חלקי חלקות 44,27,18 ו- 47 (ספר 1 דף 9). המקרקעין הם שטח של 9.553 דונם שלא הופקעו וכן, 31.873 דונם בניהול האפוטרופוס וטרם הליך משפטי. סה"כ 41.426 דונם. שליש מהם בבעלות יורשי גבריאלוביץ', מתוכם 50% בבעלות מזמין השומה (לאחר הורדת גלמונד, יאלי הרן ויואל קלמס) ובסה"כ 6.9 דונם, שמחציתם בבעלות מ.ו. השקעות בע"מ, רבע בבעלות ני-רח השקעות בע"מ ורבע בבעלות ד"ר משה וינברג.

6. מקורות המידע שעמדו לרשות מעריך השווי :

א. בדיקה תכנונית במחלקת הנדסה במועצה המקומית גבעת זאב ביום 15.9.2016 וקיבלתי מידע ממזכירת הוועדה המקומית גב' סוניה קאופמן.
ב. מפה משנת 1939 עם צילום ספר 1 דף 9 (שלושה עמודים).
ג. מפה של האזור שהוכנה על ידי קצין מטה מדידות במנהל האזרחי – גד סגל.
ד. מדידה שערך המודד דרור בן נתן ביום 26.7.2016, אשר עליה מסומנים החלק שהוקנה לממונה, החלק שהופקע והחלק של הבעלים.
ה. ע"א (י-ם) 21835-06-11 היועץ המשפטי לממשלה נ' ד"ר יאלי הרן (פורסם בנבו, ניתן ביום 28.7.2013).
ו. רע"א 6684/13 ד"ר יאלי הרן נ' מדינת ישראל – היועץ המשפטי לממשלה (פורסם בנבו, ניתן ביום 6.7.14) (בגין הערעור בסעיף ה' לעיל).
ז. רע"א 3220/15 ד"ר יאלי הרן נ' מדינת ישראל – היועץ המשפטי לממשלה (פורסם בנבו, ניתן ביום 9.12.15).
ח. התייעצות עם אנשי נדל"ן המכירים את השוק בגבעת זאב, עו"ד אברהם קידר ומר בועז קהתי.

ט. תכנית מפורטת "מתחם הרכס" בגבעת זאב, תכנית מפורטת מספר 220/15 שינוי לתכנית מתאר אזורית מספר RJ5. התכנית כוללת את המקרקעין נשוא השומה, הוגשה על ידי הבעלים ולא קודמה.
י. תשריט תכנית שמקדמים הבעלים מול המועצה המקומית.
יא. מפת רקע של האזור ותצלום אוויר מאתר החברה למיפוי ישראל בע"מ.
יב. הודעת המדינה לבית המשפט העליון מיום 12.12.21 על צמצום שטח ההפקעה מ- 4.8 ל- 3.411 דונם.

7. <u>זיהוי המקרקעין ותיאורם :</u>

שטח : 6.9 דונם בבעלות מזמין השומה מתוך סה"כ השטח.
סוג הנכס : קרקע טרשית ביעוד חקלאי על פי תכנית מנדטורית RJ5. הוגשה תכנית מתאר מפורטת מספר 220/15 המייעדת את הנכס לבנייה רוויה למגורים, מסחר ומוסדות ציבור.
שימוש : שטח פנוי.
כתובת : אזור רחוב הזית, גבעת זאב, שכונה מתוכננת מתחם הרכס.

8. <u>המתודולוגיה של חוות הדעת :</u>

נקודת המוצא בחוות דעת זאת היא שהקרקעות בייעוד חקלאי בתחומי המועצה המקומית גבעת זאב אינן "חקלאיות", אלא מדובר בייעוד מנדטורי היסטורי, שהרי אין שימוש חקלאי בתחומי הישוב. קרקעות אלו הן בעלות פוטנציאל לתכנון עתידי למגורים או לצרכי ציבור, לצורך אכלוס והתפתחות הישוב.
כמו כן, לא חל חיוב בהיטל השבחה בשטחי יהודה ושומרון, דבר המצמצם את פערי השווי בין קרקע לא מתוכננת לקרקע מתוכננת. קיים היטל מבני ציבור בסך 5% משווי הקרקע. בעת תכנון קרקע חקלאית רשאית המועצה המקומית להפקיע שיעור של 40% מהקרקע לצרכי ציבור. נמסרה לי תכנית מתאר שהוכנה אך טרם אושרה המייעדת את הנכס לבנייה רוויה, מסחר ומבני ציבור. בשטחי יהודה ושומרון בשטחי C אסורה בנייה בקרקע פרטית. לכן, הטכניקה תהיה העברת הקרקע למנהל האזרחי וחכירה ל- 99 שנה (מתחדשת). חברת משה"ב הבונה פרויקטים באזור צפויה לחתום על הסכם קומבינציה בשיעור של 35%. כך, שבעלי הקרקע יקבלו דירות מגורים בשיעור של 35% מסה"כ השטח שתבנה משה"ב. נושאי המע"מ ומס שבח אינם מתחום מומחיותי ואינם כלולים בדו"ח.

9. <u>תיאור הסביבה :</u>

המועצה המקומית גבעת זאב הוקמה על פי החלטת ממשלה משנת 1981. גבעת זאב נמצאת מצפון לירושלים ומדרום לכביש 443. בשנת 1984 הוכרזה כמועצה מקומית. שטח השיפוט הנו כ- 1,000 דונם וגרים בישוב כ- 20,000 תושבים משכבה סוציו-אקונומית של המעמד הבינוני. תושביו המקוריים של הישוב הם עולים רבים מחבר העמים וממדינות אנגלו-סקסיות, ארה"ב ואנגליה. אוכלוסיית הישוב צעירה וגרות שם משפחות רבות עם ילדים צעירים. בשנים האחרונות יש תהליכים של התחרדות בישוב. שכונת אגן אילות בצפון מערב, שהייתה נטושה, אוכלסה במאות משפחות חרדיות ויש

שם תנופת בנייה. בחלקו הדרומי, באזור הכניסה הדרומית של הישוב, עבר לגור האדמור מקארלין ביחד עם רבים מחסידיו. לישוב יש קרקעות חקלאיות שניתן להפשירן בתחומי תכנית המתאר המאושרת. כמו כן, יש קרקעות בבעלות יהודית ובבעלות הימנותא בע"מ של קק"ל בשטחים חקלאיים מחוץ לישוב וניתן על פי החלטת ממשלה להכיל אותם לתוך הישוב. בגלל ההתחרדות יש לחץ של המחירים כלפי מעלה וכן, ביקוש רב לבנייה חדשה.
בתחילת שנות ה-70 של המאה ה-20, רחל ענבר שהייתה ממייסדי "גוש אמונים", עמדה בראש קבוצה שפעלה באזור נבי סמואל במטרה לרכוש אדמות מערבים (כבר ב-1968 עברה לגור בסביבה, בבית ששכרה בבית חנינא). הקבוצה קיבלה סיוע כספי מח"כ יגאל הורביץ (שהיה איש עסקים אמיד והחזיק במחלבות טנא נגה, לימים כיהן כשר האוצר). לטענת הקבוצה הם רכשו 300 דונם ממתווכים ערבים. העסקאות האלה התגלו בסופו של דבר כמעשי מרמה. המתווכים מכרו אדמות שלא היו שייכות להם, לעיתים אותן אדמות נמכרו לאנשים שונים. בנוסף לכך, מדיניות הממשלה באותה עת הייתה לאסור על אנשים פרטיים לרכוש אדמות מעבר לקו הירוק.

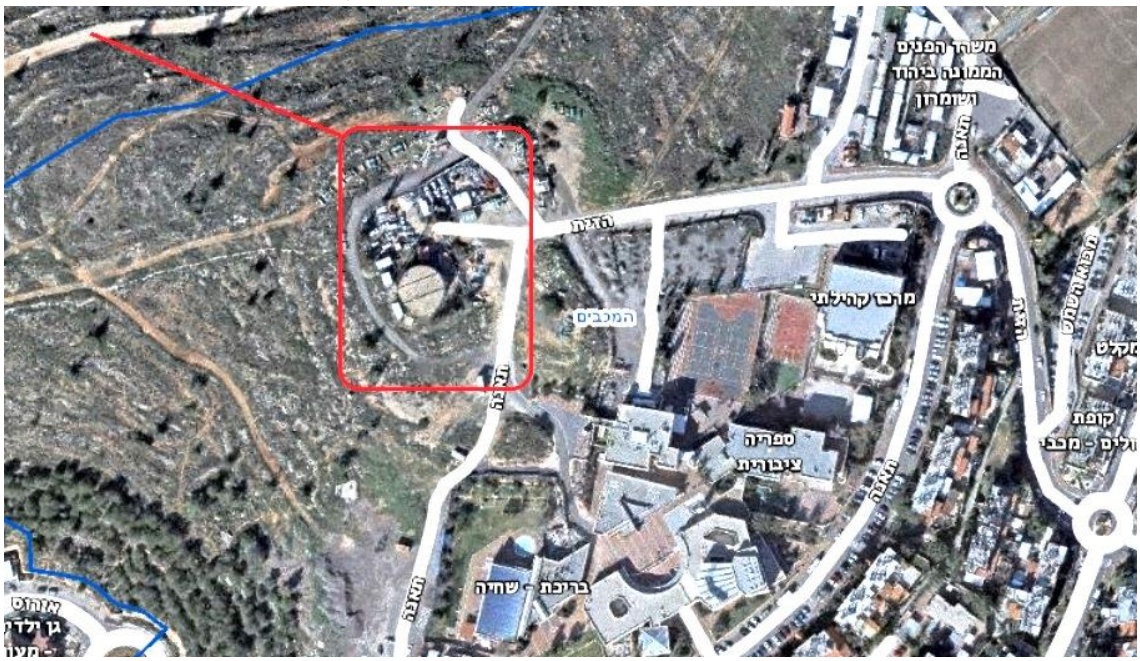
בשנת 1977, ארגנה רחל ענבר גרעין של עולים מברית המועצות וישראלים ותיקים להתיישבות במחנה גבעון, מחנה צבא ירדני מדרום למיקום הנוכחי של גבעת זאב. הגרעין השתלב במערך הגרעינים של גוש אמונים וניסה להיאחז במקום בלא אישור מהממשלה. העלייה הראשונה למקום התבצעה מיד לאחר עליית מנחם בגין לשלטון בקיץ 1977. ב-14 באוקטובר 1979 החליטה הממשלה על הקמת התנחלות בגבעת התול"ר על 150 דונם שהוכרזו כאדמות מדינה, אך ההחלטה לא בוצעה וגרעין המתיישבים עלה על הקרקע ללא אישור בספטמבר 1980. המתיישבים התפנו מרצונם, לאחר שקיבלו הבטחה בכתב מסגן שר הביטחון, מרדכי ציפורי, שהשטח אכן יועמד לרשותם. ארבעה חודשים אחר כך, לאחר שהשטח עדיין לא הועמד לרשותם, עלו שוב על הקרקע ללא אישור. בדצמבר 1980 הוחלט לקרוא ליישוב באופן רשמי "גבעת זאב" (ולא "קריית גבעון" כפי שנקבע בתחילה). בינואר 1981 התפנו שוב המתיישבים מרצונם, הפעם לאחר שנפגשו עם ראש הממשלה מנחם בגין וקיבלו הבטחה שהשטח המאושר ליישוב יגדל. ב-25 ביוני 1981, הונחה אבן הפינה ליישוב. בשנת 1983 החלה הבנייה במקום ובסוף 1986 התגוררו במקום כ-4,000 תושבים.

הקרקע נשוא השומה נמצאת בחלק הצפוני של הישוב, צפונית למרכז הישוב ולמשרדי המועצה, ליד הרחובות הזית והתאנה, מערבית לפרויקט בנייה חדש של רחוב תדהר. בשיא הגובה של הקרקע נמצא שטח מגודר הכולל בריכת מים ואנטנות סלולאריות. שטח זה מוחזק על ידי המועצה המקומית גבעת זאב - שמקבלת דמי שכירות עבור האנטנות. על פי תיאור של השמאי רפאל מרסיאנו, הקרקע הייתה בשנת 1982 ריקה ופנויה, אדמה הררית טרשית על ראש גבעה, צורת החלקה כאות T.

תרשים הסביבה מאתר החברה למיפוי ישראל בע"מ :



תצלום אוויר של אזור הנכס מאתר החברה למיפוי ישראל בע"מ :



10. <u>המצב המשפטי:</u>

להלן פירוט השטחים (החלק שהופקע, החלק שהוקנה לממונה והחלק שנותר לבעלים), כפי שנקבע בפסקי הדין:

א. ע"א (י-ם) 21835-06-11 היועץ המשפטי לממשלה נ' ד"ר יאלי הרן (פורסם בנבו, ניתן ביום 28.7.2013) - נקבע בפסקאות 59 ו-63 של פסק הדין, כי חלקה 18 בגוש 26, שהינה בגודל 31.873 דונם, נתונה לניהולו של הממונה על הרכוש הנטוש (לאור העובדה שהממונה נרשם כבעלים של חלקה 18 בלוח הזכויות הלא סופי) (יצוין, כי אין בכך שינוי בבעלות).

ב. ע"א 6684/13 ד"ר יאלי הרן נ' מדינת ישראל – היועץ המשפטי לממשלה (פורסם בנבו, ניתן ביום 6.7.14) (בגין הערעור בסעיף א' לעיל) - נקבע בפסקאות ט"ז ו-כ"ה כי החלקים בחלקות 27, 44 ו-47, המצויים בבעלות מזמיני השומה, אינם רכוש ממשלתי.

ג. ע"א 21835-06-11 מדינת ישראל נ' הרן וע"א 23308-06-11 המועצה המקומית גבעת זאב נ' הרן ואח' (ניתן ביום 1.4.15) - נקבע בפסקאות 53 ו-54 של פסק הדין כי - 4.8 דונם (חלקים מחלקות 27, 44 ו-47 לפי לוח הזכויות הלא סופי) הופקעו, ועליהם מצויים הבריכה ומתקניה (בשטח המגודר) ודרך הגישה.

ד. רע"א 3220/15 ד"ר יאלי הרן נ' מדינת ישראל – היועץ המשפטי לממשלה (פורסם בנבו, ניתן ביום 9.12.15) (בגין הערעור בסעיף ג' לעיל) - התקבל פסק הדין הנ"ל לגבי ההפקעה.

לסיכום, עולה מפסקי הדין הנ"ל, כי המקרקעין הרלבנטיים בשטח של 44.837 דונם, הנמצאים בלב הישוב גבעת זאב דהיום והרשומים בטאבו רמאללה, ספר 1 ביתוניה, דף 9, מתחלקים ל-3: החלק המצוי בניהול הממונה (31.873 דונם), החלק שהופקע - בריכת מים ומתקניה (3.411 דונם) ויתרת השטח של הבעלים (9.553 דונם). מתוכם 6.9 דונם הם השטח נשוא השומה.

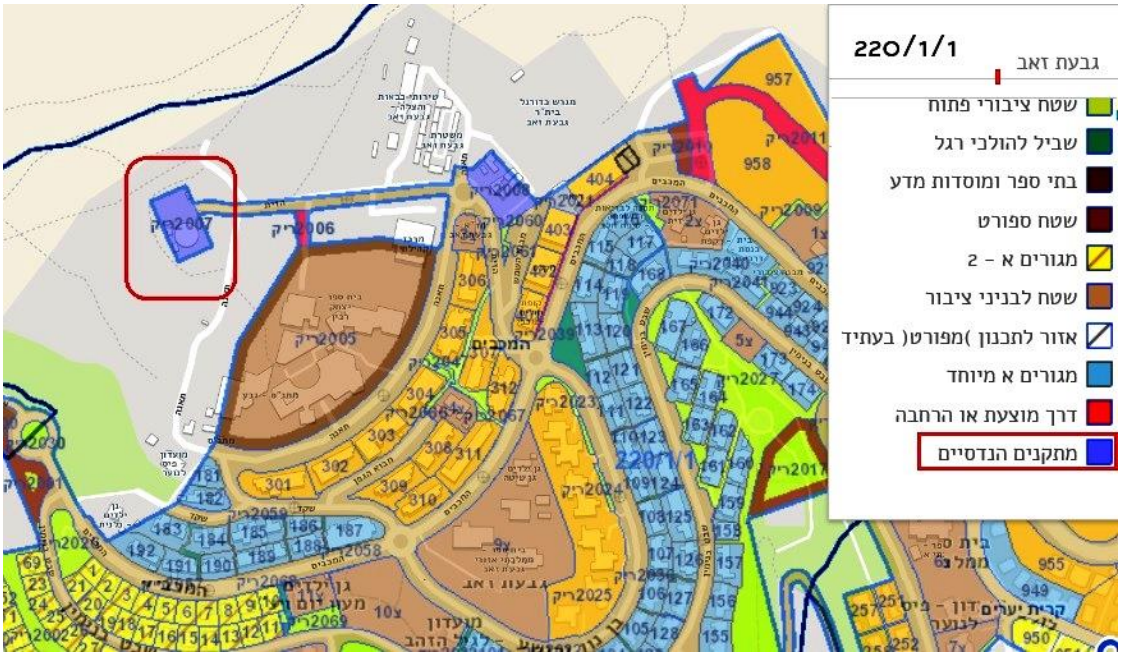
11. <u>המצב התכנוני :</u>

11.1 תכנית מנדטורית RJ5 - אושרה למתן תוקף 16.4.1942.
תכנית מתאר לאזור ירושלים בית לחם וחברון. יעוד הקרקע חקלאות. שימושים מותרים: מבני חקלאות, מתקנים לתשתיות מבנה מגורים/ציבור (בהסכמת הועדה המחוזית). שטח מגרש מינימלי 1,000 מ"ר. זכויות בניה – 150 מ"ר למגורים ב-2 קומות, 25 מ"ר מבנה עזר. המרחק בין הבתים לא יפחת מ-5 מ'.

11.2 מידע תכנוני שמסרה מזכירת הוועדה לתכנון ובנייה גבעת זאב גב' סוניה קאופמן: על הקרקע חלה תוכנית של מועצה מקומית גבעת זאב ת.ב.ע. 220/1/1. בסעיף 19 בתוכנית נכתב כי השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור ותחום בקו סגול מיועד להקמת מתקנים הנדסיים (בריכות מים, תחנות סניקה, מרכזיית טלפונים, מחסני המועצה וכד').

על פי מידע תכנוני שנמסר לי במחלקת ההנדסה של המועצה המקומית גבעת זאב, התוכנית החלה מסביב לשטח הצבוע אפור, דהיינו השטח שאינו חלק מבריכת המים, היא תוכנית RJ5 המייעדת את הקרקע לאזור חקלאי או קרקע לא מתוכננת.

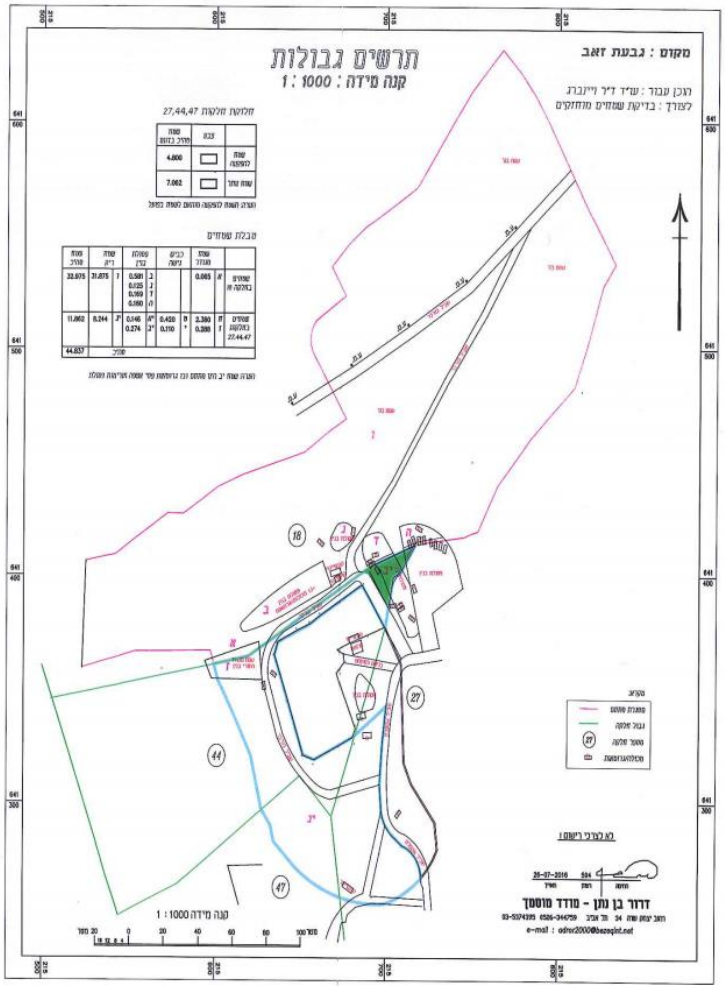
הוכנה תוכנית חדשה שטרם הופקדה. התוכנית מייעדת את השטח לשצ"פ וזאת, במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים המייעדת שטחים סמוכים באזור לבנייה למגורים.



11.3 **תכנית מפורטת 220/15 שינוי לתכנית מתאר אזורית מספר RJ5** - הוכנה אך לא קודמה.

11.4 תכנית אב לגבעת זאב צפון מרכז - הוכנה ע"י קולקר-קולקר-אפשטיין אדריכלים. התוכנית כוללת את השטח נשוא חוות דעתי בייעוד מגורים ומציינת כי הוא בתכנון מתקדם.

11.5 תשריט שערך המודד דרור בן נתן:



11.6 הבעלים מקדמים תכנית בשטח ה- 45 דונם הנ"ל מול המועצה המקומית.

12. <u>שיטות מקובלות להערכת שווי – המתודולוגיה באומדן הערכת שווי זו :</u>

קיימות שלוש שיטות עיקריות להערכת שווי שוק של נכסי מקרקעין :

<u>שיטת ההשוואה:</u> השיטה מבוססת על הערכת שווי שוק של נכס מקרקעין, על ידי השוואתו לעסקאות שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים, מצבם המשפטי, מצבם התכנוני ועוד. את ההשוואה צריך לעשות קרוב ככל שניתן מבחינת הזמן. כאשר אין נכסים כאלה בנמצא ניתן להשוות לנכסים אחרים ולעשות את ההתאמות הנדרשות.

<u>שיטת היוון ההכנסות:</u> בשיטה זו מדמים את הנכס לעץ הנותן פירות. שווי הנכס נקבע על ידי היוון ההכנסה המתקבלת או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת

מהנכס וכן, בתשומות העבודה שצריך להשקיע על מנת להשכיר את הנכס ולגבות את שכר הדירה.

<u>שיטת העלויות (השווי הפיזי):</u> שווי השוק של נכס לפי שיטה זו יוערך לפי העלות האלטרנטיבית להקמת נכס הדומה לנכס המוערך או אפילו העלות של הנכס עצמו. לפי שווי זה מעריכים את עלות הבנייה, עלות הקרקע, היזמות והמיסים החלים על הנכס. מעלות זו מפחיתים פחתים פיזיים ותכנוניים שנגרמו לנכס מאז נבנה ועד ליום ההערכה. הרציונל לשיטה זו הוא ההנחה שהיזם לא יבנה נכס שעלות הבנייה שלו גבוהה משווי השוק שלו.

<u>המתודולוגיה ששימשה באומדן הערכת שווי זו :</u>
מדובר במקרקעין שייעודם המנדטורי הוא חקלאי, אך נמצאים בתחומי המועצה המקומית גבעת זאב, בה אין שימושים חקלאיים. בשטחי יהודה ושומרון לא נדרש היטל השבחה. נדרש תשלום סמלי של היטל מבני ציבור של אחוזים בודדים משווי הקרקע. לפיכך, ההבדל בין קרקע בייעוד מנדטורי חקלאי לבין קרקע מתוכננת לבנייה מצטמצם. חישבתי את שווי הנכס לפי התמורה שתתקבל בעסקת קומבינציה עם חברת משה"ב בשיעור 35%, עם הפחתות והתאמות מתאימות. יתקבלו דירות מוכנות אשר יש אפשרות למכרן על ידי מזמין השומה.

13. <u>נכסי השוואה של קרקעות:</u>

13.1 עסקאות השוואה קרקעות בשכונת רמות :

שכונת רמות נמצאת מחוץ "לקווי 67" אך סופחה לירושלים ומשנת 1980 חל עליה "חוק ירושלים". השכונה קרובה לגבעת זאב ומתאפיינת באוכלוסייה דומה לזאת של גבעת זאב. היות וגבעת זאב גם היא מתוכננת להיות מסופחת בכל הסכם עתידי למדינת ישראל מצאתי את המחירים דומים. להלן עסקאות של מכירת/הערכת קרקע למגורים בשכונת רמות. כפי שנכתב בדו"ח, קרקעות בבעלות יהודית בתחום גבעת זאב אינן חקלאיות אלא חל עליהם ייעוד מנדטורי כחקלאיות, אך הן בוודאות לתכנון לבנייה.

א. הארי טרומן שכונת רמות: <u>נמכרה או הוערכה על ידי מיסוי מקרקעין ביום</u> 20.4.2016 קרקע שהוקצתה לעמותה של אנשי משטרה לצורך פרויקט למגורים. שטח של כ- 12.4 דונם במחיר 29,625,728 ₪ (ללא מע"מ).

ב. רמות הירוקה, קבוצת רכישה "מנוס": נמכרה במכרז של מנהל מקרקעי ישראל <u>בתחילת שנת 2014 קרקע למגורים במחיר של 54,888,136 ₪. מיועדת ל- 128</u> דירות. מחיר לדירה 428,000 ₪.

ג. יעקב אליעזר רמות (מקביל מדרום לטרומן) : הוקצתה לעמותת "נאות פרדס" של אנשי קבע בצה"ל קרקע להקמת 64 דירות מגורים. הקרקע הוקצתה ללא תמורה, אך משרד הביטחון הזמין אצלי הערכת שמאי לצורך דיווח העסקה למיסוי מקרקעין. הערכתי בדו"ח

מפורט מיום 11.10.2020 את הקרקע בשווי של 55,878,000 ₪ (שהם 873,000 ₪ קרקע לדירה).

13.2 עסקאות של קרקע מתוכננת ולא מתוכננת לשנת 2020 (המחירים הובאו לצורך האינפורמציה, היות ואינם משקפים קרקעות לבנייה רוויה כמו הנכס נשוא השומה):

א. גבעת זאב גוש 6373: נמכרה ביום 2.8.2020 קרקע בייעוד חקלאי. שטח של 100 מ"ר מתוך חלקה של 5,100 מ"ר. מחיר 195,000 ₪ (אקוויוולנטי ל- 1.95 מלש"ח לדונם בייעוד חקלאי).

13.3 עסקאות של קרקע מתוכננת ולא מתוכננת לשנת 2019 (המחירים הובאו לצורך האינפורמציה, היות ואינם משקפים קרקעות לבנייה רוויה כמו הנכס נשוא השומה):

א. גבעת זאב, גוש 63730 : נמכר ביום 30.1.2019 מגרש בשטח 100 מ"ר מתוך חלקה של 5,100 מ"ר. בייעוד חקלאי. מחיר 170,000 ₪ (משקף 1.7 מלש"ח לדונם).

ב. גבעת זאב, גוש 63730 (מגרש 1) : נמכרה ביום 5.3.2019 קרקע לא מתוכננת (חקלאי). שטח 200 מ"ר מתוך מגרש של 5,800 מ"ר. מחיר 390,000 (שהם 1.95 מלש"ח לדונם).

ג. גבעת זאב, גוש 63730 : נמכר ביום 12.6.2019 מגרש בשטח 100 מ"ר מתוך חלקה של 5,100 מ"ר. בייעוד חקלאי. מחיר 205,000 ₪ (שהם אקוויוולנטי ל- 2.05 מלש"ח לדונם).

13.4 עסקאות של קרקע מתוכננת ולא מתוכננת לשנת 2018 (המחירים הובאו לצורך האינפורמציה, היות ואינם משקפים קרקעות לבנייה רוויה כמו הנכס נשוא השומה):

א. גבעת זאב גוש 31412 (מגרש 48): נמכר ביום 24.7.2018 מגרש בשטח 529 מ"ר. בייעוד למגורים. כאשר מותר לבנות 94%. מחיר 1,800,000 ₪ (שהם 3,400 ₪ למ"ר).

ב. גבעת זאב גוש 31412 (מגרש 47): נמכר ביום 6.3.2018 מגרש בשטח 541 מ"ר. בייעוד למגורים. כאשר מותר לבנות 92%. מחיר 2,800,000 ₪ (שהם 5,175 ₪ למ"ר).

13.5 עסקאות של קרקע מתוכננת ולא מתוכננת לשנת 2017 (המחירים הובאו לצורך האינפורמציה, היות ואינם משקפים קרקעות לבנייה רוויה כמו הנכס נשוא השומה):

א. גבעת זאב, גוש 6373 (מגרש 4) : נמכר ביום 28.11.2017 מגרש בשטח 718 מ"ר. בייעוד למגורים. מחיר 2,700,000 ₪ (שהם 3,760 ₪ למ"ר).

14. עסקאות השוואה של דירות מגורים :

א. התאנה 20 דירה 2 : נמכרה בפברואר 2021 דירה בת 5 חדרים, **שטח ארנונה 133 מ"ר שטח רשום 119 מ"ר, שנת בנייה 1989, מחיר 2,500,000 ₪.**

ב. גבעת זאב 1 דירה 1 (טרם אוכלסה): נמכרה בדצמבר 2021 דירה בת 4 חדרים, שטח ברוטו/נטו 137 מ"ר, שנת בנייה (מיועדת) 2023. קומה 3 מתוך 9. **בבניין 28 דירות מחיר 2,698,450 ₪.**

ג. פרחי הבר 17 דירה 3 (טרם אוכלסה): נמכרה בפברואר 2021 דירה בת 4 חדרים, שטח ברוטו/נטו 125 מ"ר, חצר 140 מ"ר, שנת אכלוס מיועדת 2023. קומה 1 מתוך 10. בבניין 35 דירות. מחיר 2,540,000 ₪.

15. גורמים ושיקולים :

א. **מצב משפטי:** לתיאור מצבם הרישומי של הקרקעות הסתמכתי על פסקי הדין שניתנו בנדון כמפורט בסעיף מצב משפטי. כמו כן, על שומת מר רפאל מרסיאנו מטעם המנהל האזרחי.

ב. **מצב תכנוני:** הקרקע במצבה ללא תכנון. צפוי שתתוכנן לבנייה רוויה צפופה כמקובל באזור בו נבנו ונמצאים בבנייה מגדלי מגורים.

ג. **נגישות לקרקע:** הקרקע נמצאת בשכונה המתוכננת "מתחם הרכס" במיקום נגיש ביותר, לא רחוק ממשרדי המועצה המקומית גבעת זאב ובמקום קרוב למרכז הספורט, מרכז כיבוי אש ומד"א ומתקנים ציבוריים אחרים. לקרקע מוביל כביש סלול והגישה קלה ונוחה ברכב פרטי.

ד. **היטל השבחה:** בשטחי יהודה ושומרון ובכלל זה גבעת זאב, לא חל היטל השבחה. חלים אגרות בנייה וכן, אגרה חד פעמית לכל נכס חדש "אגרת מבני ציבור". נושא זה מצמצם את הפער בין שווי של קרקע לא מתוכננת לבין שווי קרקע בייעוד למגורים.

ה. קרקעות חקלאיות בגבעת זאב שהופשרו לבנייה : באופן כללי ניתן לומר שכל הישוב גבעת זאב שבעת הקמתו בשנת 1982 היה בייעוד חקלאי/שטח פתוח עבר תהליכי הפשרה לבנייה. להלן דוגמאות :

1.נווה מנחם : השכונה נמצאת ממזרח לישוב הראשי וממזרח לכביש 436. השכונה הייתה שטח חקלאי/נוף פתוח. הופשרה בעשרים השנים האחרונות לבנייה ואוכלסה במאות דירות בבנייה רוויה ונכסים מסחריים.
2. שכונת אגן אילות : נמצאת בחלק הצפון מערבי של הישוב בוואדי דרומית לכביש 433. היתה בייעוד חקלאי. התכנון החל בשנות התשעים. כיום השכונה מאוכלסת במאות דירות בבנייה רוויה ועסקים.

3. שכונת רמת גבעת זאב : ביזמת איש העסקים קאס. נבנתה בשנים האחרונות שכונה יוקרתית ממערב לישוב בשטח הררי טרשי קשה. השכונה מאוכלסת במאות דירות בבנייה רוויה, ועסקים והבנייה בה ממשיכה.
4. שכונת משה"ב : נמצאת קרוב לנכס נשוא השומה. היתה שטח חקלאי טרשי. אוכלסה בעשר השנים האחרונות והבנייה בה נמשכת. השכונה בבנייה רוויה.

ו. עסקאות קומבינציה :
אין בידיי חוזים של עסקאות קומבינציה. נמסר לי על ידי בועז קהתי שהוא ומשפחתו ממייסדיי הישוב ובבעלותם קרקעות רבות. כי אחיו אהוד בונה בשכונת משה"ב הסמוכה לנכס על פי עסקת קומבינציה שחתם מול משה"ב לפני כ 7 שנים. הבנייה בעיצומה. על הקרקע נבנים 580 דירות כאשר אהוד קהתי מקבל 140 דירות. יש לקחת בחשבון כי בגבעת זאב ושטחי יהודה ושומרון לא קיים היטל השבחה ובעת ההיתר משלם היזם כ- 5% משווי הקרקע אגרת מבני ציבור. הדירות שמקבל קהתי המע"מ ומס השבח ישולם על ידו בעת המכירה. כך, שהעסקה משקפת קומבינציה של כ- 29% עד 30%. נמסר לי כי על קרקעות נוספות של משפחת קהתי הם מתכוונים לחתום על קומבינציה בשיעור 35%.

משרד עו"ד וינברג פנה למספר קבלנים לקבלת תשובות לגבי עסקאות קומבינציה בגבעת זאב :
א. סיני בניה יזמות ופיתוח (קבלן מגבעת זאב) – דיבר על 35-40%
ב. מיכה סקרה בנין והנדסה (יזם ירושלמי שעובד בגבעת זאב) – דיבר על 40%

ז. ישיבות אחרונות עם גורמים רשמיים :
ביום 25.5.21 התקיימה ישיבה בין ד"ר גיא וינברג, עו"ד, לבין מהנדס המועצה המקומית גבעת זאב אריה פאר. סוכמה פרוצדורת קידום התכנון וההתאמות הנדרשות בתוכנית הנ"ל. בהתאם לכך, עובד אדריכל מטעם הבעלים על התכנון המעודכן שאמור לכלול יותר שטח בניה (מגורים, מסחר ותעסוקה). ביום 3.6.21 התקימה שיחת טלפון של משרד עו"ד וינברג עם הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש במסגרתה סוכם כי יוצג לו התכנון הנ"ל לצורך קידום הנושא. האדריכל מטעם הבעלים מקדם את התכנון מול המועצה המקומית.

16. תחשיב שווי הקרקע :

16.1 תחשיב לפי עסקאות קומבינציה : מעסקאות ההשוואה עם התאמה למיקום המרכזי של הנכס סמוך לכניסה לישוב הערכתי שווי דירה גמורה בסכום של 2,600,000 ₪

הנחתי שהתכנית תאושר בהתאמות שונות בתוך 4 שנים. הנחה זאת מתבססת על עוצמת הפיתוח באזור הנכס נשוא השומה. ניתן מביקור בנכס לראות שמוקמים מגדלי מגורים רבים מאוד באזור הנכס נשוא השומה ובקצב מהיר מאוד. הנחתי שיחתם חוזה קומבינציה מול משה"ב לפי 35%. הנחתי שצפיפות הבנייה תהיה כ- 14 יחידות לדונם (דונם לפני הפקעה לצרכי ציבור של 40%). זאת, בהתבסס על התכנית שהוגשה כאמור בסעיף 11.6.

סה"כ השטח המוערך 6.9 דונם. חישבתי לפי 97 דירות וחברת משה"ב תמסור לבעלים לפי 35% סה"כ כ- 34 דירות בשווי כולל לפי 2.6 מלש"ח לדירה סה"כ כ- 88.4 מלש"ח (בסכום זה גילמתי את שטחי המסחר ותעסוקה שיבנו וכן, דירות גן ודירות פנטהאוז יקרות יותר).

מסכום זה יש להפחית מע"מ 17% סה"כ 75.6 מלש"ח.

מסכום זה יש להפחית 5% אגרת מבני ציבור. סה"כ כ- 3.8 מלש"ח. שווי הקרקע לאחר אגרת מבני ציבור כ- 71.8 מלש"ח. מקדם הפחתה בגין תמורה בקומבינציה 15% סה"כ 61 מלש"ח. נתתי הפחתה של 5% בגין דחייה לשנה למשך 4 שנים עד לאישור התוכנית לפי הציפייה מקדם הפחתה 82.3. סה"כ 50.2 מלש"ח. קיזוז בנ"מ 5% סה"כ 47.7 מלש"ח.

נושא מס שבח אינם בתחום מומחיותי ויש לקבל חוות דעת עורך דין.

16.2. תחשיב לפי גישת החילוץ (לאינפורמציה בלבד היות ולפי התקינה השמאית אין לערוך שקלול בין השיטות) :
שווי דירה גמורה בגודל כ- 140 מ"ר ברוטו הוא כ- 2.6 מלש"ח. בקיזוז מע"מ 17% היתרה 2,220,000 ₪. עלות בנייה של כ- 8,000 ₪ למ"ר (כולל הוצאות פיתוח) X 140 מ"ר ועוד שטחים משותפים של הבניין סה"כ כ- 160 מ"ר. סה"כ 1,280,000 ₪. סה"כ היתרה לקרקע 942,000 ₪. אגרת מבנה ציבור 5% כ- 47,000 ₪ ליחידה. סה"כ היתרה לקרקע 895,000 ₪. דחייה לארבע שנים בשיעור של 5% לשנה סה"כ שווי להיום 736,000 ₪ קרקע לדירה. סה"כ חושב בדו"ח שצפויות להיבנות 97 יח"ד 736,000X ₪ סה"כ כ- 71.4 מלש"ח.

השווים הנקובים לעיל היו מתקבלים באם היה מדובר על נכס בתנאי שוק "רגילים / סטנדרטיים". ברם, הואיל ומדובר על קרקע ביהודה ושומרון, כאשר קיימת אי וודאות הן בצד הפוליטי - מדיני והן ההתנהלות התכנונית שונה מאשר זאת המוכרת בתחומי "הקו הירוק", ראוי לנקוט משנה זהירות ולהוסיף מקדמי אי וודאות ולהעריך כי שוק הקונים הפוטנציאליים המאופיינים "כאוהבי סיכון" הם הפוטנציאל לרכישת שטחים בעלי אופי ספקולטיבי.
בהתאם לכל האמור לעיל ראוי לקבוע תוספת של 50% בגין המרכיב הספקולטיבי על מרכיבי תחשיבי השווי כדלקמן :

זמן לאישור תב"ע - במקור (תנאי שוק סבירים) נקבע 4 שנים, בתוספת 50% יקבע 6 שנים.
מרכיב דחיה (מחיר הכסף) - במקור (תנאי שוק סבירים) נקבע 5% לשנה, בתוספת 50% יקבע 7.5% לשנה.

התוצאה שתתקבל תשקף סכום סביר של הנכס כנכס ספקולטיבי, כאשר נשקלו הסיכויים מול הסיכונים. להלן התחשיב:

סכום של התמורה הצפויה בעסקת קומבינציה עתידית (לאחר ניכוי מע"מ)		75.6	מ' ₪
הפחתה של אגרת ציבור -	5%	-3.8	מ' ₪
		71.8	מ' ₪
מקדם המרה מעסקת קומבינציה לקרקע (מקדם תמורה - 15%)		61	מ' ₪
ב.נ.מ.-	5%	-3.05	מ' ₪
		57.95	מ' ₪
מקדם דחיה:			
N	6 שנים		X
I	7.50% "מחיר" "הכסף		
מקדם ערך נוכחי		0.648	
שווי הנכס במעוגל		37.6	מ' ₪

17. <u>הערכה :</u>

השטח נשוא השומה דונם נכון ליום 31.12.2021 מוערך על ידי בסכום של :

37,600,000 ₪ (שלושים ושבעה מיליון ושש מאות אלף ש"ח), ללא מע"מ

18. <u>בדיקות רגישות:</u>

א. להארכת תקופת הדחייה עד לאישור התכנית:
דחייה לשמונה שנים לפי 7.5% לשנה מקדם 0.56: 32,500,000 ₪

ב. להקטנת הצפיפות המשוערת:
בהנחה שהצפיפות המשוערת תקטן ב- 10% ל- 87 דירות, עם דחיה לשש שנים לפי 7.5% לשנה (מקדם 0.648): 33,600,000 ₪

19. <u>הצהרה</u>

חוות דעת זו נערכה עפ"י תקן 17.1 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

ההערכה בוצעה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1965, ועל פי הכללים המקצועיים של מועצת שמאי מקרקעין.

20. שומות קודמות שביצעתי לקרקע נשוא השומה :

31.12.2020 הקרקע הוערכה בסכום של 23,900,000 ₪

21. הסבר לעליית השווי ביחס לדו"ח ל 31.12.2020 :
שווי המקרקעין עלה ב- 57% כתוצאה מהתייקרות הדירות באזור הנכס נשוא השומה (מ- 2,500,000 ₪ ל- 2,600,000 ₪), הגדלת התכנון (מ- 62 דירות בצירוף מסחר ותעסוקה ל- 97 דירות בצירוף מסחר ותעסוקה) והגדלת השטח נשוא השמאות (מ- 6.7 דונם ל- 6.9 דונם) לאור הקטנת השטח שהופקע.

הערה : על מכירת הקרקע צפוי לחול מס שבח ומע"מ. יש לפנות לעורך דין על מנת לעשות תחשיב לגובה מס השבח הצפוי. המע"מ אינו נכלל בתחשיב. על מכירת הקרקע ליום השומה לא צפוי לחול **היטל השבחה** היות ואין כרגע היטל השבחה בשטחי יהודה ושומרון .

הנני להצהיר כי אין לי כל חלק או עניין בנכס, וכי הערכה זו הוכנה לפי מיטב ניסיוני והידע המקצועי שלי.

ולראיה באתי על החתום,
אבנר גרון
שמאי מקרקעין
רישיון מספר 838



SAMUEL PENN B.Sc.C.E.& CO.
REAL-ESTATE APPRAISAL, TOWN PLANNING
R.E MANAGEMENT, ENGINEERING
SAMUEL PENN - BSc.C.E ENGINEER & REAL ESTATE APPRAISER

אינג' שמואל פן ושות'
שמאות מקרקעין, תכנון ערים,
ניהול מקרקעין, הנדסה
אינג' שמואל פן - מהנדס ושמאי מקרקעין

תאריך: 22 / 09 / 20

לכבוד

<u>מ.ו. השקעות בע"מ ("**החברה**")</u>

א.ג.נ.,

<u>הנדון: הסכמה להכללת הערכות השווי בקשר עם (1) בניין מגורים ומסחר ברחוב נחמני; (2) בניין מגורים ברחוב מז"אה; (3) זכות בעלות במקרקעין רחוב הושע 23-21, בני ברק ו-(4) מגרשים בייעוד מגורים, תעסוקה ומסחר בדרום תל השומר, רמת גן.</u>

הנני מסכים בזאת כי הערכות השווי האמורות מהימים 10 בפברואר 2022, 07 בפברואר 2022, 01 בפברואר 2022 ו-14 במרץ 2022 (המועד הקובע לכל הערכות השווי הוא 31 בדצמבר 2021) ייכללו, לרבות בדרך של הפניה להערכות השווי האמורות, בטיוטת תשקיף להשלמה ותשקיף מדף של החברה המיועדים להתפרסם ("**טיוטת התשקיף**") ובדוחות הצעת מדף שתפרסם החברה מכוח תשקיף המדף. אני מסכים כי מכתבי זה ייכלל בטיוטת התשקיף.

בברכה,

אינג' שמואל פן

מהנדס ושמאי מקרקעין

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

SAMUEL PENN B.Sc.C.E.& CO.
REAL-ESTATE APPRAISAL, TOWN PLANNING
R.E MANAGEMENT, ENGINEERING
SAMUEL PENN - BSc.C.E ENGINEER & REAL ESTATE APPRAISER

אינג' שמואל פן ושות'
שמאות מקרקעין, תכנון ערים,
ניהול מקרקעין, הנדסה
אינג' שמואל פן - מהנדס ושמאי מקרקעין

שומת מקרקעין מקיפה
בניין מגורים ומסחר
רחוב נחמני 64 פינת דרך בגין 27 תל אביב - יפו
גוש שומה 6941 חלקה 118

ינואר 2022

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

10 בפברואר 2021
מספרנו: 100029

לכבוד

מ.ו. השקעות בע״מ

שומת מקרקעין מקיפה – בניין מגורים ומסחר
רחוב נחמני 64 פינת דרך בגין 27, תל אביב - יפו
גוש שומה 6941 חלקה 118

1. זהות מזמין השומה ומטרת השומה

התבקשתי על ידי ד״ר גיא וינברג, עו״ד, בשם ד״ר וינברג משה, גברת וינברג נילי, מ.ו. השקעות בע״מ ומ.ע.ג.ן.- יעוץ וניהול נכסים בע״מ, הבעלים של הנכס הנדון, להעריך את שווי זכויות הבעלות בנכס הנדון (להלן: ״הבעלים״ ו/או ״מזמין חוות הדעת״), המהווה יחידות מסחר ומגורים במבנה לשימור הכולל קומת קרקע למסחר וקומות עיליות למגורים. הכל כמפורט להלן:

בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת, הנכס מוגדר כנדל״ן להשקעה, נכס מניב, ע״פ כללי דיווח כספי בינלאומי (IFRS), תקן חשבונאות בינלאומי IAS 40, IFRS 13. התקנים הללו הינם חלק מאסופה של תקנים חשבונאיים המהווים קווים מנחים למדידת שווי הוגן של נכסים לצרכים חשבונאיים במסגרת יישום כללים חשבונאיים בינלאומיים.

שווי הזכויות בנכס הוערכו ע״פ אומדן שווי שוק אשר אמור לבטא את התמורה הסבירה להתקבל במקרה של מכירת זכויות בנכס הנדון ממוכר ברצון לקונה ברצון, בתנאי השוק הקיימים כיום, כאשר הנכס פנוי וחופשי מכל חזקה ונקי מכל חוב, שעבוד וזכויות צד ג׳.

שווי שוק ע״פ תקן IVS1 (Market Value Basis Of Valuation) הינו כדלקמן: ״הסכום המוערך שבו ניתן להחליף נכס במועד הקובע להערכה בעסקה בין קונה מרצון למוכר מרצון שאינם קשורים, לאחר שיווק מתאים, כאשר שני הצדדים פועלים בצורה מושכלת, זהירה, וללא כפיה״

״The estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and willing seller in an arm׳s-length

רח׳ מהר״ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX:
e-mail: spenn@netvision.net.il

transaction after marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion".

הגדרת שווי שוק לפי תקן פיננסי בינלאומי IFRS 13 – "מחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או מחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה".

"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 (an exit price)".

חוות הדעת נערכה ע"פ תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), ע"פ הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי המקרקעין.

חוות הדעת נועדה למטרה לשמה הוזמנה בלבד, קרי לצורך קביעת אומדן שווי שוק של הנכס והכל בהתאם לנתונים אשר הוצגו בפניי. כל שימוש אחר בחוות הדעת והצגתה לכל גורם אחר חייבת באישור בכתב של החתום מטה.

אין להסתמך על חוות דעת זו אלא למטרה לשמה הוזמנה וע"י הגורם עבורו יועדה בלבד.

לא קיימות התניות לגבי שכר הטרחה עבור חוות דעת זו.

לא קיימים יחסי תלות בין הח"מ לבין מזמין חוות הדעת.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

<u>תמצית פרטי השכלה וניסיון מקצועי</u>

שם המומחה: אינג׳ שמואל פן.

השכלה: שמאי מקרקעין (משנת 1962) רשום בפנקס השמאים, מהנדס בניין משנת 1955.

מספר רישיון: 55

מקום עבודה: משרד אינג׳ שמואל פן ושות׳- שמאות מקרקעין, בניין ערים, ניהול מקרקעין, הנדסה.

המשרד מציע שירותי שמאות מקרקעין ויעוץ בתחום הנדל״ן.

פירוט חלק מהניסיון המקצועי של הח״מ:

- מהנדס עיריות הרצליה ובת-ים: כיהנתי במשך כעשר שנים.
- מהנדס הועדה המקומית ומהנדס העיר ת״א-יפו: כיהנתי במשך כעשר שנים.
- שמאי מקרקעין ויועץ עבור עיריות: ת״א-יפו, חולון, ראשון לציון, הרצליה, רמלה, רחובות: משמש כיום.
- חבר מועצת שמאי מקרקעין (מינוי שר המשפטים) - עד שנת 2001.
- יו״ר לשכת שמאי המקרקעין: בין השנים 1997-2001.
- בעל משרד פרטי לשמאות מקרקעין.

נתבקשתי לחוות דעתי בנוגע לשווי שוק של הנכס הנדון.

לא בוצעו הפחתות למיסוי והוצאות מימוש. השומה מתייחסת לערכים כולל מע״מ חלקי. ראה התייחסות בתחשיב.

2. <u>הסכמות והצהרות</u>

- הנני נותן בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תיכלל במסגרת הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שמסתיימת ביום 31.12.2021. כמו כן הנני נותן בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.
- הנני מצהיר כי חוות הדעת נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעותיי המקצועיות וכי אין לי עניין אישי בנכס שבנדון ו/או בבעליו.

רח׳ מהר״ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

3. <u>המועד הקובע</u>

המועד הקובע לשומה הינו 31.12.2021.

צוין בפניי כי <u>לא</u> חלו שינויים ראויים לציון בנכס, בתקופה שבין המועד הקובע לבין תאריך עריכת השומה, אשר עלולים להשפיע על שוויו.

4. <u>מועד הביקור בנכס וזהות המבקר</u>

ביקור בנכס נערך ביום 14.01.2022 ע"י איל רהב, שמאי מקרקעין.

הנכס הוצג ע"י שוכרים שונים.

5. <u>פרטי זיהוי הנכס</u>

הנכס מהווה חלק מבניין לשימור הבנוי על חלקה 118 בגוש 6941 רחוב נחמני 64 פינת דרך בגין 27, תל אביב.

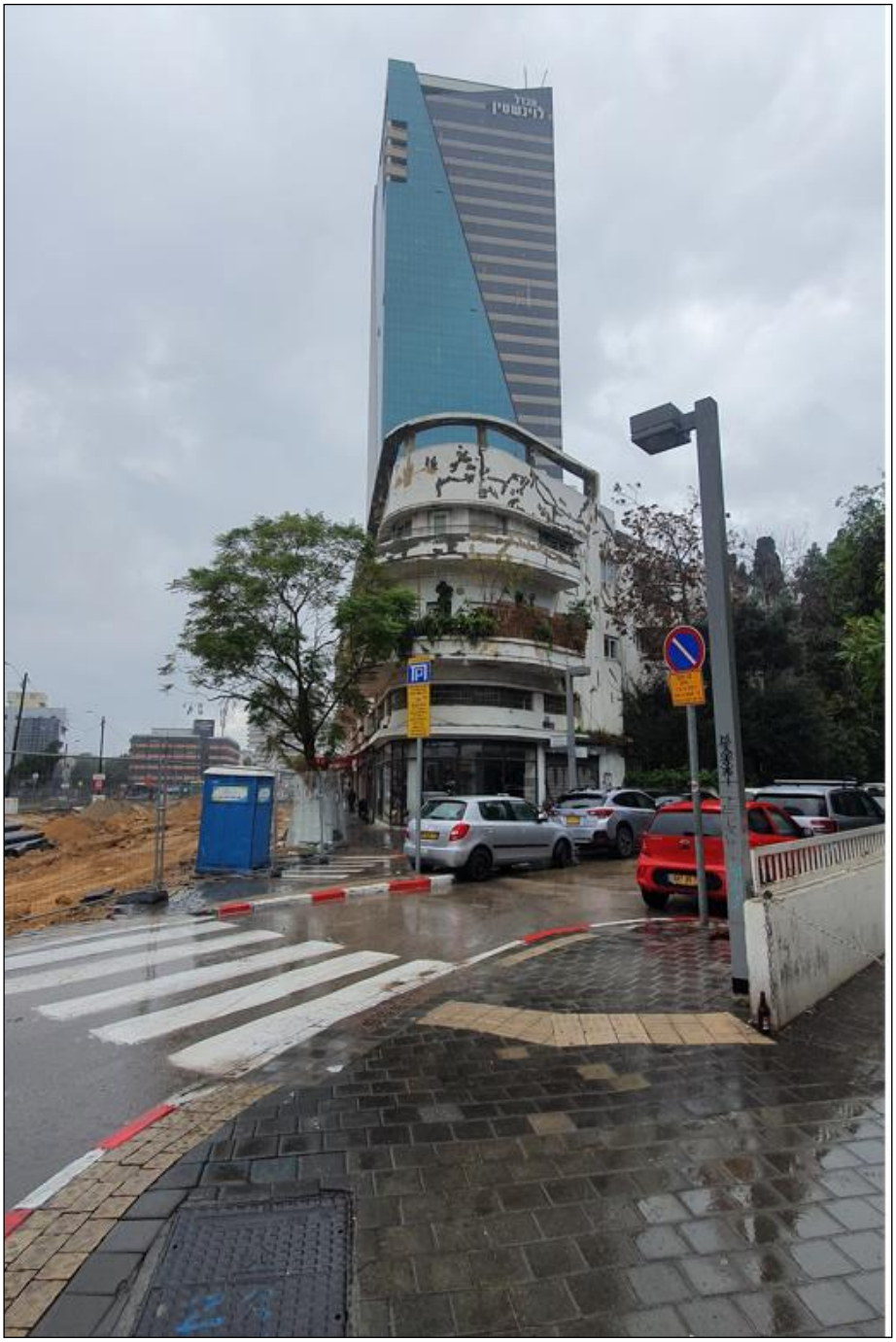
גוש שומה:	6941
חלקה:	118
שטח חלקה רשום[1]:	979 מ"ר.
תיאור הנכס:	בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומרתף המשמש לאחסנה. הקומות העיליות מחולקות בין 2 אגפים: אגף צפון-מזרחי ואגף דרום-מערבי. המבנה מוגדר כמבנה לשימור בדרגה מחמירה.
שטח בנוי:	כ- 1,500 מ"ר.

כתובת: רחוב נחמני 64 פינת דרך מנחם בגין 27, תל אביב.

[1] לפני הפקעה. על החלקה רשומה הערת אזהרה בדבר הפקעה ע"פ סעיפים 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה. ע"פ הודעה בדבר רכישת קרקעות לצרכי ציבור על החלקה מתוכננת רכישה של 143 מ"ר לצורך שימוש לתשתיות ציבור אשר מוקמות ע"י נת"ע – נתיבי תחבורה עירוניים.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

6. <u>תמונות חזית הנכס</u>



רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

7. <u>תיאור הסביבה</u>

סביבת הנכס הנדון מהווה אזור מגורים ומסחר ממוקם במרכז העיר ת״א. הנכס ממוקם על הגבול שבין שכונת לב תל אביב לשכונת הרכבת.

הנכס ממוקם בסמיכות למוקדי מסחר ותעסוקה ראשיים רבים, כגון:

שד׳ רוטשילד ממערב, מתחם שרונה והבימה מצפון, מתחם התחנה המרכזית מדרום, היכל מנורה ודרך מנחם בגין ממזרח.

רחוב נחמני הינו רחוב חד סטרי, המשתרע ממזרח - במפגש עם דרך מנחם בגין, למערב – במפגש עם רחוב יבנה, המהווה את מוצאו. החנייה ברחוב משני צידי הכביש בסימון כחול-לבן מוגבלת בשעות וחינם לבעלי תו אזורי. במקום קיימת מצוקת חנייה.

דרך מנחם בגין מהווה ציר תנועה ראשי הכולל בעיקר מבני מסחר ומשרדים.

הנכס כאמור גובל בדרך בגין ורחוב נחמני.

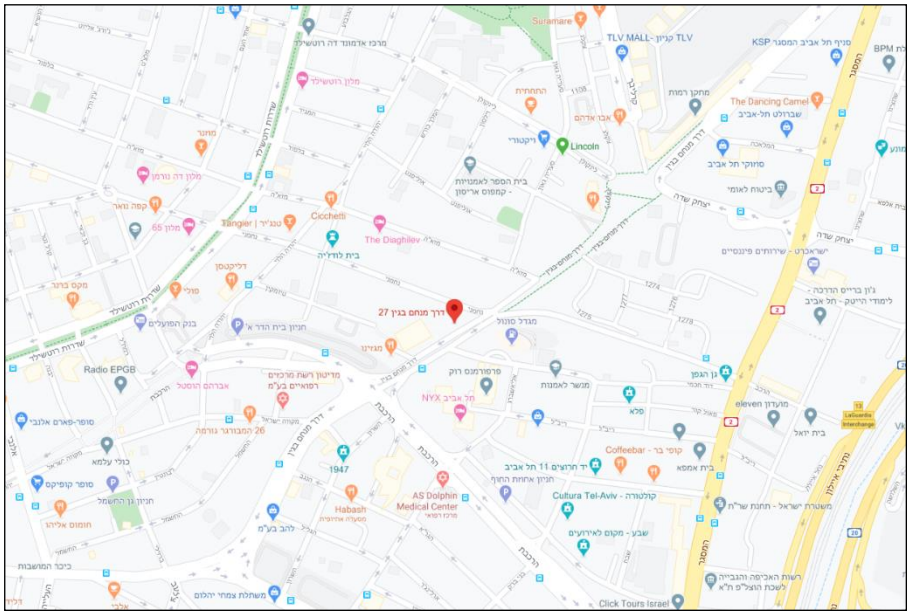
הנכס ניצב על חלקה 6941/118, ששטחה הרשום[2] הינו 979 מ״ר.

לחלקה צורה א-רגולארית, חזיתה הדרום-מזרחית פונה לדרך בגין וחזיתה הצפון-מזרחית פונה לרחוב נחמני.

בסביבה פיתוח עירוני ותשתיות מלאים. בסמוך לנכס מבוצעות עבודות בנייה לטובת הרכבת הקלה העתידית לצורך הקמת תחנת ״קרליבך״ המהווה אחת מעשר תחנות תת קרקעיות לאורך הקו האדום של הרכבת הקלה במטרופולין תל-אביב. ע״פ נתונים שפורסמו ברשת, התחנה צפויה לפעול בסוף שנת 2022/תחילת שנת 2023.

[2] ראה בפרק 10 המצב המשפטי כי המקרקעין אינם מוסדרים, אי לכך הרישום בגינו ״מהווה ראיה לכאורה לתוכנו״.

מפת סביבת הנכס:



תשריט סביבת החלקה מתוך אתר הפורטל הגאוגרפי של עיריית תל אביב-יפו:



רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX:
e-mail: spenn@netvision.net.il

גבולות החלקה כדלקמן:

מצפון מערב - רחוב נחמני, מבני מגורים ישנים בני 2-3 קומות מעל קומת קרקע למגורים.

מדרום מזרח- מגדל סונול, מתחם מבני משרדים ותחנת דלק.

מדרום מערב - דרך בגין, מבנה ישן הכולל מסחר ומשרדים ומגדל משרדים, מגדל לוינשטיין.

מצפון מזרח - דרך בגין, מבנה ישן הכולל 2 קומות מגורים מעל קומת קרקע למסחר.

8. <u>תיאור הנכס</u>

הנכס הנדון מהווה, כאמור, בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, הנמצא ברחוב נחמני 64 פינת דרך מנחם בגין 27, בעיר תל אביב-יפו.

המבנה אשר תוכנן במקור ע"י האדריכל יוסף כשדן, נבנה יחד עם המבנה בנחמני 62 הסמוך לו, הוקם בשנת 1936 כמבנה מגורים ומסחר וכונה "בית גברילוביץ". התכנון כולל יחידות דיור קטנות ופונקציונאליות, בעלות 2-3.5 חד' ובשטח עיקרי של 50-89 מ"ר. המבנה הוכרז כמבנה לשימור בסגנון בינלאומי לפי תוכנית השימור "2650ב" – ראה הרחבה בנושא בפרק מס' 8 לחוות הדעת.

הנכס מחולק לשני אגפים המחוברים ביניהם וכוללים כניסות נפרדות, חצר אחורית משותפת וקומת קרקע משותפת למסחר. שטחו הבנוי הכולל של הבניין כ-1,500 מ"ר והוא בנוי שלד בטון מזוין, קירות בלוקים וחיפויו החיצוני טיח גס.

להלן פירוט החלוקה הפנימית של הבניין:

קומת מרתף כוללת שטח אחסנה וקומת קרקע מסחרית ובה 10 יחידות.

אגף צפוני-מזרחי, רחוב בגין 64, קומות קרקע – ב', 8 יח"ד.

אגף דרומי-מערבי, דרך בגין 27, קומות א'-גג, 5 יח"ד.

חלק מהיחידות (מסחר ודירות מגורים) מוחזקות ע"י דיירים מוגנים. הכל כמפורט בגוף חוות הדעת.

מצב התחזוקה והבדק של הבניין סביר. חלק מדירות המגורים משופצות. חלק מיחידות המסחר משופצות (קיוסק ומסעדה).

בבניין לא מותקנת מעלית נוסעים ואין בתחום המגרש סידור חניה.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

9. <u>תיאור החלוקה הפנימית והיחידות בבניין</u>

מרתף: שטח אחסנה כולל של כ-30 מ"ר מושכר לחברת מ.ע.ג.ן בשכירות חופשית לצרכי אחסנה. מיקום היחידות בחלק העורפי של הבניין, מצידו הדרומי. הגישה לשטחי האחסון דרך מספר מדרגות מחוץ לחדר המדרגות הכללי של הבניין.

קומת קרקע (תיאור מצפון לדרום) –

חנות מס' 2+1: חנות כפולה לממכר ותיקון אופנועים המושכרת בדיירות מוגנת למר נחום שמואל.

חנות בשטח 38 מ"ר בק"ק המשמשת למוסך אופנועים בדיירות מוגנת, 26 מ"ר נוספים בק"ק המשמשים לתצוגת ומכירת אופנועים בדיירות מוגנת ללא תקרת דמ"ש + 7 מ"ר גלריה.

רמת הגמר כוללת רצפת בטון מוחלק, תאורה פלורוסנטית וגלריה חלקית.

מיקומה של החנות בפינת הרחובות נחמני ודרך מנחם בגין ובעלת חזית עגולה.

חנות מס' 3: חנות לחומרי בניין המושכרת בדמי מפתח לאחים קוואז.

שטח כולל של 49 מ"ר המחולק: 27 מ"ר בק"ק + 22 מ"ר גלריה.

רמת הגמר כוללת רצפת בטון מוחלק, תאורה פלורסנטית וויטרינת זכוכית.

חנות מס' 4: חנות לאחסנת חומרי בניין המושכרת בשכירות חופשית למר קוואז שאול.

שטח כולל של 41 מ"ר המחולק: 25 מ"ר בק"ק + 16 מ"ר גלריה.

רמת הגמר כוללת רצפת בטון מוחלק, תאורה פלורסנטית וויטרינת זכוכית.

חנות מס' 5: חנות לממכר כלי עבודה המושכרת בדמי מפתח למר קוואז ג'ורג'.

שטח כולל של 59 מ"ר המחולק: 30 מ"ר בק"ק + 29 מ"ר גלריה.

רמת הגמר כוללת ריצוף אריחי קרמיקה בגודל 60*60 ס"מ, תאורה פלורוסנטית ותקרה אקוסטית.

חנות מס' 6: חנות המשמשת לצרכי אחסנה בשכירות חופשית למר קוואז שאול.

שטח כולל של 61 מ"ר המחולק: 31 מ"ר בק"ק + 15 מ"ר גלריה.

רמת הגמר כוללת רצפת בטון מוחלק ותאורה פלורסנטית.

חנות מס' 8+7: חנות כפולה המשמשת כחנות נוחות ומושכרת בשכירות חופשית למר מזרחי.

שטח כולל של 135 מ"ר המחולק: 75 מ"ר בק"ק + 59 מ"ר גלריה.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

רמת הגמר כוללת ריצוף באריחי קרמיקה בגוון אפור בגודל 30*30 ס"מ, תאורה משולבת ספוטים ופלורסנטית ומזגן עילי.

חנות מס' 10+9: חנות כפולה המשמשת כמסעדת בשרים המושכרת בשכירות חופשית לחברת דייויס מסעדות ומזנונים בע"מ.

שטח כולל של 136 מ"ר המחולק: 70 מ"ר בק"ק + 66 מ"ר גלריה.

רמת הגמר כוללת רצפת בטון מוחלק מוחזק ברמה גבוהה, מדרגות פנימיות מחופות קרמיקה ומזגן עילי.

<u>דירות מגורים – אגף צפוני נחמני 64:</u>

קומת קרקע:

דירת 2 חדרים בשטח 50 מ"ר המושכרת בדמי מפתח לגב' פוטוצקי מרינה ומר זילברמן בוריס.

חלוקתה הפנימית של הדירה כוללת 2 חדרי שינה, מבואת כניסה, מטבח, חדר רחצה, תא שירותים ומרפסת מקורה. לדירה שני כיווני אוויר (צפון ומערב).

קומה א':

דירת 2 חדרים בשטח 73 מ"ר מושכרת בשכירות חופשית לתמר-שחר. לדירה שני כיווני אוויר (צפון ומערב).

קומת ביניים:

דירת 3 חדרים בשטח 81 מ"ר, המושכרת בשכירות חופשית לדור ובניש.

חלוקתה הפנימית של הדירה כוללת מבואת כניסה, חדר מגורים, 2 חדרי שינה, מטבח, חדר רחצה ומרפסת סגורה. לדירה שני כיווני אוויר (מערב מזרח).

דירת 3.5 חדרים בשטח 89 מ"ר, המושכרת בשכירות חופשית לכרכום.

חלוקתה הפנימית של הדירה כוללת חדר מגורים, 2.5 חדרי שינה, מטבח, חדר רחצה, ת"ש ומרפסת לא מקורה. לדירה שלושה כיווני אוויר (צפון מזרח ומערב).

קומה ב':

דירת 2 חדרים בשטח 73 מ"ר המושכרת בשכירות חופשית לשיינהרץ. לדירה שני כיווני אוויר (צפון ומערב).

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

קומת ביניים:

דירת 3 חדרים, בשטח 81 מ"ר המושכרת בדמי מפתח למשפ' דהן.

חלוקתה הפנימית של הדירה כוללת חדר מגורים, 2.5 חדרי שינה, מטבח, חדר רחצה, ת"ש ומרפסת לא מקורה הצמודה לחדרי השינה. לדירה שני כיווני אוויר (מערב מזרח).

דירת 3.5 חדרים בשטח 89 מ"ר המושכרת בשכירות חופשית אשכנזי תורג'מן.

חלוקתה הפנימית של הדירה כוללת חדר מגורים, 2 חדרי שינה, מטבח, חדר רחצה, ת"ש ומרפסת מקורה. לדירה שלושה כיווני אוויר (צפון מזרח ומערב).

קומה ג':

דירת 3 חדרים בשטח 73 מ"ר המושכרת בדמי מפתח למשפחת פירני.

חלוקתה הפנימית של הדירה כוללת מבואת כניסה, 2 חדרי שינה, מטבח, חדר רחצה ותא שירותים. לדירה שני כיווני אוויר (צפון ומערב).

<u>דירות מגורים – אגף דרומי דרך בגין 27:</u>

קומה א':

דירת 3 חדרים בשטח 74 מ"ר המושכרת בשכירות חופשית לעופרי בן צבי ועופרי מגן.

חלוקתה הפנימית של הדירה כוללת מבואת כניסה, חדר מגורים, 2 חדרי שינה, מטבח, חדר רחצה, ת"ש ומרפסת. לדירה שני כיווני אוויר (מזרח ומערב).

דירת 3 חדרים בשטח 76 מ"ר המושכרת בשכירות חופשית למשפחת כהן.

חלוקתה הפנימית של הדירה כוללת מבואת כניסה רחבה, חדר מגורים, פינת אוכל, 2 חדרי שינה, מטבח, חדר רחצה, ת"ש ומרפסת. לדירה שלושה כיווני אוויר (דרום מזרח ומערב).

קומה ב':

דירת 3 חדרים בשטח 74 מ"ר המושכרת בשכירות חופשית לרועי טופר ואברהמי.

חלוקתה הפנימית של הדירה כוללת מבואת כניסה, חדר מגורים, 2 חדרי שינה, מטבח, חדר רחצה, ת"ש ומרפסת. לדירה שני כיווני אוויר (מזרח ומערב).

דירת 3 חדרים בשטח 76 מ"ר המושכרת בדמי מפתח לגב' אלה כהן.

חלוקתה הפנימית של הדירה כוללת מבואת כניסה רחבה, חדר מגורים, פינת אוכל, 2 חדרי שינה, מטבח, חדר רחצה, ת"ש ומרפסת. לדירה שלושה כיווני אוויר (דרום מזרח ומערב).

קומת גג:

דירת 2 חדרים בשטח 30 מ"ר המושכרת בשכירות חופשית למר אסף רז.

חלוקתה הפנימית של הדירה כוללת 2 חדרים, מטבח וחדר רחצה. לדירה שלושה כיווני אוויר (דרום מזרח ומערב).

<u>לסיכום רמת הגמר של הדירות בבניין:</u>
החלוקה הפנימית של הדירות תואמת את היתר הבנייה, למעט שינויים פנימיים וחלק מהמרפסות שנסגרו.

במרבית הדירות נעשו שיפורים פנימיים שכללו, בין היתר, החלפת ארונות מטבח, קרמיקה בחדרי הרחצה, דלתות פנימיות וריצוף.

רמת הגמר של הדירות סטנדרטית.

תמונות הנכס מצורפות לחוות הדעת.

להלן סיכום היחידות במבנה:

מס"ד	מס' יחידה	קומה	מהות	שם השוכר	שטח עיקרי במ"ר	שטח גלריה (מסחר) / מרפסת (דירות) במ"ר
1		מרתף	אחסנה	מ.ע.ג.ן	30	
2	1	קרקע	מוסך אופנועים	נחום שמואל	38	7
3	2		חנות אופנועים		26	
4	3		חנות לממכר חומרי בניין	אחים קוואז	27	22
5	4		חנות לממכר חומרי בניין +מחסן	ש.קוואז	25	16
6	6				31	15
7	5		חנות לממכר כלי עבודה	ג.קוואז	30	29
8	7		חנות נוחות (קיוסק)	מזרחי	75	60
9	8					
10	9		מסעדה	דייויס מסעדות ומזנונים בע"מ	70	66
11	10					
12	1	קרקע	דירת מגורים - אגף צפוני מזרחי נחמני 64	זילברמן	50	7
13	2	א'		תמר-שחר	73	7
14	5	ביניים		דור ובניש	81	9
15	4	ביניים		כרכום	89	31
16	3	ב'		שינהרץ	73	7
17	9	ביניים		תורג'מן	89	31
18	10	ביניים		דהן	81	9
19	8	ג'		פירני	73	7
20	6	א'	דירת מגורים - אגף דרומי מערבי בגין 27	עופרי בן צבי ועופרי מגן	74	10
21	7	א'		כהן	76	9
22	11	ב'		טופר ואברהמי	74	10
23	12	ב'		א.כהן	76	9
24	13	גג		אסף רז	30	

יחידות המבנה מאוכלסות. חלקן בשכירות חופשית וחלקן בדיירות מוגנת.

10.<u>המצב התכנוני</u>

<u>תוכניות בניין עיר</u>

נשוא השומה ממוקם בתחום השיפוט של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב - יפו וחלות עליו תוכניות בניין העיר כדלקמן:

תוכנית	מתן תוקף	י.פ	מהות
4658	08/04/2019	8195	תוכנית משלימה לתוכניות לקווי מתע"ן בעיר תל-אביב-יפו
תתל/71/ב	23/05/2017	7510	רכבת קה במטרופולין תל אביב - "הקו הירוק"
5000	22/12/2016	7407	תוכנית מתאר כוללנית
4053	27/03/2016	7234	גני ילדים
3954	05/06/2014	7001	פרגודים כלל עירוני
2650ב	04/09/2008	6813	שימור מבנים ואתרים בתל אביב
3440	10/05/2006	5526	איחוד דירות - הסדרת שטחי ממ"ד ושטחי שירות
3380	16/02/2006	5496	מתקנים יבילים לעבודות באתרי בניה ופיתוח שטחים
3365	27/01/2004	5268	ביתני שמירה ואבטחה
2710	03/07/1997	4540	הקמת מעליות בבניינים קיימים
ג	21/04/1994	4208	קביעת הוראות מקיפות לבנייה על גגות
מ1	01/11/1990	3810	ביטול סעיף 32 בתכנית מ
ע	28/11/1985	3275	תוכנית מרתפים
מ	24/06/1982	2829	שינוי אחוזים והוראות בניה לגבי תוספת קומה, מרווחים, צפיפות למרפסות וסגירתן
1658	06/11/1975	2163	התרת תכניות תטרנספורמטורים - ת"א-יפו
636	11/08/1960	783	הגבלת תוספת הבנייה על הגג בתחום 74 (44)
541	14/07/1960	776	גדרות - תיקון לתב"ע 44
287	28/02/1952	216	תיקון לגודל מגרש בשטח תוכנית 44
281	26/12/1951	206	בתי מלון בתחום 44
75	24/04/1947		קיוסקים
44	20/11/1941		תוכנית כללית לדרום תל אביב
55	18/08/1938		הקמת קומה רביעית על בניינים - דרך פתח תקוה

עפ"י תוכנית אזורים כללית "**44**" שהודעה על אישורה פורסמה ביום 04.11.1937, יעוד החלקה מסחרי 2, להלן פירוט זכויות הבנייה:

שטח מגרש: 500 מ"ר.

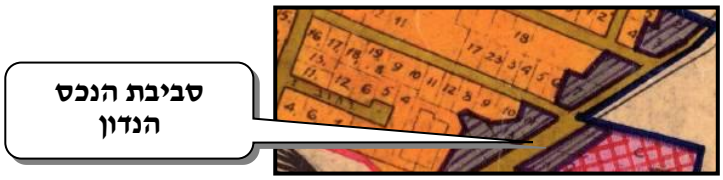
צפיפות: 9 יח"ד לכל 500 מ"ר מגרש.

מס' קומות: 3, לא כולל קומת מרתף וקומת ביניים. באזור מסחרי 2 לא יעלה גובה הבניין על רוחב הרחוב.

שטח קומה: 50% משטח המגרש.

קווי בניין: קדמי 4 מ', אחורי 5 מ', צדדי 2.5 מ'. יתר ההוראות בנושא בנייני פינה, כמפורט בהוראות התב"ע.

הוראות נוספות: לא יותרו מבנים בחצר, מלבד בניינים המיועדים לשירותי בית, אבל לא לצרכי דירה, בתנאי שהשטח הכללי של בנייני שירות כאלה לא יעלה 6 מ"ר ועד גובה של 2.5 מ'.



עפ"י תוכנית בניין עיר "**636**" שהודעה על אישורה למתן תוקף פורסמה בילקוט פרסומים מס' 783 מיום 11.8.60, הוגבלה תוספת הבנייה על הגג לבנייני מגורים בלבד ותיאסר על בניינים הכוללים קומת ביניים (בנוסף לקומת העמודים).

תוכנית מתאר מקומית "**מ**" שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 2829 מיום 24.6.1982, לפיה הותרה הקמת בנין בן 3 קומות עם אחוזי בניה בשיעור של 42% בקומה.

תוכנית מתאר מקומית "**ע1**" שהודעה על אישורה למתן תוקף פורסמה בילקוט פרסומים מס' 5167 מיום 18.3.2003, אשר קובעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם. התוכנית מחליפה את התוכנית הקיימת "ע".

תותר בניית 2 קומות מרתף בכל הבניינים, בנוסף על 2 קומות אלה תותר בנייה של עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בכל הבניינים, פרט לבתים צמודי קרקע.

גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ- 4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.

בניית קומות המרתף תותר עד לגבולות המגרש בתנאים המפורטים בתוכנית.

היתר בנייה עפ"י תוכנית זו יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש. היתר בניה למרתפים בתכסית הגדולה מ- 80% משטח המגרש יינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר ע"מ להבטיח את צרכי משק המים התת קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש או בסמוך לו.

תוכנית מתאר מקומית "**ג**" שהודעה על אישורה למתן תוקף פורסמה בילקוט פרסומים מס' 4208 מיום 21.4.1994, אשר מתירה הקמת חדרי יציאה לגג מדירות בקומה עליונה ששטחה לפחות 90% משטח הקומה מתחתיה.

תותר בניית שטח חדר יציאה לגג עד לשטח של 23 מ"ר.

תוכנית מתאר מקומית "**2710**" שהודעה על אישורה למתן תוקף פורסמה בילקוט פרסומים מס 4540 מיום 3.7.97, אשר קובעת הוראות להוספת מעליות בבניינים קיימים.

תוכנית מתאר מקומית "**3440**" שהודעה על אישורה למתן תוקף פורסמה בילקוט פרסומים מס' 5526 מיום 10.5.06, אשר קובעת הוראות בבנייני מגורים בדבר הסדרת שטחי בניה (עיקרי ושירות) בבנייה שנבנתה ו/או נבנית עפ"י היתר בנייה תקף.

תוכנית מתאר מקומית "**3954**" שהודעה על אישורה למתן תוקף פורסמה בילקוט פרסומים מס' 6813 מיום 5.6.14, אשר קובעת הוראות ותנאים למתן היתר בניה לשם הצבת סוככים עונתיים למתן מחסה לסועדים, היושבים מחוץ לבתי אוכל במשך עונת החורף.

תוכנית מתאר מקומית "**4053**" **(מספר מקוון – 5070177683)** שהודעה על אישורה למתן תוקף פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7234 מיום 27.3.16, אשר קובעת הוראות והנחיות למתן היתר למסגרות חינוכיות לגיל הרך בבניינים קיימים ובבניינים חדשים בהתאמה לאופי הפעילות באזורי הערים השונים.

תוכנית מתאר מקומית "**5000**" שהודעה על אישורה למתן תוקף פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7407 מיום 22.12.16, אשר מהווה תוכנית מתאר מקומית כוללנית לעיר תל אביב-יפו. התוכנית תוחמת את גבולות שיקול הדעת של הוועדה המקומית בבואה לאשר תכניות מפורטות מכוחה. התוכנית מגדירה את מושג רח"ק - ראשי תיבות של "רצפה חלקי קרקע". הביטוי מגדיר את שטחי הבנייה במגרש. לדוגמא יחס רח"ק של 3:1 משמעו שבאזור שבו נקבע רח"ק 3, על מגרש בשטח 1,000 מ"ר ניתן לבנות מעל פני הקרקע 3,000 מ"ר. שטח המגרש נמדד לאחר הפרשות לצרכי ציבור (שטח "נטו"). בחלק גדול מהמקרים מגדירה התוכנית טווח שבין רח"ק בסיסי לרח"ק מרבי, שנתון לשיקול דעת הוועדה המקומית. הרח"ק הבסיסי מותנה בכך שהתוכנית תקצה שטח לצרכי הציבור הנובעים ממנה. הגדלה מעבר לרח"ק מותנית בתרומה נוספת לציבור (סעיפים 3.1.3 ו-3.1.4 בפרק 3 לתוכנית).

החלקה מסווגת באזור תכנון 601. אזור לבנייה עירונית ומותר שילוב מסחר ומשרדים. רח"ק בסיסי 2.5 ורח"ק מירבי 3.

האזור מסומן בתחום מרקם בנוי לשימור. הוועדה רשאית שלא לאשר את מלוא תוספת זכויות הבנייה, או זכויות בנייה כלשהן מכוחה של תוכנית זו, משיקולי שימור.

תוכנית מתאר מקומית "**4658**" שהודעה על אישורה למתן תוקף פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 8195 מיום 8.4.19, אשר מהווה תוכנית משלימה לתוכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב יפו.

מטרת התוכנית הינה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמנירה על זכויות הבנייה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התוכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם המגרשים.

התוכנית אינה משנה את השימושים שהותרו בתוכניות התקפות.

במגרש שיועד בחלקו למתע"ן, ושטחי הבנייה שהיו מותרים בו ערב אישורה של התוכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבנייה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשח המגרש הקודם.

במקרים חריגים ומיוחדים בהם, ראתה רשות הרישוי שמימוש שטחי הבנייה אינו אפשרי או שמחמת שיקולים תכנוניים מיוחדים לא ראוי להתירו, רשאית היא לקבוע ששטחי הבנייה שיותרו בשטח המגרש החדש לבנייה יהיו קטנים יותר, ובלבד שלא יפחתו משטחי הבנייה מותרים בשטח המגרש החדש לבנייה אלמלא תוכנית זו.

קווי בניין: רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בניין במגרש חדש עד לקו בניין קדמי 0. בכל מקרה לא תותר בנייה בקו בניין קדמי מכוח תוכנית זו החורגת מהקו בו היתר מותרת הבנייה אלמלא תוכנית זו.

תכסית: במגרש בו קיימת בתוכנית תקפה הוראות בדבר תכסית, רשות הרישוי רשאית להתיר במגרש החדש תכסית בנייה גדולה יותר מהתכסית על פי התוכנית המפורטת התקפה החלה עליו, אם ראתה שנוכח יעוד חלק מהמגרש למתע"ן, שיקולים תכנוניים מצדיקים הגדלת התכסית כאמור, ובכפוף לכל דין. בכל מקרה לא תיקבע מכוח תוכנית זו תכסית בנייה קטנה יותר מזו שהיתה מותרת במגרש אלמלא תוכנית זו.

שימור: על מגרש לשימור יחולו הוראות אלה:

שטחי בנייה מותרים: במגרש לשימור שיועד בחלקו למתע"ן, ושטחי הבנייה שהיו מותרים בו ערב אישורה של התוכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבנייה המותרים בשטח המגרש החדש לבנייה, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם לבנייה. אם ראתה רשות הרישוי, לאחר שקיבלה את הערות מחלקת השימור, שמימוש זכויות הבנייה אינו אפשרי או שמחמת שיקולים תכנוניים מיוחדים לא ראוי להתירו, רשאית היא לקבוע ששטחי הבניה שיותרו בשטח המגרש החדש לבנייה יהיו קטנים יותר, ובלבד שלא יפחתו משטחי הבנייה המותרים בשטח המגרש החדש לבנייה אלמלא תוכנית זו.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

קווי הבניין במגרש לשימור שיועד בחלקו למתע"ן יהיו כקבוע בתוכנית לשימור.

רשות הרישוי, לאחר שקיבלה את הערות מחלקת השימור, רשאית להתיר תכסית בנייה גדולה יותר מזאת הקבועה בתוכנית התקפה החלה במגרש שבו מצוי מבנה לשימור, אם ראתה שנוכח יעוד חלק מהמגרש למתע"ן, שיקולים תכנוניים מצדיקים הגדלת תכסית כאמור, ובכפוף לכל דין.

בכל מקרה לא תיקבע מכוח תוכנית זו במגרש לשימור תכסית קטנה מזו שהיתה מותרת אלמלא תוכנית זו.

במגרש לשימור שיועד בחלקו למתע"ן, שבו מצוי מבנה לשימור בתחום דרך, תחול שיטת חישוב זכויות הבנייה כקבוע בסעיף 11.1 בתוכנית השימור.

<u>תוכנית השימור</u>

תוכנית מתאר מקומית "**2650ב**" שהודעה על אישורה למתן תוקף פורסמה בילקוט פרסומים מס' 5846 מיום 4.9.08, מסמנת את הבינוי בנכס הנדון בסגנון "בינלאומי", מבנים שנבנו בין השנים 1931-1937. המבנה מסומן לשימור עם הגבלות מחמירות.

זכויות הבנייה במבנים לשימור עם הגבלות מחמירות תהיינה עפ"י התוכניות התקפות, בתוספת התמריצים המפורטים בהוראות התוכנית.

הוראות הבנייה לגבי גובה, קווי בניין, צפיפות ושימוש יהיו בהתאם למפורט בתוכנית השימור.

במבנים אלו לא תותר כל תוספת בניה בתחום המגרש. תותר העברת זכויות בנייה שלא ניתן לממשן בתחום המגרש האמור למגרש אחר.

<u>להלן פירוט חלק מההנחיות וההמלצות לשיקום ולשימור המבנה מתוך תיק תיעוד מיוני 2011 שנעשה ע"י האדריכלית גליה דעדוש-פלר מטעם הבעלים:</u>

- יש לשקם ולשמר את חזיתות המבנה, בעיקר אלו הפונות אל הרחובות והנראות מהם.
- בחזית למנחם בגין, החזית המזרחית ובחזית הצפונית לרחוב נחמני – יש לפתוח מרפסות אשר נסגרו ע"י תריסים או ויטרינות. יש להחליף את חלונות ודלתות המרפסות עפ"י המקור, להחליף את תריסי האלומיניום בתריסי גלילה מעץ ולפתוח פתחים שנאטמו ופיתחת פתחים חדשים שנעשו עם השנים.
- יש להחזיר את הקומה המסחרית בחזית לרחוב מנחם בגין למצבה המקורי, דלתות וחלונות ראווה.
- יש לשמר ולשקם את שני חדרי המדרגות כפי שתוכנן ב- 1936.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

תוכנית **בהכנה** מס' 507-0953968

בעלי הזכויות בחלקה מקדמים תוכנית מפורטת אשר מטרתה התרת מימוש זכויות חלקי בקומת הגג ובקומת הגלריה במבנה. התוכנית תאפשר את מימוש הזכויות כדלהלן: בקומת גלריה יתווסף שטח עיקרי בסך 319 מ"ר, בקומת הגג נסיגה של 2.50 מ' מחזית הרחוב נחמני ודרך מנחם בגין. השטח העיקרי בקומת הגג לא יחרוג מ-190 מ"ר. בנוסף יתווסף שטח שירות בסך 60 מ"ר לצורך בניית ממדי"ם לפי דרישות פיקוד העורף. שטח יחידות דיור כולל ממוצע: 50 מ"ר.
מרתפים: תותר בנייה מעבר לקו בניין לצורך הגדלת שטח המקלט בהתאם לדרישות פיקוד העורף.
טבלת זכויות והוראות בנייה הוראות – מצב מוצע:

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים ומסחר	מגורים	1	807	1440	288	0	(1) 85	(2) 70	30	16.75	(3) 4	(4)	(4)	(4)	(4)	342
מגורים ומסחר	מסחר	1		350												

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח המקלט הקיים יוגדל מחוץ לקונטור המבנה הקיים.
(2) עד 70% משטח המגרש במגרשים פינתיים.
(3) בדרך בגין - 2 קומות מעל מסחר וגלריה + קומות גג בנסיגה, ברחוב נחמני - 2 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג בנסיגה.
(4) ע"פ קונטור המבנה הקיים המיועד לשימור.

להלן תחשיב תוספת שטח במבנה ע"פ תקנון מוצע

סעיף	מ"ר
סה"כ שטח גלריה מותר ע"פ תקנון מוצע	319
סה"כ שטח גלריה קיים	215
תוספת שטח גלריה מותר ע"פ תקנון מוצע	104
סה"כ שטח קומת גג מותר ע"פ תקנון מוצע	190
סה"כ שטח קיים בקומת הגג	30
תוספת שטח בקומת הגג	160
סה"כ תוספת שטח עיקרי למבנה	264
מקדם אקו' לקומת גלריה	50%
מקדם אקו' לקומת גג	115%
סה"כ תוספת במ"ר אקו'	**236**

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX:
e-mail: spenn@netvision.net.il

<u>רישוי</u>

מעיון בתיק הבניין הסרוק באתר הועדה המקומית של עיריית תל אביב – יפו אותרו, בין היתר, מסמכי הרישוי הבאים:

א. <u>היתרי בנייה</u>

רישיון בנייה מס' 1269 מיום 29.7.1935 להקמת המבנה הנדון.

רישיון בניה מס' 2108 מיום 9.1.1936 לשינויים במהלך בניה עבור 3 סככות בגג הבניין ו-2 מחסנים במרתף.

הערה: ברישיון הבנייה ניתן להבחין בשתי סככות כביסה בצמוד לכ"א מחדרי המדרגות.

רישיון בנייה מס' 1301 מיום 6.5.1941 להתקנת מקלט בפני רסיסי פצצות והדף האוויר.

רישיון בנייה מס' 532 מיום 15.12.46 להגדלת קיוסק.

רישון בנייה 09-0170 מיום 29.1.2008 להתקנת מערכת סינון על גג הבניין והתקנת ארובה בקיר בחיצוני הצדדי – צפוני.

ב. <u>מסמכים נוספים מתיק הבניין</u>

תוכנית מקלוט המבנה – מקלט עבור 40 איש. לתוכנית המקלוט ניתנה תעודת גמר מיום 15.10.1942.

רישיון לחיבור הבניין לביוב העירוני מיום 13.12.1942.

ג. <u>מסמכי דירת הגג האגף הדרומי</u>

בהתאם למסמך מיום 26.12.38 החתום ע"י ראש העיר דאז, מר ישראל רוקח, הממונן לקצין המחוז בעיריית ת"א, בבניין הנדון ניתן רישיון להקמת 3 סככות על הגג, בהמשך למכתב מיום 14.6.37 ניתנה הסכמה לשינוי הרשום מ-3 סככות לשלושה חדרים – במקום רישיון 2108.

מתוך ניסיוני רב השנים כמהנדס העיר ת"א, בהתחשב בשנת מכתבו של ראש העיר ובמשקל שהיה לו בתקופה זו (לפני כ- 70 שנה), ניתן לראות במסמכים אלו כאישור להפיכת הסככות בגג הבניין לדירת מגורים בת 3 חדרים.

עם זאת, לבעלי הזכויות בבניין הוצא כתב אישום מיום 11.1.2010 בעניין קירות עשויים לוחות פח בשטח 37.41 מ"ר אשר נבנו ללא היתר בבניין לשימור ומאז נהרסו כנדרש.

ע"פ דיווח מזמין השומה עבודות ההריסה בוצעו כמבוקש.

סה"כ שטח בנוי לחישוב לפי היתר בדירה זו הינו כ- 30 מ"ר.

ד. ניוד זכויות

במסמך שנשלח ביום 20.5.15 למר רני וינברג מאת סגנית מנהל מחלקת מידע תכנוני וייעודי קרקע בעיריית ת"א, הגב' שולי דידי, נמסרו הנתונים המבוקשים לצורך העברת זכויות בנייה בהתאם להוראות תוכנית שימור המבנים בעיר ב/2650.

ע"פ המסמך סה"כ הזכויות הניתנות להעברה במ"ר הינן 1,098.68 מ"ר.

שטח הבנייה המותר למסחר ומגורים – 1,979.05 מ"ר, כולל 207 מ"ר עבור 9 חדרי יציאה לגג.

סך כל הזכויות להעברה במ"ר:

סעיף	מ"ר
יתרת שטחים:	555.66
תמריץ עלויות שיפוץ:	
כללי:	128.06
זירוז הליכי תכנון:	0
תמריץ להכנת תיק תיעוד:	3.28
תמריץ להכנת תכנית מפורטת:	158.59
תמריץ למרתפים שאינם ניתנים למימוש:	44.16
תמריץ לעניין מרפסות פתוחות:	77.5
שמירה על שווי להעברה:	143.3
סה"כ	1098.68

הבעלים מקדמים תוכנית לאישור העברת זכויות בנייה מהנכס הנישום למגרש מקבל אשר זהותו טרם נקבעה וכן לניצול יתרת זכויות בנייה במבנה במתכונת תכנון תמהיל חדש. התכנון המוצע כפוף לאישורה של תוכנית בסמכות הוועדה המחוזית וכפוף לכלל הנחיות השימור.

שווי הנכס הוערך ע"פ הזכויות הקיימות (בהתאם לבנוי) וע"פ הזכויות המוקנות לניוד (בהתאם למסמך העברת זכויות מיום 20.5.2015) במקדמים ובהתאמות הראויות.

יצוין כי התוכנית אושרה לקידום ע"י פורום התכנון של מינהל הנדסה אגף תכנון עיר בעיריית תל אביב – יפו ע"פ פרוטוקול מס' 0001-16 מיום 16.2.16. ככל שתאושר התוכנית, צפוי להיות מקוזז השטח המותר לניוד בהתאם.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX:
e-mail: spenn@netvision.net.il

ה. <u>התאמת הנכס להיתר הבנייה</u>

בתיק הבניין של הנכס, לרבות עיון בתיק התיעוד, לא נמצאו מסמכים המאשרים את בנייתן של הגלריות ביחידות המסחריות שבקומת הקרקע.

כמו-כן לא נמצא היתר לפתיחת המרפסות שנסגרו ע"י ויטרינות או תריסים.

למעט הערות רישוי אלו הנכס הנדון תואם היתר בנייה.

11. <u>המצב המשפטי</u>

א. <u>נסח רישום מקרקעין</u>

עפ"י העתק מידע מפנקס השטרות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 13.01.2022 שטחה של חלקה 118 גוש שומה 6941 הינו 979 מ"ר.

<u>בעלויות-</u>

הבעלים	החלק בנכס
הרן יאלי	1/3
מ.ע.ג.ן.- יעוץ וניהול נכסים בע"מ	1/6
ונברג נילי	1/6
מ.ו. השקעות בע"מ	1/12
מ.ו. השקעות בע"מ	1/12
וינברג משה	1/12
וינברג משה	1/12

<u>משכנתאות –</u>

הערת משכנתה מיום 15.2.2018 לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ, מדרגה ראשונה בסך 50 מיליון ₪ על הבעלות של הרן יאלי ווינברג נילי. החלק בנכס 1/2.

הערת משכנתה מיום 15.2.2018 לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ, מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום על הבעלות של וינברג משה, מ.ו השקעות משה ומ.ע.ג.ן – יעוץ וניהול נכסים בע"מ. החלק בנכס 1/2.

הערת משכנתה מיום 01/09/2020 לטובת מניף – שירותים פיננסים בע"מ, שם הלווה מ.ע.ג.ן – יעוץ וניהול נכסים בע"מ, מ.ו. השקעות בע"מ. דרגה שניה בסך 20 מיליון ₪ על הבעלות של הרן יאלי. החלק בנכס 1/3.

הערת משכנתה מיום 01/09/2020 לטובת מניף – שירותים פיננסים בע"מ, שם הלווה מ.ע.ג.ן – יעוץ וניהול נכסים בע"מ, מ.ו. השקעות בע"מ. דרגה שניה בסך 20 מיליון

₪ על הבעלות של מ.ע.ג.ן. – יעוץ וניהול נכסים בע"מ ומ.ו. השקעות בע"מ. החלק בנכס 1/3.

הערת משכנתה מיום 01/09/2020 לטובת מניף – שירותים פיננסים בע"מ, שם הלווה מ.ע.ג.ן – יעוץ וניהול נכסים בע"מ, מ.ו. השקעות בע"מ. מדרגה שניה בסך 20 מיליון ₪ על הבעלות של וינברג משה ווינברג נילי. החלק בנכס 1/3.

<u>הערות –</u>

הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה. הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 7634 מיום 6.12.17 עמוד 1987.

הנכס מצוי בבדיקה במסגרת הליכי רישום/תיקון הסדר. נסח זה משקף את המצב בטרם רישום ההסדר וייתכן שינוי בשטח ויעוד החלקה ובזכויות הרשומות בה. הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראיה לכאורה לתוכנו.

<u>הסכמי רכישה אשר טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין</u>

הועבר לעיוני הסכם רכישה אשר טרם נרשם בלשכת רישום המקרקעין בין הרן יאלי לוינברג משה. ע"פ ההסכם אשר טרם הסתיים ברישום חלקו של הרן יאלי עבר אל וינברג משה.

ב. <u>דיירים מוגנים בנכס</u>

ע"פ דיווח הבעלים, במסגרת הליכים משפטיים וחתימה על הסכמים, פונו לאורך השנים האחרונות, בתמורה לתשלום בסכום קצוב, חלק מהדירות המוגנות. פירוט דירות המושכרות בשכירות חופשית/מוגנת מוצג בגוף השומה. הפירוט התקבל מהבעלים.

ג. <u>מושע</u>

כמפורט לעיל, זכויות הבעלות בחלקה הנדונה מחולקות בין בעלים שונים.

חוות הדעת מתייחסת לזכויות הבעלות בנכס בשלמות.

ד. חוזי שכירות

להלן טבלת מרכזת למצב השכירות ביח' הנכס בהתאם לדיווח שהועבר אלינו:

מס"ד	מס' יחידה	קומה	מהות	שם השוכר	שכירות חופשית/מוגנת	שטח עיקרי במ"ר	שטח גלריה (מסחר) / מרפסת (דירות) במ"ר	מועד חוזה	מועד סיום חוזה	דמ"ש לחודש ללא מע"מ
1		מרתף	אחסנה	מ.ע.ג.ן	חופשית	30		01/10/2020	30/09/2025	1,500 ₪
2	1	קרקע	מוסך אופנועים	נחום שמואל	מוגנת	38	7	01/10/1973	-	419 ₪
3	2		חנות אופנועים		מוגנת - ללא תקרה	26		15/03/1990	-	
4	3		חנות לממכר חומרי בניין	אחים קוואז	מוגנת	27	22	01/10/1979	-	561 ₪
5	4		חנות לממכר חומרי בניין +מחסן	ש.קוואז	חופשית	25	16	01/12/2019	31/10/2024	10,444 ₪
6	6					31	15			
7	5		חנות לממכר כלי עבודה	ג.קוואז	מוגנת	30	29	01/08/1986	-	848 ₪
8	7		חנות נוחות (קיוסק)	מזרחי	חופשית	75	60	14/05/2019	31/03/2024	7,094 ₪
9	8									
10	9		מסעדה	דייויס מסעדות ומזנונים בע"מ	חופשית	70	66	01/07/2016	30/04/2026	7,000 ₪
	10									
1	1	קרקע	דירת מגורים - אגף צפוני מזרחי נחמני 64	זילברמן	מוגנת	50	7	19/05/1994	-	127 ₪
2	2	א'		תמר-שחר	חופשית	73	7	11/01/2021	30/11/2025	6,700 ₪
3	5	ביניים		דור ובניש	חופשית	81	9	15/06/2020	30/06/2024	6,100 ₪
4	4	ביניים		כרכום	חופשית	89	31	15/06/2020	30/06/2024	6,600 ₪
5	3	ב'		שינהרץ	חופשית	73	7	01/09/2020	01/09/2022	6,600 ₪
6	9	ביניים		תורג'מן	חופשית	89	31	01/01/2021	31/12/2022	6,650 ₪
7	10	ביניים		דהן	מוגנת	81	9	18/06/1990	-	451 ₪
8	8	ג'		פירני	מוגנת	73	7	01/08/1992	-	372 ₪
9	6	א'	דירת מגורים - אגף דרומי מערבי בגין 27	עופרי בן צבי ועופרי מגן	חופשית	74	10	30/09/2019	30/09/2025	6,500 ₪
10	7	א'		כהן	חופשית	76	9	01/10/2020	30/09/2024	6,100 ₪
11	11	ב'		טופר ואברהמי	חופשית	74	10	01/11/2019	31/10/2024	7,000 ₪
12	12	ב'		א.כהן	מוגנת	76	9	18/03/2004	-	425 ₪
13	13	גג		אסף רז	חופשית	30		01/02/2021	31/01/2025	4,100 ₪
85,591 ₪	**סה"כ**									

ה. כתב תביעה

הוצג בפנייי כתב תביעה[3] אשר הגישו בעלי הזכויות בנכס הנישום (התובעות) נגד עיריית תל אביב – יפו (הנתבעת). הסעד בתביעה הינו "בקשה לביטול פסק דין בשל טענת תרמית". עניין התביעה הינו ניכוי שטח שנועד לצורכי ציבור ע"י עיריית תל אביב – יפו. לטענת התובעת חישוב זכויות חלקת הנכס הנישום, בהתחשב בהוראות תב"ע לשימור 2650ב' אינו תואם את הוראות הדין. בין הצדדים מתנהל הליך משפטי מתמשך שנדון בבית המשפט העליון, אשר פסק כי השטח שבמחלוקת מיועד לצורכי ציבור וכעת מבקשות התובעות לבטל את פסק הדין עקב טענתן לתרמית.

[3] תאריך הגשה 2.9.2021.

12.<u>שומות ועסקאות קודמות בנכס</u>

- בשלוש השנים שקדמו למועד הקובע של חוות הדעת לא בוצעו עסקאות מכר בנכס הנדון, למעט רכישת זכויות דייר מוגן ע"י הבעלים.
- בחודש פברואר 2022 בוצעה על ידינו שומת מקרקעין לנכס הנדון. השומה נערכה למועד קובע 17.01.2022, למטרת אומדן שווי לצרכי בטוחה. השווי שנאמד לנכס היה 76.8 מ' ₪ ללא מע"מ לפני הפחתות בגין מימוש כפוי, מיסים ותשלומי חובה.
- בחודש פברואר 2021 בוצעה על ידינו שומת מקרקעין לנכס הנדון. השומה נערכה למועד קובע 31.12.2020, למטרת אומדן שווי שוק לצורך דיווח ע"פ חוק ניירות ערך (שומה ע"פ תקן 17.1). השווי שנאמד לנכס היה 76.9 מ' ₪ כולל מע"מ ו- 75.1 מ' ₪ ללא מע"מ. כמו כן באותה השומה נערך אומדן לשווי הנכס נכון למועד 31.12.2019 לפי 72.9 מ' ₪ כולל מע"מ ו- 71.2 מ' ₪ ללא מע"מ ונכון למועד 31.12.2018 לפי 57.8 מ' ₪ כולל מע"מ ו- 56.4 מ' ₪ ללא מע"מ.

13.<u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואי להעריך את שווי הנכס הנדון, הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

א. מיקום הנכס הנדון ברחוב בדרך מנחם בגין 27 פינת רחוב נחמני 64, בגבול שכונת לב תל אביב סמוך לשכונת הרכבת, מרכז תל-אביב. דרך מנחם בגין מהווה עורק תנועה ראשי ומשני צדדיו שימושים מסחריים. רחוב נחמני הינו רחוב מגורים מובהק. הסביבה מהווה עירוב של שכונת מגורים מובהקת ומרכז תעסוקה, מסחר, משרדים. הבניין הנדון הינו בניין היסטורי המיועד לשימור ובנוי ב-3 קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית ומרתף המשמש לצרכי אחסנה. קומותיו העיליות של הנכס מחולקות בין 2 אגפים: אגף צפוני-מזרחי הפונה לרחוב נחמני, החלק הפינתי של הבניין ואגף דרומי-מערבי, הפונה לדרך מנחם בגין. בקומת הקרקע 10 יחידות מסחריות, מתוכן 2 יחידות כפולות, כמפורט בחוות הדעת.

ב. החלק היחסי של הדיירים המוגנים הינו בהתאם ל"קווים מנחים פרק ט' – שומת זכויות בנכסים תפוסים על ידי דייר מוגן" של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים ולמקובלות בשוק. בתחשיב זכויות הבעלות בנכסים

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

הנמצאים בדיירות מוגנת הובא בחשבון שיעור של 40% הפחתה משווי הבעלות כחופשית בדירות המגורים ושיעור הפחתה של 55% משווי הבעלות ביחידות המסחריות. שיעור זה משקף את חלקם של הדיירים המוגנים ביחידות אותן הם מחזיקים.

ג. זכויות הבעלות ביחידה מס' 2, אשר תפוסה ע"י דייר מוגן ללא תקרת דמי שכירות, הוערכה בהפחתה של 10%, המשקפת את החיסרון שבאי פינוי הדייר.

ד. לא נמצאו היתרי בנייה לגלריות. מתוך ניסיוני כמהנדס העיר במהלך שנים רבות ידוע לי שבחנויות מסוג אלו, הפונות לדרך בגין, התווספו כדרך של שגרה גלריות שהיוו חלק מהחנויות. יחד עם זאת הובא בחשבון שתיתכנה דרישות סניטריות ואחרות, של העירייה, לנושא הגלריות בכל פעם שיתבקש רישיון עסק חדש. לפיכך לא נוצרה עילת השבחה בגין קיום הגלריות כחלק מהמבנה.

ה. בבניין קיימת דירת גג בשטח 30 מ"ר הממוקמת באגפו הדרומי של המבנה. הובא בחשבון כי יש לראות בדירת הגג כחוקית בהתאם למכתביו של ראש העיר מיום 14.6.37, 26.12.38, ראה הרחבה בסעיף 9.ג לחוות הדעת.

ו. מקדמי שווי: בחישוב שווי יחידות המגורים הובאה בחשבון הפחתה של 10% ליחידות באגף הדרום מזרחי אשר פונות לדרך בגין. הובא בחשבון מקדם 50% למרפסות. שווי יחידות האחסנה הוערכו בשווי של 50% משווי למסחר בהתאם למקובל ולסקר השוק.

ז. לאור ההסברים שקיבלתי מהבעלים עולה שהבעלות בנכס מלאה ואין בה מרכיב מושע.

ח. השומה מבוססת על המידע המשפטי שהובא בפניי כפי שמפורט בשומה.

ט. הובא בחשבון מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה שעל גבי החלקה.

י. הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין דומים בסביבה ונתוני שכירות של יחידות מסחריות.

יא. הוצגה בפנינו חו"ד עו"ד מזמין חוות הדעת מיום 21.4.2021, לפיה בהתאם לסעיפים 31(2) ו-31(4) לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו 1975, ובהתחשב במועדי רכישת הנכס ומועדי פינוי הדיירים המוגנים בו, שיעור המע"מ המושקלל הרלוונטי בנכס הינו 4.39%. בהתאם לזאת בוצעה הפחתה בשיעור מע"מ של 4.39% בלבד משווי דירות המגורים בקיזוז המע"מ.

יב. שווי היחידות המסחריות אינו כולל מע"מ ושווי דירות המגורים כוללות מע"מ. נקבע אומדן שווי ממוצע ליחידות המסחר וליחידות המגורים ובוצעו התאמות נדרשות כמפורט לעיל.

יג. ההערכה היא למועד כתיבתה.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

14.<u>גישות ועקרונות השומה</u>

קיימות 3 גישות שומה עיקריות לצורך אומדן שווי נדל"ן:

- גישת שווי שוק (גישת ההשוואה); בגישה זו מוערך שווי הנכס בהתבסס על נתוני השוואה ע"פ עסקאות לנכסים בעלי מאפיינים דומים אשר נעשו בסביבת הנכס. כל זאת תוך שקלול של מיקום, גודל, רמת גמר, סטנדרט וכיו"ב. הגישה מייצגת את הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת.
- גישת היוון ההכנסות; בגישה זו נערך אומדן לשוויו של הנכס ע"י היוון ההכנסה המתקבלת וזו הצפויה להתקבל לאורך תקופה מוגדרת אשר מבטאת את אורך חייו להבטחת ההכנסה, דהיינו אורך חייו הכלכליים. שיעור ההיוון הנקבע לתחשיב אומדן שווי הנכס בגישה זו הינו בהתאם לסוג הנכס, רמת הסיכון וגורם אי הוודאות.
- גישת העלות (גישת השווי הפיזי); בגישה זו נערך אומדן לשווי הקרקע, לעלויות ההקמה ולאומדן הרווח היזמי. ע "פ גישה זו נערך אומדן לשוויו של הנכס בשוק החופשי ע"י שיערוך של עלות צפויה להקמת נכס הדומה הכלל מאפיינו לנכס הנישום. דהיינו אומדן השווי מבוצע ע"י סיכום שווים של שני מרכיביו העיקריים של הנכס: קרקע + בנוי (פיזי). השווי המתקבל מבטא את שווי הנכס בשוק החופשי אילו מקרקעי הנכס היו ריקים ופנויים ועליו היו מוקמים שטחי בנייה בהתאם למצבו הפיזי של הבנוי הנכס נכון להערכת השווי, דהיינו בניכוי פחת (פיזי, כלכלי ופונקציונאלי).

גישת השומה המקובלת ביותר לאומדן שווי נכסי מגורים הינה גישת ההשוואה.

במקרה הנדון נבחרה גישת ההשוואה כגישה היעילה וההולמת ביותר לאומדן שוויו של הנכס. בוצע ניתוח של עסקאות רלוונטיות בסביבה והתאמתן אל הנכס הנישום.

15.<u>שיעור היוון</u>

ע"פ סקר שנערך ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים – השמאי הממשלתי הראשי, מיום 22 בדצמבר 2021 לתקופה של המחצית הראשונה לשנת 2021, עלו הנתונים הבאים לגבי שיעור התשואה (שיעור היוון[4]):

נכסים מסחריים - 6.9%

בנכס נשוא השומה נקבע שיעור היוון של 7.0%.

[4] שיעור תשואה פוטנציאלי או שיעור היוון כולל אשר נקרא בקיצור שיעור ההיוון.

16.סקר מחירים

מגורים

עסקאות מדווחות:

גוש	חלקה	תאריך	רחוב	מספר	שטח עיקרי (מ"ר)	שנת בנייה	מספר חדרים	קומה	מס' קומות	דירות בבניין	שויי מכירה	מחיר למ"ר עיקרי
7103	3	19/10/2021	אוליפנט	8	71	1950	3	1	4	9	₪ 3,300,000	₪ 46,479
7451	17	13/07/2021	נחמני	17	56	1970	2	1	4	15	₪ 2,850,000	₪ 50,893
6941	12	06/07/2021	נחמני	48	83	1970	4	1	4	12	₪ 4,150,000	₪ 50,000
6941	85	15/06/2021	נחמני	50	89	1960	3	2		10	₪ 4,000,000	₪ 44,944
7103	25	23/05/2021	כורש	12	68	1960	4	1	3	20	₪ 3,745,000	₪ 55,074
7103	10	16/04/2021	אוליפנט	2	65	1950	3	2	4	11	₪ 3,050,000	₪ 46,923
6941	165	12/04/2021	מזאה	60	76	1989	3	4	4	12	₪ 3,720,000	₪ 48,947
7103	2	29/03/2021	אוליפנט	10	60	1960	3	3	4	12	₪ 3,800,000	₪ 63,333
ממוצע											₪ 3,576,875	₪ 50,824

בהתאם לעסקאות המפורטות לעיל ובהתאמה לנכס הנדון ולמועד הקובע, נקבע שווי מ"ר אקו' לדירה בנכס הנישום בגבולות של 51,000 ₪.

מסחר

עסקאות מדווחות:

גוש	חלקה	תאריך	רחוב	מספר	שטח עיקרי	שנת בנייה	מספר קומות	שויי מכירה	שווי למ"ר עיקרי
7085	133	10/01/2022	יהודה הלוי	139	35	1940	4	₪ 875,000	₪ 25,000
7103	75	07/10/2019	לינקולן	14	79	1950	5	₪ 1,675,000	₪ 21,203
6950	10	23/09/2019	אלישברג	10	91	1960	3	₪ 3,000,000	₪ 32,967
ממוצע								₪ 1,850,000	₪ 26,390

- נשוא השומה:

בנשוא השומה מושכרות יחידות מסחר בשכירות חופשית בעבור דמ"ש המגלמים כ-184 ₪ למ"ר עיקרי, 94 ₪ למ"ר עיקרי ו-100 ₪ למ"ר עיקרי.

בהתאם לעסקאות ולמחיר הביקוש המפורטים לעיל, בהתאמה למיקומו של הנכס, מצבו הפיזי ולמועד הקובע, נקבע שווי מ"ר אקו' למסחר בנכס הנישום בגבולות של 27,000 ₪.

<u>יחידות אחסנה:</u>

א. לוח יד 2 – בדרך מנחם בגין 158 מוצע להשכרה מחסן בשטח של 9.3 מ"ר בתמורה לשכירות חודשית של 800 ₪ המגלם 86 ₪ למ"ר.

ב. לוח יד 2 – דרך מנחם בגין 7 מוצע להשכרה מחסן בשטח של 40 מ"ר בתמורה לשכירות חודשית של 2,000 ₪ המגלם 50 ₪ למ"ר.

ג. לוח יד 2 – דרך מנחם בגין 6 מוצע להשכרה מחסן בשטח של 6 מ"ר בתמורה לשכירות חודשית של 600 ₪ המגלם 100 ₪ למ"ר.

ד. לוח יד 2 – בדרך מנחם בגין 158 מוצע להשכרה מחסן בשטח של 11 מ"ר בתמורה לשכירות חודשית של 700 ₪ המגלם 64 ₪ למ"ר.

נשוא חוות הדעת – יחידת האחסנה מושכרת בשכירות חופשית בתמורה לסך של 1,500 ₪ המגלם שווי של כ- 8,571 ₪ למ"ר בהיוון שיעור תשואה של 7%.

בהתאם למפורט דלעיל ולאחר שיקול דעת החת"מ, התאמה למיקום הנכס וסביבה מסחרית נקבע שווי מחסן בנכס בסך של 12.5 א' ₪ למ"ר.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX:
e-mail: spenn@netvision.net.il

17. התחשיב

בהתאם לכלל המפורט לעיל נערך תחשיב לשווי הנכס כדלהלן:

שווי הבנוי

מס"ד	מס' יחידה	קומה	מהות	שכירות חופשית/מוגנת	שטח עיקרי במ"ר	שטח גלריה (מסחר) / מרפסת (דירות) במ"ר	מקדם אקו' גלריה/מרתף /מרפסת/גג	מקדם התאמה יח' מסחר משופצת/חזית דירה לדרך בגין/גג	שווי בסיס למ"ר	סה"כ שווי הנכס כריק ופנוי	מקדם בעלות	סה"כ שווי בעלות לאחר הפחתת חלק דייר מוגן
1		מרתף	אחסנה	חופשית	30		100%	100%	₪ 12,500	₪ 375,000	100%	₪ 375,000
2	1	קרקע	מוסך אופנועים	מוגנת	38	7	50%	100%	₪ 27,000	₪ 1,120,500	45%	₪ 504,225
3	2		חנות אופנועים	מוגנת - ללא תקרה	26		50%	100%		₪ 702,000	90%	₪ 631,800
4	3		חנות לממכר חומרי בניין	מוגנת	27	22	50%	100%		₪ 1,026,000	45%	₪ 461,700
5	4		חנות לממכר חומרי בניין +מחסן	חופשית	25	16	50%	100%		₪ 891,000	100%	₪ 891,000
6	5				31	15	50%	100%		₪ 1,039,500	100%	₪ 1,039,500
7	6		חנות לממכר כלי עבודה	מוגנת	30	29	50%	100%		₪ 1,201,500	45%	₪ 540,675
8	7		חנות נוחות (קיוסק)	חופשית	75	60	50%	110%		₪ 3,118,500	100%	₪ 3,118,500
9	8											
10	9		מסעדה	חופשית	70	66	50%	110%		₪ 3,059,100	100%	₪ 3,059,100
											סה"כ שווי מסחר	**₪ 10,621,500**
1	1	קרקע	דירת מגורים - אגף צפוני מזרחי נחמני 64	מוגנת	50	7	50%	100%	₪ 51,000	₪ 2,728,500	60%	₪ 1,637,100
2	2	א'		חופשית	73	7	50%	100%		₪ 3,901,500	100%	₪ 3,901,500
3	5	ביניים		חופשית	81	9	50%	100%		₪ 4,360,500	100%	₪ 4,360,500
4	4	ביניים		חופשית	89	31	50%	100%		₪ 5,329,500	100%	₪ 5,329,500
5	3	ב'		חופשית	73	7	50%	100%		₪ 3,901,500	100%	₪ 3,901,500
6	9	ביניים		חופשית	89	31	50%	100%		₪ 5,329,500	100%	₪ 5,329,500
7	10	ביניים		מוגנת	81	9	50%	100%		₪ 4,360,500	60%	₪ 2,616,300
8	8	ג'		מוגנת	73	7	50%	100%		₪ 3,901,500	60%	₪ 2,340,900
9	6	א'	דירת מגורים - אגף דרומי מערבי בגין 27	חופשית	74	10	50%	90%		₪ 3,626,100	100%	₪ 3,626,100
10	7	א'		חופשית	76	9	50%	90%		₪ 3,694,950	100%	₪ 3,694,950
11	11	ב'		חופשית	74	10	50%	90%		₪ 3,626,100	100%	₪ 3,626,100
12	12	ב'		מוגנת	76	9	50%	90%		₪ 3,694,950	60%	₪ 2,216,970
13	13	גג		חופשית	30			115%		₪ 1,759,500	100%	₪ 1,759,500
						סה"כ					**סה"כ שווי מגורים כולל מע"מ**	**₪ 44,340,420**
											סה"כ שווי מגורים ללא מע"מ (4.39%)	**₪ 42,475,735**
											סה"כ שווי מסחר ומגורים כולל מע"מ	**₪ 54,961,920**
											סה"כ שווי מסחר ומגורים לא כולל מע"מ	**₪ 53,097,235**

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

<u>אומדן שווי זכויות בנייה נוספות</u>

אומדן שווי זכויות לניוד:

שווי מ"ר בנוי ממוצע בנכס	51,000 ₪
בקיזוז מע"מ 4.39%	48,855 ₪
בקיזוז יזמות 17.5%	41,579 ₪
עלויות הקמה משוערות	15,000 ₪
יתרת שווי למר"מ	26,500 ₪

סה"כ זכויות בנייה לניוד	1098.68
שווי מר"מ	26,500 ₪
סה"כ	29,115,020 ₪
דחייה עד מימוש זכויות	3
שיעור היוון	5.0%
סה"כ שווי לאחר הנ"ל (במעוגל)	**25,200,000** ₪

<u>הערות בנוגע תחשיב אומדן שווי זכויות לניוד:</u>

- התחשיב נערך בשיטת חילוץ אשר לדעתינו ההולמת ביותר לנכס הנישום.
- קיזוז שיעור המע"מ הינו בהתאם למכתב עו"ד בעניין שיעור מע"מ אשר הוצג בפנינו.
- רווח יזמי בהתאם למקובל ובהתחשב במיקום הנכס ובמאפייניו.
- עלויות הקמה משוערות בהתאם לעלות מקובלת בתל אביב, בהתחשב במחירון דקל , ע"פ ניסיוננו ובהתחשב במיקום הנכס, צפיפות, אמצעי גישה ותוספת לצורך שמרנות עקב רכיב השימור במבנה.
- סה"כ זכויות בנייה לניוד ע"פ מכתב עיריית תל אביב המפורט לעיל.
- דחייה למימוש זכויות בהתאם למורכבות היחסית התכנונית בנכס עקב היותו מבנה לשימור במגבלות מחמירות ומשך זמן לקידום תב"ע וסיחור בזכויות הבנייה לניוד.

אומדן שווי זכויות בנייה ע"פ תב"ע מס' 507-0953 **<u>בתכנון</u>**:

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

סה"כ תוספת מ"ר אקו'	236
שווי מר"מ	₪ 26,500
סה"כ שווי זכויות בנייה נוספות	₪ 6,254,000
אומדן משוער בהיטל השבחה - 50%	₪ 3,127,000
יתרת שווי לאחר קיזוז היטל השבחה	₪ 3,127,000
דחייה עד מימוש זכויות	2.5
שיעור היוון	5.0%
סה"כ שווי לאחר הנ"ל (במעוגל)	₪ **2,800,000**

סיכום שווי הנכס למועד הקובע:

סה"כ שווי יחידות המסחר	₪ 10,621,500
סה"כ שווי יחידות המגורים כולל מע"מ	₪ 44,340,420
סה"כ שווי יחידות המגורים ללא מע"מ	₪ 42,475,735
סה"כ שווי זכויות לניוד	₪ 25,200,000
סה"כ שווי זכוית בנייה נוספות ע"פ תב"ע בתכנון	₪ 2,800,000
סה"כ שווי הנכס במעוגל כולל מע"מ	₪ **83,000,000**
סה"כ שווי הנכס במעוגל ללא מע"מ	₪ **81,100,000**

ריכוז אומדן שווי הנכס למועד הקובע:

מועד קובע	סה"כ שווי הנכס במעוגל כולל מע"מ	סה"כ שווי הנכס במעוגל ללא מע"מ
31/12/2021	₪ 83,000,000	₪ 81,100,000

18.ניתוח רגישות:

מועד קובע 31/12/2021:

שינוי בשווי מ"ר מבונה (זכויות נוספות)

		85%	90%	95%	100%	105%	110%	115%
	115%	₪ 90,500,000	₪ 92,200,000	₪ 94,000,000	₪ 95,600,000	₪ 97,400,000	₪ 99,100,000	₪ 100,800,000
	110%	₪ 85,900,000	₪ 87,500,000	₪ 89,100,000	₪ 90,700,000	₪ 92,400,000	₪ 94,000,000	₪ 95,600,000
שינוי	105%	₪ 81,400,000	₪ 82,900,000	₪ 84,400,000	₪ 85,900,000	₪ 87,400,000	₪ 89,000,000	₪ 90,400,000
בשווי	100%	₪ 76,900,000	₪ 78,200,000	₪ 79,600,000	₪ **81,100,000**	₪ 82,400,000	₪ 83,800,000	₪ 85,200,000
למ"ר בנוי	95%	₪ 72,300,000	₪ 73,500,000	₪ 74,800,000	₪ 76,100,000	₪ 77,400,000	₪ 78,700,000	₪ 79,900,000
	90%	₪ 67,900,000	₪ 69,000,000	₪ 70,200,000	₪ 71,400,000	₪ 72,600,000	₪ 73,800,000	₪ 74,900,000
	85%	₪ 63,300,000	₪ 64,300,000	₪ 65,400,000	₪ 66,500,000	₪ 67,500,000	₪ 68,600,000	₪ 69,700,000

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

19. <u>השומה</u>

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את שווי זכות הבעלות של מ.ו. השקעות בע"מ בנכס הנדון, המהווה את חלקה 118 בגוש שומה 6914, כריק, פנוי וחופשי מכל חוב שעבוד או מחזיק, למעט זכויות דיירים מוגנים, נכון למועד קובע 31.12.2021, בגבולות של:

כולל מע"מ – 83,000,000 ₪ (שמונים ושלושה מיליון ₪).

ללא מע"מ – 81,100,000 ₪ (שמונים ואחד מיליון ומאה אלף ₪).

הערות ודגשים לשומה:

- השווי המוערך אינו כולל רכיבי מיסוי, ככל שיחולו על הנכס. יוער כי לא צפויה חבות בהיטל השבחה.
- המועד הקובע לשומה הינו 31/12/2021.

הצהרות וחתימת השמאי:

- הנני מצהיר בזאת כי חוות דעת זו נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעותיי המקצועיות.
- הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- הדוח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל-פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.



ובאתי על החתום,
בכבוד רב,
אינג' שמואל פן
מהנדס ושמאי מקרקעין

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

SAMUEL PENN B.Sc.C.E.& CO.
REAL-ESTATE APPRAISAL, TOWN PLANNING
R.E MANAGEMENT, ENGINEERING
SAMUEL PENN - BSc.C.E ENGINEER & REAL ESTATE APPRAISER

אינג' שמואל פן ושות'
שמאות מקרקעין, תכנון ערים,
ניהול מקרקעין, הנדסה
אינג' שמואל פן - מהנדס ושמאי מקרקעין

שומת מקרקעין מקיפה
בניין מגורים ברחוב מזא"ה 71 תל אביב-יפו
גוש שומה 6941 חלקה 132

פברואר 2022

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

07 פברואר 2022
מספרנו: 100028

לכבוד
מ.ו. השקעות בע״מ

א.ג.נ.

שומת מקרקעין מקיפה – בניין מגורים ברחוב מזא״ה 71 תל אביב-יפו
גוש שומה 6941 חלקה 132

1. זהות מזמין השומה ומטרת השומה

התבקשתי על ידי ד״ר גיא וינברג, עו״ד, בשם מ.ו. השקעות בע״מ, ד״ר וינברג משה וגברת וינברג נילי, הבעלים של הנכס הנדון, להעריך את שווי זכויות הבעלות בנכס הנדון (להלן: ״הבעלים״ ו/או ״מזמין חוות הדעת״), המהווה בניין מגורים. הכל כמפורט להלן:

בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת, הנכס מוגדר כנדל״ן להשקעה, נכס מניב, ע״פ כללי דיווח כספי בינלאומי (IFRS), תקן חשבונאות בינלאומי IAS 40, IFRS 13. התקנים הללו הינם חלק מאסופה של תקנים חשבונאיים המהווים קווים מנחים למדידת שווי הוגן של נכסים לצרכים חשבונאיים במסגרת יישום כללים חשבונאיים בינלאומיים.

שווי הזכויות בנכס הוערכו ע״פ אומדן שווי שוק אשר אמור לבטא את התמורה הסבירה להתקבל במקרה של מכירת זכויות בנכס הנדון ממוכר ברצון לקונה ברצון, בתנאי השוק הקיימים כיום, כאשר הנכס פנוי וחופשי מכל חזקה ונקי מכל חוב, שעבוד וזכויות צד ג׳.

שווי שוק ע״פ תקן IVS1 (Market Value Basis Of Valuation) הינו כדלקמן: ״הסכום המוערך שבו ניתן להחליף נכס במועד הקובע להערכה בעסקה בין קונה מרצון למוכר מרצון שאינם קשורים, לאחר שיווק מתאים, כאשר שני הצדדים פועלים בצורה מושכלת, זהירה, וללא כפיה״

״The estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and willing seller in an arm׳s-length transaction after marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion״.

הגדרת שווי שוק לפי תקן פיננסי בינלאומי IFRS 13 – "מחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או מחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה".

"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 (an exit price)".

חוות הדעת נערכה ע"פ תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), ע"פ הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי המקרקעין.

חוות הדעת נועדה למטרה לשמה הוזמנה בלבד, קרי לצורך קביעת אומדן שווי שוק של הנכס והכל בהתאם לנתונים אשר הוצגו בפניי. כל שימוש אחר בחוות הדעת והצגתה לכל גורם אחר חייבת באישור בכתב של החתום מטה.

אין להסתמך על חוות דעת זו אלא למטרה לשמה הוזמנה וע"י הגורם עבורו יועדה בלבד.

לא קיימות התניות לגבי שכר הטרחה עבור חוות דעת זו.

לא קיימים יחסי תלות בין הח"מ לבין מזמין חוות הדעת.

<u>תמצית פרטי השכלה וניסיון מקצועי</u>

שם המומחה: אינג' שמואל פן.

השכלה: שמאי מקרקעין (משנת 1962) רשום בפנקס השמאים, מהנדס בניין משנת 1955.

מספר רישיון: 55

מקום עבודה: משרד אינג' שמואל פן ושות'- שמאות מקרקעין, בניין ערים, ניהול מקרקעין, הנדסה.

המשרד מציע שירותי שמאות מקרקעין ויעוץ בתחום הנדל"ן.

פירוט חלק מהניסיון המקצועי של הח"מ:

- מהנדס עיריות הרצליה ובת-ים: כיהנתי במשך כעשר שנים.
- מהנדס הועדה המקומית ומהנדס העיר ת"א-יפו: כיהנתי במשך כעשר שנים.
- שמאי מקרקעין ויועץ עבור עיריות: ת"א-יפו, חולון, ראשון לציון, הרצליה, רמלה, רחובות: משמש כיום.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

- חבר מועצת שמאי מקרקעין (מינוי שר המשפטים) - עד שנת 2001.
- יו"ר לשכת שמאי המקרקעין: בין השנים 1997-2001.
- בעל משרד פרטי לשמאות מקרקעין.

נתבקשתי לחוות דעתי בנוגע לשווי שוק של הנכס הנדון.

לא בוצעו הפחתות למיסוי והוצאות מימוש. השומה מתייחסת לערכים כולל מע"מ.

2. <u>הסכמות והצהרות</u>

- הנני נותן בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תיכלל במסגרת הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שמסתיימת ביום 31/12/2021. כמו כן הנני נותן בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.
- הנני מצהיר כי חוות הדעת נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעותיי המקצועיות וכי אין לי עניין אישי בנכס שבנדון ו/או בבעליו.

3. <u>המועד הקובע</u>

המועד הקובע לשומה הינו 31.12.2021. נמסר לי כי <u>לא</u> חלו שינויים ראויים לציון בנכס, בתקופה שבין המועד הקובע לבין תאריך עריכת השומה, אשר עלולים להשפיע על שוויו.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX:
e-mail: spenn@netvision.net.il

4. <u>מועד הביקור בנכס וזהות המבקר</u>

ביקור חיצוני בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 14.1.2022.

5. <u>פרטי זיהוי הנכס</u>

גוש שומה:	6941
חלקה:	132
שטח חלקה רשום:	795 מ"ר
תיאור הנכס:	בניין משותף בן 4 קומות הכולל 16 יח"ד אשר מחולקות ל-2 כניסות עיקריות ו-2 יח"ד נוספות בקומת הקרקע ממוקמות בצמוד לפאתו המזרחית של המבנה. 18 יח"ד.
שטח בנוי:	כ- 1,300 מ"ר
כתובת:	רחוב מזא"ה 71, תל אביב-יפו.

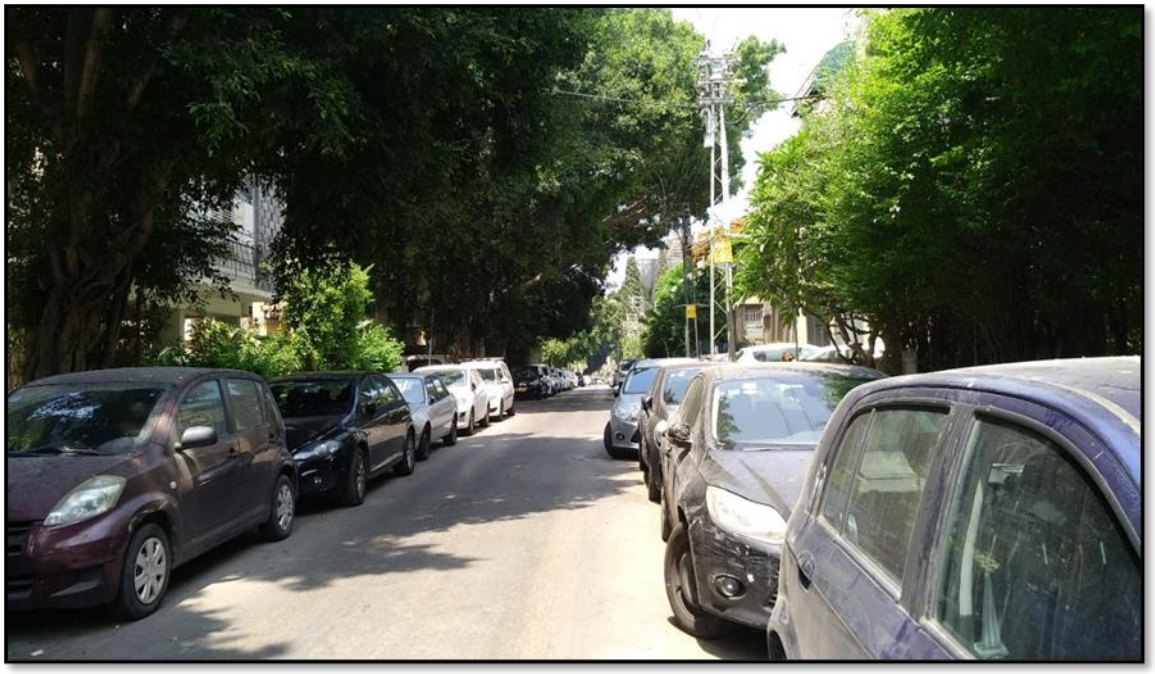
בהתאם לנסח הרישום "הנכס מצוי בבדיקה במסגרת הליכי רישום בשל תיק פעולה או עסקה שהוגש. נסח זה משקף את המצב בטרם רישום התיק וייתכן שינוי בזכויות הרשומות בו.

הנכס מצוי בבדיקה במסגרת הליכי רישום/תיקון הסדר. נסח זה משקף את המצב בטרם רישום ההסדר וייתכן שינוי בשטח ויעוד החלקה ובזכויות הרשומות בה."



רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

6. תמונות סביבת הנכס



מבט מערבי לרחוב מזא"ה.



רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

מבט מזרחי לרחוב מזא"ה.

7. <u>תיאור הסביבה</u>

סביבת הנכס הנדון מהווה שכונת מגורים במרכז העיר ת"א, הידועה כשכונת לב העיר, בסמוך לגבול עם שכונת הרכבת ולאזור המסחר ומגורים בדרך בגין.
מזא"ה הינו רחוב חד סטרי, המשתרע ממערב - במפגש עם רחוב אלנבי, למזרח – במפגש עם דרך מנחם בגין, המהווה את מוצאו.

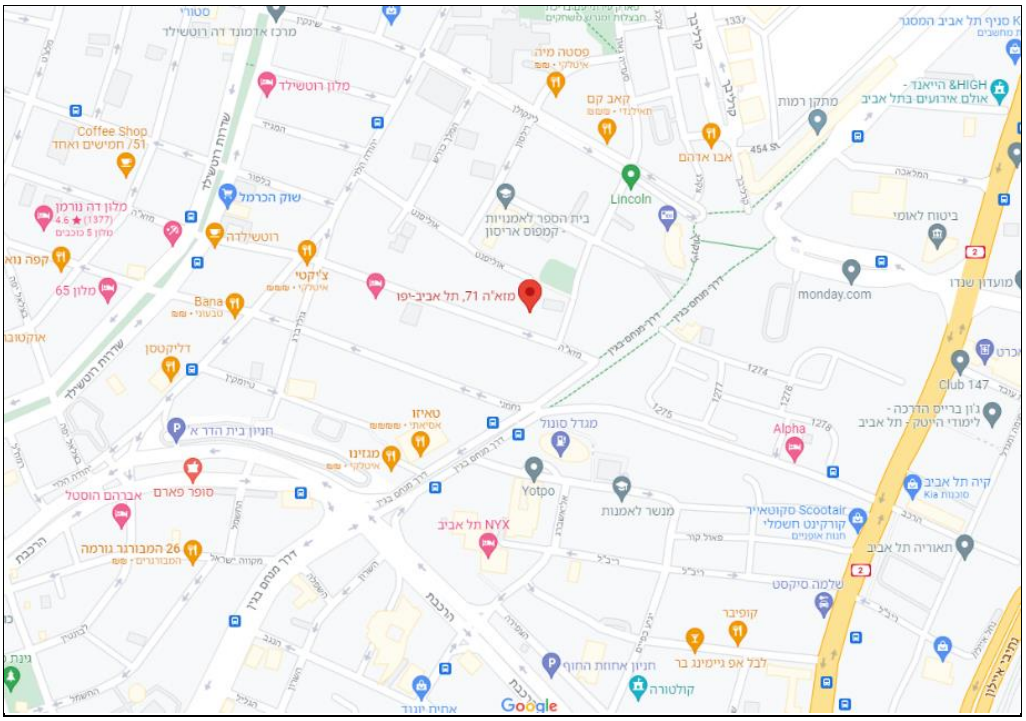
הנכס ממוקם בקרבה לדרך מנחם בגין ומעברו הצפוני של רחוב מזא"ה.
מיקומו של הנכס בסמיכות למוקדי משיכה עיקריים רבים, כגון: שד' רוטשילד ממערב, מתחם שרונה והבימה מצפון, מתחם התחנה המרכזית מדרום ודרך מנחם בגין ממזרח. שד' רוטשילד הינה שדרה מפורסמת הנחשבת לאחד האזורים ההיסטוריים, הנחשקים והיוקרתיים שבעיר. הסביבה מאופיינת במבני שימור רבים ובמבנים ישנים בבנייה נמוכה לצד מגדלים הכוללים מגורים ומשרדים.
מצפון לנכס ובצמוד אליו ממוקם בית הספר לאומניות ע"ש אריסון.
האוכלוסייה בסביבה מאופיינת במעמד גבוה לצד שוכרים בגילאים שונים ודיירים מוגנים.

במקום קיימת מצוקת חנייה. החנייה ברחוב משני צידי הכביש בסימון כחול-לבן, מוגבלת בשעות וללא תשלום לבעלי תו אזורי.

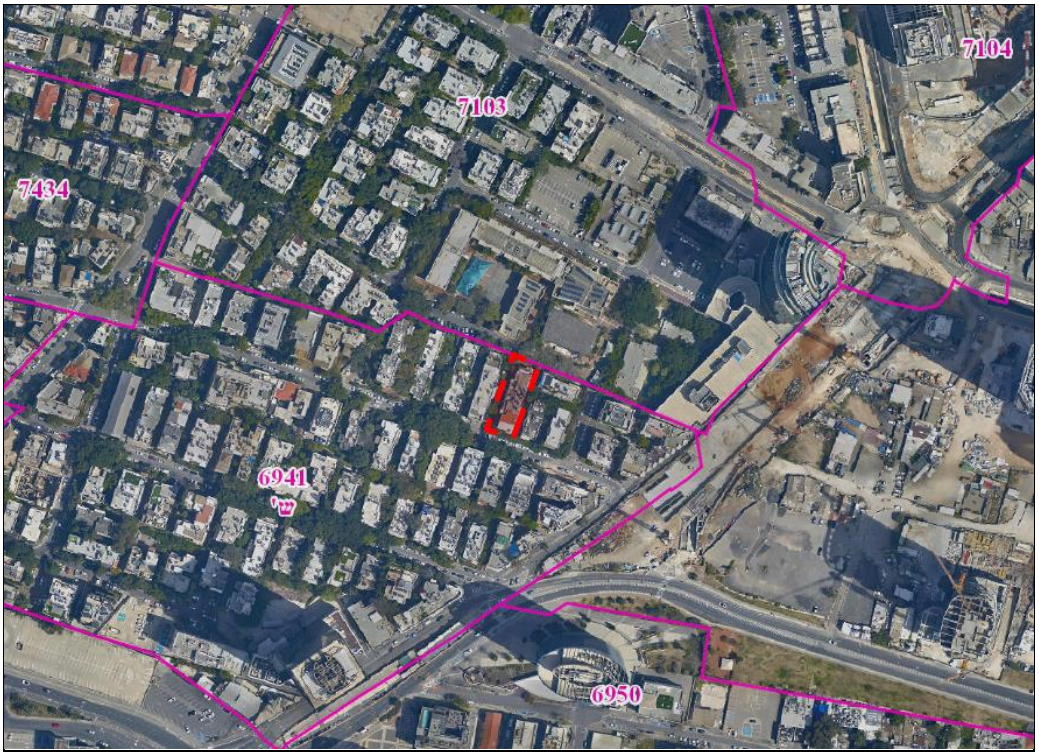
בסביבה פיתוח עירוני ותשתיות מלאים.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

מפת סביבת הנכס:



תצ"א סביבת החלקה מתוך אתר הפורטל הגאוגרפי של עיריית ת"א-יפו:



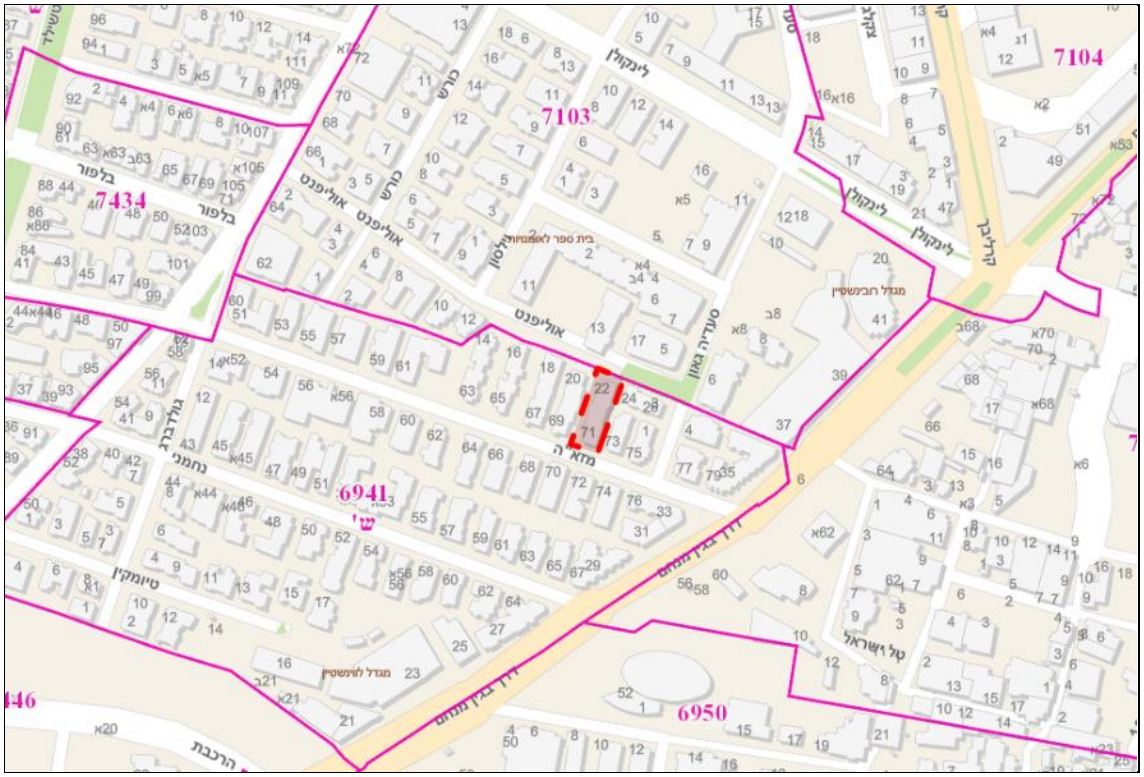
רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX:
e-mail: spenn@netvision.net.il

8. <u>תיאור הנכס</u>

הנכס הנדון ניצב בגבולות חלקה 132 בגוש שומה 6941 ששטחה הרשום 795 מ"ר. החלקה ממוקמת בין 2 רחובות מקבילים, רח' מזא"ה ורח' אוליפנט.

לחלקה צורה רגולארית דמוית מלבן, חזיתה דרומית באורך של כ-17 מ' ועומקה הינו כ-47 מ'.

<u>תשריט החלקה וסביבתה מתוך אתר הפורטל הגאוגרפי של עיריית ת"א-יפו:</u>



הסביבה מאופיינת במבני מגורים ישנים בני 2-4 קומות מעל קומת קרקע למגורים המקיפים את גבולות הנכס הנישום.

הנכס הנדון מהווה, כאמור, בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים הנמצא ברחוב מזא"ה 71, ת"א.

הבניין הוכרז כמבנה לשימור בסגנון בינלאומי לפי תכנית השימור "2650ב" – ראה הרחבה בנושא בפרק המצב התכנוני ובגוף השומה.

הבניין הוקם בשנת 1939, בנוי שלד בטון מזוין, קירות בלוקים וחיפויו החיצוני טיח גס. גובהו של הבניין עפ"י היתר הבנייה כ- 15 מ' ושטחו הבנוי הכולל כ-1,300 מ"ר. מצב התחזוקה והבדק של הבניין סביר.

בבניין לא מותקנת מעלית נוסעים ואין בתחום המגרש סידור חניה.

החלוקה ליח"ד בבניין הינה כדלקמן:

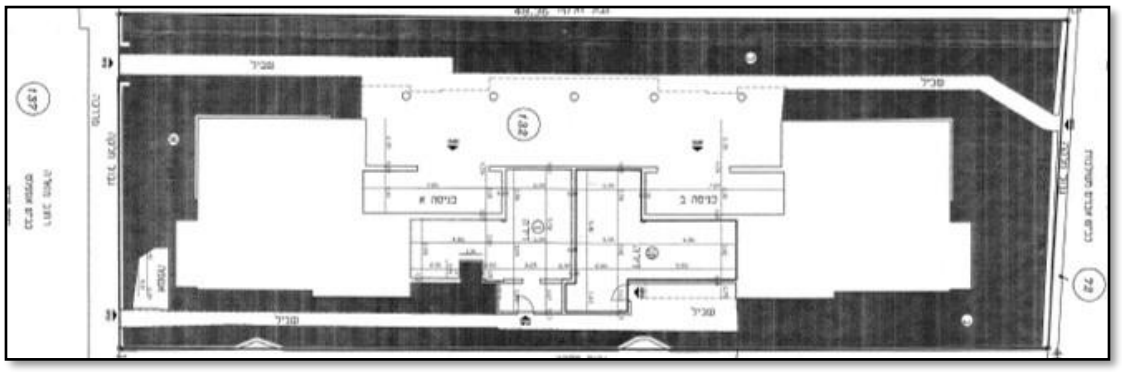
- 2 יח"ד בקומת הקרקע[1].
- כניסה א' (דרומית) – 2 יח"ד בקומה[2] X 3 קומות + 2 יח"ד בקומת גג.
- כניסה ב' (צפונית) – 2 יח"ד בקומה[3] X 3 קומות + 2 יח"ד בקומת גג.

להלן פירוט החלוקה הפנימית של הדירות:

- **<u>קומת קרקע</u>**

2 דירות בנות 2 חדרים כ"א הממוקמות בחלק המזרחי של המגרש.

תשריט קומת קרקע מתוך תכנית מדידה אשר הוצגה בפנינו:



- **<u>כניסה א'</u> -**

3 דירות דרומיות.
3 דירות הפונות לכ"א מערב ומזרח.
2 דירות גג.

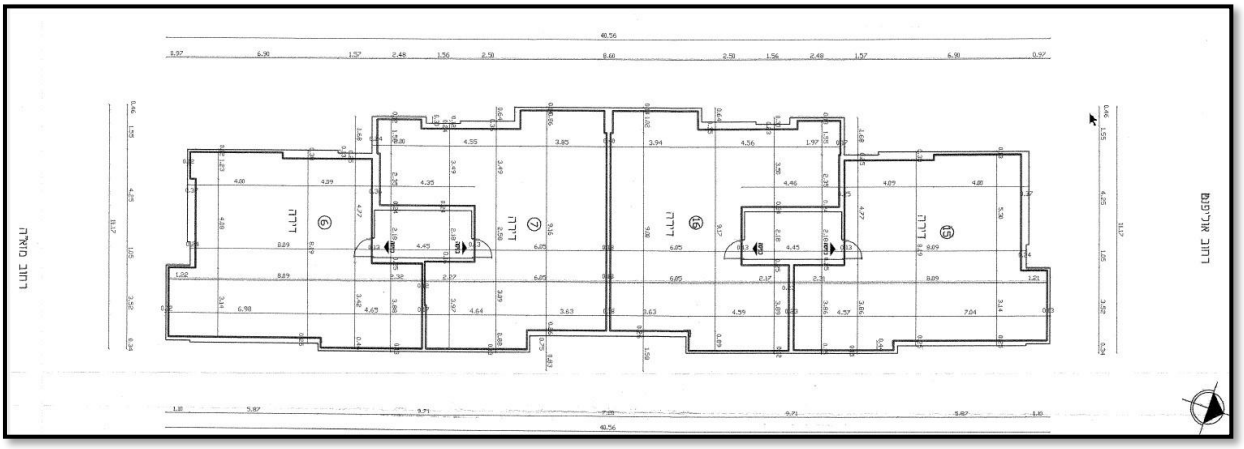
- **<u>כניסה ב'</u> -**

3 דירות הפונות לכ"א מערב ומזרח.
3 דירות צפוניות.
2 דירות גג.

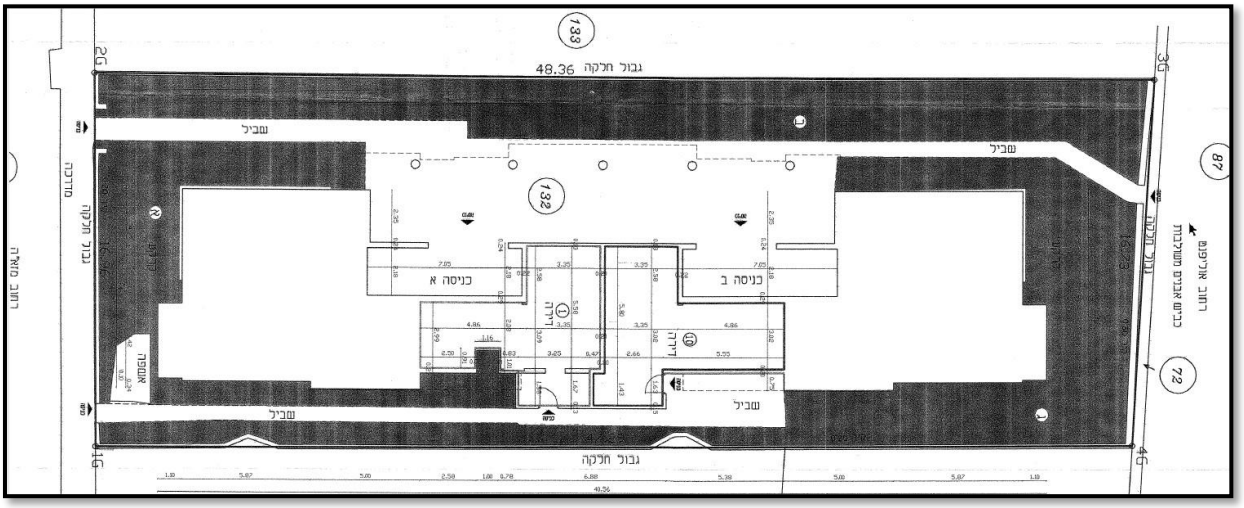
---

[1] היח' ממוקמות בצדו המזרחי של המבנה. הכניסה ליח' אלה נפרדת ואינה דרך חדר המדרגות המשותף.
[2] מחולק לחצאי קומות.
[3] מחולק לחצאי קומות.

תשריט קומה טיפוסית (א'-ג') מתוך תוכנית מדידה אשר הוצגה בפנינו:



תשריט קומת גג (ד') מתוך תכנית מדידה אשר הוצגה בפנינו:



בחלק מהדירות בוצעו שיפורים תחזוקתיים הכוללים החלפת הריצוף באריחי קרמיקה, פתחי החלונות, ארונות המטבח ושיפוץ חדרי הרחצה.
במרבית הדירות מותקנים מזגנים עיליים.

המבנה המשותף כולל גישה מחזית רחוב מזא"ה וכן כניסה אחורית דרך דלת פלדה מרחוב אוליפנט בעורף החלקה. הגישה ליחידות הדיור דרך שביל מרוצף אבן בחלקו. המבנה המשותף אינו כולל דלתות כניסה ומעלית.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX:
e-mail: spenn@netvision.net.il

מתוך כלל יחידות הדיור במבנה, 16 יח' תפוסות ע"י דיירים מוגנים ומשמשות למגורים. 2 יחידות נתפסו בעבר ע"י דיירים מוגנים וכיום מושכרות בשכירות חופשית[4].

אגף	מס' דירה	קומה	כיוון הדירה	מספר חדרים	שטח עיקרי במ"ר (כולל מרפסות מקורות)	שטח מרפסת לא מקורה במ"ר	שם הדייר	שכירות מוגנת / חופשית	תאריך חתימת החוזה	שכ"ד משולם נכון למועד חוות הדעת ב-₪ לחודש
א' - דרום	1	קרקע	מזרח	2	37.7		דוד שביט ואיילה דרורי	מוגנת	15/08/2007	321 ₪
ב' - צפון	10	קרקע	מזרח	2	38.5		ציפי וירובניק	מוגנת	13/11/2002	337 ₪
א' - דרום	2	א'	דרום	3	81.5		דומיניק אנה ברנס	מוגנת	13/06/1995	438 ₪
א' - דרום	3	א'	מזרח-מערב	3	85.9		שהינו אורי ואסתר	מוגנת	01/03/1983	184 ₪
א' - דרום	4	ב'	דרום	3	81.5		עקיבא פומרנץ	מוגנת	09/03/1997	412 ₪
א' - דרום	5	ב'	מזרח-מערב	3	85.9		אהובה גרומר	מוגנת	01/04/1981	139 ₪
א' - דרום	6	ג'	דרום	3	81.5		מיכל דינר	מוגנת	04/10/1988	484 ₪
א' - דרום	7	ג'	מזרח-מערב	3	85.9		זולטן גרין וציפורה דיכטר	מוגנת	11/04/1997	413 ₪
א' - דרום	8	גג	דרום	2	30.1	42.7	יוסף סופר	מוגנת	22/03/2011	372 ₪
א' - דרום	9	גג	צפון	2	46.7	1.7	ניתאי גלידאי	חופשית	01/01/2023	5,900 ₪
ב' - צפון	11	א'	צפון	3	81		חזנוביץ יצחק ורות	מוגנת	01/08/1982	241 ₪
ב' - צפון	12	א'	מזרח-מערב	3	85.9		בן עזרא איזק ואסתר בתיה	מוגנת	01/10/1975	335 ₪
ב' - צפון	13	ב'	צפון	3	81		ירון ורמה בורשטיין	מוגנת	19/09/2006	404 ₪
ב' - צפון	14	ב'	מזרח-מערב	3	85.9		יוסף וסולי פיצחזדה	מוגנת	14/05/1992	368 ₪
ב' - צפון	15	ג'	צפון	3	81		אלי ושולמית אלפינר	מוגנת	01/03/1977	390 ₪
ב' - צפון	16	ג'	מזרח-מערב	3	85.9		ענבל ולהב זוהר	מוגנת	28/12/2000	398 ₪
ב' - צפון	17	גג	צפון	2	34.6	38.3	אורון ישי	מוגנת	01/07/1985	330 ₪
ב' - צפון	18	גג	דרום	2	30.1	1.0	ניר קיסרי	חופשית	30/01/2017	4,300 ₪

[4] הועברה לעיוני טבלה מרכזת להסכמי השכירות וכן הסכם פינוי ל- 2 הדירות אשר בגג המבנה.

9. <u>המצב התכנוני</u>

<u>תוכניות בניין עיר</u>

נשוא השומה ממוקם בתחום השיפוט של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב - יפו וחלות עליו תוכניות בניין העיר כדלקמן:

תוכנית	מתן תוקף	י.פ	מהות
5000	22/12/2016	7407	תוכנית מתאר כוללנית
4053	27/03/2016	7234	גני ילדים
3954	05/06/2014	7001	פרגודים כלל עירוני
2650ב	04/09/2008	6813	שימור מבנים ואתרים בתל אביב
3440	10/05/2006	5526	איחוד דירות - הסדרת שטחי ממ"ד ושטחי שירות
3380	16/02/2006	5496	מתקנים יבילים לעבודות באתרי בניה ופיתוח שטחים
3365	27/01/2004	5268	ביתני שמירה ואבטחה
2754	29/03/1998	4632	קווי בניין לבריכות שחייה פרטיות
2710	03/07/1997	4540	הקמת מעליות בבניינים קיימים
2691	11/02/1997	4490	הוראות להרחבת דיור
ג	21/04/1994	4208	קביעת הוראות מקיפות לבנייה על גגות
מ1	01/11/1990	3810	ביטול סעיף 32 בתכנית מ
ע	28/11/1985	3275	תוכנית מרתפים
מ	24/06/1982	2829	שינוי אחוזים והוראות בניה לגבי תוספת קומה, מרווחים, צפיפות למרפסות וסגירתן
1658	06/11/1975	2163	התרת תכניות תטרנספורמטורים - ת"א-יפו
ג'י	11/06/1964	1097	תוכנית ג'י
636	11/08/1960	783	הגבלת תוספת הבנייה על הגג בתחום 74 (44)
541	14/07/1960	776	גדרות - תיקון לתב"ע 44
287	28/02/1952	216	תיקון לגודל מגרש בשטח תוכנית 44
281	26/12/1951	206	בתי מלון בתחום 44
74	08/02/1951	140	תוספת יח"ד - לתוכנית 44
44	20/11/1941		תוכנית כללית לדרום תל אביב

עפ"י תוכנית אזורים כללית **"44"** יעוד החלקה הינו מגורים א'.

להלן פירוט זכויות הבנייה:

שטח מגרש: 500 מ"ר.

צפיפות: 9 יח"ד לכל 500 מ"ר מגרש.

מס' קומות: 3.

שטח קומה: 35% משטח המגרש.

בתוכנית בניין עיר "**74**" נקבע כי מותר יהיה להקים תוספת בנייה לצרכי מגורים על הגג של בניין בן 3 קומות אשר הוקם בהתאם לתוכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ- 24 מ'. שטח התוספת לא תעלה על 54 מ"ר. שום מבנה לא יוקם על גג התוספת. תוספת בנייה כזאת תורשה אך ורק על גגות בתים אשר בהם אינה קיימת קומת עמודים.

ע"פ תוכנית בניין עיר "**636**" הוגבלה תוספת הבנייה על הגג לבנייני מגורים בלבד ותיאסר על בניינים הכוללים קומת ביניים (בנוסף לקומת העמודים).

ע"פ תוכנית מתאר מקומית "**מ**" לפיה הותרה הקמת בניין בן 3 קומות עם אחוזי בניה בשיעור של 42% בקומה.

ע"פ תכנית מתאר מקומית "**ע**" הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין, בהתאם לתנאים ולהוראות תכנית זו. בבניין המשמש למגורים בלבד רשאית הוועדה המקומית להתיר הקמת קומת מרתף אחד בלבד, אולם אם בגלל מצב טופוגרפי ניתן לבנות עוד מרתף לחנייה בלבד, יקימו מרתף. שטחי קומת מרתף/ים שנועדו לשימושים המפורטים בתוכנית לא יחשבו כשטח בנייה לצרכי חישוב אחוזי הבניה המותרים באותו הבניין.

בתי דירות: שטח המרתף - לפי גודל קומה טיפוסית. שימושים – חנייה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשימוש הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים, בתנאי שיירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף. יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה. הערות - לא יורשו מגורים במרתף/ים. מותר לבנות יותר מקומת מרתף אחת בתנאי שתשמש רק את צרכי החנייה.

ע"פ תוכנית מתאר מקומית "**ג**" תותר הקמת חדרי יציאה לגג מדירות בקומה עליונה ששטחה לפחות 90% משטח הקומה מתחתיה בשטח של עד 23 מ"ר.

ע"פ תוכנית מתאר מקומית "**2710**" תותר תוספת מעלית בבניינים קיימים בתנאים.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

ע"פ תוכנית מתאר מקומית "**3440**" נקבעו הוראות בבנייני מגורים בדבר הסדרת שטחי בניה (עיקרי ושירות) בבנייה שנבנתה ו/או נבנית עפ"י היתר בנייה תקף.

ע"פ תוכנית מתאר מקומית "**3954**" נקבעו הוראות ותנאים למתן היתר בנייה לשם הצבת סוככים עונתיים למתן מחסה לסועדים, היושבים מחוץ לבתי אוכל במשך עונת החורף.

ע"פ תוכנית מתאר מקומית "**4053**" **(מספר מקוון – 5070177683)** נקבעו הוראות והנחיות למתן היתר למסגרות חינוכיות לגיל הרך בבניינים קיימים ובבניינים חדשים בהתאמה לאופי הפעילות באזורי הערים השונים.

תוכנית מתאר מקומית "**5000**", אשר מהווה תוכנית מתאר מקומית כוללנית לעיר תל אביב-יפו, תוחמת את גבולות שיקול הדעת של הוועדה המקומית בבואה לאשר תוכניות מפורטות מכוחה. התוכנית מגדירה את המושג רח"ק - ראשי תיבות של "רצפה חלקי קרקע". הביטוי מגדיר את שטחי הבנייה במגרש. לדוגמא יחס רח"ק של 3:1 משמעו שבאזור שבו נקבע רח"ק 3, על מגרש בשטח 1,000 מ"ר ניתן לבנות מעל פני הקרקע 3,000 מ"ר. שטח המגרש נמדד לאחר הפרשות לצרכי ציבור (שטח "נטו"). בחלק גדול מהמקרים מגדירה התוכנית טווח שבין רח"ק בסיסי לרח"ק מרבי, שנתון לשיקול דעת הוועדה המקומית. הרח"ק הבסיסי מותנה בכך שהתוכנית תקצה שטח לצרכי הציבור הנובעים ממנה. הגדלה מעבר לרח"ק מותנית בתרומה נוספת לציבור (סעיפים 3.1.3 ו-3.1.4 בפרק 3 לתוכנית).

החלקה מסווגת אזור תכנון 601. מרקם בנוי לשימור, אזור מגורים בבנייה עירונית. רח"ק בסיסי 2.5 ורח"ק מירבי 4.

האזור מסומן בתחום מרקם בנוי לשימור. הוועדה רשאית שלא לאשר את מלוא תוספת זכויות הבנייה, או זכויות בנייה כלשהן מכוחה של תוכנית זו, משיקולי שימור.

<u>תוכנית השימור</u>

תוכנית מתאר מקומית "**2650ב**" שהודעה על אישורה למתן תוקף פורסמה בילקוט פרסומים מס' 5846 מיום 4.9.08, מסמנת את הבינוי בנכס הנדון בסגנון "בינלאומי" ללא הגבלות מחמירות.

מבנים אלו נבנו בין השנים 1931-1960 ומרוכזים בעיקר באזור לב העיר ובאזור המרכז. ריכוזם הגדול של מבנים אלו מסביב לכיכר דיזנגוף ובריכוזים בודדים מצפון לשד' בן-גוריון ועד נחל הירקון בצפון.

השימור שנקבע למבנה ללא הגבלות מחמירות שמשמעותו שימור אינטגרלי של מעטפת המבנה ופיר חדרי המדרגות, תוך מימוש זכויות הבנייה החלות במגרש.

במבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות, יותר מימוש זכויות הבנייה מתוקף תוכניות תקפות במגרש. הוראות לגבי קווי בניין, צפיפות ושימוש במבנה יהיו עפ"י התוכניות התקפות.

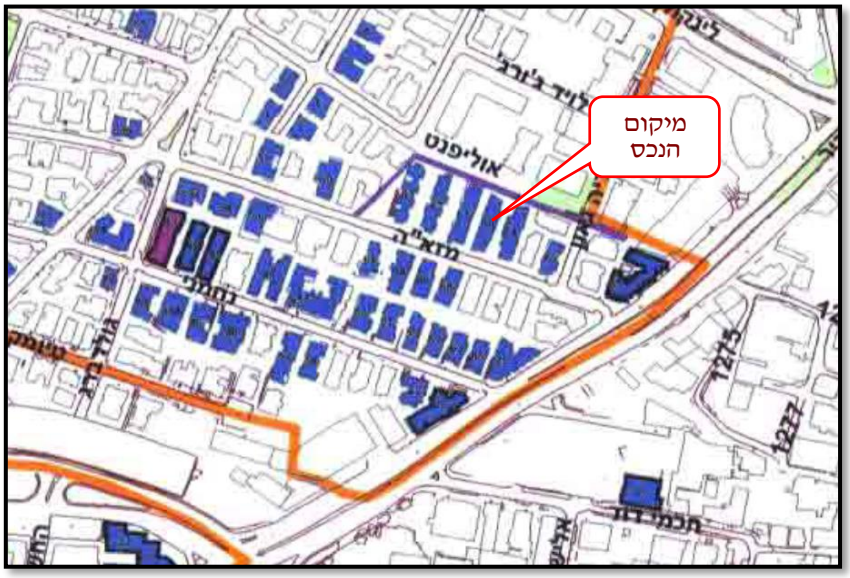
קו הבניין לחזית הרחוב יהיה לפי קונטור המבנה הקיים המיועד לשימור.

תוספת קומה מעבר למס' הקומות המותר בתוכניות תקפות תחשבנה סטייה ניכרת.

סעיף 11.2.1 - הועדה המקומית תהיה רשאית לפטור מבנים לשימור באופן חלקי או מלא מהתקנת מקומות חניה בתחום המגרש בכפוף לשיקולי השימור.

הערה: הזכויות במגרש יקבעו לאחר פתיחת תיק מידע באגף רישוי בניה ויובאו לתיאום תכנון עם מחלקת השימור.

להלן מיקום הנכס ע"ג תשריט התוכנית:



רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX:
e-mail: spenn@netvision.net.il

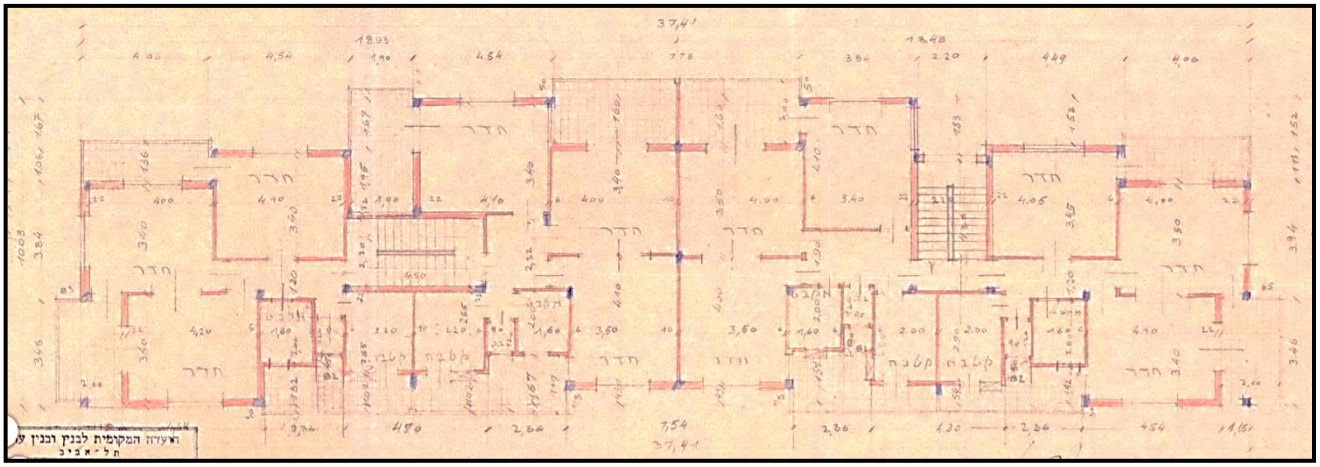
<u>רישוי</u>

מעיון בתיק הבניין הסרוק באתר הועדה המקומית של עיריית תל אביב – יפו אותרו, בין היתר, מסמכי הרישוי הבאים:

א. <u>היתרי בנייה</u>

רישיון בנייה מס' 1452 מיום 15.8.38 לבניין בן 3 קומות ומרתף. בקומות א'-ג' 12 חדרי דירה, 4 מטבחים, 4 חדר אמבטיה ו-4 ב"כ בכל קומה.

במרתף חדר כניסה ו-3 מחסנים. על הגג 2 חדרי כביסה ו-2 סככות.



תשריט קומה טיפוסית מתוך תוכנית היתר הבנייה.

רישיון בנייה מס' 330 מיום 1.12.42 להתקנת מקלט להגנה בפני רסיסי פצצות והדף האוויר.

תוכנית בקשה להיתר בנייה מיום 29.5.89 לתוספת סככה בקומה ד' לדירה הדרומית. עפ"י תכנית הבקשה להיתר שטח בנוי קיים הינו 35.60 מ"ר, שטח מוצע 27.20 מ"ר, סה"כ 62.80 מ"ר.

הערה - על תוכנית הבקשה לא נמצאה חותמת הועדה המקומית.

עפ"י תשריט התוכנית המצב הקיים + מוצע, תואם את המצב בפועל.

ב. <u>מסמכים נוספים מתיק הבניין</u>

לבניין הנדון ניתן רישיון חיבור לביוב מס' 1204 בתאריך 19.7.43.

עפ"י מסמך מעיריית ת"א החתום ע"י מנהל מחלקת הבניין, בשם מהנדס העיר, לבניין הנדון נרשם פרוטוקול בקורת גמר בניין בתאריך 22.9.41.

ג. <u>התאמת הנכס להיתר הבנייה</u>

בהיתרי הבנייה של הנכס, 2 הדירות בקומת הקרקע, אשר ממוקמות בפאתה המזרחית של החלקה, מסומנות כמחסנים ו-2 הדירות בקומת הגג מסומנות כחדרי כביסה.

הוצג בפנינו מסמך מידע תכנוני מהוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו מיום 24.7.2005, לפיו נקבע כי ניתן להגדיר את המרתף (ע"פ היתר) כשטח הקיים הבולט מעל פני הקרקע המהווה קומת עמודים חלקית, ע"ח שטח עיקרי. במידע התכנוני צוין כי דירה על הגג בנויה ללא היתר, אולם, לא צוין כי דירות קומת הקרקע בצד המבנה הינן ללא היתר.

10.<u>המצב המשפטי</u>

השומה מתבססת על מידע משפטי כפי שהובא בפנינו.

א. <u>נסח רישום מקרקעין</u>

עפ"י העתק מידע מפנקס השטרות[5] שטחה של חלקה 132 גוש שומה 6941 הינו 795 מ"ר.

זיהויים נוספים – ספר תל אביב (דף/ספר) 70 דף 165.

<u>גבולות –</u>

צפון: אדמת א.גונטנר (גוש 7103 שרונה)
דרום: דרך
מזרח: חלקות מס' 99,101
מערב: חלקה 133

<u>בעלויות –</u>

הרן יאלי	1/2
וינברג משה	1/4
ריינר תמר	1/4

[5] נסח מספר 50039 מיום 02.02.2021.

משכנתאות –

- משכנתה מיום 29.8.2019 לטובת טריא פי2פי בע"מ. שם הלווה: וינברג משה, וינברג נילי, וינברג גיא, מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום בשלמות על כל הבעלים.
- משכנתה מיום 12.09.2021 לטובת מניף – שרותים פיננסיים בע"מ. שם הלווה: מ.ו. השקעות בע"מ. מדרגה שניה ללא הגבלת סכום, החלק בנכס 1/4 על הבעלות של וינברג משה.
- משכנתה מיום 12.09.2021 לטובת מניף – שרותים פיננסיים בע"מ. שם הלווה: מ.ו. השקעות בע"מ. מדרגה שניה ללא הגבלת סכום, החלק בנכס 1/2 על הבעלות של הרן יאלי.
- משכנתה מיום 12.09.2021 לטובת מניף – שרותים פיננסיים בע"מ. שם הלווה: מ.ו. השקעות בע"מ. מדרגה שניה ללא הגבלת סכום, החלק בנכס 1/4 על הבעלות של ריינר תמר.

הערות –

הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 21.6.09 לטובת וינברג משה על הבעלות של ריינר תמר.

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 מיום 4.7.10 לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב. הערות: מבנה לשימור עפ"י תכנית מתאר תא/2650ב.

הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 22.11.12 לטובת מ.ו השקעות בע"מ, על הבעלות של הרן יאלי.

הנכס מצוי בבדיקה במסגרת הליכי רישום בשל תיק פעולה או עסקה שהוגש. נסח זה משקף את המצב בטרם רישום התיק וייתכן שינוי בזכויות הרשומות בו. הנכס מצוי בבדיקה במסגרת רישום/תיקון הסדר. נסח זה משקף את המצב בטרם רישום ההסדר וייתכן שינוי בשטח ויעוד החלקה ובזכויות הרשומות בה. הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראיה לכאורה לתוכנו.

הערה – חוות דעתי מתייחסת לזכויות הבעלות בנכס בשלמות הואיל וזכויותיה של ריינר תמר נרכשו ע"י מר וינברג משה ביוני 2009 וכמו כן בנובמבר 2012 זכויותיו של מר הרן יאלי נרכשו ע"י חברת מ.ו השקעות בע"מ, שהינה בבעלותם של מר וינברג משה וגב' וינברג נילי.

ב. חוזי השכירות במבנה

אגף	מס' דירה	קומה	כיוון הדירה	מספר חדרים	שטח עיקרי במ"ר (כולל מרפסות מקורות)	שטח מרפסת לא מקורה במ"ר	שם הדייר	שכירות מוגנת / חופשית	תאריך חתימת החוזה	שכ"ד משולם נכון למועד חוות הדעת ב-₪ לחודש
א' - דרום	1	קרקע	מזרח	2	37.7		דוד שביט ואיילה דרורי	מוגנת	15/08/2007	321 ₪
ב' - צפון	10	קרקע	מזרח	2	38.5		ציפי וירובניק	מוגנת	13/11/2002	337 ₪
א' - דרום	2	א'	דרום	3	81.5		דומיניק אנה ברנס	מוגנת	13/06/1995	438 ₪
א' - דרום	3	א'	מזרח-מערב	3	85.9		שהינו אורי ואסתר	מוגנת	01/03/1983	184 ₪
א' - דרום	4	ב'	דרום	3	81.5		עקיבא פומרנץ	מוגנת	09/03/1997	412 ₪
א' - דרום	5	ב'	מזרח-מערב	3	85.9		אהובה גרומר	מוגנת	01/04/1981	139 ₪
א' - דרום	6	ג'	דרום	3	81.5		מיכל דינר	מוגנת	04/10/1988	484 ₪
א' - דרום	7	ג'	מזרח-מערב	3	85.9		זולטן גרין וציפורה דיכטר	מוגנת	11/04/1997	413 ₪
א' - דרום	8	גג	דרום	2	30.1	42.7	יוסף סופר	מוגנת	22/03/2011	372 ₪
א' - דרום	9	גג	צפון	2	46.7	1.7	ניתאי גלידאי	חופשית	01/01/2023	5,900 ₪
ב' - צפון	11	א'	צפון	3	81		חזנוביץ יצחק ורות	מוגנת	01/08/1982	241 ₪
ב' - צפון	12	א'	מזרח-מערב	3	85.9		בן עזרא איזק ואסתר בתיה	מוגנת	01/10/1975	335 ₪
ב' - צפון	13	ב'	צפון	3	81		ירון ורמה בורשטיין	מוגנת	19/09/2006	404 ₪
ב' - צפון	14	ב'	מזרח-מערב	3	85.9		יוסף וסולי פיצחזדה	מוגנת	14/05/1992	368 ₪
ב' - צפון	15	ג'	צפון	3	81		אלי ושולמית אלפינר	מוגנת	01/03/1977	390 ₪
ב' - צפון	16	ג'	מזרח-מערב	3	85.9		ענבל ולהב זוהר	מוגנת	28/12/2000	398 ₪
ב' - צפון	17	גג	צפון	2	34.6	38.3	אורון ישי	מוגנת	01/07/1985	330 ₪
ב' - צפון	18	גג	דרום	2	30.1	1.0	ניר קיסרי	חופשית	30/01/2017	4,300 ₪

השומה מבוססת על המידע המשפטי שהובא בפניי כפי שמפורט בשומה.

שטחי הדירות הינם בהתאם למדידה אשר הוצגה בפנינו ע"י מזמין חוות הדעת ואשר נערכה ע"י משרד מדידה "אחוד מודדים מוסמכים בארץ ישראל" מתאריך 26.7.2012.

ג. מושע

כמפורט לעיל, זכויות הבעלות בחלקה הנדונה מחולקות בין בעלים שונים חוות הדעת מתייחסת לזכויות הבעלות בנכס בשלמות.

11.<u>שומות ועסקאות קודמות בנכס</u>

- בשלוש השנים שקדמו למועד הקובע של חוות הדעת לא בוצעו עסקאות מכר בנכס הנדון, למעט עסקת קומבינציה המפורטת לעיל אשר בוטלה ע"י מזמין השומה.
- בחודש פברואר 2021 בוצעה על ידינו שומת מקרקעין לנכס הנדון. השומה נערכה למועד קובע 31.12.2020, למטרת אומדן שווי שוק לצורך דיווח ע"פ חוק ניירות ערך (שומה ע"פ תקן 17.1). השווי שנאמד לנכס היה 52 מ' ₪. כמו כן באותה השומה נערך אומדן לשווי הנכס נכון למועד 31.12.2019 לפי 48.7 מ' ₪ ו-32.3 מ' ₪ נכון למועד 31.12.2018.
- בחודש יוני 2019 בוצעה על ידינו שומת מקרקעין לנכס הנדון. השומה נערכה למועד קובע 12.6.19, למטרת אומדן שווי לצרכי בטוחה. השווי שנאמד לנכס היה 46.7 מ' ₪ לפני הפחתות בגין מימוש כפוי, מיסים ותשלומי חובה. כמו כן צורף אומדן שווי שוק לנכס בהתבסס על תוכנית ההגשה והוא הוערך בסך של 50.5 מ' ₪.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX:
e-mail: spenn@netvision.net.il

12. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואי להעריך את שווי הנכס הנדון, הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

א. מיקום הנכס הנדון ברחוב מזא"ה 71 במרכז תל-אביב. הסביבה מהווה שכונת מגורים בעיר.

ב. מצבו הפיזי והתחזוקתי של הנכס. הבניין הנדון הינו בניין ותיק בן 3 קומות וכולל דירות בקומת הקרקע ובקומת הגג.

ג. הבאתי בחשבון את שווי הנכס לפי גישת ההשוואה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, לרבות הפחתה בגין זכויות דיירים מוגנים.

ד. לעניין הדיירים המוגנים, הובא בחשבון הפחתה בשיעור של 40% משווי הבעלות כחופשית. שיעור זה משקף את חלקם של הדיירים המוגנים ביחידות אותן הם מחזיקים. החלק היחסי של הדיירים המוגנים הינו בהתאם ל"קווים מנחים פרק ט' – שומת זכויות בנכסים תפוסים על ידי דייר מוגן" של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים ולמקובלות בשוק.

ה. מחסנים ו/או חדרי כביסה בקומת הקרקע ובקומה העליונה שסומנו כך בהיתר המקורי, משמשים כיום לדירות מגורים. לא נמצאו היתרי בנייה לשימוש זה, אולם הובא בחשבון מסמך מידע תכנוני מהוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו מיום 24.7.2005 המפורט לעיל.
במידע התכנוני צוין כי דירה על הגג בנויה ללא היתר אולם לא צוין כי דירות קומת הקרקע בצד המבנה הינן ללא היתר. לפיכך ניתנו מקדמי התאמה להיתר/אי ודאות ל-2 דירות הגן ולדירות הגג. הובא בחשבון כי ע"פ בדיקת אדריכל מזמין חוות הדעת ניתן לאשר בהיתר את שטחי הדירות הקיימות בקומת הגג. הובא בחשבון מקדם התאמה של 95% ליחידות בקומת הקרקע ו-70% ליחידות בקומת הגג.

ו. הזכויות המוערכות הינן זכויות בעלות בשלמות.

ז. כמו כן, הוערכו זכויות נוספות בניה נוספות עפ"י הבקשה להיתר, ראה פירוט בגוף השומה, המבוססות גם על תכנית לשימור מס' 2650ב' של הבניה החדשה המוצעת (מעל עיקרי 342.48 מ"ר, מתחת עיקרי 250.63 מ"ר) הרינו מתייחסים למכתבו של האדריכל ירמי הופמן מנהל מח' השימור של העיריה מיום 3.12.18 שהעתק ממנו מצ"ב, כעין אישור על זכויות נוספות בהתאם לתוכנית השימור.

ח. מחירי נכסי מקרקעין דומים בסביבה.

ט. לא הובאה בחשבון הפחתה עקב מימוש כפוי/מהיר.

י. כמפורט בפרק המשפטי, חוות דעתי מתייחסת לזכויות הבעלות בנכס בשלמות הואיל וזכויותיה של ריינר תמר נרכשו ע"י מר וינברג משה ביוני 2009 וכמו כן בנובמבר 2012 זכויותיו של מר הרן יאלי נרכשו ע"י חברת מ.ו השקעות בע"מ, שהינה בבעלותם של מר וינברג משה וגב' וינברג נילי.

יא. הוצג בפנינו מכתב עו"ד מזמין חוות הדעת מיום 21.4.2021, לפיו בהתאם לסעיפים 31(2) ו-31(4) לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975, ובהתחשב במועדי רכישת הנכס ומועדי פינוי הדיירים המוגנים בו, שיעור המע"מ המשוקלל הרלוונטי בנכס הינו 0%. בהתאם לזאת לא בוצעה הפחתה של שיעור המע"מ משווי הנכס.

13.<u>גישות ועקרונות השומה</u>

קיימות 3 גישות שומה עיקריות לצורך אומדן שווי נדל"ן:

- גישת שווי שוק (גישת ההשוואה); בגישה זו מוערך שווי הנכס בהתבסס על נתוני השוואה ע"פ עסקאות לנכסים בעלי מאפיינים דומים אשר נעשו בסביבת הנכס. כל זאת תוך שקלול של מיקום, גודל, רמת גמר, סטנדרט וכיו"ב. הגישה מייצגת את הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת.

- גישת היוון ההכנסות; בגישה זו נערך אומדן לשוויו של הנכס ע"י היוון ההכנסה המתקבלת וזו הצפויה להתקבל לאורך תקופה מוגדרת אשר מבטאת את אורך חייו להבטחת ההכנסה, דהיינו אורך חייו הכלכליים. שיעור ההיוון הנקבע לתחשיב אומדן שווי הנכס בגישה זו הינו בהתאם לסוג הנכס, רמת הסיכון וגורם אי הוודאות.

- גישת העלות (גישת השווי הפיזי); בגישה זו נערך אומדן לשווי הקרקע, לעלויות ההקמה ולאומדן הרווח היזמי. ע "פ גישה זו נערך אומדן לשוויו של הנכס בשוק החופשי ע"י שיערוך של עלות צפויה להקמת נכס הדומה הכלל מאפיינו לנכס הנישום. דהיינו אומדן השווי מבוצע ע"י סיכום שווים של שני מרכיביו העיקריים של הנכס: קרקע + בנוי (פיזי). השווי המתקבל מבטא את שווי הנכס בשוק החופשי אילו מקרקעי הנכס היו ריקים ופנויים ועליו היו מוקמים שטחי בנייה בהתאם למצבו הפיזי של הבנוי הנכס נכון להערכת השווי, דהיינו בניכוי פחת (פיזי, כלכלי ופונקציונאלי).

גישת השומה המקובלת ביותר לאומדן שווי נכסי מגורים הינה גישת ההשוואה.

במקרה הנדון נבחרה גישת ההשוואה כגישה היעילה וההולמת ביותר לאומדן שוויו של הנכס.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

14.סקר מחירים

עסקאות מדווחות:

נתונים למועד קובע 31.01.2022:

גוש	חלקה	תאריך	רחוב	סוג	שנת בנייה	שטח עיקרי	מספר חדרים	קומה	מספר קומות	מחיר מכירה	מחיר למ"ר עיקרי
7431	32	05/12/2021	מזאה	דירה בבית קומות	1930	101	3	2	5	₪ 5,650,000	₪ 55,941
6933	136	24/11/2021	מזאה	דירה בבית קומות	2009	149	3	8	10	₪ 7,500,000	₪ 50,336
7431	8	23/11/2021	גורג אליוט	דירה בבית קומות	1950	50	2	1	4	₪ 2,850,000	₪ 57,000
7103	3	19/10/2021	אוליפנט	דירה בבית קומות	1950	71	3	1	4	₪ 3,300,000	₪ 46,479
7440	24	07/10/2021	בילו	דירה בבית קומות	1970	82	4	1	4	₪ 4,200,000	₪ 51,220
7440	13	19/09/2021	לונץ	דירה בבית קומות	1960	28	1	1	3	₪ 1,450,000	₪ 51,786
7451	7	01/09/2021	מזאה	דירה בבית קומות	1950	57	3	1	4	₪ 3,100,000	₪ 54,386
6933	136	26/08/2021	בלפור	דירה בבית קומות	1997	60	2	4	28	₪ 3,550,000	₪ 59,167
6933	16	15/08/2021	בלפור	דירה בבית קומות	1999	87	2	3	5	₪ 5,000,000	₪ 57,471
6933	20	08/08/2021	מרכז בעלי המלאכה	דירה בבית קומות	1990	53	3	1	4	₪ 2,850,000	₪ 53,774
6941	131	21/07/2021	טיומקין	דירה בבית קומות	1950	70	2	2	4	₪ 3,000,000	₪ 42,857
7455	2	19/07/2021	אחד העם	דירה בבית קומות	1930	78	3	2	5	₪ 4,000,000	₪ 51,282
7451	17	13/07/2021	נחמני	דירה בבית קומות	1970	56	2	1	4	₪ 2,850,000	₪ 50,893
6936	2	11/07/2021	אחד העם	דירה בבית קומות	1950	81	2	1	4	₪ 3,950,000	₪ 48,765
7431	5	07/07/2021	גורג אליוט	דירה בבית קומות	1960	53	3	2	4	₪ 3,060,000	₪ 57,736
6941	12	06/07/2021	נחמני	דירה בבית קומות	1970	83	4	1	4	₪ 4,150,000	₪ 50,000
6933	5	31/08/2021	העבודה	דירת גן	1940	85	3	1	5	₪ 4,540,000	₪ 53,412
7103	25	23/05/2021	כורש	דירה בבית קומות	1960	68	4	1	3	₪ 3,745,000	₪ 55,074
7103	10	16/04/2021	אוליפינט	דירה בבית קומות	1950	65	3	2	4	₪ 3,050,000	₪ 46,923
6941	165	12/04/2021	מזאה	דירה בבית קומות	1989	76	3	4	4	₪ 3,720,000	₪ 48,947
7103	2	29/03/2021	אוליפינט	דירת גן	1960	60	3	3	4	₪ 3,800,000	₪ 63,333
7455	18	18/03/2021	מזאה	דירת גן	1930	90	4	1	7	₪ 4,600,000	₪ 51,111
ממוצע										**₪ 3,814,318**	**₪ 52,631**

בהתאם לעסקאות המפורטות לעיל ובהתאמה לנכס הנדון ולמועד הקובע, נקבע שווי מ"ר אקו' לדירה בנכס הנישום בגבולות של 53,000 ₪.

15.<u>התחשיב</u>

בהתאם לכלל המפורט לעיל נערך תחשיב לשווי הנכס כדלהלן:

<u>שווי הבנוי</u>

אגף	מס' דירה	קומה	מספר חדרים	שטח עיקרי במ"ר (כולל מרפסות מקורות)	שטח מרפסת לא מקורה במ"ר	שכירות מוגנת / חופשית	שווי	מקדם אי ודאות/ היתר	מקדם בעלות	סה"כ
א' - דרום	1	קרקע	2	37.7		מוגנת	₪ 1,998,100	95%	60%	₪ 1,138,917
ב' - צפון	10	קרקע	2	38.5		מוגנת	₪ 2,040,500	95%	60%	₪ 1,163,085
א' - דרום	2	א'	3	81.5		מוגנת	₪ 4,319,500	100%	60%	₪ 2,591,700
א' - דרום	3	א'	3	85.9		מוגנת	₪ 4,552,700	100%	60%	₪ 2,731,620
א' - דרום	4	ב'	3	81.5		מוגנת	₪ 4,319,500	100%	60%	₪ 2,591,700
א' - דרום	5	ב'	3	85.9		מוגנת	₪ 4,552,700	100%	60%	₪ 2,731,620
א' - דרום	6	ג'	3	81.5		מוגנת	₪ 4,319,500	100%	60%	₪ 2,591,700
א' - דרום	7	ג'	3	85.9		מוגנת	₪ 4,552,700	100%	60%	₪ 2,731,620
א' - דרום	8	גג	2	30.1	42.7	מוגנת	₪ 2,726,850	70%	60%	₪ 1,145,277
א' - דרום	9	גג	2	46.7	1.7	חופשית	₪ 2,520,150	70%	100%	₪ 1,764,105
ב' - צפון	11	א'	3	81		מוגנת	₪ 4,293,000	100%	60%	₪ 2,575,800
ב' - צפון	12	א'	3	85.9		מוגנת	₪ 4,552,700	100%	60%	₪ 2,731,620
ב' - צפון	13	ב'	3	81		מוגנת	₪ 4,293,000	100%	60%	₪ 2,575,800
ב' - צפון	14	ב'	3	85.9		מוגנת	₪ 4,552,700	100%	60%	₪ 2,731,620
ב' - צפון	15	ג'	3	81		מוגנת	₪ 4,293,000	100%	60%	₪ 2,575,800
ב' - צפון	16	ג'	3	85.9		מוגנת	₪ 4,552,700	100%	60%	₪ 2,731,620
ב' - צפון	17	גג	2	34.6	38.3	מוגנת	₪ 2,848,750	70%	60%	₪ 1,196,475
ב' - צפון	18	גג	2	30.1	1	חופשית	₪ 1,621,800	70%	100%	₪ 1,135,260
							סה"כ שווי כולל מע"מ			**₪ 39,435,339**
							במעוגל כולל מע"מ			**₪ 39,400,000**

₪ 53,000

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX:
e-mail: spenn@netvision.net.il

זכויות נוספות[6]

להלן תחשיב שווי זכויות הנוספות מכח תכנית לשימור מס' 2650ב' המתבססות על מכתבו של האדריכל ירמי הופמן – מנהל מח' השימור של עיריית ת"א:

תחשיב אקו' לזכויות נוספות:

	שטח תחשיבי מוצע (מ"ר)	מקדם	שטח אקו'
שטח תת קרקעי עיקרי	342	0.80	274
שטח עילי עיקרי	251	1.00	251
מרפסת גג	37	0.25	9
סה"כ שטח אקו'			**534**

אומדן שווי זכויות נוספות:

שווי מ"ר בנוי ממוצע בנכס	₪ 53,000
בקיזוז יזמות 17%	₪ 45,299
עלויות הקמה משוערות כולל מע"מ	₪ 13,000
יתרת שווי למר"מ (במעוגל)	₪ 32,000

סה"כ זכויות נוספות	534
שווי מר"מ	₪ 32,000
סה"כ	**₪ 17,083,648**

הערות בנוגע לתחשיב שווי זכויות נוספות:

- התחשיב נערך בחילוץ בהתאמה לנכס הנישום.
- קיזוז מע"מ (0%) ע"פ מכתב עו"ד בעניין שיעור מע"מ אשר הוצג בפנינו.
- רווח יזמי בהתאם למקובל ובהתחשב במיקום הנכס ובמאפייניו.
- עלויות הקמה משוערות בהתאם לעלות מקובלת בתל אביב, בהתחשב במחירון דקל, ע"פ ניסיוננו ובהתחשב במיקום הנכס, צפיפות ואמצעי גישה אל הנכס.

[6] ראה סעיף ז' לפרק גורמים ושיקולים.

סיכום שווי הנכס למועד הקובע:

סה"כ שווי שטחים בנויים		**39,435,339** ₪
סה"כ שווי זכויות נוספות		**17,083,648** ₪
סה"כ שווי כולל זכויות נוספות	**כולל מע"מ במעוגל**	**56,520,000** ₪

16. ניתוח רגישות

שינוי בשווי מ"ר מבונה (זכויות נוספות)

	85%	90%	95%	100%	105%	110%	115%
115%	59,870,000 ₪	60,730,000 ₪	61,580,000 ₪	62,430,000 ₪	63,290,000 ₪	64,140,000 ₪	65,000,000 ₪
110%	57,900,000 ₪	58,750,000 ₪	59,610,000 ₪	60,460,000 ₪	61,320,000 ₪	62,170,000 ₪	63,030,000 ₪
105%	55,930,000 ₪	56,780,000 ₪	57,640,000 ₪	58,490,000 ₪	59,340,000 ₪	60,200,000 ₪	61,050,000 ₪
100%	53,960,000 ₪	54,810,000 ₪	55,660,000 ₪	**56,520,000** ₪	57,370,000 ₪	58,230,000 ₪	59,080,000 ₪
95%	51,980,000 ₪	52,840,000 ₪	53,690,000 ₪	54,550,000 ₪	55,400,000 ₪	56,260,000 ₪	57,110,000 ₪
90%	50,010,000 ₪	50,870,000 ₪	51,720,000 ₪	52,580,000 ₪	53,430,000 ₪	54,280,000 ₪	55,140,000 ₪
85%	48,040,000 ₪	48,900,000 ₪	49,750,000 ₪	50,600,000 ₪	51,460,000 ₪	52,310,000 ₪	53,170,000 ₪

שינוי בשווי למ"ר בנוי

17. השומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את שווי זכות הבעלות של מ.ו. השקעות בע"מ, ד"ר משה וינברג ונילי וינברג, בנכס הנדון, המהווה את חלקה 132 בגוש שומה 6914, כריק, פנוי וחופשי מכל חוב שעבוד או מחזיק, למעט זכויות דיירים מוגנים, נכון למועד קובע 31.12.2021, בגבולות של:

56,520,000 ₪ כולל מע"מ (חמישים ושישה מיליון חמש מאות ועשרים אלף ₪).

הערות ודגשים לשומה:

- השווי המוערך אינו כולל רכיבי מיסוי, ככל שיחולו על הנכס.
- המועד הקובע לשומה הינו 31.12.2021.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

18.<u>הצהרות וחתימת השמאי:</u>

- הנני מצהיר בזאת כי חוות דעת זו נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעותיי המקצועיות.
- הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- הדוח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל-פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.



בכבוד רב,
אינג' שמואל פן
מהנדס ושמאי מקרקעין

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX:
e-mail: spenn@netvision.net.il

SAMUEL PENN B.Sc.C.E.& CO.
REAL-ESTATE APPRAISAL, TOWN PLANNING
R.E MANAGEMENT, ENGINEERING
SAMUEL PENN - BSc.C.E ENGINEER & REAL ESTATE APPRAISER

אינג' שמואל פן ושות'
שמאות מקרקעין, תכנון ערים,
ניהול מקרקעין, הנדסה
אינג' שמואל פן - מהנדס ושמאי מקרקעין

שומת מקרקעין מקיפה

הערכת שווי זכות בעלות במקרקעין

רח' הושע 21-23, בני-ברק

חלקות 406,407 גוש 6192

03.02.2022

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

01 פברואר 2022
מספרנו: 100031

לכבוד:
מ.ו. השקעות בע״מ

א.ג.נ.

שומת מקרקעין מקיפה
הערכת שווי זכויות
רח׳ הושע 23-21, בני-ברק
חלקות 406,407 בגוש 6192

זהות המזמין ומטרת השומה:

התבקשתי על ידי עו״ד, ד״ר גיא וינברג, בשם בעלי הזכויות בנכס הנדון, להעריך את ״השווי ההוגן״ של הזכויות במקרקעין הנדונים, וזאת לצורך הכללת חוות הדעת בתשקיף של מ.ו. השקעות בע״מ״.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ״י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן:

המחיר המוערך, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון לבין מוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

ההערכה בוצעה עפ״י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) עפ״י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן מס׳ 17.1 של לשכת שמאי המקרקעין.
לא בוצעה כל הפחתה בגין צורך במימוש מהיר, בגין היטל השבחה ובגין כל סוגיית מס.

ההערכה אינה כוללת מע״מ.

הסכמה לפרסום:

הנני נותן בזאת את הסכמתי לפרסום וחוות דעתי זו תצורף לתשקיף של מ.ו. השקעות בע״מ וכן כי חוות הדעת תפורסם בציבור.

הצהרתי כי חוות הדעת ערוכה לפי תקן 17.1.

בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת, הנכס עתיד להיות מוגדר כנדל״ן להשקעה, נכס מניב, ע״פ כללי דיווח כספי בינלאומי (IFRS), תקן חשבונאות בינלאומי IAS 40, IFRS 13. התקנים הללו הינם חלק מאסופה של תקנים חשבונאיים המהווים קווים

רח׳ מהר״ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX:
e-mail: spenn@netvision.net.il

מנחים למדידת שווי הוגן של נכסים לצרכים חשבונאיים במסגרת יישום כללים חשבונאיים בינלאומיים.

שווי הזכויות בנכס הוערכו ע"פ אומדן שווי שוק אשר אמור לבטא את התמורה הסבירה להתקבל במקרה של מכירת זכויות בנכס הנדון ממוכר ברצון לקונה ברצון, בתנאי השוק הקיימים כיום, כאשר הנכס פנוי וחופשי מכל חזקה ונקי מכל חוב, שעבוד וזכויות צד ג'.

שווי שוק ע"פ תקן IVS1 (Market Value Basis Of Valuation) הינו כדלקמן: "הסכום המוערך שבו ניתן להחליף נכס במועד הקובע להערכה בעסקה בין קונה מרצון למוכר מרצון שאינם קשורים, לאחר שיווק מתאים, כאשר שני הצדדים פועלים בצורה מושכלת, זהירה, וללא כפיה"

"The estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and willing seller in an arm's-length transaction after marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion".

הגדרת שווי שוק לפי תקן פיננסי בינלאומי IFRS 13 – "מחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או מחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה".

"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 (an exit price)".

חוות הדעת נערכה ע"פ תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), ע"פ הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי המקרקעין.

חוות הדעת נועדה למטרה לשמה הוזמנה בלבד, קרי לצורך קביעת אומדן שווי שוק של הנכס והכל בהתאם לנתונים אשר הוצגו בפניי. כל שימוש אחר בחוות הדעת והצגתה לכל גורם אחר חייבת באישור בכתב של החתום מטה.

אין להסתמך על חוות דעת זו אלא למטרה לשמה הוזמנה וע"י הגורם עבורו יועדה בלבד.

לא קיימות התניות לגבי שכר הטרחה עבור חוות דעת זו.

לא קיימים יחסי תלות בין הח"מ לבין מזמין חוות הדעת.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

<u>תמצית פרטי השכלה וניסיון מקצועי</u>

שם המומחה: אינג' שמואל פן.

השכלה: שמאי מקרקעין (משנת 1962) רשום בפנקס השמאים, מהנדס בניין משנת 1955.

מספר רישיון: 55

מקום עבודה: משרד אינג' שמואל פן ושות'- שמאות מקרקעין, בניין ערים, ניהול מקרקעין, הנדסה.

המשרד מציע שירותי שמאות מקרקעין ויעוץ בתחום הנדל"ן.

פירוט חלק מהניסיון המקצועי של הח"מ:

- מהנדס עיריות הרצליה ובת-ים: כיהנתי במשך כעשר שנים.
- מהנדס הועדה המקומית ומהנדס העיר ת"א-יפו: כיהנתי במשך כעשר שנים.
- שמאי מקרקעין ויועץ עבור עיריות: ת"א-יפו, חולון, ראשון לציון, הרצליה, רמלה, רחובות: משמש כיום.
- חבר מועצת שמאי מקרקעין (מינוי שר המשפטים) - עד שנת 2001.
- יו"ר לשכת שמאי המקרקעין: בין השנים 1997-2001.
- בעל משרד פרטי לשמאות מקרקעין.

נתבקשתי לחוות דעתי בנוגע לשווי שוק של הנכס הנדון.

לא בוצעו הפחתות למיסוי והוצאות מימוש. השומה מתייחסת לערכים שאינם כוללים מע"מ.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

<u>הסכמות והצהרות</u>

- הנני נותן בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תיכלל במסגרת הדוחות הכספיים של החברה, לכשתתאגד, לתקופה שמסתיימת ביום 31/12/2021. כמו כן הנני נותן בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.
- הנני מצהיר כי חוות הדעת נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעותיי המקצועיות וכי אין לי עניין אישי בנכס שבנדון ו/או בבעליו.

1. **<u>המועד הקובע</u>**

המועד הקובע לשומה – 31.12.2021.
צוין בפניי כי לא חלו שינויים ראויים לציון בנכס, בתקופה שבין המועד הקובע לבין תאריך עריכת השומה, אשר עלולים להשפיע על שוויו.
צוין בפניי כי הנישום הגיש בקשה לקבלת אישור ממשרד הכלכלה במתווה החוק לעידוד השקעות הון כך שכל יח"ד בפרויקט המתכונן על מקרקעי הנכס הנישום ישווקו לשכירות בטווח ארוך. המשמעות היא שלא תתאפשר מכירה של דירות בפרויקט במהלך 5 השנים, אך בסיומן יוכלו הבעלים למוכרן. במהלך השנים שנקצבו לא יבוצע תשלום/קיזוז מע"מ עבור הכנסות/תשומות הקשורות בפרויקט ובסיום התקופה יוכלו הבעלים למכור את יחידות הדיור בנכס ללא תשלום מע"מ.
נכון למועד עריכת שומה זו לא התקבל האישור הנ"ל.

2. **<u>מועד ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס נערך ע"י החתום מטה.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX:
e-mail: spenn@netvision.net.il

3. <u>פרטי הנכס</u>

סוג הנכס	:	קרקע בייעוד לתעשייה הכוללת מבנה בן קומה אחת.
גוש	:	6192
חלקות	:	406 ו 407
שטח חלקות רשום[1]	:	סה"כ 1,016 מ"ר
שטח לחישוב זכויות	:	974 מ"ר נטו עפ"י תכנית 501-0508945, כמפורט בפרק התכנוני שלהלן.
כתובת	:	רח' הושע 23-21, בני ברק.
הזכויות במקרקעין	:	זכות בעלות פרטית ע"ש מ.ו השקעות בע"מ בכל תתי החלקות, כמפורט בפרק המשפטי שלהלן.

[1] ע"פ העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים. נסחים מספר 7546 ו- 7547 מיום 9.1.2022.

4. <u>תיאור הסביבה</u>

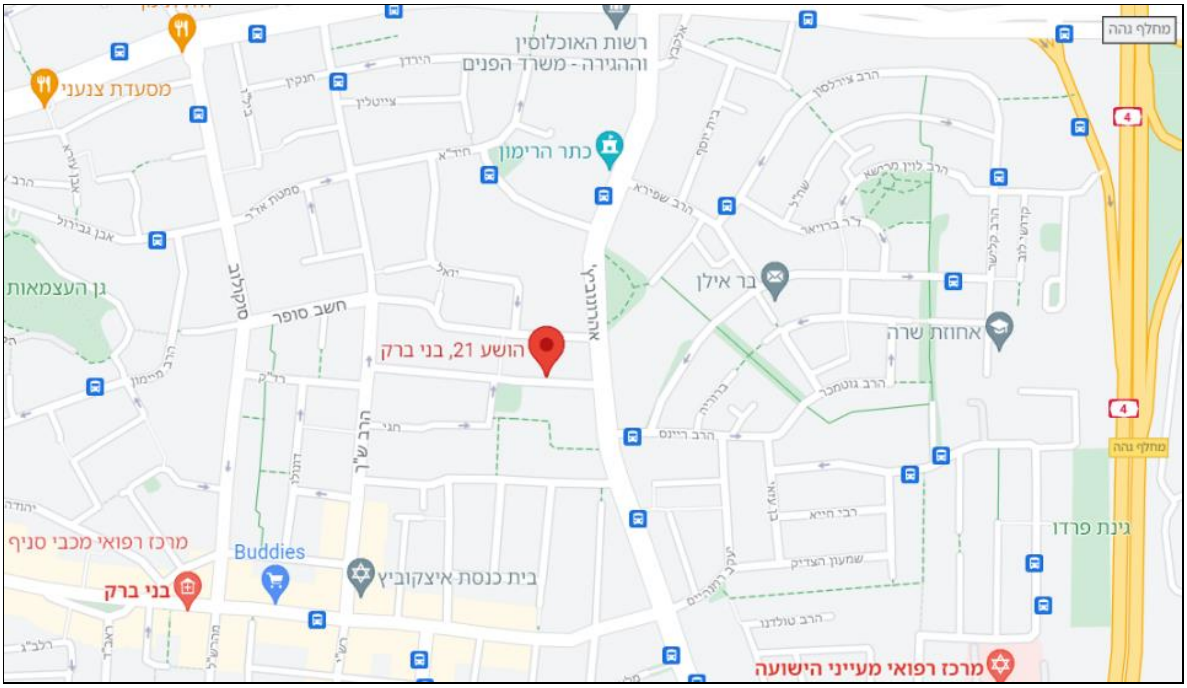
הנכס הנדון ממוקם בשכונת גבעת סוקולוב המצויה במרכז העיר בני ברק.
השכונה תחומה ברחובות ז'בוטינסקי מצפון, רבי עקיבא מדרום, סוקולוב ממערב ואהרונוביץ' ממזרח. רחובות אלו מהווים צירי תנועה ומסחר מרכזיים בעיר.

רחוב הושע הינו רחוב פנימי המחבר בין רח' אהרונוביץ' ממזרח לרח' הרב ש"ך ממערב. הרחוב הינו דו סטרי לתנועת כלי רכב בחלקו המזרחי וחד סטרי בחלקו המערבי.

סביבתו הקרובה של הנכס מאופיינת בבנייני מגורים חדישים לצד ותיקים בני 4-6 קומות בשילוב מבני ציבור כגון בתי ספר, ישיבות ומרכז גריאטרי.
הנכס הנדון נמצא בצידו המזרחי של הרחוב ומעברו הצפוני.
לאורך רח' אהרונוביץ' ובסמוך לנכס קיימים מרכזי מסחר ועסקים.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

מפת סביבתו של הנכס



רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX:
e-mail: spenn@netvision.net.il

5. <u>תיאור החלקות והמבנה</u>

<u>תיאור חלקות</u>

הנכס הנישום מהווה, כאמור, את חלקות 406 ו- 407 בגוש 6192.

חיבור חלקות אלו יוצר מגרש בשטח של 1,016 מ"ר שצורתו רגולרית דמוית מלבן, במידות כמפורט להלן:

צלע צפונית	:	כ- 41 מ'
צלע דרומית חזיתית לרח' הושע	:	כ- 40 מ'
צלע מערבית	:	כ- 24 מ'
צלע מזרחית	:	כ- 24 מ'

<u>להלן תצלום אוויר[2] של החלקות והסביבה הקרובה</u>:



החלקות מסומנות בקו בצבע כתום.

[2] מתוך מערכת GIS באתר הפורטל הגאוגרפי הלאומי.

<u>תיאור המבנה</u>

הנכס מהווה מבנה ותיק בן קומה אחת בשימוש מסחרי חלקי.

המבנה בנוי מבטון "שפריץ" ישן עם גג שבחלקו בטון שטוח ובחלקו איסכורית.

להלן תמונות הנכס:



רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX:
e-mail: spenn@netvision.net.il

6. <u>המצב התכנוני</u>

<u>תוכניות בניין עיר</u>

א. תוכניות מקומית בתוקף:

מס' תוכנית	מהות	פרסום תוקף ברשומות	ילקוט פרסומים
501-0462721	יצירת שטחי ציבור וקביעת הוראות ליישום תמ"א 38	02/01/2022	10105
501-0508945	שינוי מתעשייה למגורים הושע 21,23	11/11/2020	9207
501-0308296 (בב/2035)	תוכנית מתאר כוללנית	03/07/2018	7684
מק/105/מ/2	קווי בניין והוראות בינוי למרתפי חנייה	31/05/2005	5402
3/36/25	ת.ר.ש.צ - 6192 ח"ח: 564,704	27/03/2001	
105/ב	שינוי לתוכנית מתאר בני ברק	07/08/1980	2649
105/א	תוכנית מתאר בני ברק	11/03/1971	1707
63/א	מצ' ז'סוטינסקי, דר' רבי עקיבא, מז' אהרונביץ, מע' הרצל	22/01/1970	1595

הזכויות ושטחי הבניה נגזרים מתוכנית 501-0508945 המהווה תוכנית נקודתית לנכס הנישום.

ב. תוכנית מפורטת מס' 501-0508945
אושרה למתן תוקף בי.פ. 9207 מיום 11/11/2020

איחוד 2 מגרשים ושינוי ייעודם מתעשייה למגורים הכולל 3 גני ילדים.

התוכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ושינוי יעוד השטח מתעשייה לאזור מגורים, קביעת זכויות והוראות בניה למגורים וקביעת שטח לצרכי ציבור עבור 3 כיתות גן.

שטח מגרש: 1,018 מ"ר ברוטו, כ-974 מ"ר למגורים + 44 מ"ר לדרך .

שימושים: מתחת לקרקע - חניה, אחסנה וחדרים טכניים.
מפלס הקרקע- גני ילדים, לובי למגורים וחדרים טכניים.
מעל הקרקע - מגורים.

הוראות בינוי: 20% דירות קטנות בשטח כולל ממ"ד עד 63 מ"ר.
מחסנים יותרו במרתף בלבד עד לשטח 10 מ"ר לכל דירה, לאחר מימוש החניות.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

תכסית המרתף – 85%.

תכסית: 58%

שטחי בניה: שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה למגורים - 3,385 מ"ר,
מוסדות ציבור- 390 מ"ר.
שטח שירות מעל למפלס הכניסה למגורים - 1,500 מ"ר
שטח שירות מתחת למפלס הכניסה למגורים- 828 מ"ר

קוי בנין: חזית א-3מ', צד-4 מ', אחור-3.5 מ'

מס' יחד: 41.

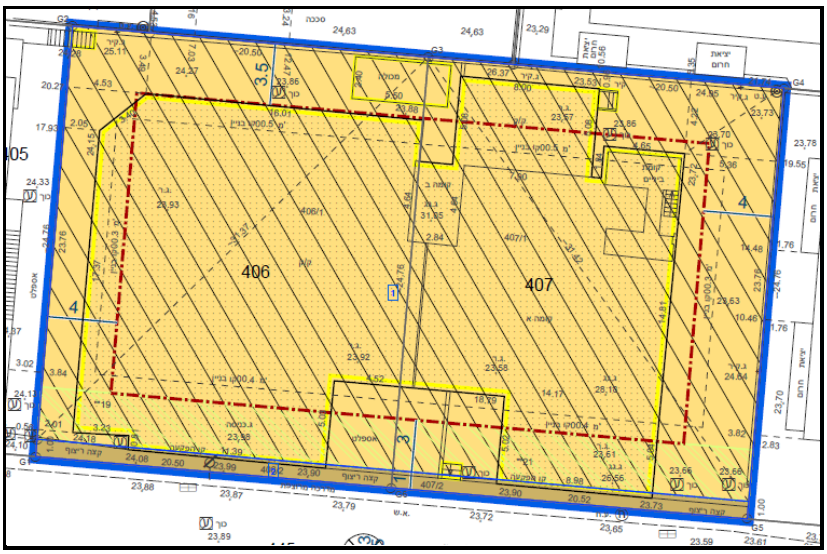
6 יח"ד בקומה X 6 קומות + 5 דירות גג.

צפיפות: 42 יח"ד בהתאם לתוכנית המתאר בב/2035.

גובה בנין: 28.6 מ'.

מס קומות: מעל הכניסה הקובעת - 6.
מתחת לכניסה הקובעת - 1.

להלן תשריט התוכנית:



רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX:
e-mail: spenn@netvision.net.il

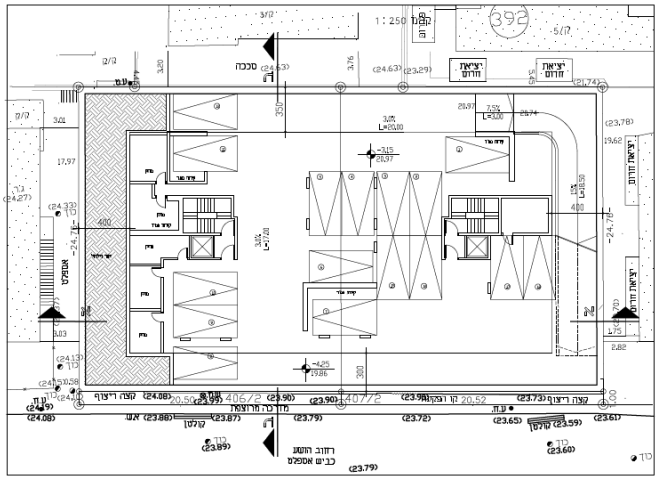
טבלת איחוד וחלוקה

טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

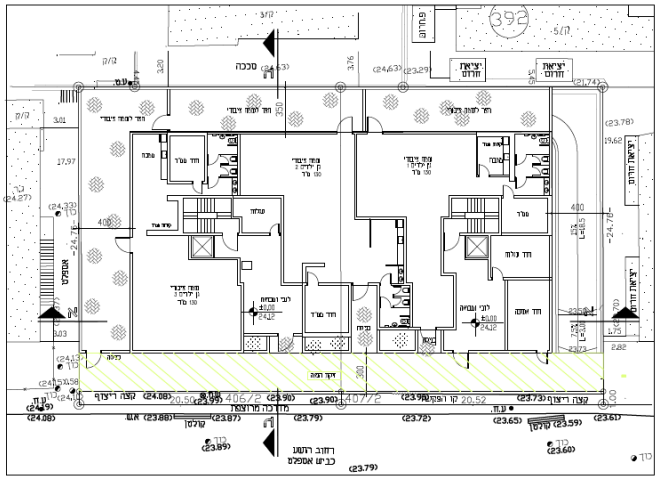
לתכנית מס' 501-0508945

מס"ד	נתוני המקרקעין: מס' גוש	חלקה[1]	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	שטח החלקה הכולל בחלוקה החדשה (במ"ר)	תת חלקה	שם הבעלים הרשום[2]	שם החוכר הרשום[2]	מס' זהות או מס' תאגיד[3]	שעבודים או בעלות אחרות הרשומים על החלקה[2]	מצב נכנס: החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים)	"יעוד" החלקה המוצע	מס' מגרש התמורה	מצב יוצא: מס' המגרש המוקצה אריע/ סופי[2]	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	חלקים במגרש (באחוזים)	"יעוד" המגרש המוצע[3]	חתימת הבעלים	תאריך חתימת הבעלים
1	6192	406-407	1016	974	1	מ.ו. השקעות בע"מ		510920879	משכנתא טריא פי2פי בע"מ.	7%	תעשייה	1		974	7%	מגורים		
2					2	מ.ו. השקעות בע"מ		510920879	משכנתא טריא פי2פי בע"מ.	19.3%	תעשייה				19.3%	מגורים		
3					3	מ.ו. השקעות בע"מ		510920879	משכנתא טריא פי2פי בע"מ.	7%	תעשייה				7%	מגורים		
4					4	מ.ו. השקעות בע"מ		510920879	משכנתא טריא פי2פי בע"מ.	7%	תעשייה				7%	מגורים		
5					5	מ.ו. השקעות בע"מ		510920879	משכנתא טריא פי2פי בע"מ.	59.7%	תעשייה				59.7%	מגורים		
סה"כ			1016	974						100%				974	100%			

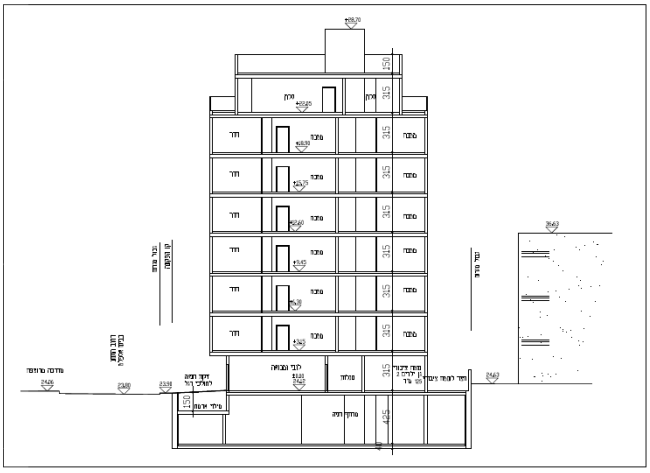
נספח בינוי:



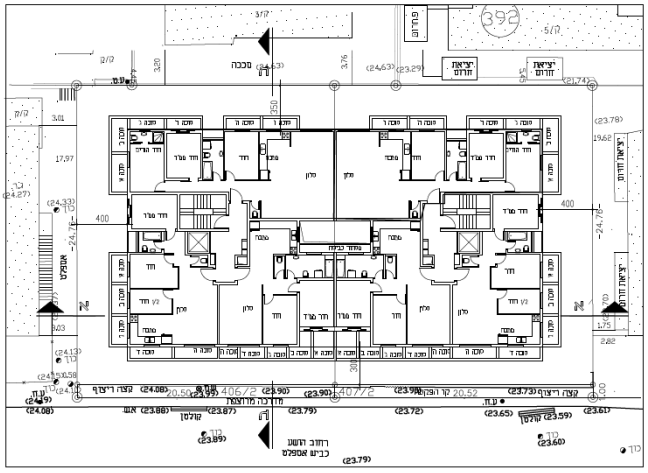
קומת קרקע



מרתף 1-

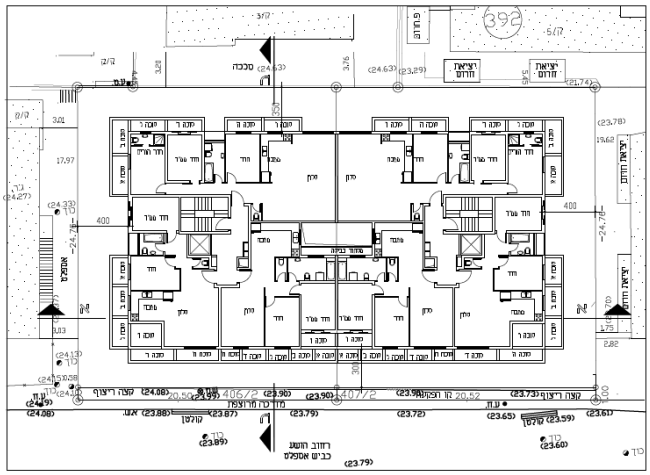


חתך ב'-ב'

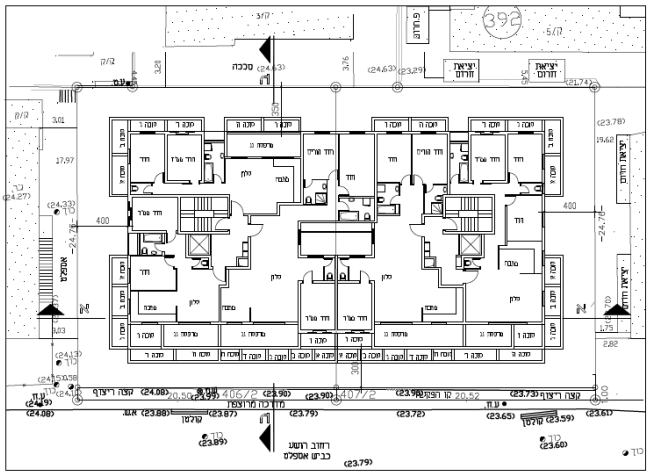


קומות א'-ה'

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il



קומה ו'



קומה גג

ג. אישור הוועדה מיום 16.3.2021 לבקשה להיתר מס' 202100107

בהתאם לפרוטוקול רשות רישוי מקומית בישיבתה מספר 20210062 מתאריך 8.3.2021 הוחלט לאשר בקשה להיתר בנכס הנישום. מהות הבקשה: הריסת מבנים קיימים ובניית בית מגורים חדש בן 6 קומות + קומת גג מעל קומת כניסה הכולל 3 גני ילדים מעל קומת מרתף חניה עפ"י תב"ע 501-0508945 בתוקף.

להלן שטחי הבניה כפי שאושר בבקשה להיתר:

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 פקס: 03-6097222 FAX:
e-mail: spenn@netvision.net.il

הריסת מבנים קיימים ובניית בית מגורים חדש בן שש קומות + קומת גג מעל קומת כניסה הכולל שלושה גני ילדים ומעל קומת מרתף חניה עפ"י תב"ע 501-05058945 בתוקף.
שטחים:
קומת מרתף : מתקנים 29.08 מ"ר + אחסנה 59.81 מ"ר + חניה 700.58 מ"ר + מדרגות 34.77 מ"ר.
קומת כניסה : 3 גני ילדים 357.89 מ"ר + ממ"מ 31.35 מ"ר + מתקנים 48.39 מ"ר + מדרגות 92.17 מ"ר.
קומה א' : עיקרי 417.82 מ"ר + ממ"ד 72.0 מ"ר + מדרגות 49.02 מ"ר + סוכות 36.02 מ"ר + גזוזטרה 29.68 מ"ר.
6 יח"ד.
קומה ב' : עיקרי 417.82 מ"ר + ממ"ד 72.0 מ"ר + מדרגות 49.02 מ"ר + סוכות 28.24 מ"ר + גזוזטרה 28.08 מ"ר.
6 יח"ד.
קומה ג' : עיקרי 417.82 מ"ר + ממ"ד 72.0 מ"ר + מדרגות 49.02 מ"ר + סוכות 22.74 מ"ר + גזוזטרה 23.44 מ"ר.
6 יח"ד.
קומה ד' : עיקרי 417.82 מ"ר + ממ"ד 72.0 מ"ר + מדרגות 49.02 מ"ר + סוכות 23.42 מ"ר + גזוזטרה 11.22 מ"ר.
6 יח"ד.
קומה ה' : עיקרי 417.82 מ"ר + ממ"ד 72.0 מ"ר + מדרגות 49.02 מ"ר + סוכות 20.43 מ"ר.
6 יח"ד.
קומה ו' : עיקרי 407.39 מ"ר + ממ"ד 72.0 מ"ר + מדרגות 49.02 מ"ר + סוכות 24.45 מ"ר.
6 יח"ד.
קומות גג : עיקרי 366.07 מ"ר + ממ"ד 60.0 מ"ר + מדרגות 47.25 מ"ר + מרפסת גג 56.36 מ"ר.
5 יח"ד.
גג עליון : מתקנים 16.46 מ"ר + 24.90 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי 3220.46 מ"ר.
סה"כ יח"ד 36 יח"ד + 5 דירות גג.

7. **רישוי**

בתיק בניין מס' 61920406 שבארכיון הוועדה המקומית לתכנון ובניה "בני ברק" נמצאו מסמכי רישוי נוספים, המפורטים להלן:

- **היתר בנייה מס' 1571 מיום 23/05/1952** ל"הקמת בניין 9 חנויות בשטח 377.34 מ"ר". ההיתר הינו לחלקות 406-408, 392.

- **היתר בנייה מס' 16394 מיום 05/04/2011** לפיו הותר לבצע הריסת החלקים החורגים בקומת הקרקע. תוקף ההיתר לא הוארך.

- תוכנית בקשה להיתר שאינה חתומה ובה מבוקש הריסת בנין ישן והקמת מבנה לתעשייה בן 4 קומות לתעשייה קלה. שטח קומת הקרקע הינו 383.35 מ"ר.

- **כמפורט לעיל בסעיף 6.ג, רשות הרישוי המקומית אישרה בתאריך 8.3.2021 בקשה להיתר להריסת המבנים הקיימים בחלקות הנכס ובנייה של מבנה מגורים בן 6 קומות + גג מעל קומת מרתף ו- 41 יח"ד.**

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

8. <u>המצב המשפטי</u>

א. נסח רישום מקרקעין

גוש: 6192.
חלקה: 406 (משותף עם חלקות/גושים: 6192/407).
שטח החלקה: 1,016 מ"ר, החלקה כוללת בסה"כ 6 תתי חלקות, תקנון מוסכם.
כתובת: הושע 21-23 בני ברק.

להלן תתי החלקות, שטחן והחלק ברכוש המשותף:

מס' תת חלקה	שטח (מ"ר)	החלק ברכוש המשותף
1	41.73	4/57
2	112.8	11/57
3	41.9	4/57
4	38.47	4/57
5	341.4	34/57

- **כל תתי החלקות בבעלות – מ.ו. השקעות בע"מ (בשלמות)**
- הצמדות עבור תתי החלקות וזיקות הנאה כמפורט בנסח הרישום המצ"ב.
- על כל תתי החלקות הערת משכנתא לטובת טריא פי2פי בע"מ.

ב. חוזה שכירות

תתי חלקות 4-1 (מזרח)

עפ"י חוזה שנערך ונחתם בינואר 2018 בין מ.ו. השקעות בע"מ (המשכיר) לבין מאצ'מור בע"מ (השוכר), הושכר בית עסק בשטח של כ-250 מ"ר הנמצא בקומת קרקע של בניין ברחוב הושע 21-23 בבני ברק וידוע כגוש 6192 חלקות 406, 407.
תקופת השכירות - 12 חודשים החל מיום 1.1.18 ועד 31.12.18.
תקופת אופציה - 3 תקופות נוספות של 12 חודשים כ"א ותקופה רביעית של 11 חודשים, תחילת תקופת האופציה תהיה עם תום תקופת השכירות.

מטרת השכירות הינה לניהול עסק של אביזרים וביגוד בתחום ההלבשה ומחסן קונפקציה, ולא לשום מטרה אחרת.
עפ"י הודעה על מימוש אופציה לתקופה נוספת של 12 חודשים (מיום 1.1.22 ועד יום 30.11.22).

9. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואי להעריך את שווי הנכס הנדון הבאתי בחשבון בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

א. הנכס הנדון מהווה מקרקעין ברחוב הושע 21-23, בני ברק, גוש 6192 חלקות 406-407.

ב. מיקומו של הנכס בסמיכות לרחוב אהרונוביץ' וציר ז'בוטינסקי – המאופיינים בבנייה רוויה בבינוי מודרני לצד בנייה ותיקה ובסמיכות למרכזי עסקים ומסחר.

ג. על גבי החלקה מבנה חד קומתי ותיק מבנייה קשיחה.
שטח של 250 מ"ר (חלק מהמבנה) מושכר לשוכר אחד בשכירות חופשית ושטח של 275 מ"ר ריק ואינו מושכר.

ד. בהתאם למידע תכנוני מהוועדה המקומית בני ברק, עולה כי שטח המגרש המשותף נטו עבור חלקות 406 ו- 407 הינו כ- 974 מ"ר.

ה. בתחום הנכס אושרה ביום 11/11/2020 תכנית בניין עיר נקודתית מס' 501-0508945 לשינוי יעוד המקרקעין למגורים (41 יח"ד) ובקומת הקרקע שימוש ציבורי עבור 3 גני ילדים.

ו. ביום 8.3.2021 אושרה הבקשה להיתר מס' 202100107 ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית בני ברק.
מהות הבקשה: הריסת מבנים קיימים ובניית בית מגורים חדש בן 6 קומות + קומת גג מעל קומת כניסה הכולל 3 גני ילדים מעל קומת מרתף חניה.
סה"כ 41 יח"ד.

ז. הנכס הינו בבעלות פרטית של "מ.ו. השקעות בע"מ", בשלמות.
הבניין רשום בפנקס הבתים המשותפים.

ח. כפי שנמסר לנו ע"י עו"ד שלום עודי במכתבו מיום 23.2.21, לאור סעיפים 31(2) ו- 31(4) לחוק מע"מ, במקרה הנדון, לא יחול תשלום בגין מע"מ.

ט. השווי המיטבי הינו ניצול זכויות הבנייה עפ"י אישור הבקשה להיתר בניה מס' 202100107.

י. חושב אומדן היטל השבחה לשינוי יעוד מתעשייה למגורים, מימוש לפי אישור הבקשה להיתר מס' 202100107.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX:
e-mail: spenn@netvision.net.il

10. <u>בסיס נתונים</u>

להלן נתוני השוואה לעסקאות בסביבת הנכס, כפי שפורסם באתר רשות המיסים, בפרויקטים חדשים עם מאפיינים דומים:

גוש	חלקה	תאריך	רחוב	מספר	שנת בנייה	שטח עיקרי (מ"ר)	מספר חדרים	קומה	מספר קומות	דירות בבניין	מחיר מכירה	מחיר למ"ר עיקרי ב-₪	הערות
6122	38	25/10/2021	רבי עקיבא	41	2021	93	4	4	6	22	₪ 2,070,000	₪ 22,258	פרויקט תמ"א 38 הריסה ובנייה.בניין 1, 7 קומות, 19 דירות יזם ש.ב.ח ציון יזמות בע"מ
6122	38	25/08/2021	רבי עקיבא	41	2021	78	3	4	6	22	₪ 1,650,000	₪ 21,154	
6122	38	22/07/2021	רבי עקיבא	41	2021	69	3	5	6	22	₪ 1,695,000	₪ 24,565	
6122	38	08/07/2021	רבי עקיבא	41	2021	93	4	1	6	22	₪ 2,100,000	₪ 22,581	
6122	38	05/07/2021	רבי עקיבא	41	2021	77	3	5	6	22	₪ 1,680,000	₪ 21,818	
6192	172	05/09/2021	רבן גמליאל	9	2023	87	4	3	6	16	₪ 2,269,550	₪ 26,087	פרויקט הריסה ובנייה. 15 יח"ד.
6192	172	04/08/2021	רבן גמליאל	9	2023	87	4	2	6	16	₪ 2,110,062	₪ 24,254	
6192	172	01/07/2021	רבן גמליאל	9	2023	87	4	2	6	16	₪ 2,060,062	₪ 23,679	
6122	194	31/10/2021	בן פתחיה	10	2022	90	3	2	7	13	₪ 2,100,000	₪ 23,333	פרויקט תמ"א בנייה והריסה. בניין 1, 6 קומות, 13 יח"ד. יזמות פרטית
6122	1774	28/10/2021	הלוחמים	11	2022	96	4	2	12	40	₪ 2,155,850	₪ 22,457	בנייה חדשה, בניין 1, 11 קומות, 62 דירות. יזמות פרטית.
6122	1774	08/07/2021	הלוחמים	11	2021	110	5	6	12	23	₪ 2,755,850	₪ 25,053	
6192	563	25/03/2021	בר אילן	1	2021	100	4	3	6	30	₪ 2,165,000	₪ 21,650	פרויקט הריסה ובנייה. 8 דירות קימות. 30 דירות שייבנו.
6192	759	28/07/2021	קלישר	1	2022	109	5	6	7	23	₪ 2,900,000	₪ 26,606	תמ"א הריסה ובנייה. בניין 1, 6 קומות, 22 דירות. יזמות פרטית.
6192	759	28/04/2021	קלישר	1	2022	109	5	6	7	23	₪ 2,750,000	₪ 25,229	
6192	401	10/05/2021	הושע	11	2021	91	4	6	6	18	₪ 1,900,000	₪ 20,879	תמא הריסה ובנייה. בניין 1 , 6 קומות, 17 יח"ד.
6122	490	09/05/2021	הושע	5	בבנייה	85	4	1	6	12	₪ 2,300,000	₪ 27,059	פרויקט תמ"א 38 הריסה ובנייה. בניין 1, 6 קומות, 11 דירות. יזם שלדה ומגן בע"מ
6122	490	04/03/2021	הושע	5	בבנייה	84	4	5	6	12	₪ 2,100,000	₪ 25,000	
6192	756	07/11/2021	צירלסון	29	2020	58	3	4	6	20	₪ 1,525,000	₪ 26,293	
6192	1230	22/11/2021	בן נריה ברוך	5	2009	150	5	2	7	28	₪ 3,500,000	₪ 23,333	
6192	1230	08/11/2021	בן נריה ברוך	7	2013	75	3	2	7	32	₪ 2,150,000	₪ 28,667	
6122	989	22/08/2021	אבן גבירול	2	2019	92	4	5	7	2	₪ 2,280,000	₪ 24,783	
6122	989	21/07/2021	אבן גבירול	2	2019	94	4	2	7	39	₪ 2,300,000	₪ 24,468	
6122	989	20/07/2021	אבן גבירול	2	2019	96	4	2	7	39	₪ 2,200,000	₪ 22,917	
6122	1247	21/10/2021	סוקולוב	27	2022	69	3	3	8	19	₪ 1,700,000	₪ 24,638	
6122	1248	21/11/2021	סוקולוב	27	2022	69	3	3	8	19	₪ 1,800,000	₪ 26,087	
6192	686	08/04/2021	יעבץ	14	2018	82	4	1	4	18	₪ 2,000,000	₪ 24,390	
6192	686	08/04/2021	יעבץ	14	2018	82	4	1	4	18	₪ 2,000,000	₪ 24,390	
6192	737	25/04/2021	ריננס	5	2017	100	5	6	8	32	₪ 2,500,000	₪ 25,000	
6195	141	04/11/2021	השניים	11	2011	58	3	4	5	15	₪ 1,530,000	₪ 26,379	
ממוצע											**₪ 2,146,427**	**₪ 24,311**	

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX:
e-mail: spenn@netvision.net.il

11.<u>תחשיב- שווי קרקע למגורים + 3 כיתות גן</u>

כאמור, השימוש המיטבי הינו הריסת המבנים ובניית בית מגורים + 3 כיתות גן בהתאם לאישור הבקשה להיתר מס' 202100107 כפי שאושר ע"י הוועדה המקומית ביום 16/03/2021.

שווי הקרקע נערך בגישת החילוץ.

קרקע למגורים + 3 כיתות גן בקומת הקרקע מעל מרתף חניה
תחשיב עפ"י אישור הוועדה מיום 13/06/2021

מגורים - בניה מרקמית

מס' יח"ד	41
שטח עיקרי	2,863 מ"ר
ממ"ד	523 מ"ר
סה"כ פלדלת	3,386 מ"ר
ממוצע שטח פלדלת ליח"ד	**83 מ"ר**

שווי למ"ר (מגלם מרפסת חניה ומחסן)	24,300 ₪
שווי יח"ד בממוצע כולל מע"מ	2,006,771 ₪
סה"כ שווי מגורים	**82,277,613** ₪

שטחי בניה

שטח עיקרי עילי	2,863 מ"ר
שטח שירות עילי	1,047 מ"ר
סה"כ שטח עילי	**3,909 מ"ר**

אומדן עלויות בניה - בנייה מרקמית

	שטח	**עלות למ"ר**	**סה"כ**
שטח ברוטו עילי מגורים	3,909 מ"ר	4,700 ₪	18,373,240 ₪
שטח תת"ק	824 מ"ר	2,500 ₪	2,060,600 ₪
שטח מרפסות	248 מ"ר	2,000 ₪	495,440 ₪
מרפסת גג	56 מ"ר	1,000 ₪	56,360 ₪
מבנה ציבור ברמת מעטפת	358 מ"ר	4,000 ₪	1,431,560 ₪
סה"כ בניה ישירה ללא מע"מ			**22,417,200** ₪
עלויות עקיפות		25%	5,604,300 ₪
סה"כ עלות הקמה (לא כולל מע"מ)			**28,021,500** ₪

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX:
e-mail: spenn@netvision.net.il

תחשיב החילוץ (ראה הערות מטה)

סה"כ שווי מגורים		₪ 82,277,613
שווי בהפחתת מע"מ		₪ 82,277,613
שווי בהפחתת רווח יזמי	15%	₪ 71,545,750
עלויות הקמה כולל מע"מ		₪ 32,785,155
שווי קרקע בהפחתת עלויות הקמה		**₪ 38,760,595**
שווי קרקע במעוגל		**₪ 38,800,000**

הערות בנוגע לתחשיב החילוץ:

עלות בנייה ישירה למ"ר מתבססת על ניסיוננו, הכרותינו עם פרויקטים ובהשוואה למחירון דקל, תוך התאמה למיקום הנכס הנישום.

עלויות עקיפות בהתאם לניסיוננו ובהתאמה למיקום הנכס הנישום, סטנדרט הבנייה ועלויות יועצים מקובלות בסביבה. הובא בחשבון כי בגבולות המגרש קיים מבנה בהיתר אשר יוצר חסכון בתשלום היטלי פיתוח לוועדה המקומית עבור רכיב הקרקע. הובא בחשבון סטנדרט בנייה ומחירי יועצים מקובלים בסביבה. כמו כן הובא בחשבון כי הפרויקט מהווה חלק ממספר פרויקטים ונכסים המנוהלים תחת קורת גג של חברה אחת ולפיכך יוצרים חסכון בעלויות כלליות.

12.<u>היטל השבחה</u>

הוצגה בפנינו שומת הוועדה ושובר לתשלום היטל השבחה מתאריך 31.10.2021, בגין אישור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בני ברק לבקשה להיתר המפורטת לעיל (להלן: "שומת הוועדה").
היזם ערער על גובה החבות בהיטל השבחה והגיש בקשה למינוי שמאי מכריע, בליווי שומה אחרת לתחשיב היטל השבחה אשר הוכנה ע"י הח"מ, שומה מתאריך 9.1.2022 (להלן: "שומה אחרת").
דיון בפני שמאי מכריע בנוגע לגובה החבות בהיטל השבחה נקבע ליום 15.3.2022.

גובה החבות ע"פ שומת הוועדה, לאחר הצמדה למועד הקובע לשומה זו, הינו כ-7.52 מ' ₪.
גובה החבות בהיטל השבחה ע"פ שומה אחרת, לאחר הצמדה למועד הקובע לשומה זו, הינו כ-2.068 מ' ₪.
בשומה הובא בחשבון היטל השבחה ע"פ שומה אחרת.

יובהר ויודגש כי גובה החבות נתון להכרעתו של השמאי המכריע ו/או למיצוי הליך ערר ככל שיידרש לכך.

גובה החבות בהיטל השבחה המוצג בתחשיבי שומה זו הינו ע"פ <u>שומה אחרת</u>.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

13. לסיכום - שווי הקרקע

שווי הקרקע	₪ 38,800,000
בניכוי היטל השבחה ע"פ שומה אחרת (במעוגל)	-₪ 2,100,000
סה"כ שווי קרקע במעוגל	**₪ 36,700,000**

14. שומות ועסקאות בנכס הסמוכות למועד הקובע

תאריך	שווי	שיעור ההפרש	הסבר
דצמ-20	₪ 31,000,000	18.4%	עלייה בשווי למגורים והפחתת אומדן קיזוז חבות בהיטל השבחה
דצמ-19	₪ 28,000,000	10.7%	עלייה בשווי למגורים והפחתה בגין דיור מוגן
דצמ-18	₪ 26,000,000	19.2%	התכנית טרם אושרה, הפחתה בגין דייר מוגן ועלייה בשווי למגורים
דצמ-17	₪ 24,700,000	25.5%	התכנית טרם אושרה, הפחתה בגין דייר מוגן ועלייה בשווי למגורים

מבדיקה שנערכה באתר שע"מ של רשות המיסים, לא נמצאו עסקאות בנכס הנדון בשלוש השנים שקדמו את המועד הקובע לחוות הדעת.

15. השומה

לאור האמור לעיל הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון, הידוע כחלקות בגוש 6192 חלקות 406,407 - כריק, פנוי וחופשי מכל חוב שעבוד או מחזיק, בגבולות של:

36,700,000 ₪ (שלושים ושישה מיליון ושבע מאות אלף ₪)

16. ניתוח רגישות

שינוי בשווי מ"ר מבונה

		₪ 4,450	₪ 4,550	₪ 4,650	₪ 4,750	₪ 4,850	₪ 4,950	₪ 5,050
	115%	₪ 47,400,000	₪ 47,400,000	₪ 47,400,000	₪ 47,400,000	₪ 47,400,000	₪ 47,400,000	₪ 47,400,000
	110%	₪ 43,800,000	₪ 43,800,000	₪ 43,800,000	₪ 43,800,000	₪ 43,800,000	₪ 43,800,000	₪ 43,800,000
שינוי	105%	₪ 40,200,000	₪ 40,200,000	₪ 40,200,000	₪ 40,200,000	₪ 40,200,000	₪ 40,200,000	₪ 40,200,000
בשווי	100%	₪ 36,700,000	₪ 36,700,000	₪ 36,700,000	**₪ 36,700,000**	₪ 36,700,000	₪ 36,700,000	₪ 36,700,000
למ"ר בנוי	95%	₪ 33,100,000	₪ 33,100,000	₪ 33,100,000	₪ 33,100,000	₪ 33,100,000	₪ 33,100,000	₪ 33,100,000
	90%	₪ 29,500,000	₪ 29,500,000	₪ 29,500,000	₪ 29,500,000	₪ 29,500,000	₪ 29,500,000	₪ 29,500,000
	85%	₪ 25,900,000	₪ 25,900,000	₪ 25,900,000	₪ 25,900,000	₪ 25,900,000	₪ 25,900,000	₪ 25,900,000

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

17. <u>הצהרות וחתימה</u>

א. הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס נשוא חוות הדעת, בבעלי הזכויות ו/או במזמין השומה.

ב. הדו"ח הוכן עפ"י תקן 17.1 – "פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית".

ג. תנאי להגשת בקשה להיתר הריסה/חפירה/בניה יהיה ביצוע תכנית הדיגום שאושרה ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
במידה ותוצאות הדיגום קבעו כי נמצא זיהום בקרקע המחייב טיפול בקרקעות מזוהמות, ייקבע בהיתר בניה, כי לא יחלו עבודות הבניה, לרבות חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסבירה, על סיום הטיפול בקרקע.



בכבוד רב,
אינג' שמואל פן
מהנדס ושמאי מקרקעין

רצ"ב:
נסח רישום

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX:
e-mail: spenn@netvision.net.il

SAMUEL PENN B.Sc.C.E.& CO.
REAL-ESTATE APPRAISAL, TOWN PLANNING
R.E MANAGEMENT, ENGINEERING
SAMUEL PENN - BSc.C.E ENGINEER & REAL ESTATE APPRAISER

אינג' שמואל פן ושות'
שמאות מקרקעין, תכנון ערים,
ניהול מקרקעין, הנדסה
אינג' שמואל פן - מהנדס ושמאי מקרקעין

שומת מקרקעין מקיפה
מגרשים בייעוד מגורים, תעסוקה ומסחר
חלק ממגרש 105 + חלק ממגרש B301
ע"פ תב"ע 506-0303826
חלק מחלקה 212 בגוש 6233
דרום תל השומר, רמת גן

פברואר 2022

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

03 בפברואר 2022
מספרנו: 100030

לכבוד
מ.ו. השקעות בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה – מגרשים בייעוד מגורים, תעסוקה ומסחר
חלק ממגרש 105 + חלק ממגרש B301 ע"פ תב"ע 506-0303826
חלק מחלקה 212 בגוש 6233
דרום תל השומר, רמת גן

1. זהות מזמין השומה ומטרת השומה

התבקשתי על ידי ד"ר גיא וינברג, עו"ד, בשם ד"ר משה וינברג, חברת מ.ו. השקעות בע"מ, וחברת ני-רח השקעות בע"מ, הבעלים בנכס הנדון, להעריך את שווי זכויות הבעלות בנכס (להלן: "הבעלים" ו/או "מזמין חוות הדעת"), המהווה מגרש בייעוד מגורים ומגרש בייעוד תעסוקה ומסחר ע"פ תוכנית מאושרת מספר 506-0303826 לדרום תל השומר בגבולות העיר רמת גן. הכל כמפורט להלן:

בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת, הנכס מוגדר כנדל"ן להשקעה, נכס מניב, ע"פ כללי דיווח כספי בינלאומי (IFRS), תקן חשבונאות בינלאומי IAS 40, IFRS 13. התקנים הללו הינם חלק מאסופה של תקנים חשבונאיים המהווים קווים מנחים למדידת שווי הוגן של נכסים לצרכים חשבונאיים במסגרת יישום כללים חשבונאיים בינלאומיים.

שווי הזכויות בנכס הוערכו ע"פ אומדן שווי שוק אשר אמור לבטא את התמורה הסבירה להתקבל במקרה של מכירת זכויות בנכס הנדון ממוכר ברצון לקונה ברצון, בתנאי השוק הקיימים כיום, כאשר הנכס פנוי וחופשי מכל חזקה ונקי מכל חוב, שעבוד וזכויות צד ג'.

שווי שוק ע"פ תקן IVS1 (Market Value Basis Of Valuation) הינו כדלקמן: "הסכום המוערך שבו ניתן להחליף נכס במועד הקובע להערכה בעסקה בין קונה מרצון למוכר מרצון שאינם קשורים, לאחר שיווק מתאים, כאשר שני הצדדים פועלים בצורה מושכלת, זהירה, וללא כפיה"

"The estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and willing seller in an arm's-length

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

transaction after marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion".

הגדרת שווי שוק לפי תקן פיננסי בינלאומי IFRS 13 – "מחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או מחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה".

"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 (an exit price)".

חוות הדעת נערכה ע"פ תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), ע"פ הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי המקרקעין.

חוות הדעת נועדה למטרה לשמה הוזמנה בלבד, קרי לצורך קביעת אומדן שווי שוק של הנכס והכל בהתאם לנתונים אשר הוצגו בפניי. כל שימוש אחר בחוות הדעת והצגתה לכל גורם אחר חייבת באישור בכתב של החתום מטה.

אין להסתמך על חוות דעת זו אלא למטרה לשמה הוזמנה וע"י הגורם עבורו יועדה בלבד.

לא קיימות התניות לגבי שכר הטרחה עבור חוות דעת זו.

לא קיימים יחסי תלות בין הח"מ לבין מזמין חוות הדעת.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

<u>תמצית פרטי השכלה וניסיון מקצועי</u>

שם המומחה: אינג' שמואל פן.

השכלה: שמאי מקרקעין (משנת 1962) רשום בפנקס השמאים, מהנדס בניין משנת 1955.

מספר רישיון: 55

מקום עבודה: משרד אינג' שמואל פן ושות'- שמאות מקרקעין, בניין ערים, ניהול מקרקעין, הנדסה.

המשרד מציע שירותי שמאות מקרקעין ויעוץ בתחום הנדל"ן.

פירוט חלק מהניסיון המקצועי של הח"מ:

- מהנדס עיריות הרצליה ובת-ים: כיהנתי במשך כעשר שנים.
- מהנדס הועדה המקומית ומהנדס העיר ת"א-יפו: כיהנתי במשך כעשר שנים.
- שמאי מקרקעין ויועץ עבור עיריות: ת"א-יפו, חולון, ראשון לציון, הרצליה, רמלה, רחובות: משמש כיום.
- חבר מועצת שמאי מקרקעין (מינוי שר המשפטים) - עד שנת 2001.
- יו"ר לשכת שמאי המקרקעין: בין השנים 1997-2001.
- בעל משרד פרטי לשמאות מקרקעין.

נתבקשתי לחוות דעתי בנוגע לשווי שוק של הנכס הנדון.

לא בוצעו הפחתות למיסוי והוצאות מימוש. השומה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

2. <u>הסכמות והצהרות</u>

- הנני נותן בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תיכלל במסגרת הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שמסתיימת ביום 31.12.2021. כמו כן הנני נותן בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.
- הנני מצהיר כי חוות הדעת נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעותיי המקצועיות וכי אין לי עניין אישי בנכס שבנדון ו/או בבעליו.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

3. <u>המועד הקובע</u>

המועד הקובע לשומה הינו 31.12.2021.

נמסר לי ע"י מזמין השומה כי <u>לא</u> חלו שינויים ראויים לציון בנכס, בתקופה שבין המועד הקובע לבין תאריך עריכת השומה, אשר עלולים להשפיע על שוויו.

4. <u>מועד הביקור בנכס וזהות המבקר</u>

ביקור בסביבת הנכס נערך ביום 6.2.2022 ע"י החתום מטה.

הנכס מהווה מגרש ריק והסיור בוצע באופן עצמאי.

5. <u>פרטי זיהוי הנכס</u>

הנכס מהווה חלק מחלקה, חלק מ-2 מגרשים לא מבונים. מגרש 105 בייעוד מגורים ומגרש B301 בייעוד תעסוקה ומסחר.

גושים:	6233		
חלק מחלקה:	212		
שטח חלקה רשום בשלמות:	18,039 מ"ר		
חלק ממגרשים:	105	|	B301
שטח מגרשים בשלמות:	3,037 מ"ר	|	5,298 מ"ר
תיאור הנכס:	שני מגרשים לא מבונים, מוקצים בין היתר, למזמין חוות הדעת, כחלק מתוכנית בניין עיר מאושרת שמספרה 506-0303826.		
כתובת:	דרום תל השומר בצמוד למתחם בית החולים ולבסיס הצבאי תל השומר, מצפון לכביש 461.		

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

6. תמונת סביבת הנכס



עקב העדר סימון המגרשים בשטח, לא ניתן לאתר מיקומם במדויק אלא את האזור באופן כללי.

7. תיאור הסביבה

נשוא השומה מהווה מתחם קרקע המהווה חלק מתוכנית בניין עיר מספר 506-0303826 הכוללת מגרשים בייעוד מגורים, מסחר, תעסוקה, מבנ"צ ועוד.

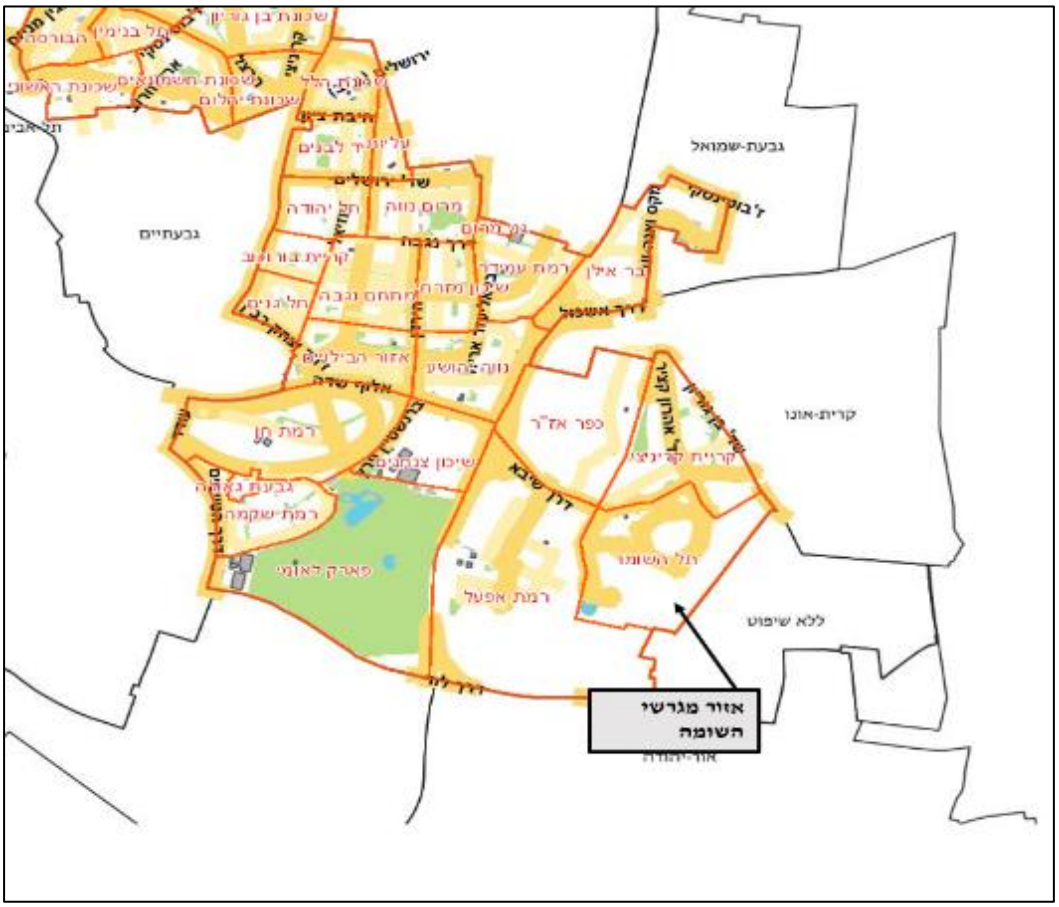
מיקום המגרשים באזור לא מפותח מדרום לבית החולים תל השומר, בגבולה הדרומי-מזרחי של העיר רמת גן. לצד ובין המגרשים דרך מוצעת, שצ"פ ומבנ"צ.

המגרשים ריקים ומשמשים כיום, בחלקם, לחקלאות.

העיר רמת גן היא אחת מהערים המרכזיות במחוז תל אביב. היא גובלת בערים תל אביב-יפו, קריית אונו, גבעתיים, גבעת שמואל ובני ברק. בשטחה נמצאים בין היתר אצטדיון רמת גן, הספארי, אוניברסיטת בר אילן, מרכז רפואי שיבא (תל השומר) ומתחם בורסת היהלומים. שטח השיפוט של רמת גן הוא 13,229 דונם. היא הוקמה ב-1921 כמושבה חקלאית, הוכרה כמועצה מקומית ב-1926 והוכרזה כעיר בשנת 1950. העיר חברה בארגון פורום ה-15 (פורום הערים העצמאיות), פורום הערים אשר אינן מקבלות מענקי פיתוח מהמדינה.

לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, נכון לסוף 2021, מתגוררים ברמת גן כ-169 אי תושבים. העיר מדורגת 8 מתוך 10, בדירוג החברתי-כלכלי-אשכול.

סביבת מגרשי הנכס מתוך מערכת GIS של עיריית רמת גן:



מפת סביבת המגרשים:



רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 פקס: TEL 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

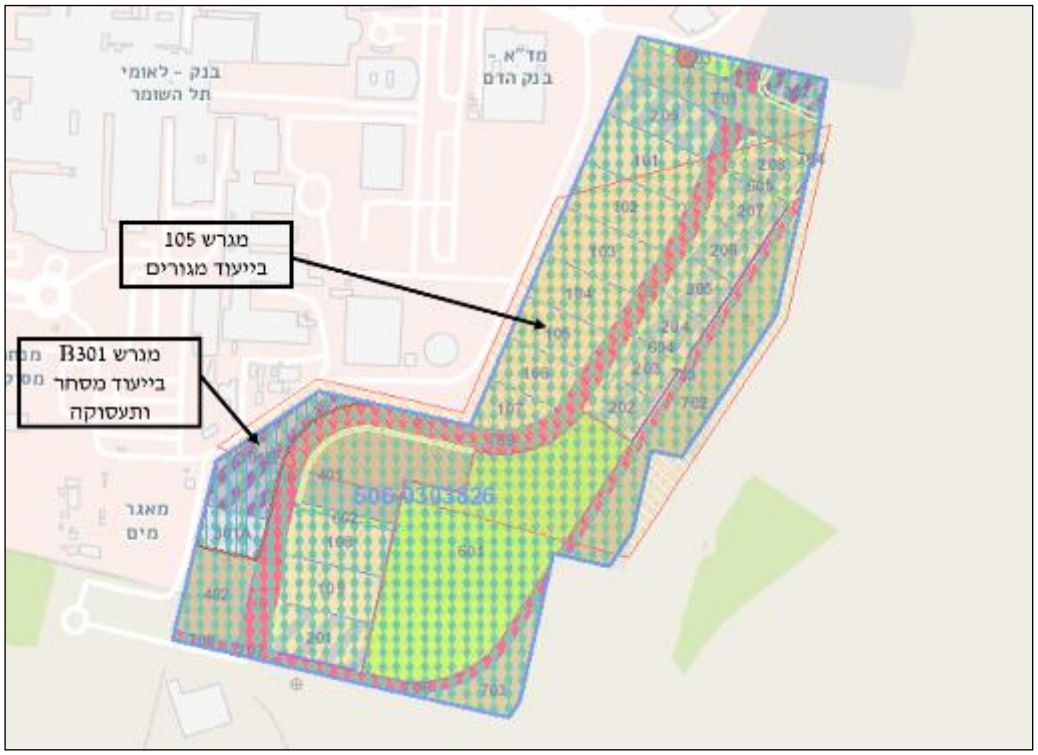
תשריט סביבת החלקה מתוך אתר הפורטל הגאוגרפי של עיריית רמת גן:



רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

8. <u>תיאור הנכס</u>

הנכס הנדון מהווה, כאמור, שני מגרשים ע"פ תב"ע 506-0303826 הממוקמים בגבולות דרום מזרח העיר רמת גן.



גבולות מגרש 105 כדלקמן:

מצפון - מגרש 104, לא מבונה, בייעוד מגורים.

מדרום - מגרש 106, לא מבונה, בייעוד מגורים.

ממזרח - דרך מתוכננת ומעברה מגרשים בייעוד אזור מסחרי עם מגורים.

ממערב - מתחם בית חולים תל השומר.

גבולות מגרש B301 כדלקמן:

מצפון - מתחם בית חולים תל השומר.

מדרום - דרך מתוכננת ומעברה מגרש A301 בייעוד מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.

ממזרח - דרך מתוכננת ומעברה מגרש בייעוד מבנה ציבור.

ממערב - מתחם בית חולים תל השומר.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX:
e-mail: spenn@netvision.net.il

9. <u>המצב התכנוני</u>

<u>תוכניות בניין עיר</u>

נשוא השומה ממוקם בתחום השיפוט של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן וחלות עליו תוכניות בניין העיר כדלקמן:

תוכנית	מהות	י.פ	תאריך מתן תוקף
תמ"ל 1001/ג	תיקון שטחי שירות בתמ"ל 1001	8162	21/03/2019
506-0303826	הקמת שכונת מגורים	7640	13/12/2017
תמ"ל/1001/ב	תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים	7531	26/06/2017
תמ"ל/1001	תוכנית מועדפת לדיור בשטח מחנה תל השומר	7191	19/01/2016
תדמ"ת/2004	תוכנית התוויית דרך ופיתוח	5897	15/02/2007
R/6	תוכנית מנדטורית לחלוקת שטח וייעוד	1180	26/03/1942

הערה כללית:

המקרקעין ממוקמים בגבולות חלקת מקור 37 שבגוש 6233. בשנה החולפת בוצע הליך רישום מחדש של זכויות הבעלים בחלקות הממוקמות בשטח התוכניות המפורטות לעיל ובכללם הנישומים. בהתאם לזאת בוצע רישום מחדש של חלקות בבעלות משותפת וזכויות הנישומים נרשמו בחלקות 212 שבגוש 6233 וכן בחלקה 5 שבגוש 7230. מגרשים 105 ו-B301 ממוקמים בגבולות חלקה 212 שבגוש 6233 ומגרש 130 ממוקם בגבולות חלקה 5 שבגוש 7230. טבלאות ההקצאה המפורטות בתוכניות דלעיל, כוללות את חלקה מספר 37 אשר אינה רשומה עדיין עקב הליך רישום חלקות חדשות כמורט ברישא של הערה זו.

השומה מתייחסת לזכויות הבעלים במגרשים 105 ו-B301 ע"פ טבלאות הקצאה ואיזון והוראות התוכניות המפורטות להלן.

תוכנית מנדטורית R/6

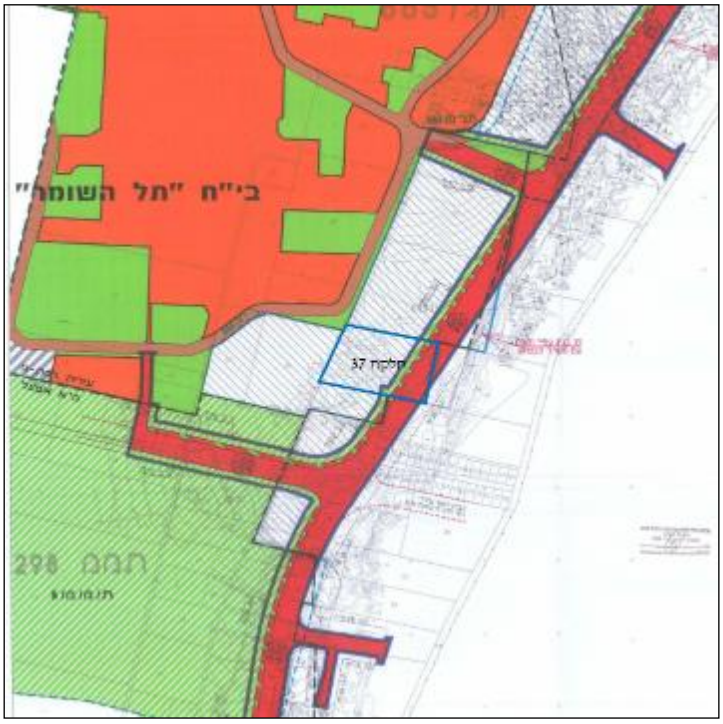
ייעוד השטח חקלאי/אזור פיתוח. שטח מגרש מינימלי 1,000 מ"ר. תותר בניית 150 מ"ר. לשימוש של בניינים למטרות חקלאיות, גינון ומשק כלליות לרבות בית מגורים של האיכר, מבני מחסה לשומרים, בנייני מגורים/ציבור/תעשיה בהסכמה של הוועדה המחוזית.

תוכנית תדמ"ת 2004

מטרת התוכנית הינה יעוד שטח לדרך ולאפשר פיתוח.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

<u>תשריט התוכנית:</u>



התוכנית מחלקת ליעודים שונים ומפקיעה חלק מהשטח לדרך, נוף וחקלאות.

ע"פ תקנון התוכנית, הפיצוי בגין העברת השטחים יינתן במסגרת תוכניות איחדו וחלוקה בשטחים הגובלים בתוכנית זו ובין היתר במסגרת תוכניות תג"פ 586/א, ר"ג 1200/א, תג"פ 586/ב, ר"ג 1200/ב, קא/298 ו/או כל תוכנית אחרת בשטחים הגובלים בתוכנית זו. לצורך האיחוד והחלוקה שווי השטחים שהועברו לרשויות ע"פ תוכנית זו יחושבו ע"פ שווים טרם אישורה של תוכנית זו.

תמ"ל 1001 + תמ"ל 1001/ב + תמ"ל 100/ג

תוכנית מועדפת לדיור.

תוכנית מפורטת למתחם המרכזי בשטח מחנה תל השומר המיועד לפינוי. התוכנית משתרעת על שטח של כ-1,358 גונם וקובעת שטחים למגורים, תעסוקה ומסחר, מבנים ומוסדות ציבור, כיכרות עירוניות ושטחים ציבוריים פתוחים וכיו"ב. התוכנית כוללת כ-9,500 יחידות דיור והיקף תעסוקה ומסחר של כ-440,000 מ"ר.

ע"פ טבלת ההקצאה לתוכנית המהווה חלק מתמ"ל 1001/ב, שטח חלקה 37 הכלול בתוכנית הינו 198 מ"ר ובעלי הזכויות בחלקה מקבלים חלק ממגרש 130 שבייעוד מגורים ג' ובשטח של 5,091 מ"ר.

חלק רלוונטי מתוך תשריט תוכנית תמ"ל 1001:

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il



קטע רלוונטי מתוך נספח הבינוי לתמ"ל 1001:



רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX:
e-mail: spenn@netvision.net.il

קטע רלוונטי מתוך טבלת ההקצאה של תמ"ל 1001/ב:



זכויות בנייה:

ייעוד – מגורים ג'.

שטח מגרש – 5,091 מ"ר.

עיקרי – 10,024 מ"ר.

שטחי שירות – על קרקע: 3,058 מ"ר; תת קרקעי: 5,660 מ"ר[1].

יח"ד – 96

קומות עיליות – 10.

קומות תת קרקעיות – 2.

כמפורט לעיל, לחלקה 37 הוקצו 198 מ"ר בלבד בשטח מגרש 130 בגבולות התוכנית. בהתחשב בהיקף השטח המוקצה וריבוי הבעלים אפשרות המימוש מוגבלת. שווי הזכויות במגרש זה אינו מהווה חלק מהשומה.

תוכנית 506-0303826

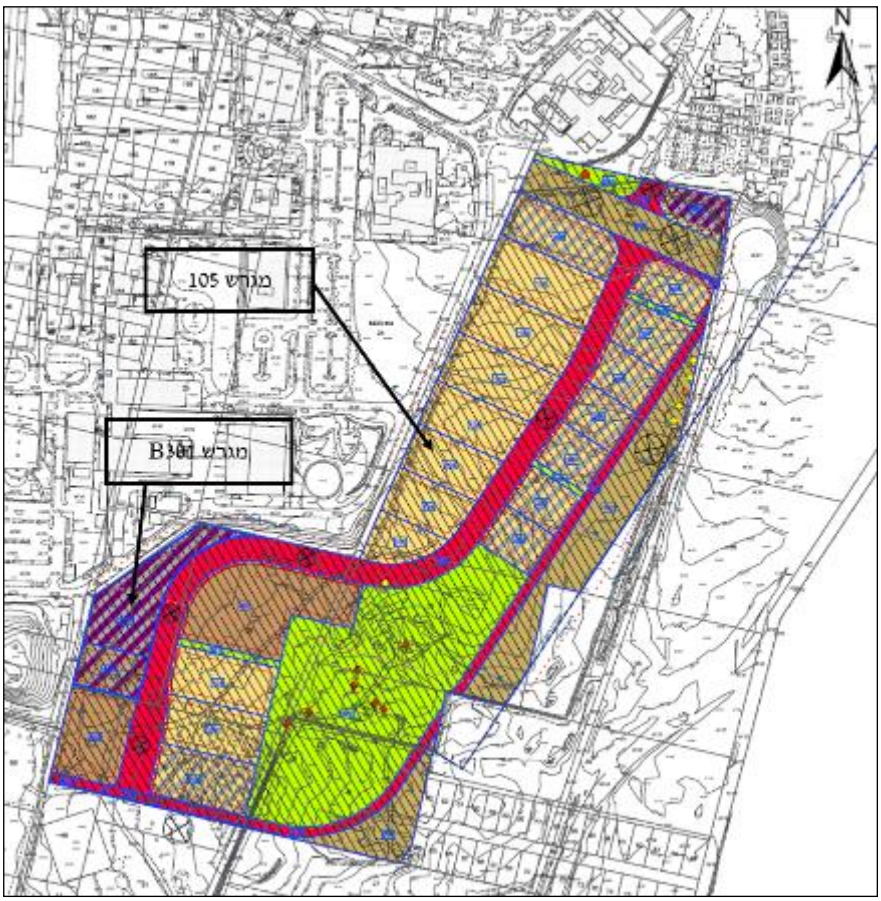
מטרת התוכנית הינה הקמת שכונת מגורים עירונית בהיקף של 1,088 יח"ד המשלת בתוכה שטחי מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, שצ"פ מרכזי ובו אתר טבע עירוני ושטחים פתוחים נוספים.

התוכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית, שינוי יעוד, קביעת זכויות בנייה, תכליות, שימושים והוראות בנייה, וקביעת זיקת הנאה.

מגרש 105 מסווג בייעוד מגורים ומגרש B301 מסווג בייעוד מסחר ותעסוקה.

[1] ע"פ תיקון בתמ"ל 1001/ג.

תשריט התוכנית:



<u>מגורים</u>

<u>שימושים:</u>

במרתפים: חניות, מחסנים דירתיים, שטחים לרווחת הדיירים, מחסנים משותפים, שטחים טכניים, חדרי טרנספורמציה.

במפלס הכניסה: לובי, דירות גן, מחסנים משותפים ושטחים לרווחת הדיירים.

קומות טיפוסיות: דירות מגורים, מבואה קומתית, שטחים טכניים.

קומות גג: חדרים על הגג, מתקנים טכניים, חדרי מגונות.

יותר שימוש למעונות סטודנטיים, כאשר המעונות ייעודו לסטודנטים הלומדים במוסד אקדמי המוכר ע"י מל"ג. בניין או חלקו המיועד למעונות סטודנטים יהיה בבעלות אחודה וינוהל כיחיד אחת.

<u>הוראות בינוי:</u>

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

- 20% מכמות יח"ד יהיו בשטח שלא יעלה על 63 מ"ר שטח עיקרי ולאחר תוספת שטחי שירות לממ"ד יהיו עד 75 מ"ר.
- יותרו מס' בניינים על מגרש.
- במסגרת שטחי השירות יותרו מחסנים דירתיים במרתפים בלבד בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד.
- מרפסת בשטח 12 מ"ר בממוצע ליח"ד.
- מס' קומות מרתפים בהתאם לסעיף 5 לתוכנית (טבלת זכויות והוראות בנייה). הוועדה המקומית רשאית לאשר קומות מרתף נוספות ושטחי שירות לחנייה בלבד, אך מספר הקומות לא יעלה על 6.

<u>מסחר ותעסוקה</u>

<u>שימושים:</u>

(1) במרתפים: חניות, מחסנים, מעבדות, משרדים, חדרי כושר, שטחי מסחר ושטחים טכניים, מתקני תשתית, כולל חדרי טרנספורמציה, פריקה וטעינה לשימושים מסחריים.

(2) מסחר, משרדים ומעבדות לחב' ביוטק והייטק, כל השירותים הנלווים לרווחת העובדים (כגון מועדונים, מכוני כושר, חדרי אוכל), שירותים רפואיים, אולמות כנסים ואירועים, מועדוני בריאות וספורט וכדומה.

(3) על אף האמור לעיל, לא יותרו בתא שטח B301 השימושים המשמשים לשהיית האוכלוסייה, לרבות מגורים, מסחר קמעונאי, משרדים משרתי קהל, מוסדות ציבוריים, תיירות, מקומות בילוי, אולמות שמחה/גני אירועים, שימושים מעורבים הכוללים כל אחד מאלה וכן מגרשי החנייה שלהם. ניתן יהיה לבטל סעיף זה באישור המשרד להגנת הסביבה.

- מס' קומות מרתפים בהתאם לסעיף 5 לתוכנית (טבלת זכויות והוראות בנייה). הוועדה המקומית רשאית לאשר קומות מרתף נוספות ושטחי שירות לחנייה בלבד, אך מספר הקומות לא יעלה על 6.
- חזית המסחר תהיה בקומה אחת בגובה של עד 5 מ'.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בנייה:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי
מגורים		105	3037	6090	2436		7744	16270	536	45	58	19.1	(1) 86	12	3	5	5
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	301B	5298	23443	9375	2140	(3) 20381	(3) 58908	(3) 1112	(3) 75			(1) 67	10	(3) 6	5	5
מסחר ותעסוקה	מסחר	301B	5298	2547	1022									1		5	5

הערה ברמת הטבלה:

(1) הגובה הפוצויין הנו הגובה הפירבי המותר לבנייה פעל מפלס הבנייה הקובעת, כולל חדרי מעליות, פיעקות, מתקנים טכניים, תרנים ואנטנות.

(2) יותר ניוד זכויות בנייה רק בין שימושי מסחר ותעסוקה בין המפלסים השונים פעל ומתחת לקרקע באותו תא שטח בתיקף עד 5%. לא יותר ניוד פישטח שירות לשטח עיקרי.

(3) 20% פוסף כל יח"ד יהיו קטנות בשטח עיקרי של 63 פ"ר ולאחר תוספת שטחי שרות - סה"כ 75 פ"ר.

(4) מחסנים דירתיים יותרו בפרתפים בלבד.

(5) בפידה ותידרש הקפת הפיסוף לתחבורה הציבורית בתא שטח 603 ביעוד שצ"פ, תותר בנייה לצורך השירותים הנלווים לפיסוף שלא תעלה על 10% ברוטו פישטח המגרש, כפופיע בטבלה. קווי בניין, גובה המבנה ויחס בין שטח עיקרי לשטח שירות ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.

(6) לא תותר הפרת שטחי פסחר ותעסוקה למגורים.

(7) שגירת הטרפסות או צירופה לשטח הדירה תחווה סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הגובה הינו אבסולוטי פעל פני הים.

(2) כפופיע בתשריט.

(3) עבור כל השימושים בתא שטח.

בין התנאים למתן היתרי בנייה:

- תנאי למתן היתר ראשון בתחום התוכנית יהיה אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל שטח התוכנית ע"י הוועדה המקומית.
- ככל שייקבע כי הדרך מס' 1 בתוכנית תכלול רצועה להסעת המונים, תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת נ.ת.ע.
- מיגון אקוסטי.
- התחייבות היזם להקמת חברת אחזקה וניהול לשטחים המשותפים של המגורים ושל הקומות המסחריות וקומות המרתף.
- תנאי למתן היתר בנייה ל-50% האחרונים של שטחי התעסוקה הכלולים בתוכנית יהיה הפעלתן של 2 צמתי הכניסה למתחם.
- תנאי למתן היתרי בנייה בתאי שטח 101, 102, 103, 104, **105**, 106, 107, 108, 109, 201 ו-209 יהיה ביצוע בדיקה אקוסטית לגבי מפלסי הרעש.

חניה:

- החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה ובתחום המגרש.
- החניה תהיה כולל תת-קרקעית לרבות חניות תפעוליות, פריקה וטעינה.

בנייה ירוקה:

- כל חלקי הפרויקט, מבנים ופיתוח בתחום התוכנית יבוצעו ע"פ תקן 5281 לבנייה שהשפעתה על הסביבה פחותה.
- התוכנית תעמוד בדרישות היחידה לאיכות הסביבה של עריית רמת גן.

תנאים למתן היתרי אכלוס:

- תנאי לאכלוס כל מבנה יהיה נטיעת עצים בדרך ובשבילים הצמודים לו.
- תנאי לאכלוס הינו ביצוע הסדרי התנועה המאושרים.
- תנאי לאכלוס יהיה חיבור המתחם למערכת אספקת המים והביוב העירוני.

טבלת הקצאה ואיזון

בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון מיום 30.7.2017 המהווה חלק ממסמכי התוכנית, הוקצו בתוכנית לבעלי הזכויות נשוא שומה זו, מזמין חוות הדעת, מגרשים 105 ו-B301 יחד עם בעלי זכויות נוספים בחלקה 37. הטבלה מחלקת את בעל הזכויות בחלקות הכלולות בתחום התוכנית לקבוצות ויוצרות זכויות משותפות למגוון בעלים במגוון המגרשים שבתחום התוכנית.

מגרש 105 הוקצה בשלמותו לכלל בעלי הזכויות בחלקה 37 (הנישומים ובני משפחה אחרים שלהם שאינם מהווים חלק ממזמין שומה זו וכן בעלים אחרים השותפים בזכויות בחלקה) ומגרש B301 הוקצה בחלקו לבעלי הזכויות בחלקה 37 (הנישומים ובני משפחה אחרים שלהם שאינם מהווים חלק ממזמין שומה זו וכן בעלים אחרים השותפים בזכויות בחלקה), יחד עם בעלי זכויות בחלקות אחרות שמהוות גם הן חלק מתחום התוכנית.

שטח חלקה 37 הכלול בתוכנית הינו 17,999 מ"ר (מתוך שטח רשום של 18,237 מ"ר).

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

להלן ריכוז ההקצאות המיוחסות למזמין חוות הדעת, במגרש 105:

זכויות במגרש 105	שטח המגרש ע"פ טבלת הקצאה	סה"כ הקצאה לקבוצה	שווי יחסי מתוך כל ההקצאה בחלקה ע"פ טבלת ההקצאה	שווי יחסי פנימי בקבוצה	שווי יחסי בקבוצה בהקצאת הזכויות מתוך כל ההקצאות בחלקה	יחס בהקצאה	שטח קרקע משתתף	סה"כ חלק בהקצאה במגרש
וינברג משה	3,037	100.000%	4.124%	16.667%	0.687%		1,261.50	16.667%
מ.ו השקעות בע"מ				3.624%	0.149%		274.31	3.624%
ני-רח השקעות בע"מ				16.667%	0.687%		1,261.50	16.667%
הרן גדעון				16.667%	0.687%		1,261.50	16.667%
ריינר תמר				13.043%	0.538%		987.18	13.043%
סה"כ				66.6677%	2.7494%		5,045.99	66.668%

להלן ריכוז ההקצאות המיוחסות למזמין חוות הדעת, במגרש B301:

זכויות במגרש 301B	שטח המגרש ע"פ טבלת הקצאה	סה"כ הקצאה לקבוצה ע"פ טבלת הקצאה	שווי יחסי מתוך כל ההקצאה בחלקה ע"פ טבלת הקצאה	שווי יחסי פנימי בקבוצה ע"פ טבלת הקצאה	תחשיב שווי יחסי בקבוצה בהקצאת הזכויות מתוך כל ההקצאות בחלקה	שטח קרקע משתתף בהקצאה למגרש ע"פ טבלת הקצאה	תחשיב סה"כ חלק בהקצאה במגרש
וינברג משה	5,298	10.385%	0.903%	16.667%	0.150%	1,261.5	1.731%
מ.ו השקעות בע"מ				3.624%	0.033%	274.3	0.376%
ני-רח השקעות בע"מ				16.667%	0.150%	1,261.5	1.731%
הרן גדעון				16.667%	0.150%	1,261.5	1.731%
ריינר תמר				13.043%	0.118%	987.2	1.354%
סה"כ				66.6677%	0.6017%	5,046.0	6.923%

10.<u>מטרדי קרקע, זיהום, עתיקות ואיכות הסביבה</u>

החלקה שבנדון ממוקמת באזור לא מפותח המקורב לבית חולים גדול, ותיק ופעיל. לא הוצג בפני החי"מ סקר/בדיקת קרקע. החלקה כלולה ברשימת אתרים <u>החשודים</u> לזיהום ממקורות תעשייתיים ע"פ נתוני המשרד להגנת הסביבה.

השומה נערכה תחת ההנחה כי לא קיימים גורמי זיהום אשר יש בהם בכדי להשפיע על זמינות/יכולת מימוש פרויקט ו/או עלויות ההקמה במגרש הנישום. בהינתן כל מידע אחר יש לעדן את השומה בהתאם.

יחד עם זאת, מכיוון שמגרשי נשוא השומה ממוקמים בסביבה לא מפותחת ובצמוד למתחם בית חולים, וכן כי קיימות דרישות איכות הסביבה במסמכי התב"ע כתנאי להוצאת היתר, הובאו בחשבון מקדמי דחייה.

בהתאם לממצאי אתר רשות העתיקות, המקרקעין אינם נכללים בתחום אתר עתיקות.

הבדיקה נערכה תחת ההנחה כי במתחם הפרויקט לא קיימים ממצאי עתיקות אשר יש בהם בכדי להשפיע על זמינות/יכולת מימוש הפרויקט ו/או עלויות ההקמה.

11.<u>המצב המשפטי</u>

השומה מתבססת על מידע משפטי כפי שהובא בפנינו.

א. <u>נסח רישום מקרקעין</u>

מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות[2], לחלקה 212 בגוש 6233, ששטחה הרשום הינו 18,039 מ"ר עולים הפרטים הבאים:

<u>בעלויות –</u> בחלקה רשומים בעלים רבים במשותף (מושעא). להלן פירוט זכויות הנישומים:

שם	מהות פעולה ע"פ נסח רישום	תאריך	חלק
וינברג משה	חלוקה	02/11/2021	46875/668812
מ.ו השקעות בע"מ	חלוקה	02/11/2021	10193/668812
מ.ו השקעות בע"מ	חלוקה	02/11/2021	18341/33406
ני-רח השקעות בע"מ	חלוקה	02/11/2021	46875/668812
הרן גדעון	חלוקה	02/11/2021	46875/668812

<u>משכנתאות –</u>

קיימות משכנתאות רבות לבעלים השונים בחלקה וביניהן:

- משכנתה מיום 02.11.2021 לטובת מנרב פרויקטים בע"מ על הבעלות של ני-רח השקעות בע"מ. החלק בנכס 46875/668812 מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום.
- משכנתה מיום 02.11.2021 לטובת מנרב פרויקטים בע"מ על הבעלות של וינברג משה. החלק בנכס 46875/668812 מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום.
- משכנתה מיום 02.11.2021 לטובת מנרב פרויקטים בע"מ על הבעלות של מ.ו. השקעות בע"מ. החלק בנכס 46875/668812 מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום.
- משכנתה מיום 02.11.2021 לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ על הבעלות של הרן גדעון. החלק בנכס 46875/668812 מדרגה ראשונה בסכום של 2,000,000 ₪.
- משכנתה מיום 02.11.2021 לטובת טריא פי 2פי בע"מ מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום. על הבעלות של ני-רח השקעות בע"מ, הרן גדעון, וינברג משה ו-מ.ו. השקעות בע"מ. שם הלווה: וינברג משה, וינברג נילי, וינברג גיא.

<u>הערות אזהרה –</u>

[2] נסח רישום מס' 32480 מיום 02.02.2022.

קיימות הערות אזהרה רבות לבעלים השונים בחלקה וביניהן:

- הערה אזהרה לפי סעיף 126 מיום 02.11.2021 לטובת מ.ו. השקעות בע"מ. הערות: הסכם מיום 12.12.2017 תיאור הנכס: קרקע החלק במקרקעין: 46875/668812. על הבעלות של הרן גדעון.
- הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 02.11.2021 לטובת מנרב פרויקטים בע"מ. הערות: הסכם מיום 20.12.2017 תיאור הנכס: קרקע. מגרש מספר: 105. על הבעלות של ני-רח השקעות בע"מ, הרן יאלי, הרן גדעון, וינברג משה, מ.ו. השקעות בע"מ, מ.ו. השקעות בע"מ, קלמס יואל, קלמס יואל, קלמס יואל.
- הערה אזהרה לפי סעיף 126 מיום 02.11.2021 לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ. שם הלווה מ.ו. השקעות בע"מ, מ.ו. השקעות בע"מ, מ.ו. השקעות בע"מ. ללא הגבלת סכום. על הבעלות של הרן גדעון.

ב. <u>הסכם מכר בין גדעון הרן למ.ו. השקעות בע"מ</u>

הוצג בפניי הסכם מכר מיום 12.12.2017 בין הצדדים:

גדעון הרן (להלן: "המוכר")

מ.ו השקעות בע"מ (להלן: "מ.ו.")

להלן עיקריו:

המוכר מצהיר כי הוא הבעלים הרשומים של 46875/668812 חלקים בלתי מסוימים בחלקה 37 בגוש 6233, אשר שטחה הרשום הכולל הוא 18,237 מ"ר, המצויה בעיר רמת גן, באזור תל-השומר.

המוכר מעוניין למכור ולהעביר את כל זכויותיו בממכר למ.ו., ומ.ו. מעוניינת לרכוש ולקבל את כל זכויותיו של המוכר.

מס שבח ישולם ע"י מ.ו. אם יוטל.

מס רכישה ישולם ע"י מ.ו. אם יוטל.

כל המיסים, היטלים, אגרות, תשלומי חובה למיניהם, אף בגין טרם מועד חתימת חוזה זה, ככל שיהיו, ישולמו ע"י מ.ו במועדים הקבועים לכך.

התמורה – 2,550,000 ₪.

העסקה טרם נרשמה.

ג. <u>הסכם קומבינציה</u>

הוצג בפניי עותק הסכם קומבינציה מיום 20.12.2017 בין הצדדים:

1. ני-רח השקעות בע"מ.
2. מ.ו. השקעות בע"מ.
3. ד"ר משה וינברג.
4. ד"ר יואל קלמס.
5. ד"ר יאלי הרן.

(הלן: "הבעלים").

- מנרב פרויקטים בע"מ

(להלן: "הרוכש")

להלן עיקריו:

הבעלים 1, 3-5 מצהירים כי הינם הבעלים הרשומים בלשכת רישום המקרקעין וזאת במשותף ובחלקים שונים עם בעלים אחרים של החלקה, כמפורט בנסח הרישום, ולפיו כל אחד מיחיד הבעלים רשום כבעלים של 46875/668812.

הבעלים 2 מצהירה כי הינה רשומה כבעלים של 46875/668812 חלקים מהחלקה וכי ביום 12.12.2017 רכשה מגדעון הרן אשר הנו רשום כבעלים של 46875/668812 חלקים מהחלקה את מלוא זכויותיו בחלקה, באופן שבעלים 2 היא הבעלים הרשום והזכאי להירשם כבעלים של 93750/66812 חלקים בסך הכל מהחלקה[3].

בהתאם לתוכנית המופקדת 50-0303826, מתחם תל השומר מערב – רג/1489, תגפ/568, ולטבלת האיחוד והחלוקה, שצורפה כנספח לתוכנית, זכויות הבעלים יחולקו, ויוקצו לבעלים שני מגרשים, כאשר המגרש הרלוונטי להסכם זה הינו 105, בבעלותם הבלעדית של הבעלים, ששטחו הכולל יהיה 3,037 מ"ר.

מגרש מספר B301 אינו כלול בעסקה לפי הסכם זה.

ברצון הצדדים להתקשר ביניהם בהסכם קומבינציה לשם הקמת בניין הכולל 58 יחידות דיור למגורים במגרש. תבוצענה עבודות הבנייה במגרש לצורך הקמת הבניין ע"י הרוכש, ובתמורה לכך יעבירו הבעלים על שם הרוכש 57% מיחידות הדיור בבניין על הצמדותיהן, המשקפות 57% מזכויות הבעלים במקרקעין, דהיינו – 131526/668812 חלקים מהחלקה או 57/100 חלקים מהמגרש. בהתאם, הבעלים במקרקעין יהיו זכאים לקבל 43% מיחידות הדיור בבניין על הצמדותיהן, המשקפות 43% מזכויות הבעלים במקרקעין, לרבות החלק היחסי

[3] העסקה טרם נרשמה.

ברכוש המשותף, וכן את גג הבניין מעל הקומה העליונה שתבוצע במסגרת עבודות הבנייה למעט אותם חלקים מהגג אש ייעודו למתקנים משותפים המשרתים את הבניין, וכן את זכויות הבנייה הלא מנוצלות ו/או העתידיות, למעט זכויות בנייה המיועדות באופן ספציפי להרחבת דירות או הוספת שטחי מרפסות או לדירות הגן.

היחס בין חלק הרוכש לחלק הבעלים במגרש ייקבע לפי יחס השטחים שיהיה בין חלק הרוכש לחלק הבעלים.

בתמורה לרכישת חלק הרוכש, יעניק הרוכש לבעלים שירותי בנייה לביצוע עבודות הבנייה.

הרוכש מתחייב להתחיל בביצוע עבודות הבנייה תוך 45 ימים מיום קבת היתר הבנייה, לבצע אותה ברציפות וללא השהיות והפסקות ולהשלימה תוך 30 חודשים ממועד תחילת הבנייה.

התשלומים וההוצאות מכל מין וסוג שהוא הדרושים לצורך ביצוע עבודות הבנייה או שיהיו כרוכים בהקמתן, לרבות שכ"ט יועצים ומתכננים, חומרים וכיו"ב יחולו על הרוכש.

עד מועד חתימת הסכם זה, יישאו הבעלים בכל המיסים, האגרות וההיטלים מכל סוג שהוא.

הבעלים יישאו בתשלום מס שבח.

12.<u>שומות ועסקאות קודמות בנכס</u>

- בשלוש השנים שקדמו למועד הקובע של חוות הדעת לא בוצעו עסקאות מכר בנכס הנדון, למעט עסקת הקומבינציה כמפורט לעיל.
- בחודש פברואר 2021 בוצעה על ידינו שומת מקרקעין לנכס הנדון. השומה נערכה למועד קובע 31.12.2020, למטרת אומדן שווי שוק לצורך דיווח ע"פ חוק ניירות ערך (שומה ע"פ תקן 17.1). השווי שנאמד לנכס היה 31,602,110 ₪. כמו כן באותה השומה נערך אומדן לשווי הנכס נכון למועד 31.12.2019 לפי 27,476,830 ₪. ו-23,941,134 ₪ נכון למועד 31.12.2018.
- בחודש יוני 2019 בוצעה על ידי משרד "בועז וכולדר שמאות מקרקעין", חוות דעת לצורכי בטוחה למגרש B301. לא מצוין בשומה מועד קובע, מונח כי נכונה למועד עריכתה. חוות דעת זו כללה התייחסות לשווי זכויותיהם של וינברג משה, מ.ו. השקעות בע"מ, ו-ני-רח השקעות בע"מ בלבד ובמגרש B301. השווי שנאמד לנכס בשומה היה 8.8 מ' ₪ ללא מע"מ, לפני הפחתות בגין מימוש כפוי, מיסים ותשלומי חובה.

13.<u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואי להעריך את שווי הנכס הנדון, הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

א. מהות הנכס ומיקום - נשוא השומה מהווה מגרש הקצאה במסגרת תוכנית בניין עיר מאושרת למתחם מגורים, מסחר ותעסוקה חדש בדרום תל השומר, בגבולות העיר רמת גן. המגרש אינו מבונה ומהווה חלק מתוכנית 506-0303826 להקמת שכונת מגורים חדשה הצפויה לכלול 1,088 יח"ד, שטחי מסחר ותעסוקה, מבני ציבור ושצ"פ.

ב. זכויות משפטיות – המקרקעין בבעלות פרטית משותפת. במסגרת טבלת הקצאות וחלוקה אשר מהווה חלק ממסמכי התב"ע המאושרת על החלקה, הוקצו למזמיני השומה, יחד עם בעלים נוספים בחלקה, חלקים במגרשים שבנדון.

הובא בחשבון הסכם קומבינציה אשר נחתם בין מזמיני השומה לבין יזם בקשר לזכויותיהם במגרש 105, שבייעוד למגורים.

ג. מצב תכנוני – הנכס הנישום מהווה כאמור מגרשים בייעוד מגורים, מגרש מס' 105, ובייעוד מסחר ותעסוקה, מגרש B301. המקרקעין זמינים לבנייה <u>בכפוף</u>

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

<u>לעמידה בכלל התנאים המפורטים בפרק התכנוני ובהוראות התב"ע</u>, לרבות פיתוח השטח.

ד. היטל השבחה – במסגרת מימוש הזכויות במגרשים שבנדון, תחול חבות בהיטל השבחה. לשומה זו צורף תחשיב משוער לגובה החבות וזה הופחת מתחשיב שוויו של הנכס. יצוין כי גובה החבות כפופה לקביעתה של הוועדה המקומית במסגרת הכנת שומת השבחה ע"י שמאי מטעמה ולמיצוי הליך שמאי מכריע/ועדת ערר ככל שיידרשו.

תחשיב אומדן היטל השבחה צפוי, המצורף לשומה זו, נשען על שומה מכרעת שהופקה למגרשים 207 ו- B301 (הנכלל בשומה זו).

ה. השומה מבוססת על המידע המשפטי שהובא בפניי כפי שמפורט בשומה.

ו. הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין דומים בסביבה. הסביבה מהווה אזור לא מפותח ונתוני ההשוואה נלקחו מהאזורים הצמודים ברי ההשוואה.

ז. הובא בחשבון כי הוראות התב"ע כוללות הנחיות בנוגע למינימום של 20% דירות קטנות. לרוב שטחי דירות קטנות מגלמות שווי למ"ר עיקרי גבוה מדירות גדולות סטנדרטיות. יחד עם זאת תמהיל הפרויקט טרם נקבע והוחלט על קביעת שווי ממוצע למ"ר מבלי להבחין בין שטחי הדירות.

ח. הזכויות במגרש 105 מחולקות בקבוצה אחת, אשר מהווה, כפי שנמסר לנו, משפחה אחת. הזכויות במגרש B301 מחולקות בין מספר קבוצות ע"פ טבלת ההקצאה לתוכנית 506-0303826. בהתאם לזאת הובא בחשבון מקדם דחייה ומימוש לשני המגרשים ונקבע שיעור ריבית של 5% למגרש 105 ושיעור ריבית של 6% למגרש B301.

ט. שווי הזכויות לשטחי מסחר ותעסוקה אינו כולל מע"מ.

י. שווי הזכויות לשטחי המגורים אינו כולל מע"מ.

14.<u>גישות ועקרונות השומה</u>

קיימות 3 גישות שומה עיקריות לצורך אומדן שווי נדל"ן:

- גישת שווי שוק (גישת ההשוואה); בגישה זו מוערך שווי הנכס בהתבסס על נתוני השוואה ע"פ עסקאות לנכסים בעלי מאפיינים דומים אשר נעשו בסביבת הנכס. כל זאת תוך שקלול של מיקום, גודל, רמת גמר, סטנדרט וכיו"ב. הגישה מייצגת את הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת.

- גישת היוון ההכנסות; בגישה זו נערך אומדן לשוויו של הנכס ע"י היוון ההכנסה המתקבלת וזו הצפויה להתקבל לאורך תקופה מוגדרת אשר מבטאת את אורך חייו להבטחת ההכנסה, דהיינו אורך חייו הכלכליים. שיעור ההיוון הנקבע לתחשיב אומדן שווי הנכס בגישה זו הינו בהתאם לסוג הנכס, רמת הסיכון וגורם אי הוודאות.

- גישת העלות (גישת השווי הפיזי); בגישה זו נערך אומדן לשווי הקרקע, לעלויות ההקמה ולאומדן הרווח היזמי. ע "פ גישה זו נערך אומדן לשוויו של הנכס בשוק החופשי ע"י שיערוך של עלות צפויה להקמת נכס הדומה הכלל מאפיינו לנכס הנישום. דהיינו אומדן השווי מבוצע ע"י סיכום שווים של שני מרכיביו העיקריים של הנכס: קרקע + בנוי (פיזי). השווי המתקבל מבטא את שווי הנכס בשוק החופשי אילו מקרקעי הנכס היו ריקים ופנויים ועליו היו מוקמים שטחי בנייה בהתאם למצבו הפיזי של הבנוי הנכס נכון להערכת השווי, דהיינו בניכוי פחת (פיזי, כלכלי ופונקציונאלי).

בנכס הנדון נחתמה עסקת קומבינציה, במסגרתה צפויים הבעלים לקבל דירות בנויות בסופו של פרויקט הקמה, בתמורה למכירת זכויותיהם במקרקעין.

הנכס ממוקם בשכונה חדשה ומפותחת בה טרם נמכרו דירות מגורים ולא אותרו עסקאות מדווחות של מכירת מגרשים.

במקרה הנדון נבחרה גישת ההשוואה כגישה היעילה וההולמת ביותר קבלת שווי הנכס תוך שימוש בגישת העלות לצורך חילוץ יתרת קרקע וקבלת שווי למ"ר מבונה בנכס הנישום.

בוצע ניתוח של עסקאות רלוונטיות בסביבה והתאמתן אל הנכס הנישום.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX:
e-mail: spenn@netvision.net.il

15.<u>שיעור היוון</u>

ע"פ סקר שנערך ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים – השמאי הממשלתי הראשי, מיום 22 בדצמבר 2021 לתקופה של המחצית הראשונה לשנת 2021, עלו הנתונים הבאים לגבי שיעור התשואה (שיעור היוון[4]):

נכסי משרדים - 6.8%

נכסים מסחריים - 6.9%

נכסי תעשייה ולוגיסטיקה - 6.9%

בנכס נשוא השומה נקבע שיעור היוון של 7.0%.

[4] שיעור תשואה פוטנציאלי או שיעור היוון כולל אשר נקרא בקיצור שיעור ההיוון.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX:
e-mail: spenn@netvision.net.il

16.סקר מחירים

מגורים - עסקאות מדווחות לדירות בקריית קריניצי החדשה שברמת גן:

גוש	חלקה	תאריך	ישוב	שכונה	רחוב	מספר בית	סוג	שנת בנייה	שטח נטו פלדלת (מ"ר)	מספר חדרים	קומה	מספר קומות	דירות בבנין	מחיר מכירה	מחיר למ"ר עיקרי
7277	47	23/01/2022	רמת גן	קרית קריניצי	חיים בר לב	9	דירה בבית קומות	2013	111	4	15	25	118	₪ 3,255,000	₪ 29,324
7278	82	04/01/2022	רמת גן	קרית קריניצי	חיים בר לב	7	דירה בבית קומות	2017	103	4	12	27	118	₪ 3,215,000	₪ 31,214
7278	85	08/11/2021	רמת גן	קרית קריניצי	אחד העם	15	דירה בבית קומות	2019	118	5	6	21	152	₪ 3,350,000	₪ 28,390
7278	71	25/10/2021	רמת גן	קרית קריניצי	חיים בר לב	7	דירה בבית קומות	2013	128	5	8	27	118	₪ 3,650,000	₪ 28,516
7278	71	05/09/2021	רמת גן	קרית קריניצי	חיים בר לב	7	דירה בבית קומות	2017	105	4	13	24	96	₪ 2,900,000	₪ 27,619
7277	47	05/09/2021	רמת גן	קרית קריניצי	חיים בר לב	19	דירה בבית קומות	2017	126	5	9	26	121	₪ 3,520,000	₪ 27,937
7277	47	31/08/2021	רמת גן	קרית קריניצי	חיים בר לב	9	דירה בבית קומות	2017	100	4	12	25	118	₪ 2,923,000	₪ 29,230
7278	71	26/08/2021	רמת גן	קרית קריניצי	חיים בר לב	7	דירה בבית קומות	2014	112	4	5	27	118	₪ 3,300,000	₪ 29,464
7277	46	22/08/2021	רמת גן	קרית קריניצי	חיים בר לב	19	דירה בבית קומות	2014	124	5	21	26	121	₪ 3,450,000	₪ 27,823
7277	46	20/05/2021	רמת גן	קרית קריניצי	חיים בר לב	19	דירה בבית קומות	2017	104	4	6	26	121	₪ 2,720,000	₪ 26,154
7278	85	19/05/2021	רמת גן	קרית קריניצי	אחד העם	15	דירה בבית קומות	2019	108	4	8	21	120	₪ 3,160,000	₪ 29,259
7278	88	28/04/2021	רמת גן	קרית קריניצי	דן שומרון	13	דירה בבית קומות	2019	108	4	20	21	120	₪ 2,871,000	₪ 26,583
7278	88	23/04/2021	רמת גן	קרית קריניצי	דן שומרון	13	דירה בבית קומות	2019	127	5	2	21	120	₪ 2,998,000	₪ 23,606
7277	47	26/03/2021	רמת גן	קרית קריניצי	חיים בר לב	9	דירה בבית קומות	2016	106	4	19	25	118	₪ 2,910,000	₪ 27,453
7278	88	18/03/2021	רמת גן	קרית קריניצי	דן שומרון	13	דירה בבית קומות	2020	108	4	4	23	120	₪ 2,720,000	₪ 25,185
7277	47	11/03/2021	רמת גן	קרית קריניצי	חיים בר לב	9	דירה בבית קומות	2013	115	4	14	25	118	₪ 3,055,000	₪ 26,565
7278	85	25/02/2021	רמת גן	קרית קריניצי	אחד העם	15	דירה בבית קומות	2019	108	4	18	21	120	₪ 2,828,000	₪ 26,185
7277	47	14/02/2021	רמת גן	קרית קריניצי	חיים בר לב	9	דירה בבית קומות	2017	136	5	22	25	118	₪ 3,600,000	₪ 26,471
7278	85	02/06/2021	רמת גן	קרית קריניצי	אחד העם	15	דירה בבית קומות	2019	118	5	20	21	120	₪ 3,409,000	₪ 28,890
7277	47	04/02/2021	רמת גן	קרית קריניצי	חיים בר לב	9	דירה בבית קומות	2017	128	5	6	25	118	₪ 3,250,000	₪ 25,391
7277	47	07/01/2021	רמת גן	קרית קריניצי	חיים בר לב	9	דירה בבית קומות	2016	106	4	10	25	118	₪ 2,755,000	₪ 25,991
7278	80	02/09/2021	רמת גן	קרית קריניצי	רפאל איתן	3	דירה בבית קומות	2021	157	5	2	5	10	₪ 4,735,000	₪ 30,159
7278	80	28/07/2021	רמת גן	קרית קריניצי	רפאל איתן	3	דירה בבית קומות	2021	157	5	2	5	10	₪ 4,735,000	₪ 30,159
7278	74	04/07/2021	רמת גן	קרית קריניצי	דן שומרון	11	דירה בבית קומות	2023	152	5	2	4	8	₪ 4,850,000	₪ 31,908
7278	74	22/06/2021	רמת גן	קרית קריניצי	דן שומרון	11	דירה בבית קומות	2023	153	5	2	4	8	₪ 4,850,000	₪ 31,699
7278	74	29/04/2021	רמת גן	קרית קריניצי	דן שומרון	11	דירה בבית קומות	2023	159	5	1	4	8	₪ 4,188,034	₪ 26,340
7278	74	04/02/2021	רמת גן	קרית קריניצי	דן שומרון	11	דירה בבית קומות	2023	158	5	3	4	8	₪ 4,900,000	₪ 31,013
							ממוצע		**124**					**₪ 3,485,075**	**₪ 28,094**

בהתאם לעסקאות המפורטות לעיל ובהתאמה לנכס הנדון, המהווה מגרש לא מבונה בשכונה חדשה בהקמה שאינה מפותחת, ובהתאמה למועד הקובע, נקבע שווי מ"ר עיקרי לדירה בנכס הנישום בגבולות של 27,000 ₪.

חילוץ שווי מ"ר מבונה מגורים:

שווי למ"ר עיקרי בנוי	₪ 27,000
בקיזוז מע"מ - 17%	₪ 23,077
בקיזוז יזמות - 17%	₪ 19,724
עלויות הקמה	₪ 8,500
יתרת קרקע (במעוגל)	₪ 11,200

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

הערות בנוגע לתחשיב שווי יתרת קרקע בחילוץ:

- שווי למ"ר עיקרי בנוי ע"פ סקר דלעיל.
- רווח יזמי בהתאם למקובלות ולניסיוננו.
- עלויות הקמה בהתאם לניסיוננו, בהתבסס על הסכמי קבלן, תקציבי פרויקטים ומחירון דקל.

בהתאם לכלל המפורט לעיל נאמד שווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים בנכס הנישום, נכון למועד הקובע, בגבולות של 11,200 ₪.

מסחר

עסקאות מדווחות:

גוש	חלקה	תאריך	רחוב	מספר	שנת בניה	שטח עיקרי	קומה	מס' קומות	מחיר מכירה	מחיר למ"ר עיקרי
6158	955	20/01/2022	שד ירושלים	53	1960	18	קרקע	3	₪ 550,000	₪ 30,556
6158	774	31/05/2021	עוזיאל	64	1950	22	1	2	₪ 600,000	₪ 27,273
6158	1196	24/05/2021	קרסקי	1	1950	35	4	4	₪ 590,000	₪ 16,857
6158	603	03/05/2021	שד ירושלים	42	1970	35	1	4	₪ 960,000	₪ 27,429
6158	774	08/03/2020	חורגין	40	1950	30	1	3	₪ 570,000	₪ 19,000
6204	682	12/09/2021	רשי	27	2019	15	1	6	₪ 440,000	₪ 29,333
6204	113	01/07/2021	זבוטינסקי	125	1950	37	1	2	₪ 800,000	₪ 21,622
6128	513	22/11/2021	שפירא	5	1950	64	1	4	₪ 2,100,000	₪ 32,813
6128	500	14/03/2021	ארלוזורוב	76	2025	70	קרקע	29	₪ 1,965,600	₪ 28,080
6109	327	20/12/2020	זבוטינסקי	33	1990	30	קרקע	14	₪ 720,000	₪ 24,000
6127	931	22/06/2020	אורלוזרוב	1	1970	21	1	4	₪ 625,001	₪ 29,762
ממוצע						**34.27**			**₪ 901,873**	**₪ 26,066**
מקדם התאמה למיקום וגודל (במעוגל)								**0.85**	**₪ 766,592**	**₪ 22,200**

בהתאם לעסקאות המפורטות לעיל ובהתאמה לנכס הנדון, המהווה מגרש לא מבונה בשכונה חדשה בהקמה שאינה מפותחת, ובהתאמה למועד הקובע ולהיקפי השימוש המותרים ע"פ הוראות התב"ע, שטח ומיקומו של המגרש, נקבע שווי מ"ר בנוי למסחר בגבולות של 22,200 ₪.

חילוץ שווי מ"ר מבונה מסחר:

שווי למ"ר בנוי	22,200 ₪
בקיזוז יזמות - 17.5%	18,894 ₪
עלויות הקמה	6,700 ₪
יתרת קרקע (במעוגל)	12,200 ₪

הערות בנוגע לתחשיב שווי יתרת קרקע בחילוץ:

- שווי למ"ר עיקרי בנוי ע"פ סקר דלעיל.
- רווח יזמי בהתאם למקובלות ולניסיוננו.
- עלויות הקמה בהתאם לניסיוננו, בהתבסס על הסכמי קבלן, תקציבי פרויקטים ומחירון דקל.

בהתאם לכלל המפורט לעיל נאמד שווי מ"ר מבונה למסחר בנכס הנישום, נכון למועד הקובע, בגבולות של 12,200 ₪.

תעסוקה

דוח נת"מ:

בהתאם לדוח נת"מ, הסוקר את שוק המשרדים והתעשייה, נכון לחציון הראשון של שנת 2020, דמי השכירות המקובלים במגדלי משרדים בערים סביב תל אביב הינם כדלקמן:

CLASS A – 68.07 ₪ למ"ר.

CLASS B – 56.61 ₪ למ"ר.

ממוצע שתי הרמות משקף דמי שכירות של כ-62 ₪ למ"ר. בשיעור היוון של 7% מתקבל שווי מ"ר בנוי של כ-10,700 ₪. יוער כי סובב תל אביב כולל את הערים: הרצליה, מודיעין-מכבים-רעות, פתח תקוה, רעננה נתניה-פולג, רחובות – נס ציונה, כפר סבא – הוד השרון, ראש העין ובני ברק, אשר חלקן במיקום נחות מנשוא השומה.

בהתאמה למיקום הנכס בקרבה לדרכים ראשיות, באחוזי התפוסה ובדמי השכירות בתל אביב הסמוכה, וכן קרבתו של הנכס למתחם בית חולים תל השומר הובא בחשבון שווי על הצד הגבוה של טווח המחירים המצוין לעיל. כמו כן הובאה בחשבון מגמה בשוק המשרדים של איתור שטחי משרדים רחבי היקף מחוץ לתל אביב, ע"י חברות היי-טק בעיקר, כאשר הנכס הנדון יכול לשרת את צורכיהם. בהתאם לזאת הובאו בחשבון דמי שכירות בסך של 68 ₪ המשקפים כ-11,700 למ"ר בנוי למשרדים.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

חילוץ שווי מ"ר מבונה תעסוקה:

שווי למ"ר בנוי	11,700 ₪
בקיזוז יזמות - 17.5%	9,957 ₪
עלויות הקמה	6,500 ₪
יתרת קרקע (במעוגל)	3,400 ₪

הערות בנוגע לתחשיב שווי יתרת קרקע בחילוץ:

- שווי למ"ר עיקרי בנוי ע"פ סקר דלעיל.
- רווח יזמי בהתאם למקובלות ולניסיוננו.
- עלויות הקמה בהתאם לניסיוננו, בהתבסס על הסכמי קבלן, תקציבי פרויקטים ומחירון דקל.

בהתאם לכלל המפורט לעיל נאמד שווי מ"ר מבונה עיקרי למשרדים בנכס הנישום, נכון למועד הקובע, בגבולות של 3,400 ₪.

17.היטל השבחה

במסגרת מימוש הזכויות במגרשים שבנדון, תחול חבות בהיטל השבחה. מצ"ב תחשיב משוער לגובה החבות. יצוין כי גובה החבות בהיטל ההשבחה כפופה לקביעתה של הוועדה המקומית במסגרת הכנת שומת השבחה ע"י שמאי מטעמה ולמיצוי הליך שמאי מכריע/ועדת ערר ככל שיידרשו.

תחשיב אומדן היטל השבחה צפוי, נשען, בין היתר, על שומה מכרעת שהופקה למגרשים 207 ו-B301 (הנכלל בשומה זו).

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

חישוב חלק יחסי בתוכנית 506-0303826				
שטח חלקה 37 בגוש 6233	18,237			
שטח חלקה בתוכנית	17,999			
בעלים	וינברג משה	מ.ו השקעות בע"מ	ני-רח השקעות בע"מ	הרן גדעון	ריינר תמר
חלק בחלקה	46875/668812	10193/668812	46875/668812	46875/668812	18341/334406
חלק בחלקה ב-%	7.009%	1.524%	7.009%	7.009%	5.485%
חלק יחסי בחלקה מתוך הקבוצה	25.00%	5.44%	25.00%	25.00%	19.56%
שטח המשתתף בהקצאה	1,261	274	1,261	1,261	987
סה"כ שטח המשתתף בהקצאה	5,046				

שטח במ"ר של מגרש 301B ע"פ טבלת הקצאה	5,298				
חלק מוקצה במגרש לקבוצת הבעלים בחלקה	10.385%				
שווי יחסי למגרש 301B מתוך כלל ההקצאה ע"פ טבלת החלוקה	0.903%				
שווי יחסי פנימי בקבוצה ע"פ טבלת ההקצאה	16.667%	3.624%	16.667%	16.667%	13.043%
סה"כ שווי יחסי פנימי בקבוצה ע"פ טבלת ההקצאה	66.668%				
סה"כ שווי יחסי בהקצאה של מגרש 301B	6.923%				
שווי יחסי בהקצאת הזכויות	0.150%	0.033%	0.150%	0.150%	0.118%
סה"כ שווי יחסי בהקצאת הזכויות	0.6017%				

שטח במ"ר של מגרש 105 ע"פ טבלת ההקצאה	3,037				
חלק מוקצה במגרש לבעלים בחלקה	100%				
שווי יחסי למגרש 105 מתוך כלל ההקצאה ע"פ טבלת החלוקה	4.124%				
שווי יחסי פנימי בקבוצה ע"פ טבלת ההקצאה	16.667%	3.624%	16.667%	16.667%	13.043%
סה"כ שווי יחסי פנימי בקבוצה ע"פ טבלת ההקצאה	66.668%				
סה"כ שווי יחסי בהקצאה של מגרש 301B	66.668%				
שווי יחסי בהקצאת הזכויות	0.687%	0.149%	0.687%	0.687%	0.538%
סה"כ שווי יחסי בהקצאת הזכויות	2.7494%				

חלק יחסי בהקצאה למגרש 301B	17.9565%
חלק יחסי בהקצאה למגרש 105	82.0435%
שטח בעלות בחלקה 37 המוקצה למגרש 301B	906
שטח בעלות בחלקה 37 המוקצה למגרש 105	4140
סה"כ שטח בעלים מתוך החלקה המוקצה למגרשים 301B ו-105	5046

מגרש 301B					
מצב קודם					
שטח לתחשיב מצב קודם	906.1				
שווי מ"ר מבונה מצב קודם	₪ 1,000				
סה"כ שווי מצ"ב קודם	₪ 906,080				
מצב חדש					
סה"כ שווי מצ"ב חדש	₪ 60,261,180				
השבחה	₪ 59,355,100				
היטל השבחה לחלקה בגין מגרש 301B	₪ 29,677,550				
חלק מוקצה לבעלים במגרש	10.385%				
בעלים	וינברג משה	מ.ו השקעות בע"מ	ני-רח השקעות בע"מ	הרן גדעון	ריינר תמר	סה"כ
חלק יחסי לבעלים בהשבחה	16.667%	3.624%	16.667%	16.667%	13.043%	66.668%
היטל השבחה	₪ 513,679	₪ 111,698	₪ 513,679	₪ 513,679	₪ 401,972	₪ 2,054,708
היטל השבחה מגרש 301B למועד הקובע (במעוגל)	**₪ 2,100,000**					
לאחר הצמדה 31.12.2021	**₪ 2,169,783**					

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

מגרש 105						
מצב קודם						
שטח לתחשיב מצב קודם	4140					
שווי מ"ר מבונה מצב קודם	₪ 1,000					
סה"כ שווי מצ"ב קודם	₪ 4,139,901					
מצב חדש						
סה"כ שווי מצ"ב חדש	₪ 36,079,701					
השבחה	₪ 31,939,800					
היטל השבחה לחלקה בגין מגרש 105	₪ 15,969,900					
בעלים	וינברג משה	מ.ו השקעות בע"מ	ני-רח השקעות בע"מ	הרן גדעון	ריינר תמר	סה"כ
חלק מוקצה לבעלים במגרש	100%					
חלק יחסי לבעלים בהשבחה	16.667%	3.624%	16.667%	16.667%	13.043%	66.668%
היטל השבחה	₪ 2,661,703	₪ 578,781	₪ 2,661,703	₪ 2,661,703	₪ 2,082,874	₪ 10,646,765
היטל השבחה מגרש 105 נכון למועד הקובע (במעוגל)	**₪ 10,700,000**					
לאחר הצמדה 31.12.2021	**₪ 11,055,561**					

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

18. התחשיב

חישוב מ"ר אקו' ע"פ זכויות הבנייה:

מגרש B301

תעסוקה	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
עיקרי	23443	1	23,443
עיקרי תת"ק	2140	0.75	1,605
שירות עילי	9375	0.8	7,500
סה"כ תעסוקה אקו'			32,548
חלק יחסי בזכויות ע"פ טבלת הקצאה			6.92%
סה"כ תעסוקה אקו'			2,253

מסחר	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
עיקרי	2547	1	2,547
שירות	1022	0.5	511
סה"כ מסחר			3,058
חלק יחסי בזכויות ע"פ טבלת הקצאה			6.92%
סה"כ מסחר אקו'			212

מגרש 105

מגורים	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
עיקרי	6090	1	6,090
ממ"ד	696	1	696
סה"כ מגורים אקו'			6,786
חלק יחסי בזכויות ע"פ טבלת הקצאה			66.67%
סה"כ מ"ר אקו' למגורים			4,524

בהתאם לכלל המפורט לעיל נערך תחשיב לשווי הנכס כדלהלן:

מגרש B301 למועד הקובע:

מועד קובע	סה"כ מ"ר מבונה תעסוקה אקו' לתחשיב	שווי מ"ר מבונה תעסוקה	סה"כ מ"ר מבונה מסחר אקו'	שווי מ"ר מבונה מסחר אקו'	סה"כ שווי לפני הפחתת היטל השבחה	אומדן היטל השבחה	סה"כ שווי מוערך ללא מע"מ	מקדם דחייה (r=6%, i=2)	שווי לאחר דחייה
31/12/2021	2,253	₪ 3,400	212	₪ 12,200	₪ 10,244,671	₪ 2,169,783	₪ 8,074,888	0.890	**₪ 7,186,621**

מקדם דחייה משוער של שנתיים לפיתוח השטח וזמינות המקרקעין לבנייה מיידית.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

מגרש 105 למועד הקובע:

	תשיב לפי מ"ר מבונה			תחשיב לפי עסקת קומבינציה					תחשיב					
מועד קובע	סה"כ מ"ר מגורים אקו' לתחשיב	שווי מ"ר מבונה מגורים אקו'	סה"כ שווי מוערך ללא מע"מ	שווי מ"ר בנוי נטו פלדלת כולל מע"מ ממוצע	סה"כ שווי מוערך כולל מע"מ	אחוזי קומבינציה לפי הסכם עם מנרב (43%)	סה"כ שווי מוערך כולל מע"מ	סה"כ שווי מוערך ללא מע"מ	ממוצע בין הגישות	היטל השבחה	לאחר הפחתת היטל השבחה	מקדם דחייה (r=5%, i=2)	שווי לאחר דחייה
31/12/2021	4,524	₪ 11,200	₪ 50,669,585	₪ 25,000	₪ 113,101,753	43%	₪ 48,633,754	₪ 41,567,311	₪ 46,118,448	₪ 10,055,561	₪ 36,062,887	0.907	₪ **32,710,102**

מקדם דחייה משוער של שנתיים לפיתוח השטח וזמינות המקרקעין לבנייה מיידית.

סיכום שווי הנכס הנישום למועד הקובע:

מועד קובע	מגרש 301B	מגרש 105	**סה"כ**
31/12/2021	₪ 7,186,621	₪ 32,710,102	₪ **39,896,723**

19. ניתוח רגישות

מועד קובע 31.12.2021:

שינוי בשווי מ"ר מבונה

	85%	90%	95%	100%	105%	110%	115%
115%	₪ 42,724,431	₪ 42,724,431	₪ 42,724,431	₪ 42,724,431	₪ 42,724,431	₪ 42,724,431	₪ 42,724,431
110%	₪ 41,781,862	₪ 41,781,862	₪ 41,781,862	₪ 41,781,862	₪ 41,781,862	₪ 41,781,862	₪ 41,781,862
105%	₪ 40,839,292	₪ 40,839,292	₪ 40,839,292	₪ 40,839,292	₪ 40,839,292	₪ 40,839,292	₪ 40,839,292
100%	₪ 39,896,723	₪ 39,896,723	₪ 39,896,723	₪ **39,896,723**	₪ 39,896,723	₪ 39,896,723	₪ 39,896,723
95%	₪ 38,954,153	₪ 38,954,153	₪ 38,954,153	₪ 38,954,153	₪ 38,954,153	₪ 38,954,153	₪ 38,954,153
90%	₪ 38,011,584	₪ 38,011,584	₪ 38,011,584	₪ 38,011,584	₪ 38,011,584	₪ 38,011,584	₪ 38,011,584
85%	₪ 37,069,015	₪ 37,069,015	₪ 37,069,015	₪ 37,069,015	₪ 37,069,015	₪ 37,069,015	₪ 37,069,015

שינוי בשווי למ"ר בנוי

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

20.<u>השומה</u>

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את שווי זכות הבעלות של מ.ו. השקעות בע"מ, ני-רח השקעות בע"מ וד"ר משה וינברג, בנכס הנדון, המהווה חלק ממגרש 105 ו-B301 ע"פ תב"ע 506-0303826 בחלקה 37 בגוש 6233, כריק, פנוי וחופשי מכל חוב שעבוד או מחזיק, למעט זכויות קומבינציה, נכון למועד קובע 03.02.2022, בגבולות של:

39,896,723 ₪ ללא מע"מ (שלושים ותשעה מיליון שמונה מאות תשעים ושישה אלף שבע מאות עשרים ושלושה ₪).

הערות ודגשים לשומה:

- השווי המוערך אינו כולל רכיבי מיסוי, ככל שיחולו על הנכס. ראה תחשיב היטל השבחה מצורף.
- המועד הקובע לשומה הינו 31.12.2021.

<u>הצהרות וחתימת השמאי:</u>

- הנני מצהיר בזאת כי חוות דעת זו נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעותיי המקצועיות.
- הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- הדוח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל-פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.



בברכה
אינג' שמואל פן
מהנדס ושמאי מקרקעין

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX:
e-mail: spenn@netvision.net.il

RAN BERKOVSKI
REAL ESTATE APPRAISER
CIVIL ENGINEER (B.Sc)

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

רן ברקובסקי
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי

תאריך: 19 ספטמבר, 2022
מספרנו: מכתב הסכמה לצירוף

לכבוד
<u>מ.ו. השקעות בע"מ ("החברה")</u>

א.ג.נ.,

הנדון: <u>הסכמה להכללת הערכות השווי</u>
<u>בקשר עם דירות מגורים ומחסנים ברחוב אידלסון, תל-אביב - יפו</u>

הנני מסכים בזאת כי הערכת השווי האמורה מיום 13 פברואר 2022

(המועד הקובע להערכת השווי הוא 31 בדצמבר 2021) תיכלל, לרבות בדרך של הפניה להערכת השווי האמורה,

בטיוטת תשקיף להשלמה ותשקיף מדף של החברה המיועדים להתפרסם ("**טיוטת התשקיף**")

ובדוחות הצעת מדף שתפרסם החברה מכוח תשקיף המדף.

אני מסכים כי מכתבי זה ייכלל בטיוטת התשקיף.

בכבוד רב,

רן ברקובסקי
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 .FAX 03-5275050 TEL. 03-5275050 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 27
ranberko@017.net.il

RAN BERKOVSKI
REAL ESTATE APPRAISER
CIVIL ENGINEER (B.Sc)

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

רן ברקובסקי
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי

תאריך : 13 פברואר, 2022
מספרנו : מ.ו. השקעות בע"מ-IFRS-6568-6910

לכבוד
<u>מ.ו. השקעות בע"מ</u>

ג.א.נ.,

שומת מקרקעין מלאה
הנדון: <u>אומדן שווי דירות מגורים ומחסנים ברחוב אידלסון 17 פינת רחוב חברון 2, תל אביב - יפו</u>
גוש 6910 חלקה 44 תתי חלקות 1, 2, 4, 5, 6, 8

1. **<u>מטרת חוות הדעת, הבהרות והסתייגויות</u>**

1.1. מטרת חוות דעת זו היא לשום לתאריך 31/12/2021 את שווי השוק של זכויות הבעלות בנכס מושא השומה, כמפורט להלן.

1.2. נתבקשתי להעריך את "השווי ההוגן" של הזכויות במקרקעין הנדונים, וזאת לצורך הכללת חוות הדעת בתשקיף של מ.ו. השקעות בע"מ.

1.3. שווי השוק מבטא את השווי ממוכר מרצון לקונה מרצון כאשר הצדדים בקיאים במצב השוק ובפרטי הנכס ואינם פועלים תחת לחץ.

1.4. עלינו לציין כי רשומים שעבודים על הנכס מושא השומה ברם, חוות הדעת עוצבה עפ"י "שווי השוק", תחת ההנחה כי הזכויות בנכס חופשיות מכל חוב או שעבוד והנכסים ריקים ופנויים ממחזיק ומיטלטלין.

1.5. עלינו להדגיש כי חוות דעת זו <u>אינה עוסקת</u> בשווי החברה ו/או בשווי מניות החברה העלול להיות מושפע מנכסים, התחייבויות והגבלות שונות, <u>אלא בשווי השוק של זכויות הבעלות בנכס מושא השומה כפי שהוא מוצג להלן בלבד</u>.

1.6. הואיל וחוות הדעת עניינה בשווי השוק של זכויות הבעלות בנכס מושא השומה ולא בשווי החברה ו/או מניות החברה, חוות הדעת עוצבה תחת ההנחה כי אין כל מניעה למכור את הזכויות בשוק החופשי ללא כל קשר להגבלות (באם הן קיימות) בתקנוני החברה ו/או במניות החברה וכדומה.

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ranberko@017.net.il

1.7. חוות דעת זו נערכה בהתאם להנחיות תקן 17.1 שאושר ע"י מועצת השמאים מיום 13/10/2010 - "תקן מס' 17.1 - פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית".

1.8. ראוי להדגיש כי קיימת התחייבות להגבלת אחריות ושיפוי השמאי החתום מטה (להלן: "כתב השיפוי") מצד חברת מ.ו. השקעות בע"מ (להלן: "החברה").

1.9. הננו מצהירים כי אין לנו כל נגיעה ו/או עניין אישי בנכס הנדון ולא קיימת כל תלות בין מזמין חוות הדעת ו/או החברה.
הכנת חוות הדעת נערכה על פי מיטב ניסיוננו והבנתנו המקצועית.

1.10. במסגרת עבודתנו ערכנו בעבר שומות שונות לעו"ד גיא וינברג.

2. <u>פרטי ההתקשרות</u>

2.1. בתאריך 18/01/2022 התבקשנו ע"י עו"ד גיא וינברג לצרף את ההערכה הנ"ל לדוחות הכספיים.
<u>אין לי כל תלות בבעלי השליטה ו/או בעלי עניין בחברת מ.ו. השקעות בע"מ</u>.

2.2. הנני מסכים כי חוות דעתי זו תצורף לתשקיף של מ.ו. השקעות בע"מ וכן כי חוות הדעת תפורסם בציבור.

2.3. נשוא חוות הדעת הוערך על ידינו בעבר כדלקמן:
בתאריך 12/3/2015 הוערכו תתי חלקות 4, 5, 6 ו-8 למטרת ביטחונות בסך <u>8,683,000</u> ש"ח,
בתאריך 07/11/2018 הוערכה תת חלקה 4 למטרת ביטחונות בסך <u>3,730,000</u> ש"ח.
בתאריך 20/01/2022 הוערכה תת חלקה 4 למטרת ביטחונות בסך <u>4,325,000</u> ש"ח.
בשנת 2021 בשומת IFRS נאמדו השווים הבאים:
למועד הקובע 31/12/2020 הוערך הנכס הנדון בגבולות <u>12,290,000</u> ש"ח
ושווי זכויות בניה בגבולות 7,920,000 ש"ח (שווי זכויות הבניה לא כולל מע"מ).
למועד הקובע 31/12/2019 הוערך הנכס הנדון בגבולות <u>11,835,000</u> ש"ח ושווי זכויות בניה בגבולות 7,920,000 ש"ח (שווי זכויות הבניה לא כולל מע"מ).
למועד הקובע 31/12/2018 הוערך הנכס הנדון בגבולות <u>11,370,000</u> ש"ח ושווי זכויות בניה בגבולות 7,600,000 ש"ח (שווי זכויות הבניה לא כולל מע"מ).
למועד הקובע 31/12/2017 בגבולות <u>11,150,000</u> ש"ח ושווי זכויות בניה בגבולות 7,600,000 ש"ח (שווי זכויות הבניה לא כולל מע"מ).

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ranberko@017.net.il

פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

2.4. <u>פרטי השכלתי</u>

בוגר הטכניון בשנת 1974 בפקולטה להנדסה אזרחית בתואר B.Sc.
רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים (מס' 18212) כמהנדס אזרחי רישוי
וחבר לשכת המהנדסים האדריכלים והאקדמאים במקצועות הטכנולוגיים בישראל.
בוגר לימודי תעודה באוניברסיטת ת"א של התוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים.
רשום בפנקס שמאי המקרקעין (מס' 279) וחבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.
בעל רישיון לתיווך במקרקעין מס' 30076.

2.5. <u>פרטי ניסיוני</u>

החל משנת 1975 עוסק בתכנון מבני ציבור, פיקוח וניהול ביצוע על הקמת בתי מלון ומבני תעשייה, במשך למעלה מ- 10 שנים מנהל פרויקטים ומהנדס אזור במוסד בנקאי גדול וכן ניהול שוטף של אחזקת מבנים בהיקפים גדולים.
החל משנת 1991 עוסק באופן שוטף בייעוץ והכנת חוות דעת בכל תחומי שמאות מקרקעין והנדסה בנושאים כדלקמן: רכישה ומכירה, שומות למיסוי, תביעות פיצויים, בטחונות, ליווי פרויקטים וחוות דעת לבתי משפט.
במסגרת חוג לקוחותינו נמנים המוסדות הבאים:
בנק הפועלים (אשראי לבניה, מח' נכסים ליווי פיננסי ובטחונות)
בנק לאומי (בטחונות, ענף נכסים ובינוי וכינוס נכסים)
נכסי ההסתדרות, עו"ד (כונסי נכסים) ורשויות מקומיות (רעננה, קרית שמונה) ולקוחות פרטיים.

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ranberko@017.net.il

3. **<u>מטרת חוות הדעת</u>**

מטרת חוות דעתי זו היא לשום לתאריך 31/12/2021 את שווי השוק של זכויות הבעלות בנכס המתואר להלן בהנחה שהוא ריק, פנוי וחופשי מכל חוב מחזיק או שעבוד ובבעלות מלאה.

4. **<u>המועד הקובע לשומה</u>**

המועד הקובע לשומה הינו 31/12/2021.

5. **<u>מועד הביקור בנכס וזהות המבקר</u>**

ביקור בנכס נערך ביום 10/02/2022 ע"י השמאי נפתלי מילוא.

הביקור נערך בכל חלקי הנכס מלבד דירה מס' 2 (תת חלקה 4)[1] בקומה 1 בכניסה מרח' אידלסון 17. הדירות הוצגו ע"י השוכרים.

6. **<u>זיהוי הנכס</u>**

תת חלקה	תיאור	כניסה	קומה	שטח רשום (מ"ר)
4	דירה	א' - אידלסון 17	ראשונה	93.23
5 [2]	דירה		שניה	87.93
6	דירה	ב' - חברון 2	קרקע	53.13
8	דירה		ראשונה	53.13
1	מחסן		מרתף	51.89
2	מחסן		מרתף	7.85
סוג נכס: בניין למגורים				
כתובת: רחוב אידלסון 17 פינת רחוב חברון 2, תל אביב-יפו				

[1] השוכרת נכללת בקבוצת הסיכון לנגיף covid-19 עקב מחלת רקע, התקבלו תמונות מתוך הדירה.

[2] דייר מוגן.

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ranberko@017.net.il

7. **המצב המשפטי**

7.1. רישום בלשכת רישום המקרקעין

בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים מיום 08/02/2022,
נסח מס' 57262, להלן פרטי הרישום של הנכס[3]:

חלקה 44 בגוש 6910, רשויות: עיריית תל אביב-יפו.
הרכוש המשותף:
שטח חלקה רשום: 534 מ"ר.
תקנון מוסכם, תת חלקות: 12
כתובת: אידלסון 17, חברון 2, תל אביב-יפו.
רשומה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27, לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א,
הערות: "מבנה לשימור עפ"י תכנית מתאר תא/2650ב".

7.1.1. תת חלקה 1
תיאור: מחסן.
קומה: מרתף.
שטח רשום: 51.89 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף: 26/354.
הבעלות רשומה בשלמות ע"ש וינברג נילי ת.ז. 008320392.

7.1.2. תת חלקה 2
תיאור: מחסן.
קומה: מרתף.
שטח רשום: 7.85 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף: 4/354.
הבעלות רשומה בשלמות ע"ש וינברג נילי ת.ז. 008320392.

[3] תיאור תת חלקה בהתאם לתשריט בית משותף.

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ranberko@017.net.il

7.1.3. <u>תת חלקה 4</u>

תיאור: דירה.

קומה: ראשונה.

כניסה: א'.

שטח רשום: 93.23 מ"ר.

החלק ברכוש המשותף: 47/354.

הבעלות רשומה בשלמות ע"ש וינברג נילי ת.ז. 008320392.

רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.

7.1.4. <u>תת חלקה 5</u>

תיאור: דירה.

קומה: שניה.

כניסה: א'.

שטח רשום: 87.93 מ"ר.

החלק ברכוש המשותף: 44/354.

הבעלות רשומה בשלמות ע"ש וינברג נילי ת.ז. 008320392.

רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ,

הערות: ביחד עם חלקות משנה 5,6,8 בחלקה 44 בגוש 6910.

7.1.5. <u>תת חלקה 6</u>

תיאור: דירה.

קומה: קרקע.

כניסה: ב'.

שטח רשום: 53.13 מ"ר.

החלק ברכוש המשותף: 27/354.

הבעלות רשומה בשלמות ע"ש וינברג נילי ת.ז. 008320392.

רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ,

הערות: ביחד עם חלקות משנה 5,6,8 בחלקה 44 בגוש 6910.

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 .FAX .TEL 03-5275050 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 27
ranberko@017.net.il

RAN BERKOVSKI
REAL ESTATE APPRAISER
CIVIL ENGINEER (B.Sc)

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

רן ברקובסקי
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי

7.1.6. <u>תת חלקה 8</u>

תיאור: דירה.

קומה: ראשונה.

כניסה: ב'.

שטח רשום: 53.13 מ"ר.

החלק ברכוש המשותף: 27/354.

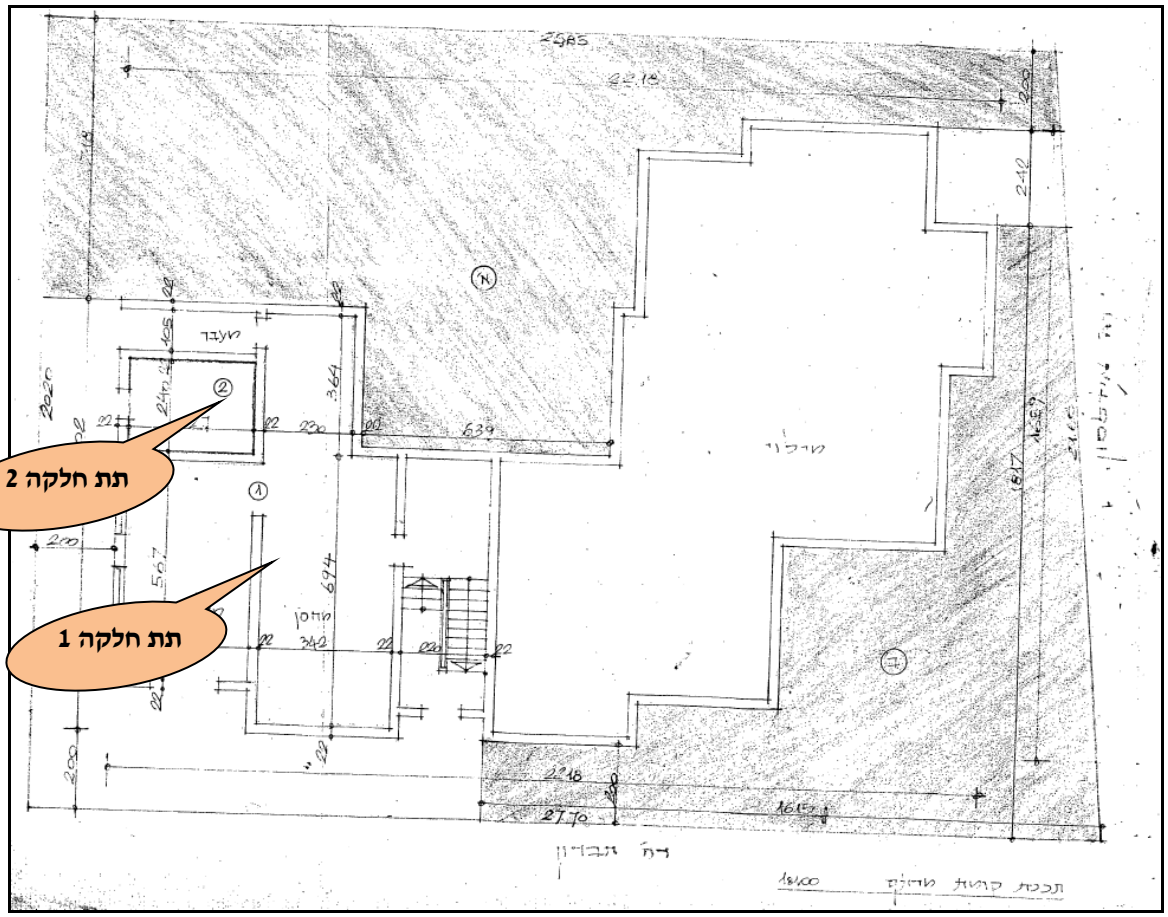
הבעלות רשומה בשלמות ע"ש וינברג נילי ת.ז. 008320392.

רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ,

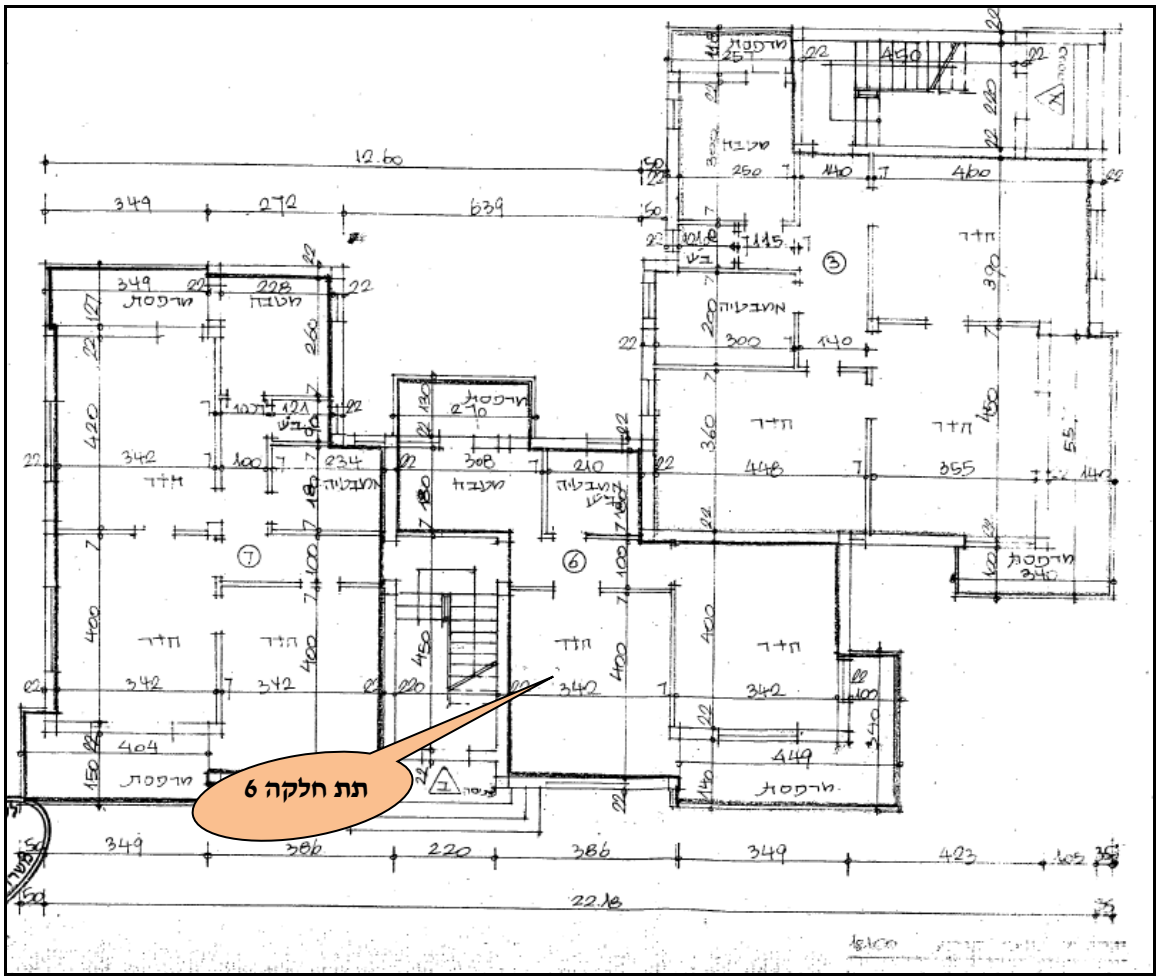
הערות: ביחד עם חלקות משנה 5,6,8 בחלקה 44 בגוש 6910.

7.2. נעשה שימוש בתשריט בית משותף לזיהוי הנכסים הנ"ל.

להלן העתק הדירות עפ"י תשריט בית משותף:



27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978 **זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס'**
ranberko@017.net.il

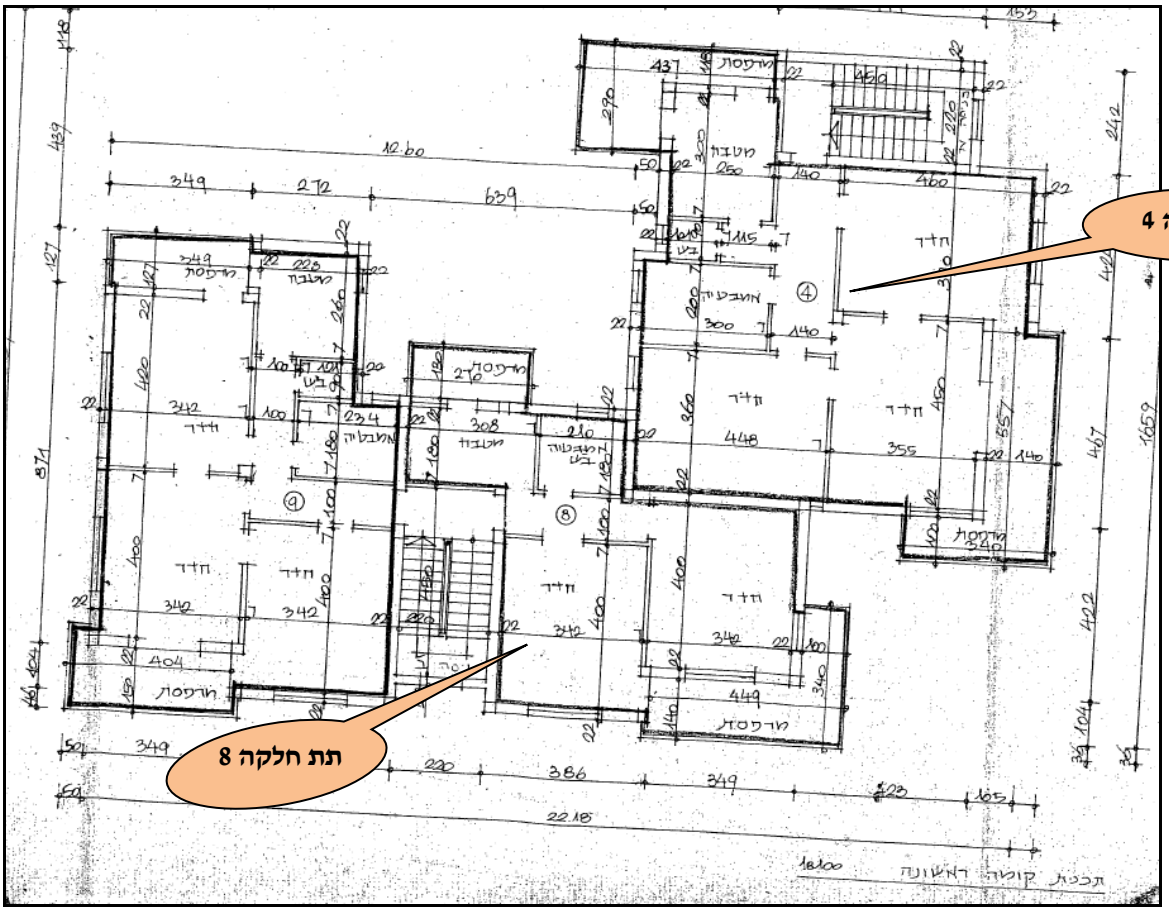


27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978 זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס'
ranberko@017.net.il

RAN BERKOVSKI
REAL ESTATE APPRAISER
CIVIL ENGINEER (B.Sc)

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

רן ברקובסקי
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי

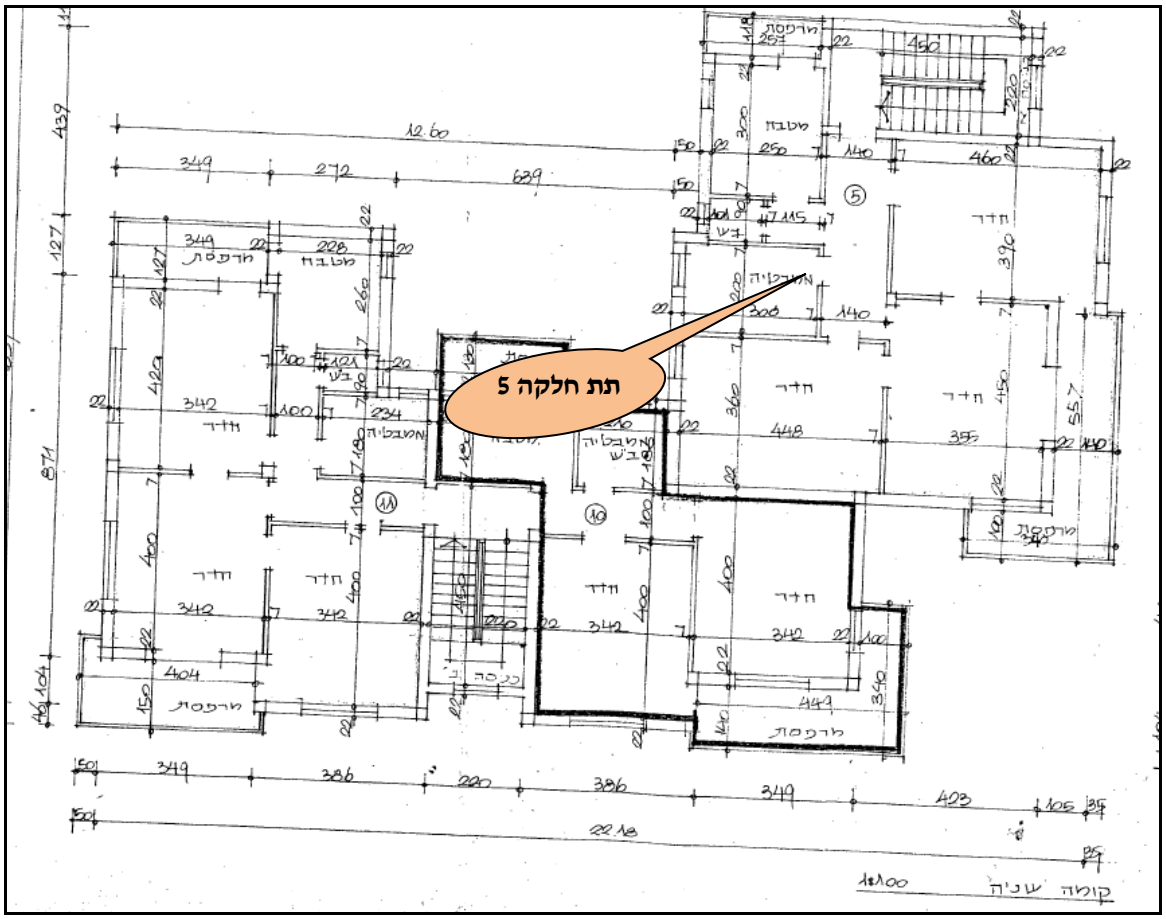


27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978 זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס'
ranberko@017.net.il

RAN BERKOVSKI
REAL ESTATE APPRAISER
CIVIL ENGINEER (B.Sc)

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

רן ברקובסקי
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי



זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ranberko@017.net.il

7.3. הסכמי שכירות:

תת חלקה מוצעת	כניסה	שם השוכרים	קומה	מס' חדרים	סוג השכירות	תחילת תקופת שכירות	תקופת שכירות	תקופת אופציה נוספת (חודשים)	דמי שכירות (ש"ח\ חודש)
4	אידלסון 17	יעל גולן	א'	3	חופשית	22/11/18	01/01/22 - 31/12/22	24	5,700
5		אנט גרין	ב'	3	מוגנת	01/09/86			588
6	חברון 2	מאיר בלום	קרקע	2	חופשית	01/12/20	01/12/21 - 30/11/22	2 תק' בנות 12 חודשים כ"א + 11 חודשים	5,500
8		עדי כהן וענבל קורמן	א'	2	חופשית	01/12/19	01/06/21 - 30/11/22	12	5,200
1		דוד מרגלית	מרתף	1	חופשית	26/07/18	1/07/21 - 30/06/22		550
2		דוד בן עמי	מרתף	מחסן	חופשית	30/03/98	01/01/22 - 31/12/22		1,800
סה"כ									**19,338**

בהתאם לאישור עו"ד הבעלים השוכרים משלמים בהתאם לחוזה השכירות.

7.4. <u>נתוני רכישה</u>

לפי מסמכים שהוצגו בפניו הועברו הזכויות בנכס לבעלות הבעלים הנוכחי הגב' נילי וינברג בירושה בשנת 2009 מאביה זרח שקט ז"ל.

האב זרח שקט ירש את הזכויות בנכס מאביו בשנת 1971 (תאריך פטירה 19/5/71).

הזכויות בנכס הוערכו בתאריך 08/12/1974 לצורך מס עזבון בסכום של 165,000 ל"י.

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ranberko@017.net.il

8. **<u>מהות הנכס ותיאור הסביבה</u>**

8.1. מושא השומה מהווה 4 דירות מגורים בקומות קרקע, ראשונה ושניה ו-2 יח' מחסן[4]
בקומת מרתף של בניין מגורים לשימור בן 3 קומות הכולל 2 כניסות.
הבניין ממוקם בפינת הרחובות אידלסון 17 וחברון 2, במרכז העיר תל אביב - יפו.

8.2. מרכז העיר תל אביב מאופיין בבניה רוויה ותיקה לצד פרויקטים של התחדשות עירונית
הכוללת מבנים לשימור עם שימושים מעורבים למגורים, מסחר ותעסוקה.
הנכס הנישום נמצא במרחק הליכה קצר מרחובות בן יהודה ואלנבי.
ניכרת מצוקת חניה באזור.

8.3. רחוב אידלסון מהווה רחוב חד סטרי בכיוון ממערב למזרח, התחום בין רחוב אלנבי מדרום
וככר ביאליק ממזרח.
רח' חברון מהווה רחוב קטן, חד סיטרי בכיוון מצפון לדרום, התחום בין רחוב טרומפלדור
מצפון ורחוב אידלסון מדרום.
הסביבה הקרובה מאופיינת ברובה בבניה רוויה ותיקה של בניינים בני 2 - 5 קומות לצד
פרויקטים של התחדשות עירונית.

8.4. בניין המיועד לשימור בן 3 קומות מעל קומת מרתף גלויה, שנבנה לפני כ- 86 שנים (אומדן).
הבניה משלד בטון, קירות מלבני סיליקט מטויחים וגג בטון שטוח.
הבניין מחולק ל-2 אגפים, שלכל אחד מהם כניסה וחדר מדרגות נפרדים,
אגף דרומי- כניסה א' בכתובת אידלסון 17 הכוללת 3 דירות ואגף צפוני- כניסה ב'
בכתובת חברון 2 הכוללת 6 דירות[5].
קומת מרתף כוללת 2 מחסנים (המחסן המסומן כתת חלקה 2 משמש כדירת מגורים).
בבניין לא מותקנת מעלית ולא קיימת חניה.
מצבו הפיסי והתחזוקתי של הבניין בינוני למראה ותואם את גילו.
כמו כן בחלק מהמרפסות ובקירות החיצוניים ניכרים סדקים,
התפוררות בטון וטיח ונזקי רטיבות.

8.5. בסביבה הקרובה פיתוח עירוני מלא.

[4] לפי תכנית מאושרת חלק מתת חלקה 1 מהווה שטח לגרז'.

[5] מס' יח"ד בבניין בהתאם לתשריט בית משותף.

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ranberko@017.net.il

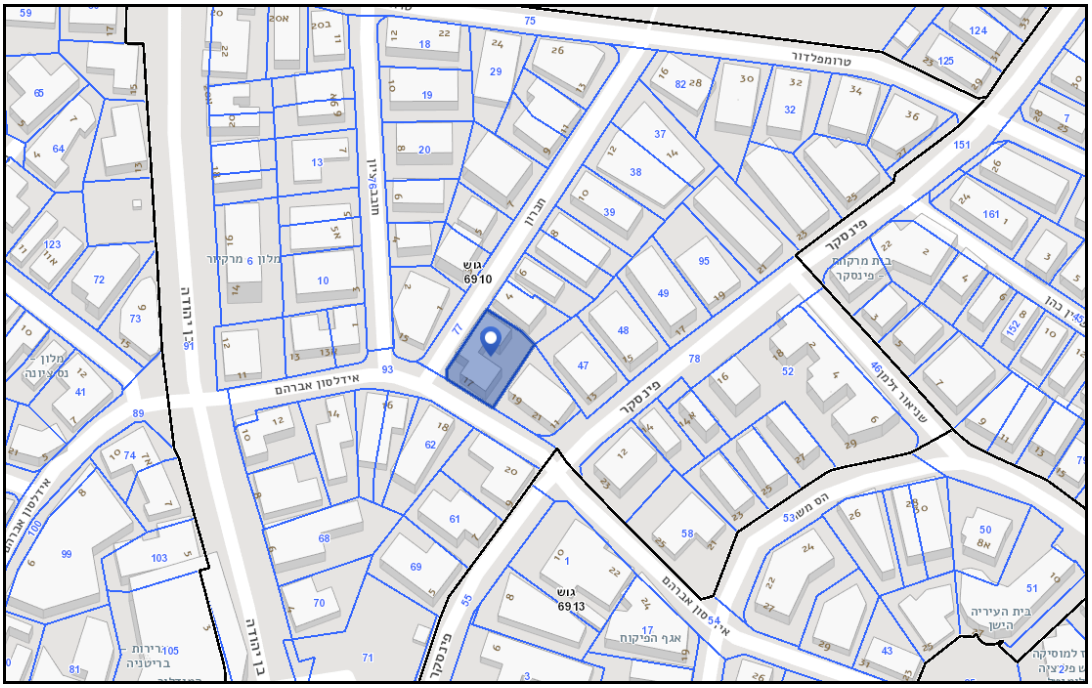
9. **<u>תיאור החלקה</u>**

חלקה פינתית בשטח רשום של 534 מ״ר, בעלת צורה רגולרית, ופני קרקע משופעים ממזרח למערב.
על החלקה בנוי בניין ותיק המיועד לשימור בן 3 קומות מעל קומת מרתף גלוי.

להלן גבולות החלקה:

צפון בנין ותיק בן 3 קומות וקומת גג.
דרום רחוב אידלסון.
מזרח בנין ותיק בן 4 קומות מעל חזית מסחרית.
מערב רחוב חברון.

<u>להלן מיקום חלקה 44 עפ״י הפורטל הגיאוגרפי</u>



זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס׳ 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ranberko@017.net.il

10. **<u>תיאור היחידות הנישומות</u>**

10.1. הנכס נשוא השומה מהווה 4 דירות מגורים, בקומות קרקע ראשונה ושניה ו-2 מחסנים בקומת מרתף בבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף גלויה.
להלן תיאור הדירות הנישומות (עפ"י תשריט בית משותף):

<u>כניסה א' רח' אידלסון 17</u>:

<u>דירה מס' 2, קומה א' (תת חלקה 4)</u>
פונה לרחוב אידלסון לכיוונים דרום, מזרח וצפון, בשטח כ-98 מ"ר
(כולל סגירת מרפסות בשטח כ- 18 מ"ר), בחלוקה כדלקמן[6]:
מבואת כניסה, חדר מגורים עם יציאה למרפסת סגורה, מטבח עם מרפסת שירות סגורה,
2 חדרי שינה, חדר רחצה (אמבטיה) ושירותים.

רמת גמר: ריצוף באריחי טרצו, קרמיקה וחיפוי פי.וי.סי, דלתות פנים ומשקופים מעץ, ויטרינות/חלונות ותריסי רפפה פלסטיק/תריסי גלילה ידניים במסגרת אלומיניום/עץ וסורגים, במטבח ארונות 2 חלקים עץ בגמר פורמייקה עם משטח עבודה שיש משולב כיור, בחדרי רחצה ושירותים ריצוף וחיפוי קירות חלקי באריחי קרמיקה, בכניסה דלת "פלדלת".
מצבה הפיסי והתחזוקתי של הדירה בינוני-נמוך.
ניכרים סימני רטיבות, סדקים וקילופי טיח לאורך התקרה והקירות של הדירה, דלתות ומשקופים שחוקים.

<u>דירה מס' 3, קומה ב' (תת חלקה 5)</u>
פונה לרחוב אידלסון לכיוונים דרום, מזרח וצפון, בשטח כ-93 מ"ר (כולל סגירת מרפסות בשטח כ- 13 מ"ר), בחלוקה כדלקמן:
מבואת כניסה, חדר מגורים עם יציאה למרפסת סגורה, מטבח עם מרפסת שירות סגורה,
2 חדרי שינה, חדר רחצה (אמבטיה) ושירותים.
גובה דירה מכסימלי כ- 3.21 מ' (גובה מסדרון כ-2.6 מ' וגובה מרפסת מקורה כ- 2.28 מ').
בדירה מתגורר דייר מוגן.

[6] בהתאם לתשריט בית משותף, לא בוצע ביקור בתוך הנכס, התקבלו תמונות מהשוכרת וכמפורט בהערת שוליים מס' 1.

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ranberko@017.net.il

רמת גמר: ריצוף באריחי קרמיקה, בחדרים חיפוי פרקט למינציה, במרפסת סגורה ריצוף באריחי בטון צבעוניים, דלתות פנים ומשקופים מעץ, ויטרינות/חלונות ותריסי רפפה פלסטיק במסגרת אלומיניום, במטבח ארונות 2 חלקים עץ בגמר פורמייקה עם משטח עבודה שיש משולב כיור, בחדרי רחצה ושירותים ריצוף וחיפוי קירות חלקי באריחי קרמיקה, קירות ותקרות מסוידים, 3 יחידות מזגן עילי בחדרים, בכניסה דלת "פלדלת". מצבה הפיסי והתחזוקתי של הדירה סטנדרטי.

10.2. <u>כניסה ב' - רח' חברון 2</u>:

<u>דירה מס' 2, קומת קרקע (תת חלקה 6)</u>
פונה לרחוב חברון לכיוונים דרום, מערב ומזרח, בשטח כ- 58 מ"ר
(כולל סגירת מרפסות כ- 12 מ"ר), בחלוקה כדלקמן:
מבואת כניסה, חדר מגורים, מטבח עם מרפסת שירות סגורה,
חדר שינה עם מרפסת סגורה, חדר רחצה (מקלחת ושירותים).
גובה דירה מכסימלי כ- 3.35 מ'.

רמת גמר: ריצוף באריחי גרניט פורצלן, דלתות פנים ומשקופים מעץ,
ויטרינות/חלונות ותריסי רפפה פלסטיק במסגרת אלומיניום וסורגים,
במטבח ארונות 2 חלקים עץ בגמר פורמייקה עם משטח עבודה שיש משולב כיור,
בחדר רחצה ריצוף וחיפוי קירות חלקי באריחי קרמיקה, קירות ותקרות מסוידים,
2 יחידות מזגן עילי בחדרים, בכניסה דלת "פלדלת".
מצבה הפיסי והתחזוקתי של הדירה נאות.

<u>דירה מס' 4, קומה א' (תת חלקה 8)</u>
פונה לרחוב חברון לכיוונים דרום, מערב ומזרח, בשטח כ- 58 מ"ר
(כולל סגירת מרפסות כ- 12 מ"ר), בחלוקה כדלהלן:
מבואת כניסה, חדר מגורים עם יציאה למרפסת סגורה, מטבח עם מרפסת שירות סגורה,
חדר שינה עם יציאה למרפסת סגורה, חדר רחצה (אמבטיה) ושירותים.
גובה דירה מכסימלי כ- 3.3 מ'.

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ranberko@017.net.il

רמת גמר: חיפוי פרקט למינציה וריצוף באריחי קרמיקה, דלתות פנים ומשקופים מעץ,
ויטרינות/חלונות ותריסי רפפה פלסטיק במסגרת אלומיניום וסורגים,
במטבח ארונות 2 חלקים עץ בגמר פורמייקה עם משטח עבודה שיש משולב כיור,
בחדרי רחצה ושירותים ריצוף וחיפוי קירות חלקי באריחי קרמיקה,
קירות ותקרות מסוידים, 2 יחידות מזגן עילי בחדרים, בכניסה דלת "פלדלת".
מצבה הפיסי והתחזוקתי של הדירה סטנדרטי.

<u>קומת מרתף</u>:

<u>מחסן (תת חלקה 1)</u>
בשטח כ- 57 מ"ר, גובה כ- 2.08-2.16 מ'.
מחולק ל-2 חללי אחסנה עם כניסה ממפלס הרחוב מצד מערב.

רמת גמר: חלונות זכוכית במסגרת אלומיניום וסורגים, תאורה תלויה
ודלת כניסה בעלת 2 כנפיים מברזל.
מצבה הפיסי והתחזוקתי של היחידה סטנדרטי מלבד סדקים וקילופי טיח בתקרה.

<u>מחסן (תת חלקה 2)</u>
משמש כדירת מגורים לא בהיתר, הגישה בשביל מרוצף מצידו הצפוני של הבניין,
פונה לכיוון צפון, בשטח כ- 11 מ"ר (שטח רשום 7.85 מ"ר + סיפוח שטח מעבר),
בחלוקה כדלקמן:
חדר מגורים, מטבחון ותא רחצה (מקלחת ושירותים).
הכניסה ליחידה הינה נמוכה. כמו כן סופח חלק משטח החצר ליחידה.
גובה היחידה 2.07-2.24 מ'.

רמת גמר: ריצוף באריחי קרמיקה, חלונות זכוכית במסגרת אלומיניום וסורגים,
במטבחון ארונות 2 חלקים עץ בגמר פורמייקה עם משטח עבודה משולב כיור,
בתא רחצה ושירותים ריצוף וחיפוי קירות חלקי באריחי קרמיקה,
קירות ותקרות מסוידים, מזגן עילי, דלת כניסה מעץ.
מצבה הפיסי והתחזוקתי של היחידה סטנדרטי.

<u>הערה: המדידה אינה מהווה תחליף למדידתו של מודד מוסמך</u>.

27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978 **זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס'**
ranberko@017.net.il

11. <u>תכנון ורישוי</u>

11.1. <u>תכנון</u>

מס' תכנית	שם תכנית	תאריך מתן תוקף	י.פ.
תכניות מקומיות בתוקף			
755	תוספת קומה במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה	01/04/65	1171
680	איסור בתי קולנוע, תיאטראות וכו' - תיקון לתכנית 44	21/02/63	996
636	הגבלת תוספת בנייה על הגג בתחום 74 (44)	11/08/60	783
541	גדרות - תיקון לתב"ע 44	14/07/60	776
287	תיקון לגודל מגרש בשטח תכנית 44	28/02/52	216
281	בתי מלון בתחום 44	26/12/51	206
74	תוספת יח"ד - לתכנית 44	08/02/51	140
44	תכנית כללית לדרום ת"א	20/11/41	
תכניות עירוניות בתוקף			
5000	תכנית מתאר תל אביב-יפו	22/12/16	7407
4053	מס' מקוון 507-0177683 - גני ילדים	27/03/16	7234
3954	פרגודים כלל עירוני	05/06/14	6813
2650ב	שימור מבנים ואתרים בת"א	04/09/08	5746
3440	איחוד דירות - הסדרת שטחי ממ"ד ושטחי שירות אחר	10/05/06	5526
3380	מתקנים יבילים לעבודות באתרי בניה ופיתוח בשטחי	16/02/06	5495
3365	מתקנים טכנים - ביתני שמירה ואבטחה	27/01/04	5268
2754	קווי בנין לבריכות שחיה פרטיות	29/03/98	4632
2710	הקמת מעליות בבניינים קיימים	03/07/97	4540
2691	הוראות להרחבות דיור בכל העיר 2571, 2400, 2371, 2374א, 2164, 2203, 2424, 2078, 2079, 2421	11/02/97	4490
ג	גגות - בניה על גגות בתים	21/04/94	4208
מ1	ביטול סעיף 32 בתוכנית "מ"	01/11/90	3810
ע	מרתפים	28/11/85	3275
מ	שינוי אחוזי בניה, הוראות לגבי תוספת -קומה, מרווחים, צפיפות למרפסות וסגירתן	24/06/82	2829
1658	התרת תכניות טרנספורמטורים ת"א-יפו	06/11/75	2163
6אר			
תכניות מתאר ארציות ומחוזיות בתוקף			
תמ"א 1	תכנית מתאר ארצית 1	12/02/20	8688
תמ"א 40/ב	מיגון מתקני תשתית ומתקנים הכוללים חומרים	29/07/19	8361
תמ"א 2/4/18	תחנות תדלוק	16/06/19	8290
תמ"א 38/3/א	שינוי הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש	05/01/17	7416
תמ"א1/4/18	תחנות תדלוק	07/07/16	7299
תמ"א 12/ד/10	תכנית מתאר ארצית לטורבינות רוח	17/09/14	6881
תמ"א/3/38	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה - שינוי מס' 3	11/06/12	6430
תמ"א 1/12	מלונאות	21/09/10	6137
תמ"מ 5	תכנית מתאר מחוזית למחוז ת"א	15/04/10	6077
תמ"א 2/38	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה - שינוי מס' 2	04/02/10	
תמ"א 4/18	תחנות תדלוק - שינוי מס' 4	23/08/06	5568
תמ"א 38	רעידות אדמה	18/05/05	6275
תמ"א 36/א	מתקני שידור קטנים וזעירים	12/05/02	
תמ"א 2/4	תמ"א 4 - תכנית מתאר ארצית חלקית - נמל תעופה בן גוריון - שינוי מס' 2	25/05/97	4525
תמ"א 18	תחנות תדלוק	22/08/76	
תכניות בתכנון			
4320 507-0292219	רובע 5, 6	16/12/19	8581
תמ"א/2/10/ד/10	תכנית מתאר ארצית למתקנים פוטו-וולטאים		9589
תמ"א/1/40	תכנית מתאר ארצית לפיתוח תת הקרקע		9978
תמ"א/70	מטרו	05/04/21	9517

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 .ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978 27
ranberko@017.net.il

מדיניות תכנונית			
מס׳ מדיניות	שם תכנית	מס׳ החלטה	תאריך אישור
9130	מדיניות תקני חניה למגורים בתוכניות בנין עיר חדשות	20-0011 ב-8	08/07/20
9086	מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ״א 38 תיקון 3א	18-0008 ב-10	09/05/18
9072	תקן חניה 2016 בתחום העיר	20-0009 ב-2	22/04/20
9112	מדיניות תכניות להתחדשות עירונית	19-0020 ב-6	04/12/19
9087	הנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספות על בניין קיים באזור ההכרזה ברובעים 5, 6	17-0025 ב-5	06/12/17
9081	מדיניות לבנייה בתת הקרקע בתל אביב-יפו	17-0017 ב-7	19/07/17
9065	מדיניות לקביעת תמהיל גודל יח״ד ברחבי בעיר	16-0012 ב-3	23/05/16
9062	מדיניות לטבע עירוני	16-0001 ב-2	13/01/16
9001	מדיניות לעסקים של גרוטאות מתכת	14-0016 ב-10	02/07/14
9007	תחנות דלק בתל אביב	09-0015 ב-5	01/10/09
9005	גודל יח״ד ברחובות מסחריים	2007-15 ב-2	13/06/07
9024	הסדר חניה פיזי תת קרקעי		15/03/06
9010	מדיניות חניה לאופניים	12-2004 ב-6	05/05/04
9017	מתן פטור מתקן חניה למבנה לשימור		13/09/00
9124	נוהל עירוני לדיור מוגן		16/02/00

11.2. <u>סיכום תכנון</u>

יעוד החלקה: איזור מגורים ב׳.

שטח החלקה לחישוב זכויות 534 מ״ר.

שימור בינלאומי (לפי תב״ע 2650ב׳).

הזכויות במגרש יקבעו לאחר פתיחת תיק מידע באגף רישוי בניה,
ויובאו לתיאום תכנון עם מחלקת שימור.

<u>הערה</u>: כל הנתונים לעיל עפ״י המידע שנמסר באתר עיריית תל אביב-יפו.
המצב התכנוני המובא כאן הינו אינפורמטיבי בלבד.
כל החלטה לגבי מתן היתר בניה, היקף הבניה והשימושים המותרים
יקבעו על ידי הרשויות המוסמכות.

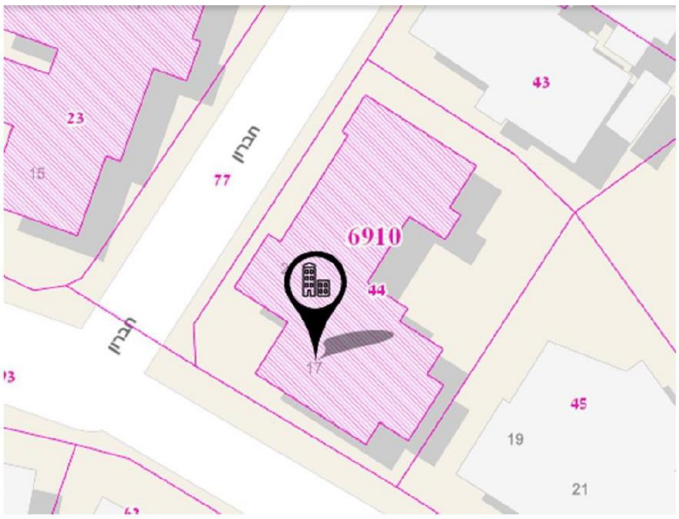
זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס׳ 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ranberko@017.net.il

11.3. <u>בדיקת זכויות בניה</u>

עפ"י מסמך תחשיב זכויות מיום 21/02/2021, החתום ע"י אדר' ניר חרותי,
להלן הזכויות הקיימות:

Nir Cheruti
Architect

אידלסון 17 תל אביב



052.3941588
08.9761890
Nircheruti@gmail.com
Nircheruti.com

13 Hatzav st. Shilat, Israel

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ranberko@017.net.il

Nir Cheruti
Architect

21.02.21

אידלסון 17 תל אביב גוש- 6910 חלקה- 44

שטח מגרש- 534 מ"ר

מצב קיים- שטחים בנויים בפועל			
	אחוז	**מ"ר**	**תב"ע**
קומה 1	45%	240.3	44
קומה 2	45%	240.3	44
קומה 3	45%	240.3	44
סה"כ		**721 מ"ר**	

תוספת קומות		**שטח**	**מתב"ע**
תוספת קומה 1	בקונטור קומה טיפוסית	240.3	44
תוספת קומה 2	בקונטור קומה טיפוסית	240.3	2650 ב
תוספת קומת גג	65% משטח הגג	156	2650ב
*תוספת בתת הקרקע		120	2650ב
הסבת מחסנים לדירה		60	2650ב
סה"כ		816.6	

*תוספת הדירות בתת הקרקע תתבצע על בסיס הנחיות מהנדס לאחר שיחליט כי תוספת זו אפשרית. בנייה מסוג זה כרוכה בפעולות הנדסיות מורכבות ועלות הבנייה של יח"ד אלו יהיה יקר יותר מבניית יח"ד מעל הקרקע.

שטחי שרות	**גודל/כמות**	**מ"ר**
מבואות וחדרי מדרגות	10% מגודל המגרש	53.4
חדרים טכניים	5% מגודל המגרש	26.7
מספר קומות	3	240.3
קומות מרתף	2	472
*ממ"דים	13 ממדים בגודל 12 מ"ר כ"א	156
סה"כ		**868.3**

סה"כ שטחים עיקריים	**1537.6מ"ר**
סה"כ שטחי שרות	**868.3מ"ר**

יח"ד		**מתב"ע**
9	קיימות	44
4	חדשות	44
1	הסבת מחסנים לדירה	2650ב
6	בקומה עליונה וקומת גג	2650ב
2	בתת הקרקע	2650ב
22 **סה"כ**		

טבלת סיכום שטחים		
	עיקרי (מ"ר)	**שרות (מ"ר)**
מצב קיים	**721**	
מצב מוצע	**816.6**	**868.3**
סה"כ	**1537.6**	**868.3**

***כל תוספות הבנייה לרבות תוספת הממ"דים טעונות אישור של מחלקת רישוי בנייה, מחלקת שימור והיתכנות התכנונית ביחס לקווי הבניין.**

אדריכל ניר חרותי
מ.ר. 118561

ניר חרותי, אדריכל

052.3941588
08.9761890
Nirche@gmail.com
Nircheruti.com

13 Hatzav st. Shilat, Israel

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ranberko@017.net.il

להלן התייחסות משפטית לניצול זכויות הבניה

DR. MOSHE WEINBERG & CO.
LAW OFFICES & NOTARIES

ד"ר משה וינברג ושות'
עורכי דין ונוטריונים

DR. MOSHE WEINBERG D.JUR *
DR. GUY WEINBERG LL.B, PH.D (ECON.)
DEDI WEINBERG LL.M

YAARIT BARNAN LL.M
IRIS BIBI LL.B
CHEMDA AVSHALOM LL.B
RAZ DORON LL.B
SHALOM UDI LL.B
ARTUR FELDSHTEIN LL.B
IDAN ELHARAR LL.B
GUY KOHN LL.B
ALMOG SHWARZMAN LL.B
OMRI MENAHEM LL.B
SHARON SHARGAL LL.B
HEN DANINO LL.B
YEHUDA IZRAELI LL.B
ITZIK GREEN LL.B
KEREN ILIA LL.B
BAR DARZI LL.B
ORTAL SHMUELI LL.M
MERAV GABAY LL.B
MEITAR KAZAZ LL.B

* ALSO MEMBER OF THE NEW YORK BAR

ד"ר משה וינברג, עו"ד **
ד"ר גיא וינברג, עו"ד ופלפלן **
דדי וינברג, עו"ד

יערית ברנן, עו"ד
איריס ביבי, עו"ד
חמדה אבשלום, עו"ד
רז דורון, עו"ד
שלום עודי, עו"ד
ארתור פלדשטיין, עו"ד
עידן אלחרר, עו"ד
גיא כהן, עו"ד
אלמוג שורצמן, עו"ד
עמרי מנחם, עו"ד
שרון שרגל, עו"ד
חן דנינו, עו"ד
יהודה יזרעאלי, עו"ד
איציק גרין, עו"ד
קרן איליה, עו"ד
בר דרזי, עו"ד
אורטל שמואלי, עו"ד
מירב גבאי, עו"ד
מיתר קזאז, עו"ד

** נוטריון

מ.ל.ב
17.2.21
אש/113/455

לכבוד
רן ברקובסקי, שמאי מקרקעין ומהנדס אזרחי
רחוב זלטופולסקי 27
תל אביב-יפו 63475

בדוא"ל: ranberko@017.net.il

א.נ.

הנדון: חוות דעת בעניין מקרקעין הידועים כגוש 6910 חלקה 44 -
רח' אידלסון 17 פינת חברון 2 ת"א (להלן: "המקרקעין" ו/או "הבניין")

בשם מרשתי, מ.ו. השקעות בע"מ, הריני מתכבדת לפנות אליך, כדלקמן:

1. בתקנון המוסכם בבניין נקבע, כי:

"(1)(ג) גג בשטח 177.5 מ"ר המסומן בתשריט (כך במקור) באות ג' והצבוע בצבע אדום יוצמד לדירה מס' 44/10.

(2)(א) לבעל הדירה חלקה משנה 44/10 תהיה זכות לבנות על הגג הצמוד לדירתו מבלי לקבל רשות מבעל דירה אחרת כלשהוא. ברם בזמן הבנייה יהיה חייב בעל הדירה להעביר דודי שמש ואנטנות שיהיו בזמן זה מעל הגג הקיים על גג שייבנה במהירות האפשרית ועל חשבונו הוא.

(ב) לבעל הדירה חלקה משנה 44/10 זכות לבקש תיקון צו בתי משותפים, כדי להתאים את הרשום למצב שייווצר לאחר הבניה, מבלי להיזקק להסכמה של מי מבעלי הדירות האחרים".

דרך בגין 82, בית אופקים – קומה 4, תל-אביב, 6713829 | טלפון: 03-6853071, פקס: 03-6856688
82 BEGIN Rd, OFAKIM Building – 4th floor, Tel-Aviv, 6713829, ISRAEL | Tel: +972-3-6853071, Fax: +972-3-6856688
www.Mweinberg.co.il | info@Mweinberg.co.il

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ranberko@017.net.il

2. צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים לא מציין כי לתת חלקה 10 צמודות גם זכויות הבניה.

3. כאמור בחוות דעת שערך משרדי, אחוזי הבנייה אינם חלק מהרכוש המשותף אלא נכס בבעלות משותפת, זאת כיוון שלא מדובר בנכס פיזי [ע"א 11965/05 **מרדכי קליין נ' דוד שרון** פס' 44 (פורסם בנבו 27.8.2009)]. על בסיס זה קבע בית המשפט העליון בע"א 136/63 **לווינהיים נ' שורצמן** פ"ד יז 1722 (1963), כי אין לראות הצמדת גג ככוללת גם את אחוזי הבנייה שנותרו לבית המשותף.

4. בע"א 10322/03 **ישעיהו נ' שטרייכר** פ"ד נט (6) 449, בעמ' 466 (2005), ציין כב' הנשיא א' ברק, למעלה מן הצורך, כי אחוזי בנייה אינם נכס שיש לו קיום עצמאי, ולפיכך לא ניתן לראות בהם "רכוש משותף" הניתן להצמדה ליחידות דיור.

5. הצמדת שטח לדירה מקנה לבעל הדירה זכות בעלות בשטח המוצמד, אך מכאן לא נובע, כי לבעל הדירה קמה זכות לבנות על השטח המוצמד. זכויות הבניה בבית משותף שייכות (מכוח בעלותם המשותפת בקרקע) לבעלי כל הדירות בבית, וניצולן על ידי בעל הדירה מותנה בהסכמת יתר בעלי הדירות [ר' ע"א 7156/96 **יעקב וברטה שואעי נ' דניאל בכרך ואח'**, פ"ד נג(1) 469 (1999) (להלן: "**פסק דין שואעי**")].

6. כלומר, העברת זכויות בניה לדירה פלונית היוה עסקה נפרדת מהצמדת גג לדירה ועל כך יש צורך בהסכמה מפורשת של כלל הדיירים בבניין.

7. כאמור בע"א 5043/96 **גלמן נ' הררי רפול**, פ"ד נד(3) 389 (2000) (להלן: "**פסק דין גלמן**"), ויתור על זכויות בניה חייב להיות מפורש.

8. פסקי דין נוספים מתבססים על פסק דין **גלמן** וקובעים, כי תסכמת הדיירים בתקנון הבית המשותף לבניה על גג שהוצמד לדירה פלונית, אינה כוללת בחובה הסכמה לניצול כלל אחוזי חבניה הבלתי מנוצלים של הבניין – אלא אם כן הדבר נאמר בתקנון במפורש [ר' למשל: ת"א (ת"א) 1119/07 **רחל פורטמן נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב**, פס' 32 (פורסם בנבו, 25.2.2014).

9. יתרה מכך, בה"פ (ת"א) 17545-07-12 **נעם הלוי נ' מלכה טכורש**, פס' 18 (פורסם בנבו, 23.12.2014), נקבע, כי העובדה שבתקנון המוסכם נאמר, כי לבעל התצמדה תהיה הזכות לעשות לגבי הגג הצמוד "כל שימוש וניצול ללא הגבלה", עדיין אינה מצדיקה את החלתה של זכות זו על זכויות הבניה.

10. לאור כל האמור, הענקת אחוזי בנייה לדירה מסוימת בבניין צריכה להיות מפורשת ומוסכמת על כל הדיירים [בגישה זו תומך גם המלומד מ' בניאן **דיני מקרקעין – עקרונות והלכות** עמ' 800 (מהדורה שניה 2004)].

11. על כן, ניתן לקבוע, כי הזכות לבנות על הגג הצמוד, שניתנה במסגרת תקנון הבניין לתת חלקה 10, אינה מקנה לה זכויות בניה מעבר לחלקה היחסי ברכוש המשותף. זכויות הבניה הנוספות שמוקנות לבניין, הן זכויות ששייכות לכלל דיירי הבניין והם רשאים לממש אותן.

בכבוד רב ובברכה
אורטל שמואלי, עו"ד
ד"ר משה וינברג ושות', עורכי דין ונוטריונים

G:\docfiles\455\113\שמאויות\שמאויות ברקובסקי\מכתב לברקובסקי - זכויות בניה נטשה טופי.docx

27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978 פקס' 03-5275050 טל. 63475 תל אביב 27 זלטופולסקי
ranberko@017.net.il

11.4. <u>רישוי</u>

מעיון בתיק הבניין של הנכס באתר המקוון של עיריית תל אביב יפו,
נמצאו המסמכים הבאים:

11.4.1. רישיון מס' 115 מיום 29/01/1935 בצירוף תכנית חתומה לבניין 3 קומות ומרתף.
בקומות א', ב' ו-ג' 8 חדרים, 3 מטבחים, ...בכל קומה.
במרתף גרז' ומחסן, על הגג סככה לכביסה
(הרישיון נסרק באיכות נמוכה וחלקו אינו קריא).

11.4.2. תכנית מאושרת מס' 1006 מיום 11/06/1935.
תוספת בניה בקומת מרתף: קיים- 28.51 מ"ר, בונה- 37.48 מ"ר.

11.4.3. תכנית מאושרת מס' 1540 מיום 30/08/1935 לבניית גדר.

11.4.4. חריגות בניה:

11.4.4.1. סגירת מרפסות ללא היתר בכל הדירות.

11.4.4.2. דירה מס' 2, כניסה א' - אידלסון 17 (תת חלקה 4) -
בניית תוספת שטח במרפסת המטבח לצד צפון של כ- 5.1 מ"ר.

11.4.4.3. במרתף (תת חלקה 2) שימוש בשטח של כ- 7.8 מ"ר
המסומן בתוכנית מאושרת למחסן כדירת מגורים
והוספת שטח של כ- 3.4 מ"ר המסומן בתוכנית מאושרת
כמעבר לדירת המגורים.

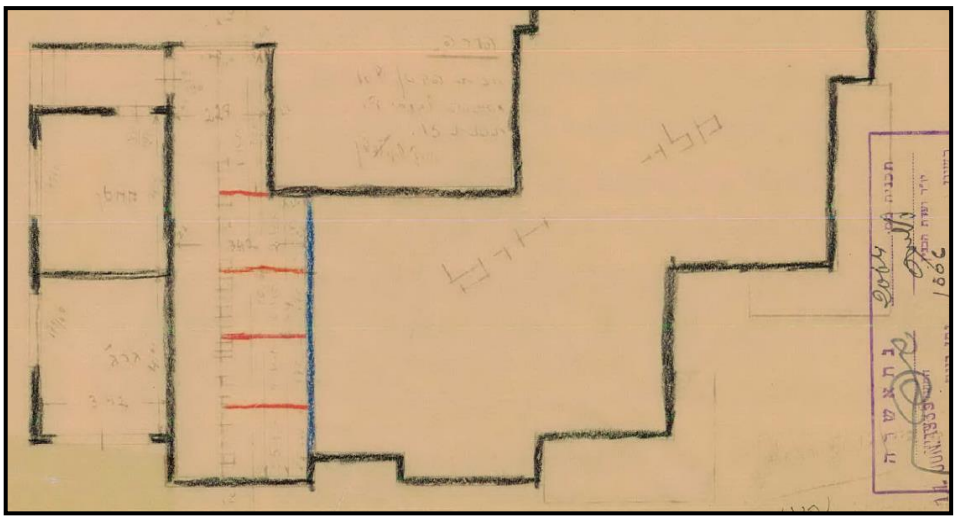
11.4.4.4. במרתף (תת חלקה 1) שימוש בשטח של כ- 13.7 מ"ר
המסומן בתוכנית מאושרת כגרז' למחסן.

11.4.4.5. במרתף (תת חלקה 1) שימוש בשטח מחסני הדירות כמחסן בשימוש עסקי.

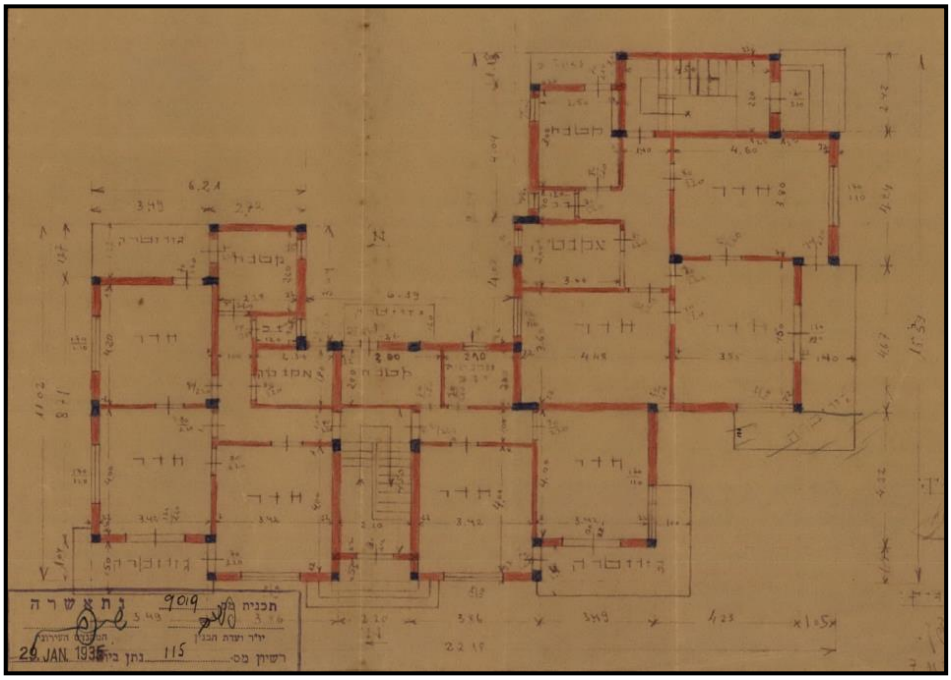
זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ranberko@017.net.il

להלן תשריט הנכס לפי תכנית מאושרת מס' 115 ותכנית מאושרת מס' 1006 :

קומת מרתף:

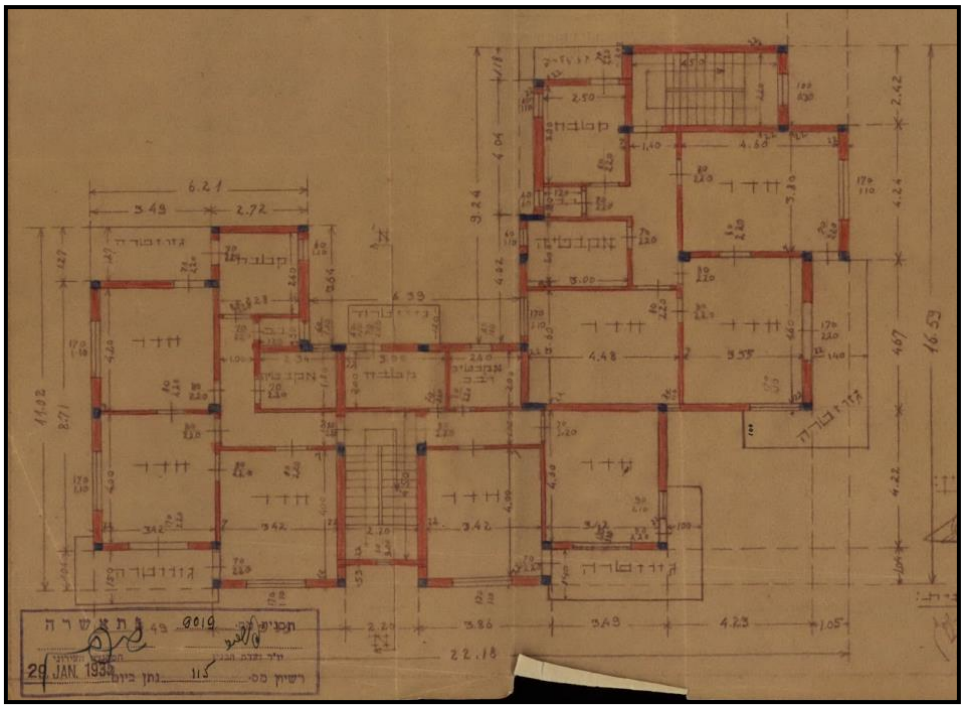


קומת קרקע:

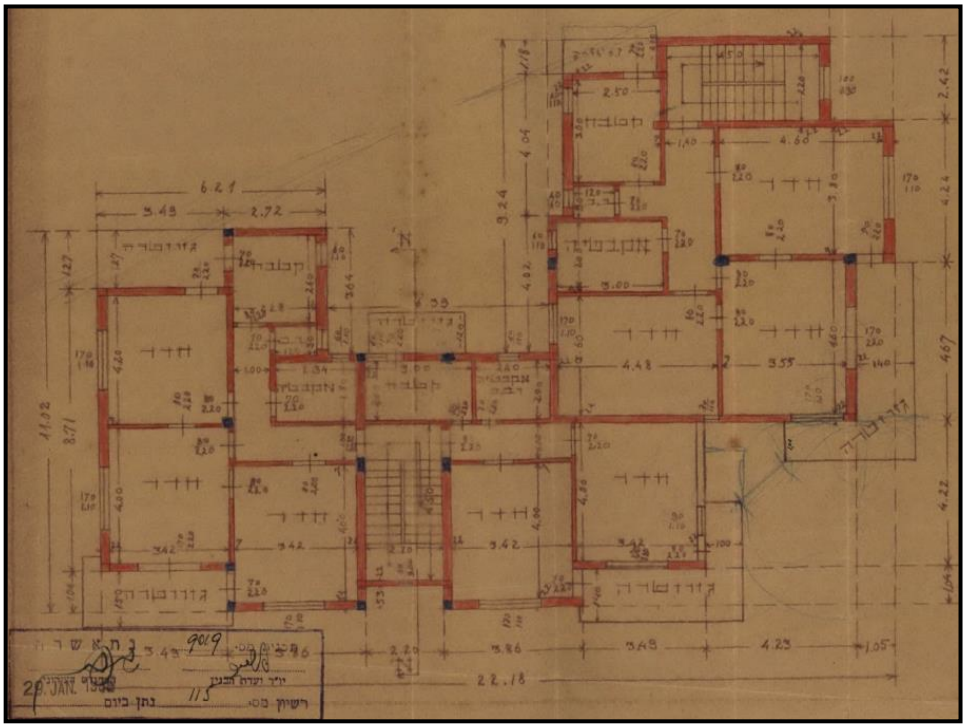


זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ranberko@017.net.il

קומה ראשונה:



קומה שניה:



זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ranberko@017.net.il

11.5. <u>אתר עתיקות</u>

על פי בדיקה באתר רשות העתיקות עולה כי המקרקעין אינם נכללים בתחום אתר עתיקות מוכרז.

11.6. <u>היטל השבחה</u>

<u>תכניות מ, ע ו-ג'</u>

בהתאם לשומות מכריעות לא ישולם היטל השבחה בגין תוכניות אלו.

<u>תכנית 2650ב'</u>

היטל ההשבחה יקבע בהתאם להפרש בין שווי תוספת זכויות הבניה ביחס לתוכניות בתוקף לבין עלות מטלות השימור שיקבעו ע"י הועדה המקומית.
מכאן, עד לקבלת דרישות מחלקת השימור לא ניתן לאמוד את גובה היטל ההשבחה הצפוי.
בהתאם למצוין בפרוטוקול ועדת הערר מיום 20/11/2019 שדנה בנושא חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית השימור מציין יו"ר הועדה עו"ד ב. זלמנוביץ כדלקמן:
<u>"על פניו נראה שאין מקום לחיוב בהיטל השבחה גם משפטית וגם שמאית בגין תכנית 2650".</u>

<u>תכנית 5000</u>

לפי אישור תיקון מס' 126 לחוק התו"ב לא ישולם היטל השבחה בגין תכנית כוללנית אלא רק עם פרסום תכנית מפורטת. הננו סבורים שלא יחול חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית זו.

הערת הח"מ: תחשיב היטל ההשבחה הינו אומדן בלבד ויתכנו פערים בין אומדן זה לבין היטל ההשבחה שיבוקש בפועל, וזאת בשל גישות השומה השונות.
למען הסר ספק, יובהר כי, רק לאחר קבלת שומת הועדה המקומית לתכנון ובניה "תל אביב-יפו" יתברר סכום היטל ההשבחה באופן סופי.

27 **ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978 זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס'**
ranberko@017.net.il

12. **<u>גישות השומה</u>**

<u>קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת נכס מקרקעין:</u>

12.1. <u>גישת השוואה</u> מבוססת על ניתוח עסקאות בנכסים דומים והתאמתן לנכס הנישום מבחינת מיקום, אופי, רמת סיכון ומידת סחירות.

12.2. <u>גישת היוון ההכנסות</u> מבוססת על היוון ההכנסה העשויה להתקבל מהנכס לאורך זמן בהתחשב בשער ריבית הנקבע בהתאם לאופי הנכס ורמת הסיכון שבו וגורמים נוספים.

12.3. גישת העלות מבוססת על העלות הצפויה לבניית נכס דומה לנכס הנישום כלומר סיכום של שווי הקרקע, עלות ההקמה וההשבחות בניכוי פחת.

מקובל לבצע שילוב והתאמת נתונים ממספר גישות וזאת בהתאם למטרת השומה ואופי הנכס.

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 .ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978 27
ranberko@017.net.il

13. **<u>קריטריונים לשומה</u>**

13.1. בשומת הנכס המתואר לעיל נשקל השימוש בגישות השומה האמורות.
בהתחשב במטרת השומה ואופי המקרקעין הושם דגש מיוחד לתוצאה שנתקבלה בגישת ההשוואה.

13.2. בהערכת שווי זכויות הבעלות בנכס הובאו בחשבון הנקודות הבאות:

13.2.1. מיקום הנכס ואופי הסביבה - רח' אידלסון 17 /רח' חברון 2, מרכז תל אביב.

13.2.2. שטחי הנכס וחלוקתם - בהתאם להיתרי הבניה ולתשריט בית משותף.

13.2.3. רמת הבניה ומצבו הפיסי והתחזוקתי של הנכס והבניין.

13.2.4. המצב המשפטי כמפורט בסעיף 7 לחוות הדעת.

13.2.5. המצב התכנוני והרישוי כמפורט בסעיף 11 לחוות הדעת.

13.2.6. באומדן השווי בוצעה הפחתה בגין עלויות התאמה להיתר הכוללות פתיחת מרפסות בכל הדירות, הריסת חלק משטח מרפסת במטבח, שנבנתה לא בהיתר, בדירה מס' 2 (תת חלקה 4), והחזרת השטחים במרתף לשימושים המותרים.

13.2.7. אומדן השווי לזכויות הבניה חושב לפי מסמך תחשיב זכויות ראשוני מיום 21/02/2021, החתום ע"י אדר' ניר חרותי, בדחיה של 5 שנים התואם את הזמן הנדרש לחתימת הסכם בין בעלי הזכויות והוצאת היתר בניה. תקופת הדחיה מקובלת בבניינים בסביבה הקרובה, ומתבססת גם על פסיקות שמאים מכריעים בנושא.
תחשיב הזכויות הראשוני מותנה בתיאום ואישור מול מחלקת שימור מבנים בוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו ומתבסס על תכנית 2650ב' המאפשרת תוספת שטחים, תוספת 2 קומות וקומת גג ו-2 קומות מרתף.
במידה ולא יתממשו הזכויות הנ"ל הדבר יחייב בחינה מחודשת ועדכון אומדן השווי בהתאם.

13.2.8. עסקאות לנכסים דומים בסביבה, תוך ביצוע התאמות שמאיות.

13.2.9. המצב השורר כיום בשוק המקרקעין.

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 .ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978 27
ranberko@017.net.il

14. **<u>נתונים להערכת השווי ותחשיבים</u>**

<u>נתונים להערכת שווי - עסקאות מכר לדירות מגורים מאתר רשות המיסים</u>

תאריך עסקה	גוש/חלקה/ תת חלקה	כתובת	שנת בניה	מס' חדרים	שטח רשום (מ"ר)	קומה	תמורה (ש"ח)	מחיר כ- (ש"ח\מ"ר)
23/11/21	6906/48/6	חובבי ציון 51*	1940	3	92	1/3	5,390,000	58,590
12/10/21	6913/24/4	משה הס 10 נמכר 50% מהנכס	1973	2	55	1/4	1,450,000	52,730
19/09/21	6911/73/4	שניאור זלמן 3	1935	3	76	3/3	4,300,000	56,940
22/07/21	6906/49/11	חובבי ציון 49	1936	2	54	1/3	2,767,083	51,240
15/07/21	6913/12/16	הס 9	1965	3	72	4/4	3,920,000	54,440
11/06/21	6907/65/7	חובבי ציון 1	1950	2	41	1/3	2,070,000	50,490
14/05/21	6907/82/5	חובבי ציון 17	1960	3	64	1/3	3,800,000	59,380
07/05/21	7091/120/6	פינסקר 55*	1954	3	55	1/3	3,100,000	56,360
06/05/21	6910/23/12	אידלסון 15	1970	4	87	3/4	4,325,000	49,710
03/05/21	6907/96	חובבי ציון 28*	1949	2	47	1/4	2,420,000	51,490
21/03/21	6910/44/11	חברון 2**	1935	3	72.43	3/3	4,000,000	55,230
14/03/21	6911/52	טרומפלדור 44	1950	2	48	2/3	2,640,000	55,000
09/03/21	6910/51/8	פינסקר 21	1948	2	66	2/3	3,036,000	46,000
03/02/21	6910/53/2	הס 27	1970	4	78	1/5	4,300,000	55,130
18/01/21	6909/51/10	חובבי ציון 45	1950	3	76	2/3	3,850,000	50,660
18/01/21	6909/51/10	חובבי ציון 45	1950	3	76	2/3	3,850,000	50,660

* שטח ברוטו

** בבניין בו ממוקם הנכס הנישום.

14.1. <u>נתונים להערכת שווי - עסקאות מכר לחניה (אתר רשות המיסים)</u>

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	שטח (מ"ר)	קומה	תמורה (ש"ח)	הערות
19/07/21	6914/70/1	גאולה 27		קרקע	500,000	
25/04/21	7430/24	ג'ורג' אליוט 3		מרתף	450,000	מתקן חניה תת קרקעי
25/03/21	7430/24	ג'ורג' אליוט 3		מרתף	420,000	מתקן חניה תת קרקעי
22/06/20	6906/42/8	חובבי ציון 63	19	קרקע	500,000	

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ranberko@017.net.il

14.2. נתונים להערכת שווי – נתוני ביקוש למכר חניה מאתר יד 2

כתובת	שטח (מ״ר)	קומה	מחיר מבוקש* (ש״ח)	הערות
מלצ׳ט/שינקין	20	-1	500,000	חניה רגילה
שינקין	12	-1	490,000	חניה רגילה
שינקין 56	12		500,000	חניה רובוטית, בניין לשימור
אחד העם (ליד הבימה)	12		390,000	חניה רובוטית
בן יהודה	300	קרקע	5,000,000	חניון עם 10 מקומות חניה מתקבל 500,000 ש״ח\יח׳

* לפני הפחתה למו״מ.

14.3. נתונים להערכת שווי - מחסן

14.3.1. דמי שכירות החודשיים למחסן הינם 1,800 ש״ח\חודש, מתקבל כ- 34 ש״ח\מ״ר.

14.3.2. עסקה מאתר רשות המיסים:

תאריך עסקה	כתובת	גוש/חלקה	שנת בנייה	שטח רשום (מ״ר)	קומה	מחיר מכירה (ש״ח)	שווי למ״ר כ- (ש״ח)
23/01/20	גוטליב 5	6215/354/4	1938	9.81	קרקע	150,000	15,290

14.4. התאמת הנתונים לנכסים הנישומים

שווי מתאים לדירות ותיקות בסביבה הקרובה למ״ר רשום
בגבולות שבין 50,000 ש״ח\מ״ר - 60,000 ש״ח\מ״ר.
בהתייחס למחירי עסקאות בסביבה הקרובה, מיקום הדירות, שטחן, צורתן,
מצבן הפיסי והתחזוקתי, מצבו הפיסי והתחזוקתי של הבניין,
יהיה זה סביר להעריך שווי מ״ר רשום למגורים בדירות הנישומות
בגבולות 55,000 ש״ח\מ״ר - 60,000 ש״ח\מ״ר, לפני ביצוע התאמות שמאיות נדרשות.
שווי מ״ר רשום מחסן בגבולות 14,000 ש״ח\מ״ר.
חילוץ שווי קרקע למ״ר מבונה ממוצע בבניין[7] הינו כ- 27,000 ש״ח\מ״ר.

[7] בהתבסס על שומות מכריעות והתאמה לזמן.

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס׳ 03-7256978 .FAX .TEL 03-5275050 63475 תל אביב 27 ZLATOPOLSKI
ranberko@017.net.il

14.5. <u>תחשיב לתאריך 31/12/2021</u>

<u>תת חלקה 1</u>

שווי שטח רשום מחסן	38.19 מ״ר X 14,000 ש״ח\מ״ר	534,660 ש״ח
שווי מקום חניה	(לפי תכנית מאושרת 13.7 מ״ר)	500,000 ש״ח

<u>תת חלקה 2</u>

שווי שטח רשום מחסן	7.85 מ״ר X 14,000 ש״ח\מ״ר	109,900 ש״ח

<u>תת חלקה 4</u>

שווי שטח רשום	75.33 מ״ר X 55,000 ש״ח\מ״ר	4,143,150 ש״ח
שווי שטח מרפסת פתוחה	12.8 מ״ר X 55,000 ש״ח\מ״ר X 0.4 (מ. מרפסת)	281,600 ש״ח

<u>תת חלקה 5</u>

שווי שטח רשום	75.13 מ״ר X 55,000 ש״ח\מ״ר	4,132,150 ש״ח
שווי שטח מרפסת פתוחה	12.8 מ״ר X 55,000 ש״ח\מ״ר X 0.4 (מ. מרפסת)	281,600 ש״ח
סה״כ שווי		4,413,750 ש״ח
שווי לאחר הפחתה בשיעור 40%	לדירה תפוסה ע״י דייר מוגן	2,648,250 ש״ח

<u>תת חלקה 6</u>

שווי שטח רשום	41.33 מ״ר X 60,000 ש״ח\מ״ר	2,479,800 ש״ח
שווי שטח מרפסת פתוחה	11.8 מ״ר X 60,000 ש״ח\מ״ר X 0.4 (מ. מרפסת)	283,200 ש״ח

<u>תת חלקה 8</u>

שווי שטח רשום	41.33 מ״ר X 60,000 ש״ח\מ״ר	2,479,800 ש״ח
שווי שטח מרפסת פתוחה	11.8 מ״ר X 60,000 ש״ח\מ״ר X 0.4 (מ. מרפסת)	283,200 ש״ח
הפחתת עלויות התאמה להיתר, לכל היחידות		<u>(300,000 ש״ח)</u>
סה״כ שווי		**13,443,560 ש״ח**
סה״כ שווי (במעוגל)		**13,440,000 ש״ח**

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס׳ 03-7256978 .FAX 03-5275050 TEL. 63475 תל אביב 27 ZLATOPOLSKI
ranberko@017.net.il

<u>שווי זכויות בניה</u>[8] :

לפי שטח בניה (עיקרי) - קומות ד'-ה'-גג וממ"דים[9]:

817.89 מ"ר[10] X 27,000 ש"ח\מ"ר מבונה X 49.435%[11] X 0.7835[12]	8,553,270 ש"ח
סה"כ שווי זכויות בניה (במעוגל)	**8,550,000 ש"ח**

[8] בהתאם למסמך חישוב זכויות ראשוני מיום 21/02/2021, החתום ע"י אדר' ניר חרותי.

[9] ל-13 דירות לפי 12 מ"ר\יח"ד.

[10] 817.89 =156 + 0.3 (מ. מרפסת גג) x 84.3 + 156 + 240.3 + 240.3,
לא הובא בחשבון תוספת שטחי בניה בתת הקרקע והסבת מחסנים לדירות מגורים לאור אי הודאות במימושן ועלויות יישומם.

[11] החלק ברכוש המשותף : 354/(27+27+44+47+4+26).

[12] מקדם דחיה לחתימת הסכם בין בעלי הזכויות והוצאת היתר בניה (N = 5, I = 5%).

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ranberko@017.net.il

15. **<u>ניתוח רגישות - שווי זכויות בניה (ש"ח) למועד הקובע 31/12/2021</u>**

אומדן עלויות בניה ישירה ועקיפה (ש"ח)					שווי מ"ר בנוי (ש"ח)	
11,000	10,500	10,000	9,500	9,000		
110%	*105%*	*100%*	*95%*	*90%*		
9,989,000	10,148,000	10,306,000	10,465,000	10,623,000	*115%*	**63,250**
9,404,000	9,562,000	9,720,000	9,879,000	10,037,000	*110%*	**60,500**
8,818,000	8,976,000	9,134,000	9,293,000	9,451,000	*105%*	**57,750**
8,232,000	8,390,000	**8,550,000**	8,707,000	8,865,000	*100%*	**55,000**
7,646,000	7,804,000	7,963,000	8,121,000	8,280,000	*95%*	**52,250**
7,060,000	7,219,000	7,377,000	7,535,000	7,694,000	*90%*	**49,500**
6,474,000	6,633,000	6,791,000	6,950,000	7,108,000	*85%*	**46,750**

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 .FAX .03-5275050 TEL .27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475
ranberko@017.net.il

16. **<u>השומה - שווי שוק</u>**

בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל הנני שם **לתאריך 31/12/2021** את שווי זכויות הבעלות בנכס המתואר לעיל בגבולות **<u>13,440,000</u> ש"ח (שלושה עשר מיליון ארבעת מאות וארבעים אלף).**

סה"כ שווי זכויות בניה בגבולות <u>8,550,000</u> ש"ח (שמונה מיליון חמש מאות וחמישים אלף).

שווי זכויות הבניה לא כולל מע"מ.

השומה עוצבה בהנחה שהנכס ריק, פנוי וחופשי מכל חוב מחזיק או שעבוד ובבעלות מלאה.

17. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי במקרקעין נשוא השומה,
בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.
הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966
ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

בכבוד רב,

רן ברקובסקי
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 .27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ranberko@017.net.il

RAN BERKOVSKI
REAL ESTATE APPRAISER
CIVIL ENGINEER (B.Sc)

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

רן ברקובסקי
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 08/02/2022
ז' אדר תשפ"ב
שעה: 08:13

נסח מס' 57262

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 6910 חלקה: 44

הנכס נוצר ע"י שטר:	30869/1992	מיום:	25/09/1992	סוג שטר:	צו רישום בית משותף

הרכוש המשותף

	רשויות	שטח במ"ר			תת חלקות	תקנון	שטר יוצר		תיק בית משותף
	עיריית תל אביב -יפו	534.00			12	מוסכם	30869/1992		218/92
	הערות:	צו תיקון ב"מ 8/10							
	כתובת:	אידלסון 17, חברון 2, תל אביב - יפו							

הערות

	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב					26517/2010/1
	הערות:	"מבנה לשימור עפ"י תוכנית מתאר תא/ 2650ב"					

תת חלקה 1

	שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
	51.89	מרתף				26/354

בעלויות

	צוואה על פי הסכם	וינברג נילי	ת.ז	008320392	בשלמות	54263/2009/1

תת חלקה 2

	שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
	7.85	מרתף				4/354

בעלויות

	צוואה על פי הסכם	וינברג נילי	ת.ז	008320392	בשלמות	54263/2009/1

תת חלקה 3

	שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה			החלק ברכוש המשותף
	87.93	קרקע	א'			44/354

בעלויות

	שנוי שם	טלפז דורית	ת.ז	23065832	1 / 2	24371/2007/2
	שנוי שם	טלפז דורית	ת.ז	23065832	1 / 2	24371/2007/2

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ranberko@017.net.il

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 08/02/2022
ז' אדר תשפ"ב
שעה: 08:13

נסח מס' 57262

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 6910 חלקה: 44

תת חלקה 4

	שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה			החלק ברכוש המשותף
	93.23	ראשונה	א'			47/354

בעלויות

	צוואה על פי הסכם	וינברג נילי	ת.ז	008320392	בשלמות	54263/2009/1

משכנתאות

	תיקון משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	בשלמות	47612/2015/1
	דרגה: ראשונה					

תת חלקה 5

	שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה			החלק ברכוש המשותף
	87.93	שניה	א'			44/354

בעלויות

	צוואה על פי הסכם	וינברג נילי	ת.ז	008320392	בשלמות	54263/2009/1

משכנתאות

	משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030	בשלמות	13126/2015/1
	דרגה: ראשונה	**הערות:** ביחד עם חלקות משנה 5,6,8 בחלקה 44 בגוש 6910				

תת חלקה 6

	שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה			החלק ברכוש המשותף
	53.13	קרקע	ב'			27/354

בעלויות

	צוואה על פי הסכם	וינברג נילי	ת.ז	008320392	בשלמות	54263/2009/1

משכנתאות

	משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030	בשלמות	13126/2015/1
	דרגה: ראשונה	**הערות:** ביחד עם חלקות משנה 5,6,8 בחלקה 44 בגוש 6910				

תת חלקה 7

	שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה			החלק ברכוש המשותף
	72.43	קרקע	ב'			36/354

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ranberko@017.net.il

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 08/02/2022
ז' אדר תשפ"ב
שעה: 08:13

נסח מס' 57262

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 6910 חלקה: 44

בעלויות

מכר	פרי ניבה	ת.ז	028575215	1 / 2	31364/2011/1	
מכר	שינה אברהם	ת.ז	027944982	1 / 2	31364/2011/1	

משכנתאות

משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	31364/2011/2	
דרגה: ראשונה						

תת חלקה 8

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה			החלק ברכוש המשותף	
53.13	ראשונה	ב'			27/354	

בעלויות

צוואה על פי הסכם	וינברג נילי	ת.ז	008320392	בשלמות	54263/2009/1	

משכנתאות

משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030	בשלמות	13126/2015/1	
דרגה: ראשונה	**הערות:** ביחד עם חלקות משנה 5,6,8 בחלקה 44 בגוש 6910					

תת חלקה 9

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה			החלק ברכוש המשותף	
72.43	ראשונה	ב'			36/354	

בעלויות

מכר	רופא יודן	ת.ז	055257448	בשלמות	13194/2001/1	

משכנתאות

משכנתה	משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ	חברה	520017872	בשלמות	13194/2001/2	
דרגה: ראשונה						

משכנתה	משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ	חברה	520017872	בשלמות	21791/2001/1	
דרגה: ראשונה						

משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	37177/2013/1	
דרגה: ראשונה						

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ranberko@017.net.il

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 08/02/2022
ז' אדר תשפ"ב
שעה: 08:13

נסח מס' 57262

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 6910 חלקה: 44

תת חלקה 10

	שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה			החלק ברכוש המשותף
	53.13	שניה	ב'			27/354

הצמדות

	סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה		שטח במ"ר
	א'		קרקע		162.80
	ב'		קרקע		108.46
	ג	אדום	גג		177.15

בעלויות

	מכר	אברהם טלי	ת.ז	025253386	בשלמות	43367/2010/1

משכנתאות

	משכנתה	בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	חברה	520000225	בשלמות	43367/2010/2
	דרגה: ראשונה					

הערות

	הערת אזהרה סעיף 126	אברהם עמנואל				27298/2011/1
		אברהם דליה				
	הערות: בדבר הימנעות מעשות עסקה					

תת חלקה 11

	שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה			החלק ברכוש המשותף
	72.43	שניה	ב'			36/354

בעלויות

	מכר	רותם גדעון	ת.ז	5343269	1 / 2	27425/1995/1
	תיקון צוואה	רותם גדעון	ת.ז	053432696	1 / 2	24759/2012/1

הערות

	הערה					42934/2011/2
	הערות: בכפוף לתנאים בצואה					

	הערת אזהרה סעיף 126	וינברג משה	ת.ז	008409476		16080/2021/1
		וינברג נילי	ת.ז	008320392		

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ranberko@017.net.il

RAN BERKOVSKI
REAL ESTATE APPRAISER
CIVIL ENGINEER (B.Sc)

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

רן ברקובסקי
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך **08/02/2022**
ז' אדר תשפ"ב
שעה: 08:13

נסח מס' **57262**

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 6910 חלקה: 44

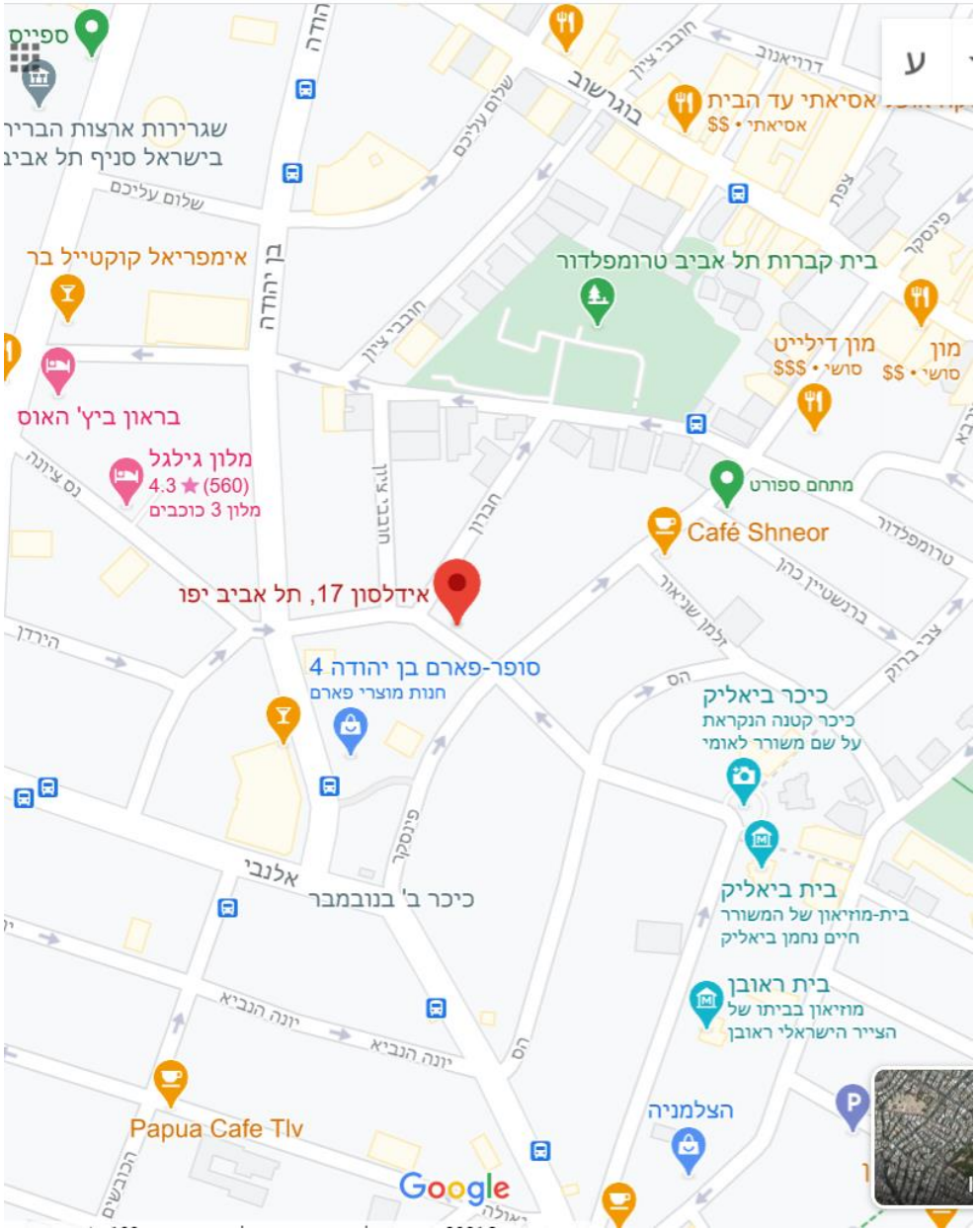
תיקון טעות סופר	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522		32576/2021/1	
הלוואים:	מ.ע.ג.ן - יעוץ וניהול נכסים בע"מ					

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ranberko@017.net.il



זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ranberko@017.net.il





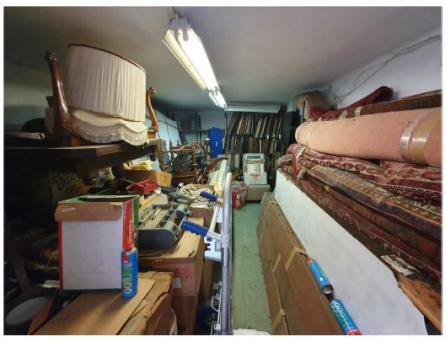






זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ranberko@017.net.il








זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ranberko@017.net.il

פרק 11 - חתימות

11.1 החברה

מ.ו. השקעות בע"מ _____

11.2 הדירקטורים

ד"ר משה וינברג _____

נילי וינברג _____

ד"ר גיא וינברג _____