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

___ ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') רשומות על שם, עומדות לפירעון ב___ ביום ___, נושאות ריבית שנתית קבועה כפוף להתאמות במקרה של אי-עמידה באמות מידה פיננסיות על-פי השטר חוב בשיעור שיקבע במכרז, צמודות למדד המחירים לצרכן (קרן וריבית), כפי שיקבע במכרז ואשר בכל מקרה לא יעלה על ___% או שיעור אחר שייקבע בהודעה המשלימה. ("**אגרות החוב (סדרה א')**" או "**ניירות הערך המוצעים**" או "**כתבי התחייבות נדחים**"). הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים בגובה שיעור הריבית השנתית חלקי שניים שישולמו בימים ___ של כל אחת מהשנים ___ עד ___, וביום ___ של כל אחת מהשנים ___ עד ___ באופן שהתשלום האחרון ישולם ביום ___.

לתיאור ניירות הערך המוצעים, פרטי ההצעה ואופן הצעת ניירות הערך המוצעים – ראה פרק 2 לתשקיף.

אגרות החוב (סדרה א') מוצעות לציבור, בדרך של הצעה אחידה, ב-___ יחידות, הכוללות כל אחת ___ ש"ח ערך נקוב, כאשר הרכב כל יחידה ומחירה הינם כדלקמן:

___ ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') המוצעות ב-100% מערכן הנקוב ובמחיר כולל של	___ ש"ח
סה"כ מחיר ליחידה	**___ ש"ח**

אגרות החוב (סדרה א') מוצעות לציבור בדרך של הצעה אחידה, כאמור בפרק ב' לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007. לאחר פרסומו של תשקיף זה, תפרסם החברה הודעה משלימה אשר במסגרתה יושלמו הפרטים החסרים בתשקיף זה ו/או יעודכנו הפרטים הניתנים לעדכון בתשקיף זה, בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("**חוק ניירות ערך**") ולתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007 ("**תקנות הודעה משלימה**") לרבות פרטים אודות התקשרות מוקדמת של החברה עם משקיעים מסווגים ואודות שינויים, ככל שיהיו, בכמות ובתנאי ניירות הערך המוצעים, אשר לא יעלו על השיעורים המותרים בתקנות הודעה משלימה ("**הודעה משלימה**"). עם פרסומה, תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מתשקיף זה. לפרטים נוספים אודות ההודעה המשלימה, ראה סעיף 2.11 לתשקיף.

אגרות החוב (סדרה א') מוצעות לציבור בדרך של מכרז על שיעור הריבית ("**המכרז**"). שיעור הריבית אשר ייקבע במכרז לא יעלה על שיעור של ___% או שיעור אחר שייקבע בהודעה המשלימה ("**שיעור הריבית המירבי**"). המכרז כאמור לציבור ייערך ביום ובשעה כפי שייקבע בהודעה המשלימה. החברה תציין בהודעה המשלימה אם היא תוכל לבצע הקצאה נוספת של יחידות למשקיעים מסווגים ו/או הקצאה נוספת של יחידות לכלל המזמינים.

הצעה זו הינה הצעה ראשונה לציבור של ניירות הערך של החברה. עם השלמת ההצעה כאמור (ככל שתושלם), יירשמו אגרות החוב של החברה למסחר בבורסה והחברה תהפוך לתאגיד מדווח (כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**").

אגרות החוב (סדרה א') המוצעות, אינן המירות למניות החברה. לפרטים בדבר אפשרות לפדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א'), ראה סעיף ___ לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה א') המובא כנספח א' לפרק 2 לתשקיף ("**שטר הנאמנות**").[1]

הרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("**הבורסה**") של אגרות החוב (סדרה א') המוצעות על-פי תשקיף זה, מותנה בקיום פיזור מזערי של החזקות ציבור ובקיום שווי החזקות ציבור מינימאלי באגרות החוב (סדרה א'), אשר לא יפחתו מהקבוע בתקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כמפורט בסעיף 2.4.4 לתשקיף, תהפוך החברה לתאגיד מדווח (כהגדרת מונח זה בחוק החברות). היה ותבוטל ההנפקה מסיבה כלשהי, ניירות הערך המוצעים לא יוקצו ולא יירשמו למסחר.

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, וככל שהתמורה לא תפרע את מלוא סכום הלוואת הבעלים, יהא החלק בהלוואה שהעמידו בעלי השליטה ולא יפרע כאמור, נחות להתחייבות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

נכון למועד התשקיף השליטה בחברה הינה כמתואר בסעיף 3.4 לתשקיף.

---

[1] יצורף בטיוטות הבאות.

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.

הנאמן לאגרות החוב (סדרה א'): משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, מרחוב דרך מנחם בגין 48, תל אביב-יפו (טלפון: 03-6374354. איש הקשר: ___; דואר אלקטרוני: ___) ("**הנאמן**").

אגרות החוב (סדרה א') מובטחות בשעבודים כמפורט בנספח ___ לשטר הנאמנות ("**נספח** ___") (להלן יחד: "**הבטוחות**").

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 לפירעון הלוואות מגורמים פיננסיים והסרת השעבוד הרובץ על הנכסים וכ-___ מתמורת ההנפקה ישמש את החברה למימון פעילותה השוטפת. 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___ 2023

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. לפרטים אודות החברה ועסקיה, ראה פרק 6 לתשקיף.

הצעת אגרות החוב (סדרה א') על-פי תשקיף זה מהווה הצעה לראשונה של ניירות ערך של החברה לציבור.

מניות החברה לא תוצענה לציבור ולא תירשמנה למסחר בבורסה, והחברה תיוותר חברה פרטית גם לאחר השלמת הצעת אגרות החוב (סדרה א') על-פי תשקיף זה. יחד עם זאת, יחולו על החברה הוראות חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("**חוק ניירות ערך**"), החלות על חברות שניירות הערך שלהן הוצאו לציבור והחברה תדווח על-פי דרישות חוק זה והתקנות שהותקנו מכוחו, כל עוד ניירות ערך שלה מוחזקים בידי הציבור.

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 אגרות החוב (סדרה א') המוצעים 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.

1.2.2 הבורסה נתנה את אישורה העקרוני לתשקיף להשלמה, לפיו תנאי אגרות החוב (סדרה א') המוצעות לציבור מכוח תשקיף להשלמה זה (כהגדרתם בכריכת התשקיף) 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 ותקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), תשס"ז-2007 ("**תקנות הודעה משלימה**")

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.

1.2.3 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.

1.2.4 הרישום למסחר בבורסה של ניירות הערך המבוקשים לרישום מותנה בקיום פיזור מזערי של החזקות הציבור, עמידה בהון עצמי מינימאלי ובקיום שווי ושיעור החזקות ציבור מינימלי כנדרש בפרק 2 לתשקיף.

1.2.5 <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.

אישור לרישום למסחר של מניות רגילות של החברה, מניות בכורה, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה וכתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ככל שיונפקו בעתיד על-פי דוחות הצעת מדף, כפופים לעמידה בדרישות תקנון הבורסה וההנחיות על-פיו לעניין רישום למסחר של חברה חדשה ולעניין נוהל הגשת בקשה לרישום, דמי בדיקה ודמי רישום של חברה חדשה, וכן כפוף לעמידה בדרישות תקנון הבורסה וההנחיות על-פיו.

מתן האישור העקרוני של הבורסה לתשקיף מדף זה כאמור אינו מהווה אישור לרישום למסחר בבורסה של ניירות הערך הכלולים בתשקיף המדף ורישומם למסחר יהא 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.

1.2.6 **<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 2022, 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 <u>הון המניות של החברה טרם הרישום למסחר</u>:

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] נכון למועד התשקיף, לחברה אין ניירות ערך המירים.

1.3.2 מרכיבי ההון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח):

הון המניות	(*)
פרמיה על מניות	15,756
קרן הון	-
עודפים	43,181
סך הכול הון מיוחס לבעלי המניות של החברה	58,937
סך הכול הון	58,937

(*) סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

לפרטים נוספים ראה הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, המובאים בפרק 9 לתשקיף.

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

ראה מדיניות התגמול של החברה המצורפת לפרק 8 לתשקיף.

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 ניירות הערך המוצעים (כהגדרתם בסעיף 2.1 לתשקיף) והמועד שבו תחל התקופה להגשת הזמנות על-פי תשקיף זה (ככל שרלוונטי). ההודעה המשלימה תפורסם לפני מועד עריכת המכרז הציבורי (ככל שייערך) וזאת לא יאוחר מיום ___. 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. עם פרסומה, תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מתשקיף זה. לפרטים נוספים אודות ההודעה המשלימה, ראה סעיף 2.11 לתשקיף.

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 לציבור ותנאיהם**

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

2.1.1 ___ ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') של החברה ("**אגרות החוב (סדרה א')**" או "**אגרות החוב**"), המוצעות לציבור בתמורה לערכן הנקוב, כשהן צמודות למדד המחירים לצרכן (קרן וריבית), ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור שייקבע במכרז. שיעור הריבית על-פיו תוצענה אגרות החוב (סדרה א') לא יעלה על ___% לשנה ("**שיעור הריבית המירבי**").

על אף האמור בסעיף זה לעיל, החברה מודיעה בזאת, כי אם וככל שבמסגרת הנפקת ניירות הערך המבוצעת על-פי התשקיף וההודעה המשלימה, סך הביקושים יעלה על ___ יחידות ("**הכמות המונפקת לציבור**") (ההפרש האמור ייקרא להלן: "**הסכום העודף**"), אזי תחולנה ההוראות שלהלן: (א) החברה תודיע במסגרת הדיווח על תוצאות ההנפקה על גובה הסכום העודף ועל סכום ההנפקה אשר בכוונת החברה להנפיק במסגרת ההנפקה על-פי התשקיף וההודעה המשלימה; (ב) הנפקת היחידות לציבור בגובה הסכום העודף (בלבד) לא תבוצע ולא יגבו כספים מהמזמינים בגין הסכום העודף (בלבד); (ג) ההקצאה למזמינים אשר נענו במסגרת המכרז לציבור בהתאם להוראות סעיף 2.7 להלן, תבוצע לפי היחס (פרו-רטה) שבין הכמות המונפקת לציבור לבין הנמוך מבין: (1) הכמות המוצעת על-פי התשקיף וההודעה המשלימה, או (2) כמות הביקושים שהגיעה במכרז; לשם הדוגמה, אם במסגרת המכרז לציבור התקבלו ביקושים המשקפים ___ יחידות, אזי לאור החלטת החברה לגייס כמות כוללת של ___ יחידות, יוקצו לכל מזמין אשר בקשתו שהייתה נענית על-פי תוצאות המכרז שנערך על-פי הוראות סעיף 2.7 להלן, ___% מהיקף ההקצאה על-פי תוצאות המכרז (___/___).

2.1.2 אגרות החוב (סדרה א') תעמודנה לפירעון ב___, ב___, אלא אם כן עשתה החברה, קודם לכן, שימוש בזכותה לפדות את אגרות החוב (סדרה א') בפדיון מוקדם כמפורט בסעיף 2.15.1 להלן.

2.1.3 בכפוף לאמור בסעיף 2.1.1.4 להלן ביחס לריבית בגין תקופת הריבית הראשונה, הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') תשולם ב-___ תשלומים בגובה שיעור

הריבית השנתית חלקי 2 ("**שיעור הריבית החצי שנתית**") שישולמו בימים ____ של כל אחת מהשנים ____ עד ____, וביום ____ של כל אחת מהשנים ____ עד ____ באופן שהתשלום האחרון ישולם ביום ____, וזאת בעד התקופה המתחילה במועד תשלום הריבית הקודם ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הריבית הנוכחי ("**תקופת ריבית**") למעט לגבי התשלום הראשון אשר ישולם בגין התקופה המפורטת בסעיף 2.1.4 להלן. התשלום הראשון יהיה ביום ____, והתשלום האחרון יהיה ביום ____.

2.1.4 תשלום הריבית הראשון ישולם כאמור ביום ____ בגין התקופה המתחילה ביום <u>המסחר</u> הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה א') והמסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הראשון של הריבית (קרי, תקופה המסתיימת ביום ____) ("**תקופת הריבית הראשונה**"), מחושבת על בסיס של 365 ימים בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו.

2.1.5 שיעור הריבית השנתית, שיעור הריבית החצי שנתית ושיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה יפורטו בדוח המיידי שתפרסם החברה בדבר תוצאות המכרז על שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב.

2.2 **אופן ההצעה לציבור**

2.2.1. אגרות החוב (סדרה א') מוצעות לציבור בדרך של הצעה אחידה, כאמור בפרק ב' לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 ("**תקנות אופן הצעה לציבור**"). לאחר פרסומו של תשקיף זה, תפרסם החברה הודעה משלימה אשר במסגרתה יושלמו הפרטים החסרים בתשקיף זה ו/או יעודכנו הפרטים הניתנים לעדכון בתשקיף זה, בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך ולתקנות הודעה משלימה, לרבות פרטים אודות התקשרות מוקדמת של החברה עם משקיעים מסווגים ואודות שינויים, ככל שיהיו, בכמות ו/או בשיעור הריבית המרבי לאגרות החוב (סדרה א') המוצעות מכוח תשקיף זה ("**ההודעה המשלימה**"). עם פרסומה, תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מתשקיף זה. לפרטים נוספים ראה סעיף 2.11 לתשקיף.

2.2.2. ____ ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') ("**הכמות המוצעת**") מוצעות לציבור, בהצעה אחידה, בתמורה לערכן הנקוב, ב-____ יחידות ("**היחידות**"), בדרך של מכרז על שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב. המכרז ייערך ביום ובשעה כפי שייקבע בהודעה המשלימה ("**המכרז**"), כאשר שיעור הריבית אשר ייקבע במכרז לא יעלה על שיעור הריבית המירבי והרכב כל יחידה ומחירה הינם כדלקמן:

<u>____ ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') המוצעות ב-100% מערכן הנקוב ובמחיר כולל של</u> <u>____ ש"ח</u>

סה"כ מחיר ליחידה ____ ש"ח

2.3 **רישום למסחר בבורסה**

2.3.1 הבורסה העניקה לחברה את אישורה העקרוני לתשקיף להשלמה זה, לפיו אגרות החוב (סדרה א') המוצעות מכוח תשקיף להשלמה זה, עומדות בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה ובהנחיות על-פיו.

2.3.2 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 אגרות החוב (סדרה א') לאחר מועד המכרז.

2.3.3 ההצעה על-פי תשקיף זה אינה מותנית בגיוס סכום מינימלי, ומותנית בעמידה בדרישות הבורסה לרישום למסחר כמפורט בסעיף 5.3 לתשקיף וסעיף 2.3.4.2 לתשקיף, בהתאמה.

2.3.4 רישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה א') בבורסה מותנה בקיום דרישות תקנון והנחיות הבורסה כמפורט להלן:

2.3.4.1 הפיזור המזערי של אחזקות הציבור הינו 35 מחזיקים לפחות, כשכל אחד מחזיק בשווי החזקות מזערי של 200,000 ש"ח לפחות (כשלעניין זה "מחזיק" ייחשב - מחזיק אחד

ששווי החזקותיו עולה על שווי ההחזקה המזערי למחזיק כאמור או מחזיק ביחד עם אחרים ששווי החזקותיהם במשותף עולה על שווי ההחזקה המזערי למחזיק כאמור).

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

2.3.4.3 החברה נדרשת לעמוד בכך שההון העצמי לאחר הרישום למסחר (כהגדרתו בתקנון והנחיות הבורסה) של החברה לא יפחת מ-___ מיליון ש"ח. החברה מתחייבת שלא תחלק דיבידנד באופן שחלוקת הדיבידנד תגרום לכך שההון העצמי שלה יפחת מסך של ___ מיליון ש"ח כל עוד אגרות החוב (סדרה א') של החברה רשומות למסחר.

2.3.5 **החברה רואה בקבלת תמורת ההנפקה אצל רכז ההנפקה ו/או בחשבון הנאמן,[1] כקבלת התמורה בחברה ועל סמך זאת תפנה החברה לבורסה לרישום אגרות החוב (סדרה א') למסחר בבורסה.**

2.3.6 אם יתברר כי לא התקיימו דרישות הבורסה כמפורט בסעיף 2.3.3 לעיל, אזי תתבטל הנפקת אגרות החוב (סדרה א'), הן לא תירשמנה למסחר בבורסה, הכספים שהתקבלו בידי רכז ההנפקה יושבו למזמינים, בצירוף הפירות שנצברו, אם וככל שנצברו, בניכוי מס כדין (אם יחול), ניירות הערך לא יוקצו למזמינים והחברה תודיע על כך בדיווח מיידי ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז.

2.4 **התקופה להגשת הזמנות לרכישת יחידות**

לאחר קבלת ההתחייבויות המוקדמות לרכישת ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה מהמשקיעים המסווגים (ככל שיתקבלו), תפרסם החברה הודעה משלימה בה יפורסם המועד להגשת הזמנות מטעם הציבור, לרכישת ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה. בכל מקרה לא יחול המועד להגשת הזמנות מטעם הציבור לרכישת ניירות הערך המוצעים, בטרם חלפו חמישה (5) ימי עסקים מתאריך פרסום התשקיף להשלמה, או בהתאם למועד אחר שייקבע לפי תקנות ניירות ערך (תקופה להגשת הזמנות לניירות ערך המוצעים בתשקיף), התשס"ו-2005 והנחיות רשות ניירות ערך. התקופה להגשת הזמנות, לרכישת ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה תסתיים בשעה שתקבע לכך בהודעה המשלימה, לא לפני תום שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות ממועד פרסום ההודעה המשלימה ולא יאוחר מ-45 ימים מיום פרסומה (**"יום המכרז"**, **"תחילת התקופה להגשת הזמנות"** ו-**"מועד סגירת רשימת החתימות"**, לפי העניין).

לעניין **"יום המכרז"** או **"תחילת התקופה להגשת הזמנות"** - ככל שבהודעה המשלימה ישונו פרטים בשיעורים העולים על השיעורים הקבועים בתקנה 1א(1) עד (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, ותסתיים לא לפני תום שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות ממועד פרסום ההודעה המשלימה.

2.5 **הגשת בקשות**

2.5.1 את הבקשות לרכישת היחידות המוצעות במסגרת המכרז יש להגיש באמצעות שידור הבקשות ל___ מרחוב ___ (**"רכז ההנפקה"**), באופן דיגיטלי, באמצעות כספת וירטואלית. בקשות שתוגשנה ישירות לרכז ההנפקה תשמרנה בכספת הווירטואלית. בנוסף, כגיבוי, ניתן להעביר את הבקשות לרכז ההנפקה במישרין או באמצעות סניפי בנקים או חברים אחרים בבורסה (**"המורשים לקבלת בקשות"**), על גבי טפסים הנהוגים למטרה זו, אשר ניתן להשיגם אצל המורשים לקבלת בקשות לא יאוחר מהמועד שייקבע לכך בהודעה המשלימה.

2.5.2 כל בקשה לרכישת יחידות במכרז שהוגשה למורשה לקבלת בקשות ביום המכרז תיחשב כמוגשת באותו יום אם תתקבל על-ידי המורשה לקבלת בקשות עד לשעה שתיקבע לכך בהודעה המשלימה, ובתנאי שתועבר על-ידי המורשה לקבלת הבקשות לידי רכז ההנפקה ותתקבל על-ידי רכז ההנפקה עד למועד שייקבע לכך בהודעה המשלימה (**"המועד האחרון להגשה לרכז"**). בקשה שתתקבל אצל

[1] תמורת ההנפקה תועבר לחשבון החברה רק לאחר השלמת סדר הפעולות הנדרש מול הגורמים המממנים, כמפורט בסעיף 6.9.2 לתשקיף.

המורשים לקבלת בקשות לאחר המועד שיקבע לכך בהודעה המשלימה, או שתתקבל אצל רכז ההנפקה לאחר המועד האחרון להגשה לרכז באותו יום, לא תיענה על-ידי החברה.

2.5.3 הבקשות תועברנה לרכז ההנפקה על-ידי המורשים לקבלת בקשות ביום המכרז עד לשעה שתיקבע לכך בהודעה המשלימה, באמצעות שידור הבקשה לרכז ההנפקה באופן דיגיטאלי, באמצעות כספת וירטואלית. בנוסף, כגיבוי, ניתן להעביר את הבקשות במעטפות סגורות אשר תשארנה סגורות עד לחלוף המועד האחרון להגשה לרכז, ותוכנסנה על-ידי רכז ההנפקה לתיבה סגורה ונעולה ביחד עם הבקשות אשר הוגשו ישירות לרכז ההנפקה, וזאת עד לשעה האמורה.

2.5.4 הבקשות לרכישת היחידות במכרז הינן בלתי חוזרות. כל בקשה תחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצד המבקש לקבל את ניירות הערך שיוקצו לו כתוצאה מהענות מלאה או חלקית לבקשתו ולשלם באמצעות רכז ההנפקה את המחיר המלא, על-פי תנאי תשקיף זה וההודעה המשלימה, של ניירות הערך שיוקצו לו עקב היענות כאמור על-פי תנאי תשקיף זה וההודעה המשלימה לבקשתו.

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

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

2.5.7 כל מבקש יהיה רשאי להגיש עד שלוש (3) בקשות בשיעורי ריבית שונים (אשר לא יעלו על שיעור הריבית המירבי) ובלבד שמדרגות הריבית המוצעות על-ידו יהיו נקובות במרווחים של 0.01%, דהיינו, ניתן יהיה להגיש הצעות בשיעור הריבית המירבי ובשיעורי ריבית נמוכים ממנו במרווחים של 0.01%. בקשה לרכישת יחידה שלא תנקוב במרווחים כאמור לעיל, תעוגל למדרגת הריבית הקרובה ביותר כלפי מעלה.

2.5.8 "**מבקש**" או "**מזמין**" לעניין זה - לרבות בן משפחה הגר עימו וכן משקיע מסווג <u>המזמין</u> יחידות על-פי סעיף 2.9 להלן.

2.6 **הליכי המכרז, פרסום תוצאותיו ותשלום התמורה**

2.6.1 ביום המכרז, לאחר המועד האחרון להגשה לרכז (כפי שיקבע בהודעה המשלימה), תיפתח התיבה וייפתחו המעטפות וכן תוצגנה הבקשות שבכספת הווירטואלית, וזאת בנוכחות נציג החברה, נציג רכז ההנפקה ורואה חשבון, אשר יפקח על קיום נאות של הליכי המכרז וכן יסוכמו ויעובדו תוצאות המכרז, כמפורט להלן.

2.6.2 ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, עד השעה 10:00 בבוקר, ימסור רכז ההנפקה למבקשים, אשר הזמנותיהם נענו במלואן או בחלקן, באמצעות המורשים לקבלת בקשות אשר באמצעותם הוגשו הבקשות, הודעה על מידת ההיענות לבקשתם. ההודעה תכלול את שיעור הריבית שנקבע במכרז, את כמות היחידות שיוקצו למבקש ואת התמורה שעליו לשלם עבורן. עם קבלת ההודעה באותו יום, עד השעה 12:30 בצהריים, יעבירו המבקשים, אשר בקשותיהם ליחידות נענו, כולן או חלקן, לרכז ההנפקה, באמצעות המורשים לקבלת בקשות, את מלוא התמורה המגיעה מהם עבור היחידות שבקשות לגביהן נענו.

2.6.3 ביום <u>המסחר</u> הראשון שלאחר יום המכרז, תודיע החברה בדוח מיידי לרשות ניירות ערך ולבורסה את תוצאות המכרז, את שיעור הריבית השנתית שתקבע במכרז, את שיעור הריבית החצי שנתית ואת שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה.

2.7 **קביעת שיעור הריבית והקצאת היחידות**

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

2.7.1.1. היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות שתתקבלנה (לרבות היחידות שבקשות לרכישתן התקבלו מהמשקיעים המסווגים כאמור בסעיף 2.9 להלן) יפחת מהמספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור – תיעננה כל הבקשות במלואן. במקרה כזה, שיעור הריבית האחיד יהיה שיעור הריבית המירבי. יתרת היחידות שלא תתקבלנה בקשות בגינן לא תונפקנה.

2.7.1.2. היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות שתתקבלנה (לרבות היחידות שבקשות לרכישתן התקבלו מהמשקיעים המסווגים כאמור בסעיף 2.9 להלן) יהיה שווה או יעלה על המספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור – תונפקנה כל היחידות המוצעות לציבור כדלקמן:

(א) בקשות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד – תענינה במלואן.

(ב) בקשות הנוקבות בשיעור ריבית גבוה משיעור הריבית האחיד – לא תענינה.

(ג) בקשות (לא כולל בקשות שהוגשו על-ידי משקיעים מסווגים, כאמור בסעיף 2.9 להלן) הנוקבות בשיעור ריבית השווה לשיעור הריבית האחיד, תענינה באופן יחסי כך שכל מזמין יקבל מתוך סך היחידות המוצעות, שיוותר לחלוקה לאחר היענות לבקשות הנוקבות בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית האחיד (ולאחר ההקצאה למשקיעים המסווגים אשר הזמינו בשיעור הריבית האחיד, בהתאם לאמור בסעיף 2.9 להלן), חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות שביקש בשיעור הריבית האחיד, לבין סך כל היחידות הכלולות בבקשות בהן ננקב שיעור הריבית האחיד (בניכוי חלקם של המשקיעים המסווגים, כאמור בסעיף 2.9 להלן).

2.7.1.3. אם בעקבות ההקצאה כאמור בסעיף 2.7.1.2 לעיל, לא יושג פיזור מזערי באגרות החוב (סדרה א) כאמור בסעיף 2.3.3 לעיל, אזי תבוטל עדיפות ההקצאה למשקיעים המסווגים האמורה בסעיף 2.9 להלן, וכל הבקשות במכרז, כולל הזמנות המשקיעים המסווגים, תענינה כדלקמן:

(א) בקשות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד – תענינה במלואן.

(ב) בקשות ששיעור הריבית הנקוב בהן גבוה משיעור הריבית האחיד – לא תענינה.

(ג) בקשות (כולל בקשות שהוגשו על-ידי משקיעים מסווגים בהתאם להתחייבויות המוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 2.9 להלן) הנוקבות בשיעור ריבית השווה לשיעור הריבית האחיד, תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש יקבל מתוך סך כל היחידות המוצעות, שיוותרו לחלוקה לאחר היענות לבקשות הנוקבות בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית האחיד, חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות שביקש בשיעור הריבית האחיד, לבין סך כל היחידות שכלולות בבקשות בהן ננקב שיעור הריבית האחיד (כולל יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות מוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 2.9 להלן).

2.7.1.4. אם בעקבות ההקצאה כאמור בסעיף 2.7.1.3 לעיל, לא יושג פיזור מזערי באגרות החוב (סדרה א') כאמור בסעיף 2.3.3 לעיל, אזי תבוצע ההקצאה כדלקמן:

(א) בקשות ששיעור הריבית הנקוב בהן גבוה משיעור הריבית האחיד – לא תענינה.

(ב) בקשות (לרבות בקשות שהוגשו על-ידי משקיעים מסווגים בהתאם להתחייבויות המוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 2.9 להלן) הנוקבות בשיעור ריבית השווה ו/או נמוך משיעור הריבית האחיד, תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש יקבל מספר יחידות כזה שהיחס בין מספר זה לבין סך כל היחידות המוצעות לציבור יהיה שווה ליחס שבין מספר היחידות שביקש בשיעור הריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית נמוך ממנו לבין סך כל היחידות הכלולות בבקשות בהן ננקב שיעור הריבית האחיד ו/או שיעור ריבית הנמוך ממנו (כולל יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות מוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 2.9 להלן).

2.7.1.5. אם גם בעקבות הקצאת יחידות כאמור בסעיף 2.7.1.4 לעיל לא יתקיים פיזור מזערי באגרות החוב (סדרה א') כאמור בסעיף 2.3.3 לעיל, אזי תבוצע ההקצאה מחדש לצורך קביעת שיעור ריבית אחיד חדש אשר לא יעלה על שיעור הריבית המירבי ואשר יהיה השיעור הנמוך ביותר שבו ניתן יהיה להקצות את ניירות הערך הכלולים ביחידות באופן שיתקיימו דרישות הפיזור המזערי כאמור בסעיף 2.3.3 לעיל, ובלבד שלמבקש לא יוקצו יחידות במספר גבוה מזה שהזמין או בשיעור ריבית נמוך יותר מזה שנקב בבקשתו ("**שיעור הריבית האחיד החדש**").

נקבע שיעור הריבית האחיד החדש כאמור בסעיף זה, תיעשה ההקצאה כאמור בסעיף 2.7.1.4 לעיל ובמקום "שיעור הריבית האחיד" ייראו כאילו נאמר "שיעור הריבית האחיד החדש".

2.7.1.6. אם לא ניתן יהיה להשיג פיזור מזערי גם באופן ההקצאה המתואר בסעיף 2.7.1.5 לעיל, תבוטל ההנפקה של אגרות החוב (סדרה א'), לא יוקצו אגרות החוב (סדרה א') ולא יגבו כספים מהמבקשים בגינה.

2.7.1.7. אם כתוצאה מהקצאת אגרות החוב (סדרה א') כאמור לעיל יווצרו שברים, הם יעוגלו, ככל הניתן, ליחידה השלמה הקרובה ביותר. עודפים של יחידות שיוותרו כתוצאה מהעיגול כאמור, יירכשו על-ידי רכז ההנפקה.

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

2.8 **החשבון המיוחד**

2.8.1 סמוך לפני יום המכרז יפתח רכז ההנפקה בתאגיד בנקאי חשבון נאמנות מיוחד נושא פירות ע"ש החברה ("**החשבון המיוחד**"). חשבון זה ינוהל באופן בלעדי על-ידי רכז ההנפקה בשם החברה ועבורה ובהתאם להוראות חוק ניירות ערך. כל הכספים שיתקבלו בגין הבקשות לרכישת היחידות הכלולות בבקשות שנענו, יועברו לחשבון המיוחד.

2.8.2 כאמור בסעיף 2.6.2 לעיל, ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, יפקידו המורשים לקבלת בקשות אשר באמצעותם הגישו המבקשים את בקשותיהם, עד השעה 12:30 בצהריים, בחשבון המיוחד, את מלוא התמורה המגיעה עבור היחידות אשר לגביהן נענתה ההצעה כאמור בסעיף 2.7 לעיל. כספים שיצטברו בחשבון המיוחד יושקעו על-ידי רכז ההנפקה בפיקדונות נזילים שאינם צמודים, נושאי ריבית על בסיס יומי, ככל שיתאפשר כן.

2.8.3 כפוף להוראות סעיפים 6.1.3 ו-6.9.2 לתשקיף, רכז ההנפקה יעביר לחברה, לא יאוחר מהשעה 12:00 ביום המסחר השני שלאחר יום המכרז, את יתרת הכספים שיוותרו בחשבון המיוחד בצירוף הפירות אשר נצברו בגינם, וזאת כנגד קבלת תעודות בגין אגרות החוב (סדרה א') המוצעות וזיכוי חבר הבורסה על-פי הוראות רכז ההנפקה.

2.9 משקיעים מסווגים

2.9.1 למועד התשקיף ובמהלך התקופה שעד פרסום ההודעה המשלימה, בכוונת החברה להתקשר בהתקשרות מוקדמת, ביחס לחלק מיחידות אגרות החוב (סדרה א') שתוצענה לציבור על-פי ההודעה המשלימה, עם משקיעים מסווגים[2] לפיה תקבל החברה התחייבות מהמשקיעים המסווגים להגשת הזמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה א'), בכמויות ובשיעורי ריבית כפי שיפורטו בהודעה המשלימה.

2.9.2 בסעיף זה:

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

"**הכמות שנותרת לחלוקה**" – כמות ניירות הערך שהוצעה במכרז, לאחר שנוכתה ממנה כמות ניירות הערך שהוגשו לגביהם הזמנות בשיעורי ריבית הנמוכים משיעור הריבית האחיד שייקבע. סך כל ההזמנות של המשקיעים המסווגים לא יעלה על השיעור הקבוע בתקנות אופן הצעה לציבור.

על-פי תקנות אופן הצעה לציבור, במקרה של חתימת יתר תהא ההקצאה למשקיעים מסווגים כדלקמן: (1) הייתה חתימת היתר עד פי 5 מכמות היחידות שהוצעה, תוקצה לכל משקיע מסווג 100% מהכמות שהתחייב לרכוש; (2) הייתה חתימת היתר יותר מפי 5 מכמות היחידות שהוצעה, תוקצה לכל משקיע מסווג 50% מהכמות שהתחייב לרכוש; (3) במקרה שכמות ניירות הערך שנותרה לחלוקה אינה מספיקה להקצאה כאמור לעיל אזי הכמות שתוקצה למשקיע המסווג תהיה לפי חלקה היחסי של כל התחייבות מוקדמת מתוך סך ההתחייבויות המוקדמות שהוגשו באותו שיעור ריבית.

2.9.3 הזמנות המשקיעים המסווגים תוגשנה במסגרת המכרז ותיחשבנה כהזמנות שהוגשו על-ידי הציבור לצורך קביעת שיעור הריבית, וזאת בכפוף לאמור בסעיף 2.9.2 לעיל באשר לחלוקת היחידות, במקרה של חתימת יתר. במקרה ולא תהיה חתימת יתר, הזמנות המסווגים יחשבו כהזמנות הציבור לעניין הקצאת היחידות. ההקצאה למשקיעים המסווגים תעשה בשיעור ריבית זהה לשיעור הריבית האחיד שייקבע במכרז.

2.9.4 קבלת התחייבויות מוקדמות מהמשקיעים המסווגים וההיענות להם על-פי סעיף 2.9.2 לתשקיף עובר לפרסום ההודעה המשלימה, יעשו על-פי העקרונות הקבועים בתקנות אופן ההצעה לציבור.

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

2.9.6 משקיע מסווג יהא רשאי, ביום המכרז, להוריד את שיעור הריבית לעומת שיעור הריבית בו נקב בהתחייבות המוקדמת האמורה לעיל (במדרגות של 0.01%), על-ידי מסירת הודעה בכתב לרכז ההנפקה, אשר תתקבל בידי רכז ההנפקה עד למועד סגירת רשימת החתימות שיפורט בהודעה המשלימה.

---

[2] "משקיע מסווג" – הינו מי שהתחייב מראש לרכוש מההצעה לציבור יחידות בשווי כספי של 800 אלפי ש"ח לפחות ובלבד שהוא נמנה עם אחד מאלה: (1) מנהל תיקים כמשמעותו בסעיף 8(ב) לחוק הסדרת העיסוק בייעוץ השקעות, בשיווק השקעות ובניהול תיקי השקעות, תשנ"ה-1995, הרוכש לפי שיקול דעתו לחשבונו של לקוח; (2) תאגיד הנמצא בבעלות מלאה של משקיע מסווג, אחד או יותר, הרוכש לעצמו או למשקיע מסווג אחר; (3) משקיע המנוי בסעיף 15א(ב)(2) לחוק ניירות ערך; (4) משקיע המנוי בפרטים (1) עד (9) או (11) בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, הרוכש לעצמו.

2.10 **הקצאת ניירות ערך, מכתבי הקצאה ותעודות ניירות ערך**

במועד ההקצאה ובתנאי שהתקיימו דרישות הרישום למסחר כאמור בסעיף 2.3.3 לעיל וכנגד העברת תמורת ההנפקה לחברה, תקצה החברה למבקשים, באמצעות ___ ("**החברה לרישומים**") את ניירות הערך הכלולים ביחידות שהבקשות לרכישתן נענו, במלואן או בחלקן, ואשר תמורתן שולמה במלואה, על-ידי משלוח תעודות בגין אגרות החוב (סדרה א') למבקשים (באמצעות החברה לרישומים). תעודות אגרות החוב תהיינה ניתנות לפיצול או להעברה או לוויתור לטובת אחרים בכפוף למילוי כתב העברה או פיצול או ויתור, לפי העניין ומסירתו בצירוף התעודות, לחברה, ובכפוף לתשלום על-ידי המבקש של כל מס או היטל או הוצאה הכרוכים בכך.

2.11 **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 פרטים אודות התקשרות מוקדמת של החברה עם משקיעים מסווגים, שינויים (ככל שיהיו), בכמות ו/או במחיר של ניירות הערך המוצעים, וכן פרטים נוספים, ובכללם:

2.11.1 יום המכרז והתקופה להגשת הזמנות;

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

2.11.3 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;

2.11.4 שינוי בכמות אגרות החוב (סדרה א') ו/או בשיעור הריבית המרבי 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 ושיעור הריבית המרבי העדכניים יפורטו בהודעה המשלימה;

2.11.5 שינוי העולה על השינוי האמור בסעיף 2.11.1 לעיל יתאפשר ובלבד שלא ישונה אף אחד מבין שיעור הריבית המירבי או הכמות של ניירות הערך המוצעים ביותר מ-50% מן הכמות ומן שיעור הריבית המרבי 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;

2.11.6 סך ההתחייבויות המוקדמות שניתנו לחברה על-ידי משקיעים מסווגים בקשר עם אגרות החוב (סדרה א') המוצעות מכוח התשקיף וההודעה המשלימה, לרבות שמותיהם, וכן שיעור הריבית וכמות יחידות אגרות החוב (סדרה א') אשר ביחס אליהם התחייב כל אחד מהמשקיעים המסווגים כאמור;

2.11.7 פירוט ההוצאות בשל הצעת ניירות הערך המוצעים והנפקתם, לרבות עמלות עבור התחייבות מוקדמת, ריכוז והפצה;

2.11.8 תמורת ההנפקה וייעודה;

2.11.9 כמות אגרות החוב (סדרה א') שתוצענה בהקצאות נוספות למשקיעים מסווגים ו/או לכלל המזמינים ואופן ההקצאה אם וככל שתהיינה;

2.11.10 כל פרט, אשר תיקונו מתחייב, כתוצאה מהשינוי בתנאי אגרות החוב (סדרה א') המוצעות כאמור לעיל, ככל שיהא, לרבות הוצאות, תמורת ניירות הערך וייעודה;

2.11.11 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. ככל שבהודעה המשלימה ישונו פרטים בשיעורים העולים על השיעורים הקבועים בסעיף זה לעיל, תתחיל התקופה להגשת הזמנות לא לפני חלוף שני ימי מסחר 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.

2.12 **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:

2.12.1 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.

2.12.2 להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד שלישי הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 2.12.1 לעיל.

2.12.3 להימנע מלהתקשר בקשר לניירות הערך המוצעים מכוח התשקיף עם צד שלישי כלשהו שלפי מיטב ידיעתם ובדיקתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 2.12.1 לעיל.

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

2.13 **הימנעות מדילול הון**

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

2.14 **יתר תנאי ניירות הערך המוצעים**

2.14.1 **פדיון מוקדם ביוזמת החברה**. החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם ובמקרה כאמור יחולו ההוראות הבאות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי:

2.7.1.8. החברה תהא רשאית להעמיד את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם חלקי או מלא בכל עת לפי שיקול דעתה הבלעדי, ובלבד שחלפו 60 ימים ממועד רישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה א').

2.7.1.9. ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מ-___ מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, חברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-___ מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה. לפרטים נוספים אודות פדיון מוקדם ביוזמת החברה, ראה סעיף 8 לשטר החוב המצורף כנספח א' לפרק זה.

2.7.2. התשלומים על חשבון הריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') ישולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ששמותיהם יהיו רשומים בפנקס אגרות החוב (סדרה א') ביום ___ ו-___ של כל אחת מהשנים ___ עד ___ ("**היום הקובע**"), פרט לתשלום האחרון של הריבית שישולם בד בבד עם תשלום הקרן, לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים בפנקס ביום התשלום (קרי, ביום ___) ושיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה א') לידי החברה ביום התשלום, במשרדה

הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה כאמור תפורסם לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

מובהר, כי מי שאינו רשום בפנקס אגרות החוב (סדרה א') ביום הקובע, לא יהיה זכאי לתשלום הריבית לה זכאים המחזיקים הרשומים בפנקס ביום הקובע.

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

2.7.4. התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם אגרות החוב (סדרה א') ושיצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה בעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 2.15.5 להלן. אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, מסיבה שאינה תלויה בה, תחולנה הוראות סעיף ___ לשטר הנאמנות.

2.7.5. מחזיק באגרות החוב (סדרה א') יודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בתשלומים לאותו מחזיק על-פי אגרות החוב כאמור לעיל, או על שינוי בפרטי החשבון האמור או בכתובתו, לפי העניין, בהודעה בכתב שישלח בדואר רשום לחברה. החברה תהא חייבת לפעול על-פי הודעתו של המחזיק בדבר שינוי כאמור לאחר חלוף חמישה-עשר (15) ימי עסקים מיום שהודעתו של המחזיק הגיעה לחברה. לא מסר מחזיק אגרות החוב הזכאי לתשלום כאמור בעוד מועד לחברה פרטים בדבר חשבון הבנק שלו, ייעשה כל תשלום על חשבון הקרן והריבית בשיק שיישלח בדואר רשום לכתובתו האחרונה הרשומה במרשם אגרות החוב (סדרה א'). משלוח שיק לזכאי בדואר רשום כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיגורו בדואר, ובלבד שנפרע עם הצגתו כהלכה לגביה.

2.7.6. אגרות החוב (סדרה א') תעמודנה בדרגה שווה פרי פסו, בינן לבין עצמן בקשר עם התחייבויות החברה על-פי אגרות החוב (סדרה א') ובלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

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

2.7.8. **הרחבת סדרה**: החברה תהיה רשאית להנפיק בכל עת אגרות חוב נוספות (סדרה א') בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף ___ לשטר הנאמנות.

2.7.9. **הנפקת ניירות ערך נוספים**: החברה תהיה רשאית להנפיק בכל עת אגרות חוב מסוג שונה או סדרות נוספות של אגרות חוב או ניירות ערך אחרים, באותם תנאי פדיון, ריבית, הצמדה, דרגת פירעון במקרה של פירוק ותנאים אחרים, כפי שהחברה תמצא לנכון, ומבלי להידרש להסכמת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף ___ לשטר הנאמנות.

2.7.10. **בטוחות**

<u>כללי</u>

להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה א') ולהבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן והריבית שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), מתחייבת בזאת החברה כי תיצור ותרשום לטובת משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ ("**הנאמן**") את הבטוחות המפורטות להלן:

לפרטים נוספים אודות הבטחת אגרות החוב (סדרה א'), ראה סעיפים 6.1 ו-6.2 לשטר הנאמנות המצורף כנספח א' לפרק זה.

2.7.11. **פירעון מיידי**. אגרות החוב (סדרה א') ניתנות להעמדה לפירעון מיידי בקרות איזה מהמקרים המתוארים בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות.

2.7.12. **יתר תנאי אגרות החוב (סדרה א')**. לתיאור תנאי אגרות החוב (סדרה א') של החברה ראה שטר הנאמנות המצורף כנספח 1 לפרק זה. נכון למועד תשקיף זה וההודעה המשלימה אין סתירה בין ההוראות ביחס לאגרות החוב המתוארות בתשקיף לבין הוראות שטר הנאמנות.

2.8. **שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה א')**

החברה התקשרה ביום ___ עם משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ בשטר נאמנות המסדיר את תנאיהן של אגרות החוב (סדרה א') ("**שטר הנאמנות**" ו-"**הנאמן**", בהתאמה). הנאמן הינו חברה הרשומה בישראל, העוסקת בנאמנויות, והוא עונה על דרישות הכשירות הקבועות בחוק ניירות ערך (להלן: "**חוק ניירות ערך**") והתקנות שהותקנו על-פיו, לנאמן לאגרות חוב.

להלן פרטי ההתקשרות של הנאמן: רחוב דרך מנחם בגין 48, תל אביב-יפו (טלפון: 03-6374354. איש הקשר: ___; דואר אלקטרוני: ___).

הנאמן הצהיר בשטר הנאמנות כי מתקיימים בו כל תנאי הכשירות הדרושים לנאמן לתעודות התחייבות על-פי חוק ניירות ערך וכל דין אחר וכי הוא הסכים לחתום על שטר הנאמנות ולפעול כנאמן של מחזיקי אגרות החוב נשוא תשקיף זה.

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

לתנאים החלים על אגרות החוב (סדרה א') ראה שטר הנאמנות המצ"ב כנספח 1 לפרק זה.

2.9. **ריכוז והפצה**

הנפקת אגרות החוב (סדרה א') על-פי תשקיף זה אינה מובטחת בהתחייבות חיתומית.

פירוט ההתחייבויות המוקדמות שניתנו, לרבות עמלות ההפצה בגין ההתחייבויות כאמור יובאו במסגרת ההודעה המשלימה.

2.10. **מיסוי**

כמקובל בעת קבלת החלטות בנוגע להשקעות כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים בתשקיף להשלמה זה וההודעה המשלימה. 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 ותיתכנה פרשנויות שונות לגביהן. לא ניתן לצפות את השפעת השינויים האמורים. לגבי תושב ישראל לראשונה ותושב חוזר ותיק עשויות לחול השלכות מס שונות מהמתוארות להלן.

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.

אגרות חוב (סדרה א') המונפקות בתשקיף זה מוצעות בערכן הנקוב ולפיכך הן יונפקו ללא ניכיון.

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 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

---

[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.

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>שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית מאגרות חוב</u>

2.14.1.1 בהתאם לסעיף 125ג(ג) לפקודה, יחיד יהא חייב במס בשיעור שלא יעלה על חמישה עשר אחוזים (15%) על ריבית לרבות הפרשי הצמדה חלקיים כהגדרתם בסעיף 3(ה6) לפקודה או דמי ניכיון, שמקורם באיגרות חוב שאינן צמודות למדד או שהינן צמודות בחלקן לשיעור עליית המדד או שאינן צמודות למדד עד לפדיון, ויראו את הכנסתו זו כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת.

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

2.14.1.3 שיעור המס החל על הכנסות הריבית או דמי הניכיון של חבר בני אדם תושב ישראל שאיננו חבר בני אדם שהוראות סעיף 9(2) לפקודה חלות בקביעת הכנסתו, למעט לעניין סעיף 3(ח) לפקודה לגבי ריבית שנצברה שמקורן באגרות חוב נסחרות בבורסה, הינו שיעור מס החברות, אשר עומד על עשרים ושלושה אחוזים (23%) בשנת 2022.

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

2.14.1.5 בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד ומרווחים מסוימים), התשס"ו-2005, שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית (כהגדרתה בתקנות הנ"ל)[6] המשולמת על אגרות חוב שאינה צמודה למדד המחירים לצרכן, לגבי יחיד שאינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית, הינו חמישה עשר אחוזים (15%). שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית כאמור לגבי יחיד שהינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית יהיה בהתאם לשיעור המס השולי המרבי לפי סעיף 121 לפקודה ולגבי חבר בני אדם בהתאם לשיעור מס החברות.

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

2.14.1.7 מתשלומי הריבית שישולמו על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב ינוכה מס במקור, למעט לגבי גופים הפטורים מניכוי מס במקור כאמור בהתאם לדין. במועדי פירעון קרן איגרות ינוכה מס במקור בגין דמי הניכיון, ככל שיחול.

---

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

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

2.10.3. <u>מס על הכנסות גבוהות</u>

בהתאם לסעיף 121ב לפקודה, יחיד שהכנסתו החייבת עולה בשנת המס 2022 על 663,240 ש"ח (סכום שמתואם מידי שנה), יהא חייב במס על חלק מהכנסתו החייבת העולה על הסכום האמור, בשיעור נוסף של 3%. הוראות סעיף זה חלות בין היתר, על רווחי הון מניירות ערך, למעט על מרכיב רווח ההון האינפלציוני, ועל הכנסות מריביות.

2.10.4. <u>הנפקת אגרות חוב (סדרה א') נוספות בעתיד</u>

במקרה בו תנפיק החברה בעתיד אגרות חוב נוספות על-פי תשקיף או בדרך אחרת, בשיעור ניכיון השונה משיעור הניכיון (לרבות העדר ניכיון) לאותה סדרה של אגרות חוב, תפנה החברה, לפני הרחבת הסדרה (קרי, עד מועד קבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של אגרות החוב הנוספות), לרשות המסים על מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור על דמי הניכיון בגין אגרות החוב ייקבע שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באותה סדרה, ככל שיהיו ("**שיעור הניכיון המשוקלל**"). במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב, בהתאם לאותו אישור, לאחר הרחבת הסדרה ולפני רישומן למסחר של אגרות החוב שתונפקנה, את שיעור הניכיון המשוקלל אשר יהיה אחיד בגין כל אגרות החוב שיהיו במחזור, ותפרסם דוח מיידי לפני הרישום למסחר של אגרות החוב שתונפקנה אך ככל הניתן יחד עם תוצאות ההנפקה, בו תודיע את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד לכל הסדרה, וינוכה[7] מס במועדי הפדיון של אגרות החוב לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במקרה כאמור יחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון. באם לא יתקבל אישור כאמור מרשות המסים, ינוכה[8] מס במקור מדמי הניכיון לגבי כל אגרות החוב בהתאם לשיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין סדרה זו. במקרה זה תפרסם החברה דיווח מיידי לפני הרישום למסחר של אגרות החוב שתונפקנה, בו תודיע את שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנקבע לגבי כל הסדרה כאמור, ויחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון. מס במקור ינוכה[9] בעת פדיון אגרות חוב (סדרה א'), בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור.

בכל מקרה של הרחבת סדרת אגרות חוב, היה ושיעור הניכיון שייקבע במסגרת הנפקת אגרות חוב מאותה סדרה יהיה גבוה משיעור הניכיון של הסדרה ערב הרחבת הסדרה (לרבות העדר ניכיון), יתכנו מקרים בהם ינוכה[10] מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרות החוב טרם הרחבת הסדרה ("**דמי הניכיון העודפים**"), וזאת בין אם התקבל אישור מרשות המסים לקביעת שיעור ניכיון אחיד לסדרה ובין אם לאו. לפי הידוע לחברה בתאריך דוח זה, נישום שהחזיק את אגרות החוב לפני הרחבתה ועד פירעון אגרות החוב המוחזקים על-ידיו, יהיה זכאי להגיש דוח מס לרשות המסים ולקבל החזר מס בגובה המס שנוכה מדמי הניכיון העודפים, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על-פי דין.

---

7 במישרין או באמצעות חברי הבורסה, לפי העניין והוראות רשות המיסים כפי שיהיו מעת לעת.
8 במישרין או באמצעות חברי הבורסה, לפי העניין והוראות רשות המיסים כפי שיהיו מעת לעת.
9 במישרין או באמצעות חברי הבורסה, לפי העניין והוראות רשות המיסים כפי שיהיו מעת לעת.
10 במישרין או באמצעות חברי הבורסה, לפי העניין והוראות רשות המיסים כפי שיהיו מעת לעת.

כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעות כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה וההודעה המשלימה. מובהר כי האמור לעיל משקף את הוראות הדין המתוארות בו כפי שהינן למועד דוח הצעת המדף, ואלה עשויות להשתנות ולהוביל לתוצאות שונות. בנוסף יש להדגיש, כי האמור לעיל אינו מתיימר להוות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות בתשקיף זה וההודעה המשלימה; לפיכך, התיאור הכללי לעיל אינו מהווה תחליף לייעוץ אינדיבידואלי על-ידי מומחים, בשים לב לנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מומלץ לכל המבקש לרכוש ניירות ערך על-פי תשקיף זה וההודעה המשלימה, לפנות לייעוץ מקצועי על-מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות.

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.

נספח 1 לפרק 2 – שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה א') ונספחיו

טיוטה מיום 18 באפריל 2023

מ.ו. השקעות בע"מ

שטר נאמנות- אגרות חוב (סדרה א')

תוכן עניינים

הסעיף	כותרת	עמוד
.1	מבוא, פרשנות והגדרות	3
.2	כללי	5
.3	הנפקת אגרות החוב	5
.4	רכישת אגרות חוב על ידי החברה ו/או על ידי מחזיק קשור	7
.5	התחייבויות החברה	8
.6	הבטחת אגרות החוב	10
.7	דרגת עדיפות	31
.8	זכות להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות	31
.9	תביעות והליכים בידי הנאמן	35
.10	סדר קדימויות בנשיה; חלוקת התקבולים	36
.11	סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן	37
.12	סמכות לעכב חלוקת הכספים	37
.13	הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן	37
.14	קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב ומאת הנאמן	38
.15	הצגת אגרות החוב לנאמן ורישום בקשר עם תשלום חלקי	39
.16	השקעת כספים	39
.17	התחייבויות החברה כלפי הנאמן	39
.18	התחייבויות נוספות	41
.19	דיווח על ידי הנאמן	41
.20	שכר הנאמן	42
.21	סמכויות מיוחדות	44
.22	שיפוי	45
.23	הודעות	47
.24	ויתור, פשרה ו/או שינויים בתנאי אגרות החוב ושטר הנאמנות	48
.25	פנקס מחזיקי אגרות חוב	49
.26	תעודות ופיצול תעודות	49
.27	מינוי הנאמן, כניסה לתוקף של הכהונה, תקופת כהונה, פקיעת כהונה, התפטרות, פיטורין	50
.28	דיווח לנאמן	51
.29	תחולת חוק ניירות ערך	51
.30	אסיפות של מחזיקי אגרות החוב והנציגות הדחופה	51
.31	באי כח	51
.32	מענים	51
.33	דין חל וסמכות שיפוט	51
.34	הסמכה לדיווח במגנ"א	52
.35	כללי	52

<u>שטר נאמנות</u>

שנערך ונחתם בתל אביב, ביום ____ בחודש ____ 2023

ב י ן

מ.ו. השקעות בע"מ
מספר חברה: 510920879
דרך בגין 82, תל אביב-יפו
טלפון: 03-9561152; פקס: 03-9561156
("**החברה**")

<u>מצד אחד</u>;

ל ב י ן

משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ
מספר חברה: 513771337
רח' דרך מנחם בגין 48, תל אביב
("**הנאמן**")

<u>מצד שני</u>;

הואיל: ובחודש ____ 2023 התקבלה החלטה עקרונית של דירקטוריון החברה לאשר הנפקה של אגרות חוב (סדרה א') כהגדרתן להלן, אשר תנאיהן הינם כמפורט בשטר נאמנות זה ואשר תוצענה לציבור באמצעות התשקיף, כהגדרתו להלן;

והואיל: והנאמן הנו חברה הרשומה בישראל, העוסקת בנאמנויות, והוא עונה על כל דרישות הכשירות הקבועות על פי כל דין, ובפרט הדרישות הקבועות בחוק ניירות ערך לשמש נאמן להנפקת אגרות חוב (סדרה א') נשוא שטר הנאמנות;

והואיל: והחברה מצהירה בזאת כי לא חלה עליה כל מניעה על-פי כל דין או הסכם להתקשר עם הנאמן בשטר הנאמנות ולביצוע הנפקת אגרות החוב (סדרה א'), בהתאם לתנאי שטר נאמנות זה, זאת בכפוף לקבלת היתר לפרסומו של התשקיף מרשות ניירות ערך ואישור הבורסה לרישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה א');

והואיל והתקבלו בכל מוסדות החברה, כל ההחלטות הנדרשות על-פי כל דין וכן על-פי כל הסכם לשם יצירת השעבודים על הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א');

והואיל: והחברה קיבלה או תקבל עד למועד ביצוע ההנפקה הנדונה את כל האישורים ו/או ההסכמות לביצוע ההנפקה הנדונה בהתאם לתנאי שטר זה וכן אין כל מניעה ו/או ניגוד לפי כל דין ו/או הסכם לביצוע ההנפקה הנדונה בהתאם לתנאי שטר זה;

והואיל: והנאמן הצהיר כי לא חלה עליו כל מניעה על פי כל דין או הסכם להתקשר עם החברה בשטר הנאמנות, לרבות ביחס לניגודי עניינים המונעים את התקשרותו עם החברה כאמור, וכי הוא עונה על הדרישות ותנאי הכשירות הקבועים בחוק ניירות ערך לשמש נאמן להנפקת אגרות החוב נשוא שטר זה;

והואיל: והנאמן הסכים לפעול כנאמן של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), על פי תנאי הנאמנות המפורטים בשטר הנאמנות;

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

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן:

1. <u>מבוא, פרשנות והגדרות</u>

1.1. המבוא לשטר נאמנות זה והתוספות והנספחים הרצופים לו, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

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

1.3. כל האמור בשטר זה בלשון רבים אף יחיד במשמע וכן להפך, כל האמור במין זכר אף מין נקבה במשמע וכן להיפך, וכל האמור באדם אף תאגיד במשמע, והכול כשאין בשטר זה הוראה אחרת מפורשת.

1.4. בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין הישראלי שאינן ניתנות להתניה לבין שטר נאמנות זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי שאינן ניתנות להתניה. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף לבין הוראות שטר הנאמנות יגברו הוראות שטר נאמנות זה, נכון למועד זה, ולמיטב ידיעת החברה, אין סתירה כאמור.
שטר נאמנות זה, על כל הוראותיו, ייכנס לתוקף עם ובכפוף להנפקת אגרות החוב (סדרה א'). מובהר כי במקרה בו לא תונפקנה אגרות חוב (סדרה א'), מכל סיבה שהיא, יפקע מאליו תוקפו של שטר נאמנות זה והנאמנות על פיו לא תכנס לתוקף.

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

1.6. בשטר נאמנות זה תהיה לביטוים הבאים המשמעות שלצידם, אלא אם נקבע מפורשות אחרת בשטר זה:

"אגרות החוב" או **"אגרות החוב (סדרה א')"** או **"אגרות החוב שבמחזור"**	אגרות החוב (סדרה א') של החברה, רשומות על שם, שתונפקנה על ידי החברה ואשר לא נפרעו במלואן או פקעו או התבטלו;
"אסיפה" או **"אסיפת מחזיקים"**	אסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), לרבות אסיפת סוג;
"אסיפה מיוחדת"	אסיפת מחזיקים שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי כוחם, מחזיקים של לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור מאותה סדרה במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי כוחם, מחזיקים של לפחות עשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה;
"בורסה"	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;
"תשקיף"	תשקיף הנפקה ראשונה לציבור של אגרות חוב מחודש ____ 2023 ואשר באמצעותו תוצענה אגרות החוב (סדרה א') לציבור;
"הערכת שווי"	הערכות שווי המצורפות לדוחותיה הכספיים של החברה;
"הסכם מימון"	הסכם עם בנק או תאגיד פיננסי אשר העמיד אשראי לחברה ושכנגדו העמידה החברה בטוחה לבנק או לתאגיד הפיננסי;
"הגורם הממן" או **"התאגיד המלווה"**	לגבי כל נכס בנפרד, בנק או תאגיד פיננסי אשר העמיד מימון כמפורט **<u>בנספח א'1</u>**. למען הסר ספק יובהר כי החברה תהא רשאית להחליף את הגורם הממן בכל

	תאגיד פיננסי הרשום בישראל אשר תבחר החברה וזאת ללא אישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה א');
"החוק" או **"חוק ניירות ערך"**	חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 והתקנות שהותקנו על פיו כפי שיהיו מעת לעת;
"החלטה מיוחדת"	החלטה שהתקבלה באסיפה מיוחדת ברוב מיוחד;
"החלטה רגילה"	החלטה שהתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב בה נכחו לפחות שני (2) מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על ידי בא-כוח, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב הנמצאות במחזור במועד הקובע לאסיפה או באסיפה נדחית של אסיפה זו שתתקיים בכל מספר משתתפים שהוא, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב רגיל;
"הנאמן"	הנאמן הנזכר בראש שטר זה ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה;
"הנכסים המשועבדים"	הנכסים המשועבדים הינם: (1) חלק מבניין הממוקם ברחוב אידלסון 17 פינת רחוב חברון 2, תל אביב יפו; (2) בניין מגורים הממוקם ברחוב מזא"ה 71, תל אביב יפו; (3) בניין מגורים הממוקם ברחוב נחמני 64 פינת דרך בגין 27, תל אביב יפו; (4) חלק מקרקע בשטח של כ-45 דונם, הרשומה באדמות הכפר ביטוניה לשעבר, ונמצאת בתחומי המועצה המקומית גבעת זאב; ו-(5) חלק מקרקע הממוקמת בין בית החולים תל השומר למחנה הצבאי תל השומר וידועה בכינוי "המשולש הקטן". והכל כמפורט **<u>בנספח א'1.</u>**
"הון עצמי מינימאלי"	הון עצמי של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים בתוספת כל חוב של החברה לבעלי השליטה בה, שהינו נדחה מפני התחייבויותיה של החברה לצדדים שלישים, כפי שיהיו מעת לעת.
"חוק החברות"	חוק החברות, התשנ"ט-1999 והתקנות שהותקנו על-פיו כפי שיהיו מעת לעת;
"יום מסחר"	כל יום שבו מתקיים מסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;
"יום עסקים"	כל יום שבו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות;
"מגנ"א"	מערכת גילוי נאות אלקטרונית של רשות ניירות ערך;
"מחזיק"	כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך;
"הערך ההתחייבותי המלא"	סכום יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') כפי שתהיה מעת לעת, לרבות סכומי הריבית עד וכולל הפירעון הסופי של אגרות החוב על פי תנאי אגרת החוב (סדרה א'), בתוספת כל תוספת ריבית או ריבית פיגורים;
"רוב מיוחד"	שני שלישים או יותר מכלל הקולות של המשתתפים בהצבעה, ללא קולות הנמנעים;
"רוב רגיל"	רוב מכלל הקולות של המשתתפים בהצבעה, ללא קולות הנמנעים;
"שטר זה" או **"שטר הנאמנות"** או **"שטר נאמנות זה"**	שטר נאמנות זה לרבות התוספות והנספחים המצורפים אליו ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו;
"תעודת אגרת החוב"	תעודת אגרת החוב שנוסחה מופיע ב**<u>תוספת הראשונה</u>** לשטר זה.

2. <u>כללי</u>

2.1. שטר נאמנות זה כפוף להוראות הדין הישראלי, לרבות כללי הבורסה, שלא ניתן להתנות עליהם.

2.2. הנאמן החתום על שטר נאמנות זה, יהיה הנאמן הראשון עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ותקופת מינויו תהיה עד מועד כינוסה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שיכנס הנאמן לפי הוראות סעיף 35ב(א1) לחוק ניירות ערך.

3. <u>הנפקת אגרות החוב</u>

3.1. החברה עשויה להנפיק לפי שיקול דעתה הבלעדי, בכפוף לפרסום תשקיף, אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, ועומדות לפירעון (קרן) במועד המפורט בסעיף 2 לתנאים הרשומים מעבר לדף. אגרות החוב (קרן וריבית) תהיינה צמודות למדד _____. קרן אגרות החוב, תישא ריבית בשיעור ____. הריבית על קרן אגרות החוב, תשולם בכל אחד מהמועדים, כפי שמפורט בסעיף 3 לתנאים הרשומים מעבר לדף.
לפרטים בדבר מנגנוני ההתאמה שיחולו בשינויי שיעור הריבית, ראו סעיף 3.7 לתנאים הרשומים מעבר לדף.

3.2. <u>הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א')</u>

בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר, החברה תהיה רשאית, מעת לעת, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או ממחזיקי אגרות החוב, להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה א'), בין בהנפקה לציבור, או בהנפקה פרטית או בדרך אחרת, שתנאיהן יהיו זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה א') ("**אגרות החוב הנוספות**" ו-"**הרחבת סדרה**", בהתאמה). הנפקת אגרות החוב הנוספות בדרך של הרחבת סדרה כאמור תבוצע בכפוף לכך שיתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר ("**התנאים להרחבה**"):

א. ככל ואגרות החוב תהיינה מדורגות, טרם הנפקת אגרות החוב הנוספות, החברה תפרסם אישור מאת חברת הדירוג כי דירוג אגרות החוב, בסמוך לאחר הנפקת אגרות החוב (סדרה א') הנוספות, לא יהיה נמוך מדירוג אגרות החוב ערב הנפקת אגרות החוב הנוספות.

ב. קודם להרחבת הסדרה החברה תציג לנאמן העתק משמאויות עדכניות ביחס לכל הנכסים ובלבד שלא חלפו למעלה משלושה חודשים ממועד חתימתן טרם מועד המכרז למשקיעים מסווגים וככל שלא יתקיים מכרז כאמור אזי טרם המכרז לציבור, לפיו, יחס החוב לבטוחה (כהגדרתו בסעיף 6.11.2(ג')) לא יעלה על 75% לאחר הרחבת הסדרה;

ג. בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו קודם להרחבת הסדרה החברה עומדת בתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.11.2 לשטר זה ותמשיך לעמוד בהן בהנחת ביצוע הרחבת הסדרה וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות באותם סעיפים;

ד. לא מתקיימת ולאחר ביצוע הרחבת הסדרה לא תתקיים איזה מעילות הפירעון המיידי המפורטות בסעיף 8 לשטר זה ואין חשש להתקיימות עילה כאמור;

ה. החברה ממלאת אחר כל התחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב על פי שטר זה;

ו. אין בהרחבה כאמור כדי לפגוע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב;

ז. היקף הסדרה לאחר הנפקת אגרות החוב הנוספות לא יעלה על 350 מיליון ש"ח ע.נ.

החברה תמסור לנאמן, לא יאוחר מ-3 ימים טרם ביצוע המכרז למשקיעים מסווגים או המכרז לציבור, ככל שלא יתקיים מכרז למשקיעים מסווגים כאמור, אישור בכתב בחתימת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר התקיימות התנאים להרחבה לרבות כל התחשיבים הנדרשים והכל לשביעות רצון הנאמן.

בכפוף לכך שהנאמן יקבל את האישור על התקיימות התנאים להרחבה דלעיל, תמורת הרחבת הסדרה תשוחרר מהחשבון המיוחד (כפי שיוגדר בדוח הצעת המדף) לחשבון החברה כפי שהחברה תורה לנאמן.

שטר זה יחול גם לגבי כל אגרות חוב הנוספות, ודינן של אגרות החוב הנוספות ממועד הוצאתן יהיה כדין אגרות חוב (סדרה א') שבמחזור. אגרות החוב (סדרה א') שתהיינה במחזור ערב הרחבת הסדרה ואגרות החוב הנוספות, אשר תונפקנה (אם בכלל) כאמור בסעיף זה לעיל, תהווינה (ממועד הנפקתן) סדרה אחת לכל דבר ועניין, ושטר הנאמנות יחול גם לגבי כל אגרות החוב הנוספות כאמור שתונפקנה על-ידי החברה. הנאמן יכהן כנאמן עבור אגרות החוב (סדרה א') נשוא שטר זה כפי שיהיו מעת לעת במחזור וזאת גם במקרה של הרחבת סדרה, והסכמת הנאמן לכהונתו כאמור לסדרה המורחבת לא תידרש.

איגרות החוב הנוספות עשויות להיות מונפקות בערכן הנקוב, בניכיון או בפרמיה.

היה ושיעור הניכיון אשר ייקבע לאיגרות החוב (סדרה א') בעקבות הרחבת הסדרה, יהיה שונה משיעור הניכיון של איגרות החוב (סדרה א') הקיימות במחזור באותה עת, תפנה החברה לרשות המסים, לפני הרחבת הסדרה, על מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור מדמי הניכיון בגין איגרות החוב האמורות, ייקבע לאיגרות החוב האמורות שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באגרות החוב (סדרה א'), ככל שיהיו.

במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב, לפני הרחבת הסדרה, את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל איגרות החוב (סדרה א'), ותודיע בדוח המיידי על תוצאות ההנפקה את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד וינוכה מס במועדי הפירעון של איגרות החוב האמורות, לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. אם איגרות החוב תונפקנה במסגרת הרחבת סדרה בחבילה עם ניירות ערך נוספים, אזי תודיע החברה על שיעור הניכיון המשוקלל, לא יאוחר מיום המסחר הרביעי שלאחר רישומן למסחר. אם לא יתקבל אישור רשות המסים כאמור, החברה תודיע בדוח מיידי, לפני הרחבת הסדרה, על אי קבלת אישור רשות המסים כאמור ועל כך ששיעור הניכיון האחיד יהיה שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין איגרות החוב (סדרה א'). בעת פירעון איגרות החוב (סדרה א') ינוכה מס במקור בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור.

לפיכך, ייתכנו מקרים שבהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באיגרות חוב (סדרה א') טרם הרחבת הסדרה. במקרה כאמור, נישום שהחזיק איגרות חוב (סדרה א') לפני הרחבת הסדרה ועד לפירעון איגרות החוב האמורות, יהיה זכאי להגיש דוח מס לרשות המסים ולקבל החזר של המס שנוכה מדמי הניכיון, ככל שהנו זכאי להחזר כאמור על-פי דין.

למען הסר ספק, יובהר כי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שיונפקו במסגרת הרחבת הסדרה, לא יהיו זכאים לקבלת תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב האמורות שהמועד הקובע לתשלומן היה טרם מועד הנפקתן.

אין באמור לעיל כדי להוות התחייבות של החברה לבצע את הרחבת הסדרה כאמור.

3.3. <u>הנפקת אגרות חוב נוספות</u>

החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכפוף להוראות הדין, בכל עת ומבלי להידרש להסכמת הנאמן ו/או הסכמת מחזיקי אגרות החוב, בין בהנפקה לציבור על פי תשקיף ובין בדרך אחרת, סדרות נוספות של אגרות חוב ("**הסדרות הנוספות**"), בתנאי פדיון, ריבית, הצמדה, דרגת פירעון במקרה של פירוק ותנאים אחרים, כפי שהחברה תמצא לנכון, ובין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב, שווים להם או נחותים מהם, וזאת מבלי לפגוע בהתחייבויות החברה מכוח שטר זה.

החברה לא תהא רשאית להנפיק סדרות נוספות או ניירות ערך אחרים שהינם חוב שאינם מובטחים בבטוחה ואשר יש להן עדיפות על פני אגרות החוב (סדרה א') בעת פירוק החברה.

יובהר כי אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכותה של החברה להנפיק, בכל דרך שהיא, ניירות ערך אחרים

מכל מין וסוג שהוא, בין שיקנו זכות המרה למניות החברה ובין אם לאו.

עובר למועד הנפקת הסדרות הנוספות או ניירות הערך האחרים שהינם חוב שאינם מובטחים בבטוחה כלשהי, תמסור החברה לנאמן אישור חתום על ידי מנכ"ל החברה או נושא משרה בכיר בחברה כי הסדרות הנוספות או ניירות הערך האחרים שאינם חוב אינם עדיפים בפירוק על פי תנאיהם על פני אגרות החוב (סדרה א').

מבלי לגרוע מהאמור לעיל אין בזכויות האמורות של החברה, כדי למעט מזכות הנאמן מלבחון את השלכות ההנפקה כאמור, ואין בה כדי לגרוע מזכויות הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה, לרבות מזכותם להעמיד לפירעון מיידי את אגרות החוב סדרה א' כאמור בסעיף 8 להלן.

<u>התחייבות בקשר לדירוג עתידי של אגרות החוב (סדרה א') (ככל שיהיה)</u>

החברה מתחייבת כי ככל שאגרות החוב (סדרה א') תהיינה מדורגות בעתיד, החברה תפרסם דיווח מיידי על כך בהתאם להוראות הדין ובכל אופן לא יאוחר מיום מסחר אחד ממינוי חברת הדירוג על-ידי החברה לדירוג אגרות החוב (לעיל ולהלן: "**חברת הדירוג**"). אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף, בכל עת, חברת דירוג לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון. במקרה בו החברה תחליף את חברת הדירוג או במקרה בו אגרות החוב (סדרה א') תפסקנה להיות מדורגות על-ידי חברת דירוג, תפרסם החברה דוח מיידי, בתוך יום מסחר אחד ממועד השינוי, ובו תודיע על נסיבות החלפת חברת הדירוג או הפסקת הדירוג, בהתאמה. יובהר, כי אין באמור בסעיף זה כדי לחייב את החברה לבצע דירוג כלשהו לאגרות החוב (סדרה א').

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

4.1. החברה שומרת לעצמה, בכפיפות לכל הוראה שבדין, את הזכות לרכוש (בין בבורסה ובין מחוצה לה) בכל עת ובכל מחיר שייראה לה, אגרות חוב (סדרה א'), שיהיו במחזור מעת לעת, וזאת מבלי לפגוע בחובת הפירעון המוטלת עליה. החברה תודיע בדוח מיידי על כל מקרה של רכישה שבוצעה על ידה כאמור.

4.2. אגרות חוב שתירכשנה על-ידי החברה תתבטלנה ותימחקנה מהמסחר בבורסה, והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. במקרה בו אגרות החוב תירכשנה במסגרת המסחר בבורסה, החברה תפנה למסלקת הבורסה בבקשה למשיכת תעודות אגרות החוב. במקרה של רכישה על ידי החברה כאמור לעיל תפקענה אגרות החוב הנרכשות באופן אוטומטי, תתבטלנה ותימחקנה מהמסחר והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכות החברה לפדות בפדיון מוקדם את אגרות החוב (כאמור בסעיף 8 לתנאים הרשומים מעבר לדף).

4.3. כל חברה בת של החברה ו/או חברה קשורה של החברה ו/או חברה כלולה של החברה, ו/או תאגיד בשליטתה ו/או בעל השליטה בחברה (במישרין או בעקיפין) ו/או תאגיד בשליטת בעל השליטה בחברה (במישרין ו/או בעקיפין) ו/או קרוביהם או מי מטעמם (למעט החברה לגביה יחול האמור בסעיף 4.1 לעיל) ("**מחזיק קשור**") יהיו רשאים לרכוש ו/או למכור בכל עת ומעת לעת, לפי שיקול דעתם, בבורסה או מחוצה לה, לרבות בדרך של הנפקה על-ידי החברה, אגרות חוב (סדרה א') בכפוף לכל דין. אגרות החוב אשר תוחזקנה כאמור על-ידי מחזיק קשור תיחשבנה כנכס של המחזיק הקשור, הן לא תימחקנה מהמסחר בבורסה, אלא בכפוף לכללי הבורסה, ותהיינה ניתנות להעברה כיתר אגרות החוב של החברה בכפוף להוראות שטר הנאמנות ואגרת החוב. ככל שייוודע לחברה דבר רכישה ו/או מכירה כאמור תודיע החברה בדיווח מיידי על רכישה ו/או מכירה כאמור. לעניין המניין החוקי ומניין המצביעים באסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב, לרבות בהתייחס לאגרות החוב שבידי מחזיק קשור, יחול האמור בתוספת השנייה לשטר זה.

4.4. אין באמור בסעיף 4 זה, כשלעצמו, כדי לחייב את החברה או את מחזיקי אגרות החוב לרכוש אגרות חוב או למכור את אגרות החוב שבידיהם.

5. <u>התחייבויות החברה</u>

5.1. עד לאחר הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב, החברה מתחייבת לשלם, במועדים הקבועים לכך, את כל סכומי הקרן והריבית המשתלמים על-פי תנאי אגרות החוב, ולמלא אחר כל יתר התנאים וההתחייבויות המוטלות עליה על-פי תנאי אגרות החוב ועל-פי שטר זה.
בכל מקרה שבו מועד תשלום על חשבון סכום קרן ו/או ריבית יחול ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו, ללא כל תוספת תשלום והיום הקובע לצורך קביעת הזכאות לפדיון או לריבית לא ישתנה בשל כך.

5.2. החברה מתחייבת כי אגרות החוב (סדרה א') תירשמנה למסחר בבורסה, בכפוף להתקיימות דרישות תקנון והנחיות הבורסה.

5.3. <u>התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידת החברה באמות מידה פיננסיות</u>

5.3.1. שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א') יותאם אם החברה תחרוג מאמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן:

א. ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-55 מיליון ש"ח;

ב. יחס ההון העצמי לסך המאזן לא יפחת מ-19%;

ג. יחס החוב לבטוחה לא יעלה על 82.5%.

בסעיף 5.3 לעיל ולהלן תקרא כל אחת מאמות המידה הפיננסיות דלעיל: "**אמת מידה פיננסית**" וביחד "**אמות המידה הפיננסיות**".

לעניין סעיף 5.3 זה:

יובהר כי אם וככל שתידרש התאמה של ריבית בהתאם למנגנון המתואר בסעיף זה לעיל ולהלן וכן על-פי המנגנון המתואר בסעיף 3.7 לתנאים הרשומים מעבר לדף, אזי בכל מקרה (למעט במקרה שקמה זכאות לריבית פיגורים בהתאם לסעיף 4.7 לתנאים הרשומים מעבר לדף) השיעור המצטבר המקסימאלי של הריבית הנוספת, לא יעלה על שיעור הריבית הנוסף (כהגדרת מונח זה בסעיף 5.3 זה).

לעניין זה:

"**שיעור הריבית הנוסף**" – שיעור של 0.25% בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות עד לתוספת מקסימלית של 0.75% לריבית השנתית לכל היותר. מובהר, כי העלאת שיעור הריבית תיעשה רק פעם אחת בגין חריגה מאמת מידה פיננסית, ככל שתהא חריגה כאמור, ושיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה באותה אמת מידה פיננסית תימשך.

"**מועד החריגה**" – מועד פרסום הדוחות הכספיים אשר מצביעים על החריגה. יובהר, כי במסגרת בחינת אמות המידה הפיננסיות לפי סעיף 5.3 זה לעיל ינוטרלו השפעות שווי הוגן של עסקאות גידור מטבע בהם תהיה קשורה החברה במועד הבדיקה הרלוונטי.

5.3.2. ככל שתחרוג החברה מאמת מידה פיננסית על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה הסקורים או המבוקרים (בסעיף 5.3.2 זה: "**החריגה**"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), בשיעור הריבית הנוסף בגין החריגה, מעל שיעור הריבית, אותו נושאות אגרות החוב (סדרה א') כפי שיהיה באותה עת, טרם השינוי, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד החריגה ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת

של אגרות החוב (סדרה א') או עד למועד פרסום דוחות כספיים של החברה לפיהם החברה עומדת באמת המידה הפיננסית, לפי המוקדם, והכל בכפוף למגבלת שיעור הריבית הנוסף.

5.3.3. היה ותתקיים חריגה כאמור, לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מפרסום דוחותיה הכספיים של החברה, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את אי העמידה בהתחייבות האמורה, תוך פירוט אמות המידה הפיננסיות במועד הדוח הכספי; (ב) את הדירוג העדכני של אגרות החוב (סדרה א') על-פי דוח הדירוג האחרון שפורסם לפני מועד הדוח המיידי ואם חלה התאמה בשיעור הריבית עקב שינויים בדירוג אגרות החוב (סדרה א'); (ג) את שיעור הריבית המדויקת שתישא קרן אגרות החוב (סדרה א') לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד החריגה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (בסעיף 5.3.3 זה: "**ריבית המקור**" ו-"**תקופת ריבית המקור**", בהתאמה); (ד) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה א') החל ממועד החריגה ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (בסעיף 5.3.3 זה: "**הריבית המעודכנת**"), וזאת בכפוף למגבלת שיעור הריבית הנוסף; (ה) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ג) ו-(ד) לעיל; (ו) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; ו-(ז) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית (הריבית החצי שנתית תחושב כריבית השנתית חלקי שניים) לתקופות הבאות.

5.3.4. היה ומועד החריגה יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה (4) ימי מסחר לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע האמור (בסעיף 5.3.4 זה: "**תקופת הדחייה**"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור בלבד, כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה (מחושב על בסיס 365 ימים בשנה), ישולם במועד תשלום הריבית הבא, והכל בכפוף למגבלת שיעור הריבית הנוסף. החברה תודיע בדוח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

5.3.5. במקרה של חריגה מאמת מידה פיננסית, באופן שישפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א'), תודיע החברה על כך לנאמן בכתב תוך יום עסקים אחד ממועד פרסום הדוחות הכספיים כאמור.

5.3.6. מובהר, למען הסר ספק, כי במקרה שלאחר החריגה, תפרסם החברה את דוחותיה הכספיים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין), ועל-פיהם תעמוד החברה באמת המידה הפיננסית האמורה, אזי תבוטל עליית הריבית השנתית בגין החריגה מאמת המידה הפיננסית האמורה באופן ששיעור הריבית השנתית שיישאו אגרות החוב יקטן בשיעור של 0.5%, וזאת בגין התקופה בה החברה עמדה באמת המידה הפיננסית, אשר תחילתה במועד פרסום הדוחות הכספיים אשר מצביעים על עמידה באמת המידה הפיננסית, וזאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 5.3.6 זה במקרה של חריגה נוספת מאותה אמת מידה פיננסית בעתיד. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בסעיפים 5.3.2 עד 5.3.5 לעיל, בשינויים המחויבים, לפי העניין, הנובעים מעמידת החברה באותה אמת מידה פיננסית. מובהר, כי בכל מקרה, לא יפחת שיעור הריבית השנתית שתישאנה אגרות החוב מהשיעור שיקבע במכרז.

5.3.7. הבדיקה בדבר עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות תתבצע אחת לשנה, ביום פרסום הדוחות הכספיים על-ידי החברה וכל עוד אגרות חוב (סדרה א') קיימות במחזור, ביחס לדוחות הכספיים השנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד.

החברה תפרט במסגרת דוח הדירקטוריון הרבעוני או השנתי, לפי העניין, את עמידתה או אי עמידתה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות.

למען הסר ספק יובהר, כי בכפוף לאמור לעיל ולמגבלת שיעור הריבית הנוסף, תשלומי הריבית הנוספת כתוצאה מאי עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות כאמור בסעיף 5.3.1 זה לעיל, הינם מצטברים.

5.4. במקרה ותחרוג החברה מאמת מידה פיננסית, אחת או יותר, יהיו זכאים מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לעלייה בשיעור הריבית בהתאם לאמור לעיל ובלבד ששיעור הריבית הנוסף לא יעלה על 0.75%.

6. <u>הבטחת אגרות החוב</u>

6.1. להבטחת התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי איגרות החוב (סדרה א'), תעמיד החברה למחזיקי איגרות החוב את הביטחונות על הנכסים הבאים:

6.1.1. "**אידלסון**"

מלוא הזכויות ב-5 דירות (מתוכן, נכון למועד התשקיף, דירה אחת מושכרת לשוכרת מוגנת) ושני מחסנים בבניין ותיק בן 9 דירות ברחוב אידלסון 17 – חברון 2, תל אביב המהוות את מלוא זכויות החברה בנכס אידלסון ואין כל זכות אחרת בידי החברה ביחס לנכס האמור. החברה מצהירה בזאת כי לאחר השינוי המבני, מלוא הזכויות בנכס אידלסון הינן בבעלותה הבלעדית וכי זכויותיה של החברה בנכס אידלסון נקיות וחופשיות.

החברה מצהירה כי נכון למועד חתימת שטר זה רשומה משכנתא לבנק לאומי לישראל, בנק דיסקונט לישראל ובנק מזרחי טפחות על זכויות החברה (במישרין או בעקיפין) בנכס אידלסון. לאחר השלמת ההנפקה יוסרו המשכנתאות, ראה סעיף 6.7 לתשקיף.

החברה מצהירה בזאת כי למעט הזכויות המפורטות, אין לה כל זכויות נוספות מכל מין וסוג בקשר עם נכס אידלסון.

6.1.2. "**מזא"ה**"

מלוא הזכויות בבניין מגורים ותיק הכולל 18 דירות (מתוכן, 15 דירות מושכרות לשוכרים מוגנים) ברחוב מזא"ה 71, תל אביב המהוות את מלוא זכויות החברה בנכס מזא"ה ואין כל זכות אחרת בידי החברה ביחס לנכס האמור, שאינה משועבדת לטובת מחזיקי אגרות החוב. החברה מצהירה בזאת כי לאחר השינוי המבני, מלוא הזכויות בנכס מזא"ה הינן בבעלותה הבלעדית וכי זכויותיה של החברה בנכס מזא"ה נקיות וחופשיות.

החברה מצהירה כי נכון למועד חתימת שטר זה רשומה משכנתא למניף שירותים פיננסיים בע"מ על זכויות החברה (במישרין או בעקיפין) בנכס מזא"ה. לאחר השלמת ההנפקה תוסר המשכנתא, ראה סעיף 6.7 לתשקיף.

החברה מצהירה בזאת כי למעט הזכויות המפורטות, אין לה כל זכויות נוספות מכל מין וסוג בקשר עם נכס מזא"ה.

6.1.3. "**נחמני**"

מלוא הזכויות בבניין 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 ברחוב נחמני 64 – דרך בגין 27, תל אביב המהוות את מלוא זכויות החברה בנכס נחמני ואין כל זכות אחרת בידי החברה ביחס לנכס האמור, שאינה משועבדת לטובת מחזיקי אגרות החוב. מובהר כי רשומה הערת אזהרה לטובת משרד התחבורה בקשר למדרכה הצמודה לנכס. החברה מצהירה בזאת כי לאחר השינוי המבני, מלוא הזכויות בנכס נחמני הינן בבעלותה הבלעדית וכי זכויותיה של החברה בנכס נחמני נקיות וחופשיות, למעט כמפורט לעיל.

החברה מצהירה כי נכון למועד חתימת שטר זה רשומות משכנתאות ל- Shaked Partners Fund, LP ומניף שירותים פיננסיים בע"מ על זכויות החברה (במישרין או בעקיפין) בנכס נחמני. לאחר השלמת ההנפקה יוסרו המשכנתאות, ראה סעיף 6.7 לתשקיף.

החברה מצהירה בזאת כי למעט הזכויות המפורטות, אין לה כל זכויות נוספות מכל מין וסוג בקשר עם נכס נחמני.

6.1.4. "**גבעת זאב**"

מלוא הזכויות בקרקע בשטח של כ-45 דונם, הרשומה באדמות הכפר ביתוניה 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-640 דירות (כ-14 דירות לדונם) וכ-9,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. הקרקע מצויה בלב הישוב גבעת זאב ורשומה בלשכת רישום המקרקעין בבית אל בספר 6 ערבי, דף 5, ביתוניה, והידוע כחלקי חלקות 18, 27, 44 ו-47 בגוש 26 על-פי לוח זכויות לא סופי ומהוות את מלוא זכויות החברה בנכס גבעת זאב ואין כל זכות אחרת בידי החברה ביחס לנכס האמור, שאינה משועבדת לטובת מחזיקי אגרות החוב. החברה מצהירה בזאת כי לאחר השינוי המבני, מלוא הזכויות בנכס גבעת זאב הינן בבעלותה הבלעדית וכי זכויותיה של החברה בנכס גבעת זאב נקיות וחופשיות.

החברה מצהירה בזאת כי למעט הזכויות המפורטות, אין לה כל זכויות נוספות מכל מין וסוג בקשר עם נכס גבעת זאב.

6.1.5. "**תל השומר**"

מלוא הזכויות בקרקע הממוקמת בין בית החולים תל השומר למחנה הצבאי תל השומר וידועה בכינוי "המשולש הקטן" המהוות את מלוא זכויות החברה בנכס תל השומר (לאחר השינוי המבני) ואין כל זכות אחרת בידי החברה ביחס לנכס האמור, שאינה משועבדת לטובת מחזיקי אגרות החוב. לגבי המגרש המיועד לבניה למגורים, בדצמבר 2017 התקשרו החברה, בעלי השליטה, חברה נוספת שבבעלותם, וקרובי משפחתם, 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. החברה מצהירה בזאת כי מלוא הזכויות בנכס תל השומר (לאחר השינוי המבני) הינן בבעלותה הבלעדית וכי זכויותיה של החברה בנכס תל השומר נקיות וחופשיות.

החברה מצהירה כי נכון למועד חתימת שטר זה רשומה משכנתא ל-ICR (לשעבר: מנרב פרויקטים בע"מ), טריא פי2פי בע"מ ובנק מזרחי טפחות על זכויות החברה (במישרין או בעקיפין) בנכס תל השומר. לאחר השלמת ההנפקה יוסרו המשכנתאות, ראה סעיף 6.7 לתשקיף.

החברה מצהירה בזאת כי למעט הזכויות המפורטות, אין לה כל זכויות נוספות מכל מין וסוג בקשר עם נכס תל השומר.

6.2. <u>שעבודים – כללי</u>

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

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

מובהר כי השעבודים שייווצרו יהיו בהתאם לסדר הפעולות המפורט כדלקמן:

א. **במועד הנפקת אגרות החוב וטרם שחרור תמורת ההנפקה לחברה** – תרשם לטובת מחזיקי איגרות החוב (סדרה א'), משכנתאות בדרגה שניה על נכסי המקרקעין המפורטים בסעיף 6.1 לעיל, ואשר כנגד פירעון המשכנתאות הראשונות הרשומות עליהן והסרתן, ישודרגו למשכנתא יחידה וראשונה בדרגה כמפורט בסעיף ב' להלן.

ב. השעבודים הינם:

משכנתא יחידה מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן על כל זכויותיה של החברה בנכסים המשועבדים וכן, כל הבנוי והנטוע על הנכסים המשועבדים והמחובר אליהם וכן את כל אשר ייבנה, יינטע ויחובר אליהם בעתיד, כל טובות ההנאה, ההכנסות, דמי השכירות, דמי חכירה, הפירות והזכויות האחרות, ללא יוצא מן הכלל וזכויות הבנייה, הקיימות ו/או העתידיות וכל פיצוי הקשור בכך, לרבות בגין הפקעה, גריעה, העתקה של זכויות הבנייה כאמור, זכויות חזקה ושימוש, זכויות ביטוח שיש ושתהיינה לממשכן בגין המקרקעין הנ"ל וכל הבנוי עליהם, בין בכסף, בין במקרקעין ובין בכל דרך אחרת (כל הנ"ל בסעיף זה להלן ביחד "**הרכוש המשועבד**") וכן-

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

החברה תרשום שיעבוד מדרגה ראשונה לטובת הנאמן על כלל ההכנסות והפירות וכן על ביטוח הרכוש המשועבד (ככל שקיים) בכל המרשמים הרלוונטיים.

יובהר כי כל עוד לא חל אירוע הפרה לא תקום לנאמן זכות לקבלת הפירות או כל הכנסה מהנכסים המשועבדים. לעניין זה ראה סעיף 6.2.3 להלן.

בכפוף לאמור בסעיף 6.2.2 ולאמור בסעיף 6.2.3 להלן, למעט לגבי הנכסים המשועבדים מכח שטר זה על נספחיו, החברה ו/או חברות בת של החברה תהיינה רשאיות לשעבד את רכושן, כולו או מקצתו, בכל

שיעבוד ובכל דרך שהיא, לטובת צד שלישי כלשהו, ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן ו/או ממחזיקי איגרות החוב. על אף האמור לעיל, כל עוד אגרות החוב (סדרה א') תהיינה במחזור, מתחייבת החברה שלא ליצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסי וזכויות החברה, הקיימים והעתידיים, ללא קבלת הסכמה מראש ממחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בהחלטה מיוחדת.

יובהר למען הסר ספק, כי אין באמור לעיל בכדי להגביל תאגידים בשליטת החברה ליצור שעבוד שוטף כאמור על כלל נכסיהם או חלק מהם ו/או שעבודים קבועים לסוגיהם וכן כי אין באמור כדי להגביל את החברה ו/או תאגידים בשליטה מליצור שעבוד קבוע ו/או שוטף ו/או ספציפי על נכס מנכסיהם, למעט ביחס לנכסים המשועבדים. נכון למועד חתימת שטר זה, אין שעבוד שוטף על כלל נכסי וזכויות החברה, הקיימים והעתידיים והחברה לא התחייבה לרשום שעבוד כאמור לצד שלישי. יובהר כי ככל שעל כל אחד ואחד מנכסי החברה יהיו רשומים שעבודים קבועים ו/או ספציפיים ו/או שוטפים, התחייבות זו תאבד מתוקפה האפקטיבי.

על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף על כלל רכושה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים, לטובת צד שלישי אחד או יותר כאמור לעיל, ללא הסכמה מראש של הנאמן או של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') וזאת בכפוף ל: (1) מתן הודעה לנאמן בכתב לפחות שבעה (7) ימי עסקים קודם ליצירת שעבוד שוטף כאמור; וכן (2) בד בבד עם יצירת שעבוד שוטף לצד שלישי כאמור תיצור החברה שעבוד שוטף על כלל רכושה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') באותה דרגה ופרי פסו על פי יחס החובות ביניהם, אשר יהיה בתוקף עד לאחר הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א') או עד לאחר ביטול והסרת השעבוד השוטף לטובת אותו צד שלישי, לפי המוקדם. השעבוד הנ"ל ייווצר בהתאם למסמכי שעבוד לשביעות רצון הנאמן.

ככל שנוצר שעבוד שוטף על כלל נכסי וזכויות החברה, הקיימים והעתידיים, לטובת המחזיקים ולטובת צד שלישי כלשהו כמפורט בסעיף זה לעיל, מימוש השעבוד על-ידי הנאמן או על-ידי הצד השלישי לא יהא טעון את הסכמת הנאמן או הצד השלישי, לפי העניין (להלן בסעיף זה ביחד: "**הצדדים**"), או במתן הודעה מראש ליתר הצדדים בדבר הכוונה לפעול כאמור. לאור האמור, כל אחד מהצדדים, יהא רשאי באופן עצמאי ובהתאם לשיקול דעתו (ובלבד שקמה לו הזכות לכך בהתאם לשטר הנאמנות או הוראות הסכם השעבוד הרלוונטי) לנקוט לבדו בכל ההליכים הנדרשים לצורך מימוש השעבוד.

בעל תפקיד (כונס נכסים או בעל תפקיד אחר לשם מימוש השעבוד) שימונה לבקשת אחד מהצדדים, יכול שימונה כבעל תפקיד עבור כלל הצדדים. הנאמן יהיה רשאי להצטרף להליך שינקוט הצד השלישי, בהתאם לשיקול דעתו או להחלטה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב. החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב מיד לכשייוודע לה על הליכים שננקטו לצורך מימוש השעבוד על-ידי מי מהצדדים ו/או על הודעה של מי מהם בדבר כוונתו לנקוט בהליכים כאמור.

כל אימת שהחברה תיצור לטובת המחזיקים שעבוד שוטף כאמור בסעיף זה לעיל, ומדובר בשעבוד הטעון רישום במרשם השעבודים המתנהל אצל רשם החברות או אצל כל רשם אחר לצורך שכלולו, ייחשב השעבוד כרשום כדין רק לאחר שהחברה המציאה לנאמן את כל המסמכים הבאים, אשר יהיו בנוסח לשביעות רצון הנאמן וזאת בתוך 10 ימי עסקים ממועד הרישום: (א) הסכם שעבוד אליו יצורף שטר הנאמנות כנספח, כשהוא נושא חתימה מקורית על-ידי החברה ומוחתם בחותמת "נתקבל" מקורית ממשרד רשם החברות, ולחילופין אישור הגשה מקוונת, ונושא תאריך שאינו מאוחר משבעה (7) ימים ממועד החתימה על הסכם השעבוד; (ב) הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) כשהיא חתומה בחותמת "נתקבל" מקורית ממשרד רשם החברות, ולחילופין אישור הגשה מקוונת, הנושאת תאריך שאינו מאוחר משבעה (7) ימים ממועד יצירת ההודעה; (ג) תעודת רישום שעבוד מקורית מרשם החברות; (ד) פלט שעבודים מרשם החברות לפיה נרשם השעבוד האמור; (ה) תצהיר חתום במקור על-ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים המאשר, בין היתר, כי השעבוד אינו סותר ו/או נוגד

התחייבויות אחרות של החברה וכי נתקבלו כל האישורים הנדרשים בקשר עם יצירת השעבוד כאמור. תצהיר כאמור יינתן בכל מועד פ ירעון קרן אגרות החוב; (ו) חוות דעת עורך דין חיצוני המאשרת, בין היתר, כי השעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב תקף, בר אכיפה ובר מימוש וניתן למכירה אגב מימוש כלפי החברה וכי יש לו את אותה דרגת הנשייה הקבועה במסמכי השעבוד. חוות דעת כאמור תינתן בכל במועד פירעון קרן אגרות החוב; (ז) כל מסמך אחר שיידרש על ידי הנאמן לרבות לצורך רישום השעבוד במרשם רלוונטי נוסף.

במקרה בו בשל נהלי העבודה במשרדי רשם החברות לא ניתן יהיה לקבל את הפריטים המפורטים בסעיפים (א) עד (ג) לעיל, אך יתקבל הפריט שבסעיף (ד) לעיל תיחשב החברה כמי שעמדה בהתחייבויותיה על פי סעיף זה.

להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א') ולהבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן והריבית שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), מתחייבת בזאת החברה כי תיצור ותרשום לטובת הנאמן שיעבוד קבוע מדרגה ראשונה על הנכסים המפורטים בנספח א'1, וזאת בהתאם לאמור להלן:

6.2.2. כל עוד אגרות החוב (סדרה א') תהיינה במחזור, מתחייבת החברה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל זכויות נכסי החברה הקיימים ו/או העתידיים אלא בכפוף לאמור בסעיף 6.2 לעיל.

6.2.3. החברה מתחייבת בזאת כי כל עוד לא נתקבלה לשם כך הסכמה מראש מאת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה, בהחלטה מיוחדת, וזולת השעבודים הרשומים ו/או שירשמו על זכויותיה של החברה בנכסים המפורטים בנספח א'1, לטובת הגורמים המממנים ומשלים ההון, כל אחד בקשר עם הנכס הרלוונטי לפי העניין, החברה לא תשעבד לטובת צד שלישי כלשהוא בשעבוד נוסף, מכל מין וסוג את זכויותיה של החברה בנכס, בין בשעבוד שיהא קודם, שווה ערך או מאוחר או נחות לשעבוד שנרשם ו/או יירשם לטובת הגורם המממן בקשר עם הנכס. מובהר בזאת, כי ככל שמימונם הפיננסי של הנכסים המשועבדים יוחלף ויבוצע על ידי גורם מממן אחר, תהיה החברה רשאית לשעבד את הנכסים לגורם המממן האחר וזאת במקום השעבודים שניתנו לגורם המממן המוחלף ובלבד, שהגורם המממן האחר מסר לחברה את הסכמתו בכתב בדבר ויתור על זכויות הקיזוז והעיכבון המוקנות לגורם המלווה, ככל ומוקנות, והכל בנוסח שיהיה לשביעות רצון הנאמן וכן נטל על עצמו את התחייבויות הגורם המממן (המוחלף) בקשר עם שטר נאמנות זה.

6.3. <u>הוראות, הצהרות והתחייבויות הנוגעות לנכסים המשועבדים</u>

6.3.1. השעבודים לטובת הנאמן על הנכסים המשועבדים בהתאם לשטר זה, לא יחולו לגבי מיטלטלין ו/או לגבי כל ציוד ו/או מתקן הקיים בנכס המשועבד, אשר אינו בגדר מחוברים של קבע, בין שאלה בבעלות החברה ו/או בבעלות כל צד ג', לרבות שוכר של יחידה או שטח בנכס המשועבד ו/או ספק של החברה ו/או מחוברים של קבע אשר, ככל שהנכס מושכר, אזי בהתאם להסכם השכירות הרלוונטי רשאי השוכר לפרקם בתום תקופת השכירות (כל אלה ייקראו יחדיו: "**המיטלטלין**"), אלא אם המיטלטלין נלקחים בחשבון בהערכת השווי של איזה מהנכסים המשועבדים. ככל שהנאמן יתבקש לעשות כן על ידי החברה, הוא יחתום על מכתב כלפי החברה או כלפי מי שהיא תורה לגביו, לפיו השעבודים לטובתו אינם חלים ביחס למיטלטלין.

6.3.2. בקשר עם שעבוד תגמולי הביטוח, יחול האמור להלן:

6.3.2.1 החברה תרכוש ותחזיק בתוקף, באמצעותה או באמצעות מי מטעמה, פוליסת ביטוח רכוש מסוג "אש מורחב" בגין זכויות החברה בנכסים המשועבדים לגבי הנכסים בהם קיימים בניינים קרי, נכסי אידלסון, מזא"ה ונחמני בלבד (בסעיף זה: "**הרכוש**

המבוטח"), בערך כינון מלא, אשר תחודש מעת לעת, כל עוד רשום השעבוד לטובת הנאמן על הרכוש המבוטח, כמקובל אצל החברה לגבי נכסים אחרים מסוג דומה, כפי שיהיו במועד הרלוונטי. מובהר כי הביטוח האמור לא יחול ביחס לכל שיפור ו/או שינוי שיבוצעו ברכוש המבוטח על ידי שוכרים ו/או בעבורם. ככל ונכסים מהסוג המבוטח אינו טעון ביטוח "אש מורחב" לא תהא החברה חייבת ברכישת ביטוח זה לאותו נכס.

6.3.2.2 החברה תורה לחברת הביטוח לציין את הנאמן כמוטב נוסף (מוטב בלתי חוזר בהתאם להוראות סעיף 11(ג) לחוק חוזה הביטוח, תשמ"א 1981) ביחס לרכוש המבוטח בלבד (להבדיל מציוד ו/או מיטלטלין המצויים ברכוש המבוטח), בפוליסת הביטוח, ותמציא לנאמן את אישור חברת הביטוח בדבר היותו מוטב נוסף, בלתי חוזר, כאמור ביחס לרכוש המבוטח ותעביר לנאמן אישור חתום על ידי המבטחים כי ידוע למבטחים כי מלוא התגמולים המגיעים לחברה בהתאם לפוליסת הביטוח משועבדים לטובת הנאמן בלבד.

6.3.2.3 במקרה של אבדן או נזק לרכוש המבוטח ישולמו תגמולי הביטוח בגין חלקה היחסי של החברה ברכוש המבוטח למועד הנזק, ישירות לידי הנאמן או לפקודתו עד לגובה הסכומים המובטחים. על אף האמור לעיל, תגמולי ביטוח משועבדים עד לסך השווה לסך מהותי (כהגדרתו להלן), ישולמו במישרין לחברה, וזאת ככל והיקף מקרה הביטוח או אסופת מקרי הביטוח לא עולה על הסך המהותי, ללא צורך באישור מוקדם של הנאמן וזאת בתנאי שבאותו מועד לא מתקיימת עילת פירעון מיידי. במקרה של אובדן או נזק לרכוש המבוטח כאמור, החברה נדרשת להעביר לנאמן אישור מנושא משרה בכיר בחברה המאשר כי לא קיימת עילה לפירעון מיידי (מבלי להתחשב בתקופת ריפוי) על פי הוראות שטר נאמנות זה והנאמן יסתמך על אישור זה ולא יידרש לבצע בדיקה כלשהיא מטעמו.

לעניין זה, "**סך מהותי**", הינו סך התגמולים בגין מקרה ביטוח אחד או אסופת מקרי ביטוח בפרויקט בשנת ביטוח אחת אשר יעלו על 200,000 ש"ח.

6.3.2.4 עד למועד בו תקום עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או מימוש הבטוחות, תעביר חברת הביטוח את תגמולי הביטוח לנאמן ותגמולי ביטוח שהנאמן יקבל כאמור בגין נזקים לרכוש המבוטח, ישמשו לשם קימום האובדן או הנזק לנכס המקרקעין בלבד (בסעיף זה: "**תגמולי הביטוח לקימום**"). תגמולי הביטוח לקימום יועברו לחברה על ידי הנאמן לאחר המצאת אסמכתא אשר תהא לשביעות רצון הנאמן בדבר גובה הכספים שהתחייבה החברה לשלם או ששולמו בפועל על ידי החברה לקבלן המבצע אשר מבצע את עבודות הקימום (בסעיף זה: "**הקבלן המבצע**") ו/או ישירות לקבלן המבצע בתשלום אחד או במספר תשלומים בהתאם לשלבי הבנייה והכל כפי שיסוכם בין החברה לבין הקבלן המבצע כאמור. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר גובה הכספים שהוצאו בפועל יהווה אסמכתא מספיקה לצורך העברת הסכום הדרוש מתוך תגמולי הביטוח לקימום כאמור לידי החברה ו/או לידי הקבלן המבצע ישירות, לפי העניין. יובהר כי הנאמן רשאי להסתמך על אישור נושא המשרה הנ"ל, לרבות ביחס לכספים אשר הוצאו בפועל על ידי החברה ולא יידרש לבצע כל בדיקה מטעמו. מובהר כי הואיל ותחום עיסוקה של החברה הינו בבנייה הרי יכול והחברה תבצע את הטעון תיקון ו/או שיקום לשם כך היא תהיה הזכאית מאת הנאמן לתגמולי הביטוח לקימום לפי קצב התקדמות העבודות שיאושרו.

6.3.2.5 החברה מתחייבת לכלול הוראות סעיף זה בפוליסת הביטוח של הרכוש המבוטח בתוך שלושים (30) יום ממועד שיעבוד הרכוש המבוטח ולהעביר העתק ממנה לידי הנאמן.

6.3.2.6 כמו כן, החברה תהא אחראית להמציא לנאמן אישורים בחתימת המבטח הרלוונטי בכל מועד חידוש של פוליסת הביטוח וזאת בדבר תוקף הפוליסה. החברה תצרף אישור בכתב (חתום על-ידי מנכ"ל החברה ו/או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה) בכל מועד של חידוש פוליסה לפיו תנאי הפוליסה עולים בקנה אחד עם כלל התחייבויותיה של החברה על פי שטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, והנאמן יסתמך על אישור זה ולא יידרש לבצע בדיקה מטעמו. במקרה של מימוש הרכוש המבוטח, יודיע הנאמן על כך לחברת הביטוח, זאת בהתאם לפרטים אודות דרכי התקשרות עם חברת הביטוח שתמסור לו החברה. פרטי ההתקשרות כאמור ימסרו על ידי החברה לנאמן במועד העברת הפוליסה לנאמן ו/או בעת עדכון או חידוש הפוליסה.

6.3.3. השעבוד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב יחול, ממועד יצירתו, הן על הנכסים המשועבדים והן על הפירות ועל זכויות הביטוח כמפורט לעיל;

על אף האמור, כל עוד לא חל אירוע הפרה, זכויות החברה ביחס לכל טובות ההנאה, ההכנסות, דמי השכירות, דמי חכירה, הפירות והזכויות האחרות, לרבות, ללא יוצא מן הכלל, ניצול זכויות הבנייה הקיימות ו/או העתידיות, לא תיפגענה ותהיינה בידיה באופן בלעדי והיא זכאית להעבירן לכל חשבון אחר של החברה וכן לכל צד שלישי לפי שיקול דעתה, לערוך שינויים בתנאים לקבלתן ולעשות בהן כל פעולה שהיא, ללא צורך בכל אישור של הנאמן, וזאת אף אם באותו מועד, וללא שנדרשת בדיקה כאמור, יחס החוב לבטוחה עולה על 87.5%. עם זאת מוסכם כי החברה לא תהא רשאית למשכן או לשעבד או להמחות את זכויותיה או לתת כל זכות לצד ג' כלשהו בנכסים המשועבדים או בפירותיהם, ללא הסכמת הנאמן;

החל ממועד אירוע הפרה ישמשו ההכנסות המשועבדות לפירעון אגרות החוב, ואלו תועברנה ותופקדנה ישירות לחשבון הנאמנות והחברה תפעל ללא דיחוי, ותורה לבנק בו מתנהל חשבון התקבולים על העברת כל סכום מתוך חשבון התקבולים ישירות לחשבון הנאמנות.

6.3.4. החברה תהיה רשאית לבצע כל פעולה (משפטית או אחרת) בנכסים המשועבדים, ללא צורך בקבלת אישור כלשהו מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב ("**הפעולות המותרות**"), לרבות הפעולות הבאות:

6.3.4.1 עבודות פיתוח, לרבות התקשרות עם חברות תשתית כגון בזק, חברת חשמל, וכיו"ב ולרבות מכירת "חדר חשמל", "חדר תקשורת", או מתן זיקת הנאה או זכות שימוש או כל זכות דומה בהם, מתן זכות להנחת תשתיות וכיו"ב;

6.3.4.2 פעילויות השבחה, תכנון, ייזום, בנייה (לרבות ניצול זכויות הקיימות למועד שטר הנאמנות או ניצול זכויות שלמועד שטר הנאמנות טרם קיימות), שיפורים ו/או שיפוצים בנכסים המשועבדים, איחוד ו/או חלוקה וכל הכרוך בביצוע פעולות כאלו, ביצוע תשלומים, מתן התחייבויות לרשויות וכל פעולה הדרושה והמקובלת לביצוע הפעולות המפורטות לעיל (מובהר כי פעילויות כאמור בס"ק זה, עשויות לפגוע באופן זמני בהכנסות מהנכסים המשועבדים, לפי העניין);

6.3.4.3 השכרה בשכירות חופשית ו/או בשכירות כלשהי שאינה שכירות מוגנת (למעט נכסים שהנם בשכירות מוגנת במועד חתימת שטר זה, שניתן להמשיך להשכירם בשכירות מוגנת) לתקופה ו/או לתקופות בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה ו/או מתן

רשות שימוש ו/או זכות חזקה לתקופות בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה; מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי החברה תשעבד את הסכמי השכירות לטובת הנאמן ודמי השכירות וכל תקבול אחר מכח הסכמי השכירות ייחשבו כהכנסות משועבדות לעניין ההוראות החלות על ההכנסות המשועבדות בשטר זה ובכפוף לזכות החברה לעשות שימוש בפירות כאמור בשטר זה.

6.3.4.4 כל פעולת רישום והסדרה ביחס לנכסים המשועבדים, לרבות פרצלציה, רה-פרצלציה, רישום בית משותף וכיו"ב. עם השלמת ביצוע פעולות כנ"ל יתוקנו, ככל שיהיה בכך צורך בעתיד, הסכמי השעבוד ו/או שטרי המשכנתא באופן המשקף את השינויים הנ"ל, וזאת בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

6.3.4.5 התקשרות בהסכמי שיתוף ו/או איחוד ו/או חלוקה עם בעלי זכויות במקרקעין סמוכים ("**הסכם השיתוף**"), ובלבד שלא יהיה בהם כדי לפגוע בתוקף השעבוד, ביכולת אכיפתו וכן במימושו שניתן לטובת מחזיקי אגרות החוב .

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

והכל מעת לעת, במהלך העסקים הרגיל של החברה ביחס לנכסים המשועבדים, במלואם או בחלקם, ובלבד שלא ייפגעו השעבודים שנרשמו לטובת הנאמן ומחזיקי אגרות החוב בגין הנכסים המשועבדים כאמור ו/או דרגת נשייתם ו/או יכולת אכיפתם ו/או יכולת מימושם.

יובהר כי נקיטת פעולה אשר אינה מצוינת לעיל במפורש כפעולה מותרת תתאפשר לחברה וזאת על פי שיקול דעתה וללא צורך באישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב ובלבד, שהחברה תמציא לידי הנאמן חוות דעת עו"ד חיצוני לא יאוחר משבעה (7) ימים טרם נקיטת הפעולה, כי אין בפעולה כאמור כדי לפגוע בשעבודים ובתוקף השעבודים, לרבות דרגת נשייתם, ביכולת אכיפת ומימוש השעבודים אשר נרשמו לטובת הנאמן בגין הנכסים המשועבדים כאמור וכי אין בפעולה הנ"ל בכדי לפגוע ביכולת אכיפת ומימוש שיעבודים אלו.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הנאמן מתחייב בזאת, כי בכל מקרה בו תבקש זאת החברה, ימציא (תוך חמישה (5) ימי עסקים ממועד הבקשה) מכתב המופנה לחברה ו/או למי מהצדדים השלישיים עליו תורה החברה ואשר מציין את הסכמת הנאמן לביצוע פעולה מהפעולות המנויות והמותרות כאמור לעיל וכן יחתום וימציא לכל רשות את המסמך הדרוש בנוסח המקובל באותה רשות לביצוע איזו מהפעולות המותרות כאמור לעיל וזאת לאחר שהנאמן קיבל את חוות דעת עורך הדין החיצוני האמורה לעיל בנוסח לשביעות רצונו.

6.3.5. החברה מצהירה ומתחייבת כדלקמן:

6.3.5.1 החברה הינה בעלת זכויות הבעלות הרשומות בפנקסי לשכת רישום המקרקעין, ביחס לכל אחד מהנכסים המשועבדים, למעט נכסים לגביהם צוין באופן מפורש שנרשמה הערת אזהרה עבור צדדים שלישיים. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הזכויות בנכסים המשועבדים הינן כמפורט בשטר זה לעיל ולמעט הזכויות המפורטות בסעיף 6.1 לעיל כלפי צד ג', זכויותיה של החברה בנכסים נקיות וחופשיות;

6.3.5.2 זכויות החברה ביחס לכל אחד מהנכסים המשועבדים כאמור, למעט בנכס תל השומר (ראה סעיף 6.8.9 לתשקיף), אינן כפופות להסכם קומבינציה/שיתוף במקרקעין;

6.3.5.3 נכון למועד חתימת שטר הנאמנות, שולמו כל תשלומי המיסים השוטפים (חשמל, מים וארנונה) החלים על הנכסים המשועבדים.

6.3.5.4 לאחר השינוי המבני, החברה הינה בעלת מלוא הזכויות לקבל את כל ההכנסות בקשר עם הנכסים המשועבדים, בכפוף לאמור בסעיף 6.7.14(ג') לתשקיף באשר לקרקע בגבעת זאב.

6.3.5.5 נכון למועד חתימת שטר זה לא חלות מגבלות כלשהן ו/או תנאים כלשהם ו/או מניעות כלשהי, לרבות על פי דין ו/או הסכם, בקשר עם יצירת השעבודים על הנכסים המשועבדים ו/או העלולות לפגוע בתוקף השעבודים על הנכסים המשועבדים וכן ביכולת אכיפת או מימוש השעבודים ו/או העברת הנכסים המשועבדים אגב מימוש למעט המשכנתאות הקיימות במועד חתימת שטר זה המפורטות לעיל והצפויות להיפרע מתוך תמורת ההנפקה. החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב במקרה בו יוודע כי חל שינוי בס"ק זה וזאת בתוך 3 ימי עסקים.

6.3.5.6 כי עד למועד יצירת כל שיעבוד, יתקבלו בכל האורגנים הרלוונטיים של החברה, כל ההחלטות הנדרשות על פי כל דין לשם יצירת השעבודים על הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב.

6.3.5.7 במועד חתימת שטר זה החברה אינה מצויה בהליכי פירוק או כינוס נכסים (זמני או קבוע) או הקפאת הליכים או הליכים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, ולמיטב ידיעתה, נכון למועד חתימת שטר זה לא הוגשה נגדה בקשה להוצאת צו כלשהו למינוי כונס נכסים או מפרק או צו כלשהו לפירוקן או הליכים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון ולא ידוע לחברה על איום בהגשת בקשה או בנקיטת הליכים כאמור. בנוסף, החברה לא קיבלה החלטת פירוק ואינן צפויה לקבל החלטה כזו.

6.3.5.8 במועד חתימת שטר זה, למיטב ידיעת החברה, לא נתקבלה אצלה דרישה בכתב ו/או תביעה ו/או צו כלשהם של רשות מוסמכת לטפל במפגעים סביבתיים שמקורם במקרקעין, וכן למיטב ידיעתה היא אינה מצויה בהפרת צו, פקודה או הוראה רגולטורית או כל החלטה אחרת של רשות ממשלתית שיש בה או עלול להיות בה משום השפעה מהותית לרעה על כושרה לקיים את התחייבויותיה בהתאם לשטר זה.

6.3.5.9 במועד חתימת שטר זה, לא נתקבלה אצל החברה הודעה כלשהי על תביעות כלשהן ביחס לתוקף זכויותיה של החברה בנכסים המשועבדים (לפי העניין) ו/או ביכולתה לשעבדן כאמור בשטר זה או תלויה ועומדת תביעה משפטית מהותית או חקירה בנוגע לאיזה מהנכסים המשועבדים. החברה מתחייבת בזאת להודיע לנאמן בכתב במקרה בו יחול שינוי באמור בס"ק זה לא יאוחר משלושה (3) ימי עסקים מהמועד שבו ייוודע להן הדבר. ככל שתתקבל תביעה כאמור החברה תיידע את הגורם שהגיש את התביעה, בדבר השעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב ותפעל בהתאם לסעדים המוקנים לה על פי דין כנגד אותה התביעה.

6.3.5.10 להודיע לנאמן בכתב בתוך לא יותר משלושה (3) ימי עסקים ממועד שנודע לחברה על כל מקרה של הטלת עיקול בסכום העולה על שיעור של 5% משווי איזה מהנכסים המשועבדים ו/או נקיטת פעולה של הוצאה לפועל ו/או הליכי מימוש אחרים כנגד הנכס המשועבד ו/או מינוי כונס נכסים לנכס המשועבד ו/או בקשות בעלות מאפיינים דומים או למינוי בעלי תפקיד אחרים בעלי משמעויות וסמכויות דומות בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון ו/או באם יועלו טענות מהותיות על ידי צדדים שלישיים אשר יש בהם כדי לפגוע מהותית בשווי הבטוחתי של איזה מהנכסים המשועבדים או בתוקף השעבוד. החברה מתחייבת להודיע לכל גורם אשר נקט באיזו מהפעולות המפורטות בסעיף 6.3.5.10 זה ללא קשר לסכום בגינו ננקטה אותה פעולה, כי הנכס המשועבד,

משועבד לטובת הנאמן להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ולנקוט ללא דיחוי בכל הפעולות הנדרשות על מנת להסיר אותו עיקול ו/או תביעה ו/או טענה בקשר עם הנכס המשועבד והכל מבלי לגרוע מחובת החברה לפעול ככלל להסרת איזו מהפעולות האמורות ללא תלות בסכום.

6.3.5.11 החברה תודיע בכתב מיד על דבר קיומו של שעבוד לטובת הנאמן לרשות שעיקלה או נקטה פעולת הוצאה לפועל או שנתבקשה למנות כונס נכסים כאמור ו/או לצד שלישי שיזם או ביקש את אלה או את חלק מאלה, כמו כן, החברה תנקוט מיד על חשבונה בכל האמצעים הסבירים הדרושים לשם ביטול העיקול, פעולת ההוצאה לפועל או מינוי בעל תפקיד, לפי המקרה.

"**מהותי**" לעניין ס"ק זה – בשיעור העולה על 10% משווי הנכס המשועבד או סכום של 5 מיליון ש"ח, לפי הנמוך מבניהם.

6.3.5.12 החברה מתחייבת להימנע מביצוע כל דיספוזיציה בנכסים המשועבדים ו/או הענקת כל זכות בהם, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, וכן מכל שעבוד, משכון, המחאה, העברה לטובת צד שלישי כלשהו או מתן התחייבות לעשות איזו מהפעולות הנ"ל בנכסים המשועבדים כל עוד הם משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב אלא בהתאם למותר על פי שטר נאמנות זה.

6.3.5.13 החברה מתחייבת להחזיק ולשמור את הנכסים המשועבדים במצב טוב ותקין ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לשלם במועד את כל המיסים והתשלומים המוטלים ושיוטלו כדין על הנכסים המשועבדים, על ידי הממשלה, רשות מוסמכת על פי דין והרשות המקומית הרלוונטית וזאת מבלי לגרוע מזכותן לנקוט בכל הליך אל מול הרשויות בקשר לדרישות כאמור.

6.3.5.14 החברה מתחייבת לרכוש ולהחזיק בתוקף עד לפירעון המלא של אגרות החוב את פוליסות ביטוח מבנה המבטחות את הנכסים המשועבדים הרלוונטים על פי שטר נאמנות זה עליהם קיימים בניינים לפחות כנגד אובדן מוחלט של הנכס. לעניין זה ראה סעיף 6.3.2.

6.4. **<u>הפקדת תמורת ההנפקה בחשבון נאמנות ושחרורה לידי החברה</u>**

ההוראות הבאות יחולו בכל הקשור להעברת תמורת ההנפקה בגין ההנפקה הראשונה, לרבות פירותיה ובניכוי מס על פי דין בגין הפירות:

6.4.1. מלוא תמורת ההנפקה ברוטו (אך בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת למשקיעים מסווגים בלבד, ככל שקיימת) כפי שתתקבל בידי רכז ההנפקה (להלן: "**תמורת ההנפקה**"), תועבר על-ידו, בסמוך לאחר הנפקת אגרות החוב, לחשבון נאמנות, כהגדרתו להלן, עליו יורה לו הנאמן בכתב וככל שיידרש, החברה תורה לרכז ההנפקה לעשות כן. לעניין זה, "**חשבון הנאמנות**" משמעו חשבון אשר יפתח הנאמן על שמו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב באחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל או אצל חבר בורסה, ואשר כל זכויות החברה כלפי, מאת ומתוך חשבון הנאמנות, על תתי חשבונותיו ובמופקד בו, ישועבדו על-ידי החברה, עובר למועד העברת תמורת ההנפקה אליו, בשעבוד יחיד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עם הגבלה בפני יצירת שעבודים נוספים, ללא אישור בכתב ומראש בידי הנאמן, וכן בשעבוד שוטף ללא הגבלה בסכום, יחיד וראשון בדרגה, על כל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך בחשבון הנאמנות, על תתי חשבונותיו, לרבות הפירות בגינם, כפי שיהיו בו מעת לעת. זכויות החתימה בחשבון הנאמנות יהיו של הנאמן בלבד. כל עלויות פתיחת, ניהול וסגירת חשבון הנאמנות יחולו על החברה.

מדיניות השקעת הכספים בחשבון הנאמנות תיקבע על-ידי החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי, ללא צורך בקבלת הסכמת הנאמן או מחזיקי אגרות החוב, ובלבד שבאותו מועד השקעה זו תהיה השקעה המותרת לכספי נאמנות על פי הוראות סעיף 16 לשטר. החברה תורה לנאמן בכתב כיצד להשקיע הכספים, והנאמן לא יהיה אחראי כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או החברה לכל הפסד ו/או נזק שיגרם למי מהם בשל ההשקעות שבוצעו כאמור.

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

6.4.1.1 הנאמן יעביר את תמורת ההנפקה שהתקבלה בחשבון הנאמנות (או יתרת תמורת ההנפקה ככל שיחול האמור בסעיף 6.5 לשטר), תוך יום עסקים אחד (1), לאחר שהתקיימו כל התנאים ונמסרו לנאמן כל המסמכים המפורטים בסעיפים הקטנים להלן. מובהר, כי התשלומים שלהלן יבוצעו בתנאי שלאחר שחרור הסכום וקבלת הבטוחות הרלוונטיות החברה עומדת ביחס חוב לבטוחה שאינו עולה על יחס חוב לבטוחה כמצוין בסעיף 6.11.2:

א. סך של כ-2,900 אלפי ש"ח מתמורת ההנפקה יועברו לחשבון בנק לאומי לישראל, סך של כ-4,500 אלפי ש"ח מתמורת ההנפקה יועברו לחשבון בנק דיסקונט לישראל, סך של כ-2,600 אלפי ש"ח מתמורת ההנפקה יועברו לחשבון בנק מזרחי טפחות, והכל בהתאם לקבוע במכתבי שחרור הערבות והסרת שעבודים על נכס אידלסון (כהגדרתו בנספח א'1 להלן).

ב. סך של כ-48,500 אלפי ש"ח מתמורת ההנפקה יועברו לחשבון מניף שירותים פיננסיים בע"מ בהתאם לקבוע במכתב שחרור הערבות והסרת שעבודים על נכס מזא"ה (כהגדרתו בנספח א'1 להלן).

ג. סך של כ-53,200 אלפי ש"ח מתמורת ההנפקה יועברו לחשבון Shaked Partners Fund, LP, וסך של כ-12,500 אלפי ש"ח מתמורת ההנפקה יועברו לחשבון מניף שירותים פיננסיים בע"מ, והכל בהתאם לקבוע במכתבי שחרור הערבות והסרת שעבודים על נכס נחמני (כהגדרתו בנספח א'1 להלן).

ד. סך של כ-13,000 אלפי ש"ח מתמורת ההנפקה יועברו לחשבון ICR (לשעבר: מנרב פרויקטים בע"מ), סך של כ-4,750 אלפי ש"ח מתמורת ההנפקה יועברו לחשבון טריא פי2פי בע"מ, וסך של עכ-2,600 אלפי ש"ח מתמורת ההנפקה יועברו לחשבון בנק מזרחי טפחות, והכל בהתאם לקבוע במכתבי שחרור הערבות והסרת שעבודים על נכס תל השומר (כמפורט בנספח א'1 להלן).

6.4.2. בהתקיים האמור בסעיף 6.4.1.1 לעיל יעביר הנאמן לחשבון בנק על שם החברה או לחשבון בנק אחר עליו תורה החברה בכתב, את יתרת ההנפקה בניכוי הכספים השמורים, כולה או חלקה, בהתאם לשיקול דעתה של החברה (להלן: "**הכספים המשוחררים**"). הכספים המשוחררים יועברו בהתאם לדרישה שתתקבל בכתב מהחברה, חתומה על-ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה ומנכ"ל החברה. מובהר כי הנאמן יהיה רשאי להעביר לחברה כספים מתוך הכספים המשוחררים, כל סכום כאשר בניכוי הסכום האמור, החברה תעמוד ביחס חוב לבטוחה באותה העת. לדוגמא: במקרה בו במועד ההנפקה, ובהפחתת כלל הכספים המשוחררים, החברה עומדת ביחס חוב לבטוחה כפי שנקבע בסעיף 6.11.2 להלן, אזי החברה תהא רשאית להורות

לנאמן והנאמן יהיה חייב להעביר לחברה את כלל הכספים המשוחררים. לחילופין, במקרה בו במועד ההנפקה, ובהפחתה של מחצית מהכספים המשוחררים, החברה עומדת ביחס חוב לבטוחה כפי שנקבע בסעיף 6.11.2 להלן, אזי החברה תהא רשאית להורות לנאמן והנאמן יהיה חייב להעביר לחברה באותו המועד רק מחצית מהכספים המשוחררים. יתרת הכספים המשוחררים יועברו לחברה בהתאם לדרישה שתתקבל אצל הנאמן בכתב, חתומה על-ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה ומנכ"ל החברה, רק במועד בו לאחר ניכוי הכספים המשוחררים כאמור, החברה תעמוד ביחס החוב לבטוחה ובכפוף לכך. שווי הבטוחה יקבע בהתאם לאמור בסעיף 6.8 להלן.

6.4.3. ביחס לנכסים המשועבדים, בנוסף למסמכים המפורטים בסעיף 6.4.4 עד 6.4.10 (כולל) גם את המסמכים הבאים:

א. מכתבי שחרור ערבות והסרת שיעבודים (כמפורט בסעיף 6.4.1.1 לעיל וכהגדרתם בסעיף 6.5.2 להלן);

ב. שטר משכנתא מדרגה שניה ותנאים מיוחדים למשכנתא בנוסח לשביעות רצון הנאמן, חתומים על-ידי לשכת רישום המקרקעין;

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

ד. נסח מלשכת רישום המקרקעין המעיד על רישום המשכנתא מדרגה שניה לטובת הנאמן;

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

6.4.4. תצהיר מקורי של נושא משרה בכירה בחברה, אשר חתימתו מאושרת על ידי עורך דין, לפיו למיטב ידיעתו ולפי בדיקות שערך, התקבלו כל ההחלטות הנדרשות לצורך השעבודים על הנכסים המשועבדים בכל המרשמים הרלבנטיים, וכי השיעבודים אינם סותרים את מסמכי ההתאגדות של החברה ו/או החלטות אחרות ו/או כל הסכם שהחברה קשורה בו בנוסח כפי שיוסכם עם הנאמן. בנוסף, הסכם שיעבוד וטופס הודעה לרשם החברות, ו/או לרשם המשכונות (לפי העניין), בנוסח אשר יהיה לשביעות רצונו של הנאמן, חתומים במקור על ידי החברה עם אישור הגשה בהתאם למניין הימים החוקי.

6.4.5. טופס ההודעה לרשם החברות ו/או טופס 1 לרשם המשכונות חתום בחותמת "הוגש לבדיקה" ותאריך של רשם החברות, או ככל שההודעה הוגשה באופן מקוון, אסמכתא על ביצוע ההגשה זאת בקשר עם כל השעבודים המפורטים בסעיף 6.2 לשטר. לחילופין, ככל שהשעבוד או המשכון מוגשים בדואר אלקטרוני, יהיה הנאמן מכותב להודעת הדואר האלקטרוני והחברה תעביר לנאמן את אישור הקבלה האוטומטי שהתקבל אצלה, ככל שיתקבל כזה.

6.4.6. תעודת רישום שעבוד מקורית (או העתק חתום דיגיטלית ע"י רשם החברות) בצירוף דוח עיון עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבודים בסעיף זה לעיל; על אף האמור יובהר, כי אי המצאת תעודת רישום שעבוד מרשם החברות לא תהווה כשלעצמה מגבלה להעברת תמורת ההנפקה לחברה, ככל שהחברה תמציא לנאמן דוח עיון ממרשמי רשם החברות המעיד על רישום השעבודים, כאשר החברה תעביר את תעודת רישום השעבוד המקורית מיד עם קבלתה לנאמן.

6.4.7. אישור מנכ"ל החברה או יו"ר הדירקטוריון או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר עמידה באותו מועד באמת המידה הפיננסית לאחר הבאת ביצוע התשלום הרלוונטי לתאגיד המממן בחשבון, לרבות תחשיב עמידה ביחס חוב לבטוחה אליו יצורפו תחשיב ואסמכתאות

לשביעות רצון הנאמן. מובהר כי אישור זה יידרש גם ביחס לשחרור הכספים לידי החברה כמפורט בסעיף 6.4.3 לעיל.

6.4.8. העתק נאמן למקור של תמצית החלטת דירקטוריון החברה על יצירת השעבוד הרלוונטי לטובת הנאמן.

6.4.9. חוות דעת מקורית של עורך דין בישראל (שאינו עובד של החברה) על פיה השעבודים של הנכסים המשועבדים נוצרו כדין ונרשמו כדין בישראל בכל המרשמים הרלבנטיים, כי אין מגבלה על פי הדין (לרבות על פי הסכמי השכירות או הסכם שיתוף החלים על הנכסים המשועבדים, לפי עניין) על שעבוד ו/או מימוש ו/או אכיפה ו/או מכירה אגב מימוש של הנכסים המשועבדים בישראל, למעט המגבלות המתוארות בחוות הדעת (המפורטות בשטר הנאמנות), והיות השעבודים על הנכסים המשועבדים בתוקף לרבות כלפי כל צד ג', והכול בנוסח שיהא מקובל על הנאמן.

6.4.10. סקירה של עורך דין מטעם החברה, בין היתר, בדבר תיאור זכויות החברה בנכסים המשועבדים הכוללת מגבלות החלות על הנכסים המשועבדים מכח דין ו/או הסכם, ופירוט בדבר המגבלות על שעבודם ו/או העברתם.

6.5. **<u>לצורך יצירת ורישום השעבודים, יחולו ההוראות שלהלן</u>**:

6.5.1. חלק מתמורת ההנפקה, תשמש לפירעון התחייבויותיה של החברה כלפי הגורמים המממנים.

6.5.2. הסכמות החברה עם בעלי המשכנתאות בנוגע לאופן פירעון החוב הכספי כאמור, יוסדרו במסגרת מכתבי כוונות מאת הגורמים המממנים אשר יומצאו לנאמן ויופנו אליו קודם לרישום השעבודים לטובת הנאמן (להלן: "**מכתבי שחרור הערבות והסרת השעבודים**" ו/או "**מכתבי כוונות**").

6.5.3. מכתב הכוונות של הגורמים המממנים יכלול הוראות על פיהן כל עוד לא נפרע החוב לגורמים המממנים לא תהא לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כל זכות על פי השעבודים מדרגה שנייה הנ"ל. עוד יובהר, כי בהתאם למכתבי הכוונות, בכפוף לקבלת סכום יתרת ההלוואה וסילוקה המלא יומצאו לנאמן כלל המסמכים הנדרשים לצורך הסרת השיעבודים הרשומים לטובתם על מקרקעי החברה ברשומות השונות. כמו כן יאשר המלווה הקיים את הסכמתו לרישום משכנתא בדרגה שניה לטובת הנאמן אשר תהיה נחותה מכל בחינה שהיא לשעבוד לטובת המלווה הקיים ואשר תפקע באופן אוטומטי ככל שלא ייפרע החוב למלווה עד למועד שיהיה נקוב במכתב. כן, ייקבע במכתב המנגנון לביצוע האמור לעיל. בנוסף יובהר, כי אם וככל שלא ייפרע החוב של הגורמים המממנים במלואו ובמועדים הקבועים במכתב הכוונות, על הנאמן יהא לחתום על כל המסמכים הנדרשים לביטול השעבודים האמורים מדרגה שניה במרשמים הרלוונטיים.

6.5.4. עם הסרת השעבודים לטובת הגורמים המממנים על הנכסים המשועבדים תתקן החברה את השעבודים לטובת הנאמן מדרגה שניה כאמור, לשעבודים מסוג משכנתא יחידה בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום והכל כמפורט להלן.

6.5.5. לאחר המועד בו הופקדו בחשבון הנאמנות מלוא הסכומים (לרבות תמורת ההנפקה) הדרושים לצורך פירעון החוב הכספי לגורמים המממנים, יעשה הנאמן שימוש בכספים האמורים, לצורך פירעון החוב הכספי לגורמים המממנים ובלבד שיעשה בד בבד עם קבלה לידי הנאמן של המסמכים הנחוצים לשחרור הערבויות לטובת הגורמים המממנים והסרת כל השעבודים לטובת הגורמים המממנים על הנכסים המשועבדים לגורמים המממנים כך שהנכסים יהיו נקיים וחופשיים (למעט משכנתא מדרגה שניה לטובת הנאמן), וכפוף לקבלתם כאמור ובכפוף ליצירת השעבודים לטובת הנאמן וקבלת מלוא המסמכים המפורטים בסעיף 6.4.1.1 לעיל ביחס לאותו

הנכס.

6.5.6. מיד עם פירעון החוב לגורמים המממנים ושחרור מערבות והסרת השעבודים לטובתם בנכסים המשועבדים תגיש החברה מסמכים לתיקון משכנתא לצורך שדרוג השעבודים שנרשמו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') ביחס לנכסים המשועבדים לשעבודים בדרגה ראשונה וייחשבו ככאלה מיד עם הפירעון המלא של החוב לבעלי המשכנתא.

6.5.7. למען הסדר הטוב, לאחר מכן, ולא יאוחר מתום שני (2) ימי עסקים ממועד פירעון החוב לגורמים המממנים הרלוונטיים, יוגשו לרשם המקרקעין ולרשם החברות, כל המסמכים הדרושים לצורך ביטול השעבודים הרשומים לטובת הגורמים המממנים על הנכסים המשועבדים כך שיירשמו שעבודים מדרגה ראשונה ויחידה לטובת הנאמן כמפורט בסעיף 6.2 לשטר.

6.5.8. במקרה בו לא יועמדו לטובת הנאמן כל הביטחונות כאמור בסעיף 6.2 לשטר והכל עד 120 ימים ממועד ההנפקה, החברה תפעל לביצוע פדיון מוקדם מלא ומחיקה מן המסחר של אגרות החוב (סדרה א') ובהתאם למנגנון המפורט בסעיף זה להלן (להלן בסעיף זה: "**הפדיון המוקדם הכפוי**") (למען הסר ספק יובהר כי במקרה כאמור לא יחול האמור בסעיף 8 לתנאים הרשומים מעבר לדף) ויחולו הוראות סעיף זה להלן.

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

יום עסקים אחד (1) לאחר תום התקופה הרלוונטית (120 יום או מועד מאוחר יותר שאושר על ידי אסיפת המחזיקים כאמור, לפי העניין), החברה תפרסם דוח מיידי עם העתק לנאמן ובו תודיע אודות ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי, מועד ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי, וזאת בהתאם ובכפוף לאמור לעיל. מועד הפדיון המוקדם הכפוי יהא לא פחות משבעה-עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לאחר דיווח החברה אודות הפדיון המוקדם הכפוי למחזיקי אגרות החוב. במקרה זה הסכום שישולם למחזיקי אגרות בגין הפדיון הינו קרן אגרות החוב (סדרה א') בצירוף ריבית שנתית בשיעור כפי שיקבע בהנפקה שנצברה עבור התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר מועד סגירת רשימת החתימות ועד למועד הפדיון המוקדם הכפוי מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו, מהתשלום ינוכה מס כדין.

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

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

הנוסח שיוגש לצורך רישום כל אחד מהשעבודים או נוסח הדומה לו מכל הבחינות המהותיות

מצורף לשטר זה כנספח ב' (להלן: "**מסמך השעבוד**").

6.6. <u>החלפה של נכסים משועבדים</u>

6.6.1. בלי לגרוע מהאמור בשטר נאמנות זה ובכפוף להוראותיו, החברה תהיה זכאית, מעת לעת, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, להחליף איזה מהנכסים המשועבדים בפיקדון כספי שיופקד בחשבון הנאמנות ו/או על ידי הפקדה בידי הנאמן של ערבות בנקאית אוטונומית מאחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל, בלתי מותנית ובלתי חוזרת ו/או ניירות ערך ממשלתיים בישראל ו/או מלווים קצרי מועד (להלן: "**הנכסים המחליפים**"), וזאת מבלי שיהא צורך בקבלת אישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') הקיימים באותה עת, ובלבד שלאחר ההחלפה היא תעמוד ביחס החוב לבטוחה המפורט בסעיף 6.11.2 לגבי בטוחות שהנן נדל"ן ויחס חוב לבטוחה של 100% לגבי בטוחות שהן פיקדון כספי או ערבות בנקאית.

6.6.2. במקרה שהנכס המחליף הינו ערבות בנקאית אוטונומית, תהיה הערבות הבנקאית בתוקף עד למועד שהינו 30 ימים לאחר המועד התשלום הסופי לפדיון אגרות החוב על פי שטר זה. הערבות הבנקאית תהיה ערבות שנתית אשר תחודש מידי שנה לא יאוחר משבוע לפני מועד פקיעתה. הערבות הבנקאית לא תהיה צמודה ולא תישא ריבית. סכום הערבות יהיה בשווי הנכס אותו מחליפה הערבות. דין הנכס המותר ושעבוד עליו יהיה כדין הנכס המוחלף, כאילו נכלל הנכס המותר מלכתחילה בהוראות שטר הנאמנות, לרבות זכותה של החברה לשוב ולהחליפו מעת לעת בהתאם לאמור לעיל. יובהר כי ככל והחברה לא חידשה את הערבות הבנקאית עד 21 ימים לפני מועד פקיעתה, הנאמן יהיה חייב לחלטה ולהפקיד את הכספים בחשבון הנאמנות.

6.6.3. בנוסף לאמור לעיל, החברה תהיה זכאית, מעת לעת, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, להחליף איזה מהנכסים המשועבדים בנדל"ן אחר, וזאת מבלי שיהא צורך בקבלת אישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') הקיימים באותה עת, ובלבד שלאחר ההחלפה היא תעמוד ביחס החוב לבטוחה המפורט בסעיף 6.11.2 ובהתאם להערכת שווי שתומצא לנאמן.

6.6.4. הנאמן יהא חייב לחתום, בתוך זמן סביר, על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לביצועה של ההחלפה ו/או ההוספה, וזאת בתנאי שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף 6.6.1 לשטר, ולאחר שהחברה השלימה את הליכי השעבוד של הנכס המותר, לשביעות רצונו של הנאמן והמציאה לנאמן את כל המסמכים הנדרשים בהתאם לנכס המותר שישועבד, כאמור בסעיף 6.6 לשטר הנאמנות, וכן כל אישור ו/או מסמך נוסף שיידרש לצורך יצירה ורישום של השעבוד על הנכס המחליף לשביעות רצונו של הנאמן. לנאמן לא יהיה שיקול דעת באישור הנכס המותר מעבר לבדיקת עמידתו בהוראות שטר הנאמנות, והוא יתבסס על האישורים שתמציא לו החברה כאמור.

6.6.5. כל הדרוש לשם ביצוע החלפות שעבודים, תוספות וסילוק שעבודים, יבוצע בפועל על ידי החברה ועל חשבונה.

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

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

6.7.1.1 מלוא התמורה בגין מכירת הנכסים הנמכרים נטו, היינו בניכוי המס והוצאות ישירות על החברה, לרבות היטלים, בגין מכירת הנכסים הנמכרים ובניכוי סכומים הנדרשים לפירעון חוב בכיר כלפי בעלי שעבוד הקודמים למחזיקי אגרות החוב על פי דין ככל

שישנם (להלן: "**התמורה נטו**") תופקד על ידי הרוכש ישירות בחשבון הנאמנות קודם לשחרור השעבוד או בד בבד לשחרור השעבוד.

6.7.1.2 החברה העבירה טרם השחרור אישור החתום על ידי מנכ"ל החברה או יו"ר הדירקטוריון או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר עמידת החברה ביחס חוב לבטוחה כמפורט בסעיף 6.11.2 (בהנחת פרופורמה כי התמורה נטו או חלק ממנה תחליף את הנכס הנמכר).

6.7.2. בתוך שלושה ימי עסקים ממועד הפקדת התמורה נטו יעביר הנאמן לחברה את החלק מהתמורה נטו אשר עולה על הערך התחייבותי של הנכס הנמכר, ואשר בניכויו החברה עדיין עומדת ביחס חוב לבטוחה כמפורט בסעיף 6.11.2.

6.7.3. בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 6.7.1 לשטר הנאמנות, הנאמן יהא חייב לחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לביצועה של המכירה. לצורך כך יחתום הנאמן על כתב התחייבות (מכתב כוונות) לפיו הוא יסכים לסילוק השעבוד ו/או החרגה של השעבוד הרשום לטובתו (לפי העניין) בגין אותו נכס משועבד שנמכר בכפוף לעמידה בתנאים המפורטים בסעיף 6.7.1 לשטר הנאמנות כנגד ובמועד ביצוע העברת התמורה נטו לחשבון הנאמנות כקבוע בסעיף 6.7.1 לעיל. כמו כן יסכים הנאמן לרישום משכנתא מדרגה שנייה לטובת רוכש או גורם מלווה מטעמו ככל ואלה יתחייבו כי ככל שהתמורה לא תועבר לחשבון הנאמנות בתוך 15 ימים ממועד קבלת מכתב הכוונות מאת הנאמן ימחק הרוכש ו/או הבנק מטעמו את השעבוד שנרשם ללא כל תנאי או דיחוי. יובהר כי הסכמת הנאמן לרישום משכנתא מדרגה שניה לטובת גורם מממן כאמור מותנית בכך שכל עוד לא הועברה התמורה, המשכנתא תהא ניתנת לאכיפה רק לאחר אלא בכפוף לאישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב ברוב מיוחד. בנוסף ומבלי לגרוע מהתחייבות לעיל יפקיד אותו רוכש או גורם מלווה מטעמו בידי הנאמן בנאמנות מכתבי סילוק שעבוד וכן ייפוי כח מתאים לסילוק השעבוד ומכתב המתיר לנאמן להסיר את השעבוד השני לטובת אותו רוכש או גורם מלווה מטעמו וזאת ככל שהתמורה לא תועבר לחשבון הנאמנות בתוך 15 ימים ממועד קבלת מכתב הכוונות.

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

6.8. <u>שוויים הבטוחתי של הנכסים המשועבדים</u>

במקרים בהם יהא צורך בבחינת השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים בהתאם לשטר נאמנות זה (להלן: "**שווי בטוחתי**"), יחולו הכללים הבאים המפורטים בסעיף 6.8 זה לשטר:

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

6.8.2. השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים ייקבע על פי שווים של הנכסים כפי שמוצגים בדוחותיה הכספיים האחרונים המבוקרים או הסקורים הרלוונטיים של החברה, לפי העניין, בהתאם לחלקה של החברה בנכס. יובהר כי החברה תבצע לפחות הערכת שווי אחת לנכס כל שנה.

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

6.9. <u>גילוי בדבר הנכסים</u>

החברה מתחייבת בזאת, כי תמסור, במסגרת דוחותיה העתיים כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, את הגילוי שלהלן אודות הנכסים וזאת, עד לפירעון מלוא התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'):

(א) **במסגרת הדוחות השנתיים של החברה** – יוצגו הנכסים בהתאם לטבלאות הגילוי בדבר נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד, כפי שמופיעות בהצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן להשקעה שפרסמה רשות ניירות ערך וכל הנחיית גילוי רלוונטית ככל שתפורסם על-ידי סגל רשות ניירות ערך ו/או הוראות הדין שיהיו במועד הרלוונטי (יצוין כי רף הגילוי האמור הינו מינימאלי, ככל שהיקף הגילוי על-פי הנחיות עדכניות של רשות ניירות ערך יהיה נמוך יותר, היקף הגילוי הנדרש בעת ההנפקה יהא המחייב).

וכן- יינתן הגילוי הנדרש מהחברה אודות הנכסים בהתאם לנתונים המוצגים בעמדת סגל רשות ני"ע (עמדה משפטית מספר 29-103): ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על-ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות.

(ב) **במסגרת הדוחות הרבעוניים ו/או החצי שנתיים של החברה** – תמסור החברה גילוי בדבר כל שינוי מהותי שחל לעומת הגילוי שניתן במסגרת הדוח השנתי, כאמור בס"ק (א) לעיל.

6.10. <u>הוראות כלליות בקשר עם השעבודים</u>

6.10.1. במקרה בו החברה לא תעביר לידי הנאמן את כל המסמכים המפורטים בסעיפים 6.4.1.1 ו-6.4 לעיל תוך 90 יום ממועד הרישום למסחר של אגרות החוב, החברה תפעל לביצוע פדיון מוקדם מלא ומחיקה מן המסחר של אגרות החוב (סדרה א') ("**הפדיון המוקדם הכפוי**"). יום עסקים אחד לאחר תום התקופה האמורה (90 יום) החברה תפרסם דוח מיידי עם העתק לנאמן ובו תודיע אודות ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי ומועדו. מועד הפדיון המוקדם הכפוי יהא לא פחות משבעה עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לאחר דיווח החברה אודות הפדיון המוקדם הכפוי למחזיקי אגרות החוב. במקרה זה קרן אגרות החוב (סדרה א') בצירוף הריבית השנתית שנצברה מיום המסחר הראשון שלאחר מועד המכרז ועד למועד הפדיון המוקדם הכפוי, ישולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בניכוי מס כדין (היינו – הערך המתואם (פארי)). בדוח המיידי כאמור תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון מוקדם וכן את שיעור הריבית שנצברה בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם הכפוי. החברה מתחייבת להעביר לחשבון הנאמנות וזאת לא יאוחר מ-3 ימי עסקים לפני מועד תשלום הפדיון המוקדם הכפוי את הסכום השווה להפרש בין הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות באותו המועד לבין הסכום לתשלום למחזיקים בגין הפדיון המוקדם הכפוי. החברה תהיה אחראית לבצע את כל הנדרש על פי דין לשם ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי, לרבות מול מסלקת הבורסה, ותמציא לנאמן במועד כל מסמך ואישור הנדרשים לו לשם השלמת המהלך. **למען הסר ספק, בד בבד עם ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי לא תחול עוד חובה על החברה לרשום לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') השעבודים המפורטים בסעיף 6.2 לעיל ושטר נאמנות זה יפקע ויהיה חסר כל תוקף**. כמו כן, לעניין ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי יחולו הוראות סעיפים 8.2 עד 8.6 וסעיפים 8.9 עד 8.11 לתנאים הרשומים שמעבר לדף, בשינויים המחויבים.

6.10.2. אגרות החוב (סדרה א') תעמודנה בדרגה שווה (פרי פסו) בינן לבין עצמן, בלי זכות בכורה או

עדיפות של אחת על פני השנייה.

6.10.3. <u>שחרור של נכסים משעבוד</u>

החברה תהא רשאית, בכל מועד, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי (לרבות במקרה של פירעון תשלום כלשהו על חשבון קרן אגרות החוב), לדרוש מהנאמן להסיר שעבוד מנכס משועבד כלשהו, כולו או חלקו, באופן שהנכס ממנו הוסר השעבוד לא ייכלל בנכסים המשועבדים מאותו מועד (ויובהר כי הנכס יכול לכלול שטחי מסחר, חנויות, שטחי שירות או כל נכס אחר), ו/או לשנות את רישום השעבוד כך שיחול רק על חלק מהנכסים המשועבדים או על חלק מנכס משועבד, לפי שיקול דעתה, מבלי שתידרש לשם כך לאישור הנאמן ו/או לאישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') (לרבות אישורם ביחס לזהות הנכסים שיוותרו משועבדים והנכסים שישוחררו כאמור), באותו נכס משועבד, והנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה כאמור ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים להסרת השעבודים. הסרת השעבודים כאמור תתאפשר בלבד שהחברה תוכיח לנאמן, באמצעות חישובים מפורטים ואסמכתאות רלבנטיות המאושרים על ידי נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים, כי לאחר גריעת הנכס/ים או כל חלק מהנכס כאמור, מהנכסים המשועבדים, החברה עומדת ביחס חוב לבטוחה כאמור בסעיף 6.11.2 לשטר, וכן בכפוף לאישור החברה כי במועד בקשת שחרור הנכסים משעבוד לא קמה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי (מבלי להתחשב בתקופות הריפוי הקבועות לגבי כל עילה) ו/או למימוש בטוחות והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

מובהר, כי לאחר הסרת השעבוד מהנכסים המשועבדים, כולם או חלק מהם כמפורט לעיל, לא יהיו הם כפופים בדרך כלשהי להוראות שטר זה.

6.10.4. החברה לא תהיה רשאית לבצע החלפת בטוחות שלא בהתאם לשטר זה, למעט במקרים הבאים: (1) אם החברה תפקיד בחשבון הנאמנות, בטרם ו/או במקביל למועד החלפת הבטוחה כאמור, כספים במזומן ו/או פיקדון/נות בנקאי/ים בבנק ישראלי ו/או תמסור לנאמן ערבות/יות בנקאית/יות אוטונומית/ות בלתי חוזרת/ות מבנק בישראל שדירוגו לא יפחת מדירוג AA והוראות שטר זה תחולנה גם על הערבות/יות הבנקאית/ות (תנאי הערבות/יות כאמור תהיינה זהות במהותן לתנאי אגרות החוב), שתוקפה/ן עד 30 יום לאחר מועד סילוק כל התחייבויותיה של החברה על פי שטר זה, בסכום השווה לערך ההתחייבותי המלא; (2) החלפת הבטוחה כאמור בנכס בשווי דומה; (3) ככל שתתקבל החלטה מיוחדת.

6.10.5. למען הסר ספק מובהר, כי על הנאמן לא חלה חובה לבחון, ובפועל הנאמן לא בחן, את הצורך בהעמדת בטחונות להבטחת התשלומים למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). הנאמן לא נתבקש לערוך, והנאמן בפועל לא ערך בדיקת נאותות (Due Diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה או ביחס לאיזה מהנכסים המשועבדים. בהתקשרותו בשטר נאמנות זה, ובהסכמת הנאמן לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר לערכן הכלכלי של הבטוחות ובאשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). אין באמור כדי לגרוע מחובות הנאמן על פי דין ו/או שטר הנאמנות לרבות אין בה כדי לגרוע מחובתו של הנאמן (ככל שחובה כזו חלה על הנאמן על-פי כל דין) לבחון השפעתם של שינויים בחברה מתאריך דוח הצעת המדף ואילך, ככל שיש בהם כדי להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

6.10.6. בכפוף להוראות סעיף 6.2 (לרבות סעיף 6.2.2) לעיל, החברה תהא רשאית, מעת לעת, למכור, לשעבד, להחכיר, להמחות או להעביר בכל דרך אחרת, את רכושה או כל חלק ממנו, למעט הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן, ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן או ממחזיקי אגרות

החוב (סדרה א'). החברה לא תרשום שעבודים נוספים שווים בדרגה או עדיפים על הנכסים המשועבדים למעט כמפורט בשטר זה. החברה לא תהא רשאית לרשום שעבודים בכל דרגה שהיא על הנכסים המשועבדים, למעט שעבודים בדרגה 2 לטובת גורמים אחרים.

6.10.7. לאחר סילוק מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') על פי שטר הנאמנות והמצאת אישור החברה לנאמן על כך, יפעלו החברה והנאמן לביטולן של כל הבטוחות שנרשמו ו/או יירשמו לטובתו כאמור בשטר זה.

6.10.8. החברה לא תהיה רשאית להעביר את הנכסים המשועבדים למעט לטובת חברה בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה. במקרה בו יועבר נכס משועבד לחברה בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה תתחייב החברה הבת כאמור, עובר למועד העברת החזקה, להמציא לנאמן את המסמכים המפורטים בסעיפים 6.4 ו-6.2 בשינויים המחויבים. כמו כן, במקרה בו יועבר הנכס לחברה בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה כאמור, יחולו על החברה הבת עילות להעמדה לפרעון מיידי כמפורט בסעיפים 8.1.1 עד 8.1.7 (כולל) להלן.

6.10.8.1 בנוסף, מובהר בזה, למרות כל דבר אחר האמור בתנאי שטר נאמנות זה, כדלקמן:

א. שעבוד הנכסים המשועבדים על-ידי החברות המשעבדות **<u>שאינן החברה</u>** נוצר אך ורק להבטחת חיובי החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם ואין החברות המשעבדות (למעט החברה) אחראיות כלשהי לחובות ו/או להתחייבויות מכל מין וסוג שהוא של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם, למעט העמדת הנכסים המשועבדים כבטוחה לפירעון חובות והתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם, וכי מעבר לתמורה שתתקבל אצל הנאמן ו/או מי מטעמו בגין מימוש הנכסים המשועבדים, לא יחולו על החברות המשעבדות (למעט החברה) כל עלות ו/או הוצאה ו/או תשלום כלשהו לרבות מסים ו/או אגרות ו/או היטלים (למעט אלו החלים כתוצאה ממימוש הנכסים המשועבדים ואשר מנוכים מהתמורה שתתקבל בגין המימוש), מכל סיבה שהיא ומכל מין וסוג כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם.

ב. למען הסר ספק, מובהר בזאת, שאך ורק הסכום שמחזיקי אגרות החוב יקבלו ממימוש הנכסים המשועבדים שהועמדו על-ידי החברות המשעבדות (למעט החברה לגביה תהיה זכות חזרה מלאה) ישמש למילוי כל ההתחייבויות של החברות המשעבדות על-פי שטר הנאמנות, ומחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם לא יוכלו לבוא בדרישות נוספות כלשהן כלפי החברות המשעבדות (למעט החברה) מכוח שטר הנאמנות.

ג. לפיכך, במקרה של אי כיבוד התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם, יהיה מימוש הנכסים המשועבדים שהועמדו על-ידי החברות המשעבדות, הסעד ו/או התרופה היחידים לו יהיו זכאים מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם כלפי החברות המשעבדות (למעט החברה לגביה תהיה למחזיקי אגרות החוב זכות חזרה מלאה), ואם לא יהיה די בתמורת מימוש הנכסים המשועבדים לפירעון כל חובות והתחייבויות החברה – מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם לא יתבעו ו/או ידרשו מהחברות המשעבדות (למעט החברה) ו/או מבעלי המניות של החברות המשעבדות (שאינן החברה, ככל שיהיו) לשלם להם סכום כלשהו. יובהר, כי אין באמור כדי לגרוע מהתחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות, לרבות התחייבותה לפרוע את אגרות החוב, במלואן ובמועדן.

6.11. <u>התחייבויות פיננסיות ומגבלות אחרות</u>

עד לאחר הסילוק המלא, הסופי והמדויק של אגרות החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א'), ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') על פי שטר נאמנות זה ותנאי אגרות החוב (סדרה א'), יחול כל המפורט להלן:

6.11.1. <u>הגבלות על חלוקת דיבידנד</u>

(א) החברה תוכל לבצע חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, לרבות פרעון של הלוואות בעלי מניות ("**חלוקה**") ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים יחדיו: (א) היחס בין ההון העצמי של החברה לסך המאזן לא יפחת מ-25%; ו-(ב) לאחר החלוקה כאמור ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-75,000 אלפי ש"ח.

"**יחס הון עצמי לסך המאזן**" – היחס בין ההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 6.11.2(ב) להלן) לסך המאזן של החברה בניכוי מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה ועסקאות תמורות, עסקאות למתן שירותי בניה, וכן מזומן ושווי מזומן שאינם מוגבלים בשימוש, ניירות ערך סחירים שהינם נכסים שוטפים וכן פקדונות בנאמנות ומזומנים בחשבונות ליווי שאינם מוגבלים בשימוש (אשר אינם נכללו במסגרת סעיף מזומן ושווי מזומן שאינם מוגבלים בשימוש, כאמור לעיל), כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים, על פי דוחותיה הכספיים של החברה המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים, שעל בסיס מאוחד.

(ב) "**הרווח הנקי**" – הרווח הנקי של החברה במאוחד לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, כפי שיפורסמו מעת לעת, בניכוי רווחי שערוך הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומשו (ובניכוי השפעת המס המתייחסת לרווחים אלה).

(ג) כן מתחייבת החברה שלא לבצע חלוקה אם כתוצאה מביצוע החלוקה כאמור, מתקיימת מי מהעילות לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 8.1 להלן ו/או עילה למימוש הבטוחות.

(ד) כן מתחייבת החברה שלא לבצע חלוקה ככל שהינה מצויה בהפרה של איזה מהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב על פי שטר זה.

(ה) כן מתחייבת החברה שלא לבצע חלוקה ככל שמתקיים "סימן אזהרה" כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970.

(ו) לא יאוחר מ-2 ימי עסקים לאחר קבלת החלטה בדירקטוריון החברה על חלוקה, ימסור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה הודעה לנאמן בדבר קבלת ההחלטה ובדבר עמידת החברה בהוראות סעיף זה בצירוף תחשיבים בקשר עם המגבלות המפורטות בסעיף זה לעיל והכל לשביעות רצון הנאמן.

נכון למועד החתימה על שטר זה, לא חלות על החברה מגבלות ביחס לחלוקה ו/או רכישה עצמית של מניות למעט כמפורט בסעיף זה לעיל.

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

(א) <u>הון עצמי מינימלי</u>

ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים שפורסמו לא יפחת מ-40,000 אלפי ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

(ב) <u>יחס הון עצמי לסך המאזן</u>

היחס שבין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה בניכוי מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה, עסקאות תמורות, עסקאות למתן שירותי בניה, וכן מזומן

ושווי מזומן שאינם מוגבלים בשימוש, ניירות ערך סחירים שהינם נכסים שוטפים וכן פקדונות בנאמנות ומזומנים שאינם מוגבלים בשימוש (אשר אינם נכללו במסגרת סעיף מזומן ושווי מזומן שאינם מוגבלים בשימוש, כאמור לעיל), כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים שפורסמו לא יפחת משיעור של כ-18% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

"**הון עצמי**" – לעניין ס"ק א' ו-ב' לעיל ו-ג להלן – סך כל ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים שפורסמו (כולל זכויות מיעוט) כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים, בתוספת יתרת ההלוואות (על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו של החברה) שהעמיד בעל מניות לחברה אשר הינן נחותות להתחייבות החברה על-פי תנאי איגרות החוב (סדרה א') דהיינו פירעונן (קרן וריבית) הינו לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן פירעונן (קרן וריבית) במקרה של פירוק החברה יהא לאחר הפירעון המלא והסופי של אגרות החוב. החברה תציין את הנתון בדבר ההון העצמי המחושב בהתאם להוראות סעיף זה בכל דוח כספי (סקור או מבוקר) במסגרת הביאורים לדוחות.

(ג) <u>יחס חוב לבטוחה</u>

יחס חוב לבטוחה כהגדרתו להלן, לא יעלה על 87.5%. יחס כאמור בסעיף זה ייבחן אחת לשנה במועד פרסום הדוח הכספיים השנתיים של החברה.

"**יחס חוב לבטוחה**" – סך השווה לערך המתואם של איגרות החוב (סדרה א') (דהיינו קרן אגרות החוב בצירוף הריבית שנצברה על אגרות החוב עד לאותו מועד וטרם שולמה) כפי שיהא מעת לעת כאשר מהערך המתואם של אגרות החוב ינוכו סכומים המופקדים בחשבון הנאמנות מחולק בסך הנכסים המשועבדים למחזיקי אגרות החוב על פי הדוח הכספי, אשר ישלח לנאמן עם פרסומו. לא יאוחר מ-5 ימי עסקים לאחר פרסומו של דוח כספי שנתי, החברה תעביר לנאמן אישור בחתימת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה על עמידת החברה או אי עמידתה ביחס חוב לבטוחה כאמור בסעיף זה, בצירוף תחשיבים והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

במסגרת דוח הדירקטוריון של החברה השנתי או הרבעוני, לפי העניין, תפרט החברה את עמידתה או אי עמידתה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.11.2 זה לעיל, שתאריכה לא יעלה על 3 חודשים ממועד פרסום הדוחות הכספיים.

בדיקת עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות תתבצע ביום פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה וכל עוד אגרות החוב (סדרה א') קיימות במחזור, ביחס לאותם דוחות.

בנוסף, לא יאוחר משני ימי עסקים לאחר פרסומו של כל דוח כספי, החברה תעביר לנאמן אישור חתום בכתב על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים אודות עמידת או אי עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.11.2 זה לעיל, כולל חישוב מפורט (בקובץ Excel פעיל) ביחס לאמור בסעיף זה לעיל והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

למידע אודות התאמות שיעור הריבית בעטיה של אי עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות כמפורט לעיל, ראו סעיף 3.7 לתנאים הרשומים מעבר לדף.

6.12. <u>**עמידה בהתחייבויות החברה במקרה של שינוי בתקינה החשבונאית**</u>

במקרה של שינוי בתקינה החשבונאית החלה על החברה לעומת זו החלה עליה במועד חתימת שטר זה או במקרה בו החברה אימצה תקינה חשבונאית אחרת, באופן שיש בו כדי להשפיע השפעה מהותית

על תוצאת חישוב איזו מההתחייבויות הפיננסיות ו/או איזו מאמות המידה המפורטות בשטר זה, החברה תבחן את ההתחייבויות הפיננסיות ואמות המידה כאמור בהתאם לתקינה החשבונאית לפיה נערכו הדוחות הכספיים של החברה במועד חתימת שטר זה, כשלצורך כך תערוך החברה מאזן פרופורמה סקור אך לא מבוקר במתכונת מקוצרת, הכולל באורים מהותיים ורלוונטיים בלבד, וביחס אליו תיבחנה הוראות שטר זה. תחשיב מאזן הפרופורמה האמור יצורף לדוחות הדירקטוריון של החברה מידי רבעון החל מהמועד שבו יערך לראשונה. לעניין זה, "השפעה מהותית על תוצאת חישוב ההתחייבויות הפיננסיות ו/או אמות המידה" משמעה – שינוי של 5% לפחות בתוצאת חישוב איזו מאמות המידה הפיננסיות ו/או ההתחייבויות הפיננסיות בשטר זה (במצטבר, ביחס לכל שינויי התקינה שחלו ממועד הנפקת אגרות החוב).

הבחינה בדבר ההשפעה של שינוי התקינה החשבונאית החלה על החברה לעומת זו החלה עליה במועד חתימת שטר זה, תבוצע על ידי החברה במועד פרסום דוחותיה הכספיים וכל עוד אגרות החוב (סדרה א') קיימות במחזור, ביחס לדוחות הרבעוניים או השנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד.

7. <u>דרגת עדיפות</u>

אגרות החוב (סדרה א') אשר יכול ותוצענה, תעמודנה בדרגה שווה לאגרות החוב מאותה סדרה ביחס לסכומים המגיעים בגינן, פרי פסו, בינן לבין עצמן ובלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

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

8.1. בהתקיימות עילה מהעילות, התנאים ו/או הנסיבות המפורטות להלן, יחולו הוראות סעיף 8.2 להלן, לפי העניין (ההוראות להלן יחולו על החברה ועל החברה):

8.1.1. אם החברה ו/או החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת) או אם יינתן ביחס לחברה ו/או החברה צו פירוק קבוע וסופי על-ידי בית המשפט או צו בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח–2018 (להלן: "**חוק חדלות פירעון**") ו/או אם מונה לחברה ו/או החברה מפרק קבוע או בעל תפקיד בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או מונה נאמן כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון.

8.1.2. אם יינתן צו פירוק זמני על-ידי בית המשפט או יינתן צו בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או ימונה לחברה ו/או החברה מפרק זמני או בעל תפקיד בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או מונה נאמן זמני כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה וצו או החלטה על מינוי כאמור לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד מתן הצו או קבלת ההחלטה כאמור, לפי העניין.

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

8.1.3. אם יוטל עיקול על נכס מהותי, או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכסים כאמור או ימומש שעבוד כנגד נכס מהותי; והעיקול לא יוסר, או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, בתוך 45 ימים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי העניין. העילה בסעיף זה תחול גם לגבי אירוע בחברה משעבדת.

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

נכס מהותי – משמע נכס ו/או מספר נכסים במצטבר ששווים הכולל בהתאם לדוחות הכספיים

המאוחדים של החברה מהווה 30% לפחות מסך המאזן של החברה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה שפרסמה החברה לאחרונה לפני מקרה רלוונטי כאמור.

8.1.4. אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על נכס מהותי, או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני אשר לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין; או אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע על נכס מהותי (כהגדרתו בסעיף 8.1.3 לעיל). העילה בסעיף זה תחול גם לגבי אירוע בחברה משעבדת.

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

8.1.5. אם החברה ו/או החברה תפסיק או תודיע על כוונתה להפסיק את תשלומיה או תחדל או שתודיע על כוונתה לחדול להמשיך לעסוק בעסקיה או לנהלם כפי שאלו יהיו מעת לעת.

8.1.6. אם החברה ו/או החברה תגיש בקשה לצו הקפאת הליכים או אם יינתן צו כאמור או אם החברה ו/או החברה תגיש בקשה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי חוק חדלות פירעון (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת ו/או שינוי במבנה החברה ו/או החברה או פיצול שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה, ולמעט הסדרים בין החברה ו/או החברה לבין בעלי מניותיה ו/או לבין מחזיקי כתבי אופציה של החברה ו/או החברה הניתנים למימוש למניות בלבד שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה ושאין בהם כדי להשפיע על יכולתה של החברה ו/או החברה לפרוע את אגרות החוב) או אם החברה ו/או החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור על רקע העדר יכולתה של החברה ו/או החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן.

או-

אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי חוק חדלות פירעון כנגד החברה (ושלא בהסכמתה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה.

8.1.7. אם החברה תחוסל או תימחק מכל סיבה שהיא.

8.1.8. אם בוצעה הפרה יסודית של תנאי אגרות החוב (סדרה א') או שטר הנאמנות ובכלל זה, אם התברר, כי מצג מהותי ממצגי החברה באיגרת החוב או בשטר הנאמנות אינו נכון ו/או אינו מלא, והכול אם נתן הנאמן הודעה לחברה לתקן את ההפרה והחברה לא תיקנה את ההפרה תוך 14 ימים ממועד ההודעה.

בס"ק זה "**שליטה**"- החזקה במישרין ו/או בעקיפין של למעלה מ-50% מזכויות ההצבעה בחברה, ולרבות באמצעות קרוביהם.

בס"ק זה "**העברת שליטה**" – עסקה שכתוצאה ממנה כל בעלי השליטה ו/או נעבר מורשה, כהגדרתו בסעיף זה להלן, יחדלו מלהיות בעלי שליטה בחברה.

למען הסר ספק יובהר לעניין זה, כי ירושה על פי דין אינה מהווה העברת שליטה לעניין סעיף זה וככל שתועברנה החזקות בעל השליטה בחברה בדרך של ירושה על פי דין כאמור, היורשים יכללו בהגדרת בעל השליטה בחברה לעניין סעיף זה.

8.1.9. אם נושה ו/או נושים של החברה ו/או של חברות מאוחדות (שאינו הנאמן או מחזיקי אגרות החוב) העמיד/ו לפרעון מיידי חוב ו/או מספר חובות במצטבר או התחייבות אחרת או התחייבויות אחרות במצטבר של החברה ו/או של חברות מאוחדות, בסכום מצטבר העולה על 30% מסך התחייבויותיה של החברה בדוחות הכספיים ("**חוב מהותי**"). מובהר, כי הלוואות ללא יכולת חזרה לחברה (Non-Recourse) לא תיחשבנה כחוב מהותי.

8.1.10. אי עמידה באיזו מההתחייבויות המפורטות בסעיף 6.11.1 לעיל (הגבלות על חלוקה). חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב (סדרה א') במועדן.

8.1.11. אם החברה לא פרעה תשלום כלשהו מהתשלומים בהם היא חייבת לפי אגרות החוב או לפי שטר נאמנות זה או באם לא קוימה התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובת המחזיקים.

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

8.1.13. אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה.

8.1.14. בוצע מיזוג, במסגרתו החברה היא החברה הקולטת או חברת היעד, ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה הישות הקולטת כלפי מחזיקי איגרות החוב (סדרה א'), לרבות באמצעות הנאמן, לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של הישות הקולטת, לקיים את ההתחייבויות כלפי המחזיקים וכן כי כתוצאה מהמיזוג לא יועברו לחברה שעבודים הסותרים את התחייבות החברה להימנע מיצירת שעבודים כמפורט בשטר זה.

8.1.15. אם עיקר פעילותה של החברה (בעניין זה, "**החברה**", יחד עם חברות מאוחדות ומוחזקות), דהיינו למעלה מ-90% מסך הנכסים לפי דוחות כספיים מאוחדים של החברה, אינו בתחום נדל"ן, או בוצעה מכירה של רוב נכסי החברה (למעט מכירת מלאי במהלך העסקים הרגיל של החברה).

לעניין סעיף זה: "**רוב נכסי החברה**" משמע – נכס או צירוף של מספר נכסים, בדוחות הכספיים המאוחדים, אשר ערכו ו/או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 50% מהיקף נכסיה במאזן על פי הדוחות הכספיים כאמור.

8.1.16. אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

8.1.17. אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב (סדרה א') בבורסה (להבדיל מהפסקת מסחר), למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה וההשעיה כאמור לא בוטלה תוך 30 יום.

8.1.18. בוצעה הרחבת סדרה של אגרות חוב (סדרה א'), בניגוד להוראות סעיף 3.2 לעיל, או הנפקת אגרות חוב נוספות (שאינן מובטחות בשעבוד ואשר הוקנתה להן עדיפות בפירוק) בניגוד להוראות סעיף 3.3 לעיל, ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה מיוחדת של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') (ככל שאישור כאמור נדרש בשטר זה).

8.1.19. אם החברה תפר את התחייבויותיה לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי) כאמור בסעיף 6.2.2 לשטר הנאמנות או את התחייבויותיה לאי יצירת השעבודים כמפורט בסעיף 6.2.3 לעיל.

8.1.20. אם החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.

8.1.21. ככל ואגרות החוב יהיו מדורגות, אם אגרות החוב יפסיקו להיות מדורגות לפרק זמן העולה על 60 ימים רצופים, למעט במקרה שהפסקת הדירוג הינה כתוצאה מסיבות או נסיבות שאינן בשליטתה של החברה.

8.1.22. החברה לא הודיעה לנאמן 10 ימים לפחות על כוונתה לפתוח במשא ומתן מוגן, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון עם כל צד שלישי שהוא.

8.1.23. החל מהמועד בו קמה עילה כמפורט בסעיף 8.1.10 לעיל ככל שתקום וזאת בגין אי עמידה באיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיפים 6.11.2(א) או 6.11.2(ב) לעיל, וכל עוד היא מתקיימת, אם החברה תגייס חוב כלשהו או תלווה סכום כלשהו וזאת אלא אם הגיוס או ההלוואה מיועדים לתיקון ההפרה. במקרה כאמור תמסור החברה לנאמן הודעה בדבר כוונתה לגייס חוב או ליטול הלוואה ותצרף להודעתה אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה כי גיוס החוב או ההלוואה נועד לצורך תיקון ההפרה. מובהר כי לעניין תיקון ההפרה באמצעות הגיוס, הנאמן יסתמך על הודעת החברה ואישור נושא המשרה כאמור לא יידרש לבצע כל בדיקה בנושא. ככל שתקום העילה בסעיף 8.1.10 כמאור לעיל וכל עוד היא מתקיימת, החברה תכלול גילוי בדוחותיה הכספיים הרבעוניים ו/או השנתיים בקשר עם גיוס חוב או הלוואה כאמור.

8.1.24. החברה לא תהיה רשאית להתקשר בעסקאות בעלי שליטה ללא קבלת אישור אסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') שיתקבל בהחלטה רגילה לאחר אישור העסקאות כאמור על ידי דירקטוריון החברה. למען הסר ספק, כל עוד החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות על פי שטר נאמנות זה, הוראה ס"ק זה לא יחולו על העסקאות המפורטות להלן והחברה תהא רשאית להתקשר בעסקאות המפורטות להלן לפי שיקול דעתה הבלעדי, ללא צורך בקבלת אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב ובכפוף להוראות הדין: (א) התקשרות של החברה עם בעלי השליטה בה או עם קרוביהם, במישרין או בעקיפין לרבות באמצעות חברות שבשליטתם לעניין קבלת שירותים בידי החברה (ו/או חברות המוחזקות על ידי החברה) וכן אם הם גם נושאי משרה בה – באשר לתנאי כהונתם והעסקתם, ואם הם עובדי החברה ואינם נושאי משרה בה – באשר להעסקתם ב חברה באותם תנאי כהונה בדיוק כפי שהיו טרם אישורם מחדש ובלבד שאינם סותרים את האמור במדיניות התגמול של החברה שאושר על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה; (ב) עסקאות אשר תכליתן או תוצאתן הינה ריפוי הפרת התניה פיננסית ו/או עילת העמדה לפירעון מיידי, כאשר החברה תמציא לנאמן אישור בחתימת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה לרבות כל התחשיבים הרלוונטיים בנוסח לשביעות רצונו של הנאמן בדבר ריפוי הפגם בס"ק זה לאחר ביצוע העסקה; ו-(ג) עסקאות אשר אינן עסקאות חריגות או עסקאות חריגות אשר אושרו בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין) התש"ס-2000, כפי שתהיינה מעת לעת.

8.1.25. הופרה איזה מהוראות סעיף 6 לשטר זה.

8.2. בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לעיל, הנאמן יהיה חייב לרבות לפי דרישת מחזיק (המחזיק לבדו או יחד עם אחרים ב- 5% או יותר) לכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב שמועד כינוסה יהיה בחלוף 21 ימים ממועד זימונה ואולם הנאמן רשאי להקדים את כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים שעל סדר יומה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב או בדבר מימוש הבטוחות (כאמור בסעיף 6) לעיל שניתנו להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב.

8.3. הנאמן או המחזיקים לא יעמידו את אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי ולא יממשו בטוחות אלא לאחר שמסרו לחברה הודעה בכתב על כוונתם לעשות כן; ואולם, הנאמן או המחזיקים אינם חייבים למסור לחברה הודעה כאמור, אם קיים חשש סביר כי מסירת ההודעה תפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי או לממש בטוחות. בהודעת הזימון יצוין, כי היה והחברה תגרום לביטולו ו/או להפסקתו של האירוע המפורט בסעיף 8.1 לעיל שבגינו זומנה האסיפה וזאת להנחת דעתו הסבירה

של הנאמן ועד למועד כינוס האסיפה, אזי יבוטל זימון אסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור לעיל ובלבד שלא נפגעו זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

8.4. נקבעה בסעיף 8.1 לעיל תקופה שבה רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות, רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי לפי סעיף 8.1 לעיל רק אם חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא נשמטה; ואולם הנאמן רשאי לקצר את התקופה שנקבעה כאמור אם סבר שיש בה כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות המחזיקים.

8.5. פרסום הודעה על זימון אסיפה לקבלת החלטה כאמור לעיל באסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') תהווה התראה מראש ובכתב לחברה על כוונת הנאמן לפעול כאמור בכפוף לאישורה של ההחלטה באסיפה.

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

8.7. מובהר בזאת כי חובות הנאמן לפי סעיף 8 זה, כפופות לידיעתו בפועל את התקיימות העובדות, המקרים, הנסיבות והאירועים המפורטים בו מכוח פרסומים פומביים של החברה או מכוח הודעה בכתב של החברה שתישלח אליו על פי סעיף 23 לשטר זה. אין בכך בכדי לפגוע בחובות ובזכויות הנאמן על פי כל דין.

8.8. על אף האמור בסעיף 8 זה לעיל, במקרה בו תבקש החברה מהנאמן בכתב למנות נציגות דחופה, יחולו ההוראות הקבועות בתוספת השלישית לשטר הנאמנות וזאת טרם התקיימות עילת פירעון מיידי שבגינה החברה רשאית לבקש מינויה של נציגות דחופה.

למען הסר ספק יובהר, כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מסמכותו של הנאמן להעמיד לפירעון מיידי את אגרות החוב (סדרה א') ו/או לפעול למימוש בטוחות על פי שיקול דעתו וכי אין בהעמדה לפירעון מיידי לפי סעיף זה לעיל, כדי לגרוע ו/או לפגוע בכל סעד ו/או זכות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לפי כל דין ו/או תנאי שטר הנאמנות.

9. <u>תביעות והליכים בידי הנאמן</u>

9.1. בנוסף על כל הוראה בשטר זה וכזכות וסמכות עצמאית, הנאמן רשאי לנקוט ללא מתן הודעה, בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים, כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות כל דין לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב.

אין באמור לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן לפתוח בהליכים משפטיים ו/או אחרים גם אם אגרות החוב (סדרה א') לא הועמדו לפירעון מיידי והכול להגנת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו/או לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות ובכפוף להוראות כל דין. על אף האמור בסעיף 9 זה, מובהר כי זכות העמדה לפירעון מיידי תקום רק בהתאם להוראות סעיף 8 לעיל ולא מכוח סעיף 9 זה.

9.2. הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי וללא צורך במתן הודעה לחברה, לפנות לבית המשפט המתאים בבקשה לקבלת הוראות בכל עניין הקשור לנאמנות ו/או הנובע משטר זה.

9.3. הנאמן יהיה חייב לעשות כאמור בסעיף קטן 9.1 לעיל אם יידרש לעשות כן על-ידי החלטה רגילה.

9.4. הנאמן רשאי בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה א'), בכדי שיוחלט על-ידי המחזיקים בהחלטה רגילה אילו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על-פי שטר זה. כן יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור. פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד האפשרי הראשון

(ובכפוף להוראות התוספת השנייה לשטר זה בעניין כינוס אסיפות מחזיקים). למען הסר ספק יובהר, הנאמן אינו רשאי לעכב הליכים להעמדה לפירעון מיידי עליהם החליטה אסיפת מחזיקי אגרות החוב על-פי סעיף 8 לעיל.

9.5. בכפוף להוראות שטר נאמנות זה, רשאי הנאמן אך לא חייב, לכנס בכל עת, אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') על מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר זה בהחלטה רגילה. למען הסר ספק יובהר, כי הנאמן לא יהיה רשאי לעכב את כינוס האסיפה במקרה שבו השיהוי עשוי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

9.6. כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר זה לעשות פעולה כלשהי, לרבות פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כאמור בסעיף זה, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור עד שיקבל הוראות מאסיפת המחזיקים ו/או הוראות בית המשפט אליו פנה הנאמן, לפי שיקול דעתו, במקרה שבו סבר הוא שיש צורך בהוראות כאמור. למען הסר ספק יובהר, כי הנאמן אינו רשאי לעכב הליכים להעמדה לפירעון מיידי עליהם החליטה אסיפת מחזיקי אגרות החוב על-פי סעיף 8 לעיל.

9.7. במקרים כאמור בסעיף 9 זה לעיל, יפעל הנאמן לכינוס האסיפה ללא שיהוי (ובכפוף להוראות התוספת השנייה לשטר זה בעניין כינוס אסיפות מחזיקים), ולא ימנע מלפעול בהתאם להוראות שטר זה (לרבות פעולות הדרושות להגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א')) אם ההימנעות עשויה לסכן את זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

10. <u>סדר קדימויות בנשיה; חלוקת התקבולים</u>

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

10.1. **ראשית** – לתשלום כל חוב בגין שכר הנאמן והוצאותיו, לרבות ההיטלים וההתחייבויות שהוצאו על ידי הנאמן;

10.2. **שנית** – לתשלום כל סכום אחר על-פי ה'התחייבות לשיפוי' (כהגדרת מונח זה בסעיף 22 להלן);

10.3. **שלישית** – לתשלום למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 22.7 להלן;

10.4. **רביעית** – לתשלום למחזיקי אגרות החוב את ריבית הפיגורים (ככל שנקבעה) ו/או פיגורי הריבית המגיעים להם לפי תנאי אגרות החוב פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הריבית שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם;

10.5. **חמישית** – לתשלום למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הקרן המגיעים להם לפי תנאי אגרות החוב פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הקרן המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם;

10.6. **שישית** – לתשלום למחזיקי אגרות החוב את סכומי הריבית המגיעים להם על-פי אגרות החוב המוחזקות על-ידיהם פרי-פסו שמועד תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על-ידי החברה או באופן אחר;

10.7. **שביעית** – לתשלום למחזיקי אגרות החוב את סכומי הקרן המגיעים להם על-פי אגרות החוב המוחזקות על-ידיהם פרי-פסו שמועד תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על-ידי החברה או באופן אחר;

10.8. **שמינית** – לתשלום פירעון הלוואות בעלים.

10.9. **ותשיעית** – את העודף, במידה שיהיה כזה, ישלם הנאמן לחברה או לחליפיה, לפי העניין.

אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בהתחייבויות הנאמן לפעול לגביית מלוא התקבולים מהחברה. מהתשלומים למחזיקי אגרות החוב ינוכה מס במקור, ככל שיש חובה לנכותו על-פי כל דין.

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

הנאמן רשאי להורות לחברה להעביר לידיו חלק מן התשלום אותו על החברה לשלם למחזיקים (להלן בסעיף זה: "**התשלום הרלוונטי**") וזאת לשם מימון ההליכים ו/או ההוצאות ו/או שכר הנאמן על פי שטר זה (להלן בסעיף זה: "**סכום המימון**") ובלבד שהחברה לא נשאה בסכום המימון ו/או הפקידה בידי הנאמן מראש את סכום המימון. החברה תעביר את סכום המימון לידי הנאמן לא יאוחר ממועד ביצוע התשלום הרלוונטי. החברה אינה רשאית לסרב לפעול בהתאם להודעה כאמור ויראו אותה כמי שמילאה אחר התחייבותה כלפי המחזיקים אם תוכיח כי העבירה את מלוא סכום המימון לידי הנאמן כאמור.

יצוין כי סכום המימון ינוכה מתשלום הריבית בלבד.

עד לא יאוחר מארבעה ימי מסחר לפני המועד הקובע לביצוע התשלום הרלוונטי ממנו יופחת סכום המימון יפורסם דיווח מיידי בו יפורטו סכום המימון, מטרתו וסכומי הקרן ו/או והריבית ושיעור הריבית העדכניים שישולמו למחזיקים במסגרת התשלום הרלוונטי.

סכום המימון שיהא רשאי הנאמן להורות לחברה להעביר לידיו כאמור בסעיף זה לעיל ככל שלא התקבלה קודם לכן החלטת מחזיקים בעניין (לרבות החלטה בקשר עם נקיטת ההליכים ו/או ביצוע הפעולות בגינם נדרש סכום המימון) יוגבל לסך של ___ ש"ח (בצירוף מע"מ).

אין באמור כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלומי סכום המימון, מקום בו היא חייבת לשאת בהם על פי שטר זה או על פי דין. כמו כן, אין באמור בכדי לגרוע מחובתו של הנאמן לפעול באופן סביר להשגת סכום המימון המגיע למחזיקים מן החברה.

12. <u>סמכות לעכב חלוקת כספים</u>

12.1. למרות האמור בסעיף 10 לעיל, היה והסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים לעיל ואשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה, כאמור באותו סעיף, יהיה פחות מ-___ מיליון ש"ח, לא יהיה הנאמן חייב לחלקו ויהיה הוא רשאי, להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות לפי סעיף 16 לשטר זה.

12.2. לכשתגענה ההשקעות האמורות לעיל על רווחיהן יחד עם כספים נוספים שיגיעו לידי הנאמן לצורך תשלומם למחזיקי אגרות החוב, אם יגיעו, לסכום אשר יספיק כדי לשלם את הסך האמור לעיל, יהיה הנאמן חייב להשתמש בסכומים האמורים על-פי סדר הקדימויות שבסעיף 10 לעיל ולחלק את הסכום האמור במועד תשלום הקרן או הריבית הקרוב. על אף האמור, תשלום שכר הנאמן והוצאות הנאמן ישולמו מתוך הכספים האמורים מיד עם הגיע מועדם אף אם הסכומים שהגיעו לידי הנאמן הינם נמוכים מסך של ___ מיליון ש"ח.

12.3. על אף האמור, מחזיקי אגרות החוב יוכלו, באמצעות קבלת החלטה רגילה, לחייב את הנאמן לשלם להם את הסכומים שנצברו בידיו אף אם לא הגיעו כדי ___ מיליון ש"ח, והכול בכפוף לסדר הקדימויות שבסעיף 10 לעיל.

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

13.1. הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כל שהוא מבין התשלומים הנזכרים בסעיפים 10 ו-12 לעיל, וזאת בהודעה מוקדמת של 14 יום שתימסר באופן הקבוע בסעיף 23 להלן.

13.2. לאחר היום הקבוע בהודעה יהיו מחזיקי אגרות החוב זכאים לריבית בגינן לפי השיעור הקבוע באגרות החוב, אך ורק על יתרת סכום הקרן (אם תהיה כזו) לאחר ניכוי הסכום ששולם.

13.3. הכספים שיחולקו כאמור בסעיף 13.1 לעיל, ייחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב. התשלום כאמור ייזקף קודם כל על חשבון הריבית.

13.4. סכום כל שהוא המגיע למחזיק אגרות החוב שלא שולם בפועל במועד הקבוע לתשלומו, מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהחברה הייתה מוכנה ויכולה לשלמו במועדו ("**המניעה**"), יחדל לשאת ריבית מהמועד שנקבע לתשלומו, והמחזיק באגרות החוב יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים, שהיה זכאי להם על-פי תנאי האיגרת במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן והריבית.

13.5. החברה תפקיד בידי הנאמן תוך 15 ימי עסקים מהמועד שנקבע לאותו תשלום את סכום התשלום שלא שולם במועדו, כאמור בסעיף קטן 13.4 לעיל, תודיע למחזיקי אגרות החוב באמצעות המגנ"א, וההפקדה הנ"ל תחשב כסילוק אותו תשלום ובמקרה של סילוק כל המגיע בגין אגרת החוב, גם כפדיון אגרת החוב.

13.6. הנאמן ישקיע, במסגרת חשבונות נאמנות בשמו ולפקודתו, את הכספים שיועברו אליו כאמור בסעיף קטן 13.5 לעיל בהשקעות המותרות לנאמן על-פי שטר זה כאמור בסעיף 16 להלן. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל ממימוש ההשקעות בניכוי ההוצאות הסבירות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות, העמלות הסבירות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות. היה ותוסר המניעה, כמפורט בסעיף 13.4 לעיל, לביצוע התשלום בפועל למחזיקים, יעביר הנאמן מתוך הכספים כאמור סכומים למחזיקי אגרות החוב הזכאים להם, וזאת בסמוך ככל הניתן לאחר שיומצאו לנאמן הוכחות ואישורים סבירים על זכותם לסכומים אלו, ובניכוי הוצאותיו הסבירות.

13.7. הנאמן יחזיק בכספים אלו וישקיעם בדרך האמורה, עד לתום שנה אחת ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (או עד למועד תשלומם למחזיקי אגרות החוב, לפי המוקדם). לאחר מועד זה, יעביר הנאמן לחברה את הסכומים כאמור בסעיף 13.6 לעיל, כולל רווחים הנובעים מהשקעתם בניכוי הוצאותיו, ככל שיוותרו בידיו באותו מועד. החברה תחזיק בסכומים אלו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב הזכאים לאותם סכומים, ובכל הנוגע לסכומים שיועברו אליה על-ידי הנאמן כאמור לעיל יחולו עליה הוראות סעיף קטן 13.6 לעיל בשינוים המחויבים.

13.8. החברה תאשר לנאמן בכתב את החזקת הסכומים ואת דבר קבלתם אצלה בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב האמורים.

13.9. החברה תחזיק בכספים אלו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב הזכאים לאותם סכומים במשך שש שנים נוספות מיום העברתם אליה מאת הנאמן ולא תעשה בהם כל שימוש ותשקיעם בהתאם להוראות שטר זה. כספים שלא יידרשו מאת החברה על-ידי מחזיק אגרות חוב עד תום שבע שנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב יעברו לידי החברה, והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא.

14. <u>קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב ומאת הנאמן</u>

14.1. קבלה חתומה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן והריבית אצלו לזכות מחזיקי אגרות החוב תשחרר את החברה בשחרור מוחלט בכל הקשור לעצם ביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

14.2. קבלה חתומה מאת מחזיק אגרת החוב או אסמכתא של חבר הבורסה המעביר על ביצוע ההעברה או ביצוע ההעברה באמצעות מסלקת הבורסה בגין סכומי הקרן והריבית ששולמו לו על-ידי הנאמן בגין

החוב תשחרר את הנאמן בשחרור מוחלט בכל הקשור לעצם ביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

14.3. כספים שחולקו כאמור בסעיף 13 לעיל ייחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב.

15. <u>הצגת אגרת חוב לנאמן ורישום בקשר עם תשלום חלקי</u>

15.1. הנאמן יהיה רשאי לדרוש ממחזיקי אגרות החוב להציג בפני הנאמן, בזמן תשלום ריבית כלשהי או תשלום חלקי של סכום הקרן והריבית בהתאם להוראות סעיפים 10, 12 ו-13 לעיל, את תעודת אגרות החוב שבגינן משולמים התשלומים ומחזיק אגרת החוב יהיה חייב להציג את תעודת אגרת החוב כאמור ובלבד שלא יהיה בכך כדי לחייב את מחזיקי אגרות החוב בכל תשלום ו/או הוצאה ו/או להטיל על מחזיקי אגרות החוב אחריות ו/או חבות כלשהי.

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

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

15.4. למרות האמור לעיל יהיה הנאמן רשאי לפי שיקול דעתו לקיים רישומים באופן אחר לגבי תשלומים חלקיים כאמור.

16. <u>השקעת כספים</u>

כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר זה, יושקעו על-ידיו בבנק/ים בישראל המדורג/ים בדירוג של AA ומעלה, בשמו או בפקודתו, בהשקעות בניירות ערך של מדינת ישראל ו/או בפקדונות שקליים בבנקים כאמור, והכול כפוף לתנאי שטר נאמנות זה, ובלבד שכל השקעה בניירות ערך תהיה בניירות ערך כאמור בסעיף זה שדורגו על-ידי חברת דירוג בדירוג שאינו פחות מדירוג של AA או דירוג מקביל לכך.

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

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

17.1. להתמיד ולנהל את עסקיה בצורה סדירה ונאותה;

17.2. לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאים מקובלים, לשמור את הפנקסים והמסמכים המשמשים להם כאסמכתאות, ולאפשר לנאמן ולכל נציג מורשה של הנאמן לעיין, בכל זמן סביר שיתואם מראש עם החברה ולא יאוחר מארבעה עשר (14) ימי עסקים ממועד קבלת בקשתו של הנאמן, בכל פנקס ו/או מסמך כאמור שהנאמן יבקש לעיין בו.

17.3. להודיע לנאמן בהקדם האפשרי, ולא יאוחר מ-2 ימי עסקים לאחר שנודע לה, על כל מקרה בו הוטל עיקול או בוצעה פעולת הוצאה לפועל על נכס מהותי (כהגדרתו בסעיף 8.1.3 לעיל), וכן בכל מקרה בו מונה לנכסי החברה כונס נכסים, מנהל מיוחד ו/או מפרק זמני או קבוע ו/או כל בעל תפקיד אחר, וכן לנקוט על חשבונה בהקדם האפשרי בכל האמצעים הסבירים לשם הסרת עיקול כזה או ביטול כינוס הנכסים, הפירוק או הניהול לפי העניין. החברה תדווח לנאמן באופן שוטף על טיפולה בקרות אירוע כאמור בסעיף זה.

17.4. להודיע לנאמן מיידית על קרות ו/או על חשש ממשי לקרות כל אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לעיל (על סעיפי המשנה שלו) או על חשש ממשי לקרות אירוע כאמור וזאת מבלי להביא בחשבון את תקופות הריפוי המנויות בסעיף 8.1 לעיל, ככל שקיימות.

17.5. לתת לנאמן העתק מכל מסמך או כל מידע שהחברה העבירה למחזיקים באגרות החוב (סדרה א'), ככל

שתעביר.

17.6. החברה תמסור לנאמן או לנציג מורשה שלו (ואשר הודעה על מינויו תימסר על-ידי הנאמן לחברה עם מינויו) תוך 10 ימי עסקים ממועד בקשתו, מידע נוסף בנוגע לחברה (לרבות הסברים, מסמכים וחישובים בנוגע לחברה, עסקיה או נכסיה ומידע שלפי שיקול דעתו הסביר של הנאמן נדרש לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב) ואף תורה לרואה החשבון שלה וליועציה המשפטיים לעשות כן, לפי דרישה סבירה בכתב של הנאמן, וזאת ככל שלדעתו הסבירה של הנאמן המידע דרוש לנאמן לשם יישום והפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו על-פי שטר הנאמנות לרבות מידע אשר עשוי להיות חיוני ונדרש לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ובלבד שהנאמן פועל בתום לב, וזאת בכפוף להתחייבות לסודיות כאמור בסעיף 17.12 להלן.

17.7. למסור לנאמן אחת לשנה חוות דעת מאת עו"ד חיצוני המאשרת את תוקף הבטוחות, אופן אכיפתן ומימושן בנוסח לשביעות רצון הנאמן ותצהיר של נושא משרה בכירה בחברה כי הבטוחות אינן נוגדות התחייבויות או חובות אחרים של חברה משעבדת כלשהי.

17.8. למסור לנאמן לא יאוחר מתום 30 ימים ממועד פרסום התשקיף לוח סילוקין (עדכני) לתשלום אגרות החוב (סדרה א') (קרן וריבית) בקובץ Excel.

17.9. לזמן את הנאמן לאספותיה הכלליות (בין אם לאסיפות כלליות רגילות ובין אם לאסיפות כלליות שלא מן המניין של בעלי המניות בחברה) מבלי להעניק לנאמן זכות הצבעה באסיפות אלו. פרסום זימון לאסיפה כללית של בעלי המניות של החברה במערכת המגנ"א, ייחשב כזימון הנאמן לצרכי סעיף זה.

17.10. למסור לנאמן את הדוחות והדיווחים המפורטים בסעיף 28 להלן.

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

17.12. מדי יום 31 בדצמבר של כל שנה וכל עוד שטר זה הנו בתוקף, תמציא החברה לנאמן אישור חתום על ידי מורשי החתימה של החברה כי בתקופה שמתאריך ההנפקה של אגרות החוב או בתקופה שהחל מתאריך האישור הקודם שניתן לנאמן על פי סעיף קטן זה, המאוחר מביניהם, ועד למועד מתן האישור, לא קיימת מצד החברה הפרה של שטר הנאמנות (לרבות ביחס להוראות בסעיפים ספציפיים בשטר שביחס אליהם יבקש הנאמן התייחסות החברה באישור זה), אלא אם צוין הדבר במפורש באישור כאמור.

17.13. הנאמן ישמור בסוד מידע שהגיע אליו מכח סמכויותיו לפי שטר זה, לא יגלה אותו לאחר ולא יעשה בו כל שימוש, אלא אם כן גילויו או השימוש בו נדרש לשם מילוי תפקידו של הנאמן לפי החוק, לפי שטר הנאמנות, או לפי צו של בית משפט או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב. מובהר כי בכפוף לכל דין, העברת מידע למחזיקי אגרות החוב לצורך קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם על-פי אגרת החוב או לצורך מתן דיווח על מצב החברה אינו מהווה הפרה של התחייבותו לסודיות כאמור, ובלבד שנמסר להם מידע הנחוץ באופן סביר על פי שיקול דעתו לשמירת זכויותיהם על-פי שטר זה.

17.14. להודיע לנאמן על כל בעיה צפויה לגבי כספי עודפים אשר אמורים להתקבל בחשבון הנאמנות מיד לאחר שנודע לה על כך.

17.15. במקרה בו תחדל החברה מלהיות תאגיד מדווח (כמשמעות מונח זה בחוק ניירות ערך), תמסור החברה לנאמן דיווחים חתומים בידי מנכ"ל החברה ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים כמפורט להלן:

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

תאגיד מדווח.

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

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

במקרה כאמור החברה תשלח לבורסה הודעה לשם פרסומה לפיה נמסרה לנאמן הודעה לפי סעיף זה וכי הם זכאים לקבל העתק ממנה כנגד אישור בעלות.

17.16. החברה תודיע לנאמן מיידית בכתב על שינוי כתובתה ו/או שינוי שמה.

17.17. למסור לנאמן, על פי דרישתו הראשונה בכתב, אישור בכתב חתום על ידי רואה חשבון, כי כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שולמו במועדם, ואת יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור.

17.18. החברה מסכימה כי אישורים והודעות חתומות על ידה שתמציא החברה או מי מטעמה לנאמן בקשר עם אגרות החוב ואשר יישלחו לנאמן כמסמכים סרוקים בדואר אלקטרוני, יהיה הנאמן רשאי להציגם כמקור.

18. <u>התחייבויות נוספות</u>

18.1. לאחר וככל שאגרות החוב תעמודנה לפירעון מיידי על-פי הוראות סעיף 8 לעיל, תבצע החברה, מזמן לזמן ובכל עת שתידרש לכך על-ידי הנאמן, את כל הפעולות הסבירות כדי לאפשר את הפעלת כל הסמכויות הנתונות בידי הנאמן, ובמיוחד תעשה החברה את הפעולות הבאות:

18.1.1. לפרוע למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ולנאמן את כל הסכומים המגיעים להם ו/או שיגיעו להם לפי תנאי שטר הנאמנות, בין אם מועד החיוב בגינן חל או לא ('האצה' Acceleration'), וזאת תוך 7 ימים ממועד הודעת הנאמן לחברה. תשלום כאמור יבוצע בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה.

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

18.1.3. תיתן את כל ההודעות, הפקודות וההוראות שהנאמן יראה כמועילות וידרשן לשם יישום הוראות שטר זה.

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

19. <u>דיווח על-ידי הנאמן</u>

19.1. נודע לנאמן על הפרה מהותית של שטר הנאמנות מצד החברה יודיע למחזיקי אגרות החוב תוך זמן סביר וללא שיהוי בכפוף להוראות הדין על ההפרה. חובה זו לא תחול אם מדובר באירוע שפורסם על-ידי החברה על-פי הדין.

19.2. הנאמן יערוך בתום כל שנה קלנדרית ממועד התשקיף דוח שנתי על ענייני הנאמנות ("**הדוח השנתי**"). הנאמן ידאג לפרסום הדוח השנתי במגנ"א. הדוח השנתי יכלול דיווח על אירועים חריגים בקשר עם הנאמנות שאירעו במהלך השנה שחלפה.

19.3. המחזיקים רשאים לעיין בדוח השנתי במשרדי הנאמן בשעות העבודה המקובלות ויהיו רשאים לקבל עותק מן הדו"ח על-פי דרישה.

19.4. הנאמן חייב להגיש דוח לגבי פעולות שביצע לפי הוראות פרק ה'1 לחוק ניירות ערך לפי דרישה סבירה של מחזיקים בעשרה אחוזים (10%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב בתוך זמן סביר ממועד הדרישה, והכל בכפוף לחובת סודיות שחב הנאמן כלפי החברה כאמור בסעיף 35י(ד) לחוק.

19.5. לפי דרישה של המחזיקים למעלה מ-5% (חמישה אחוזים) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, הנאמן יעביר למחזיקים נתונים ופרטים אודות הוצאותיו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר הנאמנות.

19.6. נכון למועד חתימת שטר זה הנאמן מצהיר כי הינו מבוטח בביטוח אחריות מקצועית בסך של 10 מיליון דולר ארה"ב לתקופה ("**סכום הכיסוי**"). ככל שלפני הפירעון המלא של אגרות החוב יופחת סכום הכיסוי מסך של 10 מיליון דולר ארה"ב מסיבה כלשהי, אזי הנאמן יעדכן את החברה לא יאוחר מ-7 ימי עסקים מהיום בו נודע על ההפחתה האמורה מהמבטח על מנת לפרסם דיווח מיידי בנושא. יצוין כי הוראות סעיף זה יחולו עד למועד כניסתם לתוקף של תקנות לחוק ניירות ערך אשר יסדירו את חובת הכיסוי הביטוחי של הנאמן, לאחר כניסתן לתוקף של תקנות כאמור תחול חובה על הנאמן לעדכן את החברה אך ורק במקרה בו הנאמן לא יעמוד בדרישות הוראות הדין לעניין חובת הכיסוי הביטוחי של הנאמן כאמור.

20. <u>שכר נאמן</u>

החברה תשלם לנאמן עבור שירותיו כנאמן בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה א'), שכר כדלקמן:

20.1. בגין הטיפול בשטר הנאמנות וליווי תהליך ההנפקה (ישולם גם במקרה של ביטול או דחיית ההנפקה מכל סיבה שהיא) יגבה שכ"ט בסך 550 ש"ח לשעה, סה"כ התשלום לפי סעיף זה מוגבל לסך של 15,000 ש"ח.

20.2. בגין כל שנת נאמנות או חלק ממנה, ישולם לנאמן שכר טרחה כמפורט להלן:

20.2.1. בגין כל שנת הנאמנות שתחל במועד הנפקת אגרות החוב (סדרה א') על פי דוח הצעת מדף ושטר נאמנות זה, ישולם לנאמן שכר טרחה שנתי בסך של 25,000 ש"ח.

20.2.2. הסכומים על פי סעיף 20.2 זה לעיל יקראו "**השכר השנתי**".

20.3. מבלי לפגוע בכלליות האמור בנספח זה, יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחה מהחברה בסך של 550 ש"ח, בעבור כל שעת עבודה שיידרש לו בגין פעולות מיוחדות אשר יבצע במסגרת תפקידו כנאמן (הכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות), כלהלן:

20.3.1. פעולות הנובעות מהפרה של השטר או חשש להפרה של השטר על ידי החברה;

20.3.2. פעולות בקשר להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או פעולות בקשר עם החלטת אסיפת מחזיקי אגרות חוב להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי;

20.3.3. פעולות מיוחדות שיידרש או שיהא צריך לבצע, לצורך מילוי תפקידיו על פי שטר זה בקשר עם זכויות מחזיקי אגרות החוב ולשם הגנה עליהן, לרבות בשל אי עמידת החברה בהתחייבויותיה על פי שטר זה, לרבות כינוסן של אסיפות מחזיקי אגרות חוב כאמור בשטר זה ולרבות בשל השתתפות באסיפות מחזיקי אגרות חוב;

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

20.3.5. פעולות בקשר לרישום או ביטול רישום של בטוחות במרשם המתנהל על פי כל דין (לרבות בחו"ל), כמו כן, בדיקה, פיקוח בקרה, אכיפה וכיוצ"ב של התחייבויות (כגון: הגבלות על חופש הפעולה של החברה, שעבוד נכסים וכד'), שנטלה או שתיטול החברה או שיינטלו על ידי מי מטעמה או עבורה, בקשר להבטחת התחייבויות אחרות של החברה או מי מטעמה (כגון: ביצוע תשלומים לפי תנאי אגרות החוב) כלפי מחזיקי אגרות החוב, לרבות באשר למהות תנאי בטוחות והתחייבויות כאמור והתקיימותם.

20.4. במקרה בו החברה תהיה אמורה לשלם לנאמן תשלום בגין שכר טרחתו ו/או בעבור פעולות מיוחדות שעליו לבצע או שביצע במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר זה כאמור בנספח זה לעיל, אם וככל שאלו יהיו, והחברה לא עשתה כן, הנאמן יהיה רשאי לשלם את מלוא הסכומים האלה מהתקבולים שנצברו בידו בהתאם לאמור בסעיף 9 ו-10 לשטר, ובלבד שהודיע לחברה על כוונתו לעשות כן בכתב ומראש.

20.5. מובהר כי במידה ובשל שינוי עתידי בחוקים ו/או תקנות ו/או הוראות מחייבות אחרות החלים על פעולת הנאמן יושתו על הנאמן הוצאות נוספות, שידרשו ממנו לשם מילוי תפקידו כנאמן סביר, תשפה החברה את הנאמן על הוצאותיו הסבירות לרבות שכר טרחתו הסביר.

20.6. מע"מ, אם יחול, יתווסף לכל אחד מהסכומים האמורים וישולם על ידי החברה.

20.7. כל הסכומים האמורים יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן כאשר מדד הבסיס הינו המדד שפורסם ביום 15.1.2023 אולם בכל מקרה לא ישולם סכום הנמוך מהסכום הנקוב בשטר זה.

20.8. שכר הנאמן ישולם בגין התקופה שעד תום הנאמנות הכלולה בשטר זה אף אם מונה כונס נכסים לחברה (או כונס נכסים, מנהל או מפרק), או אם הנאמנות לפי שטר זה תנוהל בהשגחת בית המשפט אם לאו.

20.9. השכר השנתי האמור לעיל ישולם בתחילת כל שנת נאמנות.

20.10. כל הסכומים האמורים בנספח זה, ייהנו מעדיפות על פני הכספים המגיעים למחזיקי אגרות החוב.

20.11. במידה ופקעה כהונת הנאמן, כאמור בשטר הנאמנות, לא יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחתו החל מיום תחילת כהונתו של הנאמן החלופי. במידה וכהונת הנאמן פקעה במהלך שנת הנאמנות יוחזר שכר הטרחה ששולם בגין החודשים בהם לא שימש הנאמן כנאמן לאגרות החוב החל ממינוי הנאמן החלופי. האמור בסעיף זה לא יחול לגבי שנת הנאמנות הראשונה.

20.12. בגין השתתפות הנאמן באסיפות כלליות של בעלי המניות שתתקיימנה בישראל יהיה זכאי הנאמן לשכר בסך של 750 ש"ח לאסיפה.

20.13. מונה נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו לפי סעיף 27 להלן או 35יד(ד) לחוק ניירות ערך, יישאו המחזיקים באגרות החוב סדרה א' בהפרש שבו עלה שכרו של הנאמן שמונה כאמור על השכר ששולם לנאמן שבמקומו מונה אם ההפרש כאמור הוא בלתי סביר ויחולו הוראות הדין הרלוונטיות במועד החלפה כאמור.

20.14. נשיאה של המחזיקים בהפרש כאמור תבוצע באופן של קיזוז החלק היחסי של ההפרש מכל תשלום שהחברה תבצע למחזיקי אגרות החוב בהתאם לתנאי שטר הנאמנות והעברתו ע"י החברה ישירות לנאמן.

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

20.16. האמור בסעיפים אחרים בשטר זה בדבר כיסוי הוצאות ועלויות בקשר לפעולות הנאמן בא להוסיף על האמור בנספח זה.

21. <u>סמכויות מיוחדות</u>

21.1. הנאמן רשאי, בנסיבות מיוחדות בהן קיים חשש לגבי יכולת הפירעון של החברה על-פי תנאי שטר זה, להזמין חוות דעתו או עצתו בכתב של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר, בין אם חוות דעת או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או על-ידי החברה, ולפעול על-פי מסקנותיה והנאמן לא יהיה אחראי בעד כל הפסד או נזק שיגרם כתוצאה מכל פעולה או מחדל שנעשו על ידו בהסתמכו על עצה או חוות דעת כאמור, אלא אם כן נקבע כי הנאמן פעל ברשלנות ו/או בחוסר תום-לב ו/או בזדון. הנאמן יעמיד העתק מחוות הדעת או מהעצה כאמור לעיון מחזיקי אגרות החוב והחברה, לפי דרישתם. החברה תישא במלוא ההוצאות הסבירות בגין העסקת היועצים שימונו כאמור, ובלבד שהנאמן ייתן לחברה הודעה מראש על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה או עצה כאמור. ככל ובהודעה מראש על מינוי מומחה כאמור בסעיף זה לחברה תהא פגיעה בזכויות המחזיקים, הרי שההודעה תעשה בדיעבד במועד בו הנאמן יקבע כי לא יהא במתן ההודעה כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

21.2. כל עצה או חוות דעת כזו יכולה להינתן, להישלח או להתקבל על-ידי מכתב, מברק, פקסימיליה או כל אמצעי אלקטרוני אחר להעברת מידע, והנאמן לא יהיה אחראי בגין פעולות שעשה בהסתמכו על עצה או חוות דעת או ידיעה שהועברו באחד האופנים המוזכרים לעיל למרות שנפלו בהן שגיאות או שלא היו אוטנטיות, אלא אם ניתן היה לגלות את השגיאות או את חוסר האוטנטיות בבדיקה סבירה ובלבד שלא פעל ברשלנות ו/או בחוסר תום-לב ו/או בזדון. מובהר, כי המסמכים יהיו ניתנים להעברה, מחד, והנאמן רשאי להסתמך עליהם, מאידך, רק במקום בו הינם מתקבלים באופן נהיר, וכאשר לא מתעורר כל קושי בקריאתם. בכל מקרה אחר, הנאמן יהיה אחראי לדרוש את קבלתם באופן המאפשר כאמור את קריאתם כראוי.

21.3. הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כלשהו על חתימת שטר זה ולא יהיה רשאי להתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה. אין באמור בסעיף זה בכדי להגביל את הנאמן בפעולות שעליו לבצע בהתאם לשטר נאמנות זה.

21.4. הנאמן ישתמש בנאמנות, בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר זה לפי שיקול דעתו המוחלט ולא יהיה אחראי לכל נזק שנגרם עקב טעות בשיקול הדעת כנ"ל, אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי הנאמן פעל ברשלנות (למעט רשלנות הפטורה על פי חוק כפי שהי מעת לעת) ו/או בחוסר תום-

לב ו/או בזדון.

21.5. החברה ומחזיקי אגרות החוב פוטרים בזה את הנאמן פטור סופי ומוחלט מאחריות כלשהי לכל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה אשר ייגרמו להם ו/או אשר בהם יהיה עליהם לשאת עקב כל פעולה ו/או מחדל שיעשו על ידי הנאמן, לרבות כתוצאה מטעות בשיקול דעתו, בהתאם להוראות שטר הנאמנות ו/או בהתאם לכל הוראה אחרת שתתקבל כדין בידי הנאמן מהם ומכוח הכוחות שהוענקו לנאמן על פיהם.

21.6. כל פטור מאחריות, שניתן לנאמן על פי הוראות שטר זה, כפוף לכך, כי המעשה (או המחדל) של הנאמן, לרבות פעולה של שיקול דעתו, אשר בגינו ניתן הפטור, לא נעשה ברשלנות (למעט רשלנות הפטורה על פי חוק כפי שהי מעת לעת), בזדון או בחוסר תום לב כפי שנקבע בפסק דין חלוט בנושא.

22. <u>שיפוי</u>

22.1. החברה ומחזיקי אגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 22.5 להלן, כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 22.3 להלן), לפי העניין, מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו, עובדיו, שלוח או מומחה שימנה ו/או ימונה על ידי הנאמן על פי הוראות שטר נאמנות זה ו/או על פי החלטה שהתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') על פי הוראות שטר נאמנות זה (כולם או חלקם, ביחד ו/או בנפרד) ("**הזכאים לשיפוי**"):

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

22.1.2. בגין שכר הזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שעומדים להוציא אגב ביצוע הנאמנות, שלפי דעתם הסבירה היו דרושות לביצוע הנ"ל ו/או כתוצאה משימוש בסמכויות והרשאות הנתונות בתוקף שטר זה.

<u>והכל בתנאי כי</u>:

22.1.3. הזכאים לשיפוי לא ידרשו שיפוי מראש בעניין שאינו סובל דיחוי (וזאת מבלי לפגוע בזכותם לדרוש שיפוי בדיעבד);

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

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

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

התחייבויות השיפוי על-פי סעיף 22.1 זה תקרא "**התחייבות השיפוי**".

מוסכם כי גם במקרה בו יטען כנגד הזכאים לשיפוי, כי אינם זכאים לשיפוי, יהיו הזכאים לשיפוי זכאים לשיפוי מיד עם דרישתם הראשונה לתשלום הסכום המגיע להם בגין 'התחייבות השיפוי'. במקרה בו יקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי לא קמה לזכאים לשיפוי זכות לשיפוי מהטעמים המפורטים בסעיפים 23.1.3-23.1.6 לעיל, ישיבו הזכאים לשיפוי את סכומי התחייבות השיפוי ששולמו להם.

22.2. מבלי לגרוע בתוקף 'התחייבות השיפוי' שבסעיף 22.1 לעיל, כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי

שטר הנאמנות ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה, לעשות פעולה כלשהי, לרבות אך לא רק פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת בעלי אגרות החוב ו/או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), כאמור בשטר זה, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור, עד שיקבל לשביעות רצונו פיקדון כספי לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ("**כרית המימון**") בסכום הנדרש, שיקבע באופן סביר על ידי הזכאים לשיפוי כסכום הצפוי של הוצאות בקשר עם פעולה כאמור, בעדיפות ראשונה מהחברה, ובמקרה בו החברה לא תפקיד את מלוא או חלק מ'כרית המימון', יפנה הנאמן למחזיקי אגרות החוב שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 22.5 להלן), בבקשה כי יפקידו בידיו את סכום 'כרית המימון' (כולו או יתרתו, לפי העניין), כל אחד את 'חלקו היחסי' (כהגדרת מונח זה להלן). במקרה בו מחזיקי אגרות החוב לא יפקידו בפועל את מלוא הסכום של 'כרית המימון' שנדרש מהם, לא תחול על הנאמן חובה לנקוט בפעולה או בהליכים הרלוונטיים. אולם, אין באמור כדי לפטור את הנאמן מנקיטת פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

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

22.3. 'התחייבות השיפוי':

22.3.1. **<u>תחול על החברה</u>** בכל מקרה של **(1)** פעולות שבוצעו לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (לרבות בשל דרישת מחזיק, הדרושה לשם הגנה כאמור); **וכן (2)** פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת החברה.

22.3.2. **<u>תחול על המחזיקים</u>** שהחזיקו באגרות החוב (סדרה א') במועד הקובע (כאמור בסעיף 22.5 להלן) בכל מקרה של **(1)** פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב (ולמעט פעולות שכאמור שננקטו לפי דרישת מחזיקים, לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב); **וכן (2)** במקרה של אי תשלום על-ידי החברה של כל או חלק מסכום 'התחייבות השיפוי' (לפי העניין) החלה עליה על-פי סעיף 22.1 לעיל (בכפוף להוראות סעיף 22.6 להלן).

22.4. בכל מקרה שבו: **(א)** החברה <u>לא תשלם</u> את הסכומים הדרושים לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ו/או <u>לא תפקיד</u> את סכום 'כרית המימון', לפי העניין; **ו/או (ב)** חובת השיפוי חלה על המחזיקים מכוח הוראות סעיף 22.3.2 לעיל ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום 'כרית המימון' לפי סעיף 22.2 לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

22.4.1. הכספים ייגבו באופן הבא:

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

22.4.1.2 <u>שנית</u> – ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי לכסות את 'התחייבות השיפוי', יפקידו המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 22.5 להלן) בהתאם לחלקו היחסי (כהגדרת מונח זה להלן) בידי הנאמן את הסכום החסר. הסכום שיפקיד כל מחזיק אגרות חוב (סדרה א') יישא ריבית שנתית בשיעור השווה לריבית הקבועה של אגרות החוב (סדרה א') וישולם בקדימות כאמור בסעיף 22.7 להלן.

"**חלקו היחסי**" לעניין זה, משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב אותם החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 22.5 להלן מסך הערך הנקוב

שבמחזור באותו מועד. מובהר כי חישוב החלק היחסי ייוותר קבוע אף אם לאחר אותו מועד יחול שינוי בערך הנקוב של אגרות החוב שבידי המחזיק.

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

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

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

22.6. אין בתשלום על-ידי המחזיקים במקום החברה של סכום כלשהו המוטל על החברה על-פי סעיף 22 זה, כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלום האמור.

22.7. לעניין קדימות ההחזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף זה מתוך תקבולים בידי הנאמן, ראו סעיף 10 לעיל.

23. <u>הודעות</u>

23.1. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על-ידי פרסום דיווח מיידי במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך, ובמקרים המפורטים להלן תפורסם ההודעה גם בשני עיתונים יומיים הנפוצים בישראל בשפה העברית: (א) הסדר פשרה לפי סעיף 350 לחוק החברות; ו- (ב) מיזוג.
כל הודעה שתפורסם או שתישלח כאמור תיחשב כאילו נמסרה לידי מחזיק אגרות החוב ביום פרסומה כאמור (במגנ"א או בעיתונות, לפי העניין).

23.2. הנאמן רשאי להורות לחברה והחברה תהיה חייבת לדווח לאלתר במערכת המגנ"א בשם הנאמן כל דיווח בנוסחו כפי שיועבר בכתב על-ידי הנאמן לחברה.

23.3. במקרה שבו תחדל החברה להיות "תאגיד מדווח" כמשמעותו בחוק, כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על-ידי משלוחה בדואר רשום לפי כתובתם האחרונה של המחזיקים הרשומים של אגרות החוב כמפורט בפנקס מחזיקי אגרות החוב ו/או על-ידי פרסומה בשני עיתונים יומיים הנפוצים בישראל בשפה העברית. כל הודעה שתשלח בדואר כאמור תחשב כאילו נמסרה לידי מחזיקי אגרות החוב כעבור ארבעה עשר (14) ימי עסקים ממועד מסירתה בדואר רשום ותועבר במקביל בדואר אלקטרוני לנאמן.

23.4. העתקים מהודעות ומהזמנות שינתנו ע"י החברה למחזיקי אגרות החוב ישלחו על-ידיה גם לנאמן. יובהר, כי הודעות והזמנות כאמור אינם כוללים דיווחים שוטפים של החברה לציבור. ההעתקים מהודעות והזמנות שינתנו על-ידי הנאמן למחזיקי אגרות החוב ישלחו על-ידיו גם לחברה ככל שלא יהא בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

23.5. כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן לחברה או מטעמה לנאמן תוכל להינתן על-ידי מכתב שיישלח בדואר רשום לפי הכתובת המפורטת בשטר הנאמנות (או לפי כתובת אחרת עליה יודיע צד אחד למשנהו בכתב), או באמצעות שיגורה בפקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה אצל הנמען), או על-ידי שליחתה בדואר אלקטרוני שקבלתו אושרה בדואר אלקטרוני חוזר (לא אוטומטי) על-ידי הצד המקבל, וכל הודעה או דרישה שכזו תחשב כהודעה שנתקבלה על-ידי הצד אליו נשלחה כעבור שלושה ימי עסקים

מיום מסירתה בדואר רשום, כעבור יום עסקים אחד ממשלוחה בדואר אלקטרוני או משלוחה בפקסימיליה, או ביום העסקים הראשון שלאחר מועד מסירתה באמצעות שליח או בהצעתה לנמען לקבלה מהשליח, לפי העניין.

24. <u>ויתור, פשרה ו/או שינויים בתנאי אגרות החוב ושטר הנאמנות</u>

24.1. בכפוף להוראות החוק, יהיה הנאמן רשאי מעת לעת ובכל עת, אם שוכנע כי אין בדבר, לדעתו, משום פגיעה מהותית בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), לוותר על הפרה או אי מילוי של כל תנאי מתנאי אגרות החוב (סדרה א') או שטר זה על-ידי החברה ובלבד שמדובר בעניינים טכניים בלבד.
האמור בסעיף 24.1 זה לעיל לא יחול במקרים המפורטים להלן:

24.1.1. שינוי או גריעה של עילה מהעילות לפירעון מיידי, כמפורט בסעיף 8.1 לעיל;

24.1.2. הקטנת שיעור הריבית שתחול על אגרות החוב (סדרה א');

24.1.3. החלטה על ביצוע הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') שאינה בהתאם להוראות שטר הנאמנות;

24.1.4. שינוי מנגנון התאמת הריבית הקבוע בסעיף 3.7 לתנאים הרשומים מעבר לדף;

24.1.5. שינוי אמות המידה הפיננסיות שנקבעו עבור אגרות החוב (סדרה א') (כמפורט בסעיף 6.11.2 לעיל;

24.1.6. שינוי התחייבות החברה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה, כמפורט בסעיף 6.2.2 לעיל;

24.1.7. שינוי התחייבות החברה לשמור על הגבלות על חלוקת דיבידנד, כמפורט בסעיף 6.11.1 לעיל;

24.1.8. שינוי מועדי התשלום של אגרות החוב (סדרה א') (קרן ו/או ריבית);

24.1.9. שינוי התחייבויות החברה לעניין בטוחות ו/או לעניין חובות דיווח החברה לנאמן בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

24.1.10. שינוי ההוראות הנוגעות לשעבודים בסעיף 6 לשטר זה.

24.2. בכפוף להוראות החוק ובאישור מוקדם בהחלטה מיוחדת שתתקבל באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב, שנכחו בה מחזיקים, בעצמם או על-ידי באי כוחם, בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, או באסיפה נדחית שנכחו בה מחזיקים, בעצמם או על-ידי באי כוחם, בעשרים אחוזים (20%) לפחות מן היתרה האמורה, יהיה הנאמן רשאי, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב תעמוד לפירעון, להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') או מי מהם ולהסכים עם החברה לכל הסדר של זכויותיהם, כולל לוותר על כל זכות או תביעה שלו ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') או מי מהם כלפי החברה.

24.3. בכפוף להוראות החוק, החברה והנאמן רשאים, בין לפני ובין לאחר שקרן אגרות החוב תעמוד לפירעון, לשנות את שטר הנאמנות ו/או תנאי אגרות החוב אם נתקיים אחד מאלה:

24.3.1. הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ובלבד שהודיע על כך באמצעות המגנ"א או בכתב למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') והנאמן יהא זכאי בגין כך להחזר הוצאות מן החברה כאמור בסעיף 20 לעיל. כל האמור בסעיף 24.3.1 זה לעיל לא יחול ביחס לנושאים המפורטים בסעיפים 24.1.1 עד 24.1.10 לעיל.

24.3.2. השינוי המוצע אושר בהחלטה מיוחדת שהתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב,

שנכחו בה מחזיקים, בעצמם או על-ידי באי כוחם, בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, או באסיפה נדחית, שנכחו בה מחזיקים, בעצמם או על-ידי באי כוחם, בעשרים אחוזים (20%) לפחות מן היתרה האמורה.

24.4. החברה תפרסם דוח מיידי על כל שינוי כאמור לפי סעיף 24.1, סעיף 24.2 או סעיף 24.3 לעיל, ללא שיהוי בהקדם האפשרי ככל הניתן לאחר ביצועו.

24.5. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על-פי סעיף זה, יהיה הנאמן רשאי לדרוש ממחזיקי אגרות החוב (סדרה א') למסור לו או לחברה את תעודות אגרות החוב, לשם רישום הערה בהן בדבר כל פשרה, ויתור, שינוי או תיקון כאמור ולפי דרישת הנאמן תרשום החברה הערה כאמור בתעודות שימסרו לה. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על-פי סעיף זה, יודיע על כך, בכתב, למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ללא שיהוי ובהקדם האפשרי הניתן.

24.6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תנאי אגרות החוב יהיו ניתנים לשינוי גם במסגרת הסדר או פשרה, אשר אושר על-ידי בית המשפט, לפי חוק חדלות פירעון או חוק החברות כדין.

25. <u>פנקס מחזיקי אגרות החוב</u>

25.1. החברה תחזיק ותנהל במשרדה הרשום פנקס מחזיקי אגרות החוב, בו יירשמו שמות מחזיקי אגרות החוב, כתובותיהם, מספרן וערכן הנקוב של אגרות החוב הרשומות על שמם. כן תירשם בפנקס כל העברת בעלות באגרות החוב. הנאמן וכן כל מחזיקי אגרות חוב יהיו רשאים לעיין בפנקס האמור בכל זמן סביר. החברה רשאית לסגור את הפנקס מדי פעם לתקופה או לתקופות שלא תעלנה ביחד על שלושים יום בכל שנה.

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

25.3. בנוסף לאמור בסעיף 25 זה לעיל, החברה תנהל מרשם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), שיהיה פתוח לעיונו של כל אדם. תוכן המרשם האמור יכלול את כל הפרטים המפורטים בסעיף 3ח35 לחוק ניירות ערך.

26. <u>תעודות ופיצול תעודות</u>

26.1. בגין אגרות החוב הרשומות על שם מחזיק אחד תוצא לו תעודה אחת, או לפי בקשתו, תוצאנה לו מספר תעודות (התעודות הנזכרות בסעיף זה תקראנה: "**התעודות**"), כל אחת בכמות מינימלית של ____ (אלף) ש"ח ערך נקוב ("**הכמות המינימלית**").

26.2. כל תעודה ניתנת לפיצול לתעודות אשר סך כל הערך הנקוב של אגרות החוב הכלולות בהן שווה לסכום הערך הנקוב של אגרות החוב שנכללו בתעודה שפיצולה נתבקש ובלבד שהערך הנקוב בגין כל תעודה לא יפחת מהכמות המינימלית. הפיצול יעשה על-פי בקשת פיצול חתומה על-ידי הבעלים הרשום של אגרות החוב נשוא התעודה שפיצולה מתבקש כנגד מסירת התעודה שפיצולה מתבקש לחברה במשרדה הרשום. הפיצול יעשה תוך 30 יום מתום החודש בו נמסרה התעודה ביחד עם בקשת פיצולה במשרדה הרשום של החברה. תעודות אגרות החוב החדשות שיוצאו בעקבות הפיצול תהיינה בסכומי ערך נקוב בשקלים חדשים שלמים כל אחת. כל ההוצאות הכרוכות בפיצול, לרבות כל היטלים שהם, אם יהיו כאלה, יחולו

על מבקש הפיצול.

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

27.1. החברה ממנה בזאת את הנאמן כנאמן הראשון עבור מחזיקי אגרות החוב סדרה א' מכח הוראות סעיף 35 ב' לחוק ניירות ערך.

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

27.3. הנאמנות למחזיקי אגרות החוב ותפקידי הנאמן כמפורט בתנאי שטר זה יכנסו לתוקפם במועד הקצאת אגרות החוב על ידי החברה.

27.4. הנאמן הראשון יכהן החל מהמועד האמור בסעיף 27.1 לעיל (ולאחר הנפקת אגרות חוב (סדרה א')) וכהונתו תסתיים במועד כינוסה של אסיפת מחזיקים ("**אסיפת המינוי הראשונה**"), שיכנס הנאמן לא יאוחר מתום 14 ימים ממועד הגשת הדוח השנתי השני על ענייני הנאמנות לפי סעיף 35ח1(א) לחוק ניירות ערך. ככל שאסיפת המינוי הראשונה (ברוב רגיל) תאשר את המשך כהונת הנאמן הראשון ימשיך זה לכהן כנאמן עד לתום תקופת המינוי הנוספת שתקבע בהחלטת אסיפת המינוי הראשונה (אשר יכול ותהיה עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב). כל שאסיפת המינוי הראשונה ו/או כל אסיפה מאוחרת לה קצבה את תקופת המינוי הנוספת של הנאמן, תסתיים תקופת המינוי עם ההחלטה על המשך כהונתו ו/או על מינוי נאמן אחר תחתיו.

27.5. תפקידי הנאמן הינם על פי כל דין, לרבות חוק ניירות ערך, כפי שיהיה מעת לעת.

27.6. המחזיקים בחמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב רשאים לכנס אסיפת מחזיקים, והאסיפה רשאית להחליט על העברת הנאמן מכהונתו בהתאם להוראות הדין. נאמן שהסתיימה או פקעה כהונתו ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר במקומו ; נאמן אחר כאמור ימונה בידי אסיפת מחזיקים שכינס הנאמן שהסתיימה או פקעה כהונתו או שכינסו המחזיקים, והכל לפי הוראות ס"ק 28.6 זה.

27.7. על כהונת הנאמן, סיומה ופקיעתה ועל מינוי נאמן חדש, יחולו הוראות חוק ניירות ערך.

27.8. הסתיימה או פקעה כהונתו של נאמן לפי סעיף 35ב(א) לחוק ניירות ערך או על פי סעיף 27 זה ולא מונה נאמן אחר במקומו בתוך זמן סביר, רשאי בית המשפט למנות נאמן אחר במקומו לתקופה ובתנאים שייראו לו.

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

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

27.11. בכפוף להוראות כל דין, הנאמן שכהונתו פקעה ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר. הנאמן יעביר לידי הנאמן החדש את כל המסמכים והסכומים שהצטברו אצלו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'), ויחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך. לכל נאמן חדש יהיו אותם כוחות, חובות וסמכויות, והוא יוכל לפעול לכל דבר ועניין, כאילו התמנה כנאמן מלכתחילה.

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

28. <u>דיווח לנאמן</u>

28.1. בנוסף לאמור בסעיף 17 לעיל, החברה תערוך ותמסור לנאמן כל עוד לא נפרעו אגרות החוב:

28.1.1. דוחות כספיים מבוקרים של החברה לשנת הכספים שנסתיימה ב-31 בדצמבר של השנה שחלפה, מיד לאחר פרסומם על-ידי החברה בהתאם למועדים הנדרשים לפי החוק גם אם החברה תחדל להיות תאגיד מדווח.

28.1.2. כל דוח כספי ביניים של החברה, מיד לאחר פרסומו על ידי החברה, בצירוף דוח סקירת רו"ח ביחס לאותו דוח כספי, בהתאם למועדים הנדרשים לפי החוק גם אם החברה תחדל להיות תאגיד מדווח.

28.1.3. העתק מכל מסמך שהחברה מעבירה למחזיקים באגרות החוב.

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

29. <u>תחולה חוק ניירות ערך</u>

בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות החוק ותקנותיו (שאינן ניתנות להתניה) לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות החוק ותקנותיו (שאינן ניתנות להתניה).

30. <u>אסיפות של מחזיקי אגרות החוב והנציגות הדחופה</u>

30.1. האסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב יכונסו ויתנהלו בהתאם לתנאים המפורטים **בתוספת השנייה** לשטר זה.

30.2. הנציגות הדחופה תמונה ותפעל בהתאם להוראות ולתנאים המפורטים ב**תוספת השלישית** לשטר זה.

31. <u>באי כוח</u>

החברה ממנה בזאת את הנאמן לאגרות החוב (סדרה א') בתור בא כוחה, להוציא לפועל ולבצע בשמה ובמקומה את אותן הפעולות שתהיה חייבת לבצע לפי התנאים הכלולים בשטר זה, ולפעול בשמה בהתייחס לאותן פעולות שהחברה חייבת לעשותן על-פי שטר זה ולא ביצעה אותן או לבצע חלק מהסמכויות הנתונות לה, ולמנות כל אדם אחר כפי שהנאמן ימצא לנכון לביצוע תפקידיו על-פי שטר זה וזאת בכפוף לכך שהחברה לא ביצעה את הפעולות שהיא חייבת לבצע לפי תנאי שטר זה תוך פרק זמן סביר על פי קביעת הנאמן ממועד דרישת הנאמן ובלבד שפעל באופן סביר.

אין במינוי לפי סעיף זה כדי לחייב את הנאמן לעשות כל פעולה והחברה פוטרת בזאת את הנאמן ושלוחיו מראש במקרה שלא יעשו כל פעולה שהיא, והחברה מוותרת מראש על כל טענה כלפי הנאמן ושלוחיו בגין כל נזק שנגרם או עלול להיגרם לחברה במישרין או בעקיפין, בגין זה, על סמך פעולה שלא נעשתה על ידי הנאמן ושלוחיו כאמור לעיל, והכל כאמור בשטר זה.

32. <u>מענים</u>

מעני הצדדים יהיו כמופיע במבוא לשטר זה או כל מען אחר אשר תינתן לגביו לצד שכנגד הודעה מתאימה בכתב.

33. <u>דין חל וסמכות שיפוט</u>

הדין החל על שטר נאמנות זה, על נספחיו, הינו הדין הישראלי בלבד. סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית בכל הקשור לשטר זה תהיה נתונה לבתי המשפט המוסמכים בתל אביב–יפו.

34. <u>הסמכה לדיווח במגנ"א</u>

הנאמן מסמיך בחתימתו על שטר זה, את מורשי החתימה האלקטרונית של החברה כפי שיהיו לדווח בשמו במגנ"א על התקשרותו בשטר זה וחתימתו עליו, ככל שהדבר נדרש על-פי דין.

35. <u>כללי</u>

מבלי לגרוע מהוראותיו האחרות של שטר זה ושל אגרת החוב, הרי כל ויתור, ארכה, הנחה, שתיקה, הימנעות מפעולה ("**ויתור**") מצד הנאמן לגבי אי קיומה או קיומה החלקי או הבלתי נכון של התחייבות כלשהי מהתחייבות לנאמן על-פי שטר זה ואגרת החוב, לא ייחשבו כויתור מצד הנאמן על זכות כלשהי אלא כהסכמה מוגבלת להזדמנות המיוחדת בה ניתנה. מבלי לגרוע מההוראות האחרות של שטר זה ואגרת החוב, הרי כל שינוי בהתחייבויות לנאמן, לרבות ויתור, מחייב קבלת הסכמת הנאמן מראש ובכתב בכפוף לאמור בסעיף 24 לעיל. כל הסכמה אחרת, בין בעל פה ובין על דרך של ויתור והימנעות מפעולה או בכל דרך אחרת שאינה בכתב, לא תיחשב כהסכמה כלשהי. זכויות הנאמן לפי הסכם זה הינן עצמאיות ובלתי תלויות זו בזו, ובאות בנוסף לכל זכות שקיימת ו/או שתהיה לנאמן על-פי דין ו/או הסכם (לרבות שטר זה ואגרת החוב).

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
מ.ו. השקעות בע"מ	**משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ**

נספח א'1- הנכסים

שם הנכס ומיקומו	סעיף תיאור בתשקיף	שם גורם מלווה
אידלסון 17, תל אביב (**"אידלסון"**)	ראה סעיף 6.7.14 לתשקיף, מבנים מניבים מהותיים מאוד בס' (ג')	בנק לאומי לישראל, בנק דיסקונט לישראל, בנק מזרחי טפחות
מזא"ה 71, תל אביב (**"מזא"ה"**)	ראה סעיף 6.7.14 לתשקיף, מבנים מניבים מהותיים מאוד בס' (ב')	מניף שירותים פיננסיים בע"מ
נחמני 64, תל אביב (**"נחמני"**)	ראה סעיף 6.7.14 לתשקיף, מבנים מניבים מהותיים מאוד בס' (א')	Shaked Partners Fund, LP, מניף שירותים פיננסיים בע"מ
קרקע בגבעת זאב	ראה סעיף 6.7 לתשקיף, קרקעות להשקעה מהותיות מאוד בס' (ג')	-
תל השומר	ראה סעיף 6.7 לתשקיף, קרקעות להשקעה מהותיות מאוד בס' (ב')	ICR (לשעבר: מנרב פרויקטים בע"מ), טריא פי2פי בע"מ, בנק מזרחי טפחות

נספח א'2- כתבי ההתחייבות

התוספת הראשונה לשטר הנאמנות

מ.ו. השקעות בע"מ

אגרת חוב (סדרה א') ("אגרת החוב")

אגרת חוב רשומה על שם

מספר: _____.

ערך נקוב של תעודה זו: _____ ש"ח.

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

2. אגרת חוב זו מונפקת כחלק מסדרה של אגרות חוב בתנאים זהים לתנאי אגרת זו ("**סדרת אגרות החוב**"), המונפקת בהתאם לשטר נאמנות ("**שטר הנאמנות**") מיום ___ ב___ 2023, אשר נחתם בין החברה מצד אחד ובין משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ ("**הנאמן**"). מובהר כי הוראות שטר הנאמנות יהוו חלק בלתי נפרד מהוראות אגרת חוב זו, ויחייבו את החברה ואת המחזיקים באגרות החוב הכלולות בסדרה הנ"ל. כל אגרות החוב מהסדרה הנ"ל יעמדו בדרגה שווה בינן לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת.

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

נחתם בחותמת החברה שהוטבעה ביום _____

_____

מ.ו. השקעות בע"מ

התוספת השנייה לשטר הנאמנות - הוראות בדבר אסיפות מחזיקי אגרות חוב

מ.ו. השקעות בע"מ

אסיפות של מחזיקי אגרות חוב

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

1. **זימון אסיפה**

1.1. החברה רשאית לזמן את מחזיקי איגרות החוב לאסיפה של מחזיקי איגרות החוב. אם החברה מזמינה אסיפה כזו, עליה לשלוח לנאמן הודעה בכתב על המקום, היום והשעה בהם תתקיים האסיפה וכן על העניינים שיובאו לדיון בה.

1.2. הנאמן יזמן אסיפת מחזיקים, לא יאוחר מתום ארבעה עשר (14) ימים ממועד הגשת הדוח השנתי השני על ענייני הנאמנות לפי סעיף 35ח1(א) לחוק ניירות ערך אשר תכונס לא יאוחר מתום שישים (60) ימים ממועד הגשת הדוח האמור. על סדר יומה של האסיפה האמורה ייכלל, מינוי הנאמן לתקופה שתקבע (אלא אם האסיפה הקודמת קבעה מועד מינוי ארוך יותר), דיון בדוח השנתי על ענייני הנאמנות וכל נושא אחר שנקבע על סדר היום כמפורט בסעיף 4 להלן.

1.3. הנאמן יכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב אם ראה צורך בכך, או לפי בקשה בכתב של מחזיק באגרות החוב, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב שבמחזור של אגרות החוב. במקרה שהמבקשים את זימון האסיפה הינם מחזיקי אגרות החוב, יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי, לרבות מראש, עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך.

1.4. נאמן יזמן אסיפת מחזיקים בתוך 21 ימים מיום שהוגשה לו הדרישה לכנסה, למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם משבעה ימים ולא מאוחר מ-21 ימים ממועד הזימון; ואולם הנאמן רשאי להקדים את כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים ובכפוף להוראות סעיף 6 להלן; (עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס).

1.5. כל אסיפה של מחזיקי אגרות החוב תתקיים במשרדה הרשום של החברה או במען אחר עליו תודיע החברה. הנאמן יהיה רשאי לבקש מן החברה לערוך אסיפת מחזיקי אגרות חוב במען אחר, בכפוף להסכמת החברה.

1.6. הנאמן רשאי לקבוע כי האסיפה תתקיים ללא התכנסות בפועל ובאמצעות אמצעים אלקטרוניים.

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

1.8. לא התקיימה אסיפת מחזיקים כאמור בסעיף 1.2 או 1.3 לעיל, רשאי בית המשפט, לבקשת מחזיק, להורות על כינוסה.

1.9. הורה בית המשפט כאמור, יישא הנאמן בהוצאות סבירות שהוציא המבקש בהליך בבית המשפט, כפי שקבע בית המשפט.

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

2. **<u>פגמים בכינוס</u>**

2.1. בית המשפט רשאי, לבקשת מחזיק, להורות על ביטולה של החלטה שהתקבלה באסיפת מחזיקים שהתכנסה או שהתנהלה בלא שהתקיימו התנאים הקבועים לכך לפי חוק ניירות ערך או לפי שטר זה.

2.2. היה הפגם בכינוס נוגע להודעה לגבי מקום כינוס האסיפה או מועדה, לא יהיה רשאי מחזיק שהגיע לאסיפה, על אף הפגם, לדרוש את ביטול ההחלטה.

3. **<u>הודעה על כינוס אסיפה</u>**

3.1. הודעה על אסיפת מחזיקים תפורסם בהתאם להוראות חוק ניירות ערך כפי שיהיו מעת לעת ותימסר לחברה על ידי הנאמן.

3.2. הודעת הזימון תכלול את סדר היום, ההחלטות המוצעות וכן הסדרים לעניין הצבעה בכתב לפי הוראות סעיף 9.1 להלן.

4. **<u>סדר היום באסיפה</u>**

4.1. החברה ו/או הנאמן, לפי העניין, יקבעו את סדר היום באסיפת מחזיקים, ויכללו בו נושאים שבשלהם נדרש כינוסה של אסיפת מחזיקים לפי סעיפים 1.1 עד 1.3 לעיל, וכן נושא שנתבקש כאמור בסעיף 4.2 לבקשת מחזיק.

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

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

5. **<u>מקום כינוס אסיפה</u>**

אסיפת מחזיקים תיערך בישראל במשרדי החברה או במקום אחר עליו תודיע החברה.

6. **<u>המועד הקובע לבעלות באגרות חוב</u>**

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

7. **<u>יושב ראש</u>**

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

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

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

8. **<u>מניין חוקי ; אסיפה נדחית או נמשכת</u>**

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

8.1.1. המניין החוקי הנדרש לפתיחת אסיפה של מחזיקי אגרות החוב יהיה נוכחותם של לפחות שני מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוחם, המחזיקים לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) מזכויות ההצבעה, בתוך מחצית השעה מהמועד שנקבע לפתיחת האסיפה, אלא

אם כן נקבעה דרישת אחרת בחוק ניירות ערך.

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

8.1.3. לא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית כאמור בסעיף 8.1.2 לעיל, מניין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא, אלא אם כן נקבעה דרישה אחרת בחוק ניירות ערך.

8.1.4. על אף האמור בסעיף 8.1.3 לעיל, כונסה אסיפת המחזיקים על פי דרישת מחזיקים המחזיקים בחמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור (כאמור בסעיף 1.3 לעיל), תתקיים אסיפת המחזיקים הנדחית רק אם נכחו בה מחזיקים באגרות החוב לפחות במספר הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור (קרי: בחמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור).

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

8.3. נדחתה אסיפת מחזיקים בלי לשנות את סדר יומה, יינתנו הזמנות לגבי המועד החדש לאסיפה הנמשכת, מוקדם ככל האפשר, ולא יאוחר מ-12 שעות קודם לאסיפה הנמשכת; ההזמנות כאמור יינתנו לפי סעיפים 3.2-3.1 לעיל.

9. <u>השתתפות והצבעה</u>

9.1. מחזיק באגרות חוב רשאי להצביע באסיפת מחזיקים, בעצמו או באמצעות שלוח וכן בכתב הצבעה שבו יציין את אופן הצבעתו, ולפי הוראות סעיף 9.3 להלן.

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

9.3. מחזיק אגרות חוב רשאי להצביע באסיפה, באמצעות הרמת ידיים, או בקלפי (במקרה של הצבעה חשאית כאמור בסעיף 9.2 לעיל) או באמצעות כתב הצבעה שיישלח על ידי הנאמן לכל המחזיקים; מחזיק רשאי לציין את אופן הצבעתו בכתב ההצבעה ולשולחו לנאמן.

כתב הצבעה שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 8.1 לעיל.

כתב הצבעה שהתקבל אצל הנאמן כאמור לגבי עניין מסוים אשר לא התקיימה לגביו הצבעה באסיפת המחזיקים, ייחשב כנמנע בהצבעה באותה אסיפה לעניין החלטה על קיום אסיפת מחזיקים נדחית לפי הוראת סעיף 8.1.4 לעיל או לקיום אסיפה נמשכת כאמור בסעיף 8.2 לעיל, והוא יימנה באסיפת המחזיקים הנדחית שתתקיים לפי הוראות סעיפים 8.1.4 או 8.1.3 לעיל או באסיפת המחזיקים הנמשכת שתתקיים לפי הוראות סעיף 8.2 לעיל.

9.4. בהצבעה יהיה לכל מחזיק, הנוכח בעצמו או על ידי בא כוחו, קול אחד בגין כל 1 ש"ח ערך נקוב מהקרן הכוללת הנקובה שטרם נפרעה של אגרות החוב שמכוחן רשאי הוא להצביע.

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

9.6. מחזיק שהינו בעל שליטה בחברה, בן משפחתו או תאגיד בשליטת מי מהם ("**מחזיק קשור**") וכן, מחזיק קשור כהגדרת המונח בסעיף 4.3 לשטר הנאמנות, לא יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.

10. **<u>החלטות</u>**

10.1. החלטות אסיפת מחזיקים יתקבלו ברוב רגיל, אלא אם כן נקבע רוב אחר בחוק ניירות ערך או בשטר הנאמנות.

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

10.3. הצעת החלטה בנושא שלא נקבע לגביו לעיל כי יוכרע ברוב מסוים תוכרע בהחלטה רגילה.

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

10.4.1. שינוי בהוראות שטר הנאמנות, יתקבל ברוב של המחזיקים בשני שלישים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה.

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

11. **<u>הצבעה ופעולות באמצעות שלוח/ בא כוח</u>:**

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

11.2. שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק איגרת חוב.

11.3. כתב מינוי וייפוי כוח וכל תעודה אחרת שעל-פיה נחתם כתב המינוי, או העתק מאושר של ייפוי כוח כזה, יופקד במשרדה של החברה לא פחות מ-48 שעות לפני מועד האסיפה, אלא אם נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה.

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

11.5. אדם או אנשים שיתמנו על-ידי הנאמן או החברה, וכל אדם או אנשים אחרים שיורשו לכך על-ידי הנאמן או החברה, לפי מזמן האסיפה, יהיו רשאים להיות נוכחים באסיפות מחזיקי אגרות החוב. במקרה שבו על-פי שיקול דעתו הסביר של הנאמן, ומנימוקים סבירים, יידרש בחלק מהאסיפה דיון ללא נוכחות נציגי החברה, לא ישתתפו באותו חלק של הדיון החברה או מי מטעמה.

12. **<u>בחינת ניגודי עניינים</u>**

ככל שתהיה חובה על הנאמן לפי החוק לבחון קיומו של עניין מנוגד אצל מי ממחזיקי אגרות החוב יחולו ההוראות הבאות:

12.1. כונסה אסיפת מחזיקים, יבחן הנאמן את קיומם של ניגודי עניינים אצל המחזיקים, בין עניין הנובע מהחזקתם באגרות החוב לבין עניין אחר שלהם, כפי שיקבע הנאמן (בסעיף זה – "**עניין אחר**"); הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק המשתתף באסיפת מחזיקים להודיע לו, לפני ההצבעה, על עניין אחר שלו וכן אם יש לו ניגוד עניינים כאמור

12.2. בספירת מניין הקולות בהצבעה שהתקיימה באסיפת מחזיקים, לא יביא הנאמן בחשבון את קולותיהם של מחזיקים שלא נענו לדרישתו כאמור בסעיף 12.1 לעיל או של מחזיקים שלגביהם מצא כי מתקיים ניגוד עניינים כאמור בסעיף 12.1 לעיל (בסעיף זה: "**מחזיקים בעלי עניין מנוגד**").

13. **<u>כינוס אסיפת מחזיקים לצורך התייעצות</u>**

13.1. אין בהוראות סעיפים 1.3 ו-4 לעיל כדי לגרוע מסמכות הנאמן לכנס אסיפת מחזיקים, אם ראה צורך בהתייעצות עמם; בזימון לאסיפה כאמור לא יפורטו נושאים לסדר יומה ומועד כינוסה יהיה יום אחד לפחות לאחר מועד הזימון.

13.2. באסיפה כאמור לא תיערך הצבעה, לא יתקבלו בה החלטות ולא יחולו עליה הוראות סעיפים 1.3, 1.7, 1.8, 3.2, 4, 6, 8, 9.1, 9.3, ו-9.6.

התוספת השלישית - נציגות דחופה

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

1. <u>מינוי הנציגות ותקופת כהונה</u>

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

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

1.2.1. מחזיק אגרות החוב אינו מצוי בניגוד עניינים מהותי בשל קיומו של כל עניין מהותי נוסף המנוגד לעניין הנובע מכהונתו בנציגות ומהחזקתו באגרות החוב. למען הסר ספק מובהר, כי מחזיק שהינו מחזיק קשור, כהגדרת מונח זה בסעיף 4.3 לשטר הנאמנות, ייחשב כבעל ניגוד עניינים מהותי כאמור ולא יכהן בנציגות;

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

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

1.4. בטרם מינוי חברי הנציגות, יקבל הנאמן מן המועמדים לכהן כחברי הנציגות, הצהרה בדבר קיומם או היעדרם של ניגודי עניינים מהותיים כאמור בסעיף 1.2.1 לעיל ובדבר כהונה בנציגויות נוספות כאמור בסעיף 1.2.2 לעיל. כמו כן, הנאמן יהא רשאי לדרוש הצהרה כאמור מחברי הנציגות בכל עת במהלך כהונתה של הנציגות. מחזיק שלא ימסור הצהרה כאמור ייחשב כמי שיש לו ניגוד עניינים מהותי או מניעה לכהן מכוח הוראות הממונה על הגבלים עסקיים כאמור לעיל, לפי העניין. ביחס להצהרה בדבר ניגוד עניינים, הנאמן יבחן את קיומם של העניינים המנוגדים, ובמידת הצורך יחליט האם יש בניגודי העניינים בכדי לפסול את אותו המחזיק מכהונה בנציגות. מובהר, כי הנאמן יסתמך על ההצהרות כאמור ולא יהיה חייב לערוך בדיקה או חקירה עצמאית נוספת. בכפוף להוראות כל דין, קביעתו של הנאמן בעניינים אלו תהיה סופית.

1.5. מיד עם מינוי הנציגות, יודיע הנאמן בכתב לחברה על מינויה, תוך פירוט שמות הנציגים המכהנים בה.

1.6. סיום כהונת הנציגות הדחופה תהא במועד בו תפרסם החברה את החלטות הנציגות לגבי מתן ארכה לחברה לצורך עמידתה בתנאי שטר הנאמנות כמפורט בסעיף 2 להלן. החברה תפרסם באופן פומבי את כל המידע שיימסר לנציגות עם סיום כהונת הנציגות.

1.7. החברה תפרסם דיווח מיידי מיד עם מינוי הנציגות הדחופה כאמור, על דבר מינויה של הנציגות, זהות חבריה וסמכויותיה. כן, תפרסם החברה דיווח מיידי אודות החלטות הנציגות.

2. <u>סמכות הנציגות</u>

2.1. לנציגות תהא הסמכות למתן ארכה חד פעמית לחברה בקשר למועדים לעמידה באמות מידה פיננסיות שנקבעו בתנאי אגרות החוב, וזאת לתקופה שלא תעלה על תשעים (90) ימים נוספים לעמידה באמות המידה הפיננסיות כאמור או עד למועד פרסום הדוחות המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) הקרובים שיהיה על החברה לפרסום עד לאותו מועד, על פי המוקדם מביניהם. יובהר, כי פרק הזמן שעד למינויה של הנציגות יובא בחשבון במסגרת האורכה האמורה לעיל, והוא לא יהווה עילה למתן אורכה נוספת כלשהי לחברה מעבר לאמור לעיל. עוד יובהר, כי פעילות הנציגות ושיתוף הפעולה בין חבריה יוגבל לדיון באפשרות של מתן ארכה כאמור, וכי לא יועבר בין חברי הנציגות כל מידע אחר שאינו נוגע למתן ארכה כאמור.

2.2. אם לא מונתה נציגות לפי הוראות תוספת זו, או אם הנציגות החליטה שלא לתת לחברה ארכה כאמור בסעיף 2.1 לעיל, הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב לצורך קבלת החלטות בקשר עם העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או מימוש בטוחות, אשר מועד כינוסה יהיה לכל היותר, בחלוף שבעה (7) ימים ממועד זימונה. הנאמן רשאי בהתאם לשיקול דעתו לקצר את מניין הימים האמורים לעיל במקרה בו יהיה בנאמן בדעה כי הדבר דרוש לצורך הגנה זכויות מחזיקי אגרות החוב.

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

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

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

3.3. החברה תישא במלוא עלויות הנציגות, לרבות עלויות אשר יוצאו לצורך העסקת יועצים ומומחים על ידי הנציגות או מטעמה.

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

4. <u>אחריות</u>

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

4.2. על פעולתם של חברי הנציגות ומי מטעמם יחולו הוראות השיפוי הקבועות בסעיף 22 לשטר הנאמנות, כאילו היו הנאמן.

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

התנאים הרשומים מעבר לדף

1. **כללי**

באגרת חוב זו תהיינה לביטויים שבסעיף 1 לשטר הנאמנות המשמעות שלצידם, אלא אם נקבע מפורשות אחרת.

תנאי אגרת החוב (התנאים הרשומים מעבר לדף) הינם חלק בלתי נפרד מהוראות שטר הנאמנות ויראו את תנאי אגרת החוב האלו כאילו נכללו במפורש בהוראות שטר הנאמנות. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתנאי אגרת החוב לבין האמור בשטר הנאמנות יגברו הוראות שטר הנאמנות. למועד חתימת שטר זה לא קיימת סתירה בין תנאי אגרת החוב לבין האמור בשטר הנאמנות.

מועדים

מועדים שונים ובכללם, מועדים קובעים לתשלומים (שיקראו להלן: "**המועדים**"), המפורטים בתשקיף ובשטר נאמנות זה בקשר עם ניירות הערך הנכללים בשטר נאמנות זה ובתנאיהם, הינם, בין היתר, בהתאם לתקנון הבורסה, ההנחיות על-פיו וחוקי העזר של מסלקת הבורסה ("**הוראות הבורסה**"), התקפים במועד חתימת שטר נאמנות זה ובנוסחם נכון למועד חתימת השטר.

הוראות הבורסה עשויות להשתנות מעת לעת ובין השאר יכול שייקבעו בהן הגבלות שונות לעניין המועדים הקבועים בתשקיף ובשטר הנאמנות. על ניירות הערך שיוצעו מכוח תשקיף המדף ובהתאם לשטר זה יחולו הוראות הבורסה בנוסחן נכון למועד ההצעה וכפי שיפורט בדוח הצעת המדף.

שונו הוראות הבורסה לעניין המועדים כאמור, יחול השינוי גם על ניירות ערך שהונפקו על פי דוחות הצעת המדף מכוח התשקיף ובהתאם לשטר נאמנות זה, אלא אם ייקבע אחרת על ידי הבורסה או על ידי מסלקת הבורסה.

2. **קרן אגרות החוב (סדרה א')**

אגרות חוב (סדרה א') רשומות על שם ובנות ____ ש"ח ע.נ. כל אחת ("**אגרות החוב (סדרה א')**"), המוצעות בערכן הנקוב, נושאות ריבית שנתית בשיעור שייקבע במכרז כאשר שיעור הריבית המירבי יפורט בהודעה המשלימה שתפרסם החברה לאחר פרסום התשקיף ("**שיעור הריבית המרבי**"). קרן אגרות החוב (סדרה א') תיפרע ב____ תשלומים לא שווים, כדלהלן: ____.

קרן אגרות החוב (סדרה א') והריבית בגינה תהיינה צמודות למדד ____.

3. **הריבית בגין אגרות החוב (סדרה א')**

3.1 הקרן של אגרות החוב (סדרה א') תישא ריבית קבועה אשר צמודה למדד המחירים לצרכן כאשר מדד הבסיס הינו המדד שפורסם ביום 15.1.2023.

3.2 הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים בגובה שיעור הריבית השנתית חלקי שניים שישולמו בימים ____ של כל אחת מהשנים ____ עד ____, וביום ____ של כל אחת מהשנים ____ עד ____ באופן שהתשלום האחרון ישולם ביום ____. התשלומים על חשבון הריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') ישולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ששמותיהם יהיו רשומים בפנקס אגרות החוב (סדרה א') ביום ____ ו-____ של כל אחת מהשנים ____ עד ____ ("**היום הקובע**"), פרט לתשלום האחרון של הריבית שישולם בד בבד עם תשלום הקרן, לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים בפנקס ביום התשלום (קרי, ביום ____).

3.3 הריבית הראשונה בגין אגרות החוב (סדרה א') תשולם ביום ____. כל תשלום ריבית (למעט הריבית הראשונה שהינה כמפורט להלן) יהיה בגין התקופה של ששה (6) חודשים שנסתיימה ביום התשלום. התשלום של תקופת הריבית הראשונה שיעשה ביום ____ יחושב בגין התקופה המתחילה ביום המסחר שלאחר יום המכרז לציבור, והמסתיימת במועד התשלום הראשון של הריבית, כשהיא מחושבת על בסיס 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בתקופה זו.

לפרטים בדבר מנגנון ההתאמה שיחול בשינוי שיעור הריבית, ראו סעיף 3.7 להלן.

3.4 שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה של אגרות חוב (סדרה א') ושיעור הריבית השנתית שעל בסיסה הוא נקבע ושיעור הריבית החצי שנתית, יפורטו בדוח שתפרסם החברה בדבר תוצאות המכרז בקשר לשיעור הריבית.

3.5 הריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') תשולם בתשלומים חצי שנתיים כמפורט בסעיף 3.2 לעיל והיא תשולם בעד תקופת הריבית שהסתיימה במועד התשלום ("**תקופת הריבית**"). תקופת הריבית הראשונה של אגרות החוב (סדרה א') תתחיל יום מסחר אחד לאחר יום המכרז אשר יפורט בהודעה המשלימה שתפרסם החברה לאחר פרסום התשקיף האמור ותסתיים במועד התשלום הראשון של הריבית. כל תקופת ריבית נוספת של אגרות החוב (סדרה א'), תתחיל ביום הראשון שלאחר תום תקופת הריבית הסמוכה לפניה, ותסתיים במועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה.

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

3.7 <u>מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות</u>

3.7.1 שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א'), יותאם בגין חריגה מאחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות, המפורטות להלן:

א. ההון העצמי של החברה כמפורט בסעיף 6.11.2 לשטר הנאמנות לעיל, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) האחרונים פחת מ-55,000 אלפי ש"ח.

ב. יחס הון עצמי לסך מאזן כמפורט בסעיף 6.11.2 לשטר הנאמנות לעיל פחת מ-19%.

ג. יחס חוב לבטוחה גבוה מ-82.5%.

בדיקת עמידת החברה באמות המידה הפיננסית לעיל תתבצע ביום פרסום הדוחות הכספיים השנתיים על ידי החברה וכל עוד אגרות חוב (סדרה א') קיימות במחזור, ביחס לדוחות הכספיים השנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד.

התחייבויות החברה כמפורט בסעיף 3.7.1 זה לעיל יכונו להלן יחד: "**אמות המידה הפיננסיות**".

3.7.2 ככל שהחברה תחרוג מאחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 3.7.1 לעיל (להלן בסעיף 3.7 זה: "**החריגה**"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), בשיעור של 0.25% לשנה (ועד לשיעור ריבית מקסימלי של 0.75%) (להלן בסעיף 3.7 זה: "**שיעור הריבית הנוסף**") בגין כל חריגה מאמת מידה פיננסית, בכפוף למפורט בסעיף 3.7.4 להלן, מעל שיעור הריבית שיקבע במכרז, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על החריגה כאמור (להלן בסעיף 3.7 זה: "**מועד החריגה**"), עד למועד בו תחדל החריגה (כמפורט בסעיף 3.7.6 להלן), או עד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א').

3.7.3 היה ותתקיים חריגה כאמור, לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מפרסום דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, מבוקרים או סקורים (לפי העניין), תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את אי העמידה באיזה מאמות המידה הפיננסיות האמורות, תוך פירוט היחסים הפיננסיים האמורים במועד פרסום הדוח הכספי; (ב) את שיעור הריבית המדויקת שתישא קרן אגרות החוב (סדרה א') לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד החריגה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף 3.7 זה: "**ריבית המקור**"

ו-"**תקופת ריבית המקור**", בהתאמה); (ג) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה א') החל ממועד החריגה ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף 3.7 זה: "**הריבית המעודכנת**"); (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ב) ו- (ג) לעיל; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (ו) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית לתקופות הבאות.

3.7.4 היה ומועד החריגה יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (להלן בסעיף 3.7 זה: "**תקופת הדחייה**"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), במועד תשלום הריבית הקרוב, את הריבית כפי שתהא בטרם מועד החריגה, כאשר הסכום לתשלום הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף הנובע מאי עמידה באחת מאמות המידה הפיננסיות כמפורט בסעיף 3.7.1 לעיל לשנה במשך תקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

3.7.5 במקרה של חריגה כאמור בסעיף 3.7.1 לעיל, באופן שישפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א') כאמור לעיל, תודיע החברה על כך לנאמן תוך יום עסקים אחד ממועד פרסום הדוח המיידי כאמור.

3.7.6 יובהר, כי במקרה שלאחר שהתרחשה חריגה כאמור באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א') כאמור בסעיף 3.7.1 לעיל, יתפרסמו דוחות כספיים של החברה (רבעוניים או שנתיים) לפיהם תחדל להתקיים חריגה (להלן בסעיף 3.7 זה: "**החריגה שנפסקה**"), אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, בשיעור הריבית הנוסף בגין אותה חריגה שנפסקה וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על החריגה שנפסקה כאמור ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה א') יהיה שיעור הריבית ללא תוספת שיעור הריבית הנוסף בגין החריגה שנפסקה. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק 3.7.2 עד 3.7.5 לעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מכך שחדלה להתקיים החריגה.

3.7.7 **העלאת שיעור הריבית כאמור בסעיף 3.7 לעיל, בגין חריגה מאמת מידה פיננסיות כמפורט בסעיף 3.7.1 לעיל, תהא עד להעלאת הריבית בשיעור מקסימלי של 0.75% לשנה מהריבית שנקבעה במכרז** (קרי, במקרה שלאחר שהחברה חרגה משלוש אמות פיננסיות והריבית עלתה בשיעור מקסימלי של 0.75% לשנה, תוקנה הפרה אחת, ירד שיעור הריבית ב-0.25% לשנה).

כמו כן, יובהר כי שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב לא יפחת בכל מקרה משיעור הריבית שייקבע במכרז.

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

4.1 התשלומים על חשבון הריבית של אגרות החוב (סדרה א') שתוצענה על-פי התשקיף ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים בפנקס מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כאמור בסעיף 25 לשטר הנאמנות במועדים שיפורטו בסעיף זה להלן ("**היום הקובע של אגרות החוב (סדרה א')**"), פרט לתשלום האחרון של הקרן והריבית שישולם ביום ____, שייעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה א') לידי החברה ביום התשלום, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר שעליו תודיע החברה. הודעת החברה בדבר התשלום כאמור, תימסר לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

מובהר, כי מי שאינו רשום בפנקס אגרות החוב (סדרה א') ביום הקובע של אגרות החוב (סדרה א'), לא יהיה זכאי לתשלום ריבית בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.

היום הקובע של אגרות החוב (סדרה א') לעניין תשלומי הריבית והקרן בגין אגרות החוב (סדרה א') יהיה כמפורט להלן:

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

4.3 התשלום לזכאים רשומים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים בפנקס של אגרות החוב (סדרה א') ואשר יצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה בעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 4.4 להלן. אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, מסיבה שאינה תלויה בה, יחולו הוראות סעיף 5 להלן.

4.4 מחזיק רשום של אגרות החוב (סדרה א') יודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בתשלומים לאותו מחזיק על-פי אגרות החוב (סדרה א') כאמור לעיל, או על כל שינוי בפרטי החשבון האמור או בכתובתו, לפי העניין, בהודעה בכתב שישלח בדואר רשום לחברה. החברה תהא חייבת לפעול על- פי הודעתו של המחזיק בדבר שינוי כאמור לאחר חלוף חמישה-עשר (15) ימי עסקים מיום שהודעתו של המחזיק הגיעה לחברה.

4.5 לא מסר המחזיק הרשום באגרות החוב הזכאי לתשלום כאמור בעוד מועד לחברה פרטים בדבר חשבון הבנק שלו, ייעשה כל תשלום על חשבון הקרן והריבית בשיק שיישלח בדואר רשום לכתובתו האחרונה הרשומה בפנקס אגרות החוב (סדרה א'). משלוח שיק לזכאי בדואר רשום כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיגורו בדואר, ובלבד שנפרע עם הצגתו כהלכה לגביה.

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

4.7 כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית אשר ישולם באיחור העולה על שבעה (7) ימים מהמועד הקבוע לתשלומו על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א'), וזאת מסיבה התלויה בחברה, ישא ריבית פיגורים כהגדרתה להלן, החל מהמועד שנקבע לתשלומו ועד למועד תשלומו בפועל. לענין זה, שיעור ריבית הפיגורים יהא שיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה א') כאמור בסעיף 3 לעיל, לפי העניין, בתוספת 2.5%, והכל על בסיס שנתי ("**ריבית הפיגורים**"). החברה תודיע על שיעור ריבית הפיגורים שנצבר וכן על מועד התשלום כאמור בדיווח מיידי וזאת שני ימי מסחר לפני מועד התשלום בפועל.

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

5.1 סכום כלשהו המגיע למחזיק איגרות חוב שלא שולם בפועל במועד הקבוע לתשלומו מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהחברה הייתה מוכנה לשלמו במלואו ובמועדו, יחדל לשאת ריבית מהמועד שהועבר לנאמן כאמור בסעיף 5.2 להלן, ואילו המחזיק באיגרות החוב יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים שהיה זכאי להם במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן והריבית.

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

5.3 החברה תודיע למחזיקי אגרות החוב על הפקדת הכספים בידי הנאמן בהתאם להוראות סעיף 5.2 לעיל.

5.4 הנאמן ישקיע כל סכום כאמור לזכות אותם בעלי איגרות חוב, במסגרת חשבונות נאמנות בשמו ולפקודתו, בהשקעות המותרות לו על-פי דיני מדינת ישראל והוראות שטר הנאמנות (כאמור בסעיף 16 לשטר הנאמנות), הכל כפי שהנאמן ימצא לנכון וכפוף להוראות כל דין. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל ממימוש ההשקעה האמורה בניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו וההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבונות הנאמנות הנ"ל.

5.5 הנאמן יעביר לכל מחזיק איגרות החוב שעבורו הופקדו בידי הנאמן סכומים ו/או כספים המגיעים למחזיקי איגרות החוב מתוך אותם כספים שהופקדו כאמור, ובניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו וכל ההוצאות ותשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות הנ"ל, לרבות עמלות בשיעור שיהיה מקובל באותה עת וזאת כנגד הצגת אותן ההוכחות שיידרשו על ידי הנאמן לשביעות רצונו המלאה.

5.6 הנאמן יחזיק בכספים אלו וישקיעם בדרך האמורה, עד לתום שנה אחת ממועד הפירעון הסופי של איגרות החוב. לאחר מועד זה, יעביר הנאמן לחברה את הסכומים כאמור בסעיף 5.5 לעיל (כולל הרווחים הנובעים מהשקעתם) בניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו והוצאות אחרות אשר הוצאו בהתאם להוראות שטר זה, ככל שיוותרו בידיו באותו מועד. החברה תחזיק בסכומים אלו בנאמנות עבור מחזיקי איגרות החוב הזכאים לאותם סכומים במשך שש שנים נוספות, ובכל הנוגע לסכומים שיועברו אליה על ידי הנאמן כאמור לעיל יחולו עליה הוראות סעיפים 5.4 ו-5.5 לעיל בשינויים המחויבים. בתום שבע שנים מהמועד הקבוע לתשלום, החברה תשלח הודעה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בדבר אותם כספים שלא יידרשו מאת החברה על ידי מחזיקי איגרות החוב. לאחר תקופה נוספת של 30 ימים, ככל שכספים אלו לא נדרשו ממחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), הם יעברו לידי החברה, והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא. האמור לא ייגרע מחובתה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב לשלם הכספים להם הם זכאים כאמור על פי כל דין. אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בזכותם של מחזיקי אגרות החוב לדרוש את כספם מהחברה, בכפוף לדיני ההתיישנות.

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

6. **<u>העברת אגרות החוב</u>**

6.1 בכפוף לאמור בסעיף 6.2 להלן, אגרות החוב ניתנות להעברה לגבי כל סכום ערך נקוב ובלבד שיהיה בשקלים חדשים שלמים. כל העברה של אגרות החוב תיעשה על-פי כתב העברה הערוך בנוסח

המקובל להעברת מניות, חתום כיאות על-ידי הבעלים הרשום או נציגיו החוקיים, וכן על-ידי מקבל העברה או נציגיו החוקיים, שיימסר לחברה במשרדה הרשום בצרוף תעודות אגרות החוב המועברות על פיו, וכל הוכחה סבירה אחרת שתידרש על-ידי החברה לשם הוכחת זכותו של המעביר להעברתן. בכפוף לאמור לעיל, הוראות פרוצדוראליות הנכללות בתקנון החברה ביחס לאופן העברת מניות יחולו, בשינויים המתחייבים לפי העניין, ביחס לאופן העברת אגרות החוב ועל הסבתן.

6.2 אם יחול כל תשלום חובה שהוא על כתב ההעברה של אגרות החוב, יימסרו לחברה הוכחות סבירות על תשלומם על-ידי מבקש העברה.

6.3 במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב של אגרות החוב שבתעודה זו, תפוצל תחילה על-פי הוראות סעיף 26 לשטר הנאמנות התעודה למספר תעודות אגרות חוב כמתחייב מכך, באופן שסך הכול סכומי הקרן הנקובים בהן יהיה שווה לסכום הקרן הנקוב של תעודת אגרות החוב האמורה.

6.4 לאחר קיום כל התנאים האלה תרשם ההעברה בפנקס ויחולו על הנעבר כל התנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובאגרת חוב זו.

6.5 כל ההוצאות והעמלות הכרוכות בהעברה יחולו על מבקש ההעברה.

7. **<u>פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א') ביוזמת הבורסה</u>**

במקרה בו יוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב מפני ששווי סדרת אגרות החוב (סדרה א') פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב, תבצע החברה פדיון מוקדם ותפעל כדלקמן:

7.1 תוך 45 יום מתאריך החלטת דירקטוריון הבורסה בדבר המחיקה מרישום למסחר כאמור, תודיע החברה על מועד פדיון מוקדם שבו רשאי המחזיק באגרות החוב (סדרה א') לפדותן. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי שישלח לרשות ולבורסה.

7.2 מועד הפדיון המוקדם של אגרות החוב (סדרה א'), יחול לא לפני 17 יום מתאריך פרסום ההודעה ולא מאוחר מ-45 יום מהתאריך הנ"ל, אך לא בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית לבין מועד תשלומה בפועל.

7.3 במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את אגרות החוב שהמחזיקים בהן ביקשו לפדותן. תמורת הפדיון תהא הגבוה מבין האמור בסעיף 8.11 להלן.

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

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

8. **<u>פדיון מוקדם ביוזמת החברה</u>**

החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם ובמקרה כאמור יחולו ההוראות הבאות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי:

8.1 החברה תהא רשאית להעמיד את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם חלקי או מלא בכל עת לפי שיקול דעתה הבלעדי, ובלבד שחלפו 60 ימים ממועד רישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה א').

8.2 תדירות הפדיונות המוקדמים לא תעלה על פדיון אחד לרבעון.

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

8.4 לעניין זה "**רבעון**" משמעו כל אחת מהתקופות הבאות: ינואר–מרץ, אפריל–יוני, יולי –ספטמבר,

אוקטובר-דצמבר.

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

8.6 כל סכום שיפרע בפירעון מוקדם ע"י החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב, פרו-רטה לפי ע.נ. של אגרות החוב המוחזקות.

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

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

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

8.10 בעת פדיון מוקדם חלקי תשלם החברה את הריבית שנצברה רק בגין קרן אגרות החוב שתפדה במסגרת הפדיון החלקי כאמור ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב.
במקרה של תשלום ריבית נוספת עקב פדיון מוקדם, תשולם הריבית הנוספת על הערך הנקוב שנפדה בפדיון המוקדם בלבד.

8.11 הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים:

(1) שווי שוק של אגרות החוב (סדרה א') העומדות לפדיון מוקדם, אשר ייקבע על-פי מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב (סדרה א') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם. על אף האמור, נקבע מועד פדיון מוקדם במועד בו מבוצע תשלום ריבית, ינוכה מהמחיר הממוצע כאמור סכום השווה לסכום הריבית בלבד המשולמת באותו מועד.

(2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה א') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל;

(3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה א') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן) בתוספת ריבית בשיעור של 2.25%. היוון אגרות החוב (סדרה א') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה א') העומדות לפדיון מוקדם.
לעניין זה: "**תשואת האג"ח הממשלתי**" משמעה, ממוצע התשואה (ברוטו) לפדיון, בתקופה של שבעה ימי עסקים, המסתיימת שני ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם,

של שתי סדרות אגרות חוב ממשלתי שקלי לא צמוד ושמשך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה א') במועד הרלוונטי.

לדוגמא: אם מח"מ של אג"ח ממשלתי א' הוא ארבע (4) שנים, המח"מ של אג"ח ממשלתי ב' הוא שנתיים (2) ומח"מ יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה א') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) הוא שלוש וחצי (3.5) שנים, תחושב תשואת האג"ח הממשלתי כדלקמן:

$4x + 2(1-x) = 3.5$

X- משקל התשואה של אג"ח ממשלתי א'

(1-x)- משקל התשואה של אג"ח ממשלתי ב'

על פי החישוב בדוגמה המפורטת לעיל, התשואה השנתית של אג"ח ממשלתי א' תשוקלל בשיעור של שבעים וחמישה אחוזים (75%) מ"התשואה" והתשואה השנתית של אג"ח ממשלתי ב' תשוקלל בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%) מ"התשואה".

לא יאוחר מ-5 ימי עסקים לאחר אישור דירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב, החברה תעביר לנאמן אישור בחתימת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בדבר חישוב סכום הפדיון המוקדם, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

9. **<u>הוראות כלליות</u>**

9.1 סכומי הקרן והריבית משתלמים וניתנים להעברה בלי שים לב לכל זכויות שביושר או כל זכות קיזוז או תביעה נגדית הקיימות או שתהיינה קיימות בין החברה לבין מחזיק קודם, כולל המחזיק המקורי של אגרות החוב.

9.2 כל מי שנעשה זכאי לאגרות החוב כתוצאה מפשיטת רגל או כתוצאה מהליכי פירוק של מחזיק אגרות החוב, תהיה לו הזכות, לכשיביא את אותן הראיות שהחברה תדרוש ממנו מדי פעם בפעם, להירשם בפנקס כמחזיק אגרות החוב, או בכפיפות לתנאים המפורטים לעיל בתעודה ובשטר, להעביר אותן.

9.3 בעלי אגרות החוב יהיו רשאים להפעיל את זכויותיהם על-פי אגרות החוב ושטר הנאמנות באמצעות הנאמן או על-פי החלטת אסיפה כללית של בעלי אגרות החוב בדרכים המפורטות באגרות החוב ובשטר הנאמנות. למרות האמור לעיל, היה והנאמן ינהג שלא בהתאם להוראות שטר הנאמנות ואגרת החוב, יהיו בעלי אגרות החוב רשאים להפעיל את זכויותיהם לרבות על-פי החלטת האסיפה הכללית.

9.4 הוראות שטר הנאמנות, לרבות הזכות להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי, המפורטת בסעיף 8 לשטר הנאמנות, ייחשבו כחלק בלתי נפרד מאגרת חוב זו.

10. **<u>קבלות כהוכחה</u>**

מבלי לגרוע מכל תנאי אחר מתנאים אלה, תהווה קבלה חתומה על-ידי מחזיק אגרות החוב שבתעודה זו הוכחה לסילוק מלא של כל תשלום הנקוב בקבלה, אשר נעשה על-ידי הנאמן, בגין אגרות החוב שבתעודה זו.

11. **<u>החלפת תעודת אגרות החוב</u>**

במקרה שתעודת אגרות החוב תתבלה, תאבד או תושמד תהיה החברה רשאית להוציא במקומה תעודה חדשה של אגרות החוב, וזאת באותם תנאים ביחס להוכחה, לשיפוי ולכיסוי ההוצאות הסבירות שנגרמו לחברה לשם בירור אודות זכות הבעלות באגרות החוב, כפי שהחברה תמצא לנכון, בתנאי שבמקרה של בלאי, תעודת אגרות החוב הבלויה תוחזר לחברה לפני שתוצא התעודה החדשה. היטלים וכן הוצאות אחרות הכרוכות בהוצאת התעודה החדשה, ככל שיחולו, יחולו על המבקש את החלפת התעודה כאמור.

פרק 3 - הון החברה והמחזיקים בו

3.1 הון החברה - כללי

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

3.1.1 הון המניות של החברה טרם הרישום למסחר:

סוג המניות	הון מניות רשום	הון מניות המונפק והנפרע[1]
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב ("**המניות הרגילות**")	32,750	100

3.1.2 מרכיבי ההון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח):

הון המניות	(*)
פרמיה על מניות	15,756
קרן הון	-
עודפים	43,181
סך הכול הון מיוחס לבעלי המניות של החברה	58,937
סך הכול הון	58,937

(*) סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

3.2 התפתחויות בהון החברה

בשלוש השנים שקדמו למועד פרסום התשקיף, לא חל כל שינוי בהון הרשום והמונפק של החברה עובר להנפקה וכן לאחריה יהיה כמפורט בטבלה לעיל.

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

נכון למועד התשקיף, החברה הינה חברה פרטית שבעלי השליטה בה הינם ה"ה נילי וינברג המכהנת כמנכ"לית ודירקטורית בחברה ומחזיקה ב-50 מניות רגילות של החברה, המהווים 50% מהונה המונפק והנפרע של החברה, וד"ר משה וינברג המכהן כדירקטור בחברה, ומחזיק ב-50 מניות רגילות של החברה, המהווים 50% מהונה המונפק והנפרע של החברה.

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

פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה

בכפוף להפיכת החברה לתאגיד מדווח כתוצאה מהצעת אגרות החוב של החברה על-פי תשקיף זה, אך לפני הרישום 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").*

יובהר 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.

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

להוראות תקנון החברה בדבר הזכויות הנלוות למניות החברה, ראה תקנון החברה בנוסח המצורף כנספח לפרק זה.

4.2 **<u>הסדרים שנקבעו בתקנון החברה כתאגיד מדווח לפי הוראות מסוימות בחוק 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>הסדרים בהתאם לסעיפים 20 ו-22 לחוק החברות לעניין שינוי תקנון</u> – בהתאם להוראות התקנון, החברה רשאית לשנות את התקנון ו/או כל הוראה ממנו, בהחלטה שהתקבלה ברוב רגיל באסיפה הכללית של החברה, אלא אם כן נקבע אחרת על-פי דין (שאינו ניתן להתנאה) ו/או נקבע בתקנון כי דרוש רוב אחר. החלטה שהתקבלה באסיפה הכללית של החברה ברוב הנדרש לשינוי התקנון, כאמור לעיל, המשנה הוראה מהוראות התקנון, תיחשב כהחלטה לשינוי התקנון, אף אם הדבר לא צוין במפורש בהחלטה. בכפוף להוראות חוק החברות, שינויים בתקנון יהיו תקפים מיום קבלת ההחלטה על כך בחברה או במועד מאוחר יותר שנקבע בהחלטה. ראה גם סעיף 9 לתקנון החברה.

4.2.2 <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.

4.2.3 <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

---

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

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.

4.2.4 <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.

4.2.5 <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.

4.2.6 <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.

4.2.7 <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.

4.2.8 <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.

4.2.9 <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.

4.2.10 <u>הסדרים בהתאם לסעיף 324 לחוק החברות לעניין מיזוג</u> – בהתאם להוראות התקנון, החלטות החברה לאישור מיזוג לפי הפרק הראשון לחלק השמיני בחוק החברות יתקבלו באסיפה כללית של בעלי המניות בחברה, ככל שהחלטת האסיפה הכללית מחויבת על-פי חוק החברות ולא קיים פטור על-פי דין מקיומה. יובהר כי ככל שנדרש אישור האסיפה הכללית למיזוג כאמור על-פי חוק החברות ולא קיים פטור מקיומה, יהיה הרוב הדרוש לאישור המיזוג רוב רגיל. ראה גם סעיפים 13 ו-29 לתקנון החברה.

תיאור הוראות התקנון בנושאים המנויים בסעיף 4.2 לעיל הינו תיאור תמציתי של הוראות התקנון בקשר עם אותם נושאים והוא אינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של תקנון החברה.

נספח א'

תקנון החברה החדש

(ייכנס לתוקף באופן אוטומטי במועד הפיכת החברה לתאגיד מדווח ובכפוף לכך)

מ.ו. השקעות בע"מ

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.

תוכן עניינים

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 אגרות החוב (סדרה א') לציבור על-פי התשקיף להשלמה וההודעה המשלימה 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 מהנפקת אגרות החוב יחד עם מקורותיה העצמאיים של החברה, ישמשו את החברה למימון פעילותה העסקית של החברה, כפי שאלה יותאמו מעת לעת, בהתאם לסביבת פעילותה העסקית של החברה כפי שתיקבע ותוגדר על-ידי דירקטוריון החברה מעת לעת, בכלל זאת, לשם מחזור חובות פיננסיים קיימים ולמימון ההשבחה והפיתוח של נכסי החברה, וזאת תוך שימור זכויות הבעלות של החברה בנכסים. בנוסף, נכון למועד פרסום התשקיף, בכוונת החברה (אשר טרם התגבשה לכדי החלטה סופית ומחייבת באורגנים הרלוונטיים), לעשות שימוש בתמורת ההנפקה, בין היתר, גם בהתאם לפירוט כדלקמן:

עלות חזויה (באלפי ש"ח)	מטרה	לוח זמנים חזוי
כ-140,000 (כ-73.3%)	פירעון הלוואות מגורמים פיננסיים והסרת השעבוד הרובץ על הנכסים. לפרטים ראה כמפורט בסעיף 6.8.4 לתשקיף.	2023
כ-35,000 (כ-18.3%)	פעילות שוטפת.	2023
כ-16,000 (כ-8.4%)	פירעון חלק מהלוואת הבעלים אשר הועמדה לטובת החברה לשם רכישת הנכס ברחוב אידלסון 17, אשר מצוי נכון למועד התשקיף בבעלות בעלי השליטה.[2]	2023

כמו-כן, בהתאם לתוכנית העבודה של החברה, תקציב החברה לשנתיים הקרובות, יחולק בעיקרו בהתאם לסעיפים העיקריים הבאים: (א) בנייה – טווח של כ-40,000 עד כ-45,000 אלפי ש"ח; (ב) 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

---

[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] יובהר, כי יתרת הלוואת הבעלים בסך של כ-32,000 אלפי ש"ח תהא נחותה כלפי כל התחייבות של החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

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.

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	מקורות המימון	43
6.10	הליכים משפטיים	46
6.11	יעדים ואסטרטגיה עסקית	47
6.12	יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה	49
6.13	דיון בגורמי סיכון	49
6.14	חברות בנות וקשורות של החברה	54
6.15	הסברי דירקטוריון החברה למצב ענייני החברה (במאוחד) ליום 30 ביוני 2022	55

כמפורט בסעיף 6.1.3 בפרק זה להלן, ביום _____ 2023, בסמוך לפני מועד פרסום התשקיף, השלימה החברה (כהגדרתה להלן) הליך שינוי מבני ("**השינוי המבני**") אשר במסגרתו העבירה החברה לבעלי השליטה זכויות והתחייבויות בנכסים מסוימים (כך שלאחר ההעברה האמורה החברה אינה מחזיקה עוד בזכויות ובהתחייבויות בקשר לאותם נכסים) ובעלי השליטה העבירו לחברה זכויות והתחייבויות בנכסים מסוימים, באופן בו, לאחר השינוי המבני, תחזיק החברה במלוא הזכויות (100%) בנכסים המשתייכים לפורטפוליו הנכסים שלה, ובהתחייבויות הצמודות לנכסים האמורים, כמפורט בתשקיף זה להלן. לפרטים ראה ביאור 1ב' לדוחות הכספיים (פרופורמה) לימים 31 בדצמבר 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 2020 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.

תחזיות, הערכות והנחות החברה האמורות בסעיף 6.1.1 זה לעיל, לרבות בקשר עם פיתוח והשבחת נכסיה לאחר השלמת הנפקת אגרות החוב 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 של החברה.

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:

---

[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
בני ברק	ל.ר	100%	-	-	ראה סעיף 6.7 לתשקיף, קרקעות להשקעה מהותיות מאוד בס' (א')
אידלסון 17, תל אביב ("**אידלסון**")	מכירה חייבת במס	100%	100%	[4]28,270	ראה סעיף 6.7.14 לתשקיף, מבנים מניבים מהותיים מאוד בס' (ג')
מזא"ה 71, תל אביב ("**מזא"ה**")	העברה פטורה ממס	100%	50%	32,050	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%	72,664	ראה סעיף 6.7.14 לתשקיף, מבנים מניבים מהותיים מאוד בס' (א')
קרקע בגבעת זאב	העברה פטורה ממס	100%	50%	20,850	ראה סעיף 6.7 לתשקיף, קרקעות להשקעה מהותיות מאוד בס' (ג')
תל השומר	העברה פטורה ממס	100%	50%	24,483	ראה סעיף 6.7 לתשקיף, קרקעות להשקעה מהותיות מאוד בס' (ב')
סה"כ				**178,317**	

העברת הזכויות כאמור מבעלי השליטה לחברה נעשו בהתאם לשווים ההוגן העדכני של הנכסים כפי שמשתקפים בדוחותיה הכספיים של החברה. יחד עם הנכסים שהעבירן בעלי השליטה לחברה, הועברו גם ההתחייבות אשר הובטחו בנכסים כאמור ואשר הסתכמו בסך של כ- 69,042 ליום 31 בדצמבר 2022. לפרטים אודות אשראי כאמור ראה סעיף 6.9 לתשקיף.

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-3,919 אלפי ש"ח כמס רכישה.

יחד עם הזכויות בנכסים שהועברו על-ידי בעלי השליטה לחברה, העבירו בעלי השליטה גם התחייבויות פיננסיות לגורמים ממנים אשר הנכסים האמורים משמים להם כבטוחה. לפרטים ראה סעיף 6.9 לתשקיף. בכוונת החברה לפרוע חלק מהאשראי שמובטח בנכסים האמורים, מתוך תמורת ההנפקה, ולהעמיד את הנכסים האמורים כבטוחה למחזיקי איגרות החוב (סדרה א'). לפרטים ראה סעיף 5.2 לתשקיף.

[4] היתרות המצוינות בטבלה מתייחסות ליום 31 בדצמבר 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%	11,300	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%	12,750	מקרקעין הידועים גם כגוש 7421 חלקה 14, הכוללים 6 דירות וקומת חנויות.
חנות ברחוב נחמני 67, תל אביב	העברה פטורה ממס	0%	16.67%	254	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%	3,180	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%	27,161	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 31 באוקטובר 2022 נחתם הסכם המיזוג נשוא שינוי המבנה בין הצדדים, תוקף ההסכם מותנה בהתקיימות תנאים מתלים, לרבות קבלת האישורים העקרוניים מהבנקים הרלבנטיים (כמתואר בסעיף 6.1.3.4 להלן).

6.1.3.3 בעלי השליטה יעמידו לחברה הלוואה כמפורט בסעיף 8.4.8 לפרק 8 לתשקיף, לרבות בגין רכישת הזכויות בנכס ברחוב אידלסון 17 תל אביב.

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 לחברה לרשום את הנכס על שמה;
	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; • 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;

[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
	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 2022. 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 2020 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 31 בדצמבר 2022, לחברה יתרת רווחים ראויים לחלוקה פרופורמה, בסך של 56,291 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

להלן יובאו נתונים כספיים מסוימים של החברה לתקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר לשנים 2020-2022 (באלפי ש"ח):

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	
	נדל"ן מניב למגורים	התאמות	נדל"ן מניב למגורים	התאמות	נדל"ן מניב למגורים	התאמות
הכנסות	1,665	ל.ר.	1,690	ל.ר.	1,635	ל.ר.
עלות הפעלת הנכסים	686	ל.ר.	599	ל.ר.	769	ל.ר.
רווח גולמי	979	ל.ר.	1,091	ל.ר.	866	ל.ר.
עליית ערך נדל"ן להשקעה	21,929	ל.ר.	33,635	ל.ר.	13,373	ל.ר.
הוצאות הנהלה, כלליות ואחרות	3,142	ל.ר.	2,688	ל.ר.	2,823	ל.ר.
רווח תפעולי	19,766	ל.ר.	32,038	ל.ר.	11,416	ל.ר.
הוצאות מימון	18,051	ל.ר.	15,245	ל.ר.	15,315	ל.ר.
רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה	1,715	ל.ר.	16,793	ל.ר.	(3,899)	ל.ר.
הוצאות מסים הכנסה (הטבת מס)	393	ל.ר.	3,853	ל.ר.	(907)	ל.ר.
רווח (הפסד) כולל	1,322	ל.ר.	12,940	ל.ר.	(2,992)	ל.ר.
סך הנכסים	319,052	ל.ר.	278,291	ל.ר.	238,679	ל.ר.
סך ההתחייבויות	(260,115)	ל.ר.	(231,308)	ל.ר.	(227,038)	ל.ר.
הון	(58,937)	ל.ר.	(46,983)	ל.ר.	(11,641)	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 31 בדצמר 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 גורמי מקרו

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.

במסגרת החלטות הריבית שהתקבלו במחצית השנייה של שנת 2022, החליטה הוועדה המוניטרית של בנק ישראל על העלאת שיעור הריבית ב-0.75%, מרמה של 1.25% עד לרמה של 2%. המחצית הראשונה של שנת 2022 התאפיינה בסביבת אינפלציה גבוהה ביחס לשנים האחרונות. בראשית שנת 2022, חצה שיעור האינפלציה השנתי את גבול היעד העליון והגיע בחודש מאי לשיעור של 4.1%, השיעור הגבוה ביותר בעשר השנים האחרונות.[7]

על-פי התחזית שפרסמה חטיבת המחקר של בנק ישראל, צפוי התוצר במשק לצמוח בשיעור של 2.8% בשנת 2023 ובשיעור של 3.5% בשנת 2024. שיעור התעסוקה בגילאי העבודה העיקריים (גילאי 25-64) גבוה מזה ששרר ערב משבר הקורונה ושיעור אבטלה גבוה במעט מזה ששרר באותה תקופה. בטווח התחזית מעריכה חטיבת המחקר של בנק ישראל כי שוק העבודה יוותר הדוק אך יחזור בהדרגה לרמות שאפיינו אותו טרם משבר הקורונה. בפרט, שיעור התעסוקה בגילאי העבודה העיקריים ירד ל-77.4% בממוצע בשנת 2024 ושיעור האבטלה יעלה ל-4.0% בממוצע באותה שנה.[8]

למצב המקרו-כלכלי בישראל יש השפעה ישירה על שוק הנדל"ן בישראל, על היצע וביקוש של נכסי נדל"ן, על עלויות הבניה, יכולות המימון של פרויקטים ועל יכולתם של משקי בית לרכוש או לממן נדל"ן למגורים. לפרטים אודות השפעות כאמור על החברה, ראה סעיף 1.4 לדוח הדירקטוריון.

שוק הדיור בישראל[9]

מגמת ההאצה של העלייה במחירי הדירות, שהחלה לקראת סוף שנת 2020 וגברה בשנת 2021, התמידה גם בשנת 2022. בשנת 2022 העלייה במחירי הדירות ומחירי שכר הדירה המשיכה להאיץ בקצב גבוה בהשוואה לשנים האחרונות. נכון לחודש נובמבר עלו מחירי הדירות במונחים שנתיים בכ-20%.[10] לעומת זאת, קצב עלייתו של מדד הדיור במדד המחירים לצרכן בשניים עשר החודשים האחרונים היה ביוני 2022 4.2%, ורכיב הדיור בבעלות (חוזי שכירות חדשים ומתחדשים) עלה שניים עשר החודשים האלה בקצב של 4.1%. כתוצאה מכך יחס מדד מחירי הדירות המשיך לעלות.[11]

---

7 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
וראה "דוח המדיניות המוניטרית למחצית הראשונה של 2022" אשר פורסמה על-ידי בנק ישראל וזמינה בקישור: https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/18-07-22.aspx

8 ראה "התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2023" אשר פורסמה על-ידי בנק ישראל וזמינה בקישור: https://www.boi.org.il/publications/1607/%D7%94%D7%AA%D7%97%D7%96%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%A7%D7%A8%D7%95-%D7%9B%D7%9C%D7%9B%D7%9C%D7%99%D7%AA-%D7%A9%D7%9C-%D7%97%D7%98%D7%99%D7%91%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%97%D7%A7%D7%A8-%D7%99%D7%A0%D7%95%D7%90%D7%A8-2023/

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 2022", מחודש ינואר 2023: https://www.boi.org.il/media/wskcgpb1-2022.pdf

11 פרסום אגף הכלכלנית הראשית של משרד האוצר (פורסם ביום: 9.11.2021) "מגמות מאקרו כלכליות ותחזיות לשנים 2021-2025". ראה אתר משרד האוצר: https://www.gov.il/he/Departments/DynamicCollectors/weekly-review?skip=0

בחודש אוקטובר 2022 נרכשו 5.1 אלף דירות, צניחה של 65% לעומת אוקטובר 2021 בו נרכשו 14.4 אלף דירות וירידה של 36% בהשוואה לספטמבר 2022 בו נחתמו עסקאות לרכישת 7.9 אלף דירות.

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 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

על-פי נתוני הלמ"ס, שיעור משקי הבית שאין בבעלותם דירה ואשר גרים בדירה בשכירות עומד על כ-31%, דהיינו בהתייחס למספר הדירות בישראל היקף של כ-790 אלף יח"ד (או משקי בית אשר שוכרים דירה). יצוין כי שיעור זה נמצא במגמה של עליה עקבית ומתונה יחסית לאורך שני העשורים האחרונים ולא ניכרת בו תנודתיות משמעותית כתוצאה מהשינויים במחירי הדיור. יחד עם זאת, ברור כי עליה במחירי הדירות גוררת עליה בביקוש לדיור בהשכרה. משקי בית אלו מהווים את הבסיס לביקוש הנוכחי למגורים להשכרה.

היצע הדיור[12]

בשנת 2022 נמכרו כ-40,480 דירות חדשות, ירידה של 30% לעומת שנת 2021. זאת כאשר כרבע (23.4%) מהדירות החדשות שנמכרו היו בסבסוד ממשלתי, כרבע (24.7%) מהדירות החדשות שנמכרו היו במחוז המרכז וכ-21.1% במחוז הדרום. כמו כן, כשליש מכלל הדירות החדשות שנמכרו במהלך שנת 2022 מתרכז ביישובים: ירושלים, אשקלון, תל אביב-יפו, נתניה, ראשון לציון, רמת גן, פתח תקווה ובאר שבע. בסוף חודש דצמבר 2022 מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה עמד על כ-53,542 דירות, ומספר חודשי ההיצע היה כ-20.3 חודשים.

בחודשים אוקטובר 2021 - ספטמבר 2022 הונפקו היתרי בנייה עבור 80,260 דירות, עלייה בשיעור של כ-25.8% בהשוואה לאותה תקופה בשנה הקודמת (אוקטובר 2020 – ספטמבר 2021), והחלה בנייתן של כ-70,250 דירות, עלייה של 15.6% לעומת אותה תקופה בשנה הקודמת. כמו כן, באותה התקופה הסתיימה בנייתן של כ-49,830 דירות, עלייה של 3.9% לעומת התקופה הקודמת.

[12] מתוך הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: (1) דירות, לפי שלב בנייה, https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/pages/2022/%D7%94%D7%AA%D7%97%D7%9C%D7%AA-%D7%95%D7%92%D7%9E%D7%A8-%D7%91%D7%A0%D7%99%D7%99%D7%94-%D7%91%D7%AA%D7%A7%D7%95%D7%A4%D7%94-%D7%90%D7%95%D7%A7%D7%98%D7%95%D7%91%D7%A8-2021-%D7%A1%D7%A4%D7%98%D7%9E%D7%91%D7%A8-2022.aspx; ו-(2) הכמות המבוקשת של דירות חדשות- שנת 2022, https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2023/047/04_23_047b.pdf. יצוין כי, החברה לא פנתה לקבלת אישור להכללת המידע האמור שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

6.6.1.2 **ענף הנדל"ן המניב למגורים בישראל**[13]

שנת 2021 התאפיינה כשנה יוצאת דופן בתחום הנדל"ן המניב אשר בה נרשמו עליות חריגות במחירי הדירות , מגמה שנמשכה גם בשנת 2022. כמו-כן, שנת 2022 התאפיינה בירידה הדרגתית בתשואה מהשכרה, אם כי היא אינה אחידה בין סוגי הנכסים השונים. התשואה מעליית ערך אופיינה בשלוש השנים האחרונות בתנודתיות והייתה בשנת 2021 חריגה במיוחד, בהשוואה לעבר.[14]

בחודש דצמבר 2022 נמשכה הירידה החדה במספר העסקאות, כאשר אלו הסתכמו ב-7,132 (כולל דירות בסבסוד ממשלתי). בהשוואה לדצמבר 2021 זוהי ירידה של 39%, כאשר יש לציין שבדצמבר 2021 כבר נכנסה לתוקף העלאת מס הרכישה על המשקיעים (עובדה שמצאה ביטוי ברמה גבוהה של עסקאות בחודשים אוקטובר-נובמבר 2021, טרם כניסתן לתוקף של שיעורי המס החדשים). זוהי גם הרמה הנמוכה ביותר במספר העסקאות בחודשי דצמבר מאז 2008, אשר עמד בצל פרוץ המשבר העולמי.

בניכוי הרכישות במסגרת "מחיר למשתכן" עמד מספר העסקאות בשוק החופשי על 6,708, ירידה של 35% בהשוואה לדצמבר 2021, וירידה של 7% בהשוואה לחודש הקודם. רכישות המשקיעים בחודש דצמבר הסתכמו ב-1,184 דירות, ירידה מתונה של 3% בהשוואה לדצמבר 2021. עם זאת, חודש דצמבר 2022 הינו הנמוך ביותר ברכישות המשקיעים בהשוואה לחודשי דצמבר בעשרים השנים האחרונות. מכירות המשקיעים בחודש דצמבר 2022 עמדו על 1.6 אלף דירות, ירידה חדה של 27% בהשוואה לדצמבר 2021.

כמו כן, נתונים ראשוניים לחודש ינואר 2023 מלמדים אף הם על רמה נמוכה של עסקאות (ירידה משמעותית בהשוואה לינואר 2021).

באשר למחירי הדירות, בחודשים דצמבר 2022 – ינואר 2023 ניכרת עלייה של 14.6% במחירי הדירות, לעומת התקופה המקבילה אשתקד. בהשוואה לחודשים נובמבר-דצמבר 2022, במחוז מרכז הוצגה עלייה של 1.3% במחירי הדירות, לעומת ירידה של 1.1% במחוז ירושלים וירידה של 0.5% במחוז תל אביב.[15]

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

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

---

[13] מתוך אתר משרד האוצר – אגף הכלכלן הראשי, סקירת ענף הנדל"ן למגורים דצמבר 2022, https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/periodic-review-real-estate-122022/he/weekly_economic_review_periodic-review-real-estate-122022.pdf; יצוין כי, החברה לא פנתה לקבלת אישור האתר הנ"ל להכללת המידע האמור שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

[14] דוח היציבות הפיננסית למחצית השנייה של שנת 2022.

[15] מתוך הודעת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה – שינוי במחירי שוק הדירות, https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2023/088/10_23_088b.pdf

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**

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).

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.

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

---

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.

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.

6.6.1.6 **המלחמה בין רוסיה לאוקראינה**

לאחרונה חל משבר חמור ביחסים בין רוסיה לאוקראינה אשר השליך על היחסים בין רוסיה למדינות המערב. המצב הגאופוליטי ברוסיה עלול להוביל לסנקציות כלכליות על רוסיה אשר עשוי להוביל לעליית מחירים ובעיקר של מוצרים בני קיימא, עיכוב בזמינות חומרים, עלייה בהוצאות התובלה הימית או שינויים בשיעורי הריבית. להערכת החברה, בעוד שינויים בסביבה הכלכלית אשר בה היא פועלת עשויים להשפיע על פעילותה, המתיחות הפוליטית כאמור לא תשפיע במישרין באופן מהותי על שווי או ביצועי הנכסים שלה.

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] הוועדה המוניטרית המשיכה בשנת 2022 בתהליך הריסון המוניטרי באמצעות העלאה שקולה של הריבית המוניטרית, זאת במטרה להחזיר את האינפלציה לסביבה של יציבות מחירים. במחצית השנייה של שנת 2022 העלה בנק ישראל את הריבית עד שיעור של 3.25%, לאחר העלאה לשיעור של 0.75% במחצית הראשונה של שנת 2022. בינואר 2023 העלתה הוועדה המוניטרית את הריבית בעוד 0.50% לרמה של 3.75%.

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. מדד המחירים לצרכן עלה ב-0.4% בחודש מרס 2023, בהשוואה לחודש פברואר 2023 והגיע לרמת מדד של 103.2 נקודות.[22]

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%,[24,23] בהתאמה. בשנת 2022 עלה מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים ב-4.8% ומדד מחירי תשומה בבנייה למסחר ומשרדים ב-5.%[25] בחודש מרס 2023, עלה מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים ב-0.2% והגיע ל-128.9

---

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, "מדד המחירים לצרכן", מחודש אפריל 2023:
https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2023/120/10_23_120b.pdf

23 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

24 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

25 ראה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "מדד מחירי תשומות", מחודש ינואר 2023:
https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2023/019/10_23_019b.pdf

נקודות לעומת 128.6 נקודות בחודש פברואר 2023, כאשר מתחילת שנת 2023 עלה המדד ב-1.3%.[26] 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 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 <u>שינויים רגולטורים</u>

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

[26] ראה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "מדד מחירי תשומות", מחודש מרס 2023:
https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2023/118/10_23_118b.pdf

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).[27]

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 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,

[27] 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.

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 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; (3) מיקום נכסים ופיזורם הגיאוגרפי; (4) יכולת הפעלת אמצעי גבייה אפקטיביים וקבלת ביטחונות מספקים מהשוכרים; ו-(5) 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 2020 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 של החברה.

6.7.11 **<u>תמצית התוצאות</u>**

להלן פרטים אודות תוצאות תחום הפעילות, עבור התקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר לשנים 2020-2022:

פרמטר	לתקופה שהסתיימה ביום		
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
	באלפי ש"ח		
סך כל הכנסות הפעילות	1,665	1,690	1,635
רווח (הפסד) משערוכים	21,929	33,635	13,373
רווחי (הפסדי) הפעילות	19,766	32,038	11,415
NOI מנכסים זהים (Same Property NOI)	979	1,091	866
סה"כ NOI	979	1,091	866
סה"כ FFO	(20,214)	(16,842)	(17,272)

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.

	FFO לתקופה שהסתיימה ביום		
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
רווח נקי (הפסד)	1,322	12,940	(2,992)
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	(21,929)	(33,635)	(13,373)
הוצאות מסים נדחים (הטבת מסים נדחים)	393	3,853	(907)
סך ההתאמות לרווח הנקי (הפסד)	(21,536)	(29,782)	(14,280)
Funds from Operations (FFO) נומינאלי לפי הוראות התוספת הרביעית	(20,214)	(16,842)	(17,272)
FFO לפי גישת ההנהלה	(20,214)	(16,842)	(17,272)

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

להלן פרטים אודות משתנים כלכליים בישראל לשנים 2020-2022, שלהערכת החברה יש בהם כדי להשפיע על תוצאותיה הכספיות של החברה: **[יועדכן בסמוך לפרסום הנתונים]**

	לשנה שנסתיימה ביום		
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
משתנים כלכליים:			
תוצר מקומי גולמי (במחירים שוטפים) (*)	כ-1,760 מיליארד ש"ח	כ-1,556 מיליארד ש"ח	כ-1,386 מיליארד ש"ח
תוצר לנפש (במחירים שוטפים) (*)	כ-184.3 אלפי ש"ח	כ-165.9 אלפי ש"ח	כ-150.4 אלפי ש"ח
שיעור צמיחה בתוצר המקומי (*)	6.5%	8.2%	(2.4%)
שיעור צמיחה בתוצר לנפש (*)	4.4%	6.4%	(4.1%)
שיעור אינפלציה (**)	5.3%	2.4%	(0.69%)
ריבית בנק ישראל	3.25%	0.1%	0.1%
התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך (**)	כ-3.45%	כ-0.80%	כ-0.82%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (***)	A1 / AA-	A+	A1 / AA-
שער חליפין של מטבע מקומי לעומת דולר ארה"ב ליום האחרון של השנה (**)	3.5190 ש"ח	3.1100 ש"ח	3.2150 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 (לתקופות הרלוונטיות)

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-209 דירות (אידלסון – 8, בני ברק – 41, מזא"ה – 22, נחמני – 17, תל השומר – 17, גבעת זאב – 104).

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. החברה סיימה את שלב תאום התב"ע מול צוות השימור של עיריית תל-אביב, והתב"ע ממתינה לדיון להפקדה בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה. במסגרת תמריצי תכנית השימור, הוקנו לבניין זכויות בנייה לניוד בשטח של כ-1,100 מ"ר. רשומה הערת אזהרה לטובת משרד התחבורה בקשר למדרכה הצמודה לנכס. החברה צופה, בהתבסס על ניסיונה, 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 31 בדצמבר 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%)	2022	2021	2020	במועד רכישת הנכס	
שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	87,200	81,100	75,100	עלות רכישה (נומינאלית, באלפי ש"ח)	19,443
				עלות מקורית בתוספת השקעות הוניות ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)	19,513
שווי בספרים בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	87,200	81,100	75,100	מועד רכישה	ראה לעיל
רווחי (הפסדי) שיערוך (באלפי ש"ח)	5,949	5,910	3,810	שיעור תפוסה (%)	100

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס – 100%)	2022	2021	2020	במועד רכישת הנכס	
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	-	-	-	NOI (באלפי ש"ח)	-
שיעור תפוסה ממוצע (%)	100	100	100		
שטח מושכר בפועל (במ"ר)	1,652	1,652	1,652		
סך כל ההכנסות (באלפי ש"ח)	1,101	1,081	1,096		
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לשנה, באלפי ש"ח)	666	654	663		
דמי שכירות ממוצעים למ"ר עבור הסכמים שנחתמו בתקופה (לשנה בש"ח)	1,005	1,134	1,016		
NOI (באלפי ש"ח)	731	776	682		
NOI מותאם	731	776	718		
שיעור תשואה בפועל (%)	0.84	0.95	0.91		
שיעור תשואה מותאם (%)	0.84	0.95	0.91		
מספר שוכרים בסוף התקופה	20	20	20		
לגבי מרכז מסחרי מניב – יחס דמי השכירות לסך כל הפדיון או הפדיון בממוצע למ"ר	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.		

<u>הכנסות והוצאות (מגורים)</u>:

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס – 100%)	לתקופה שנסתיימה ביום		
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
הכנסות:	באלפי ש"ח		
סך הכל הכנסות	727	675	688
מדמי שכירות - קבועות	374	675	688
עלויות:	באלפי ש"ח		
ניהול, אחזקה ותפעול	353	208	359
סך הכל עלויות:	353	208	359
רווח (הפסד):	374	467	329
NOI:	353	467	329

<u>הכנסות והוצאות (מסחר)</u>:

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס – 100%)	לתקופה שנסתיימה ביום		
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
הכנסות:	באלפי ש"ח		
מדמי שכירות – קבועות	374	406	407
סך הכל הכנסות	374	406	407
עלויות:	באלפי ש"ח		
ניהול, אחזקה ותפעול	66	97	54
סך הכל עלויות:	66	97	54
רווח:	308	309	353
NOI:	308	309	353

תחזית הכנסה מהסכמי שכירות חתומים (מגורים) נכון ליום 31 בדצמבר 2022:

(הנתונים לפי 100%. החלק של החברה בנכס – 100%)	2023	2024	2025	2026	2027
באלפי ש"ח					
סה"כ	730	730	730	0[28]	0

תחזית הכנסה מהסכמי שכירות חתומים (מסחר) נכון ליום 31 בדצמבר 2022:

(הנתונים לפי 100%. החלק של החברה בנכס – 100%)	2023	2024	2025	2026	2027
באלפי ש"ח					
סה"כ	400	400	400	0[29]	0

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.	טרם מקודם
תאריך צפוי להשלמה		5 שנים[30]	5 שנים

שעבודים:

לפרטים אודות השעבודים על הנכס, ראה סעיפים 6.9.1 ו-6.9.5 לתשקיף.

פרטים ביחס להערכת שווי:

(הנתונים לפי 100%. החלק של החברה בנכס –100%)		31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2020
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)		87,200	81,100	75,100
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)		31.12.22	31.12.21	31.12.20
שיטת הערכת השווי		גישת ההשוואה	גישת ההשוואה	גישת ההשוואה
גישת ההשוואה	שווי מ"ר לדירה (ש"ח)	55,000	51,000	49,000

[28] החברה מתכננת כי מהשנה האמורה יפונו הדיירים לצורך פרויקט הבניה לתקופה צפויה של כ-24 חודשים.

[29] החברה מתכננת כי מהשנה האמורה יפונו הדיירים לצורך פרויקט הבניה לתקופה צפויה של כ-24 חודשים.

[30] קבלת היתר הבניה וביצוע הבניה.

(הנתונים לפי 100%. החלק של החברה בנכס –100%)		31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2020
	מקדם בעלות עבור שכירות מוגנת – דירות	60%	60%	60%
	שווי מ״ר לשטחי מסחר (ש״ח)	27,500	27,000	27,000
	דמי שכירות חודשיים לשטחי מסחר (ש״ח)	184	184	157
	שיעור היוון לשטחי מסחר	7%	7%	7%
	מקדם בעלות עבור שכירות מוגנת – שטחי מסחר	45%	45%	45%
	מקדם אקו׳ גלריה / מרתף / מרפסת / גג	50%	50%	50%
	שווי זכויות בנייה נוספות (מ״ר)	27,800	26,500	23,600
ניתוח רגישות				
שינוי בשווי למ״ר בנוי	עלייה של 10% (אלפי ש״ח)	97,500	90,700	84,000
	ירידה של 10% (אלפי ש״ח)	76,800	71,400	66,100
שינוי בשווי זכויות בנייה נוספות	עלייה של 10% (אלפי ש״ח)	90,300	83,800	77,500
	ירידה של 10% (אלפי ש״ח)	84,100	78,200	72,800

<u>מימון מסוים לנכס</u>

מימון מסוים			הלוואה משקד	הלוואה ממניף
יתרות קרן ההלוואה (ללא ניכוי עלויות גיוס ההלוואה) המאוחד על המצב הכספי**	31.12.2022 (אלפי ש״ח)	**מוצג כהלוואות לזמן קצר:**	-	12,500
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	51,500	-
	31.12.2021 (אלפי ש״ח)	**מוצג כהלוואות לזמן קצר:**	-	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	51,500	12,500
תאריך נטילת הלוואה המקורי			7.03.2022	1.10.2020
גובה הלוואה מקורי (אלפי ש״ח)			51,500	12,500
גוף ממן			Shaked Partners Fund, LP	מניף שירותים פיננסיים בע״מ
שיעור הריבית בפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2022 (%)			10.45%	12.50%
האם ההלוואה צמודה?			ההלוואה צמודה לריבית הפריים	ההלוואה צמודה לריבית הפריים
מועדי פירעון קרן			תשלום ריבית בלבד. הקרן תיפרע במלואה ב- 30.06.2025	תשלום ריבית בלבד. הקרן תיפרע במלואה ב-30.11.2023
תניות פיננסיות מרכזיות			רישום משכנתא על הנכס, לפרטים נוספים ראה סעיף 6.9.1 להלן.	רישום משכנתא על הנכס, לפרטים נוספים ראה סעיף 6.9.1 להלן.
תניות מרכזיות אחרות			לפרטים אודות התניות המרכזיות, ראה סעיף 6.9.1 להלן.	לפרטים אודות התניות המרכזיות, ראה סעיף 6.9.1 להלן.
בטחונות			הערבים הינם בעלי השליטה	הערבים הינם בעלי השליטה
ציון האם החברה עומדת בתניות מרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2022			כן	כן

מימון מסוים	הלוואה משקד	הלוואה ממניף
האם מסוג non-recourse	לא	לא

[ב] **<u>מזא"ה 71, תל-אביב</u>**

בניין מגורים ותיק הכולל 18 דירות (מתוכן, נכון למועד התשקיף, 15 דירות מושכרות לשוכרים מוגנים), 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 31 בדצמבר 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%)	2022	2021	2020	במועד רכישת הנכס	
שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	64,100	56,520	52,000	עלות רכישה (נומינאלית, באלפי ש"ח)	5,938
				עלות מקורית בתוספת השקעות הוניות ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)	7,738
שווי בספרים בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	64,100	56,520	52,000	מועד רכישה	ראה לעיל
רווחי (הפסדי) שיערוך (באלפי ש"ח)	5,751	4,430	3,210	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		
שטח מושכר בפועל (במ"ר)	1,304	1,304	1,304		
סך כל ההכנסות (באלפי ש"ח)	218	189	206		

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס – 100%)	2022	2021	2020	במועד רכישת הנכס
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לשנה, באלפי ש"ח)	167	145	157	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר עבור הסכמים שנחתמו בתקופה (לשנה בש"ח)	1,048	1,640	-[31]	
NOI (באלפי ש"ח)	116	129	156	
NOI מותאם	138	129	156	
שיעור תשואה בפועל (%)	0.18	0.26	0.30	
שיעור תשואה מותאם (%)	0.21	0.26	0.30	
מספר שוכרים בסוף התקופה	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		
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
הכנסות:	באלפי ש"ח		
סך הכל הכנסות	218	189	206
עלויות:	באלפי ש"ח		
ניהול, אחזקה ותפעול	102	60	50
סך הכל עלויות:	102	60	50
רווח (הפסד):	116	129	156
NOI:	116	129	156

תחזית הכנסה מהסכמי שכירות חתומים נכון ליום 31 בדצמבר 2022:

(הנתונים לפי 100%. החלק של החברה בנכס – 100%)	2023	2024	2025	2026	2027
	באלפי ש"ח				
מרכיבים קבועים	300	300	300	0[32]	0

פירוט בדבר השבחות ושינויים מתוכננים בנכס:

פרטים		
מהות ההשבחה		תב"ע נקודתית 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[33]

[31] יובהר, כי לא נחתמו הסכמי שכירות חדשים בשנת 2020.

[32] החברה מתכננת כי מהשנה האמורה יפונו הדיירים לצורך פרויקט הבניה לתקופה צפויה של כ-24 חודשים.

[33] קבלת היתר הבניה וביצוע הבניה.

<u>שעבודים</u>:

לפרטים אודות השעבודים על הנכס, ראה סעיפים 6.9.1 ו-6.9.5 לתשקיף.

<u>פרטים ביחס להערכת שווי</u>:

(הנתונים לפי 100%. החלק של החברה בנכס –100%)		31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2020
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)		64,100	56,520	52,000
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)		31.12.2022	31.12.21	31.12.20
שיטת הערכת השווי		גישת ההשוואה	גישת ההשוואה	גישת ההשוואה
גישת ההשוואה	שווי מ"ר לדירה (ש"ח)	58,000	53,000	49,000
	מקדם בעלות עבור שכירות מוגנת	60%	60%	60%
	שווי זכויות בנייה נוספות (מ"ר)	35,500	32,000	29,000
ניתוח רגישות				
שינוי בשווי למ"ר בנוי	עלייה של 10% (אלפי ש"ח)	68,620	60,460	55,600
	ירידה של 10% (אלפי ש"ח)	59,590	52,580	48,300
שינוי בשווי זכויות בנייה נוספות	עלייה של 10% (אלפי ש"ח)	66,000	58,230	53,500
	ירידה של 10% (אלפי ש"ח)	62,210	54,810	50,400

<u>מימון מסוים לנכס</u>

מימון מסוים			**הלוואה**
יתרות קרן ההלוואה (ללא ניכוי עלויות גיוס ההלוואה) המאוחד על המצב הכספי**	**31.12.2022 (אלפי ש"ח)**	**מוצג כהלוואות לזמן קצר:**	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	48,440
	31.12.2021 (אלפי ש"ח)	**מוצג כהלוואות לזמן קצר:**	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	48,440
תאריך נטילת הלוואה המקורי			12.9.2021
גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)			48,440
גוף ממן			מניף שירותים פיננסיים בע"מ
שיעור הריבית בפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2022 (%)			10.50%
האם ההלוואה צמודה?			ההלוואה צמודה לריבית הפריים
מועדי פירעון קרן			תשלום ריבית בלבד. הקרן תיפרע במלואה ב-12.04.2025
תניות פיננסיות מרכזיות			רישום משכנתא על הנכס, לפרטים נוספים ראה סעיף 6.9.1 להלן.
תניות מרכזיות אחרות			לפרטים אודות התניות המרכזיות, ראה סעיף 6.9.1 להלן.
בטחונות			הערבים הינם בעלי השליטה
ציון האם החברה עומדת בתניות מרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2022			כן
האם מסוג non-recourse			לא

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

החברה הינה הבעלים של 5 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 28,270 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 בגדר 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 31 בדצמבר 2022 שולם על חשבון הרכישה סך של 3.5 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 31 בדצמבר 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:	2023
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%)	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**	**במועד רכישת הנכס**	
שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	28,270	24,290	20,210	עלות רכישה (נומינאלית, באלפי ש"ח)	18,750
				עלות מקורית בתוספת השקעות הוניות ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)	22,447
שווי בספרים בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	28,270	24,290	20,210	מועד רכישה	2017 ו-2021

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס – 100%)	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	במועד רכישת הנכס	
רווחי (הפסדי) שיערוך (באלפי ש"ח)	2,344	1,780	455	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		
שטח מושכר בפועל (במ"ר)	347	347	347		
סך כל ההכנסות (באלפי ש"ח)	219	250	232		
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לשנה, באלפי ש"ח)	631	720	669		
דמי שכירות ממוצעים למ"ר עבור הסכמים שנחתמו בתקופה (לשנה בש"ח)	124[34]	-[35]	1,200		
NOI (באלפי ש"ח)	35	64	50		
NOI מותאם	35	64	50		
שיעור תשואה בפועל (%)	0.12	0.26	0.25		
שיעור תשואה מותאם (%)	0.12	0.26	0.25		
מספר שוכרים בסוף התקופה	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		
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
הכנסות:	באלפי ש"ח		
מדמי שכירות – קבועות	218	250	232
סך הכל הכנסות	218	250	232
עלויות:	באלפי ש"ח		
ניהול, אחזקה ותפעול	183	185	182

[34] הסכם שכירות בודד של מחסן.

[35] יובהר, כי לא נחתמו הסכמי שכירות חדשים בשנת 2021.

סך הכל עלויות:	183	185	182
רווח (הפסד):	35	64	50
NOI:	35	64	50

תחזית הכנסה מהסכמי שכירות חתומים נכון ליום 31 בדצמבר 2022:

(הנתונים לפי 100%. החלק של החברה בנכס – 100%)	2023	2024	2025	2026	2027
באלפי ש"ח					
מרכיבים קבועים	250	250	250	250	250

פירוט בדבר השבחות ושינויים מתוכננים בנכס:

פרטים	
מהות ההשבחה	בניית 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[36]

שעבודים:

לפרטים אודות השעבודים על הנכס, ראה סעיפים 6.9.1 ו-6.9.5 לתשקיף.

פרטים ביחס להערכת שווי:

(הנתונים לפי 100%. החלק של החברה בנכס –100%)		31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2020
השווי שנקבע (באלפי ש"ח) (לא כולל תת חלקה 11, שאינה כלולה בשמאות)(*)		24,770	21,990	20,210
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)		31.12.2022	31.12.21	31.12.20
שיטת הערכת השווי		גישת ההשוואה	גישת ההשוואה	גישת ההשוואה
גישת ההשוואה	שווי מ"ר לדירה (ש"ח)	62,000-68,000	55,000 – 60,000	50,000 – 56,000
	שווי מ"ר למחסן (ש"ח)	17,000	14,000	13,000
	שווי זכויות בנייה נוספות (מ"ר)	30,000	27,000	25,000
	סך שווי זכויות הבנייה הנוספות (אלפי ש"ח)	9,500	8,550	7,920
ניתוח רגישות				
שינוי בשווי זכויות בנייה נוספות	עלייה של 10% בשווי מ"ר בנוי (אלפי ש"ח)	11,006	9,720	9,028
	ירידה של 10% בשווי מ"ר בנוי (אלפי ש"ח)	8,256	7,377	6,811
	עלייה של 10% באומדן עלויות בנייה ישירה ועקיפה (אלפי ש"ח)	9,219	8,232	7,603
	ירידה של 10% באומדן עלויות בנייה ישירה ועקיפה (אלפי ש"ח)	10,043	8,865	8,236

(*) בהערכת השווי שנערכה בשנת 2022 השווי שנקבע כלל את תת חלקה 11.

[36] עד חתימת הסכם עם בעלי הזכויות בבניין וקבלת היתר בנייה.

מימון מסוים לנכס

מימון מסוים			הלוואה
יתרות קרן ההלוואה (ללא ניכוי עלויות גיוס ההלוואה) המאוחד על המצב הכספי**	31.12.2022 (אלפי דולר)	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	12,793
	31.12.2021 (אלפי דולר)	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	12,793
תאריך נטילת הלוואה המקורי			2021-22
גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)			2,984.25
גוף ממן			בנק לאומי לישראל בע"מ
שיעור הריבית בפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2022 (%)			5.30%
האם ההלוואה צמודה?			ההלוואה צמודה לריבית הפריים
מועדי פירעון קרן			2030-37
תניות פיננסיות מרכזיות			רישום משכנתא על הנכס, לפרטים נוספים ראה סעיף 6.9.1 להלן.
תניות מרכזיות אחרות			לפרטים אודות התניות המרכזיות, ראה סעיף 6.9.1 להלן.
בטחונות			הערבים הינם בעלי השליטה
ציון האם החברה עומדת בתניות מרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2022			כן
האם מסוג non-recourse			לא

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 יוני 2024 ושיעור הביצוע נכון למועד התשקיף הינו כ-24% מהבניה.

פירוט ליום 31.12.2022	
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:	-
מקורות מימון להמשך הקמת הנכס:	ליווי פיננסי
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	שווי הוגן

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס – 100%)	2022	2021	2020	במועד רכישת הקרקע	
מודל הצגה בדוחות כספיים	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	עלות רכישה (נומינלית, באלפי ש"ח)	85
שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)	43,200	36,700	31,000	עלות למטר רבוע (באלפי ש"ח)	84
ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	43,200	36,700	31,000	NOI (באלפי ש"ח)	-
רווחי או הפסדי שיערוך (באלפי ש"ח)	(3,550)	5,610	2,910		
שווי הוגן, למטר רבוע (באלפי ש"ח)	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.		
NOI משימושי ביניים (באלפי ש"ח)	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)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.		

מהות ההשבחה:		
מצב משפטי/תכנוני	ליום 31.12.2022	ביצוע בנייה בהתאם להיתר הבנייה שהתקבל בחודש מרס 2022
	ליום 31.12.2021	קידום בקשת היתר בנייה בהתאם לתב"ע שאושרה באוקטובר 2020
	ליום 31.12.2020	
	ליום 31.12.2019	הליכי קידום התב"ע הנ"ל
השקעה כספית נדרשת להשלמה (באלפי ש"ח)	שבוצעה	4,895
	כוללת מתוכננת	כ-40,000[37]

<u>שעבודים</u>:

לפרטים אודות השעבודים על הנכס, ראה סעיפים 6.9.1 ו-6.9.5 לתשקיף.

<u>פרטים ביחס להערכת שווי</u>:

(הנתונים לפי 100%. החלק של החברה בנכס –100%)		31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2020
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)		43,200	36,700	31,000
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)		31.12.22	31.12.21	31.12.20
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)	25,700	24,300	23,000
	שטח בניה	3,840	3,909	3,909
	שיעור מרווח יזמי (%)	15%	15%	15%

[37] לפרטים אודות קו האשראי שקיבלה החברה למימון עלויות הפרויקט, ראה סעיף 6.8.4.2 לתשקיף.

(הנתונים לפי 100%. החלק של החברה בנכס –100%)		31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2020
	עלויות הקמה (אלפי ש"ח)	28,716	28,022	26,897
ניתוח רגישות			שינוי בשווי ש"ח	
השווי	עלייה של 10% (אלפי ש"ח)	45,520	43,800	34,100
ההוגן	ירידה של 10% (אלפי ש"ח)	38,880	29,500	27,900

[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,[38] 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 31.12.2022	
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 שנחתמה
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%)	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	במועד רכישת הקרקע	
מודל הצגה בדוחות כספיים	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	עלות רכישה (באלפי ש"ח)	4,347
שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)	48,966	40,498	36,471	עלות למטר רבוע (באלפי ש"ח)	ל.ר.
ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	48,966	40,498	36,471	NOI (באלפי ש"ח)	-

[38] 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%)	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	במועד רכישת הקרקע
רווחי או הפסדי שיערוך (באלפי ש"ח)	7,986	3,937	4,779	
שווי הוגן, למטר רבוע (באלפי ש"ח)	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.	
NOI משימושי ביניים (באלפי ש"ח)	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>:

לפרטים אודות השעבודים על הנכס, ראה סעיפים 6.9.1 ו-6.9.5 לתשקיף.

<u>פרטים ביחס להערכת שווי</u>:

(הנתונים לפי 100%. החלק של החברה בנכס – 100%)		31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2020
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)		48,966	40,498	36,471
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)		31.12.22	31.12.21	31.12.20
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)	13,400	11,200	10,300
	שווי מ"ר בנוי נטו מגורים (ש"ח)	32,000	27,000	25,000
	שיעור קומבינציה	43%	43%	43%
	שטח תעסוקה (מ"ר)	2,253	2,253	2,253
	שווי מ"ר קרקע תעסוקה (ש"ח)	3,700	3,400	3,000
	שטח מסחר (מ"ר)	212	212	212
	שווי מ"ר בינוי מסחר (ש"ח)	13,500	12,200	11,400
	אומדן היטל השבחה (אלפי ש"ח)	2,284	13,225	12,915
	מקדם דחייה	0.89	0.890-0.907	0.890-0.907
ניתוח רגישות				
שווי למ"ר בנוי	עלייה של 10%	51,379	42,534	38,356
	ירידה של 10%	46,553	38,462	34,586
שווי למ"ר מבונה	עלייה של 10%	42,796	42,796	39,400
	ירידה של 10%	38,200	38,200	33,541

[ג]

מימון מסוים			הלוואה
יתרות קרן ההלוואה (ללא ניכוי עלויות גיוס ההלוואה) המאוחד על המצב הכספי**	31.12.2022 (אלפי ש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	2,658
	31.12.2021 (אלפי ש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	2,658
תאריך נטילת הלוואה המקורי			20.08.2019
גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)			4,748.862
גוף ממן			חברת טריא פי2פי בע"מ
שיעור הריבית בפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2022 (%)			5.85%
מועדי פירעון קרן			שוטף (כל חודש)
תניות פיננסיות מרכזיות			רישום משכנתא על הנכס, לפרטים נוספים ראה סעיף 6.9.1 להלן.
תניות מרכזיות אחרות			לפרטים אודות התניות המרכזיות, ראה סעיף 6.9.1 להלן.
בטחונות			הערבים הינם בעלי השליטה
ציון האם החברה עומדת בתניות מרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2022			כן
האם מסוג non-recourse			לא

<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-640 דירות (כ-14 דירות לדונם) וכ-9,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. ככל שתבוצע התוכנית ותושלם השבת הבעלות כנ"ל, חלקה של החברה יהיה כ-104 דירות, בצירוף שטחי מסחר.

הקרקע מצויה בלב הישוב גבעת זאב ורשומה בלשכת רישום המקרקעין בבית אל בספר 6 ערבי, דף 5, ביתוניה, 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 קציו 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.

במסגרת דיון מיום 21.11.2022, נמחקה העתירה בהסכמה, לאור כוונת יורשי המנוח למצות את ההליכים מול שר הביטחון הנכנס לאחר כינון הממשלה החדשה (מאחר והחלק במקרקעין שהוקנה לממונה אמור לשוב לידי הבעלים, בהתאם להסכם קואליציוני של הממשלה הנוכחית).

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 31.12.2022	
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 ואמורים לשוב לידי הבעלים בהתאם להסכם קואליציוני של הממשלה הנוכחית, כפי שהתפרסם. 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 בבית אל בספר 6 ערבי, דף 5, ביתוניה
שימוש ביניים בקרקע:	ל.ר.
מקורות מימון להמשך הקמת הנכס:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	שווי הוגן

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס – 100%)	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**	**במועד רכישת הקרקע**	
מודל הצגה בדוחות כספיים	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	עלות רכישה (נומינלית, באלפי ש"ח)	492

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס – 100%)	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	במועד רכישת הקרקע	
שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)	41,700	37,600	23,900	עלות למטר רבוע (באלפי ש"ח)	כ-4
ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	41,700	37,600	23,900	NOI (באלפי ש"ח)	-
רווחי או הפסדי שיערוך (באלפי ש"ח)	3,991	13,610	2,510		
שווי הוגן, למטר רבוע (באלפי ש"ח)	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.		
NOI משימושי ביניים (באלפי ש"ח)	-	-	-		
עלויות מימון שנזקפו לקרקע (במצטבר) (באלפי ש"ח)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.		
טווח מחירים (למטר רבוע) בעסקאות שנעשו בשנה בקרקע עצמה (באלפי ש"ח)	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>פרטים ביחס להערכת שווי</u>:

(הנתונים לפי 100%. החלק של החברה בנכס – 100%)		31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2020
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)		41,700	37,600	23,900
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)		31.12.22	31.12.21	31.12.20
שיטת הערכת השווי		גישת ההשוואה	גישת ההשוואה	גישת ההשוואה
גישת ההשוואה	שווי דירה גמורה (באלפי ש"ח)	2,900	2,600	2,500
	שיעור קומבינציה	35%	35%	35%
	צפיפות הבניה (יחידות לדונם)	15	14	9.2
	מספר דירות	36	34	22
	שיעור היוון (%)	9	7.5	7.5%
	תקופה לאישור התב"ע (שנים)	6	6	6
ניתוח רגישות לשווי (באלפי ש"ח)				
התקופה לאישור התב"ע	דחייה ל-8 שנים	35,100	32,500	20,700
צפיפות הבנייה	ירידה של 10%	37,500	33,600	21,700

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[39] – 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.

[39] 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[40]

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 נכון ל-31.12.2022
עובדי הנהלה בכירה	1
כספים	3
מחשוב	1
משאבי אנוש ומנהל	1
סה"כ	6

6.8.3 **הון חוזר**

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)
נכסים שוטפים	**5,613**
התחייבויות שוטפות	**(16,871)**
עודף ההתחייבויות השוטפות על הנכסים השוטפים	**(11,258)**

ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים (הון חוזר (נטו)) בסך של כ-11,258 אלפי ש"ח, הכולל את סך הנכסים השוטפים (הכוללים הוצאות מראש בגין שינוי המבנה ועלויות הכרוכות בהנפקה) בניכוי התחייבויות שוטפות (הכוללות בעיקר חלויות שוטפות על הלוואות לזמן ארוך והתחייבויות 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	48,000	[41]7.9%-5.8%	16,000 יפרע מתמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה א'). כמו כן, בין הצדדים נקבע כי החלק שלא ייפרע מהלוואת הבעלים יהא נחות לכל התחייבויות פיננסיות של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), כל עוד לא פרעה החברה את התחייבויותיה כלפי בעלי אגרות החוב (סדרה א').

ביום ___ 2023, התקשרה החברה עם בעלי השליטה בה בהסכם על-פיו בעלי השליטה יעמידו לחברה הלוואת בעלים בסך של כ-48,000 אלפי ש"ח. ההלוואה תשמש לרכישת נכס "אידלסון" מבעלי השליטה והסדרת פרעון יתרת התחייבות שוטפת כלפי בעלי השליטה. ההסכם יכנס לתוקפו בכפוף להשלמת ההנפקה על-פי תשקיף זה.

---

40 ראה **נספח א'** לפרק 8 לתשקיף.

41 החברה סבורה, לאחר בחינה שערכה, כי הריבית הינה בתנאי שוק.

הלוואת הבעלים בסך 16 מיליון ש"ח תשמש את החברה לרכישת נכס "אידלסון" תישא ריבית שנתית בשיעור של 5.8% והלוואת הבעלים לצורך הסדרת פרעון יתרת התחייבות שוטפת כלפי בעלי השליטה בסך 32 מיליון ש"ח תישא ריבית שנתית בשיעור של 7.9%. חלק הלוואת הבעלים בנוגע לרכישת נכס "אידלסון" יפרע מתמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה א'). כמו כן, בין הצדדים נקבע כי החלק שלא ייפרע מהלוואת הבעלים יהא נחות לכל התחייבויות פיננסיות של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), כל עוד לא פרעה החברה את התחייבויותיה כלפי בעלי אגרות החוב (סדרה א'). לפרטים נוספים ראה סעיף 5.2 לתשקיף.

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.[42] 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.[43]

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

---

[42] 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.

[43] למועד טיוטת התשקיף, טרם משכה החברה סכומים ממסגרת האשראי כאמור.

השותפות שעבוד קבוע על חשבון הפרויקט, שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד מדרגה ראשונה על מלוא זכויות החברה בפרויקט ובמקרקעין, שעבוד צף מדרגה 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>ערבויות</u>

לאחר קבלת תמורת ההנפקה ופירעון כל הלוואות בגין הנכסים, כל הערבויות שהחברה היא צד להם יבוטלו וכך שלאחר פירעון ההלוואות, יהיו לא יהיו לחברה ערבויות. לפרטים ראה סעיף 8.4.9 לתשקיף.

6.8.6 <u>מיסוי</u>

לפרטים בדבר היבטים שונים של דיני המס החלים על פעילות החברה ראה ביאור 1ב ו-7 לדוחות הכספיים של החברה.

6.8.7 <u>מגבלות ופיקוח על פעילות החברה</u>

על פעילות החברה בישראל חלים בעיקר הדינים הבאים:

[1] חוק לעידוד השקעות הון, תש"י-1959 בכל הנוגע לדירות להשכרה.

[2] חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 וחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, בכל הנוגע להתקשרויות בעסקאות לרכישת ומכירת מקרקעין.

[3] חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 והתקנות שהוצאו מכוחו, בכל הנוגע להליכי הייזום, התכנון וההקמה של פרויקטים.

[4] חוק מיסוי מקרקעין (שב"ח ורכישה), תשכ"ג-1963 והתקנות שהוצאו מכוחו, בכל הנוגע להתקשרויות בעסקאות לרכישת ומכירת מקרקעין, מיסוי מקרקעין, מס רכישה ומס שבח.

[5] חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 והתקנות שהותקנו מכוחו בכל הנוגע לזכויות במקרקעין, רישומן והשיתוף בהן עם צדדים שלישיים.

[6] 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.

[7] 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.

[8] 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.

[9] 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.

6.8.8 <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.

6.8.9 <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[44] 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.

[44] בעסקת קומבינציה מוכר הבעלים חלק מהזכויות בקרקע ליזם, שלא בשווה כסף, אלא תמורת שירותי בנייה.

6.9 מקורות המימון

6.9.1. כנגד אשראי שגופים פיננסיים העמידו לטובת החברה ומעגן,[45] משעבדת החברה מקרקעין (נכסי החברה הבאים: בני ברק, אידלסון, מזא"ה, נחמני ותל השומר), לרבות כל זכות בקשר עם אותם מקרקעין, הזכויות בקשר עם הסכמי השכירות, לרבות תקבולי המכירות של זכויות הדיור, זכויות הביטוח, זכויות חוזיות ואחרות בגין אותם מקרקעין, הזכויות בקשר עם הקמת הפרויקט הרלוונטי, לרבות פירות ותשלומים מכל המקרקעין לטובת הגורם המממן. ככלל, המשכנתאות או השעבודים המוענקים הם שעבודים קבועים או צפים מדרגה ראשונה, מוגבלים או לא מוגבלים בסכום לפי העניין, וכן בדרך של המחאה על דרך השעבוד, את כלל זכויותיהם של בעלי השליטה והחברה. ככלל, על-פי הסכמי ההלוואה שהחברה צד להם, סכום המימון כולו יושב לגורם המממן, בין היתר, עם חתימת הסכם ליווי או הסכם למימון הקמת פרויקט בקשר עם המקרקעין.

יצוין כי לעיתים החברה נוהגת להתקשר בהסכמי מימון אשר מחליפים הסכמי מימון והלוואה קיימים, בדרך של השבת חלק או כל סכום המימון במקביל להחלפת הגוף המממן (Re-finance).

הסכמי המימון של החברה כוללים לרוב מגבלות שונות (בכפוף לתנאי ההסכמים), לרבות מגבלות על החוב המובטח, ושעבודים בהתאם לקבוע בהסכם, אישור על שינויים מבניים ושינוי שליטה, אישור על שינויים במסמכי ההתאגדות של החברה, לרבות הקצאה ו/או הנפקה של ניירות ערך ו/או זכויות אחרות לרכישת מניות, שינויים בזהות בעלי המניות או שינויים בהרכב בעלי המניות, איסור על שינויים ודיספוזיציות בנכסים ובזכויות בהם, ובבטוחות אשר ניתנו לגורם המממן, שינוי תחומי הפעילות של החברה, קיום מערך רישיונות וביטוחים נאות, קבלת היתרי בניה להקמת הפרויקט וכן גם חובת עריכת ביטוחים כנדרש על-פי הסכמי ההלוואה.

יצוין כי, חלק מהתמורה מהנפקת אגרות החוב תשמש לפירעון מלא של האשראי שהעמידו אותם גופים פיננסיים כאמור, כך שכלל השעבודים האמורים יוסרו עם הנפקת אגרות החוב.[46]

בנוסף, כוללים ההסכמים עילות מקובלות לפירעון מיידי ומימוש בטוחות, לעתים העילות כאמור מוחלות גם על הערב להלוואה או על יחידי החברה, בשינויים המחייבים.

כמו-כן, בהתאם לתנאי ההתקשרות עם הגורמים המממנים כאמור, קיימת זכות קיזוז, עיכבון, מימוש יתרות ובטוחות גם בגין התחייבויות נוספות של החברה כלפי אותם גורמים מממנים.

6.9.2. <u>פעולות הנדרשות להשלמת שעבוד הנכסים לטובת מחזיקי אגרות החוב ופירעון האשראי</u>:

עם קבלת תמורת ההנפקה לידי רכז ההנפקה ו/או בחשבון הנאמן כמפורט בסעיף 2.3.5 לתשקיף, יבוצעו הפעולות המפורטות להלן בקשר עם רישום השעבוד על הנכסים והעברת כ-140,000 אלפי ש"ח מתוך תמורת ההנפקה לגורמים המממנים, כנגד פירעון האשראי, ויתרת תמורת ההנפקה תועבר לחשבון החברה. עד להשלמת כל הפעולות המפורטות להלן, יחזיק רכז ההנפקה ו/או הנאמן את כספי הגיוס בחשבון המיוחד כאמור בפרק 2 לתשקיף. במועד ההשלמה תמציא החברה לרכז ההנפקה ו/או לנאמן הוראה להעברת כספי הגיוס לגורמים המממנים ולחשבון החברה.

---

[45] יצוין כי, עד למועד פרסום התשקיף הסופי מעגן לא תהא צד לאותם הסכמי מימון וכן לא תחזיק בזכויות בנכסים המשועבדים לטובת אותם מלווים.

[46] נכון למועד פרסום התשקיף, טרם התקבלה החלטה מחייבת באורגנים הרלוונטיים של החברה. יעודכן בהתאם להחלטות הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה.

להלן פרטי הפעולות הנדרשות לשם פירעון האשראי וההשלמה מול הגורמים הממנים:

6.9.2.1. חתימה על כתב התחייבות מול הגורמים הממנים לצורך פירעון האשראי ושחרור השעבודים הרובצים על הנכסים עם קבלת סך של כ-___ אלפי ש"ח מתוך תמורת ההנפקה;

6.9.2.2. אישור עקרוני מהגורמים הממנים לפיו הם מעניקים לחברה את הסכמתם להסרת השעבוד שניתן לטובתם;

6.9.2.3. חתימה על יפוי כוח בלתי חוזר על-ידי החברה המאפשר לנאמן להסיר את הרישום של השעבודים לטובת הגורמים הממנים וכן לרשום שעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב;

6.9.2.4. העברת התמורה מחשבון רכז ההנפקה ו/או חשבון הנאמן לגורמים הממנים.

לפרטים נוספים ראה סעיף 6 בשטר הנאמנות.

6.9.3. <u>עילות לפירעון מיידי</u>

במסגרת הסכמות בין החברה ומעגן לבין כל אחד מהגופים המעמידים להן אשראי (לפי העניין), נקבעו, בין היתר, עילות מקובלות שונות אשר בהתקיימן יהיה רשאי מי מהגופים הממנים (בכפוף לתנאים וסייגים שנקבעו) להעמיד לפירעון מיידי את יתרת האשראי שהעמיד לחברה, וכן לעשות שימוש בבטוחות שניתנו/יינתנו לו (ככל שניתנו/יינתנו) לצורך כך. בין העילות המקובלות כאמור, בין היתר: אם החברה תפר או לא תעמוד בהתחייבויותיה השונות כלפי המלווה, לרבות אי תשלום חובות במועדם, אי עמידה באמות מידה פיננסיות שנקבעו וכדומה; אם בעל זכויות בשעבוד נחות (נושה נוסף) יודיע כי בכוונתו לממש את שעבוד נחות או יפעל על-מנת לממש את השעבוד (Cross-Default); אם תשתנה השליטה/בעלות/אחזקה בחברה (כהגדרת מונחים אלה או המקבילים להם בכל הסכם רלוונטי); אם ישתנו תחומי הפעילות של החברה; אם התקבלה החלטה או בוצע שינוי מבנה של החברה (כהגדרת מונח זה או מקביל לו בכל הסכם רלוונטי); אם תידרש החברה הרלוונטית 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 הרלוונטית טרם נדרשה לפרעם); אם ייראה לגוף הממן, לפי שיקול דעתו, כי אירע מאורע העלול לפגוע ביכולתה הכספית של החברה ו/או בשוויה ו/או ביכולתה לעמוד בהתחייבויותיה (לרבות כלפי צדדים שלישיים או מכוח דין); אם החברה העמידה לצד שלישי בטוחות בניגוד להתחייבויותיה כלפי המלווה (שעבודים שליליים) ו/או חל שינוי לרעה בשווי או בתקפות בטוחות שהועמדו לטובת הממן; במקרים מסוימים של הליכי פירוק, פשיטת רגל, הקפאת הליכים, הסדר נושים, כינוס נכסים, עיקולים, הוצאה לפועל וכדומה.

6.9.4. להלן פירוט הרכב האשראי של החברה ושיעורי הריבית הממוצעת והאפקטיבית בגינו למועד התשקיף וליום 31 בדצמבר של השנים 2020-2022 (במאוחד):

מקור המימון ואפיונו		הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)								
		למועד התשקיף			ליום 31 בדצמבר 2022			ליום 31 בדצמבר 2021			ליום 31 בדצמבר 2020		
		סכום (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית (ב-%)	שיעור ריבית ממוצעת (ב-%)	סכום (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית (ב-%)	שיעור ריבית ממוצעת (ב-%)	סכום (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית (ב-%)	שיעור ריבית ממוצעת (ב-%)	סכום (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית (ב-%)	שיעור ריבית ממוצעת (ב-%)
מקורות בנקאיים	**הלוואה שקלית בריבית משתנה (פריים)**	___	___	___	**12,793**	5.34%	5.34%	**12,793**	4.09%	4.09%	**12,793**	4.14%	4.14%
מקורות חוץ בנקאיים	**הלוואה שקלית בריבית משתנה (פריים)**	___	___	___	**146,076**	8.97%	8.97%	127,189	7.73%	7.73%	127,189	**8.91%**	**8.91%**
	סה"כ	___	___	___	**158,869**	**7.13%**	**7.13%**	**139,982**	**5.89%**	**5.89%**	**139,982**	**5.94%**	**5.94%**

6.9.5. שעבודים (באלפי ש"ח)

	סמוך למועד	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
סך נכסים משועבדים סולו (לפי ערכם בדוחות הכספיים)	___	313,439	276,711	238,679
סך נכסים משועבדים (התאמה למאוחד) (לפי ערכם בדוחות הכספיים)	___	313,439	276,711	238,679
סה"כ נכסים משועבדים	___	313,439	276,711	238,679
שיעור נכסים משועבדים מכלל נכסי התאגיד	___	100%	100%	100%
סך נכסים פנויים משעבוד סולו (לפי ערכם בדוחות הכספיים)	___	-	-	-
סך נכסים פנויים משעבוד (התאמה למאוחד) (לפי ערכם בדוחות הכספיים)	___	-	-	-
סה"כ נכסים פנויים משעבוד	___	-	-	-
שיעור נכסים פנויים משעבוד מכלל נכסי התאגיד	___	-	-	-
סך התחייבויות התאגיד המובטחות בשעבוד על נכסי התאגיד	___	159,438	139,982	139,982
סך התחייבויות של אחרים המובטחות בשעבוד על נכסי התאגיד	___	-	-	-

6.10 <u>הליכים משפטיים</u>

נכון למועד התשקיף, לא מתקיימים כנגד החברה הליכים משפטיים מהותיים.

6.11 <u>ניסיון החברה, יעדים ואסטרטגיה עסקית</u>

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 – 2008-1991. 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 – 1985-1980. נבנו 10 בנייני מגורים הכוללים כ-150 יחידות דיור.

[ג] קרקע ברח' רפידים בתל אביב – 2014-1985. 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, 9-13, רמת אביב ג', תל אביב - 1992-1979. יזמות של הקמת בנייני דירות (הכוללים כ-140 יחידות דיור) בקרקע.

[ה] בניין בשד' רוטשילד 135 בתל אביב – 2018-2014. 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 – 2018-2010. 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-100 דונם וכ-2,050 יח״ד. הקבוצה מטפלת בקידום תב״ע, תוך שינוי ייעוד למגורים, שטרם אושר.

[י] רח׳ עיר שמש, צהלה, תל אביב – 1980-1982. בניית 9 קוטגי׳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.

6.12 <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	המשך ביצוע הבנייה.
אידלסון	הגשת בקשה להיתר בנייה.
מזא״ה	הגשת תב״ע נקודתית.
נחמני	אישור התב״ע הנקודתית וקידום בקשה להיתר בנייה על-פיה.
קרקע בגבעת זאב	קידום תכנית הבנייה.
תל השומר	מגורים – קבלת היתר בנייה.

6.13 <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:

6.13.1 <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.

ה. <u>המלחמה בין רוסיה לאוקראינה</u>

לאחרונה חל משבר חמור ביחסים בין רוסיה לאוקראינה אשר השליך על היחסים בין רוסיה למדינות המערב. בעקבות המצב הגאופוליטי ברוסיה הוטלו סנקציות כלכליות על רוסיה, אשר הובילו לעליית מחירים ובעיקר של מוצרים בני קיימא, עיכוב בזמינות חומרים, עלייה בהוצאות התובלה הימית ושינויים בשיעורי הריבית. השפעת המלחמה באוקראינה התבטאה עד כה בעליית האינפלציה בעקבות עליית מחירי הסחורות וחומרי האנרגיה, שיבוש בשרשרת אספקת חומרי גלם. משך ההשפעה של המלחמה באוקראינה על המשק הישראלי ומידתה תלויים במשך ובעוצמה של הלחימה וכן במשך ובחומרה של הסנקציות על רוסיה. להערכת החברה, בעוד שינויים בסביבה הכלכלית אשר בה היא פועלת עלולים להשפיע על פעילותה, המתיחות הפוליטית כאמור לא תשפיע באופן מהותי על שווי או ביצועי הנכסים שלה.

6.13.2 <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 2020, 2021 ו-2022, 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 11 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022.

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 הנפקת אגרות החוב (סדרה א') 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.

6.13.3 <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. איכות הסביבה

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. קשיים בקבלת מימון

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. איתנות פיננסית של שוכרים

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. ירידת שווי נכסיה של החברה

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. ביטוח

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.

6.13.4 סיכונים ייחודיים לחברה

א. תשואות נמוכות מעלויות אשראי

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>מגבלות מימון</u>

תחום הנדל"ן היזמי למגורים הינו ענף עתיר הון ובהתאם לכך נדרש מימון חיצוני בהיקפים גדולים לצורך מימון רכישת הנכסים ולאחר מכן הקמת פרויקטים. קיטון או הגבלה של היקפי האשראי הניתנים על-ידי הבנקים ו/או החמרה בהיקף ההון העצמי הנדרש מהיזם ו/או הביטחונות שדורשים הבנקים הן כתוצאה ממצב המשק והן כתוצאה מצעדים ממשלתיים לצורך הגבלת עליית מחירי הנדל"ן, עלולות להשפיע על יכולת החברה בקבלת מימון והעמדת אשראי ובכך לפגוע בהמשך התפתחותה ותוצאותיה העסקיות.

בתקופה האחרונה חלה עלייה בסיכון האשראי לענף הבינוי והנדל"ן.[47] המגבלות על מתן אשראי לחברות העוסקות בתחום העיסוק של החברה עשויות להקשות על החברה להשיג מימון לפרויקטים עתידיים.

ה. <u>הסכמי מימון עם גורמים מממנים</u>

החברה הינה צד להסכמי מימון עם מוסדות פיננסיים ותאגידים בנקאיים, מכוחם עליה לעמוד בהתניות פיננסיות ו/או התניות אחרות (לרבות, התניות Cross Default), שלא כולן בשליטת החברה. אי עמידה בהתניות כאמור עלולה להקנות לגופים המממנים את הזכות להעמדת הלוואות שנטלה החברה לפירעון מיידי, וכל הלוואה תגרום לכך שהלוואה אחרת תיפרע מיידית וכן להקשות על החברה לקבל הלוואות חדשות מגופים מממנים כאמור בעתיד. לפרטים אודות תנאי העמדת ההלוואות לפירעון מיידי – ראה כמפורט בסעיף 6.9 לתשקיף.

[47] ראה הוראת המפקח על הבנקים "עליה בסיכון האשראי לענף הבינוי והנדל"ן", הזמינה בקישור: https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/20-3-22.aspx

ו. **<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
מגבלות מימון		X	
הסכמי מימון עם גורמים מממנים		X	

6.14 <u>חברות בנות וקשורות של החברה</u>

6.14.1 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[48]	נילי וינברג	100%
נכסי מש.וי. בע"מ[49]	משה וינברג	100%

[48] לאחר השלמת ההנפקה על-פי תשקיף זה, תחזיק החברה ב-100% מהונה המונפק והנפרע.
[49] לאחר השלמת ההנפקה על-פי תשקיף זה, תחזיק החברה ב-100% מהונה המונפק והנפרע.

6.14.2 להלן פרטים אודות הרווחים (הפסדים) (לפני הפרשה למס ואחריה) של חברות בת וחברות קשורות עיקריות (פעילות) של החברה בגין כל אחת מהשנים 2020, 2021 ו-2022 (באלפי ש"ח):

החברה המוחזקת	תיאור פעילות החברה המוחזקת	31.12.2022		31.12.2021		31.12.2020	
		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	2,574	1,879	3,317	2,421	1,678	1,225
נכסי מש.וי. בע"מ	אחזקה בנכסי נדל"ן	10,620	7,752	12,199	8,905	6,692	4,885

6.14.3 להלן פרטים אודות הכנסות מחברות בת וחברות קשורות עיקריות (פעילות) של החברה בשנים 2020, 2021 ו-2022:

החברה המוחזקת	דיבידנד			ריבית		
	2020	2021	2022	2020	2021	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.

החברה המוחזקת	דמי ניהול והכנסות אחרות			כל תשלום – דיבידנד, ריבית, דמי ניהול והכנסות אחרות – לאחר 31 בדצמבר 2022 ועד בסמוך למועד התשקיף
	2020	2021	2022	
נכסי נ.ו.י בע"מ	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
נכסי מש.וי. בע"מ	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

6.15 הסברי דירקטוריון החברה למצב ענייני החברה (במאוחד) ליום 31 בדצמבר 2022

מ.ו. השקעות בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופות שהסתיימו ביומים 31 בדצמבר 2022 ו-31 בדצמבר 2021

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 ומתבססות 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, צפויה החברה לפרוע הלוואות שהעמידו גורמים פיננסיים והסרת השעבודים הקיימים על הנכסים וכן לפרוע חלק מההלוואה שהעמידו בעלי המניות בחברה לחברה, בסך של כ-139,981 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. <u>הון חוזר</u> – ליום 31 בדצמבר 2022, על-פי הדוחות הכספיים פרופורמה, לחברה עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים (הון חוזר (נטו)) בסך של כ-11,258 אלפי ש"ח, הכולל את סך הנכסים השוטפים (הכוללים מזומנים מוגבלים והוצאות מראש בגין שינוי המבנה ועלויות הכרוכות בהנפקה) בניכוי התחייבויות שוטפות (הכוללות בעיקר חלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך, ספקים והתחייבות והתחייבות בגין מס הרכישה). למידע נוסף ראה סעיף 6.8.3 לפרק 6 תשקיף.

<u>נזילות ומקורות מימון</u> – עד סמוך למועד התשקיף, מימנה החברה את פעילותה השוטפת בעיקר מהון עצמי, תקבולים מדמי שכירות, מהלוואות שנטלה ואשראי שהעמידו תאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים ("**הגופים המממנים**") ומהלוואות בעלים אשר הועמדו מעת לעת על-ידי בעלי השליטה. בנוסף, נטלה החברה מימון מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים לצורך מימון רכישת נכסים ספציפיים.

דירקטוריון החברה והנהלת החברה סבורים כי החברה תעמוד בפרעון התחייבויותיה כשיגיע מועד פרעונן וכי אין בגרעון בהון חוזר כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

ההון החוזר השלילי נובע בעיקרו מחלות שוטפת של התחייבות בגין אשראי מגורם פיננסי בסך של כ-12,500 אלפי ש"ח אשר מועד פרעונו חל במהלך נובמבר 2023 (ראה ביאור 6.ה.5. לדוחותיה הכספיים פרופורמה של החברה ליום 31 בדצמבר 2022). נכון למועד אישור הדוחות קיבלה החברה אישור עקרוני מהמלווה על הארכת מועד פירעון ההלוואה בשנתיים נוספות ככל והחברה תבחר באפשרות זו.

ההלוואה האמורה יחד עם הלוואה נוספת ממלווה אחר, אשר יתרתה ליום 31 לדצמבר 2022 עומד על סך של כ-51.5 מיליון ש"ח (ראה ביאור 7.א.3. לדוחותיה הכספיים פרופורמה של החברה ליום 31 בדצמבר 2022), מובטחות על ידי נכס ששוויו ההוגן ליום 31 בדצמבר 2022 הינו כ-87.2 מיליון ש"ח, קרי יחס חוב לבטוחה (LTV) של כ-73.4% (מה גם, שבגין הלוואות אלו הועמדו ביטחונות נוספים).

יחס החוב לבטוחה (LTV) הכולל של החברה הינו כ-46.9% (יחס החוב לבטוחה (LTV) הכולל את הלוואות הבעלים הינו כ-62%). לאור יחס המינוף היחסית נמוך, החברה סבורה כי תוכל לגייס מימון נוסף במידת הצורך.

בנוסף, יש ביכולתה של החברה אפשרויות למכירה ו/או מימוש של נכס/ים של החברה אשר במידת הצורך עומדים לרשות החברה, אך כמדיניות, בוחרת החברה שלא לממש נכסים בכדי לפרוע את התחייבויותיה השוטפות, שכן, השבחת הנכסים האמורים תניב לחברה שיעורי רווח גדולים יותר מעלויות המימון, לאורך זמן.

בין היתר, לעניין מס הרכישה בסך של כ-3.9 מיליון ש"ח, הוא ישולם רק בהתקיים השלמת שינוי המבנה והנפקת אגרות החוב לציבור. התשלום כאמור יבוצע מתמורת ההנפקה. ככל שתמורת ההנפקה לא תהא מספקת, יעמידו בעלי השליטה הלוואת בעלים לשם תשלום מס רכישה זה.

דירקטוריון החברה בוחן באופן עיקבי את מדיניות המימון ומצב הנזילות של החברה.

דירקטוריון החברה והנהלת החברה סבורים כי החברה תעמוד בפרעון התחייבויותיה כשיגיע מועד פרעונן וכי אין בגרעון בהון חוזר ובתזרים השלילי מפעילות שוטפת כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

ב. <u>מימון פיתוח נכסי החברה</u> – החברה צופה כי לאחר השלמת שינוי המבנה והנפקת איגרות החוב על-פי תשקיף זה, ולאחר פירעון חלק מהלוואת בעלי המניות, החברה לא תהא עם כל התחייבות לצדדים שלישיים שהעמידו לה אשראי (למעט כלפי מחזיקי איגרות החוב, קרן יסודות אשר העמידה מימון לצורך ביצוע הפרויקט בבני ברק והחלק הנחות בהלוואת הבעלים). החברה תוכל ליטול אשראי מצדדים שלישים ולהעמיד לרשותם בטחונות מתוך נכסיה הקיימים לצורך פיתוח ובניה של הפרויקטים המנוהלים על-ידה ובכפוף לתנאי איגרות החוב.

למועד התשקיף החברה ניצלה את מרבית מסגרות האשראי שהועמדו לה על-ידי גורמים מממנים.

לפרטים נוספים אודות אסטרטגיה ותוכניות החברה, ראה סעיף 6.11 לתשקיף.

ההתייחסות המופיעה בסעיף זה לעיל בקשר להערכות החברה ביחס להשלכות אפשריות של פרעון הלוואות בעלי המניות והשלכותיה על פעילותה העסקית של החברה, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. הערכות והשלכות אלו, הן אינן וודאיות ומתבססות על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד פרסום תשקיף זה.

1.4. <u>אינפלציה ושינויים בשיעורי הריבית</u>

בד בבד עם ההתאוששות ממשבר הקורונה והשיפורים במדדים הכלכליים של מדינות העולם, נרשמו בשנים 2021, 2022 ו-2023 שיעורי אינפלציה גבוהים בישראל ובעולם. כפועל יוצא מעליית המחירים העולמית ובישראל ובניסיון למתן את האינפלציה הגואה, החליטו בנקים מרכזיים בעולם להעלות את שיעור הריבית, דבר אשר הביא, בין היתר, את בנק ישראל, לבצע העלאות ריבית במהלך שנת 2022 ו-2023, כך שנכון למרץ 2023, ריבית בנק ישראל עומדת על 4.5% וריבית הפריים על 6%.

שנת 2022 התאפיינה בסביבת אינפלציה גבוהה ביחס לשנים האחרונות. בשנת 2022, חצה שיעור האינפלציה השנתי את גבול היעד העליון והגיע לשיעור שנתי של כ-5.3%, השיעור הגבוה ביותר בעשר השנים האחרונות. האינפלציה בישראל מצויה מעל הגבול העליון של היעד, ועומדת על כ-5.2%.[1] העלייה בשיעור האינפלציה, משפיעה, בין היתר, על עלייה בשיעור הריבית, אשר יש לה השפעה על מימון קיים של החברה ו/או שהחברה תיטול בעתיד וכן על מדד תשומות הבניה, אשר משפיע על עלויות הבנייה של החברה.

יצוין, כי עלייה כאמור בשיעור הריבית, עלולה לפגוע ביכולתה של החברה לקבל מימון חדש או לממן מחדש את נכסיה בדרך של "מיחזור" הלוואות קיימות בריבית אטרקטיבית.

מאחר שהחברה נוטלת מימון בנקאי לצורך מימון פעילותה, לשינויים בעלות המימון ובזמינות המימון והחוב ברמת המקרו, עלולה להיות השפעה על עסקי החברה ורווחיותה. הקשחת מדיניות הבנקים במתן אשראי עלולה לגרום, בין היתר, לקושי רב יותר בקבלת אשראי בנקאי ובמחזור חוב.

למועד התשקיף, הלוואות מתאגידים בנקאים ואחרים בריבית משתנה, הסתכמו לסך של כ-159 מיליוני ש"ח. ההשפעה של עלייה בשיעור של 1% נוסף בשיעור הריבית, תגדיל את עלויות המימון השנתיות של החברה בכ-1.6 מיליוני ש"ח. יצוין, כי סך הלוואות החברה אשר מועד פירעונן ב-12 החודשים הקרובים עומד על כ-12.5 מיליוני ש"ח (הלוואה אחת לגורם ממן). נכון למועד התשקיף, קיבלה החברה אישור עקרוני מהמלווה על הארכת מועד פירעון ההלוואה בשנתיים נוספות ככל והחברה תבחר באפשרות זאת.

לסיכום, להערכת החברה, העלאת הריבית במשק עלולה לפגוע ברווחי החברה, בשל גידול בעלויות המימון שלה. זאת, לאור העובדה, כי החברה נוטלת אשראי מגופי מימון שהינם בד"כ צמודים לריבית הפריים. החברה סוקרת באופן קבוע את מצב הריבית במשק הישראלי. במקרה של שינוי ריבית, החברה תפעל לשינוי תמהיל המימון וזאת בכדי לעמוד ביעדיה השונים.

<u>המצב הכספי על-פי הדוחות (פרופורמה) על המצב הכספי של החברה</u>

1.5. **<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)
	31.12.2021	31.12.2022	
נכסים שוטפים	1,580	5,613	הגידול נובע מהוצאות מראש שנבעו לחברה מתהליך שינוי המבנה והנפקת אגרות החוב לציבור. כמו כן, הגידול נובע ממזומנים מוגבלים שהתקבלו השנה בסך של כ-2.2 מיליון ש"ח לחשבון הליווי של החברה בגין פרוייקט בני ברק.
נכסים לא שוטפים	276,711	313,439	השינוי בתקופה לעומת התקופה המקבילה נובע בעיקר כתוצאה מהערכות שווי שבוצעו לנכסי החברה ועליית הערך שנבעה מכך בסך כ-21,929 אלפי ש"ח ותוספות לנדל"ן להשקעה בסך של כ-14 מיליון ש"ח בעיקר בפרוייקט בני ברק בסך של כ-10 מיליון 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-4 מיליון ש"ח, קרקע בתל- השומר עם עלייה בסך של כ-8 מיליון ש"ח, בניין בנחמני עם עלייה של כ-6 מיליון ש"ח והבניין במזא"ה עם עלייה של כ-5.7 מיליון ש"ח.

[1] הודעה לעיתונות של בנק ישראל (פורסם ביום 3.4.2023), ראה אתר בנק ישראל: https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/61248/

סעיף	יתרה ליום (באלפי ש"ח)		הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים (נתונים כספיים באלפי ש"ח)
	31.12.2021	31.12.2022	
סה"כ נכסים	**278,291**	**319,052**	-
התחייבויות שוטפות	4,340	16,871	עיקר הגידול נובע מסיווג הלוואה בסך של כ-12.5 מיליון ש"ח שמועד פרעונה במהלך התקופה בחודש נובמבר 2023 לחלויות שוטפות.
התחייבויות לא שוטפות	226,968	243,244	עיקר הגידול נובע מנטילת הלוואה בפרוייקט בני ברק בסך של כ-18.8 מליון ש"ח לאור תחילת העבודות בפרויקט בחודש יולי 2022.
סה"כ הון	**46,983**	58,937	הגידול בהון נובע מהפעילות השוטפת של החברה ומהשקעות בעלים שבוצעו בתקופה.
סה"כ התחייבויות והון	**278,291**	**319,052**	

1.6. **<u>ניתוח עיקרי תוצאות הפעילות על-פי הדוחות הכספיים</u>**:

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים (נתונים כספיים באלפי ש"ח)
	2020	2021	2022	
	אלפי ש"ח			
הכנסות מדמי שכירות	1,635	1,690	1,665	ללא שינוי מהותי בתקופה השוטפת לעומת השנה המקבילה אשתקד.
הוצאות תפעול נכסים	769	599	686	הגידול בתקופה השוטפת לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מעלויות משפטיות בסך של כ-150 אלפי ש"ח בפרויקט בני ברק וכן עלייה בהוצאות האחזקה בסך של כ-44 אלפי ש"ח בנכס בנחמני. הקיטון בהוצאות תפעול הנכסים בשנת 2021 לעומת התקופה המקבילות נבע בעיקר מקיטון בהוצאות האחזקה בנכס בנחמני בסך של כ-160 אלפי ש"ח.
הוצאות הנהלה וכלליות	2,823	2,688	3,142	הגידול בתקופה נובע בעיקר מגידול בהוצאות בגין שירותים מקצועים בסך של כ-200 אלפי ש"ח ומנגד עלייה בהוצאות שכר בסך של כ-60 אלפי ש"ח וכן עלייה בהוצאות אחזקת משרד של כ-60 אלפי ש"ח. הקיטון בהוצאות הנהלה וכלליות בשנת 2021 לעומת התקופה המקבילה נבע בעיקר מקיטון בהוצאות משפטיות בגין פרוייקט בני ברק אשר הוצאו בשנת 2020.
שינויים בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	13,373	33,635	21,929	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	15,315	15,245	18,051	הוצאות המימון נובעות מיתרת ההלוואות ממוסדות פיננסים והלוואת הבעלים. העליה בתקופה נובעת מנטילת הלוואה בגין פרויקט בני ברק בסך של כ-18.8 מליון ש"ח וכן עלייה בריבית הפריים אשר השפיעה על הוצאות הריבית של החברה אשר צמודות לריבית הפריים.
הוצאות מיסים על הכנסה (הטבת מס)	(907)	3,853	393	השינוי בתקופה נובע משינוי ביתרת המיסים הנדחים בגין שערוך הנדל"ן להשקעה
רווח נקי (הפסד) וכולל	**(2,992)**	12,940	**1,322**	-

1.7. **<u>הון חוזר</u>**

ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה תזרים מזומנים נטו שלילי מפעילות שוטפת בסך 3,946 אלפי ש"ח וכן עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים (הון חוזר שלילי (נטו)) בסך של כ-11,285 אלפי ש"ח הנובע בעיקרו מחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-12.5 מיליון ש"ח וכן התחייבות בגין מס הרכישה בסך של כ-3.9 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:

- החברה תפעל על מנת לבצע מימון מחדש להלוואה בסך 12.5 מיליון ש"ח וכמדיניות בוחרת שלא לממש נכסים בכדי לפרוע את התחייבויותיה השוטפות, שכן השבחת הנכסים האמורים מניבה לחברה שיעורי רווח גדולים יותר מעלויות המימון, לאורך זמן.
- מס הרכישה בסך של כ-3.9 מיליון ש"ח, הוא ישולם רק בהתקיים השלמת שינוי המבנה והנפקת אגרות החוב לציבור. התשלום כאמור יבוצע מתמורת ההנפקה. ככל שתמורת ההנפקה לא תהא מספקת, יעמידו בעלי השליטה הלוואת בעלים לשם תשלום מס רכישה זה.

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022
	אלפי ש"ח
רכוש שוטף	5,613
התחייבויות שוטפות	16,871
עודף התחייבויות שוטפות על הרכוש השוטף	11,258

1.8. **<u>ניתוח נזילות ומקורות מימון של החברה</u>**:

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים (נתונים כספיים באלפי ש"ח)
	2020	2021	2022	
	אלפי ש"ח			
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	(3,274)	(4,130)	(3,948)	ללא שינוי מהותי בתקופה. השינוי בתקופה שהסתיימה ביום 31 לדצמבר 2022 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר כתוצאה מתשלומים שבוצעו בגין סעיפי הון חוזר לעומת תקופות קודמות.
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(5,786)	(4,603)	(11,195)	עיקר פעילות ההשקעה של החברה נובע כתוצאה מתוספות בנדל"ן להשקעה שבוצעו במהלך התקופות וכן הפקדה למזומן מוגבל בגין חשבון הליווי בפרויקט בני ברק.
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	9,060	8,733	15,143	עיקר פעילות המימון והשינויים בתקופות נובע כתוצאה מהטבות בעלים אשר ניתנו לחברה וכן תשלומי ריבית בגין ההלוואות בניכוי נטילת הלוואות בסך של כ-19 מיליון ש"ח

לפרטים נוספים אודות מקורות המימון של החברה - ראה כמפורט בסעיף 6.9 לפרק 6 לתשקיף.

1.9. **<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:

	לשנה שהסתיימה ביום		הסברי החברה לשינויים המהותיים
	31.12.2021	31.12.2022	
	אלפי ש"ח		
NOI	1,091	979	עיקר הקיטון בתקופה נובע מעלייה בהוצאות אחזקה בנכסים.

1.10. **<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 13 לדוחותיה הכספיים פרופורמה של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

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 2022.

באשר לאומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים מהותיים, ראה ביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, 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 ליום 31 בדצמבר 2022, 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 השכר ששולם לרואה 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.

2021-2022	
שירותי ביקורת וסקירה ושירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס	שירותים אחרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
506	20.25

10. **מורשי חתימה עצמאיים**

נכון למועד הדוח לא קיימים בחברה מורשי חתימה עצמאיים.

תאריך: 14 במרס 2023

ד"ר גיא וינברג,[2]	**ד"ר משה וינברג,**[3]	**הגב' נילי וינברג,**

[2] ביום 14 במרס 2023, 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.

[3] ביום 30 בדצמבר 2021, אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויו של ד"ר משה וינברג, כדירקטור בחברה.

יו״ר הדירקטוריון	**דירקטור**	**מנכ״לית ודירקטורית**
אחראי בתחום		
הכספים		

פרק 7 - דירקטוריון החברה

7.1 דירקטוריון החברה

	נילי וינברג	ד"ר משה וינברג	ד"ר 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, 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 מדווחת, 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 2020, 2021 ו-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 בשנת 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	דמי שכירות	רכב		
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).

[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 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).

---

[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.12 לדוחות הכספיים של החברה ליום31 בדצמבר 2022, 31 בדצמבר 2021 וליום 31 לדצמבר 2020.

[2] בהתייחס לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה במועד הרלוונטי.

[ג] <u>תגמולים בשנת 2020 (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 אופציות	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	רכב	אחר	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 __ 2023, 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___ 2023 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 2020-2022 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 ____ 2023, 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 נמצא בבניה. מ.ע.ג.ן חתמה הסכם פאושלי עם קבלן ראשי "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-3% 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-3% 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-3% 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 150-215 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 2020, 2021 ו-2022, וכן פרטים אודות התשלומים ששולמו בפועל למ.ע.ג.ן בתקופות האמורות לעיל (באלפי ש"ח):

	לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	
	תשלומי פרופורמה	התשלומים בפועל	תשלומי פרופורמה	התשלומים בפועל	תשלומי פרופורמה	התשלומים בפועל
תמורת שירותי האחזקה	408	408	310	310	454	454
תמורת שירותי הניהול	948	498	540	-	540	-

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 _____ 2023[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 למדווחת (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).

סוג השירותים המשפטיים	התמורה בגינם
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 2020, 2021 ו-2022, 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).

	לשנה שנסתיימה סיום 31 בדצמבר 2022		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	
	תשלומי פרופורמה	התשלומים בפועל	תשלומי פרופורמה	התשלומים בפועל	תשלומי פרופורמה	התשלומים בפועל
תשלומים עבור שירותים משפטיים	1,553	622	1,134	485	1,418	428

[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 __ 2023, 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>:

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-48 מיליוני ש״ח (״**הלוואת הבעלים**״). לפירוט נוסף אודות הלוואות הבעלים - ראה כמפורט בביאור 12.6 לדוחותיה הכספיים של החברה. בכוונת החברה לפרוע מתוך כספי תמורת ההנפקה סך של 16,000 אלפי ש״ח לשם פירעון חלק מהלוואת הבעלים אשר הועמדה לטובת החברה לשם רכישת הנכס ברחוב אידלסון 17, אשר מצוי נכון למועד התשקיף בבעלות בעלי השליטה. יובהר, כי יתרת הלוואת הבעלים בסך של כ-32,000 אלפי ש״ח תהא נחותה כלפי כל התחייבות של החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א׳).

8.5 **<u>כתבי פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה ודירקטורים בחברה</u>**[21]

8.5.1 במהלך חודש ___ 2023, אישרו האורגנים המוסמכים של החברה, הענקת כתב התחייבות לשיפוי, כתב פטור וביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, לכלל נושאי המשרה בחברה, כפי

[21] טרם אושר למעד התשקיף.

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**נספח ב'** 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.

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.

נספח א׳
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 ב'

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 31 בדצמבר 2022;

9.1.4 הדוחות הכספים המאוחדים פרופורמה של החברה ליום 31 בדצמבר 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 31 בדצמבר 2022.

(להלן וביחד – "**הדוחות הכספיים**")

9.2 **מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון**

לפירוט בקשר עם מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון ליום 31 בדצמבר 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 שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 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.

תאריך : 13 במרץ, 2023

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 אוגוסט 2023</u>

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בתשקיף של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

(1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 13 במרץ 2023 על הדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.

(2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 13 במרץ 2023 על ביקורת דוחות מאוחדים פרופורמה של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.

בייקר טילי
הורוביץ 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, 2022

מ.ו. השקעות בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2022

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	8-38

- - - - - - - - - - - -

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 2022 ו-2021 ואת הדוחות על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. 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 2022 ו-2021 ואת תוצאות הפעולות, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (תקני IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע- 2010.

בייקר טילי
הורוביץ סבו טבת & כהן טבח
רואי חשבון

רמת גן, 13 מרץ 2023

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 על המצב הכספי

באלפי ש"ח, למעט אם מצוין אחרת

	באור	ליום 31 בדצמבר 2022	2021
נכסים			
נכסים לא שוטפים			
נדל"ן להשקעה	5	188,935	151,226
בעלי מניות	12	29,605	22,139
צדדים קשורים	12	56,670	35,146
רכוש קבוע, נטו		438	502
		275,648	209,013
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים		21	162
מזומן מוגבל לזמן קצר		2,217	-
חייבים ויתרות חובה		3,713	1,719
בעלי מניות	12	2,799	2,222
צדדים קשורים	12	1,143	869
		9,893	4,972
סה"כ נכסים		285,541	213,985
הון והתחייבויות			
הון			
הון מניות (**)		-	-
קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	10	3,600	3,000
עודפים		92,507 (*)	75,357 (*)
סה"כ הון		96,107 (*)	78,357 (*)
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים	6	90,707	65,830
בעלי מניות	12,6	4,901	16,594
צדדים קשורים	12,6	34,349	13,189
התחייבויות מסים נדחים	8	20,972	15,481 (*)
התחייבויות אחרות לזמן ארוך		-	-
		150,929	111,094 (*)
התחייבויות שוטפות			
הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים	6	30,885	10,078
בעלי מניות	12,6	1,437	1,985
צדדים קשורים	12,6	5,694	11,389
ספקים ונותני שירותים		292	654
זכאים ויתרות זכות	7	197	428
		38,505	24,534
סה"כ התחייבויות		189,434	135,628 (*)
סה"כ הון והתחייבויות		285,541	213,985

(*) התאמה לא מהותית, ראה ביאור 2.יח. להלן.

(**) סכום פחות מ-1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

13 במרץ, 2023

תאריך אישור הדוחות הכספיים	גיא וינברג[1] **יו"ר הדירקטוריון ואחראי על תחום הכספים**	נילי וינברג **מנכ"לית ודירקטורית**	משה וינברג **דירקטור**

[1] ביום 13 במרץ 2023, 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

	באור	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2022	2021	2020
הכנסות מהשכרת נכסים ואחרות	9.א.	2,361	1,908	1,832
הוצאות תפעול נכסים	9.ב.	255	213	362
רווח גולמי		2,106	1,695	1,470
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה	5	26,176	19,443	4,040
הוצאות הנהלה וכלליות	9.ג.	2,316	2,211	2,189
הוצאות (הכנסות) אחרות	9.ד.	196	157	(226)
רווח תפעולי		25,770	18,770	3,547
הוצאות מימון	9.ה.	11,935	7,007	2,738
הכנסות מימון	9.ו.	8,806	2,250	811
		3,129	4,757	1,927
רווח לפני מסים על הכנסה		22,641	14,013	1,620
הוצאות מסים על הכנסה	8.ד.	5,491	2,815	417
רווח נקי כולל		17,150	11,198	1,203

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, 2020	(**)	1,800	62,956 (*)	64,756 (*)
הטבות בעלים	-	600	-	600
רווח לשנה	-	-	1,203	1,203
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020	(**)	2,400	64,159 (*)	66,559 (*)
הטבות בעלים	-	600	-	600
רווח לשנה	-	-	11,198	11,198
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021	(**)	3,000	75,357 (*)	78,357 (*)
הטבות בעלים	-	600	-	600
רווח לשנה	-	-	17,150	17,150
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	(**)	3,600	92,507	96,107

(*) התאמה לא מהותית, ראה ביאור 2.יח. להלן.
(**) 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		
	2022	2021	2020
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח נקי	17,150	11,198	1,203
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו	(26,176)	(19,443)	(4,040)
פחת	64	21	31
הוצאות מימון, נטו	3,129	4,757	1,927
הטבת בעלים	600	600	600
הוצאות מסים על הכנסה	5,491	2,815	417
	(16,892)	(11,250)	(1,065)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:			
עלייה בחייבים ויתרות חובה	(1,994)	(1,110)	(135)
ירידה בספקים ונותני שירותים	(362)	(1,644)	(314)
ירידה בהתחייבויות אחרות	-	(210)	-
ירידה בזכאים ויתרות זכות	(231)	(463)	(1,010)
	(2,587)	(3,427)	(1,459)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	(2,329)	(3,479)	(1,321)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
רכישות ותוספות לנדל"ן להשקעה	(5,709)	(442)	(6,378)
מימוש רכוש קבוע		30	-
רכישת רכוש קבוע		-	(240)
מתן הלוואות לבעלי מניות	(16,342)	(4,227)	(15,629)
פרעון הלוואות לבעלי מניות	8,299	2,853	1,000
מתן הלוואות לצדדים קשורים	(43,214)	(18,476)	-
פרעון הלוואות לצדדים קשורים	21,415	10,759	4,784
שינוי בפקדונות מוגבלים	(2,217)		
מזומנים נטו שימשו לפעילות השקעה	(37,768)	(9,503)	(16,463)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
קבלת הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים	84,280	44,829	16,960
פרעון הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים	(38,596)	(23,699)	(4,878)
קבלת הלוואות מבעלי מניות	474	-	-
פרעון הלוואות מבעלי מניות	(12,732)	(4,217)	(1,254)
קבלת הלוואות מצדדים קשורים	17,059	3,773	9,904
פרעון הלוואות מצדדים קשורים	(7,400)	(3,068)	(1,000)
ריבית ששולמה	(3,129)	(4,757)	(1,927)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	39,956	12,861	17,805
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(141)	(121)	21
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	162	283	262
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	21	162	283
נספח ב – פעולות אינה במזומן			
נדל"ן להשקעה	5,824	-	2,130

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.

החברה התקשרה עם בעלי השליטה בה בהסכמים על-פיהם העבירו בעלי השליטה בחברה נכסים מסוימים 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 לא מחזיקה עוד זכויות באותם נכסים (להלן - "שינוי המבנה").

במסגרת שינוי המבנה יועברו חלק מהזכויות בנדל"ן בדרך של מכירה לחברה, וחלקם יועברו בדרך של מיזוג של חברה חדשה ייעודית שהוקמה לצורך שינוי המבנה ואשר מוחזקת 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 13 במרץ 2023.

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.

באור 1: - כללי (המשך)

ג. מצב כספי

ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה תזרים מזומנים נטו שלילי מפעילות שוטפת בסך 2,329 אלפי ש"ח וכן עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים (הון חוזר שלילי (נטו)) בסך של כ-28,612 אלפי ש"ח. הנובע בעיקרו מחלויות שוטפות של הלוואות למוסדות פיננסים, בעלי מניות וצדדים קשורים.

בהתאם למדיניות החברה, היא תפעל על מנת לבצע מימון מחדש להלוואות אשר מועד פרעונן בתקופה השוטפת. יחס החוב לבטוחה (LTV) של החברה הינו כ-64.3% (יחס החוב לבטוחה (LTV) הכולל את ההלוואות נטו מצדדים קשורים ובעלי מניות הינו כ-43.2%). לאור יחס המינוף היחסית נמוך, החברה סבורה כי תוכל לגייס מימון נוסף במידת הצורך.

ביחס להלוואה בסך 12.5 מיליון ש"ח שמועד פרעונו בנובמבר 2023 (ראה ביאור 5.ה.6), נכון למועד אישור הדוחות הכספיים קיבלה החברה אישור עקרוני מהמלווה על הארכת מועד פירעון ההלוואה בשנתיים נוספות ככל והחברה תבחר באפשרות זו.

בנוסף, יש ביכולתה של החברה אפשרויות למכירה ו/או מימוש של נכס/ים של החברה אשר במידת הצורך עומדים לרשות החברה, אך כמדיניות, בוחרת החברה שלא לממש נכסים בכדי לפרוע את התחייבויותיה השוטפות, שכן, השבחת הנכסים האמורים תניב לחברה שיעורי רווח גדולים יותר מעלויות המימון, לאורך זמן.

בנוסף דירקטוריון החברה בוחן באופן עיקבי את מדיניות המימון ומצב הנזילות של החברה.

דירקטוריון החברה והנהלת החברה סבורים כי החברה תעמוד בפרעון התחייבויותיה כשיגיע מועד פרעונן וכי אין בגרעון בהון חוזר ובתזרים השלילי מפעילות שוטפת כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

ד. 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.

באלפי ש"ח, למעט אם מצוין אחרת

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.

באלפי ש"ח, למעט אם מצוין אחרת

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 נכסים 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.

באלפי ש"ח, למעט אם מצוין אחרת

באור 2: - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. התאמה לא מהותית

לאחר החתימה על הדוחות הכספיים של שנת 2021, גילתה החברה טעות באופן רישום התחייבות מס נדחה בגין נכסי נדל"ן להשקעה המוחזקים על ידה אשר חושב באופן שגוי מבלי להביא בחשבון פער שהתקיים בין העלות לצרכים חשבונאיים (לפני שערוך נכס הנדל"ן לשוויו ההוגן) ובין העלות לצרכי מס (כאשר ההשפעה של הטעות הינה בהתייחס ליתרת העודפים ליום 1 בינואר 2020 בלבד). לאחר בחינת הפרמטרים הכמותיים והאיכותיים בהתאם לקווים המנחים לבחינה של מהותיות, הגיעה החברה למסקנה כי הטעות אינה מהותית.

לאור האמור, נתוני הדוחות הכספיים המוצגים בדוחות כספיים אלה הוצגו מחדש תוך סימון סעיפי הדוח המתוקנים כ"התאמה לא מהותית".

להלן השפעת ההתאמה הלא מהותית על סעיפי הדוח על המצב הכספי:

	31 בדצמבר		
	2021		
	כפי שדווח בעבר	השפעת ההתאמה	כמדווח בדוחות כספיים אלו
	אלפי ש"ח		
התחייבות למיסים נדחים	18,373	(2,892)	15,481
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	113,986	(2,892)	111,094
סה"כ התחייבויות	138,520	(2,892)	135,628
עודפים	72,465	2,892	75,357
סך הון	75,465	2,892	78,357

לא הייתה השפעה על סעיפי הדוח על הרווח הכולל בתקופות המדווחות.

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 2024 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 ייושם 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 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.

באלפי ש"ח, למעט אם מצוין אחרת

באור 5: - נדל"ן להשקעה

א. פירוט נכסי החברה

שם הנכס	שיעור החזקות החברה בנכס
נדל"ן למגורים	
דרך יפו 13, ת"א (**"דרך יפו"**)	50%
מזא"ה 71, תל אביב (**"מזא"ה"**)	50%
נחמני 64, תל אביב (**"נחמני"**)	16.67%
נדל"ן למשרדים	
דרך מנחם בגין 82, תל אביב (**"בית אופקים"**)	50%
משרדים בראשון לציון (**"בית צרפתי"**)	79.3%
קרקעות	
בני ברק	100%
גבעת זאב	50%
תל השומר מגרש א'	50%
תל השומר מגרש ב'	50%
ראשון לציון	31.4%
הרצליה	75.8%

ב. ההרכב והתנועה

	נדל"ן למגורים (1)	נדל"ן למשרדים	קרקעות	סה"כ
יתרה ליום 1 בינואר 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
רכישות ותוספות	919	-	10,611	11,533
התאמת שווי הוגן, נטו	5,659	1,485	19,035	26,176
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	59,590	13,370	115,975	188,935

(1) כולל שטחים לא מהותיים המושכרים למסחר, אשר מרביתם ממוקמים בקומות הקרקע של נכסי המגורים.

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.

באלפי ש"ח, למעט אם מצוין אחרת

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	
	2022	2021
נדל"ן למגורים:		
שווי מ"ר לדירה (בש"ח)	53,800-58,000	51,000-53,000
שווי מ"ר לשטחי מסחר (בש"ח)	27,500-40,000	27,000-33,000
שווי זכויות בניה נוספות למ"ר (בש"ח)	27,800-35,500	26,500-32,000
נדל"ן למשרדים:		
שווי מ"ר משרדים (בש"ח)	11,250-19,500	11,000-16,500
שיעור היוון	6.7%	6.8%
קרקעות		
שווי למ"ר מגורים (בש"ח)	13,400-25,000	11,200-24,300
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	
	2022	2021
גידול של 10% בשווי למ"ר בנוי (באלפי ש"ח)	5,252	4,270
קיטון של 10% בשווי למ"ר בנוי (באלפי ש"ח)	(5,264)	(4,937)

	31 בדצמבר	
	2022	2021
גידול של 10% בשווי זכויות בניה נוספות (אלפי ש"ח)	1,467	1,305
קיטון של 10% בשווי זכויות בניה נוספות (אלפי ש"ח)	(1,462)	(1,338)

באלפי ש"ח, למעט אם מצוין אחרת

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 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-2022 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- 400 אלפי ש"ח אשר שולמו בתחילת 2023, הסכמה שקיבלה תוקף של פסק דין בוועדת הערר שבבית המשפט המחוזי מרכז בלוד.

5. 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. בעקבות הליך של שמאי מכריע היטל ההשבחה הופחת בכ-2 מיליון ש"ח ועל סכום זה הגישה החברה ערר בחודש פברואר 2023.

במהלך חודש מאי 2022, התקשרה החברה עם קבלן בהסכם ביצוע לתחילת הליך ההקמה בבני ברק.

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.

6. פינוי דייר מוגן – מאז"ה

ביום 14 במרץ 2022 סיכמה החברה עם דייר מוגן על פינויו תמורת תשלום של 1,800 אלפי ש"ח (חלק החברה 50% - 900 אלפי ש"ח). התמורה שולמה במהלך תקופת הדיווח.

ו. שעבודים

מרבית הנדל"ן שבבעלות החברה משמש כבטוחה לאשראי של גופים אחרים בקבוצה, ראה באור 6.ז.

באלפי ש"ח, למעט אם מצוין אחרת

באור 6: - הלוואות ממוסדות פיננסיים, בעלי שליטה ואחרים

א. הרכב:

סוג הלוואה	שיעור ריבית ממוצע	יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר	
		2022	2021
הלוואות ממוסדות פיננסים ואחרים	7.91%	121,592	75,908
הלוואות מבעלי מניות (ראה ד4 להלן)	6.95%	6,338	18,579
הלוואות מצדדים קשורים (ראה ד4 להלן)	8.00%	40,043	24,578
		167,973	119,065
בניכוי – חלויות שוטפות ואשראי בגין הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים		(30,885)	(10,078)
בניכוי – חלויות שוטפות בגין הלוואות מבעלי מניות		(1,437)	(1,985)
בניכוי – חלויות שוטפות בגין הלוואות מצדדים קשורים		(5,694)	(11,389)
		129,957	103,339

ב. מועדי הפירעון של תשלומי הקרן העתידיים בגין ההלוואות ממוסדות פיננסיים הינם כדלקמן:

	31 בדצמבר	
	2022	2021
שנה ראשונה	30,885	10,078
שנה שנייה	3,437	18,029
שנה שלישית	57,966	11,584
שנה רביעית	3,055	2,785
שנה חמישית	15,663	2,776
שנה שישית ואילך	10,586	30,656
	121,592	75,908

ג. מועדי הפירעון של תשלומי הקרן העתידיים בגין ההלוואות מבעלי מניות הינם כדלקמן:

	31 בדצמבר	
	2022	2021
שנה ראשונה	1,437	1,985
שנה שנייה	809	1,372
שנה שלישית	847	1,424
שנה רביעית	255	1,458
שנה חמישית	2,990	1,052
שנה שישית ואילך	-	11,288
	6,338	18,579

באור 6: - הלוואות ממוסדות פיננסיים, בעלי שליטה ואחרים (המשך)

ד. מועדי הפירעון של תשלומי הקרן העתידיים בגין ההלוואות מצדדים קשורים הינם כדלקמן:

	31 בדצמבר	
	2022	2021
שנה ראשונה	5,694	11,389
שנה שנייה	1,334	926
שנה שלישית	10,961	485
שנה רביעית	1,189	324
שנה חמישית	1,194	326
שנה שישית ואילך	19,671	11,128
	40,043	24,578

ה. פרטים נוספים אודות הלוואות מהותיות

1. בני-ברק – הלוואה יסודות

בהמשך למתואר בביאור 5.ה.5, 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.

ההסכם אינו קובע אמות מידה פיננסיות שעליהן להתקיים.

2. 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.

באור 6: - <u>הלוואות ממוסדות פיננסיים, בעלי שליטה ואחרים</u> (המשך)

3. 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.

4. בקשר לפרוייקט במזא"ה, התקשרה החברה בהלוואה מחברת מניף בסך של 17,500 אלפי ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור פריים + 7.65% ותפרע לכל המאוחר בתוך 3 שנים ממועד העמדתה. ביום 13 באפריל 2022 חתמה החברה על תוספת להסכם ההלוואה להגדלת ההלוואה בסך של 30,940 אלפי ש"ח, כך שלאחר העמדת ההלוואה הנוספת יתרת ההלוואה ממניף הינה 48,440 אלפי ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית של פריים + 7.65% ותפרע בחודש אפריל 2025.

   ההסכם אינו קובע אמות מידה פיננסיות שעליהן להתקיים.

5. החברה התקשרה עם מניף שירותים פיננסיים בע"מ בהסכם לפיו מניף תעמיד לרשות החברה והחברה הקשורה סך של 17,500 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 פריים + 8.25% ותפרע בחודש נובמבר 2023. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2022 פרעה החברה 6 מיליון ש"ח מיתרת ההלוואה.

   ההסכם אינו קובע אמות מידה פיננסיות שעליהן להתקיים.

6. <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.

באלפי ש"ח, למעט אם מצוין אחרת

באור 6: - <u>הלוואות ממוסדות פיננסיים, בעלי שליטה ואחרים</u> (המשך)

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 2022 וליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 ו-2020, החברה עמדה במגבלות המהותיות החלות עליה מכוח הסכמיה עם הגורמים המממנים השונים.

ז. <u>שעבודים</u>

ליום 31 בדצמבר 2022, הלוואות בסך כולל של כ-168 מיליון ש"ח מובטחות בשעבודים על נכסים שונים, תקבולים משוכרים וכדומה.

באור 7: - זכאים ויתרות זכות

	31 בדצמבר	
	2022	2021
הוצאות לשלם	17	370
עובדים ומוסדות בגין שכר	70	57
מוסדות	110	1
	197	428

באור 8: - מסים על הכנסה

א. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2020-2022 הינו 23%.

ב. שומות מס סופיות

לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד לשנת 2017.

ג. הפסדים מועברים לצורכי מס

לחברה הפסדים להעברה לצורכי מס בסך של כ-43.2 מליוני ש"ח.

ד. הרכב הוצאות המס הינם כדלקמן:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
הוצאות בגין שינוי במיסים הנדחים	5,491	2,815	417
	5,491	2,815	417

ה. הרכב ותנועת המסים הנדחים הינם כדקלמן:

	בגין נדל"ן להשקעה	בגין הפסדים מועברים	בגין הוצאות ריבית	סה"כ
יתרה ליום 1 בינואר, 2021	(19,442) (*)	7,567	(791)	(12,666) (*)
זקיפה לדוח על הרווח הכולל	(4,472)	1,706	(49)	(2,815)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021	(23,914) (*)	9,273	(840)	(15,481)(*)
זקיפה לדוח על הרווח הכולל	(6,021)	674	(144)	(5,491)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	(29,935)	9,947	(984)	(20,972)

(*) התאמה לא מהותית, ראה ביאור 2.יח. להלן.

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		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
	מבוקר		
רווח לפני מסים על ההכנסה	22,641	14,013	1,620
שיעור המס הסטטוטורי	23%	23%	23%
הוצאת מס מחושבת לפי שיעור המס הסטטוטורי	5,207	3,223	373
ירידה (עלייה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:			
בגין רווחים (הפסדים) שלא נוצרו בגינם מיסים נדחים בעבר	293	(447)	-
אחרים	(9)	39	44
הוצאות מס לפי דוח רווח והפסד	5,491	2,815	417

באור 9: - מידע נוסף לפריטי הדוחות על הרווח הכולל

א. הכנסות מהשכרת נכסים ואחרות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
הכנסות שכירות ואחרות	2,361	1,908	1,832
	2,361	1,908	1,832

ב. הוצאות תפעול נכסים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
אחזקה	255	213	362
	255	213	362

באור 9: - מידע נוסף לפריטי הדוחות על הרווח הכולל (המשך)

ג. הוצאות הנהלה וכלליות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
הוצאות שכר ומשכורת	1,351	1,288	1,268
שירותים מקצועיים	651	658	529
אחזקת משרד ושכירות	230	200	292
אחרות	84	65	100
	2,316	2,211	2,189

ד. הכנסות (הוצאות) אחרות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
הכנסות אחרות			
החזר בגין מס רכישה	-	-	226
אחרים	-	-	-
			226
הוצאות אחרות			
הוצאות בגין הפקעה	196	157	-
	196	157	-

ה. הוצאות מימון

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2021	2020
הוצאות ריבית הלוואות	1,785	1,660	1,560
עמלות בנקים	1,814	2,087	605
הוצאות מימון צדדים קשורים	7,896	3,231	546
הוצאות מימון בעלי מניות	304	-	-
הוצאות מימון אחרות	136	29	27
	11,935	7,007	2,738

ו. הכנסות מימון

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2021	2020
הכנסות מימון צדדים קשורים	8,806	2,250	811
	8,806	2,250	811

באלפי ש"ח, למעט אם מצוין אחרת

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.

באור 11: - מכשירים פיננסיים

סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:		
מזומנים ושווי מזומנים	21	162
מזומנים מוגבלים	2,217	-
חייבים ויתרות חובה	3,713	1,719
בעלי מניות	32,404	24,361
צדדים קשורים	57,813	36,015
	96,168	62,257
התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת:		
הלוואות ממוסדות פיננסיים ואחרים	121,592	75,908
בעלי מניות	6,338	18,579
צדדים קשורים	40,043	24,578
ספקים ונותני שירותים	292	654
זכאים ויתרות זכות	197	428
	168,462	120,147

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.

באור 11: - מכשירים פיננסיים (המשך)

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 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-0.5% יביא לגידול בהוצאות הריבית השנתניות בסך של כ- 840 אלפי ש"ח כאשר ירידה בריבית המשתנה ב-0.5% יביא לקיטון בהוצאות הריבית השנתיות בסך של כ-840 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.

התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים

להלן מועדי הפירעון החוזיים של סך ההתחייבויות הפיננסיות בסכומים בלתי מהוונים וזאת בהתבסס על השערים העתידיים החזויים למועד הדיווח, כולל אומדן תשלומי ריבית:

	31 בדצמבר 2022					
	עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 עד 4 שנים	מ- 4 עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
	באלפי ש"ח						
הלוואות ממוסדות פיננסים ואחרים	38,885	9,089	60,173	3,797	18,301	12,681	142,926
בעלי מניות	1,624	898	917	1,809	3,274		8,522
צדדים קשורים	7,222	2,562	12,014	1,582	1,548	22,070	46,998
ספקים ונותני שירותים	292						292
זכאים ויתרות זכות	197						197
	48,220	12,549	73,104	7,188	23,123	34,751	198,935

באלפי ש"ח, למעט אם מצוין אחרת

באור 11: - <u>מכשירים פיננסיים</u> (המשך)

	31 בדצמבר 2021					
	עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 עד 4 שנים	מ- 4 עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
	באלפי ש"ח						
הלוואות ממוסדות פיננסים ואחרים	12,932	21,371	13,023	3,429	3,297	32,877	86,929
בעלי מניות	2,120	2,110	2,113	2,094	1,642	17,332	27,411
צדדים קשורים	11,686	1,069	595	420	409	11,295	25,474
ספקים ונותני שירותים	654	-	-	-	-	-	654
זכאים ויתרות זכות	428	-	-	-	-	-	428
	27,820	24,550	15,731	5,943	5,348	61,504	140,896

<u>סיכוני שיעור ריבית בגין תזרימי מזומנים</u>

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.

<u>ניהול סיכוני הון</u>

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	
	2022	2021
נכסים שוטפים:		
בעלי מניות B2B (1)	2,799	2,222
צדדים קשורים הלוואות B2B (1)	1,143	869
	3,942	3,091
נכסים לא שוטפים:		
בעלי מניות B2B (1)	29,605	22,139
צדדים קשורים הלוואות B2B(1)	56,670	35,146
	86,275	57,285
התחייבויות שוטפות:		
בעלי מניות(1)	1,437	1,985
צדדים קשורים הלוואות B2B(1)	5,694	11,389
	7,131	13,374
התחייבויות לא שוטפות:		
בעלי מניות(1)	4,901	16,594
צדדים קשורים(1)	34,349	13,189
	39,250	29,783

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,		
	2022	2021	2020
הכנסות מהשכרת נכסים ואחרים (6)	643	643	643
הוצאות תפעול נכסים	87	97	128
הוצאות הנהלה וכלליות			
הוצאות שכר (2)	600	600	600
הוצאות משפטיות (3)	230	313	250
הוצאות מימון (1)	8,207	3,231	546
הכנסות מימון (1)	8,805	2,250	811

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' נילי 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 אגרות החוב 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 למדווחת (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).

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.

4. 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 אגרות החוב 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 3% 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.

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-3% 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-3% 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.

5. 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 הנפקת אגרות החוב, תועבר הבעלות של החברה בנכס המושכר לבעלי השליטה בחברה ו/או חברות בשליטתם, ובהתאם לכך יתוקן הסכם השכירות.

6. 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;

באלפי ש"ח, למעט אם מצוין אחרת

באור 12: - <u>צדדים קשורים</u> (המשך)

7. 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.

באור 13: - <u>אירועים לאחר תום תקופת הדיווח</u>

א. <u>שינוי מבנה</u>

לעניין שינוי מבנה אשר החברה מיישמת ראה באור 1.א..

ב. <u>נחמני - פינוי דייר מוגן</u>

ביום 26 בינואר 2023, בהתאם לפסק דין שקיבלה החברה, שילמה החברה תשלום ראשון על סך של 908 אלפי ש"ח לדייר מוגן על פינויו בנכס נחמני. התמורה שולמה על ידי הגדלת ההלוואה מקרן שקד.

מ.ו. השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה

ליום 31 בדצמבר, 2022

מ.ו. השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה ליום 31 בדצמבר, 2022

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	8-36

- - - - - - - - - - - -

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 2022 ו-2021 ואת הדוחות המאוחדים פרופורמה על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. 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 2022 ו-2021 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים בשנה שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

בייקר טילי
הורוביץ סבו טבת & כהן טבח
רואי חשבון

רמת גן 13 במרץ, 2023

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 2022	2021
נכסים			
נכסים לא שוטפים			
נדל"ן להשקעה	5	313,439	276,711
נכסים שוטפים			
מזומן מוגבל לזמן קצר	1.א.7	2,217	-
חייבים ויתרות חובה		3,396	1,580
		5,613	1,580
סה"כ נכסים		319,052	278,291
הון והתחייבות			
הון			
הון מניות (*)	10	-	-
פרמיה על מניות		15,756	5,124
עודפים		43,181	41,859
סה"כ הון		58,937	46,983
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים פיננסים	7	146,938	139,982
הלוואת בעלים	7, 12.ב.6	48,000	48,000
התחייבויות מסים נדחים	8	42,482	38,986
צדדים קשורים	12.ג.7	5,824	-
		243,244	226,968
התחייבויות שוטפות			
חלויות שוטפות על הלוואות מתאגידים פיננסים	7	12,500	-
ספקים ונותני שירותים		274	553
זכאים ויתרות זכות	6	4,097	3,787
		16,871	4,340
סה"כ התחייבויות		260,115	231,308
סה"כ הון והתחייבויות		319,052	278,291

(*) קטן מ 1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

13 במרץ , 2023

תאריך אישור הדוחות הכספיים	יו"ר הדירקטוריון ואחראי על תחום הכספים	מנכ"לית ודירקטורית	דירקטור
	גיא וינברג[1]	נילי וינברג	משה וינברג

[1] ביום 13 במרץ 2023, 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 מאוחדים פרופורמה על הרווח הכולל

באלפי ש"ח, למעט אם מצוין אחרת

	באור	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2022	2021	2020
הכנסות מהשכרת נכסים		1,665	1,690	1,635
הוצאות תפעול נכסים	9א'	686	599	769
רווח גולמי		**979**	**1,091**	**866**
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה	5	21,929	33,635	13,373
הוצאות הנהלה וכלליות	9ב'	3,142	2,688	2,823
רווח תפעולי		**19,766**	**32,038**	**11,416**
הוצאות מימון	9ג'	18,051	15,245	15,315
רווח לפני מסים על הכנסה		**1,715**	**16,793**	**(3,899)**
הוצאות מסים על הכנסה (הטבת מס)	8	393	3,853	(907)
רווח (הפסד) וכולל		**1,322**	**12,940**	**(2,992)**

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, 2020	*)	(38,480)	31,911	(6,569)
הנפקת מניות ופרמיה	-	21,202	-	21,202
הפסד לשנה	-	-	(2,992)	(2,992)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020	*)	(17,278)	28,919	11,641
הנפקת מניות ופרמיה	-	22,402	-	22,402
רווח לשנה	-	-	12,940	12,940
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021	*)	5,124	41,859	46,983
הנפקת מניות ופרמיה	-	10,632	-	10,632
רווח לשנה	-	-	1,322	1,322
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021	*)	15,756	43,181	58,937

*) 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		
	2022	2021	2020
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח נקי	1,322	12,940	(2,992)
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו	(21,929)	(33,635)	(13,373)
הוצאות מימון	18,051	15,245	15,315
הוצאות מסים על הכנסה (הטבת מס)	393	3,853	(907)
	(3,485)	(14,537)	1,035
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:			
עלייה בחייבים	(1,816)	(1,580)	-
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	310	702	(945)
ירידה בספקים ונותני שירותים	(279)	(1,655)	(372)
	(1,785)	(2,533)	(1,317)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	(3,948)	(4,130)	(3,274)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
ירידה בהתחייבויות אחרות לזמן ארוך	-	(210)	(240)
רכישות ותוספות לנדל"ן להשקעה	(8,978)	(4,393)	(5,546)
עלייה במזומן מוגבל	(2,217)	-	-
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(11,195)	(4,603)	(5,786)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
תשלום ריבית לבעלי מניות	(3,456)	(3,456)	(3,456)
תשלום ריבית למוסדות פיננסים	(14,595)	(11,789)	(11,859)
הנפקת מניות ופרמיה	13,738	23,978	24,375
קבלת הלוואות	19,456	-	-
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	15,143	8,733	9,060
שינוי במזומנים ושווי מזומנים	-	-	-
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	-	-	-
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	-	-	-
נספח ב – פעילות שאינה במזומן			
נדל"ן להשקעה	5,824		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים 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.

בכוונת החברה לגייס אגרות חוב בבורסה לניירות ערך בישראל.

הדוחות הכספיים הנ"ל אושרו לפרסום ע"י דירקטוריון החברה ביום 13 במרץ 2023.

ב. שינוי מבני

החברה התקשרה עם בעלי השליטה בה בהסכמים על-פיהם יעבירו בעלי השליטה בחברה נכסים מסוימים בבעלותם הפרטית לחברה והחברה תעביר לבעלי השליטה זכויות בנכסים מסוימים אשר, לעמדת החברה, פוטנציאל ההשבחה שלהם מוצה או שאינו בר מימוש בטווח הנראה לעין, 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 שהוקמו לצורך שינוי המבנה ואשר מוחזקות על-ידי בעלי השליטה ("חברות ייעודיות"), באופן שהחברה מחזיקה במישרין או בעקיפין את מלוא הזכויות בנכסים אלו ערב שינוי המבנה (החזקה ישירה בזכויות במקרקעין או החזקה באמצעות חברות ייעודיות בבעלות ושליטה מלאות של החברה).

יחד עם הזכויות בנכסים שיועברו על-ידי בעלי השליטה לחברה, יעבירו בעלי השליטה גם התחייבויות פיננסיות לגורמים מממנים אשר הנכסים האמורים משמשים להם כבטוחה.

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 2022)
בני ברק	100%	-	-
אידלסון 17, תל אביב	100%	100%	28,270
מזא"ה 71, תל אביב	100%	50%	32,050
נחמני 64, תל אביב	100%	83.33%	72,664
קרקע בגבעת זאב	100%	50%	20,850
תל השומר	100%	50%	24,483
סה"כ			**178,317**

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"). בחודש ספטמבר 2022 התקבל אישור רשות המיסים לשינוי המבני כאמור.

יודגש כי 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-3,919 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 2022)
מנחם בגין 82 (בית אופקים), תל אביב	0%	50%	11,300 (*)
דרך יפו 13, תל אביב	0%	50%	12,750
חנות בנחמני, תל אביב	0%	16.67%	254
הרצל 93-91 (בית צרפתי), ראשון לציון	0%	79.3%	3,180
קרקע בראשון לציון	0%	31.4%	27,161
הרצליה	0%	75.8%	280
סה"כ			**54,925**

(*) כולל רכוש קבוע בסך של 438 אלפי ש"ח.

בכוונת החברה להתקשר עם בעלי השליטה בה בהסכם על-פיו בעלי השליטה יעמידו לחברה הלוואת בעלים בסך של כ-48,000 אלפי ש"ח. ההלוואה תשמש לרכישת נכס "אידלסון" מבעלי השליטה והסדרת פרעון יתרת התחייבות שוטפת כלפי בעלי השליטה. ההסכם יכנס לתוקפו בכפוף להשלמת הנפקת אגרות החוב לציבור.

הלוואת הבעלים בסך 16 מיליון ש"ח תשמש את החברה לרכישת נכס "אידלסון" תישא ריבית שנתית בשיעור של 5.8% והלוואת הבעלים לצורך הסדרת פרעון יתרת התחייבות שוטפת כלפי בעלי השליטה בסך 32 מיליון ש"ח תישא ריבית שנתית בשיעור של 7.9%. הלוואת הבעלים בנוגע לרכישת נכס "אידלסון" תיפרע מתמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה א'). כמו כן, בין הצדדים נקבע כי החלק שלא ייפרע מהלוואת הבעלים יהא נחות לכל התחייבויות פיננסיות של החברה כלפי מממנים נוספים, כל עוד לא פרעה החברה את התחייבויותיה כלפי בעלי אגרות החוב.

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

	2022				2021			
	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	188,935	(53,813)	178,317	313,439	151,226	(33,697)	159,182	276,711
בעלי מניות	29,605	(29,605)	-	-	22,139	(22,139)	-	-
צדדים קשורים	56,670	(56,670)	-	-	35,146	(35,146)	-	-
רכוש קבוע, נטו	438	(438)		-	502	(502)	-	-
	275,648	(140,526)	178,317	313,439	209,013	(91,484)	159,182	276,711
נכסים שוטפים								
מזומנים ושווי מזומנים	21	(21)	-	-	162	(162)	-	-
מזומנים מוגבלים	2,217	-	-	2,217	-	-	-	-
חייבים ויתרות חובה	3,713	(317)	-	3,396	1,719	(139)	-	1,580
בעלי מניות	2,799	(2,799)	-	-	2,222	(2,222)	-	-
צדדים קשורים	1,143	(1,143)	-	-	869	(869)	-	-
	9,893	(4,280)	-	5,613	4,972	(3,392)	-	1,580
סה"כ נכסים	**285,541**	**(144,806)**	**178,317**	**319,052**	**213,985**	**(94,876)**	**159,182**	**278,291**
הון								
הון מניות (*)	-	-	-	-	-	-	-	-
קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	3,600	(3,600)	-	-	3,000	(3,000)		-
פרמיה על מניות	-	-	15,756	15,756	-		5,124	5,124
עודפים	92,507	(62,492)	13,166	43,181	75,357	(41,317)	7,819	41,859
סה"כ הון	**96,107**	**(66,092)**	**28,922**	**58,937**	**78,357**	(44,317)	12,943	**46,983**
התחייבויות לא שוטפות								
הלוואות מתאגידים פיננסיים ואחרים	90,707	(12,811)	69,042	146,938	65,830	5,110	69,042	139,982
הלוואת בעלים	4,901	(4,901)	48,000	48,000	16,594	(16,594)	48,000	48,000
צדדים קשורים	34,349	(28,525)	-	5,824	13,189	(13,189)	-	-
התחייבויות מסים נדחים	20,972	(6,924)	28,434	42,482	15,481	(2,144)	25,649	38,986
	150,929	(53,161)	145,476	243,244	111,094	(26,817)	142,691	226,968
התחייבויות שוטפות								
חלויות שוטפות על הלוואות מתאגידים פיננסיים ואחרים	30,885	(18,385)	-	12,500	10,078	(10,078)	-	-
בעלי מניות	1,437	(1,437)	-	-	1,985	(1,985)	-	-
צדדים קשורים	5,694	(5,694)	-	-	11,389	(11,389)	-	-
ספקים ונותני שירותים	292	(18)	-	274	654	(101)	-	553
זכאים ויתרות זכות	197	(19)	3,919	4,097	428	(189)	3,548	3,787
	38,505	(25,553)	3,919	16,871	24,534	(23,742)	3,548	4,340
סה"כ התחייבויות	**189,434**	**(78,714)**	**149,395**	**260,115**	**135,628**	**(50,559)**	**146,239**	**231,308**
סה"כ הון והתחייבויות	**285,541**	**(144,806)**	**178,317**	**319,052**	**213,985**	**(94,876)**	**159,182**	**278,291**

(*) קטן מ 1 אלפי ש"ח.

באור 1: - כללי (המשך)

ב. שינוי מבני (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 לדצמבר									
	2022				2021				2020			
	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	2,361	(1,659)	963	1,665	1,908	(1,178)	960	1,690	1,832	(1,067)	870	1,635
הוצאות תפעול נכסים	255	(84)	515	686	213	(84)	470	599	362	(51)	458	769
רווח גולמי	**2,106**	**(1,575)**	**448**	**979**	**1,695**	**(1,094)**	**490**	**1,091**	**1,470**	**(1,016)**	**412**	**866**
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה	26,176	(19,960)	15,713	21,929	19,443	(1,921)	16,113	33,635	4,040	(587)	9,920	13,373
הוצאות הנהלה וכלליות	2,168	(327)	1,153	3,142	2,211	(505)	982	2,688	2,189	(677)	1,311	2,823
הוצאות (הכנסות) אחרות	196	(196)		-	157	(157)	-	-	(226)	226	-	-
רווח תפעולי	**25,770**	**(21,012)**	**15,008**	**19,766**	**18,770**	**(2,353)**	**15,621**	**32,038**	**3,547**	**(1,152)**	**9,021**	**11,416**
הוצאות מימון	11,935	(11,935)	18,051	18,051	7,007	(7,007)	15,245	15,245	2,738	(2,738)	15,315	15,315
הכנסות מימון	8,806	(8,806)	-	-	2,250	(2,250)	-	-	811	(811)	-	-
	3,129	(3,129)	18,051	18,051	4,757	(4,757)	15,245	15,245	1,927	(1,927)	15,315	15,315
רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה	**22,641**	**(17,883)**	**(3,043)**	**1,715**	**14,013**	**2,404**	**376**	**16,793**	**1,620**	**775**	**(6,294)**	**(3,899)**
הוצאות מסים על הכנסה (הטבת מס)	5,491	(4,780)	(318)	393	2,815	(449)	1,487	3,853	417	220	(1,544)	(907)
רווח (הפסד) וכולל	**17,150**	**(13,103)**	**(2,725)**	**1,322**	**11,198**	**2,853**	**(1,111)**	**12,940**	**1,203**	**555**	**(4,750)**	**(2,992)**

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 2020). 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 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.

2. העברת הזכויות וההתחייבויות בנכסים לחברה

הונח כי ההעברה הושלמה נכון לתחילת התקופה המוקדמת ביותר שמוצגת בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה (1 בינואר 2020). 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 וההתחייבויות בנכסים, אשר הועברו בדרך של מכירה לחברה, נוצרה התחייבות לתשלום מס רכישה. ההתחייבות האמורה עודכנה מידי תקופה בהתאם לשינוי בשוויין ההוגן של הזכויות.

3. העברת הזכויות בנכסים מהחברה לבעלי השליטה

הונח כי ההעברה הושלמה נכון לתחילת התקופה המוקדמת ביותר שמוצגת בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה (1 בינואר 2020).

4. הלוואת בעלים

הונח כי הלוואת הבעלים המתוארת לעיל בסך של 32,000 אלפי ש"ח ו-16,000 אלפי ש"ח תישא ריבית שנתית בשיעור של 7.9% ו-5.8% וכך שהועמדה נכון לתחילת התקופה המוקדמת ביותר שמוצגת בדוחות הכספים המאוחדים פרופורמה (1 בינואר 2020).

5. עדכון הסכמים עם צדדים קשורים

הונח כי העדכונים להסכמים עם הצדדים הקשורים (כמפורט בביאור 12) נכנסו לתוקף נכון לתחילת התקופה המוקדמת ביותר שמוצגת בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה (1 בינואר 2020) וקיבלו ביטוי בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה החל מאותו המועד.

ד. מצב כספי

ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה תזרים מזומנים נטו שלילי מפעילות שוטפת בסך 3,948 אלפי ש"ח וכן עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים (הון חוזר שלילי (נטו)) בסך של כ-11,258 אלפי ש"ח. הנובע בעיקרו מפרעון בתקופה השוטפת של הלוואה על סך 12.5 מיליון ש"ח בקשר לנכס בנחמני (ראה באור 7.א.2) ומהתחיבות בגין מס הרכישה בסך של כ-3.9 מיליון ש"ח כמתואר בבאור 1.ב. בדבר שינוי המבנה.

באור 1: - כללי (המשך)

בהתאם למדיניות החברה, היא תפעל על מנת לבצע מימון מחדש להלוואה בסך 12.5 מיליון ש"ח בסמוך למועד פרעון ההלוואה ברבעון השלישי של שנת 2023. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים קיבלה החברה אישור עקרוני מהמלווה על הארכת מועד פירעון ההלוואה בשנתיים נוספות ככל והחברה תבחר באפשרות זו. ההלוואה האמורה יחד עם הלוואה נוספת ממלווה אחר, אשר יתרתה ליום 31 לדצמבר 2022 עומד על סך של כ-51.5 מיליון ש"ח (ראה ביאור 7.א.3.), מובטחות על ידי נכס ששוויו ההוגן ליום 31 בדצמבר 2022 הינו כ-87.2 מיליון ש"ח, קרי יחס חוב לבטוחה (LTV) של כ-73.4% (מה גם, שבגין הלוואות אלו הועמדו ביטחונות נוספים).

יחס החוב לבטוחה (LTV) הכולל של החברה הינו כ-46.9% (יחס החוב לבטוחה (LTV) הכולל את הלוואות הבעלים הינו כ-62%). לאור יחס המינוף היחסית נמוך, החברה סבורה כי תוכל לגייס מימון נוסף במידת הצורך.

בנוסף, יש ביכולתה של החברה אפשרויות למכירה ו/או מימוש של נכס/ים של החברה אשר במידת הצורך עומדים לרשות החברה, אך כמדיניות, בוחרת החברה שלא לממש נכסים בכדי לפרוע את התחייבויותיה השוטפות, שכן, השבחת הנכסים האמורים תניב לחברה שיעורי רווח גדולים יותר מעלויות המימון, לאורך זמן.

בין היתר, לעניין מס הרכישה בסך של כ-3.9 מיליון ש"ח, הוא ישולם רק בהתקיים השלמת שינוי המבנה והנפקת אגרות החוב לציבור. התשלום כאמור יבוצע מתמורת ההנפקה. ככל שתמורת ההנפקה לא תהא מספקת, יעמידו בעלי השליטה הלוואת בעלים לשם תשלום מס רכישה זה.

בנוסף דירקטוריון החברה בוחן באופן עיקבי את מדיניות המימון ומצב הנזילות של החברה.

דירקטוריון החברה והנהלת החברה סבורים כי החברה תעמוד בפרעון התחייבויותיה כשיגיע מועד פרעונן וכי אין בגרעון בהון חוזר ובתזרים השלילי מפעילות שוטפת כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

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 1: - כללי (המשך)

ו. 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 IFRS 16:

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 IFRS 16 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. 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* יישומו למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 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 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 2021	142,877	95,806	238,683
רכישות ותוספות	3,783	610	4,393
התאמת שווי הוגן, נטו	15,253	18,382	33,635
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	161,913	114,798	276,711
רכישות ותוספות	4,157	10,642	14,799
התאמת שווי הוגן, נטו	13,503	8,426	21,929
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	179,573	133,866	313,439

(1) כולל שטחים לא מהותיים המושכרים למסחר, אשר מרביתם ממוקמים בקומות הקרקע של נכסי המגורים.

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	
	2022	2021
מגורים:		
שווי מ"ר לדירה (ש"ח)	55,000-68,000	51,000-60,000
שווי מ"ר לשטחי מסחר (ש"ח)	27,500	27,000
שווי זכויות בניה נוספות (מ"ר)	27,800-35,500	26,500-32,000
קרקעות:		
שווי למ"ר מגורים (בש"ח)	13,400-25,000	11,200-24,300
שיעור קומבינציה	43%-35%	43%-35%
שיעור מרווח יזמי	15%	15%

ניתוח רגישות הערכות השווי של נדל"ן למגורים:

	31 בדצמבר	
	2022	2021
גידול של 10% בשווי למ"ר בנוי (אלפי ש"ח)	14,820	13,540
קיטון של 10% בשווי למ"ר בנוי (אלפי ש"ח)	(14,910)	(13,640)

	31 בדצמבר	
	2022	2021
גידול של 10% בשווי זכויות בניה נוספות (אלפי ש"ח)	6,506	5,580
קיטון של 10% בשווי זכויות בניה נוספות (אלפי ש"ח)	(6,234)	(5,783)

באור 5: - נדל"ן להשקעה (המשך)

ה. פרטים נוספים

1. 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.

2. 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-104 דירות, בצירוף שטחי מסחר ותעסוקה.

3. 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- 400 אלפי ש"ח אשר שולמו בתחילת 2023, הסכמה שקיבלה תוקף של פסק דין בוועדת הערר שבבית המשפט המחוזי מרכז בלוד.

4. 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 2022 שולם סך של 3,500 אלפי ש"ח על חשבון סך עלות הרכישה.

5. 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. בעקבות הליך של שמאי מכריע היטל ההשבחה הופחת בכ-2 מיליון ש"ח על סכום זה הגישה החברה ערר בחודש פברואר 2023.

במהלך חודש מאי 2022, התקשרה החברה עם קבלן בהסכם ביצוע לתחילת הליך ההקמה בבני ברק. 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.

באור 5: - נדל"ן להשקעה (המשך)

6. פינוי דייר מוגן – מאז"ה

ביום 14 במרץ 2022 סיכמה החברה עם דייר מוגן על פינויו תמורת תשלום של 1,800 אלפי ש"ח. התמורה שולמה במהלך תקופת הדיווח.

באור 6: - זכאים ויתרות זכות

	31 בדצמבר	
	2022	2021
מס רכישה לשלם	3,919	3,548
הוצאות לשלם	-	182
עובדים ומוסדות בגין שכר	69	57
מוסדות	109	-
	4,097	3,787

באור 7: - הלוואות ממוסדות פיננסיים, בעלי שליטה ואחרים

סוג הלוואה	שיעור ריבית ממוצע	יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר	
		2022	2021
הלוואות ממוסדות פיננסים	פריים + 7.36%	159,438	139,982
הלוואות מבעלי מניות (ראה 4ד להלן)	7.2%	48,000	48,000
		207,438	187,982
בניכוי – חלויות שוטפות ואשראי בגין הלוואות ממוסדות פיננסיים		12,500	-
בניכוי – חלויות שוטפות בגין הלוואות מבעלי מניות		-	-
		194,938	187,982

באור 7: - <u>הלוואות ממוסדות פיננסיים, בעלי שליטה ואחרים</u> (המשך)

א. <u>פרטים נוספים אודות הלוואות</u>

1. <u>בני-ברק – הלוואה יסודות</u>

בהמשך למתואר בביאור 5.ה.5, בחודש יוני 2022 התקשרה החברה בהסכם ליווי פיננסי כך שהמוסד הפיננסי יעמיד לחברה 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.

נכון ליום 31 לדצמבר 2022 ניצלה החברה סך של 18,887 אלפי ש"ח מהסכם הליווי.

נכון ליום 31 לדצמבר 2022 סך של 2,217 אלפי ש"ח מתוך יתרת מסגרת ההלוואה שנוצלה נמצא בחשבון הבנק של החברה ומסווג בדוחות הכספים כמזומנים מוגבלים.

2. החברה התקשרה 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 פריים + 8.25% ותפרע בחודש נובמבר 2023.

3. בקשר לפרויקט נחמני, התקשרה החברה עם שקד (ג'י.פי) שותפות מוגבלת ("שקד") בהסכם הלוואה על סך 51,500 אלפי ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית של פריים + 6% ותפרע ביום 30 ביוני 2025. להבטחת פירעון מלא ההלוואה, שעבדה החברה במשכנתא בדרגה ראשונה את זכויותיה בנכס לטובת המלווה.

4. בקשר לפרוייקט במזא"ה, התקשרה החברה בהלוואה מחברת מניף בסך של 17,500 אלפי ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור פריים + 7.65% ותפרע לכל המאוחר בתוך 3 שנים ממועד העמדתה. ביום 13 באפריל 2022 חתמה החברה על תוספת להסכם ההלוואה להגדלת ההלוואה בסך של 30,940 אלפי ש"ח, כך שלאחר העמדת ההלוואה הנוספת יתרת ההלוואה ממניף הינה 48,440 אלפי ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית של פריים + 7.65% ותפרע בחודש אפריל 2025.

5. בקשר לפרויקט תל השומר, 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 במגרש המגורים במקרקעין לטובת המלווה וכן שעבדה את כל זכויותיה לפי הסכם הקומבינציה המוזכר בסעיף זה.

באור 7: - הלוואות ממוסדות פיננסיים, בעלי שליטה ואחרים (המשך)

6. בהמשך למתואר בבאור 5.ה.1, 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 המתואר בביאור 5.ה.1. יתרת קרן ההלוואה נכון לימים 31 לדצמבר 2022 ו-2021 הינה 10,000 אלפי ש"ח.

ב. התניות בנוגע להלוואות

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 2022 וליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 ו-2020, החברה עמדה במגבלות המהותיות החלות עליה מכוח הסכמיה עם הגורמים המממנים השונים.

ג. שעבודים

ליום 31 בדצמבר 2022, הלוואות בסך כולל של כ-139 מיליון ש"ח מובטחות בשעבודים על הנכסים, תקבולים משוכרים וכדומה.

באור 8: - מסים על הכנסה

א. שיעורי המס החלים על חברות החברה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2020-2022 הינו 23%.

ב. הפסדים מועברים לצורכי מס

לחברה הפסדים להעברה לצורכי מס בסך של כ-43 מליוני ש"ח.

ג. כל הוצאות המס של החברה נובעים ממיסים נדחים.

באור 8: - מסים על הכנסה (המשך)

ד. הרכב ותנועת המסים הנדחים הינם כדקלמן:

	בגין נדל"ן להשקעה	בגין הפסדים מועברים	סה"כ
יתרה ליום 1 בינואר, 2021	(41,122)	7,567	(33,555)
זקיפה להון	-	(1,578)	(1,578)
זקיפה לדוח על הרווח הכולל	(7,138)	3,285	(3,853)
	(48,260)	9,274	(38,986)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021			
זקיפה להון	-	(3,103)	(3,103)
זקיפה לדוח על הרווח הכולל	(4,171)	3,778	(393)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	(52,431)	9,949	(42,482)

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		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
	מבוקר		
רווח לפני מסים על ההכנסה	1,715	16,793	(3,899)
שיעור המס הסטטוטורי	23%	23%	23%
הוצאות מס (הטבת מס) המחושבות לפי שיעור המס הסטטוטורי	394	3,862	(897)
עלייה במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:			
אחרים	(1)	(9)	(10)
הוצאות המס (הטבת מס) בדוחות רווח והפסד	393	3,853	(907)

באור 9: - מידע נוסף לפריטי הדוחות על הרווח הכולל

א. הוצאות תפעול נכסים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
אחזקה	454	342	349
קבלני משנה	-	-	91
אחרים	232	257	329
	686	599	769

ב. הוצאות הנהלה וכלליות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
הוצאות שכר	1,350	1,288	1,268
משרדיות	137	76	205
דמי ניהול	256	286	219
שירותים מקצועים	1,297	933	1,001
אחרות	102	105	130
	3,142	2,688	2,823

ג. הוצאות מימון

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
ריבית לבנקים	14,595	11,789	11,859
ריבית לבעלי שליטה	3,456	3,456	3,456
	18,051	15,245	15,315

באור 10: - הון

א. הרכב הון המניות

	31 בדצמבר			
	2022		2021	
	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 11: - מכשירים פיננסיים

סיווג ההתחייבויות הפיננסיות

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת:		
ספקים ונותני שירותים	274	553
זכאים ויתרות זכות	4,097	3,787
חלויות שוטפות על הלוואות מתאגידים בנקאים	12,500	-
צדדים קשורים	5,824	-
הלוואות מתאגידים בנקאים	146,938	139,982
הלוואות בעלים	48,000	48,000
	217,633	192,322

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, בעלי מניות 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 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-0.5% תביא לגידול בהוצאות הריבית 695 אלפי ש"ח כאשר ירידה בריבית המשתנה ב-0.5% תביא לקיטון בהוצאות הריבית בסך של כ-695 אלפי ש"ח.

באור 11: - מכשירים פיננסיים (המשך)

סיכוני שיעור ריבית בגין תזרימי מזומנים

סיכון שיעור הריבית של החברה נובע בעיקר מהלוואות לזמן ארוך (ראה באור 7). 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.

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.

להלן מועדי הפירעון החוזיים של סך ההתחייבויות הפיננסיות בסכומים בלתי מהוונים וזאת בהתבסס על השערים העתידיים החזויים למועד הדיווח, כולל אומדן תשלומי ריבית:

31 בדצמבר 2022

	משתנים					
	עד שנה	משנה עד שנתיים	עד 3 שנים	מ-3 עד 4 שנים	מ- 4 עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
	באלפי ש"ח						
הלוואות מתאגידים בנקאים	26,079	13,503	132,822	13,350	13,151	40,003	238,908
הלוואת בעלים	3,456	3,456	3,456	3,456	3,456	51,456	68,736
	29,535	16,959	136,278	16,806	16,607	91,459	307,644

31 בדצמבר 2021

	משתנים					
	עד שנה	משנה עד שנתיים	עד 3 שנים	מ-3 עד 4 שנים	מ- 4 עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
	באלפי ש"ח						
הלוואות מתאגידים בנקאים	11,859	24,136	11,560	121,423	11,407	28,872	209,257
הלוואת בעלים	3,456	3,456	3,456	3,456	3,456	51,456	68,736
	15,315	27,592	15,016	124,879	14,863	80,328	277,993

באור 12: - צדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
התחייבויות לא שוטפות:		
צדדים קשורים (7)	5,824	-

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,		
	2022	2021	2020
הכנסות שכירות (5)	18	18	18
הוצאות תפעול הנכסים			
הוצאות אחזקה (4.ב.)	408	310	454
הוצאות הנהלה וכלליות:			
הוצאות שכר (1)	600	600	600
הוצאות משפטיות (2)	1,554	1,011	1,310
הוצאות שכירות (3)	68	68	68
	2,222	1,679	1,978
הוצאות מימון:	3,456	3,456	3,456

ג. תיאור ההסכמים

1. **הסכם העסקה - מנכ"לית החברה**

מנכ"לית החברה במשך 35 שנה הינה הגב' נילי 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 כללה בדוחותיה הכספים הוצאות שכר תחת ההנחה שההסכם האמור היה בתוקף בכל אחת משנות הדיווח.

באור 12: - <u>צדדים קשורים</u> (המשך)

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.

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 אגרות החוב 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.

באור 12: - צדדים קשורים (המשך)

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.

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 אגרות החוב 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.

באור 12: - צדדים קשורים (המשך)

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-3.5% 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-3.5% 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-3.5% מהעלות הכוללת של ביצוע הפרויקט, אזי החברה לא תהא זכאית להשבת הסכום ששולם בגין ההפרש ו/או כל חלק ממנו.

ב. שירותי אחזקה

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).

באור 12: - צדדים קשורים (המשך)

6. **הלוואת בעלים**

בכוונת החברה להתקשר בהסכם עם בעלי השליטה בה בהסכם על-פיו בעלי השליטה יעמידו לחברה הלוואת בעלים בסך של 48,000 אלפי ש"ח. ההלוואה תשמש לרכישת נכס "אידלסון" מבעלי השליטה והסדרת פרעון יתרת התחייבות שוטפת כלפי בעלי השליטה. ההסכם יכנס לתוקפו בכפוף להשלמת הנפקת אגרות החוב לציבור.

הלוואת הבעלים בסך 16 מיליון ש"ח תשמש את החברה לרכישת נכס "אידלסון" תישא ריבית שנתית בשיעור של 5.8% והלוואת הבעלים לצורך הסדרת פרעון יתרת התחייבות שוטפת כלפי בעלי השליטה בסך 32 מיליון ש"ח תישא ריבית שנתית בשיעור של 7.9%. הלוואת הבעלים בנוגע לרכישת נכס "אידלסון" תיפרע מתמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה א'). כמו כן, בין הצדדים נקבע כי החלק שלא ייפרע מהלוואת הבעלים יהא נחות לכל התחייבויות פיננסיות של החברה כלפי מממנים נוספים, כל עוד לא פרעה החברה את התחייבויותיה כלפי בעלי אגרות החוב.

7. **הלוואה מחברה קשורה**

כחלק מפרוייקט בני ברק, כמתואר בביאור 5.ה.5, ביצעה חברת מ.ע.ג.ן., חברה בבעלות בעלי השליטה, האחראית על ניהול הפרוייקט, תשלומים בסך של כ- 5,824 אלפי ש"ח לטובת הפרוייקט. התשלומים כללו את היטל ההשבחה בסך 3,750 אלפי ש"ח, אגרות נוספות בסך 1,360 והוצאות בניה נוספות בסך 714 אלפי ש"ח. בכוונת החברה להשיב למ.ע.ג.ן הוצאות אלו (בהתאם להסכם המתואר בסעיף 4 לעיל).

באור 13: - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. ביום 26 בינואר 2023, בהתאם לפסק דין שקיבלה החברה, שילמה החברה תשלום ראשון על סך של 908 אלפי ש"ח לדייר מוגן על פינויו בנכס נחמני. התמורה שולמה על ידי הגדלת ההלוואה מקרן שקד, המתוארת בבאור 7.א.3.

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

14 במרס 2023

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 14 במרס 2023 (" 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

10.1 **<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.

10.2 **<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.

10.3 **<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.

10.4 **<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.

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
OSHRAT AGIV MADHALA – ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

אינג' שמואל פן ושות'
שמאות מקרקעין, תכנון ערים,
ניהול מקרקעין, הנדסה
אינג' שמואל פן - מהנדס ושמאי מקרקעין
אושרת עגיב מדהלה - כלכלנית ושמאית מקרקעין

19 במרס 2023

לכבוד

מ.ו. השקעות בע"מ

הנדון: **<u>הסכמה להכללת הערכות שווי בטיוטת תשקיף להשלמה וטיוטת תשקיף מדף ("טיוטת התשקיף")</u>**
<u>של מ.ו. השקעות בע"מ המיועד להתפרסם בחודש אוגוסט 2023</u>

הריני נותן בזאת את הסכמתי למ.ו. השקעות בע"מ ("**החברה**") לכלול בטיוטת התשקיף שבנדון (לרבות בדרך של הפניה) את עבודתנו מיום 31 בדצמבר 2022, בדבר שווי זכויות הבעלות במגרשים בייעוד מגורים, תעסוקה ומסחר, בדרום תל השומר, רמת גן, שווי זכויות הבעלות בבניין מגורים ברחוב מזא"ה 71, תל אביב יפו ושווי זכויות הבעלות ביחידות מסחר ומגורים ברחוב נחמני 64 פינת דרך בגין 27, תל אביב יפו, ועבודתנו יום 3 בינואר 2023, בדבר שווי זכויות נכסים ברחוב הושע 23-21, בני ברק, כפי שצורפו לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ("**הערכות השווי**").

כמו-כן, הריני נותן בזאת את הסכמתי כי מכתב זה ייכלל בטיוטת התשקיף של החברה ומסמיך את מורשי החתימה האלקטרונית של החברה לדווח בשמי את הערכות השווי ואת מכתב הסכמה זה לרשות ניירות ערך באמצעות מערכת המגנ"א.

בכבוד רב,
שמואל פן

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

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

דצמבר 2022

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

31 בדצמבר 2022
מספרנו: 100063

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

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 31.12.2022. 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 31.12.2022.

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 23.10.2022 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. תמונות סביבת הנכס





עקב מגבלת גישה והעידר סימון תחום המגרש בגבולות החלקות, הצילום מבטא את מיקום הנכס במרקם הכללי.

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>

נשוא השומה מהווה מתחם קרקע המהווה חלק מתוכנית בניין עיר מספר 506-0303826 הכוללת מגרשים בייעוד מגורים, מסחר, תעסוקה, מבנ"צ ועוד.

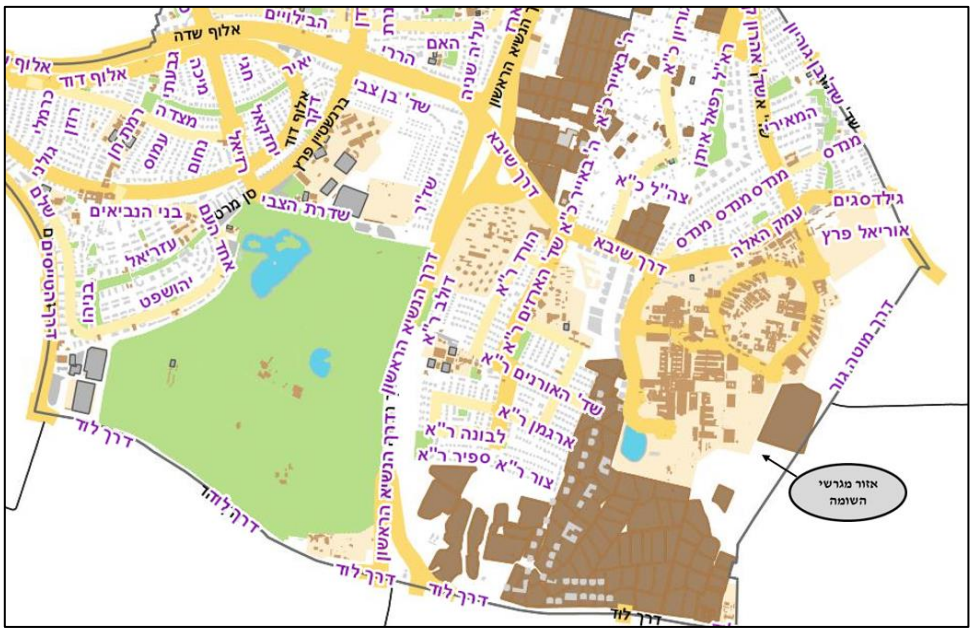
מיקום המגרשים באזור מפותח חלקית מדרום לבית החולים תל השומר, בגבולה הדרומי-מזרחי של העיר רמת גן. לצד ובין המגרשים דרך מוצעת, שצ"פ ומבנ"צ.

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.

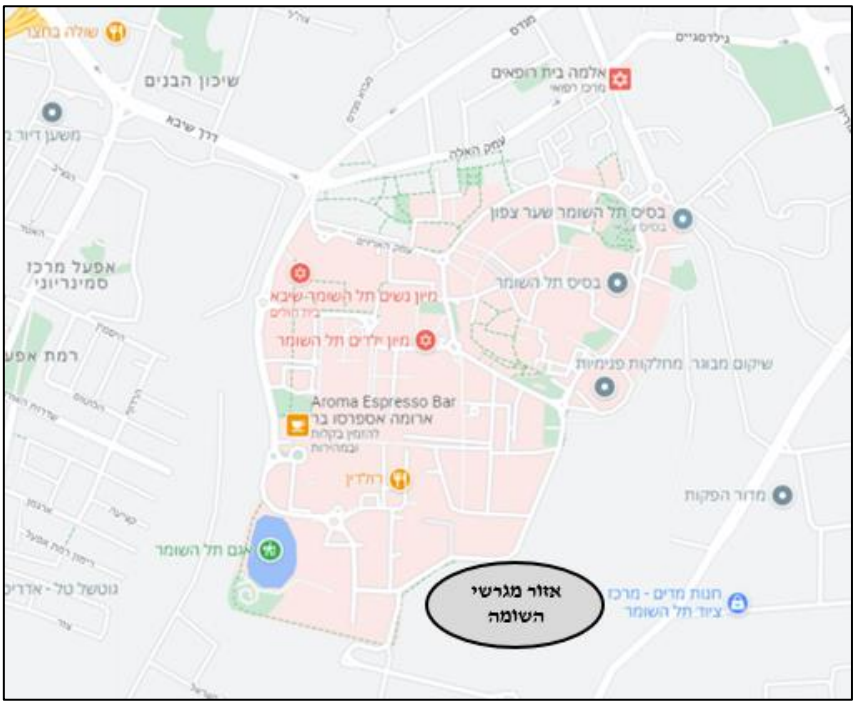
לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, נכון לנובמבר 2022, מתגוררים ברמת גן כ-171 א' תושבים. העיר מדורגת 8 מתוך 10, בדירוג החברתי-כלכלי-אשכול.

<u>סביבת מגרשי הנכס מתוך מערכת GIS של עיריית רמת גן:</u>

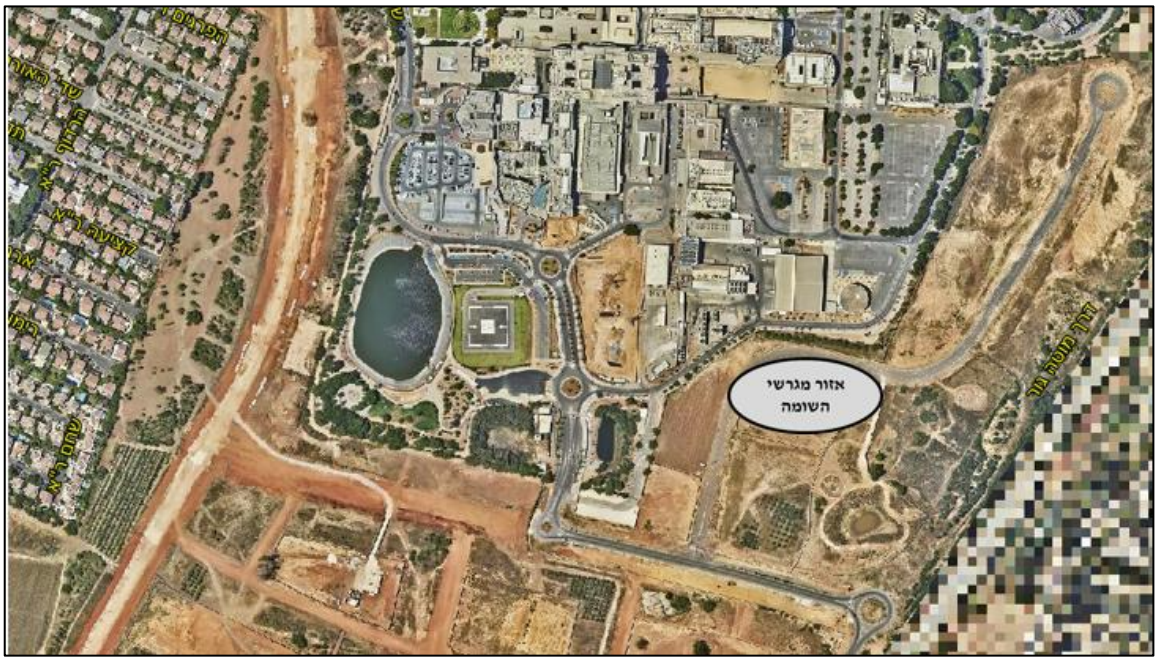


רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX:
e-mail: spenn@netvision.net.il

מפת סביבת המגרשים:



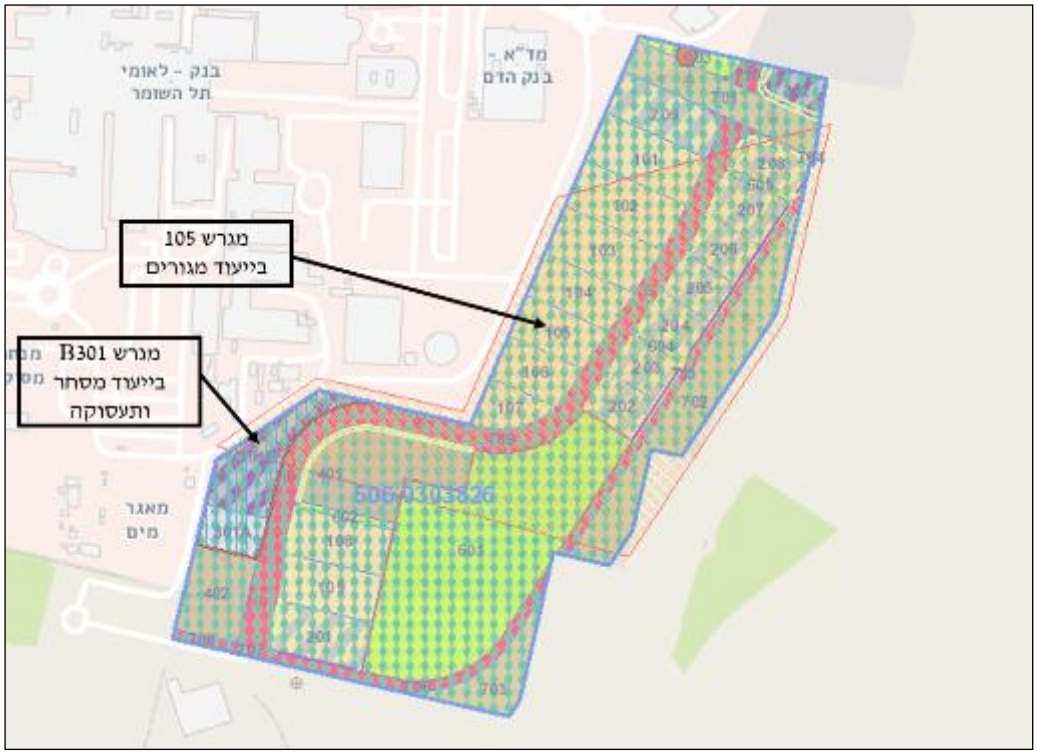
תשריט סביבת החלקה מתוך אתר הפורטל הגאוגרפי של עיריית רמת גן:



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 - מרכז רפואי "שיבא" תל השומר.

מדרום - מגרש A301 בייעוד מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור.

ממזרח - דרך מוצעת ומעברה 401 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ומגרש 108 בייעוד מגורים.

ממערב - מרכז רפואי "שיבא" 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. בחודש נובמבר 2021 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 כמפורט ברישא של הערה זו.

השומה מתייחסת לזכויות הבעלים במגרשים 105 ו-B301 ע"פ טבלאות הקצאה ואיזון והוראות התוכניות המפורטות להלן.

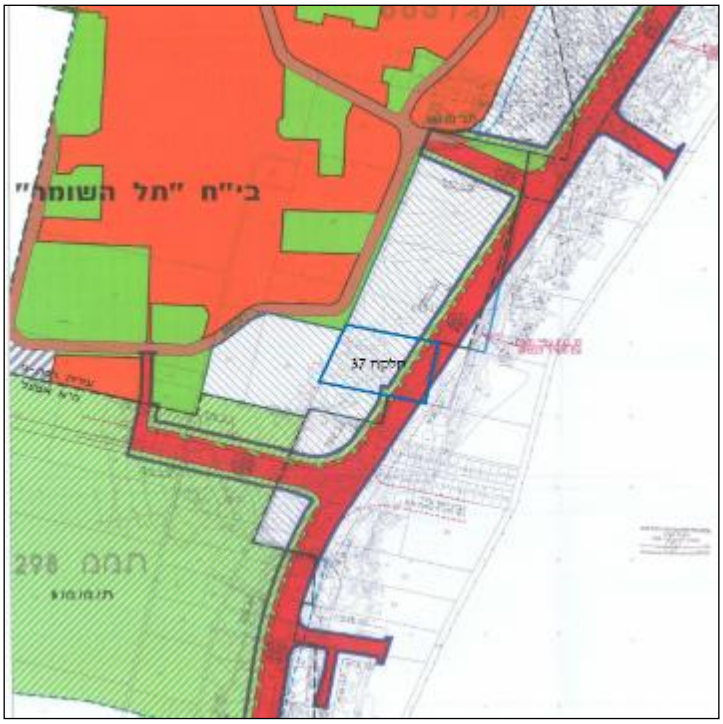
תוכנית מנדטורית R/6

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.

<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.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

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:



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

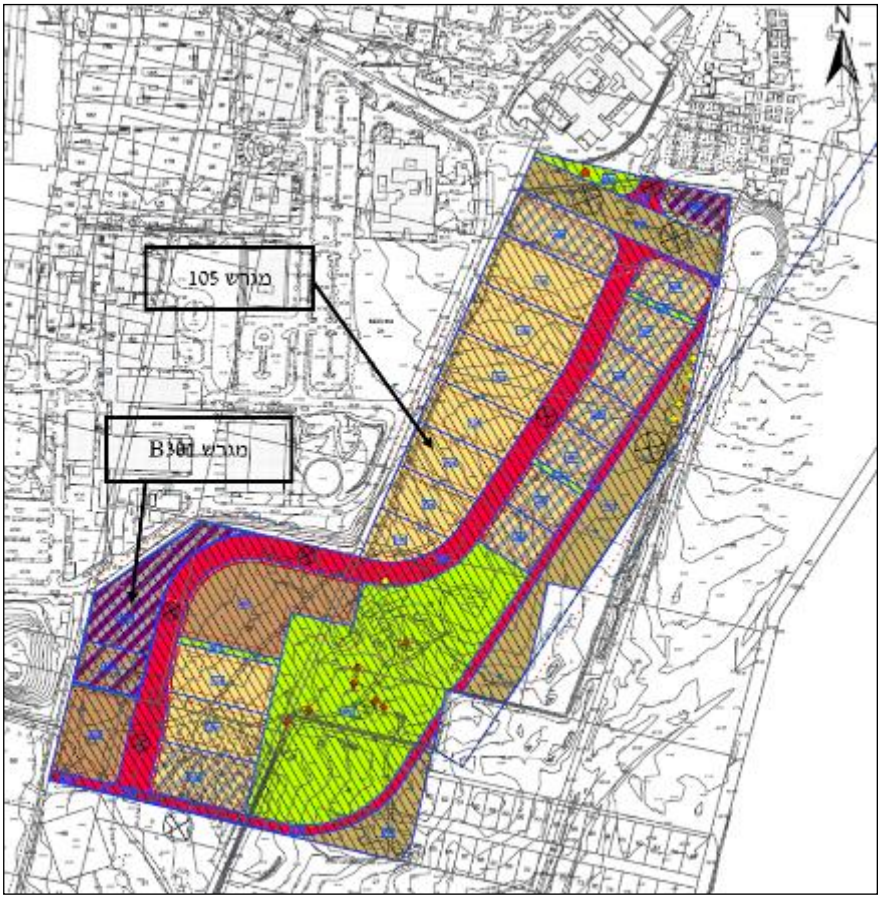
מטרת התוכנית הינה הקמת שכונת מגורים עירונית בהיקף של 1,088 יח"ד המשלת בתוכה שטחי מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, שצ"פ מרכזי ובו אתר טבע עירוני ושטחים פתוחים נוספים.

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.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

הוראות בינוי:

- 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.

מסחר ותעסוקה

שימושים:

(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								מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי
			גודל מגרש בללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה									
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 המצויין הנו הגובה המירבי המותר לבנייה מעל מפלס הבנייה הקובעת, כולל חדרי מעליות, מערות, מתקנים טכניים, תרנים ואנטנות.

(2) יותר ניוד זכויות בנייה רק בין שימושי מסחר ותעסוקה בין המפלסים השונים מעל ומתחת למקרקע באותו תא שטח בתחיקף עד 5%. לא יותר ניוד משטח שירות לשטח עיקרי.

(3) 20% מסך כל יח"ד יהיו קטנות בשטח עיקרי של 63 מ"ר ולאחר תוספת שטחי שרות - סה"כ 75 מ"ר.

(4) מחסנים דירתיים יותרו במרתפים בלבד.

(5) בכידה ותידרוש הקמת המיגון לתחבורה הציבורית בתא שטח 603 ביעוד שצ"פ, תותר בנייה לצורך השירותים הנלווים למיגון שלא תעלה על 10% ברוטו משטח המגרש, כמופיע בטבלה. קווי בניין, גובה המבנה ויחס בין שטח עיקרי לשטח שירות ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.

(6) לא תותר הפרת שטחי מסחר ותעסוקה למגורים

(7) שגירת המרפסת או צירופה לשטח הדירה תחווה סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הגובה הינו אבסולוטי מעל פני הים.

(2) כמופיע 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.

<u>תנאים למתן היתרי אכלוס:</u>

- 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.

<u>טבלת הקצאה ואיזון</u>

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).

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				16.667%	0.687%		1,261.50	16.667%
מ.ו השקעות בע"מ				3.624%	0.149%		274.31	3.624%
נ'-רח השקעות בע"מ	3,037	100.000%	4.124%	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 301B:

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				16.667%	0.150%	1,261.5	1.731%
מ.ו השקעות בע"מ				3.624%	0.033%	274.3	0.376%
נ'-רח השקעות בע"מ	5,298	10.385%	0.903%	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. החלקה כלולה ברשימת אתרים החשודים 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	18341/334406
ני-רח השקעות בע"מ	חלוקה	02/11/2021	46875/668812
הרן גדעון	חלוקה	02/11/2021	46875/668812

משכנתאות –

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.

[2] נסח רישום מס' 290641 מיום 31.10.2022.

<u>הערות אזהרה –</u>

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 הסתיימה בריושם.

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.

(להלן: "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.

ע"פ דיווח מזמין השומה הסכם הקומבינציה בתוקף.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

12.<u>שומות ועסקאות קודמות בנכס</u>

- בשלוש השנים שקדמו למועד הקובע של חוות הדעת לא בוצעו עסקאות מכר בנכס הנדון ע"פ מידע שנמסר לי.
- בחודש נובמבר 2022 בוצעה על ידינו שומת מקרקעין לחלק מהנכס הנדון – חלק ממגרש B301 בייעוד מסחר ותעסוקה. השומה נערכה למועד קובע 7.11.2022, למטרת הערכת שווי זכויות הבעלות בנכס במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון לצורך מתן בטוחה לבנק. השווי שנאמד היה 10 מ' ₪ ללא מע"מ לפני הפחתות בגין היטל השבחה ומס שבח (כ- 6.8 מ' ₪ לאחר ההפחתות).
- בחודש פברואר 2022 בוצעה על ידינו שומת מקרקעין לנכס הנדון. השומה נערכה למועד קובע 31.12.2021, למטרת אומדן שווי שוק לצורך דיווח ע"פ חוק ניירות ערך (שומה ע"פ תקן 17.1). השווי שנאמד לנכס היה 40,497,804 ₪.
- 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 36,470,693 ₪. כמו כן באותה שומה נערך אומדן לשווי הנכס נכון למועד 31.12.2020 לפי 31,602,110 ₪.

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.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

ג. מצב תכנוני – הנכס הנישום מהווה כאמור מגרשים בייעוד מגורים, מגרש מס' 105, ובייעוד מסחר ותעסוקה, מגרש B301. המקרקעין זמינים לבנייה בכפוף לעמידה בכלל התנאים המפורטים בפרק התכנוני ובהוראות התב"ע, 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 04 באוגוסט 2022 לתקופה של המחצית השנייה לשנת 2021, עלו הנתונים הבאים לגבי שיעור התשואה (שיעור היוון[4]):

נכסי משרדים -	6.7%
נכסים מסחריים -	6.7%
נכסי תעשייה ולוגיסטיקה -	6.7%

בנכס נשוא השומה נקבע שיעור היוון של 6.9% המתחשב במיקום הנכס.

[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	תאריך	ישוב	סוג	שנת בנייה	שטח נטו פלדלת (מ"ר)	מספר חדרים	קומה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר עיקרי
7277	18/08/2022	רמת גן	דירה בבית קומות	2015	101	4	21	₪ 3,625,000	₪ 35,891
7278	12/07/2022	רמת גן	דירה בבית קומות	2018	103	4	13	₪ 3,630,000	₪ 35,243
7278	12/06/2022	רמת גן	דירה בבית קומות	2019	108	4	19	₪ 3,750,000	₪ 34,722
7278	31/05/2022	רמת גן	דירה בבית קומות	2016	112	5	2	₪ 3,500,000	₪ 31,250
7278	17/05/2022	רמת גן	דירה בבית קומות	2017	112	4	2	₪ 3,180,000	₪ 28,393
7313	25/04/2022	רמת גן	דירה בבית קומות	2021	122	5	10	₪ 3,885,000	₪ 31,844
7278	07/04/2022	רמת גן	דירה בבית קומות	2018	122	5	4	₪ 4,100,000	₪ 33,607
7277	22/03/2022	רמת גן	דירה בבית קומות	2013	112	4	11	₪ 3,275,000	₪ 29,241
7278	02/03/2022	רמת גן	דירה בבית קומות	2017	104	4	3	₪ 3,270,000	₪ 31,442
7313	08/02/2022	רמת גן	דירה בבית קומות	2021	171	6	12	₪ 5,545,000	₪ 32,427
7277	23/01/2022	רמת גן	דירה בבית קומות	2013	111	4	15	₪ 3,255,000	₪ 29,324
7278	04/01/2022	רמת גן	דירה בבית קומות	2017	103	4	12	₪ 3,215,000	₪ 31,214
ממוצע								**₪ 3,685,833**	**₪ 32,050**

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 32,000 ₪.

חילוץ שווי מ"ר מבונה מגורים:

שווי למ"ר עיקרי בנוי	₪ 32,000
בקיזוז מע"מ - 17%	₪ 27,350
בקיזוז יזמות - 17%	₪ 23,376
עלויות הקמה	₪ 10,000
יתרת קרקע (במעוגל)	₪ 13,400

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 למגורים בנכס הנישום, נכון למועד הקובע, בגבולות של 13,400 ₪.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

מסחר

מחיר מכירה

גוש	חלקה	תאריך	רחוב	מספר	שנת בניה	שטח עיקרי	מחיר מכירה	מחיר למ"ר עיקרי
6158	1229	29/08/2022	שד' ירושלים	45	1950	24	₪ 720,000	₪ 30,000
6128	110	18/05/2022	ארלוזורוב	49	1960	30	₪ 806,088	₪ 26,870
6205	388	11/05/2022	ז'בוטינסקי	103	2021	104	₪ 2,700,000	₪ 25,962
6158	955	20/01/2022	שד ירושלים	53	1960	18	₪ 550,000	₪ 30,556
6128	513	22/11/2021	שפירא	5	1950	64	₪ 2,100,000	₪ 32,813
6204	682	12/09/2021	רשי	27	2019	15	₪ 440,000	₪ 29,333
6204	113	01/07/2021	זבוטינסקי	125	1950	37	₪ 800,000	₪ 21,622
6158	774	31/05/2021	עוזיאל	64	1950	22	₪ 600,000	₪ 27,273
6158	603	03/05/2021	שד ירושלים	42	1970	35	₪ 960,000	₪ 27,429
6128	500	14/03/2021	ארלוזורוב	76	2025	70	₪ 1,965,600	₪ 28,080
6109	327	20/12/2020	זבוטינסקי	33	1990	30	₪ 720,000	₪ 24,000
6127	931	22/06/2020	אורלוזרוב	1	1970	21	₪ 625,001	₪ 29,762
6158	774	08/03/2020	חורגין	40	1950	30	₪ 570,000	₪ 19,000
ממוצע							**₪ 1,042,822**	**₪ 27,131**
מקדם התאמה למיקום וגודל (במעוגל)						**0.9**	**₪ 938,540**	**₪ 24,400**

להלן מחירי ביקוש רלוונטיים לנכסי מסחר ברמת גן:

מועד פרסום	רחוב	שטח עיקרי (מ"ר)	שכירות חודשית	מחיר מבוקש לאחר הפחתה (5%)	מחיר למ"ר
26/12/2022	ז'בוטינסקי	105	₪ 16,000	₪ 15,200	₪ 145
26/12/2022	ארלוזרוב	26	₪ 3,900	₪ 3,705	₪ 143
31/10/2022	זבוטינסקי	30	₪ 5,000	₪ 4,750	₪ 158
31/10/2022	ביאליק	640	₪ 75,000	₪ 71,250	₪ 111
31/10/2022	ברוריה	24	₪ 2,800	₪ 2,660	₪ 111
31/10/2022	ז'בוטינסקי	107	₪ 13,000	₪ 12,350	₪ 115
31/10/2022	שדרות ירושלים	22	₪ 3,800	₪ 3,610	₪ 164
31/10/2022	יוסף ספיר	19	₪ 2,300	₪ 2,185	₪ 115
ממוצע					**₪ 133**
דמ"ש שנתיים למ"ר				**12**	**₪ 1,593**
דמ"ש מהווניים (במעוגל)				**6.9%**	**₪ 23,000**

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 23,500 ₪.

<u>חילוץ שווי מ"ר מבונה מסחר:</u>

שווי למ"ר בנוי	23,500 ₪
בקיזוז יזמות - 17.5%	20,000 ₪
עלויות הקמה	6,500 ₪
יתרת קרקע (במעוגל)	13,500 ₪

<u>הערות בנוגע לתחשיב שווי יתרת קרקע בחילוץ:</u>

- 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 13,500 ₪.

<u>תעסוקה</u>

<u>דוח נת"מ:</u>

בהתאם לדוח נת"מ, הסוקר את שוק המשרדים והתעשייה, נכון לחציון הראשון של שנת 2022, דמי השכירות המקובלים במגדלי משרדים בערים סביב תל אביב הינם כדלקמן:

CLASS A – 74.27 ₪ למ"ר.

CLASS B – 60.48 ₪ למ"ר.

ממוצע שתי הרמות משקף דמי שכירות של כ-67 ₪ למ"ר. בשיעור היוון של 7% מתקבל שווי מ"ר בנוי של כ-11,500 ₪. 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 70 ₪ המשקפים כ-12,000 למ"ר בנוי למשרדים.

<u>חילוץ שווי מ"ר מבונה תעסוקה:</u>

שווי למ"ר בנוי	12,000 ₪
בקיזוז יזמות - 17.5%	10,213 ₪
עלויות הקמה	6,500 ₪
יתרת קרקע (במעוגל)	3,700 ₪

<u>הערות בנוגע לתחשיב שווי יתרת קרקע בחילוץ:</u>

- 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 3,700 ₪.

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-301B (הנכלל בשומה זו).

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

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

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 31.12.2022	**₪ 2,284,317**					

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 31.12.2022	**₪ 11,639,139**					

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 אקו' 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 (במעוגל)
31/10/2022	2,253	₪ 3,700	212	₪ 13,500	₪ 11,195,937	₪ 2,284,317	₪ 8,911,620	0.890	**₪ 7,900,000**

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:

		תחשיב 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
31/12/2022	4,524	₪ 13,400	₪ 60,622,540	₪ 32,000	₪ 144,770,244	43%	₪ 62,251,205	₪ 53,206,158	₪ 56,914,349	₪ 11,639,139	₪ 45,275,210	0.907	**₪ 41,065,950**

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**
31/12/2022	₪ 7,900,000	₪ 41,065,950	**₪ 48,965,950**

19. ניתוח רגישות

מועד קובע 31.12.2022:

שינוי בשווי מ"ר מבונה

שינוי בשווי למ"ר בנוי	85%	90%	95%	100%	105%	110%	115%
115%	₪ 52,585,416	₪ 52,585,416	₪ 52,585,416	₪ 52,585,416	₪ 52,585,416	₪ 52,585,416	₪ 52,585,416
110%	₪ 51,378,928	₪ 51,378,928	₪ 51,378,928	₪ 51,378,928	₪ 51,378,928	₪ 51,378,928	₪ 51,378,928
105%	₪ 50,172,439	₪ 50,172,439	₪ 50,172,439	₪ 50,172,439	₪ 50,172,439	₪ 50,172,439	₪ 50,172,439
100%	₪ 48,965,950	₪ 48,965,950	₪ 48,965,950	**₪ 48,965,950**	₪ 48,965,950	₪ 48,965,950	₪ 48,965,950
95%	₪ 47,759,461	₪ 47,759,461	₪ 47,759,461	₪ 47,759,461	₪ 47,759,461	₪ 47,759,461	₪ 47,759,461
90%	₪ 46,552,972	₪ 46,552,972	₪ 46,552,972	₪ 46,552,972	₪ 46,552,972	₪ 46,552,972	₪ 46,552,972
85%	₪ 45,346,483	₪ 45,346,483	₪ 45,346,483	₪ 45,346,483	₪ 45,346,483	₪ 45,346,483	₪ 45,346,483

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 31.12.2022, בגבולות של:

48,965,950 ₪ ללא מע"מ (ארבעים ושמונה מיליון תשע מאות שישים וחמישה אלף תשע מאות וחמישים ₪).

הערות ודגשים לשומה:

- השווי המוערך אינו כולל רכיבי מיסוי, ככל שיחולו על הנכס. ראה תחשיב היטל השבחה מצורף.
- המועד הקובע לשומה הינו 31.12.2022.

<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

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 80090 חלקה 4

דצמבר 2022

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

31 דצמבר 2022
מספרנו: 100161

לכבוד
מ.ו. השקעות בע״מ

א.ג.נ.

שומת מקרקעין מקיפה – בניין מגורים ברחוב מזא״ה 71 תל אביב-יפו
גוש 80090 חלקה 4

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. הכול 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 31/12/2022. 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 31.12.2022. 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>

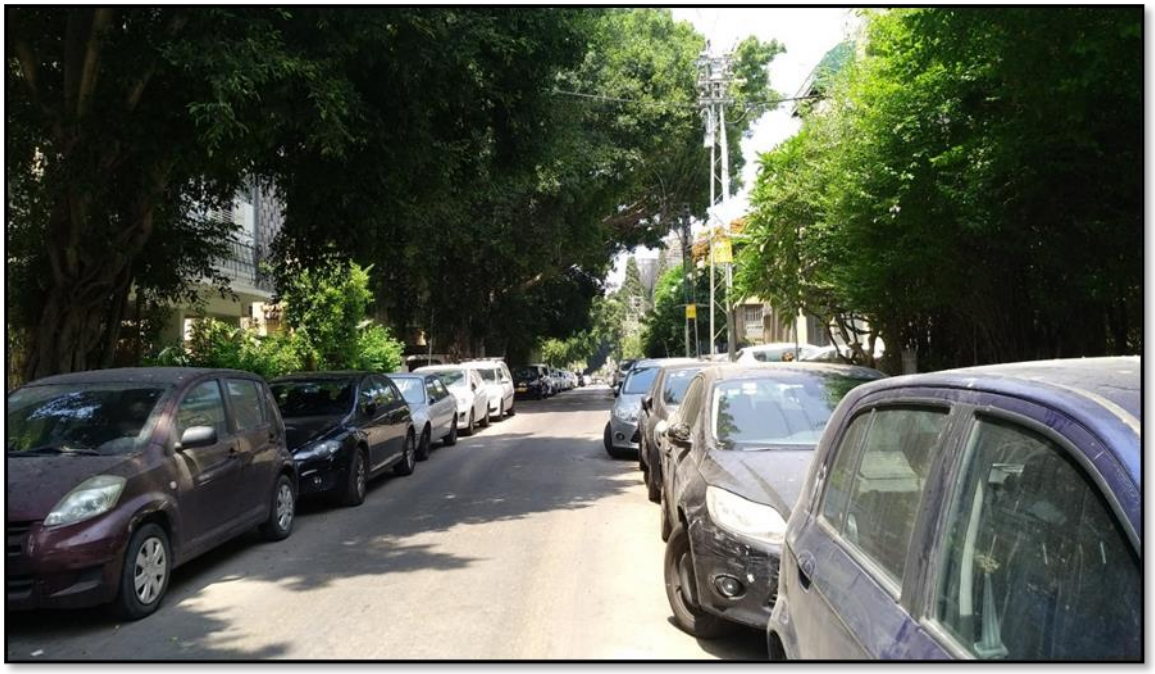
ביקור חיצוני בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 29.12.2022.

5. <u>פרטי זיהוי הנכס</u>

גוש שומה:	80090
חלקה:	4
שטח חלקה רשום:	800 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.

6. <u>תמונות סביבת הנכס</u>

מבט מערבי לרחוב מזא"ה.



מבט מזרחי לרחוב מזא"ה.



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 שכונת מגורים במרכז העיר ת"א, הידועה כשכונת לב תל אביב. השכונה הגובלת לנכס מצפון היא שכונת הצפון הישן החלק הדרומי, מדרום נאווה שאנן ופלורנטין, ממזרח גני שרונה ומונטפיורי וממערב כרם התימנים ונווה צדק. הנכס נמצא בסמוך לאזור המסחר והמגורים 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.

בסמיכות אל הנכס צפוי לעבור קו הרכבת הקלה (הקו הירוק והאדום) וכן תחנת הרכבת הקלה בדרך מנחם בגין.

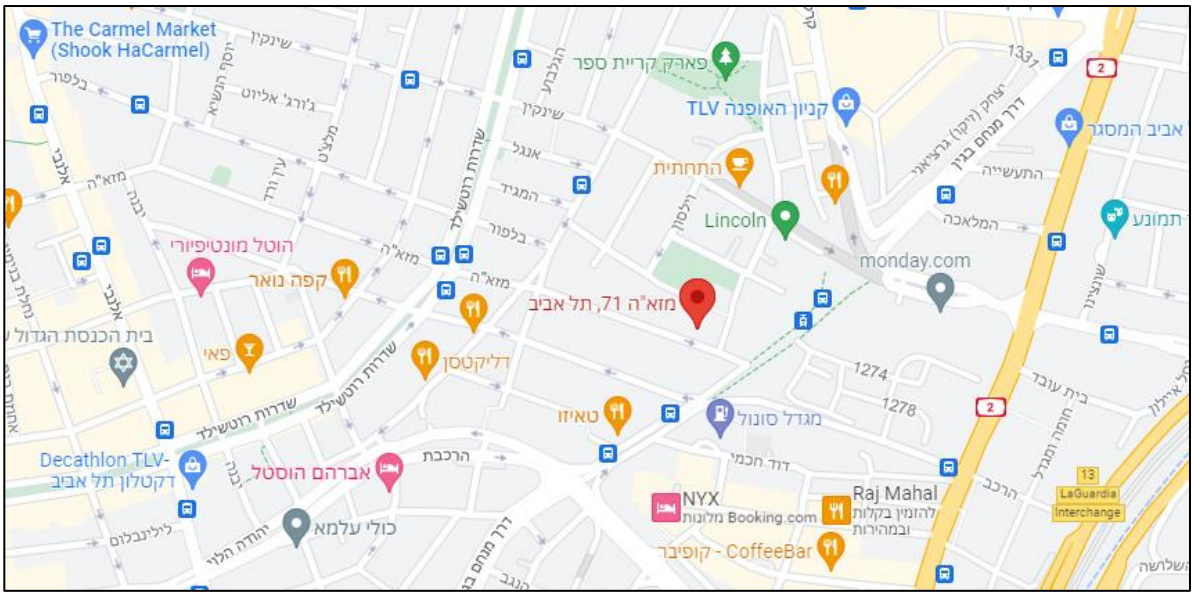
האוכלוסייה בסביבה מאופיינת במעמד גבוה לצד שוכרים בגילאים שונים ודיירים מוגנים.

במקום קיימת מצוקת חנייה. החנייה ברחוב משני צידי הכביש בסימון כחול-לבן, מוגבלת בשעות וללא תשלום לבעלי תו אזורי.

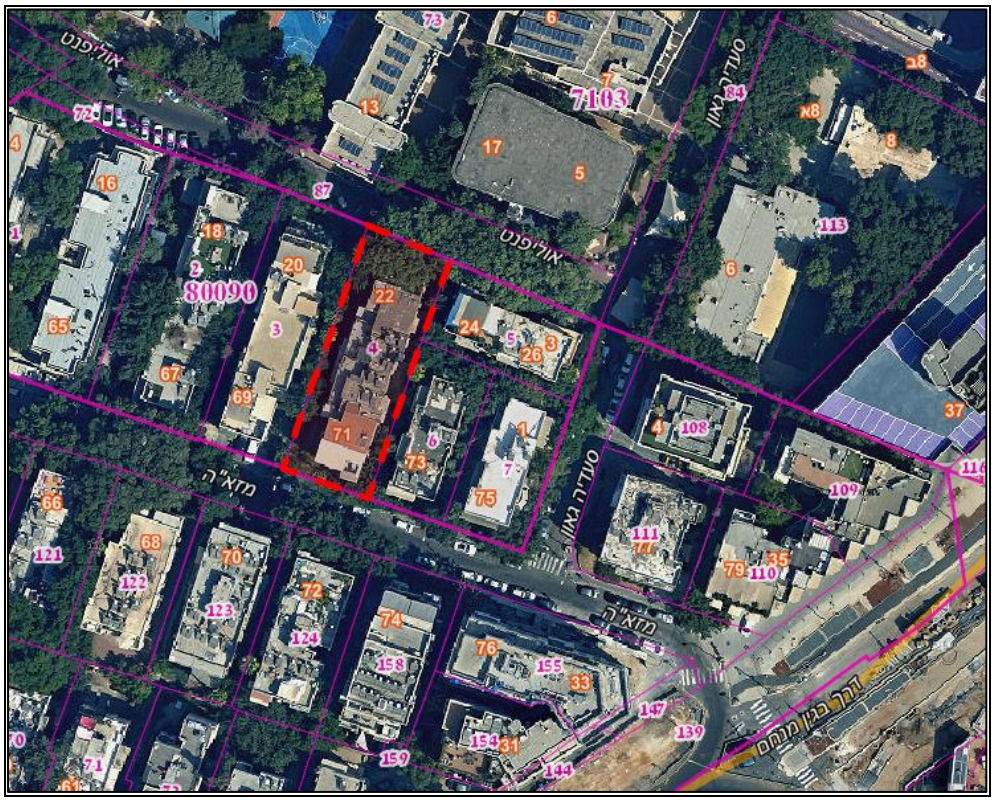
בסביבה פיתוח עירוני ותשתיות מלאים.

<u>מפת סביבת הנכס:</u>

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il



תצ"א סביבת החלקה מתוך אתר הפורטל הגאוגרפי של עיריית ת"א-יפו:



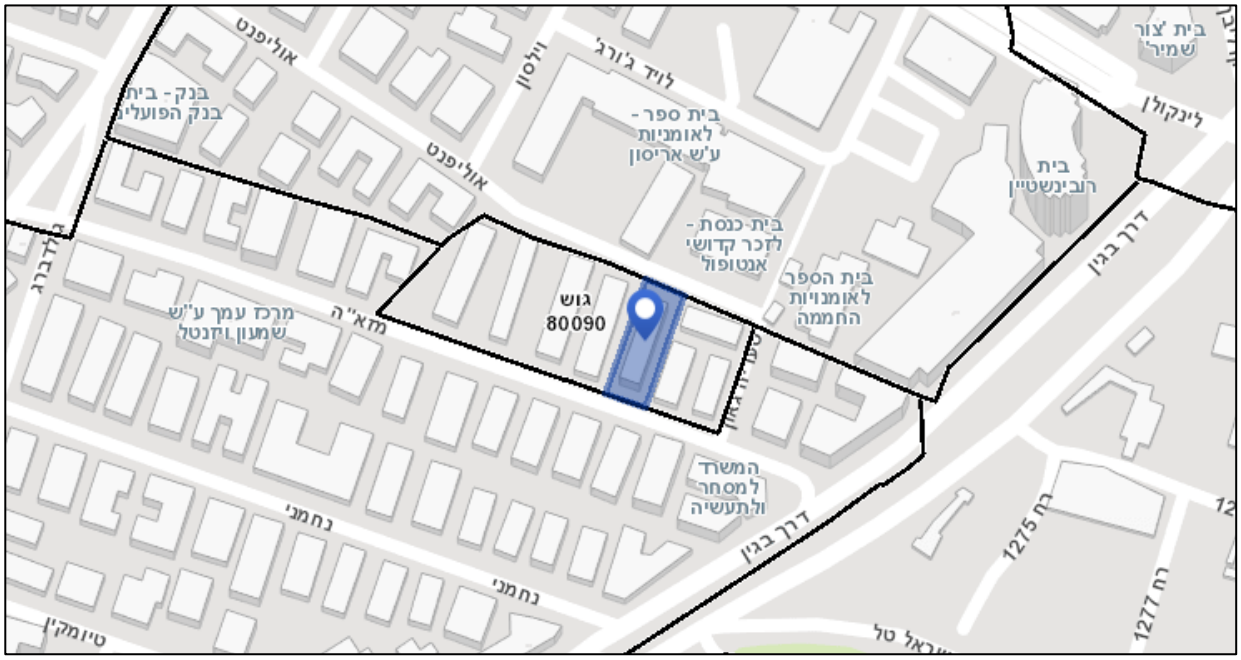
8. תיאור הנכס

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX:
e-mail: spenn@netvision.net.il

הנכס הנדון ניצב בחלקה 4 שבגוש 80090 ששטחה הרשום 800 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 הלאומי:</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:

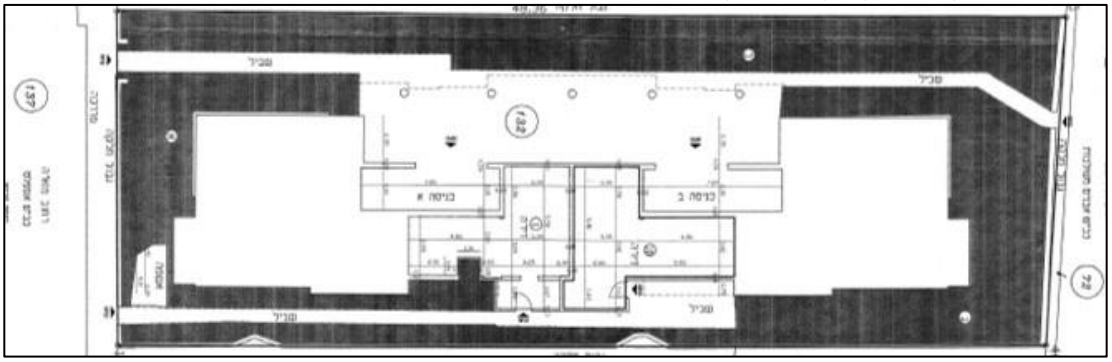
- 2 יח"ד בקומת הקרקע[1].
- כניסה א' (דרומית) – 2 יח"ד בקומה[2] X 3 קומות + 2 יח"ד בקומת גג.
- כניסה ב' (צפונית) – 2 יח"ד בקומה[3] X 3 קומות + 2 יח"ד בקומת גג.

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> -**

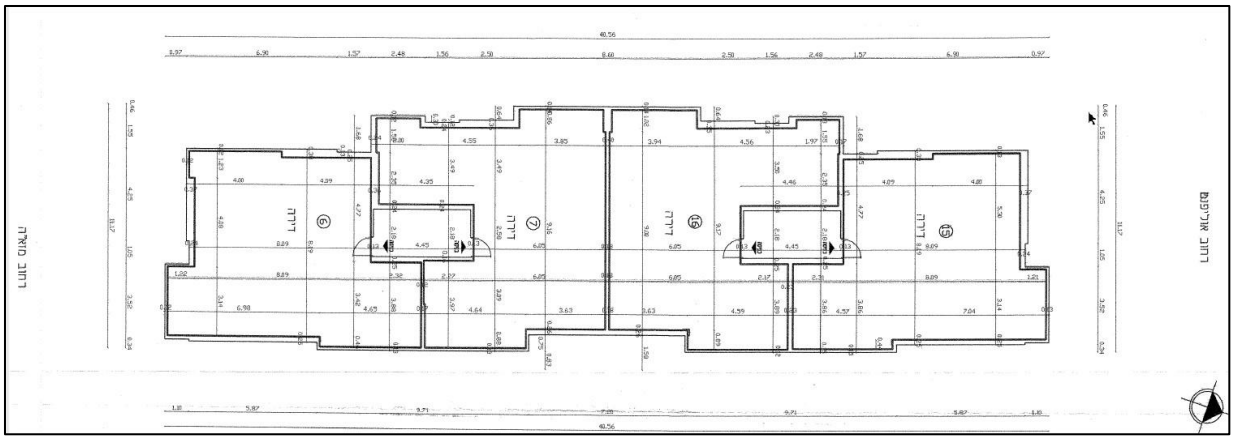
3 דירות דרומיות.
3 דירות הפונות לכ"א מערב ומזרח.
2 דירות גג.

- **<u>כניסה ב'</u> -**

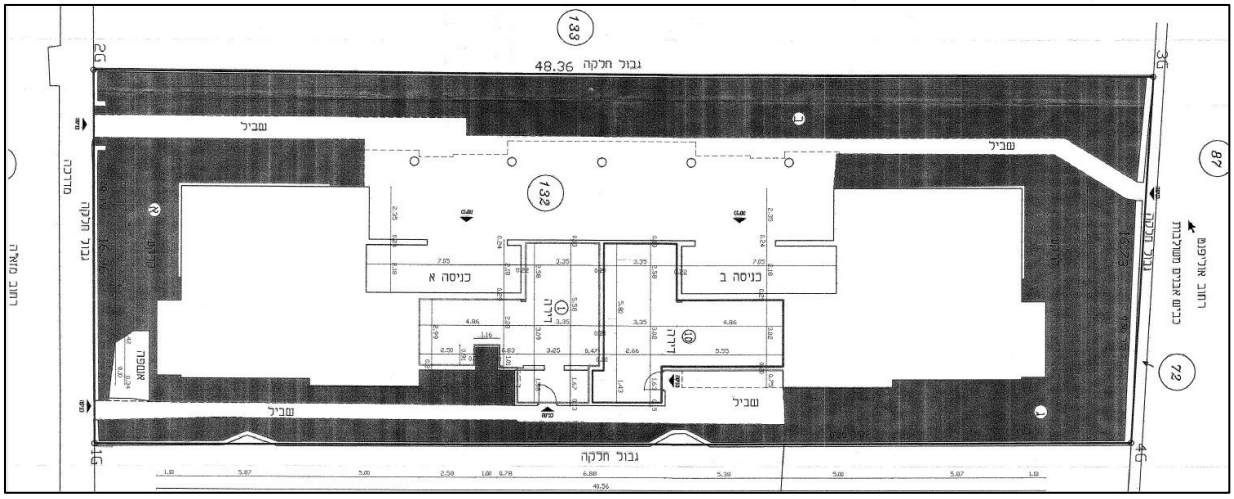
3 דירות הפונות לכ"א מערב ומזרח.
3 דירות צפוניות.
2 דירות גג.

תשריט קומה טיפוסית (א'-ג') מתוך תוכנית מדידה אשר הוצגה בפנינו:

[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 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, 15 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
א' - דרום	1	קרקע	מזרח	2	37.7		דוד שביט ואיילה דרורי	מוגנת
ב' - צפון	10	קרקע	מזרח	2	38.5		ציפי וירובניק	מוגנת
א' - דרום	2	א'	דרום	3	81.5		דומיניק אנה ברנס	מוגנת
א' - דרום	3	א'	מזרח-מערב	3	85.9		שהינו אורי ואסתר	מוגנת
א' - דרום	4	ב'	דרום	3	81.5		עקיבא פומרנץ	מוגנת
א' - דרום	5	ב'	מזרח-מערב	3	85.9		אהובה גרומר	מוגנת
א' - דרום	6	ג'	דרום	3	81.5		מיכל דינר	מוגנת
א' - דרום	7	ג'	מזרח-מערב	3	85.9		יובל מור	חופשית
א' - דרום	8	גג	דרום	2	30.1	42.7	יוסף סופר	מוגנת
א' - דרום	9	גג	צפון	2	46.7	1.7	ניתאי גלידאי	חופשית
ב' - צפון	11	א'	צפון	3	81		חזנוביץ יצחק ורות	מוגנת
ב' - צפון	12	א'	מזרח-מערב	3	85.9		בן עזרא איזק ואסתר בתיה	מוגנת
ב' - צפון	13	ב'	צפון	3	81		ירון ורמה בורשטיין	מוגנת
ב' - צפון	14	ב'	מזרח-מערב	3	85.9		יוסף וסולי פיצחזדה	מוגנת
ב' - צפון	15	ג'	צפון	3	81		אלי ושולמית אלפינר	מוגנת
ב' - צפון	16	ג'	מזרח-מערב	3	85.9		ענבל ולהב זוהר	מוגנת
ב' - צפון	17	גג	צפון	2	34.6	38.3	אורון ישי	מוגנת
ב' - צפון	18	גג	דרום	2	30.1	1.0	ניר קיסרי	חופשית

[4] הועברה לעיוני טבלה מרכזת להסכמי השכירות וכן הסכם פינוי ל- 2 הדירות אשר בגג המבנה + דירה נוספת במבנה מיום 14.3.2022.

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'	11/06/1964	1097	תוכנית ג'
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

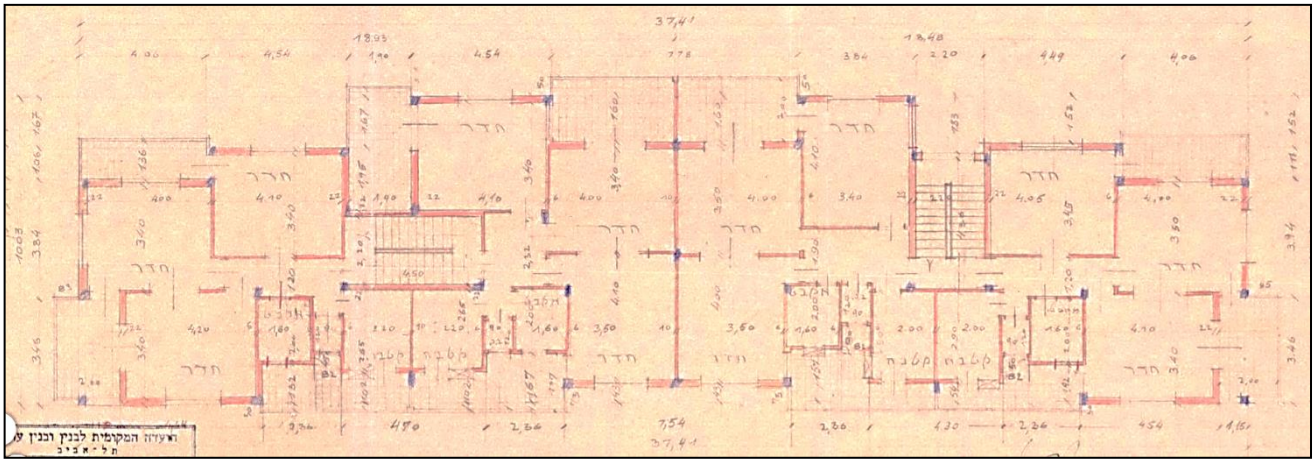
<u>רישוי</u>

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>

בהתאם להעתק רישום אינטרנטי מפנקס הזכויות, נסח מס' 497001 מיום 21.12.2022, רשומות הזכויות בחלקה 4 גוש 80090 בבעלויות שונות.

זיהויים נוספים – גוש שומה 6941 חלקה 132, ספר תל אביב (דף/ספר) 70 דף 165.

<u>בעלויות –</u>

תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
18/10/2022	רישום בעלות לאחר הסדר	הרן יצחק אלכסנדר יאלי	1/2
		וינברג משה	1/4
		ריינר תמר	1/4

משכנתאות –

	מהות הפעולה	שם הבעלים	דרגה	בעלי המשכנתה	שם הלווה	סכום
18/10/2022	משכנתה	הרן יצחק אלכסנדר יאלי	ראשונה	מניף- שרותים פיננסים בע"מ	מ.ו. השקעות בע"מ	ללא הגבלת סכום
			שניה	מניף- שרותים פיננסים בע"מ	מ.ו. השקעות בע"מ	ללא הגבלת סכום
		וינברג משה	ראשונה	מניף- שרותים פיננסים בע"מ	מ.ו. השקעות בע"מ	ללא הגבלת סכום
			שניה	מניף- שרותים פיננסים בע"מ	מ.ו. השקעות בע"מ	ללא הגבלת סכום
		ריינר תמר	ראשונה	מניף- שרותים פיננסים בע"מ	מ.ו. השקעות בע"מ	ללא הגבלת סכום
			שניה	מניף- שרותים פיננסים בע"מ	מ.ו. השקעות בע"מ	ללא הגבלת סכום

הערות –

תאריך	שם הבעלים	מהות הפעולה	שם המוטב	הערות
18/10/2022	ריינר תמר	הערת אזהרה סעיף 126	וינברג משה	
	הרן יצחק אלכסנדר יאלי	הערת אזהרה סעיף 126	מ.ו השקעות בע"מ	
	/	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב	מבנה לשימור עפ"י תוכנית מתאר תא/2650ב

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	₪ 324
ב' - צפון	10	קרקע	מזרח	2	38.5		ציפי וירובניק	מוגנת	13/11/2002	₪ 341
א' - דרום	2	א'	דרום	3	81.5		דומיניק אנה ברנס	מוגנת	13/06/1995	₪ 443
א' - דרום	3	א'	מזרח-מערב	3	85.9		שהינו אורי ואסתר	מוגנת	01/03/1983	₪ 186
א' - דרום	4	ב'	דרום	3	81.5		עקיבא פומרנץ	מוגנת	09/03/1997	₪ 416
א' - דרום	5	ב'	מזרח-מערב	3	85.9		אהובה גרומר	מוגנת	01/04/1981	₪ 141
א' - דרום	6	ג'	דרום	3	81.5		מיכל דינר	מוגנת	04/10/1988	₪ 489
א' - דרום	7	ג'	מזרח-מערב	3	85.9		יובל מור	חופשית	21/09/2022	₪ 7,500
א' - דרום	8	גג	דרום	2	30.1	42.7	יוסף סופר	מוגנת	22/03/2011	₪ 376
א' - דרום	9	גג	צפון	2	46.7	1.7	ניתאי גלידאי	חופשית	01/01/2023	₪ 6,100
ב' - צפון	11	א'	צפון	3	81		חזנוביץ יצחק ורות	מוגנת	01/08/1982	₪ 244
ב' - צפון	12	א'	מזרח-מערב	3	85.9		בן עזרא איזק ואסתר בתיה	מוגנת	01/10/1975	₪ 339
ב' - צפון	13	ב'	צפון	3	81		ירון ורמה בורשטיין	מוגנת	19/09/2006	₪ 428
ב' - צפון	14	ב'	מזרח-מערב	3	85.9		יוסף וסולי פיצחזדה	מוגנת	14/05/1992	₪ 372
ב' - צפון	15	ג'	צפון	3	81		אלי ושולמית אלפינר	מוגנת	01/03/1977	₪ 394
ב' - צפון	16	ג'	מזרח-מערב	3	85.9		ענבל ולהב זוהר	מוגנת	28/12/2000	₪ 402
ב' - צפון	17	גג	צפון	2	34.6	38.3	אורון ישי	מוגנת	01/07/1985	₪ 334
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.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

11.<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 מיום 14.3.2022.
- בחודש פברואר 2022 בוצעה על ידינו שומת מקרקעין לנכס הנדון. השומה נערכה למועד קובע 31.12.2021, למטרת אומדן שווי שוק לצורך דיווח ע"פ חוק ניירות ערך (שומה ע"פ תקן 17.1). השווי שנאמד לנכס היה 56.52 מ' ₪. כמו כן הוערך על ידי שווי הנכס נכון למועד 31.12.2020 לפי 52 מ' ₪ ונכון למועד 31.12.2019 לפי 48.7 מ' ₪.

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.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

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.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

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 31.12.2022:

גוש	חלקה	תאריך	רחוב	סוג	שנת בנייה	שטח עיקרי	מספר חדרים	קומה	מספר קומות	דירות בבנין	מחיר מכירה	מחיר למ"ר עיקרי
6941	77	29/11/2022	נחמני	דירה בבית קומות	1930	80	4	3	4	12	₪ 4,600,000	₪ 57,500
7439	5	05/09/2022	אחד העם	דירה בבית קומות	1960	57	2	1	5	11	₪ 3,400,000	₪ 59,649
7431	30	28/08/2022	מלצט	דירה בבית קומות	1960	60	2	1	4	16	₪ 4,000,000	₪ 66,667
6941	131	15/08/2022	טיומקין	דירה בבית קומות	1950	52	2	0	4	11	₪ 3,120,000	₪ 60,000
7431	11	06/03/2022	מלצט	דירה בבית קומות	1960	78	3	2	3	15	₪ 4,500,000	₪ 57,692
6941	111	28/02/2022	מזא"ה	דירה בבית קומות	1950	63	2	2	3	11	₪ 3,300,000	₪ 52,381
7455	21	23/01/2022	נחמני	דירה בבית קומות	1930	82	3	1	2	7	₪ 4,600,000	₪ 56,098
7431	32	05/12/2021	מזא"ה	דירה בבית קומות	1930	101	3	2	5	14	₪ 5,650,000	₪ 55,941
ממוצע											**₪ 4,146,250**	**₪ 58,241**

בהתאם לעסקאות המפורטות לעיל ובהתאמה לנכס הנדון ולמועד הקובע, נקבע שווי מ"ר אקו' ממוצע בהתאמה למבנה ולמיקום הנכס הנדון בסך של 58,000 ₪.

15.התחשיב

בהתאם לכלל המפורט לעיל נערך תחשיב לשווי הנכס כדלהלן:

שווי הבנוי

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		₪ 2,186,600	95%	60%	₪ 1,246,362
ב' - צפון	10	קרקע	2	38.5		מוגנת		₪ 2,233,000	95%	60%	₪ 1,272,810
א' - דרום	2	א'	3	81.5		מוגנת		₪ 4,727,000	100%	60%	₪ 2,836,200
א' - דרום	3	א'	3	85.9		מוגנת		₪ 4,982,200	100%	60%	₪ 2,989,320
א' - דרום	4	ב'	3	81.5		מוגנת		₪ 4,727,000	100%	60%	₪ 2,836,200
א' - דרום	5	ב'	3	85.9		מוגנת		₪ 4,982,200	100%	60%	₪ 2,989,320
א' - דרום	6	ג'	3	81.5		מוגנת		₪ 4,727,000	100%	60%	₪ 2,836,200
א' - דרום	7	ג'	3	85.9		חופשית		₪ 4,982,200	100%	100%	₪ 4,982,200
א' - דרום	8	גג	2	30.1	42.7	מוגנת		₪ 2,984,100	70%	60%	₪ 1,253,322
א' - דרום	9	גג	2	46.7	1.7	חופשית		₪ 2,757,900	70%	100%	₪ 1,930,530
ב' - צפון	11	א'	3	81		מוגנת		₪ 4,698,000	100%	60%	₪ 2,818,800
ב' - צפון	12	א'	3	85.9		מוגנת		₪ 4,982,200	100%	60%	₪ 2,989,320
ב' - צפון	13	ב'	3	81		מוגנת		₪ 4,698,000	100%	60%	₪ 2,818,800
ב' - צפון	14	ב'	3	85.9		מוגנת		₪ 4,982,200	100%	60%	₪ 2,989,320
ב' - צפון	15	ג'	3	81		מוגנת		₪ 4,698,000	100%	60%	₪ 2,818,800
ב' - צפון	16	ג'	3	85.9		מוגנת		₪ 4,982,200	100%	60%	₪ 2,989,320
ב' - צפון	17	גג	2	34.6	38.3	מוגנת		₪ 3,117,500	70%	60%	₪ 1,309,350
ב' - צפון	18	גג	2	30.1	1	חופשית		₪ 1,774,800	70%	100%	₪ 1,242,360
								סה"כ שווי כולל מע"מ			**₪ 45,148,534**
								במעוגל כולל מע"מ			**₪ 45,100,000**

₪ 58,000

שטחי מרפסות לפי מקדם 50%.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

זכויות נוספות[5]

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	₪ 58,000
בקיזוז יזמות 17%	₪ 49,573
עלויות הקמה משוערות כולל מע"מ	₪ 14,000
יתרת שווי למר"מ (במעוגל)	₪ 35,500

סה"כ זכויות נוספות	534
שווי מר"מ	₪ 35,500
סה"כ	₪ **18,952,172**

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.

[5] ראה סעיף ז' לפרק גורמים ושיקולים.

סיכום שווי הנכס למועד הקובע:

סה"כ שווי שטחים בנויים		**45,148,534** ₪
סה"כ שווי זכויות נוספות		**18,952,172** ₪
סה"כ שווי כולל זכויות נוספות	**כולל מע"מ במעוגל**	**64,100,000** ₪

16. ניתוח רגישות

שינוי בשווי מ"ר מבונה (זכויות נוספות)

שינוי בשווי למ"ר בנוי	85%	90%	95%	100%	105%	110%	115%
115%	68,030,000 ₪	68,980,000 ₪	69,930,000 ₪	70,870,000 ₪	71,820,000 ₪	72,770,000 ₪	73,720,000 ₪
110%	65,770,000 ₪	66,720,000 ₪	67,670,000 ₪	68,620,000 ₪	69,560,000 ₪	70,510,000 ₪	71,460,000 ₪
105%	63,520,000 ₪	64,460,000 ₪	65,410,000 ₪	66,360,000 ₪	67,310,000 ₪	68,250,000 ₪	69,200,000 ₪
100%	61,260,000 ₪	62,210,000 ₪	63,150,000 ₪	**64,100,000** ₪	65,050,000 ₪	66,000,000 ₪	66,940,000 ₪
95%	59,000,000 ₪	59,950,000 ₪	60,900,000 ₪	61,840,000 ₪	62,790,000 ₪	63,740,000 ₪	64,690,000 ₪
90%	56,740,000 ₪	57,690,000 ₪	58,640,000 ₪	59,590,000 ₪	60,530,000 ₪	61,480,000 ₪	62,430,000 ₪
85%	54,490,000 ₪	55,430,000 ₪	56,380,000 ₪	57,330,000 ₪	58,280,000 ₪	59,220,000 ₪	60,170,000 ₪

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 4 בגוש 80090, כריק, פנוי וחופשי מכל חוב שעבוד או מחזיק, למעט זכויות דיירים מוגנים, נכון למועד קובע 31.12.2022, בגבולות של:

64,100,000 ₪ כולל מע"מ (שישים וארבעה מיליון ומאה אלף ₪).

הערות ודגשים לשומה:

- השווי המוערך אינו כולל רכיבי מיסוי, ככל שיחולו על הנכס.
- המועד הקובע לשומה הינו 31.12.2022.

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
בניין מגורים ומסחר
רחוב נחמני 64 פינת דרך בגין 27 תל אביב - יפו
גוש שומה 6941 חלקה 118

דצמבר 2022

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

31 דצמבר 2022
מספרנו: 100162

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 31.12.2022. 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 31.12.2022.

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 29.12.2022 ע"י איל רהב, שמאי מקרקעין.

הנכס הוצג ע"י שוכרים שונים.

5. <u>פרטי זיהוי הנכס</u>

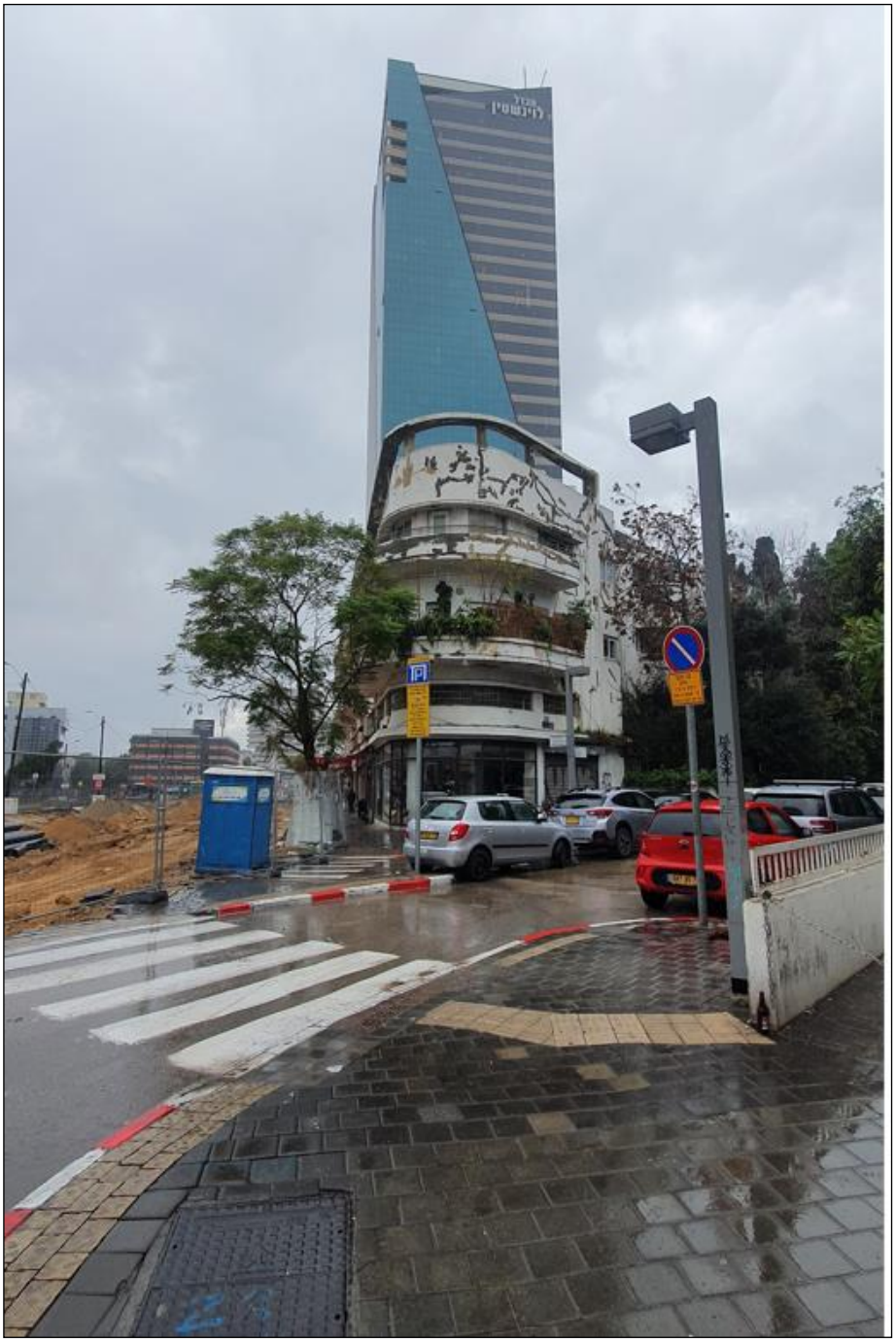
הנכס מהווה חלק מבניין לשימור הבנוי על חלקה 118 בגוש שומה 6941 רחוב נחמני 64 פינת דרך בגין 27, תל אביב.

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 בשכונת לב תל אביב. השכונה הגובלת לנכס מצפון היא שכונת הצפון הישן - החלק הדרומי, מדרום נאווה שאנן ופלורנטין, ממזרח גני שרונה ומונטפיורי וממערב כרם התימנים ונווה צדק.

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.

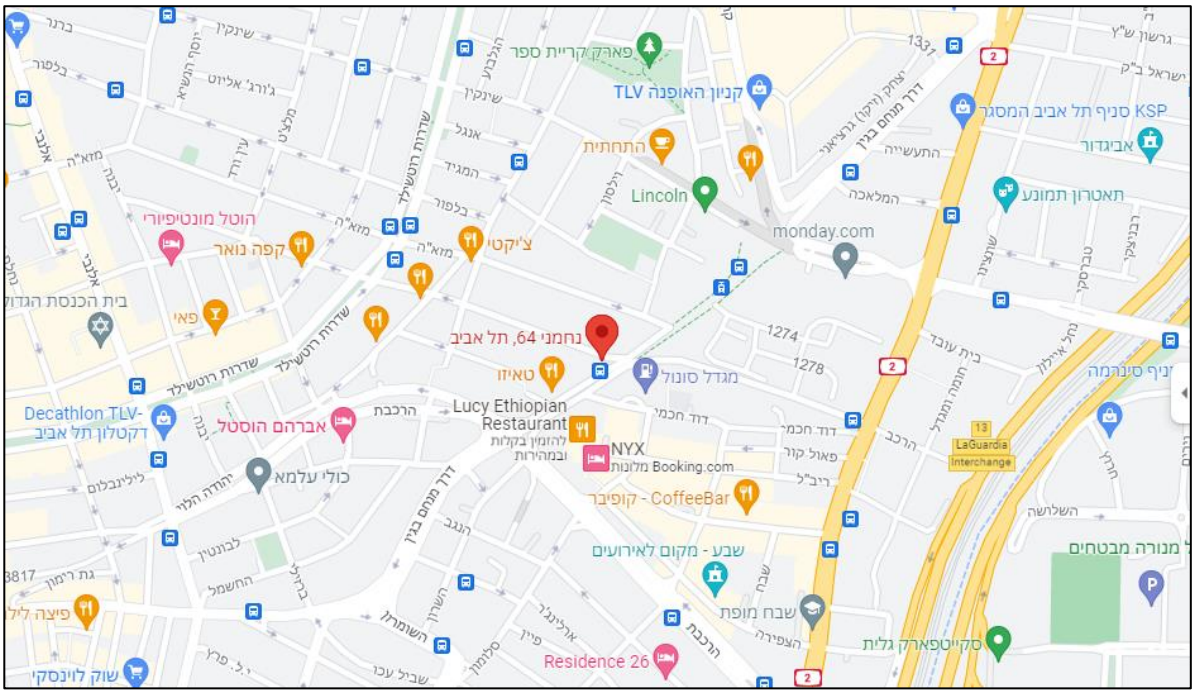
דרך מנחם בגין מהווה ציר תנועה ראשי הכולל בעיקר מבני מסחר ומשרדים.
הנכס כאמור גובל בדרך בגין ורחוב נחמני. הנכס ניצב על חלקה 6941/118, ששטחה הרשום[2] הינו 979 מ"ר.

לחלקה צורה א-רגולארית, חזיתה הדרום-מזרחית פונה לדרך בגין וחזיתה הצפון-מזרחית פונה לרחוב נחמני.

בסביבה פיתוח עירוני ותשתיות מלאים. בסמיכות אל הנכס צפוי לעבור קו הרכבת הקלה (הקו הירוק והאדום) וכן תחנת הרכבת הקלה בדרך מנחם בגין.

[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.

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 לרביב ויונאי.

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	שכירות חופשית/מוגנת	שטח עיקרי במ"ר	שטח גלריה (מסחר) / מרפסת (דירות) במ"ר
1		מרתף	אחסנה	מ.ע.ג.ן	חופשית	30	
2	1	קרקע	מוסך אופנועים	נחום שמואל	מוגנת	38	7
3	2		חנות אופנועים		מוגנת - ללא תקרה	26	
4	3		חנות לממכר חומרי בניין	אחים קוואז	מוגנת	27	22
5	4		חנות לממכר חומרי בניין +מחסן	ש.קוואז	חופשית	25	16
6	6					31	15
7	5		חנות לממכר כלי עבודה	ג.קוואז	מוגנת	30	29
8	7		חנות נוחות (קיוסק)	מזרחי	חופשית	75	60
9	8						
10	9		מסעדה	דייויס מסעדות ומזנונים בע"מ	חופשית	70	66
	10						
1	1	קרקע	דירת מגורים - אגף צפוני מזרחי נחמני 64	זילברמן	מוגנת	50	7
2	2	א'		תמר-שחר	חופשית	73	7
3	5	ביניים		דור ועודד	חופשית	81	9
4	4	ביניים		כרכום	חופשית	89	31
5	3	ב'		שינהרץ	חופשית	73	7
6	9	ביניים		תורג'מן	חופשית	89	31
7	10	ביניים		דהן	מוגנת	81	9
8	8	ג'		פירני	מוגנת	73	7
9	6	א'	דירת מגורים - אגף דרומי מערבי בגין 27	עופרי בן צבי ועופרי מגן	חופשית	74	10
10	7	א'		רביב ויונאי	חופשית	76	9
11	11	ב'		טופר ואברהמי	חופשית	74	10
12	12	ב'		א.כהן	מוגנת	76	9
13	13	גג		אסף רז	חופשית	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
4715 (507-0584706)	23/08/2020	10263	בתי באר
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.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

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".

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

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

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

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,

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

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.

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.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

להלן פירוט חלק מההנחיות וההמלצות לשיקום ולשימור המבנה מתוך תיק תיעוד מיוני 2011 שנעשה ע"י האדריכלית גליה דעדוש-פלר מטעם הבעלים:

- 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.

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 + קומת גג בנסיגה, ברחוב נחמני - 2 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג בנסיגה.
(4) ע"פ קונטור המבנה הקיים המיועד לשימור.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 פקס: 03-6097222 TEL FAX:
e-mail: spenn@netvision.net.il

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**

רישוי

מעיון בתיק הבניין הסרוק באתר הועדה המקומית של עיריית תל אביב – יפו אותרו, בין היתר, מסמכי הרישוי הבאים:

א. היתרי בנייה

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.

רישיון בנייה 09-0170 מיום 29.1.2008 להתקנת מערכת סינון על גג הבניין והתקנת ארובה בקיר בחיצוני הצדדי – צפוני.

ב. מסמכים נוספים מתיק הבניין

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.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX:
e-mail: spenn@netvision.net.il

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. <u>ניוד זכויות</u>

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.

<u>סך כל הזכויות להעברה במ"ר:</u>

סעיף	מ"ר
יתרת שטחים:	555.66
<u>תמריץ עלויות שיפוץ:</u>	
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

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

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. בהתאם למהות חוות הדעת לא הובא בחשבון הפרויקט המתוכנן. 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' 16-0001 מיום 16.2.16. ככל שתאושר התוכנית, צפוי להיות מקוזז השטח המותר לניוד בהתאם.

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 25.12.2022 שטחה של חלקה 118 גוש שומה 6941 הינו 979 מ"ר.

<u>בעלויות-</u>

תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
03/04/2006	צוואה	הרן יאלי	1/3
31/07/2013	מכר	מ.ע.ג.ן. - יעוץ וניהול נכסים בע"מ	1/6
11/09/2019	מכר	וינברג נילי	1/6
15/03/2020	מכר	מ.ו. השקעות בע"מ	1/12
31/03/2020	מכר	מ.ו. השקעות בע"מ	1/12
31/03/2020	עודף	וינברג משה	1/12
01/04/2020	עודף	וינברג משה	1/12

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

משכנתאות –

תאריך	מהות הפעולה	שם הבעלים	דרגה	בעלי המשכנתה	שם הלווה	סכום
07/04/2022	תיקון משכנתה	הרן יאלי	שניה	מניף- שרותים פיננסים בע"מ	מ.ע.ג.ן. - יעוץ וניהול נכסים בע"מ ומ.ו. השקעות בע"מ	ללא הגבלת סכום
07/04/2022	תיקון משכנתה	מ.ע.ג.ן. - יעוץ וניהול נכסים בע"מ ומ.ו. השקעות בע"מ	שניה	מניף- שרותים פיננסים בע"מ	מ.ע.ג.ן. - יעוץ וניהול נכסים בע"מ ומ.ו. השקעות בע"מ	ללא הגבלת סכום
07/04/2022	תיקון משכנתה	וינברג נילי ווינברג משה	שניה	מניף - שרותים פיננסיים בע"מ	מ.ו. השקעות בע"מ ומ.ע.ג.ן. - יעוץ וניהול נכסים בע"מ	ללא הגבלת סכום
06/03/2022	משכנתה בדרגה שווה	מ.ע.ג.ן. - יעוץ וניהול נכסים בע"מ, וינברג נילי, מ.ו. השקעות בע"מ ווינברג משה	ראשונה	שקד השקעות (ג'י.פי) שותפות מוגבלת	מ.ע.ג.ן. - יעוץ וניהול נכסים בע"מ	ללא הגבלת סכום
06/03/2022	משכנתה בדרגה שווה	מ.ע.ג.ן. - יעוץ וניהול נכסים בע"מ, וינברג נילי, מ.ו. השקעות בע"מ ווינברג משה	ראשונה	שקד השקעות (ג'י.פי) שותפות מוגבלת	מ.ע.ג.ן. - יעוץ וניהול נכסים בע"מ	₪ 51,500,000

הערות –

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.

הסכמי רכישה אשר טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין

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.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

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	-	491 ₪
3	2		חנות אופנועים		מוגנת	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	10,950 ₪
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	6,239 ₪
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 ועודד	חופשית	81	9	15/06/2020	30/06/2024	6,400 ₪
4	4	ביניים		כרכום	חופשית	89	31	15/06/2020	30/06/2024	6,925 ₪
5	3	ב'		שינהרץ	חופשית	73	7	01/09/2020	31/08/2023	6,700 ₪
6	9	ביניים		תורג'מן	חופשית	89	31	01/01/2021	31/12/2022	7,150 ₪
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'		רביב ויונאי	חופשית	76	9	01/10/2020	30/09/2024	7,000 ₪
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 ר.ז	חופשית	30		01/02/2021	31/01/2025	4,300 ₪
				סה"כ						**87,639** ₪

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 2022 בוצעה על ידינו שומת מקרקעין לנכס הנדון. השומה נערכה למועד קובע 31.12.2021, למטרת אומדן שווי שוק לצורך דיווח ע"פ חוק ניירות ערך (שומה ע"פ תקן 17.1). השווי שנאמד לנכס היה 83 מ' ₪ כולל מע"מ ו-81.1 מ' ₪ ללא מע"מ. כמו כן באותה השומה נערך אומדן לשווי הנכס נכון למועד 31.12.2020 לפי 76.9 מ' ₪ כולל מע"מ ו-75.1 מ' ₪ ללא מע"מ ונכון למועד 31.12.2019 לפי 72.9 מ' ₪ כולל מע"מ ו-71.2 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 הנמצאים בדיירות מוגנת הובא בחשבון שיעור של 40% הפחתה משווי הבעלות כחופשית בדירות המגורים ושיעור הפחתה של 55% משווי הבעלות ביחידות

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

המסחריות. שיעור זה משקף את חלקם של הדיירים המוגנים ביחידות אותן הם מחזיקים.

ג. 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.

ד. 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.

ה. 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.

ו. לאור ההסברים שקיבלתי מהבעלים עולה שהבעלות בנכס מלאה ואין בה מרכיב מושע.

ז. השומה מבוססת על המידע המשפטי שהובא בפניי כפי שמפורט בשומה.

ח. הובא בחשבון מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה שעל גבי החלקה.

ט. הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין דומים בסביבה ונתוני שכירות של יחידות מסחריות.

י. 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 המשוקלל הרלוונטי בנכס הינו 4.39%. בהתאם לזאת בוצעה הפחתה בשיעור מע"מ של 4.39% בלבד משווי דירות המגורים בקיזוז המע"מ.

יא. 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.

יב. ההערכה היא למועד כתיבתה.

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 04 באוגוסט 2022 לתקופה של המחצית השנייה לשנת 2021, עלו הנתונים הבאים לגבי שיעור התשואה (שיעור היוון[4]):

נכסים מסחריים - 6.7%

בנכס נשוא השומה נקבע שיעור היוון זהה של 6.7%.

16.<u>סקר מחירים</u>

<u>מגורים</u>

[4] שיעור תשואה פוטנציאלי או שיעור היוון כולל אשר נקרא בקיצור שיעור ההיוון.

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
6941	77	29/11/2022	נחמני	62	80	1930	4	3	4	12	₪ 4,600,000	₪ 57,500
7439	5	05/09/2022	אחד העם	120	57	1960	2	1	5	11	₪ 3,400,000	₪ 59,649
6941	12	06/05/2022	נחמני	48	81	1930	3	1	4	17	₪ 4,000,000	₪ 49,383
7451	23	13/04/2022	נחמני	5	86	1970	4	1	5	21	₪ 4,275,000	₪ 49,709
6941	77	08/03/2022	נחמני	62	140	1950	6	3	4	11	₪ 8,250,000	₪ 58,929
6941	111	28/02/2022	מזא"ה	77	63	1950	2	2	3	11	₪ 3,300,000	₪ 52,381
7455	21	23/01/2022	נחמני	37	82	1930	3	1	2	7	₪ 4,600,000	₪ 56,098
ממוצע											₪ 4,632,143	₪ 54,807

בהתאם לעסקאות המפורטות לעיל ובהתאמה לנכס הנדון ולמועד הקובע, נקבע שווי מ"ר אקו' לדירה בנכס הנישום בגבולות של 55,000 ₪.

מסחר

עסקאות מדווחות באתר מס שבח:

גוש	חלקה	תאריך	רחוב	מספר	שטח עיקרי	שטח ארנונה	שטח רשום	שנת בנייה	מחיר מכירה	מגלם מחיר למ"ר עיקרי
7085	133	10/01/2022	יהודה הלוי	139	35	30	35	1940	₪ 875,000	₪ 25,000
6937	14	25/07/2022	אלנבי	85	22	22	18	1940	₪ 710,000	₪ 32,273
6918	28	16/03/2022	רמב"ם	1	19	19	19	1920	₪ 500,000	₪ 26,316
7084	251	10/02/2022	הקישון	56	9	8	9	1940	₪ 292,500	₪ 32,500
ממוצע									₪ 594,375	₪ 29,022

מחירי ביקוש

א. לוח יד 2 – ברחוב המלאכה 7 הוצעה להשכרה בחודש ינואר 2022 חנות בשטח של 140 מ"ר בתמורה לשכירות חודשית של 17,000 ₪ המגלם כ-121 ₪ למ"ר. הנכס נשוא השומה במיקום עדיף.

ב. לוח יד 2 – ברחוב הרצל 33 הוצעה להשכרה בחודש מאי 2022 חנות בשטח של 75 מ"ר בקומת הקרקע + גלריה בשטח של כ-50 מ"ר, בתמורה לשכירות חודשית של 15,500 ₪ המגלם כ-155 ₪ למ"ר.

ג. לוח יד 2 – ברחוב קרל נטר 9 הוצעה להשכרה בחודש אוגוסט 2022 חנות בשטח של 90 מ"ר, בתמורה לשכירות חודשית של 14,500 ₪ המגלם כ-161 ₪ למ"ר.

ד. לוח יד 2 – ברחוב הרצל 90 הוצעה להשכרה בחודש יולי 2022 חנות בשטח של 35 מ"ר בקומת הקרקע + גלריה בשטח של כ-15 מ"ר, בתמורה לשכירות חודשית של 5,500 ₪ המגלם כ-129 ₪ למ"ר.

ממוצע דמי השכירות המבוקשים לעיל מבטאים כ-142 ₪ למ"ר המגלמים כ-25.5 א' ₪ למ"ר.

- 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 27,500 ₪.

יחידות אחסנה:

ה. לוח יד 2 – בדרך מנחם בגין 158 מוצעים להשכרה מחסנים בשטחים שנעים בין 8 ל-17 בתמורה לשכירות חודשית ממוצעת של 90 ₪ למ"ר.

ו. לוח יד 2 – דרך מנחם בגין 144 מוצע להשכרה מחסן בשטח של 6 מ"ר בתמורה לשכירות חודשית של 500 ₪ המגלם 83 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 החי"מ, התאמה למיקום הנכס וסביבה מסחרית נקבע שווי מחסן בנכס בסך של 12.5 א' ₪ למ"ר.

17. התחשיב

בהתאם לכלל המפורט לעיל נערך תחשיב לשווי הנכס כדלהלן:

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

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%	27,500	1,141,250 ₪	45%	513,563 ₪
3	2		חנות אופנועים	מוגנת	26		50%	100%		715,000 ₪	45%	321,750 ₪
4	3		חנות לממכר חומרי בניין	מוגנת	27	22	50%	100%		1,045,000 ₪	45%	470,250 ₪
5	4		חנות לממכר חומרי בניין +מחסן	חופשית	25	16	50%	100%		907,500 ₪	100%	907,500 ₪
6	6				31	15	50%	100%		1,058,750 ₪	100%	1,058,750 ₪
7	5		חנות לממכר כלי עבודה	מוגנת	30	29	50%	100%		1,223,750 ₪	45%	550,688 ₪
8	7		חנות נוחות (קיוסק)	חופשית	75	60	50%	110%		3,176,250 ₪	100%	3,176,250 ₪
9	8											
10	9		מסעדה	חופשית	70	66	50%	110%		3,115,750 ₪	100%	3,115,750 ₪
										סה"כ שווי מסחר		**10,489,500** ₪
1	1	קרקע	דירת מגורים - אגף צפוני מזרחי נחמני 64	מוגנת	50	7	50%	100%	55,000	2,942,500 ₪	60%	1,765,500 ₪
2	2	א'		חופשית	73	7	50%	100%		4,207,500 ₪	100%	4,207,500 ₪
3	5	ביניים		חופשית	81	9	50%	100%		4,702,500 ₪	100%	4,702,500 ₪
4	4	ביניים		חופשית	89	31	50%	100%		5,747,500 ₪	100%	5,747,500 ₪
5	3	ב'		חופשית	73	7	50%	100%		4,207,500 ₪	100%	4,207,500 ₪
6	9	ביניים		חופשית	89	31	50%	100%		5,747,500 ₪	100%	5,747,500 ₪
7	10	ביניים		מוגנת	81	9	50%	100%		4,702,500 ₪	60%	2,821,500 ₪
8	8	ג'		מוגנת	73	7	50%	100%		4,207,500 ₪	60%	2,524,500 ₪
9	6	א'	דירת מגורים - אגף דרומי מערבי בגין 27	חופשית	74	10	50%	90%		3,910,500 ₪	100%	3,910,500 ₪
10	7	א'		חופשית	76	9	50%	90%		3,984,750 ₪	100%	3,984,750 ₪
11	11	ב'		חופשית	74	10	50%	90%		3,910,500 ₪	100%	3,910,500 ₪
12	12	ב'		מוגנת	76	9	50%	90%		3,984,750 ₪	60%	2,390,850 ₪
13	13	גג		חופשית	30			115%		1,897,500 ₪	100%	1,897,500 ₪
										סה"כ שווי מגורים כולל מע"מ		**47,818,100** ₪
										סה"כ שווי מגורים ללא מע"מ (4.39%)		**45,807,165** ₪
										סה"כ שווי מסחר ומגורים כולל מע"מ		**58,307,600** ₪
										סה"כ שווי מסחר ומגורים לא כולל מע"מ		**56,296,665** ₪

אומדן שווי זכויות בנייה נוספות

אומדן שווי זכויות לניוד:

שווי מ"ר בנוי ממוצע בנכס	₪ 55,000
בקיזוז מע"מ 4.39%	₪ 52,687
בקיזוז יזמות 17.5%	₪ 44,840
עלויות הקמה משוערות	₪ 15,500
יתרת שווי למר"מ	₪ 29,300

סה"כ זכויות בנייה לניוד	1098.68
שווי מר"מ	₪ 29,300
סה"כ	₪ 32,191,324
דחייה עד מימוש זכויות	3
שיעור היוון	5.0%
סה"כ שווי לאחר הנ"ל (במעוגל)	**₪ 27,800,000**

<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>**:

סה"כ תוספת מ"ר אקו'	236
שווי מר"מ	₪ 29,300
סה"כ שווי זכויות בנייה נוספות	₪ 6,914,800
אומדן משוער בהיטל השבחה - 50%	₪ 3,457,400
יתרת שווי לאחר קיזוז היטל השבחה	₪ 3,457,400
דחייה עד מימוש זכויות	2.5
שיעור היוון	5.0%
סה"כ שווי לאחר הנ"ל (במעוגל)	**₪ 3,100,000**

<u>סיכום שווי הנכס למועד הקובע:</u>

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

סה"כ שווי יחידות המסחר	10,489,500 ₪
סה"כ שווי יחידות המגורים כולל מע"מ	47,818,100 ₪
סה"כ שווי יחידות המגורים ללא מע"מ	45,807,165 ₪
סה"כ שווי זכויות לניוד	27,800,000 ₪
סה"כ שווי זכויות בנייה נוספות ע"פ תב"ע בתכנון	3,100,000 ₪
סה"כ שווי הנכס במעוגל כולל מע"מ	**89,200,000** ₪
סה"כ שווי הנכס במעוגל ללא מע"מ	**87,200,000** ₪

ריכוז אומדן שווי הנכס למועד הקובע:

מועד קובע	סה"כ שווי הנכס במעוגל כולל מע"מ	סה"כ שווי הנכס במעוגל ללא מע"מ
31/12/2022	89,200,000 ₪	87,200,000 ₪

18. ניתוח רגישות:

מועד קובע 31/12/2022:

שינוי בשווי מ"ר מבונה (זכויות נוספות)

שינוי בשווי למ"ר בנוי	85%	90%	95%	100%	105%	110%	115%
115%	96,900,000 ₪	98,900,000 ₪	100,800,000 ₪	102,700,000 ₪	104,500,000 ₪	106,400,000 ₪	108,300,000 ₪
110%	92,200,000 ₪	94,000,000 ₪	95,800,000 ₪	97,500,000 ₪	99,300,000 ₪	101,100,000 ₪	102,900,000 ₪
105%	87,300,000 ₪	89,000,000 ₪	90,600,000 ₪	92,300,000 ₪	94,000,000 ₪	95,600,000 ₪	97,300,000 ₪
100%	82,500,000 ₪	84,100,000 ₪	85,600,000 ₪	**87,200,000** ₪	88,700,000 ₪	90,300,000 ₪	91,800,000 ₪
95%	77,700,000 ₪	79,100,000 ₪	80,500,000 ₪	81,900,000 ₪	83,400,000 ₪	84,800,000 ₪	86,200,000 ₪
90%	72,900,000 ₪	74,200,000 ₪	75,600,000 ₪	76,800,000 ₪	78,100,000 ₪	79,400,000 ₪	80,800,000 ₪
85%	68,100,000 ₪	69,300,000 ₪	70,500,000 ₪	71,700,000 ₪	72,900,000 ₪	74,100,000 ₪	75,300,000 ₪

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 31.12.2022, בגבולות של:

כולל מע"מ – 89,200,000 ₪ (שמונים ותשעה מיליון ומאתיים אלף ₪).

ללא מע"מ – 87,200,000 ₪ (שמונים ושבעה מיליון ומאתיים 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 31/12/2022.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX:
e-mail: spenn@netvision.net.il

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.

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

הערכת שווי זכות בעלות במקרקעין

רח' הושע 21-23, בני-ברק

חלקות 406,407 גוש 6192

ינואר 2023

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

03 ינואר 2023
מספרנו: 100159

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.

<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.

<u>הסכמות והצהרות</u>

- הנני נותן בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תיכלל במסגרת הדוחות הכספיים של החברה, לכשתתאגד, לתקופה שמסתיימת ביום 31/12/2020. 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

1. <u>המועד הקובע</u>

המועד הקובע לשומה – 31.12.2022.

2. <u>מועד ביקור בנכס</u>

ביקור בנכס נערך ביום 18/12/2022 ע"י החתום מטה.

3. <u>פרטי הנכס</u>

סוג הנכס	:	קרקע ביעוד למגורים.
גוש	:	6192
חלקות	:	406 | 407
שטח חלקות רשום[1]	:	508 מ"ר | 508 מ"ר - סה"כ 1,016 מ"ר
שטח לחישוב זכויות בניה	:	974 מ"ר נטו עפ"י תכנית 501-0508945, כמפורט בפרק התכנוני שלהלן.
כתובת	:	רח' הושע 23-21, בני ברק.
הזכויות במקרקעין	:	זכות בעלות, כמפורט בפרק המשפטי שלהלן.

[1] ע"פ פלט פנקס הבתים המשותפים מיום 10/02/2021.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

4. <u>תיאור הסביבה</u>

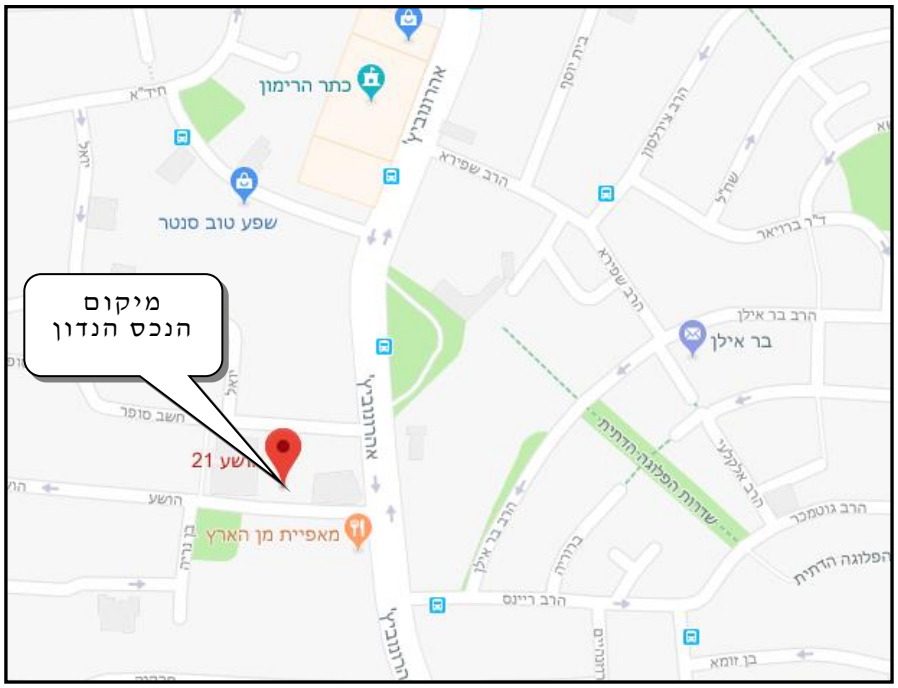
הנכס הנדון ממוקם בשכונת אהרונוביץ'- סוקולוב המצויה באזור הצפון-מזרחי של העיר בני ברק.
השכונה תחומה ברחובות ז'בוטינסקי מצפון, רבי עקיבא מדרום, סוקולוב ממערב ואהרונוביץ' ממזרח. רחובות אלו מהווים צירי תנועה ומסחר מרכזיים בעיר.

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



5.תיאור החלקות והמבנה

תיאור חלקות

הנכס הנישום מהווה, כאמור, את חלקות 406 ו- 407 בגוש 6192.

חיבור חלקות אלו יוצרות 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'

להלן תצלום אוויר[2] של החלקות והסביבה הקרובה:



[2] מתוך אתר המפות הממשלתי https://www.govmap.gov.il/

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX:
e-mail: spenn@netvision.net.il

<u>תיאור הנכס</u>

נכון ליום ביקורנו בנכס, החלו בעבודות בניה לבניית בניין מגורים, המבנים נהרסו והאזור מגודר באיסכורית. שלב הבניה – יציקת תקרת מרתף.

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>תכניות בניין עיר</u>

א. תכניות מקומית בתוקף:

מס' תכנית	מהות	פרסום תוקף ברשומות	ילקוט פרסומים
501-0508945	שינוי מתעשיה למגורים הושע 21,23	11/11/20	9207
501-0308296	תכנית מתאר כוללנית	03/07/18	7684
מק/105/מ/2	קווי בניין והוראות בינוי למרתפי חנייה	31/05/05	5402
105/ב	תכנית מתאר ב"ב- שינוי ל105/א	07/08/80	2649
105/א	תכנית מתאר ב"ב	11/03/71	1707
63/א	מצ' ז'בוטינסקי, דר' רבי עקיבא, מז' אהרונוביץ , מע' הרצל	22/01/70	1595

הזכויות ושטחי הבניה נגזרים מתכנית 501-0508945 המהווה תכנית נקודתית לנכס הנישום.

ב. תכנית מפורטת מס' 501-0508945
אושרה למתן תוקף בי.פ. 9207 מיום 11/11/2020

איחוד 2 מגרשים ושינוי יעודם מתעשייה למגורים הכולל 3 גני ילדים

התכנית 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.
תכסית המרתף – 85%.

תכסית: 58%

שטחי בניה: שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה למגורים - 3,385 מ"ר,

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX:
e-mail: spenn@netvision.net.il

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 לתכנית המתאר בב/2035.
גובה בנין: 28.6 מ'.
מס קומות: מעל הכניסה הקובעת - 6.
מתחת לכניסה הקובעת - 1.

להלן תשריט התכנית:



טבלת איחוד וחלוקה

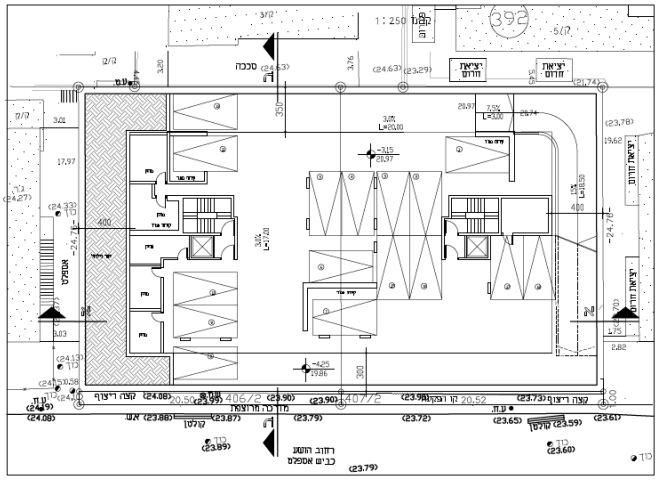
טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

לתכנית מס' 501-0508945

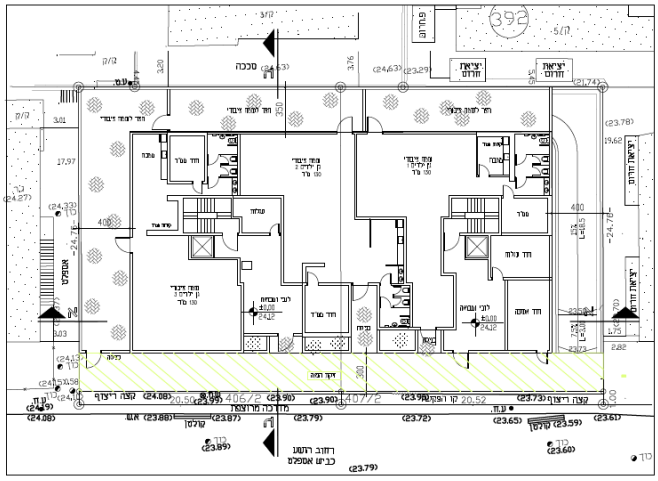
מס"ד	נתוני המקרקעין: מס' גוש	חלקה[1]	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	שטח החלוקה בחלוקה החדשה הכולל (במ"ר)	תת חלקה	מצב נכנס: שם הבעלים הרשום[2]	שם החוכר הרשום[2]	מס' זהות או מס' תאגיד[3]	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה[4]	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים)	"יעוד החלקה המגרש	מס' מגרש התמורה	מצב יוצא: מס' המגרש המוקצה אזור/ סופי[5]	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	חלקים במגרש (באחוזים)	"יעוד המגרש המוקצה[2]	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 5		
2					2	מ.ו. השקעות בע"מ		510920879	משכנתא טריא פי2פי בע"מ.	19.3%	תעשייה				19.3%	מגורים 5		
3					3	מ.ו. השקעות בע"מ		510920879	משכנתא טריא פי2פי בע"מ.	7%	תעשייה				7%	מגורים 5		
4					4	מ.ו. השקעות בע"מ		510920879	משכנתא טריא פי2פי בע"מ.	7%	תעשייה				7%	מגורים 5		
5					5	מ.ו. השקעות בע"מ		510920879	משכנתא טריא פי2פי בע"מ.	59.7%	תעשייה				59.7%	מגורים 5		
סה"כ			1016	974						100%				974	100%			

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 פקס: TEL 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

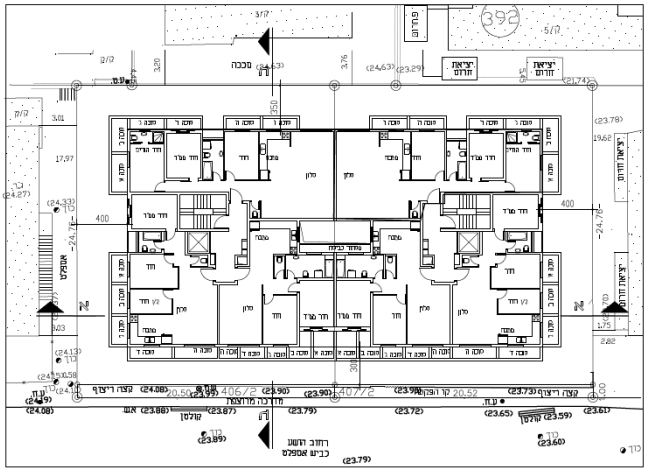
נספח בינוי:



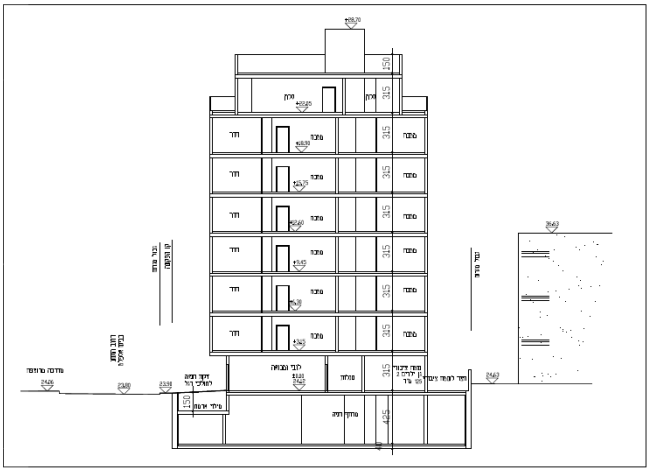
מרתף -1



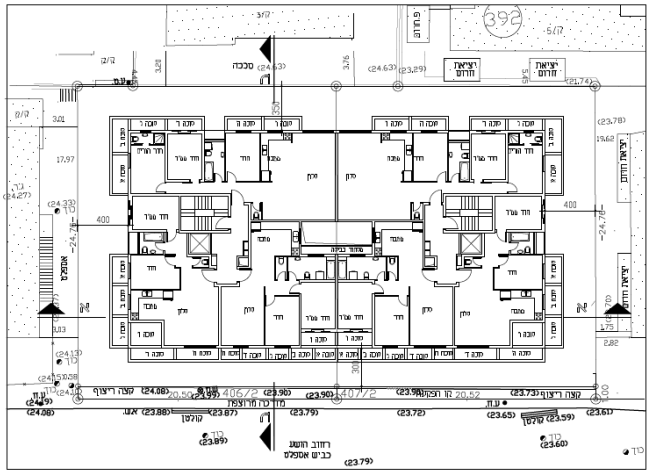
קומת קרקע



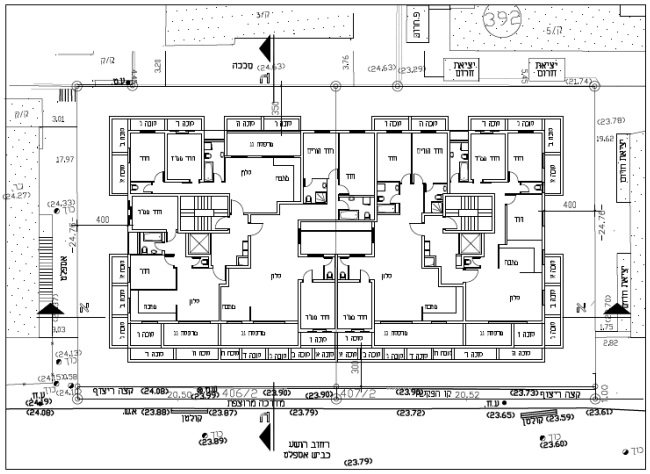
קומות א'-ה'



חתך ב'-ב'



קומה ו'

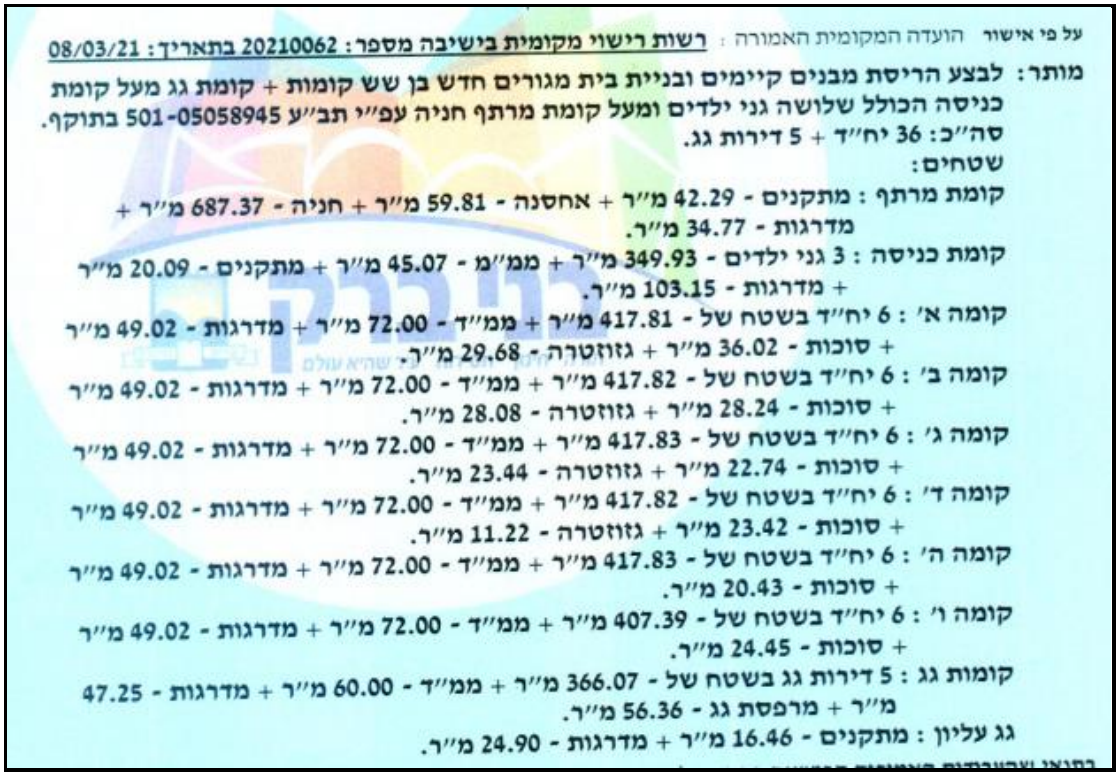


קומות ז,ח

7. רישוי

א. **היתר בניה מס' 21320 מיום 15/03/2022**

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.



על פי אישור הועדה המקומית האמורה: **רשות רישוי מקומית בישיבה מספר: 20210062 בתאריך: 08/03/21**

מותר: לבצע 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.

סה"כ: 36 יח"ד + 5 דירות גג.

שטחים:

קומת מרתף: מתקנים - 42.29 מ"ר + אחסנה - 59.81 מ"ר + חניה - 687.37 מ"ר + מדרגות - 34.77 מ"ר.

קומת כניסה: 3 גני ילדים - 349.93 מ"ר + ממ"מ - 45.07 מ"ר + מתקנים - 20.09 מ"ר + מדרגות - 103.15 מ"ר.

קומה א': 6 יח"ד בשטח של - 417.81 מ"ר + ממ"ד - 72.00 מ"ר + מדרגות - 49.02 מ"ר + סוכות - 36.02 מ"ר + גזוזטרה - 29.68 מ"ר.

קומה ב': 6 יח"ד בשטח של - 417.82 מ"ר + ממ"ד - 72.00 מ"ר + מדרגות - 49.02 מ"ר + סוכות - 28.24 מ"ר + גזוזטרה - 28.08 מ"ר.

קומה ג': 6 יח"ד בשטח של - 417.83 מ"ר + ממ"ד - 72.00 מ"ר + מדרגות - 49.02 מ"ר + סוכות - 22.74 מ"ר + גזוזטרה - 23.44 מ"ר.

קומה ד': 6 יח"ד בשטח של - 417.82 מ"ר + ממ"ד - 72.00 מ"ר + מדרגות - 49.02 מ"ר + סוכות - 23.42 מ"ר + גזוזטרה - 11.22 מ"ר.

קומה ה': 6 יח"ד בשטח של - 417.83 מ"ר + ממ"ד - 72.00 מ"ר + מדרגות - 49.02 מ"ר + סוכות - 20.43 מ"ר.

קומה ו': 6 יח"ד בשטח של - 407.39 מ"ר + ממ"ד - 72.00 מ"ר + מדרגות - 49.02 מ"ר + סוכות - 24.45 מ"ר.

קומות גג: 5 דירות גג בשטח של - 366.07 מ"ר + ממ"ד - 60.00 מ"ר + מדרגות - 47.25 מ"ר + מרפסת גג - 56.36 מ"ר.

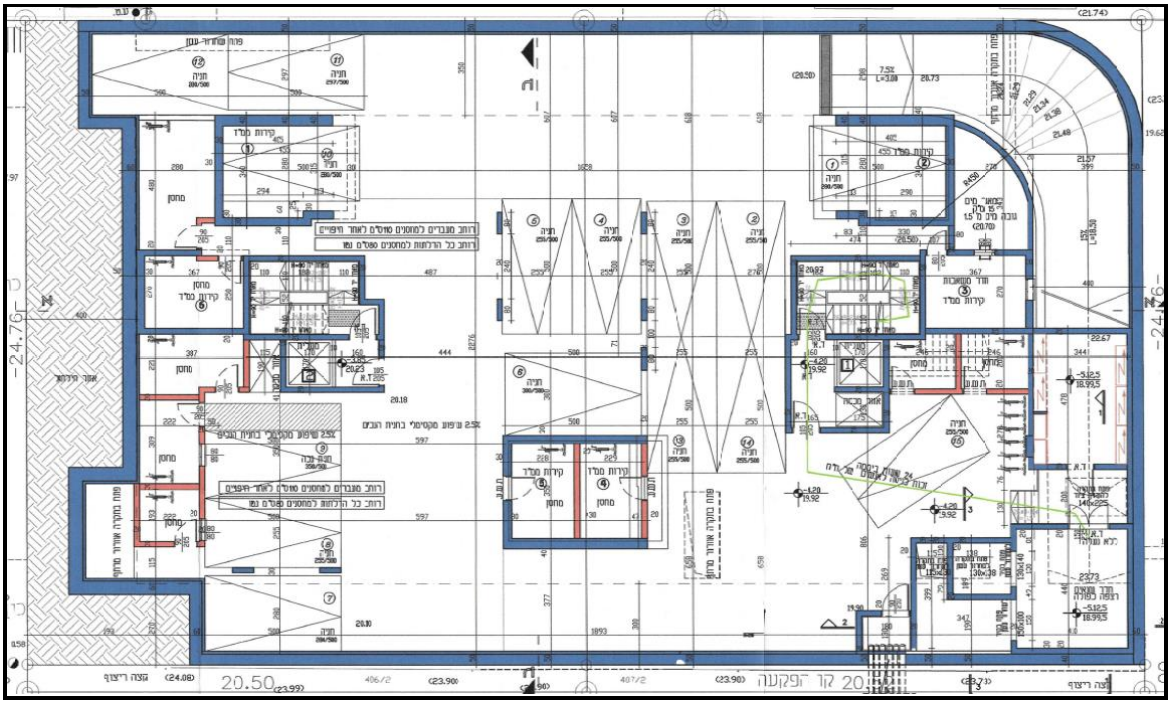
גג עליון: מתקנים - 16.46 מ"ר + מדרגות - 24.90 מ"ר.

להלן טבלת שטחים כפי שמופיע בתשריט היתר חתום:

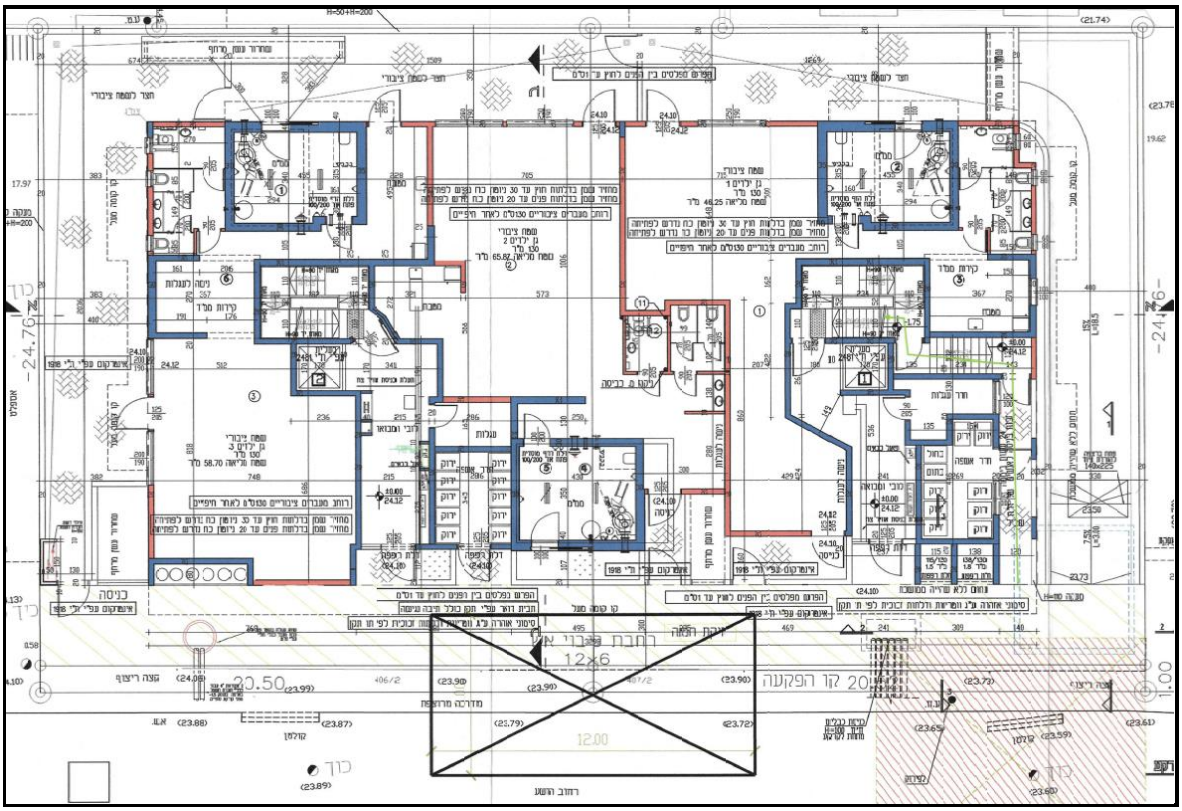
	שימוש עיקרי		שטחי שירות								משטחים לא מקורים
קומה	ציבורי	מגורים	מקלט / ממ"ד	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	סוכה	גזוזטרה	סה"כ שירות	סה"כ בנין
מרתף				42.29 מ"ר	59.81 מ"ר	687.37 מ"ר	34.77 מ"ר			824.24 מ"ר	824.24 מ"ר	
קרקע	349.93 מ"ר		45.07 מ"ר	20.09 מ"ר			103.15 מ"ר			168.31 מ"ר	518.24 מ"ר	
א'		417.81 מ"ר	72.00 מ"ר				49.02 מ"ר	36.02 מ"ר	29.68 מ"ר	186.72 מ"ר	604.53 מ"ר	
ב'		417.82 מ"ר	72.00 מ"ר				49.03 מ"ר	28.24 מ"ר	28.08 מ"ר	177.35 מ"ר	595.17 מ"ר	
ג'		417.83 מ"ר	72.00 מ"ר				49.02 מ"ר	22.74 מ"ר	23.44 מ"ר	167.20 מ"ר	585.03 מ"ר	
ד'		417.82 מ"ר	72.00 מ"ר				49.02 מ"ר	23.42 מ"ר	11.22 מ"ר	155.66 מ"ר	573.48 מ"ר	
ה'		417.83 מ"ר	72.00 מ"ר				49.02 מ"ר	20.43 מ"ר		141.45 מ"ר	559.28 מ"ר	
ו'		407.39 מ"ר	72.00 מ"ר				49.02 מ"ר	24.45 מ"ר		145.47 מ"ר	552.86 מ"ר	
גג		366.07 מ"ר	60.00 מ"ר				47.25 מ"ר			107.25 מ"ר	473.32 מ"ר	56.36 מ"ר
גג עליון				16.46 מ"ר			24.90 מ"ר			41.36 מ"ר	41.36 מ"ר	
סה"כ	**349.93 מ"ר**	**2,862.57 מ"ר**	**537.07 מ"ר**	**78.84 מ"ר**	**59.81 מ"ר**	**687.37 מ"ר**	**504.20 מ"ר**	**155.30 מ"ר**	**92.42 מ"ר**	**2,115.01 מ"ר**	**5,327.51 מ"ר**	

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX:
e-mail: spenn@netvision.net.il

קומת מרתף

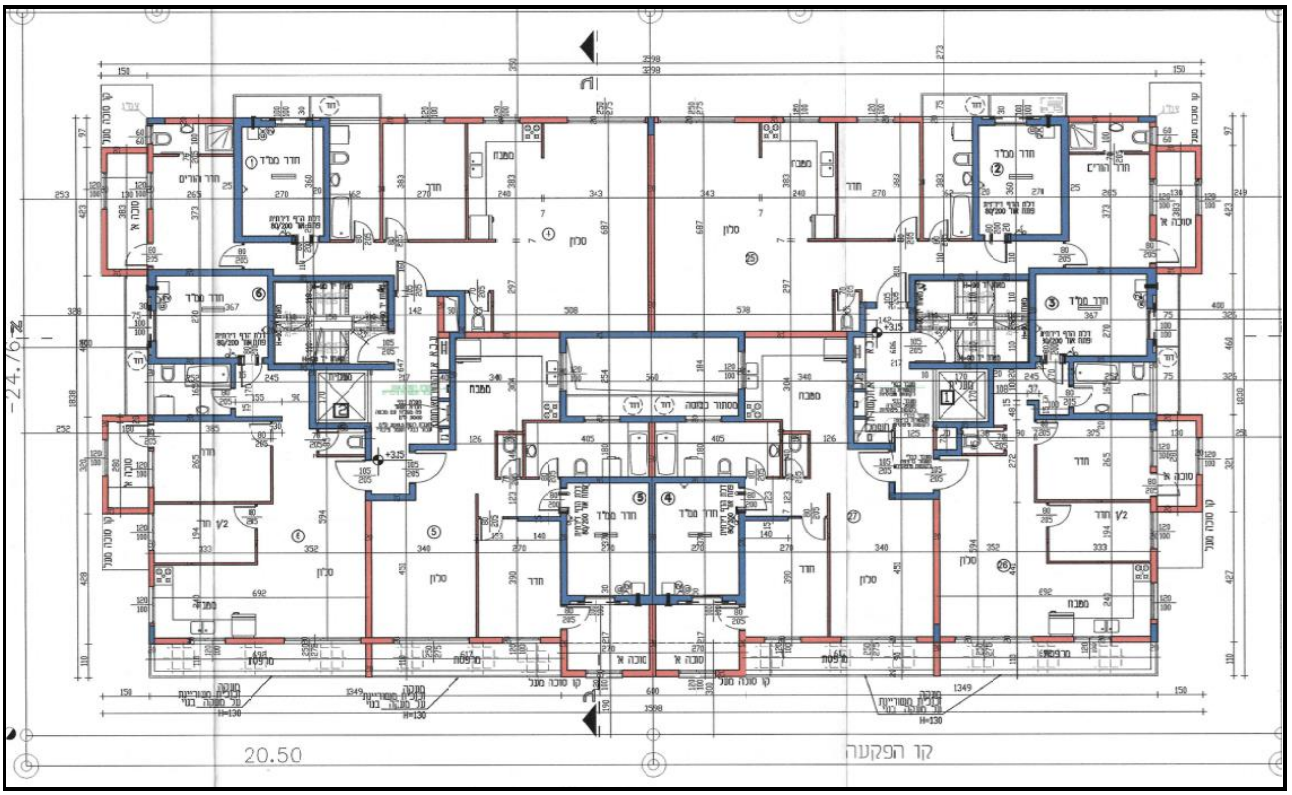


קומת קרקע

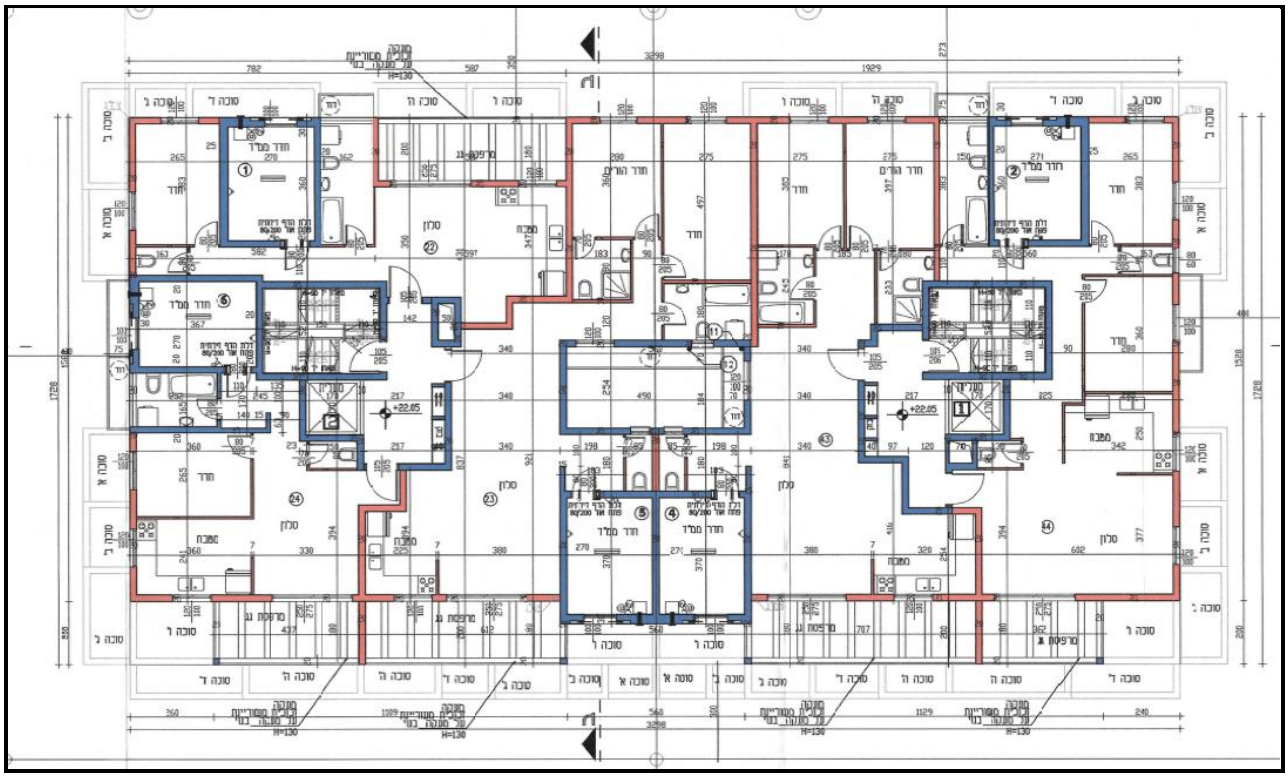


רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

קומה א'



קומת גג



רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

ב. **היתרי בניה נוספים**

בתיק בניין מס' 61920406 שבארכיון הוועדה המקומית לתכנון ובניה "בני ברק" נמצאו מסמכי רישוי נוספים, המפורטים להלן:

היתר בניה מס' 1571 מיום 23/05/1952 ל"הקמת בניין 9 חנויות בשטח 377.34 מ"ר". ההיתר הינו לחלקות 406-408, 392.

היתר בניה מס' 16394 מיום 05/04/2011 לפיו הותר לבצע הריסת החלקים החורגים בקומת הקרקע. תוקף ההיתר לא הוארך.

תכנית 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.

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 מיום 27/07/2022

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 23-21 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

בעלות: כל תתי החלקות בבעלות – מ.ו. השקעות בע"מ (בשלמות).
משכנתאות: על כל תתי החלקות הערת משכנתא לטובת יסודות ג' נדל"ן ופיתוח שותפות מוגבלת.
הערות: הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת עיריית בני ברק, הימנעות מעשיית עסקה מיום 29.08.2021.
זיקות הנאה: הצמדות עבור תתי החלקות וזיקות הנאה כמפורט בנסח הרישום המצ"ב.

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 23-21, בני ברק, גוש 6192 חלקות 406-407.

ב. מיקומו של הנכס בסמיכות לרחוב אהרונוביץ וציר ז'בוטינסקי – המאופיינים בבנייה רוויה בבינוי מודרני לצד בניה ותיקה ובסמיכות למרכזי עסקים ומסחר.

ג. המבנים שהיו על גבי החלקה נהרסו והחלו בעבודות בניה לבניית בניין מגורים מעל קומת קרקע ציבורית ומרתף. נכון למעד ביקור בנכס סיימו עבודות יציקת תקרת מרתף.

ד. בהתאם למידע תכנוני מהועדה המקומית בני ברק, עולה כי שטח המגרש המשותף נטו עבור חלקות 406,407 – 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 15/03/22 אושר היתר בניה מס' 21320 לבניית בניין מגורים בן 6 קומות + קומת גג מעל קומת כניסה הכוללת 3 גני ילדים מעל 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 היתר בניה מס' 21320.

י. חושב אומדן היטל השבחה לשינוי יעוד מתעשייה למגורים.

יא. הובאו לעיוננו הוצאות המיוחסות לבניית בניין המגורים (כרטסת הנהלת חשבונות + דו"ח מעקב מס' 5).
לשווי הקרקע נוספו עלויות אלו.

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 FAX:
e-mail: spenn@netvision.net.il

10.בסיס נתונים

להלן נתוני השוואה לעסקאות בסביבת הנכס, כפי שפורסם באתר רשות המיסים, בפרויקטים חדשים עם מאפיינים דומים:

גוש חלקה	יום מכירה	כתובת	תמורה בש"ח	שנת בניה	שטח	חדרים	תמורה למ"ר
006192-0162-002-	17/11/22	פרויקט שמעון הצדיק 7- 14 דירות ב-5 קומות. פרויקט בהליך בנייה	1,950,000 ₪	2022	64 מ"ר	3	30,469 ₪
006192-0162-003-	13/07/22		1,933,345 ₪	2022	62 מ"ר	3	31,183 ₪
006192-0162-005-	09/08/22		1,840,000 ₪	2022	64 מ"ר	3	28,750 ₪
006192-0162-007-	25/08/22		2,300,000 ₪	2022	79 מ"ר	4	29,114 ₪
006192-0162-008-	25/08/22		1,831,500 ₪	2022	63 מ"ר	3	29,071 ₪
006192-0162-009-	08/08/22		1,877,000 ₪	2022	63 מ"ר	3	29,794 ₪
006192-0401-000-	15/03/22	פרויקט הושע 11- 17 דירות ב-7 קומות. מצוי בשלבי בנייה	2,050,000 ₪	2022	83 מ"ר	4	24,699 ₪
006192-0401-000-	28/02/22		2,000,000 ₪	2022	84 מ"ר	4	23,810 ₪
006192-0401-007-	22/02/22		2,100,000 ₪	2022	90 מ"ר	4	23,333 ₪
006192-0563-000-	13/04/22	פרויקט מגורים טפירו יזמות ובנייה - רח' בר אילן פינת ריינס	2,290,000 ₪	2021	88 מ"ר	4	26,023 ₪
006192-0563-000-	30/01/22		2,210,000 ₪	2021	88 מ"ר	4	25,114 ₪
006192-0563-000-	19/01/22		2,150,000 ₪	2021	100 מ"ר	4	21,500 ₪
006192-0563-000-	23/12/21		2,320,000 ₪	2023	84 מ"ר	4	27,619 ₪
006192-0563-010-	30/05/22		2,135,000 ₪	2021	86 מ"ר	4	24,826 ₪
006192-0563-013-	22/09/22		1,919,672 ₪	2021	75 מ"ר	3	25,596 ₪
006192-0563-019-	14/03/22		2,160,000 ₪	2021	95 מ"ר	4	22,737 ₪
006192-0563-023-	04/12/22		1,770,000 ₪	2023	68 מ"ר	3	26,029 ₪
006192-0676-000-	10/04/22	פרויקט מגורים הפלוגה הדתית 3 - 28 דירות ב-7 קומות. הפרויקט בבקשה לקבלת היתר בניה	2,200,000 ₪	2022	100 מ"ר	4	22,000 ₪
006192-0676-000-	14/03/22		1,690,000 ₪	2022	72 מ"ר	3	23,472 ₪
006192-0676-000-	09/03/22		1,680,000 ₪	2022	72 מ"ר	3	23,333 ₪
006192-0676-000-	06/03/22		1,580,000 ₪	2022	71 מ"ר	3	22,254 ₪
006192-0676-000-	01/03/22		1,700,000 ₪	2022	71 מ"ר	3	23,944 ₪
006192-0676-003-	21/07/22		3,350,000 ₪	2022	120 מ"ר	4	27,917 ₪
006192-0676-006-	28/07/22		2,500,000 ₪	2022	100 מ"ר	4	25,000 ₪
006192-0676-013-	26/06/22		2,940,000 ₪	2022	125 מ"ר	5	23,520 ₪
006192-0676-017-	05/07/22		2,000,000 ₪	2022	77 מ"ר	3.5	25,974 ₪
006192-0676-019-	02/10/22		2,000,000 ₪	2022	81 מ"ר	3	24,691 ₪
006192-0676-027-	04/07/22		1,750,000 ₪	2022	71 מ"ר	3	24,648 ₪
006192-0676-030-	06/07/22		3,300,000 ₪	2022	118 מ"ר	5	27,966 ₪
ממוצע					**83 מ"ר**		**25,668** ₪
במעוגל							**25,700** ₪

בהתאם לנתוני השוואה נקבע כי שווי למ"ר בנוי בגבולות **25,700** ₪ .

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

11.תחשיב- שווי קרקע למגורים + 3 כיתות גן

כאמור, השימוש המיטבי הינו הריסת המבנים ובניית בית מגורים + 3 כיתות גן בהתאם להיתר בניה מס' 21320.

קרקע למגורים + 3 כיתות גן בקומת הקרקע מעל מרתף חניה
תחשיב עפ"י היתר בניה מס' 21320

מגורים - בניה מרקמית

מס' יח"ד	41
שטח עיקרי	2,863 מ"ר
ממ"ד	492 מ"ר
סה"כ פלדלת	3,355 מ"ר
ממוצע שטח פלדלת ליח"ד	**82 מ"ר**

שווי למ"ר (מגלם מרפסת חניה ומחסן)	25,700 ₪
שווי יח"ד בממוצע כולל מע"מ	2,102,743 ₪
סה"כ שווי מגורים	**86,212,449** ₪

שטחי בניה

שטח ברוטו מגורים	3,840 מ"ר
שטח ברוטו ציבורי	415 מ"ר
שטח תת"ק	824 מ"ר
שטח מרפסות	248 מ"ר
מרפסת גג	56 מ"ר

אומדן עלויות בניה - בניה מרקמית

	שטח	**עלות למ"ר**	**סה"כ**
שטח ברוטו עילי מגורים	3,840 מ"ר	5,000 ₪	19,202,300 ₪
שטח תת"ק	824 מ"ר	2,800 ₪	2,307,872 ₪
שטח מרפסות	248 מ"ר	2,000 ₪	495,440 ₪
מרפסת גג	56 מ"ר	1,000 ₪	56,360 ₪
מבנה ציבור ברמת מעטפת	415 מ"ר	4,500 ₪	1,867,905 ₪
סה"כ בניה ישירה ללא מע"מ			**23,929,877** ₪
עלויות עקיפות		20%	4,785,975 ₪
סה"כ עלות הקמה (לא כולל מע"מ)			**28,715,852** ₪
סה"כ עלויות הקמה (כולל מע"מ)		17%	**33,597,547** ₪

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481
טל: 03-6097111 TEL פקס: 03-6097222 :FAX
e-mail: spenn@netvision.net.il

תחשיב החילוץ

סה"כ שווי מגורים (כולל מע"מ)		₪ 86,212,449
שווי בהפחתת רווח יזמי	15%	₪ 74,967,347
עלויות הקמה (כולל מע"מ)		₪ 33,597,547
שווי קרקע בהפחתת עלויות הקמה		**₪ 41,369,800**

הערות בנוגע לתחשיב אומדן עלויות בניה:
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 החי"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>.

13. סיכום - שווי הקרקע

שווי קרקע בהפחתת עלויות הקמה	**41,369,800 ₪**
אומדן היטל השבחה	2,100,000 ₪
סה"כ שווי קרקע בהפחתת היטל השבחה	**39,269,800 ₪**
עלויות בניה המיוחסות לפרוייקט	3,929,233 ₪
סה"כ שווי הנכס	**43,199,032 ₪**
סה"כ שווי הנכס במעוגל	**43,200,000 ₪**

14. שומות ועסקאות בנכס הסמוכות למועד הקובע

תאריך	שווי	שיעור ההפרש	הסבר
דצמ-21	36,700,000 ₪	17.7%	עליית בשווי למגורים ומאידך עליה בתשומות הבניה. התחלת בניית הפרוייקט - תוספת עלויות בניה.
דצמ-20	31,000,000 ₪	32.9%	עליית בשווי למגורים ומאידך עליה בתשומות הבניה. התחלת בניית הפרוייקט - תוספת עלויות בניה.
דצמ-19	28,000,000 ₪	47.1%	עלייה בשווי למגורים
דצמ-18	26,000,000 ₪	58.5%	התכנית טרם אושרה, הפחתה בגין דייר מוגן ועלייה בשווי למגורים

מבדיקה שנערכה באתר שע"מ של רשות המסים, 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:

43,200,000 ₪ (ארבעים ושלושה מיליון ומאתיים אלף ₪)

16. ניתוח רגישות

10%	5%	**0%**	-5%	-10%
47,520,000 ₪	45,360,000 ₪	**43,200,000 ₪**	41,040,000 ₪	38,880,000 ₪

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 הסביבה, 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

RAN BERKOVSKI
REAL ESTATE APPRAISER
CIVIL ENGINEER (B.Sc)

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

רן ברקובסקי
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי

תאריך : 19 מרץ, 2023
מספרנו : מכתב הסכמה-6820

לכבוד
<u>מ.ו. השקעות בע"מ</u>

א.ג.נ.,

הנדון : **<u>הסכמה להכללת הערכות שווי בטיוטת תשקיף להשלמה וטיוטת תשקיף מדף ("טיוטת התשקיף") של מ.ו. השקעות בע"מ המיועד להתפרסם בחודש אוגוסט 2023</u>**

הריני נותן בזאת את הסכמתי למ.ו. השקעות בע"מ ("**החברה**") לכלול בטיוטת התשקיף שבנדון (לרבות בדרך של הפניה) את עבודתנו מיום 15 בינואר 2023, בדבר שווי דירות מגורים ומחסנים ברחוב אידלסון 17 פינת רחוב חברון 2, תל אביב יפו, כפי שצורפו לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ("**הערכות השווי**").

כמו-כן, הריני נותן בזאת את הסכמתי כי מכתב זה ייכלל בטיוטת התשקיף של החברה ומסמיך את מורשי החתימה האלקטרונית של החברה לדווח בשמי את הערכות השווי ואת מכתב הסכמה זה לרשות ניירות ערך באמצעות מערכת המגנ"א.

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

תאריך : 15 ינואר, 2023
מספרנו : מ.ו. השקעות בע"מ-IFRS-6820-6910

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, 11

1. **<u>מטרת חוות הדעת, הבהרות והסתייגויות</u>**

1.1. מטרת חוות דעת זו היא לשום לתאריך 31/12/2022 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

RAN BERKOVSKI
REAL ESTATE APPRAISER
CIVIL ENGINEER (B.Sc)

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

רן ברקובסקי
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי

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 11/12/2022 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.
בשנת 2021 בשומת IFRS נאמדו השווים הבאים:
למועד הקובע 31/12/2020 הוערך הנכס הנדון (לא כולל תת חלקה 11) 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 (לא כולל תת חלקה 11) 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 (לא כולל תת חלקה 11) 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 הוערך הנכס הנדון (לא כולל תת חלקה 11) 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

בשנת 2022 בשומת IFRS נאמדו השווים הבאים:

למועד הקובע 31/12/2021 הוערך הנכס הנדון (לא כולל תת חלקה 11) בגבולות 13,440,000 ש"ח
ושווי זכויות בניה בגבולות 8,550,000 ש"ח (שווי זכויות הבניה לא כולל מע"מ).
בתאריך 20/01/2022 הוערכה תת חלקה 4 למטרת ביטחונות בסך 4,325,000 ש"ח.

פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

2.4. פרטי השכלתי

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. פרטי ניסיוני

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 31/12/2022 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 31/12/2022.

5. **<u>מועד הביקור בנכס וזהות המבקר</u>**

ביקור בנכס נערך ביום 16/12/2022 ע"י השמאי נפתלי מילוא.

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 [1]	דירה		שניה	87.93
6	דירה	ב' - חברון 2	קרקע	53.13
8	דירה		ראשונה	53.13
11	דירה		שניה	72.43
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] 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 23/12/2022,
נסח מס' 498759, להלן פרטי הרישום של הנכס[2]:

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.

[2] 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.

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.

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.

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

רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ,
הערות: ביחד עם חלקות משנה 5,6,8 בחלקה 44 בגוש 6910.

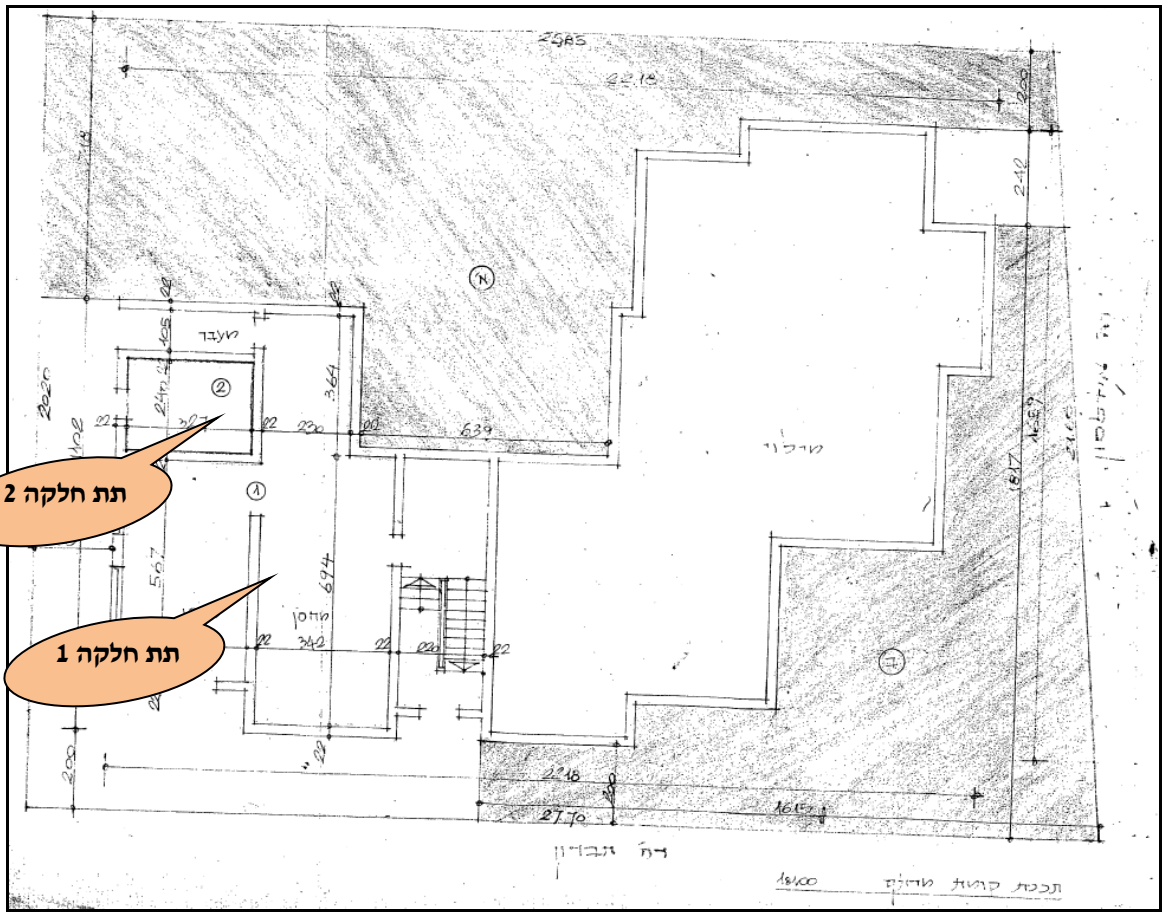
7.1.7. <u>תת חלקה 11</u>
תיאור: דירה.
קומה: שניה.
כניסה: ב'.
שטח רשום: 72.43 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף: 36/354.
הבעלות רשומה בשלמות ע"ש רותם גדעון ת.ז. 053432696.
הערות:
רשומה הערה בכפוף לתנאים בצוואה לפי תנאי שטר 42934/2011/2[3].
רשומה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת וינברג משה ת.ז. 008409476
ווינברג נילי ת.ז. 008320392.
רשומה הערה תיקון טעות סופר לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ,
הלווים: מ.ע.ג.ן - יעוץ וניהול נכסים בע"מ.

[3] עפ"י העתק הסכם מכר מיום 21/03/2021 ההערה תמחק עם העברת הזכויות בדירה לקונה.

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 .FAX .TEL 03-5275050 63475 תל אביב 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV
ranberko@017.net.il

7.2. נעשה שימוש בתשריט בית משותף לזיהוי הנכסים הנ"ל.

להלן העתק הדירות עפ"י תשריט בית משותף:

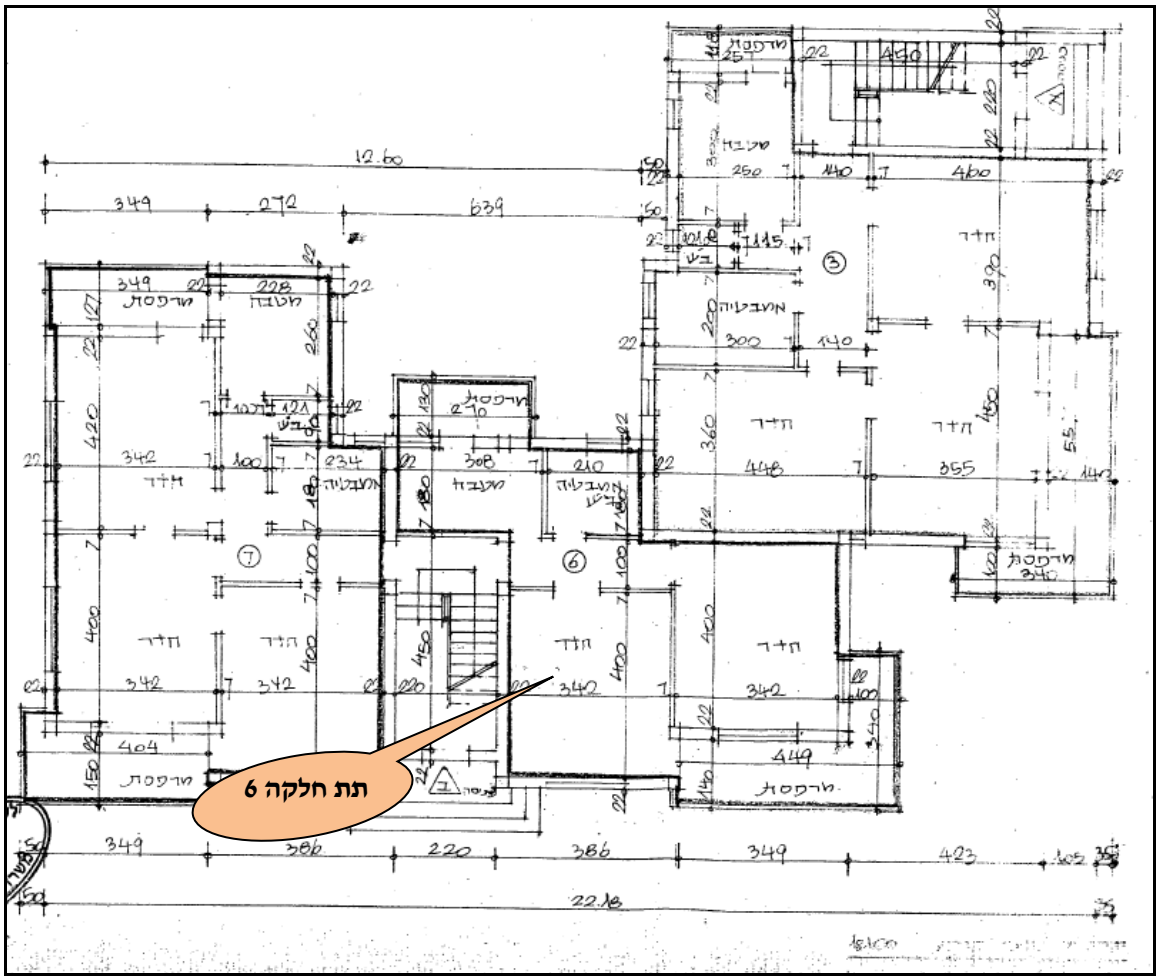


זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ranberko@017.net.il

RAN BERKOVSKI
REAL ESTATE APPRAISER
CIVIL ENGINEER (B.Sc)

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

רן ברקובסקי
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי

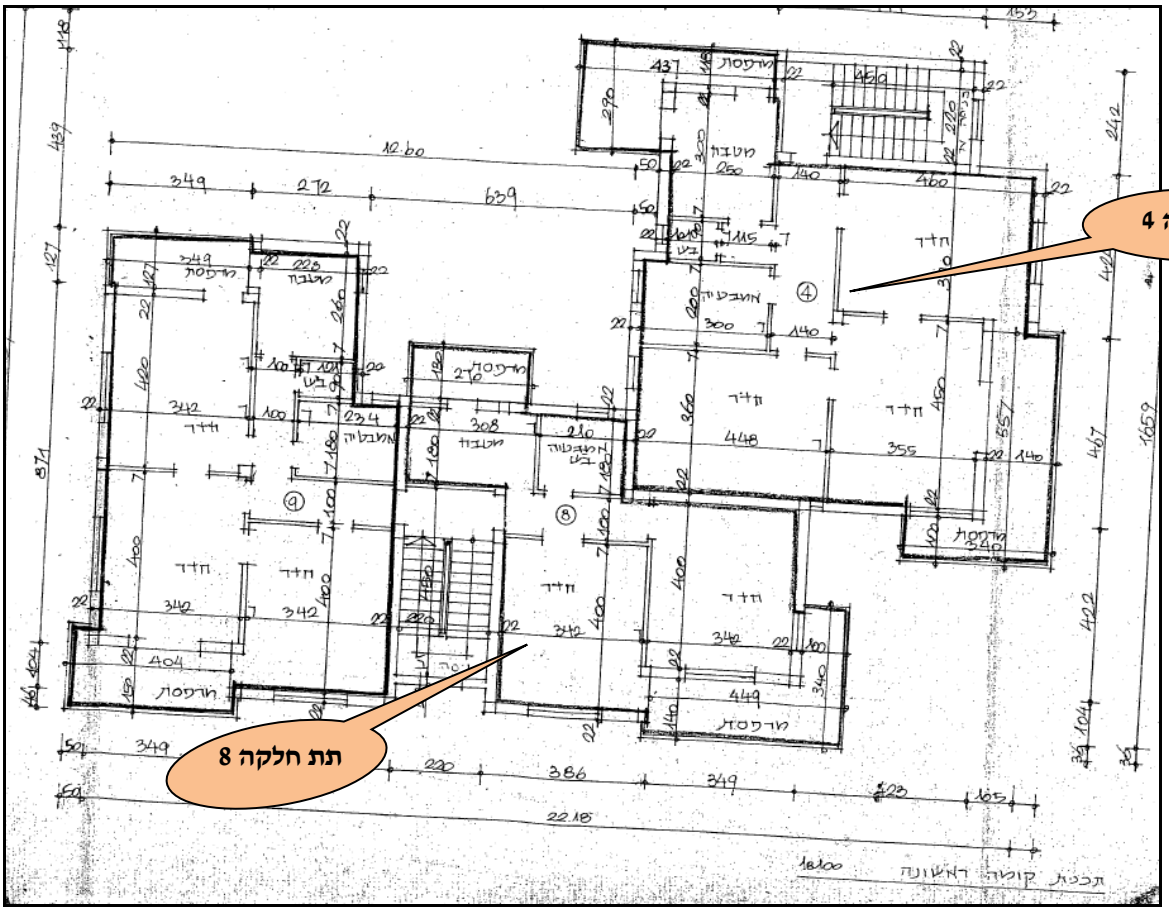


27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978 **זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס'**
ranberko@017.net.il

RAN BERKOVSKI
REAL ESTATE APPRAISER
CIVIL ENGINEER (B.Sc)

חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

רן ברקובסקי
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי

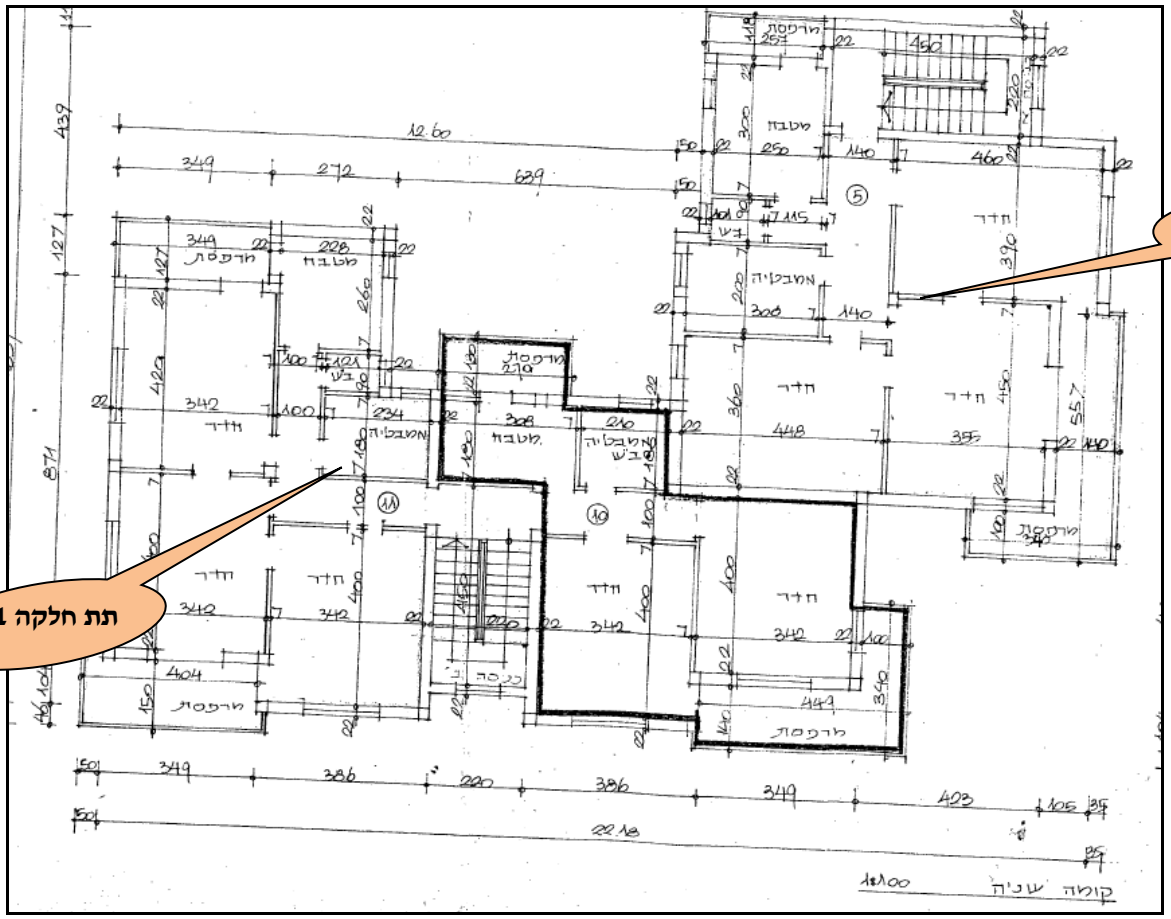


27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978 **זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס'**
ranberko@017.net.il

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

7.3. הסכמי שכירות:

תת חלקה	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 - 30/12/22	01/11/23-30/11/23 5,900 ש"ח\חודש	5,700
5		אנט גרין	ב'	3	מוגנת	01/09/86			588
6	חברון 2	מאיר בלום	קרקע	2	חופשית	01/12/20	01/12/22 - 30/11/23		5,800
8		עדי כהן וענבל קורמן	א'	2	חופשית	01/12/19	01/12/22 - 30/11/23		5,500
1		דוד מרגלית	מרתף	1	חופשית	26/07/18	01/07/22 - 30/06/23	3 תקופות בנות 12 חודשים כ"א	600
2		דוד בן עמי	מרתף	מחסן	חופשית	30/03/98	01/01/22 - 31/12/22		1,800
סה"כ									**19,988**

בהתאם לכרטסת הכנסות מהנכס, ההכנסה השנתית לשנת 2022 - 213,040 ש"ח

להלן הסבר ההפרש בין החוזים לכרטסת כפי שהתקבל מהנה"ח הבעלים:

1) תת"ח 6 - מאיר בלום - משלם אחת לכמה חודשים.

בנוב'-דצמ' 2021 שילם 16,800 ש"ח בגין שכ"ד ל- 2022. לא נכלל בכרטסת 2022.

2) תת"ח 8 - כהן וקורמן

א) שכ"ד היה 5,300 ש"ח והועלה ל- 5,800 ש"ח רק מדצמבר.

לכן בכרטסת חסרים 5,500 ש"ח מול החוזים.

ב) שכ"ד דצמ' 2022 (5,800 ש"ח) מופקד ב- 2023. לא נכלל בכרטסת 2022.

סה"כ ההפרש הנ"ל: 16,800 + 5,500 + 5,800 = 28,100 ש"ח דומה להפרש הקיים.

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

7.4. נתוני רכישה

7.4.1. 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.

7.4.2. בהתאם להעתק הסכם מכר מיום 21/03/2021 נרכשו זכויות הבעלות של דירת המגורים בשטח 72.43 מ״ר, בת 3 חדרים, הנמצאת בקומה 3, ברח׳ חברון 2 תל אביב,
הידועה כגוש 6910 חלקה 44 חלקת משנה 11 ע״י נילי וינברג וד״ר משה וינברג תמורת 4,000,000 ש״ח.
בהתאם להסכם המכר שולם ע״י הקונים עד למועד הכנת חוות הדעת 3,500,000 ש״ח (הוצגה בפנינו כרטסת תשלומים עד ליום 21/6/2022).
מועד מסירת החזקה בדירה הינה בחלוף 24 חודשים מיום החתימה על ההסכם וכנגד תשלום מלוא התמורה.

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 5 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- 87 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.

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

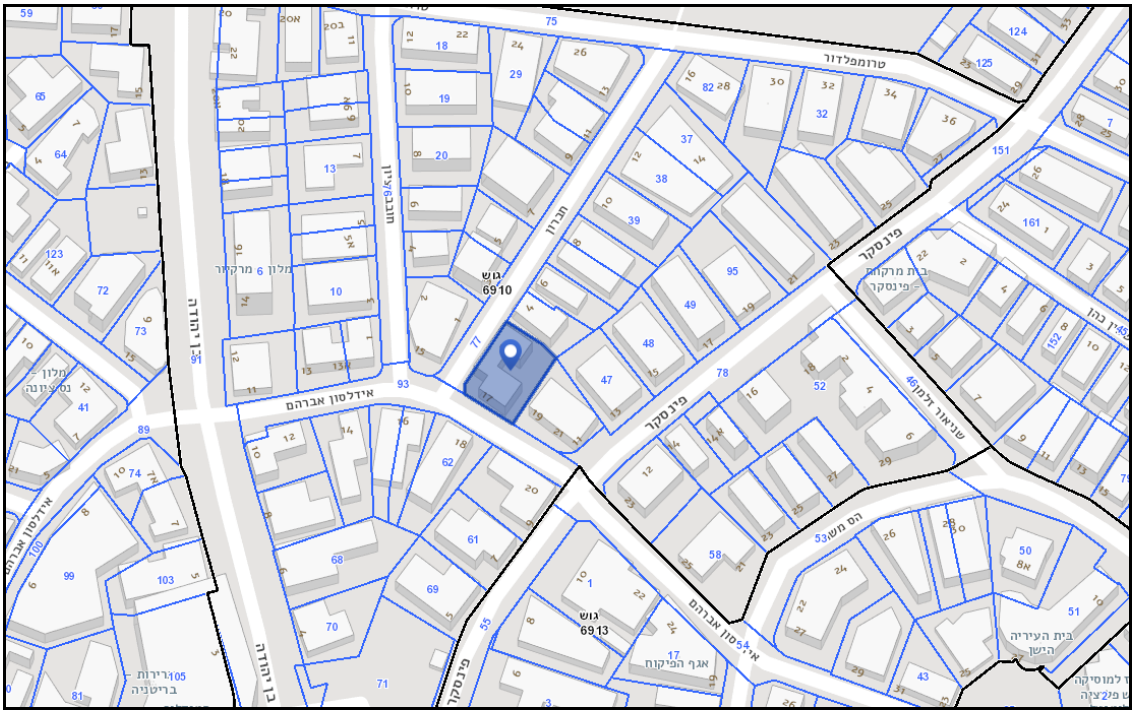
9. **<u>תיאור החלקה</u>**

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 5 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:
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, מזגן עילי, בכניסה דלת "פלדלת".
מצבה הפיסי והתחזוקתי של הדירה בינוני-נמוך.
ניכרים סימני רטיבות, סדקים וקילופי טיח במרפסת הסגורה ובחלק מקירות 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.

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'.

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,

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

קירות ותקרות מסוידים, 2 יחידות מזגן עילי בחדרים, בכניסה דלת "פלדלת".
מצבה הפיסי והתחזוקתי של הדירה סטנדרטי.

<u>דירה מס' 5, קומה ב' (תת חלקה 11)</u>
פונה לרחוב חברון לכיוונים צפון, מערב ומזרח, בשטח כ- 78 מ"ר
(כולל סגירת מרפסות כ- 11 מ"ר), בחלוקה כדלהלן:
מבואת כניסה, חדר מגורים הכולל שטח מרפסת סגורה, מטבח, חדר שינה + חדר רחצה (מקלחת ושירותים) המהווה שטח מרפסת סגורה, חדר שינה, חדר רחצה כללי (מקלחת ושירותים). גובה דירה מכסימלי כ- 3.15 מ'.

רמת גמר: ריצוף באריחי גרניט פורצלן, דלתות פנים ומשקופים מעץ, ויטרינות/חלונות במסגרת אלומיניום, במטבח ארונות 2 חלקים מעץ עם משטח עבודה שיש משולב כיור, בחדרי רחצה ושירותים ריצוף וחיפוי קירות באריחי קרמיקה, ארונות קיר בחדרים, קירות ותקרות מסוידים, 2 יחידות מזגן עילי בחדרים ומזגן מיני מרכזי בחדר המגורים, בכניסה דלת "פלדלת" מעוצבת.
מצבה הפיסי והתחזוקתי של הדירה הינו ברמת גמר טובה.

<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.

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

מחסן (תת חלקה 2)

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 2.24-2.07 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.

הערה: המדידה אינה מהווה תחליף למדידתו של מודד מוסמך.

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס׳ 03-7256978 .FAX .TEL 03-5275050 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 27
ranberko@017.net.il

11. תכנון ורישוי

11.1. תכנון

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			
4715	בתי באר	13/03/22	10263
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 60	תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מטרו במטרופולין ת"א	07/12/22	10956
תמ"א 4/35	צפיפות דיור	11/07/22	53
תמ"א/17/1	פיתוח תת הקרקע-הוספת פרק לתמ"א 1 לחטיבת הקרקע	11/07/22	10559
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 3/38/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"א23א		15/10/98	4687
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	

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

תכניות בתכנון			
ח/1 (507-1004654)	תיקון תכנית "ח"		
4320 (507-0292219)	רובע 5, 6	10/05/22	10505
תמ"א/10/ד/2	תכנית מתאר ארצית למתקנים פוטו-וולטאים		9589
תמ"א/40/1	תכנית מתאר ארצית לפיתוח תת הקרקע		9978
תמ"א/70	מטרו	05/04/21	9517

מדיניות תכנונית			
מס' מדיניות	**שם תכנית**	**מס' החלטה**	**תאריך אישור**
9146	מדיניות דיור	22-0025 ב-16	31/08/22
9144	מדיניות לבניה בת קיימא (בניה ירוקה)		16/03/22
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.

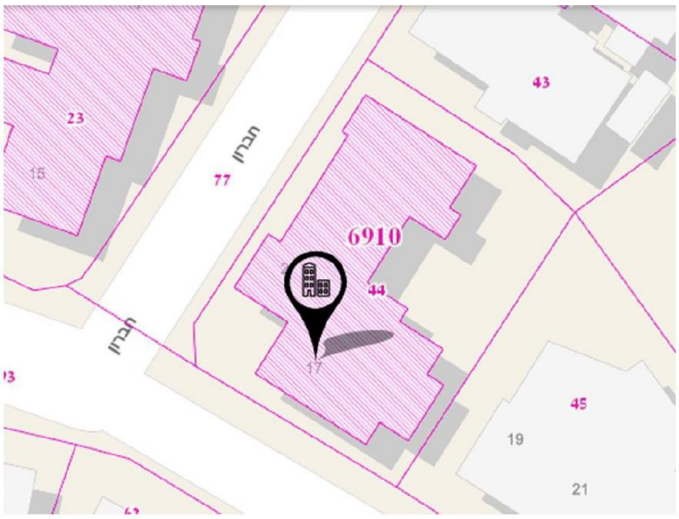
זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ranberko@017.net.il

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
סה"כ 22		

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
רישיון 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

27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978 זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס'
ranberko@017.net.il

DR. MOSHE WEINBERG & CO.
LAW OFFICES & NOTARIES

ד"ר משה וינברג ושות'
עורכי דין ונוטריונים

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.

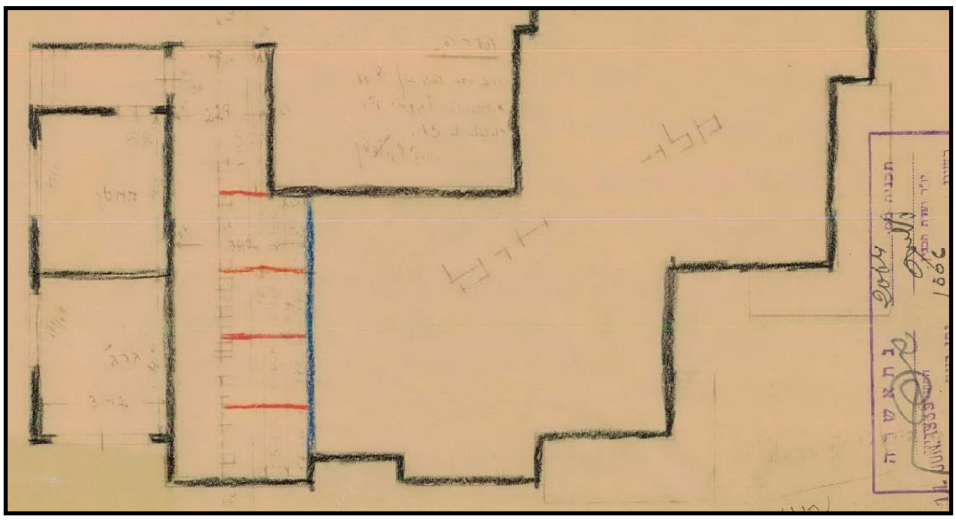
11.4.4.4. במרתף (תת חלקה 1) שימוש בשטח של כ- 13.7 מ"ר
המסומן בתוכנית מאושרת כגרז' למחסן.

11.4.4.5. במרתף (תת חלקה 1) שימוש בשטח מחסני הדירות כמחסן בשימוש עסקי.

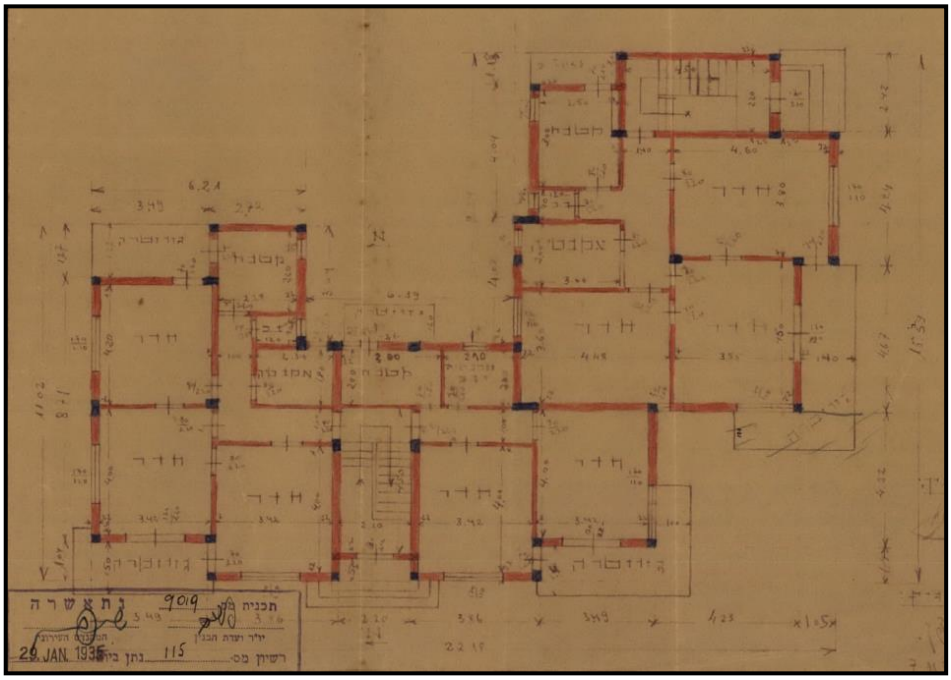
27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978 **זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס'**
ranberko@017.net.il

להלן תשריט הנכס לפי תכנית מאושרת מס׳ 115 ותכנית מאושרת מס׳ 1006 :

קומת מרתף:

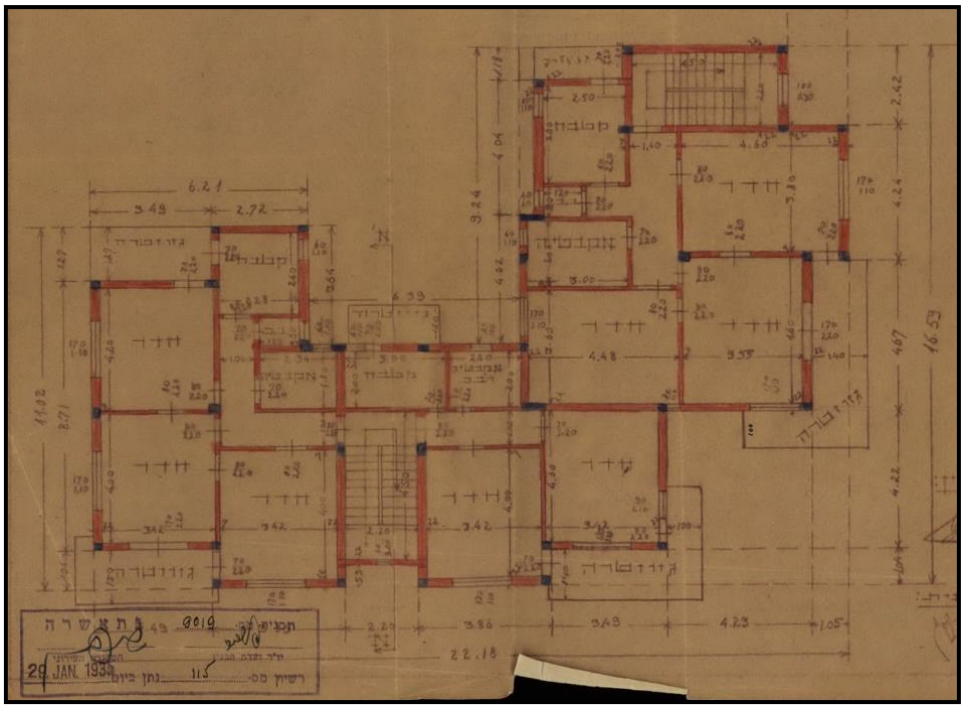


קומת קרקע:

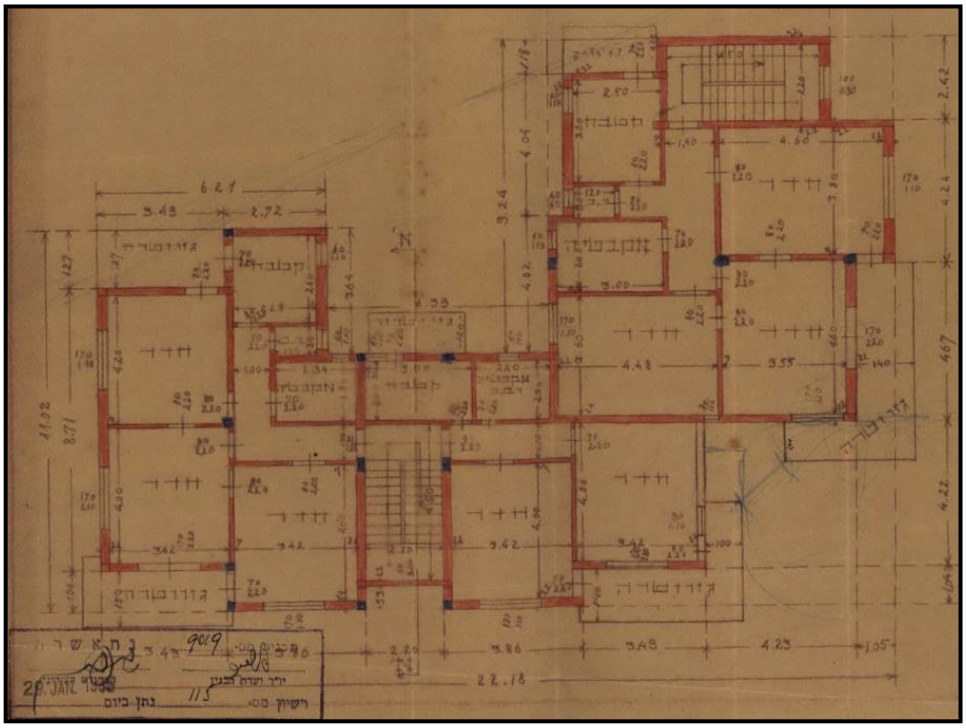


זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס׳ 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ranberko@017.net.il

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.

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

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 .27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
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 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ranberko@017.net.il

14. **נתונים להערכת השווי ותחשיבים**

נתונים להערכת שווי - עסקאות מכר לדירות מגורים מאתר רשות המיסים

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)
02/06/22	6906/55/1	חובבי ציון 41	1940	2	36	1/3	2,060,000	57,220
26/04/22	6907/99	חובבי ציון 28*	1950	3	65	2/3	3,370,000	51,850
03/04/22	7226/27/10	טשרניחובסקי 29	1934	3	67	2/3	4,700,000	70,150
08/03/22	6910/62	אידלסון 18* נמכר 50% מהנכס	1950	3	90	2/4	2,537,500	56,390
07/03/22	6907/92/4	חובבי ציון 22	1950	3	76	1/3	4,74,000	62,370
10/02/22	6910/13/8	חובבי ציון 7	1936	3	62.29	3/4	4,000,000	64,220
06/01/22	7226/20/13	טשרניחובסקי 15	1960	3	57	1/3	4,000,000	70,180
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
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
18/01/21	6909/51/10	חובבי ציון 45	1950	3	76	2/3	3,850,000	50,660

* שטח ארנונה

** בבניין בו ממוקם הנכס הנישום.

14.1. נתונים להערכת שווי - עסקאות מכר לחניה (אתר רשות המיסים)

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	שטח (מ"ר)	קומה	תמורה (ש"ח)	הערות
08/09/22	6957/143/13	עמדן 2		קרקע	500,000	
10/04/22	7437/18/103	שינקין/מלצ'ט	15	מרתף	460,000	
20/01/22	7437/18/83	שינקין/מלצ'ט	10	מרתף	500,000	
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	

27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978 **זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס'**
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
לפין 22	12	קרקע	500,000	חניה רגילה
שינקין 56	12		550,000	חניה רובוטית, בניין לשימור
אחד העם 140-138			1,100,000	2 חניות רובוטיות
מלצ׳ט/שינקין	20	-1	500,000	חניה רגילה
הצפון הישן-החלק הצפוני	12	קרקע	610,000	חניה רגילה מקורה
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. עסקאות 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)
06/09/22	גרציאני 1	7104/289/288	2018	8	1	136,782	17,100
05/09/22	גרציאני 3	7104/289/293	2018	11	2	200,300	18,210
21/07/22	גרציאני 3	7104/289/166	2018	7	2	134,400	19,200
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 55,000 ש״ח\מ״ר - 70,000 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 62,000 ש״ח\מ״ר - 68,000 ש״ח\מ״ר, לפני ביצוע התאמות שמאיות נדרשות.
שווי מ״ר רשום מחסן בגבולות 17,000 ש״ח\מ״ר.
חילוץ שווי קרקע למ״ר מבונה ממוצע בבניין[6] הינו כ- 30,000 ש״ח\מ״ר.

[6] בהתבסס על שומות מכריעות והתאמה לזמן.

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

14.5. <u>תחשיב לתאריך 31/12/2022</u>

<u>תת חלקה 1</u>

שווי שטח רשום מחסן	38.19 מ״ר X 17,000 ש״ח\מ״ר	649,230 ש״ח
שווי מקום חניה	(לפי תכנית מאושרת 13.7 מ״ר)	550,000 ש״ח

<u>תת חלקה 2</u>

שווי שטח רשום מחסן	7.85 מ״ר X 17,000 ש״ח\מ״ר	133,450 ש״ח

<u>תת חלקה 4</u>

שווי שטח רשום	75.33 מ״ר X 62,000 ש״ח\מ״ר	4,670,460 ש״ח
שווי שטח מרפסת פתוחה	12.8 מ״ר X 62,000 ש״ח\מ״ר X 0.4 (מ. מרפסת)	317,440 ש״ח

<u>תת חלקה 5</u>

שווי שטח רשום	75.13 מ״ר X 62,000 ש״ח\מ״ר	4,658,060 ש״ח
שווי שטח מרפסת פתוחה	12.8 מ״ר X 62,000 ש״ח\מ״ר X 0.4 (מ. מרפסת)	317,440 ש״ח
סה״כ שווי		4,975,500 ש״ח
שווי לאחר הפחתה בשיעור 40%	לדירה תפוסה ע״י דייר מוגן	2,985,300 ש״ח

<u>תת חלקה 6</u>

שווי שטח רשום	41.33 מ״ר X 68,000 ש״ח\מ״ר	2,810,440 ש״ח
שווי שטח מרפסת פתוחה	11.8 מ״ר X 68,000 ש״ח\מ״ר X 0.4 (מ. מרפסת)	320,960 ש״ח

<u>תת חלקה 8</u>

שווי שטח רשום	41.33 מ״ר X 68,000 ש״ח\מ״ר	2,810,440 ש״ח
שווי שטח מרפסת פתוחה	11.8 מ״ר X 68,000 ש״ח\מ״ר X 0.4 (מ. מרפסת)	320,960 ש״ח

הפחתת עלויות התאמה להיתר, לכל היחידות	<u>(300,000 ש״ח)</u>
סה״כ שווי	**15,268,680 ש״ח**
סה״כ שווי (במעוגל)	**15,270,000 ש״ח**

<u>תת חלקה 11</u>

שווי שטח רשום	61.43 מ״ר X 65,000 ש״ח\מ״ר	3,992,950 ש״ח
שווי שטח מרפסת פתוחה	11 מ״ר X 65,000 ש״ח\מ״ר X 0.4 (מ. מרפסת)	286,000 ש״ח
הפחתת עלויות התאמה להיתר		<u>(50,000 ש״ח)</u>
שווי תת חלקה 11		**4,228,950 ש״ח**
שווי תת חלקה 11 (במעוגל)		**4,230,000 ש״ח**

זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס׳ 03-7256978 .FAX 03-5275050 TEL. TEL AVIV 63475 27 ZLATOPOLSKI,
ranberko@017.net.il

<u>שווי זכויות בניה</u> [7]:

<u>שווי זכויות בניה (לא כולל תת חלקה 11)</u>:

לפי שטח בניה (עיקרי) - קומות ד'-ה'-גג וממ"דים[8]:

817.89 מ"ר[9] X 30,000 ש"ח\מ"ר מבונה X 49.435%[10] X 0.7835[11] 9,503,634 ש"ח

סה"כ שווי זכויות בניה (במעוגל) 9,500,000 ש"ח

<u>שווי זכויות בניה (כולל תת חלקה 11)</u>:

לפי שטח בניה (עיקרי) - קומות ד'-ה'-גג וממ"דים:

817.89 מ"ר X 30,000 ש"ח\מ"ר מבונה X 59.604%[12] X 0.7835 11,458,574 ש"ח

סה"כ שווי זכויות בניה (במעוגל) 11,460,000 ש"ח

[7] בהתאם למסמך חישוב זכויות ראשוני מיום 21/02/2021, החתום ע"י אדר' ניר חרותי.

[8] ל-13 דירות לפי 12 מ"ר\יח"ד.

[9] 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.

[10] החלק ברכוש המשותף: 354/(27+27+44+47+4+26).

[11] מקדם דחיה לחתימת הסכם בין בעלי הזכויות והוצאת היתר בניה (N = 5, I = 5%).

[12] החלק ברכוש המשותף: 354/(36+27+27+44+47+4+26).

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. **ניתוח רגישות - שווי זכויות בניה (ש"ח) למועד הקובע 31/12/2022**

אומדן עלויות בניה ישירה ועקיפה (ש"ח)					שווי מ"ר בנוי (ש"ח)	
14,300	13,650	13,000	12,350	11,700		
110%	*105%*	*100%*	*95%*	*90%*		
11,282,000	11,488,000	11,694,000	11,900,000	12,105,000	*115%*	**74,750**
10,594,000	10,800,000	11,006,000	11,212,000	11,418,000	*110%*	**71,500**
9,907,000	10,113,000	10,319,000	10,525,000	10,731,000	*105%*	**68,250**
9,219,000	9,425,000	**9,500,000**	9,837,000	10,043,000	*100%*	**65,000**
8,532,000	8,738,000	8,944,000	9,150,000	9,356,000	*95%*	**61,750**
7,844,000	8,050,000	8,256,000	8,462,000	8,668,000	*90%*	**58,500**
7,157,000	7,363,000	7,569,000	7,775,000	7,981,000	*85%*	**55,250**

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

16. **<u>השומה - שווי שוק</u>**

בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל הנני שם **לתאריך 31/12/2022** את שווי זכויות הבעלות בנכס המתואר לעיל (לא כולל תת חלקה 11) בגבולות **<u>15,270,000</u> ש"ח**

(חמישה עשר מיליון מאתים ושבעים אלף)

ושווי זכויות תת חלקה 11 בגבולות **<u>4,230,000</u> ש"ח (ארבעה מיליון מאתים ושלושים אלף)**

סה"כ שווי זכויות בניה (לא כולל תת חלקה 11) **בגבולות <u>9,500,000</u> ש"ח**

(תשעה מיליון וחמש מאות אלף).

סה"כ שווי זכויות בניה (<u>כולל</u> תת חלקה 11) **בגבולות <u>11,460,000</u> ש"ח**

(אחד עשר מיליון ארבע מאות ושישים אלף).

שווי זכויות הבניה לא כולל מע"מ.

השומה עוצבה בהנחה שהנכס ריק, פנוי וחופשי מכל חוב מחזיק או שעבוד ובבעלות מלאה **ובכפוף לתשלום מלוא התמורה , קיום הוראות הסכם המכר מיום 21/3/21 וקבלת החזקה בתת חלקה 11**.

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 23/12/2022
כ"ט כסלו תשפ"ג
שעה: 12:42

נסח מס' 498759

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

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 23/12/2022
כ"ט כסלו תשפ"ג
שעה: 12:42

נסח מס' 498759

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

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

תיקון משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030	בשלמות	24692/2022/2
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

בעלויות

מכר	פרי ניבה	ת.ז	028575215	1 / 2	31364/2011/1
מכר	שינה אברהם	ת.ז	027944982	1 / 2	31364/2011/1

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך **23/12/2022**
כ"ט כסלו תשפ"ג
שעה: 12:42

נסח מס' **498759**

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 6910 חלקה: 44

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

תיקון משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030	בשלמות	24692/2022/3	
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						

תת חלקה 10

שטח במ"ר	תיאור קומה	כניסה			החלק ברכוש המשותף	
53.13	שניה	ב'			27/354	

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 **23/12/2022**
כ"ט כסלו תשפ"ג
שעה: **12:42**

נסח מס' **498759**

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 6910 חלקה: 44

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

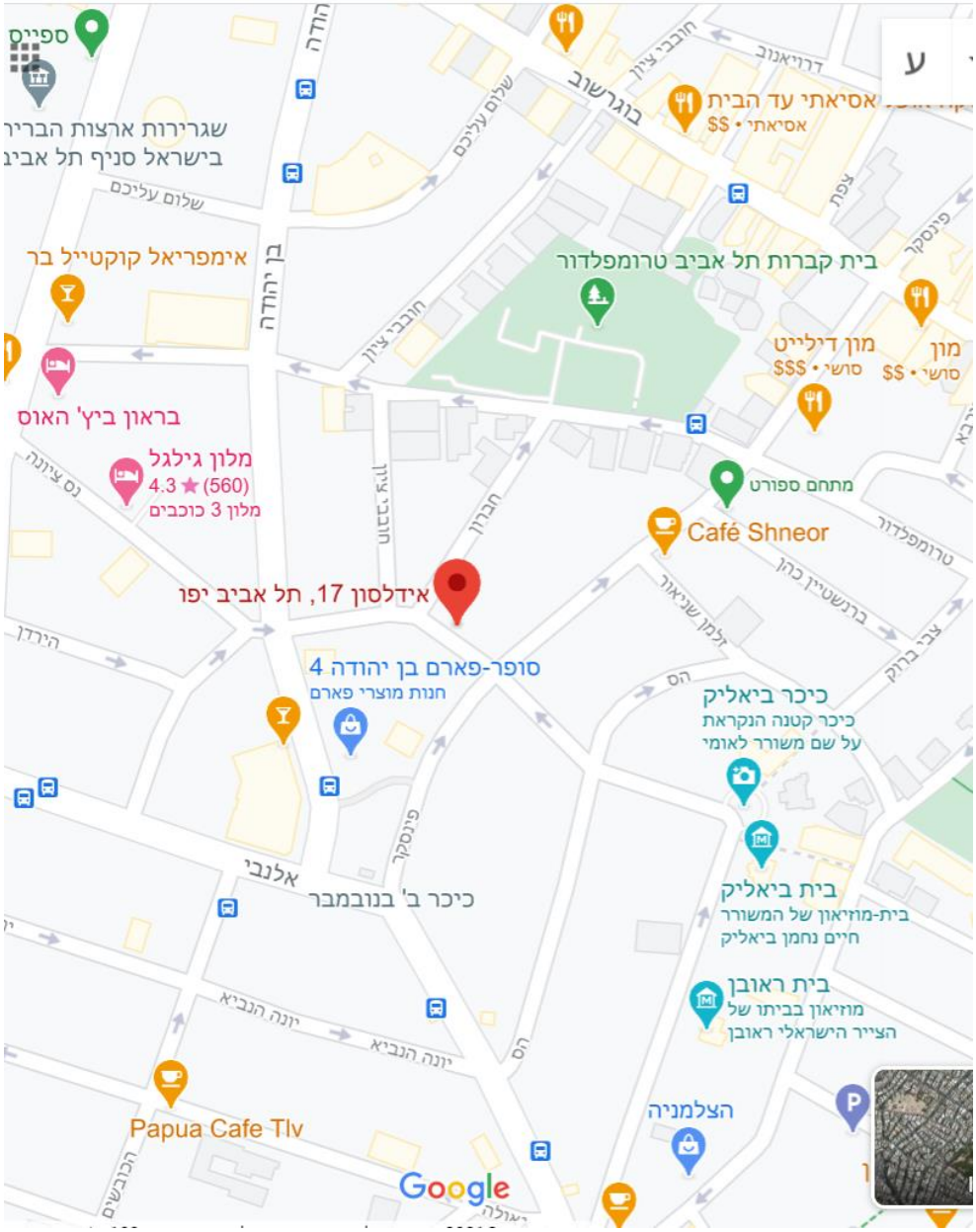
הערות

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			

תיקון טעות סופר	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522			32576/2021/1
הלוואים: מ.ע.ג.ן - יעוץ וניהול נכסים בע"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



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











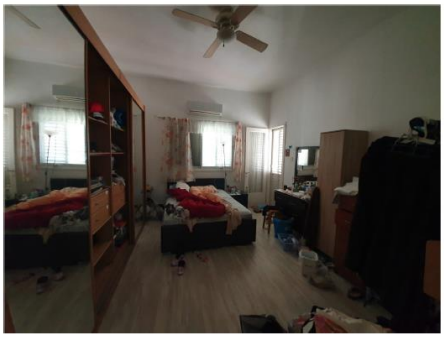
זלטופולסקי 27 תל אביב 63475 טל. 03-5275050 פקס' 03-7256978 27 ZLATOPOLSKI, TEL AVIV 63475 TEL. 03-5275050 FAX. 03-7256978
ranberko@017.net.il











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

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

19 במרץ 2023

לכבוד
מ.ו. השקעות בע"מ

הנדון : **הסכמה להכללת הערכות שווי בטיוטת תשקיף להשלמה וטיוטת תשקיף מדף ("טיוטת התשקיף") של מ.ו. השקעות בע"מ המיועד להתפרסם בחודש אוגוסט 2023**

הריני נותן בזאת את הסכמתי למ.ו. השקעות בע"מ ("**החברה**") לכלול בטיוטת התשקיף שבנדון (לרבות בדרך של הפניה) את עבודתנו מיום 5 בינואר 2023 בדבר שווי קרקע בתכנון לשכונת "מתחם הרכס", גבעת זאב, כפי שצורפו לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ("**הערכות השווי**").

כמו-כן, הריני נותן בזאת את הסכמתי כי מכתב זה ייכלל בטיוטת התשקיף של החברה ומסמיך את מורשי החתימה האלקטרונית של החברה לדווח בשמי את הערכות השווי ואת מכתב הסכמה זה לרשות ניירות ערך באמצעות מערכת המגנ"א.

בכבוד רב,
אבנר גרון

אבנר גרון M.A. רשיון 838 שמאי מקרקעין

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 יב' בטבת תשפ"ג
5 בינואר 2023
ש.מ. 10/2023

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>
2023 –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 חמישי ה' בטבת תשפ"ג (29 בדצמבר 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 דצמבר 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. ההתייעצות הייתה של קבלת מידע, בנושאים של תכנון קרקעות חקלאיות בבעלות יהודית בתחום הישוב גבעת זאב. כך, שבעצם אין קרקעות חקלאיות בתחום הישוב אלא קרקעות בייעוד מנדטורי לחקלאי אך, ברור שייעודן הוא לתכנון לבנייה לצורך איכלוס והתפתחות הישוב.

3.4. כתב שיפוי:

לא נדרש ולא התקבל כתב שיפוי מאת מזמין השומה.

4. המועד הקובע להערכה :

31 בדצמבר 2022

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 הן בעצם בעלות פוטנציאל לתכנון עתידי למגורים או לצרכי ציבור ואין שימוש חקלאי בתחומי היישוב. 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.

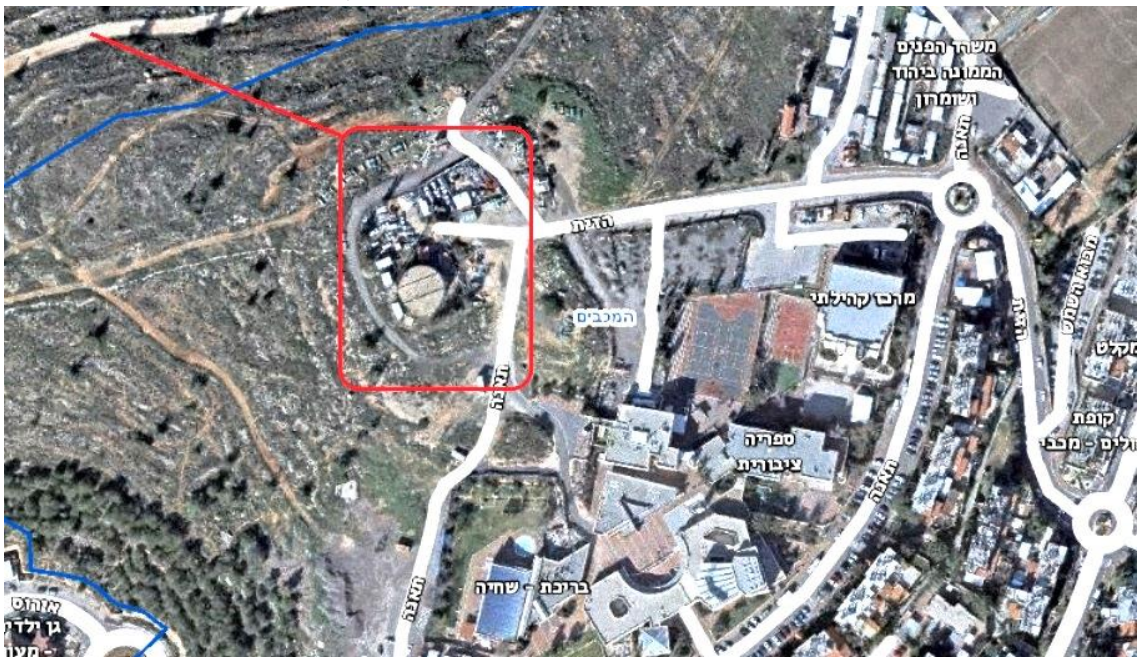
בשנת 1977, ארגנה רחל ענבר גרעין של עולים מברית המועצות וישראלים ותיקים להתיישבות במחנה גבעון, מחנה צבא ירדני מדרום למיקום הנוכחי של גבעת זאב. הגרעין השתלב במערך הגרעינים של גוש אמונים וניסה להיאחז במקום בלא אישור מהממשלה. העלייה הראשונה למקום התבצעה מיד לאחר עליית מנחם בגין לשלטון בקיץ 1977. ב-14 באוקטובר 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.

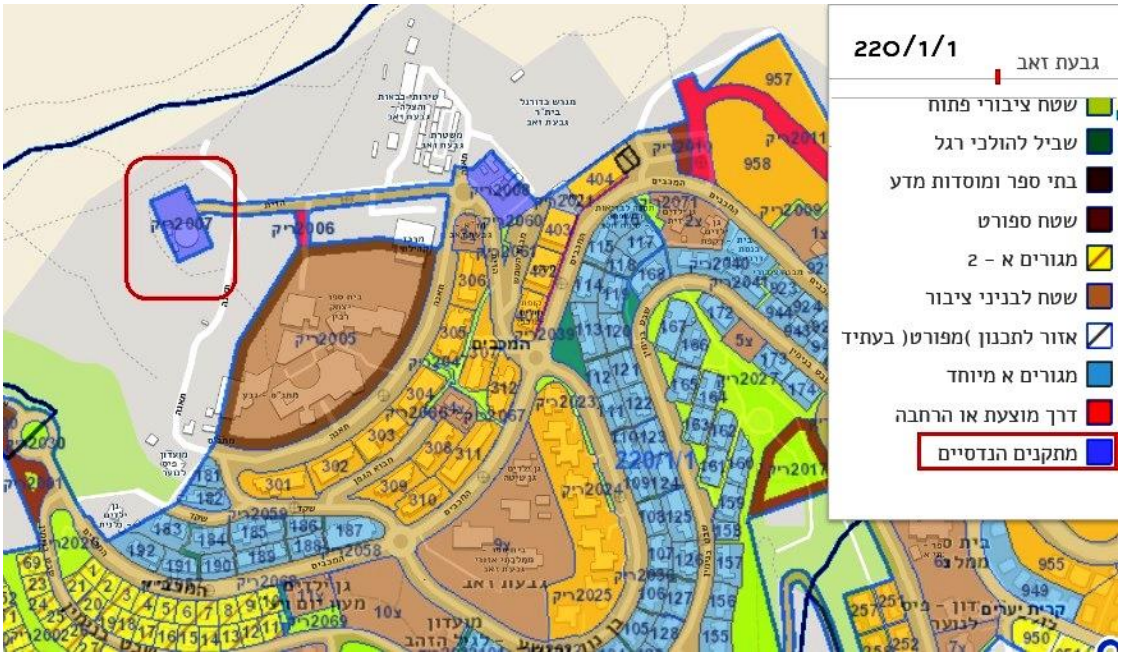
11. <u>המצב התכנוני :</u>

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.

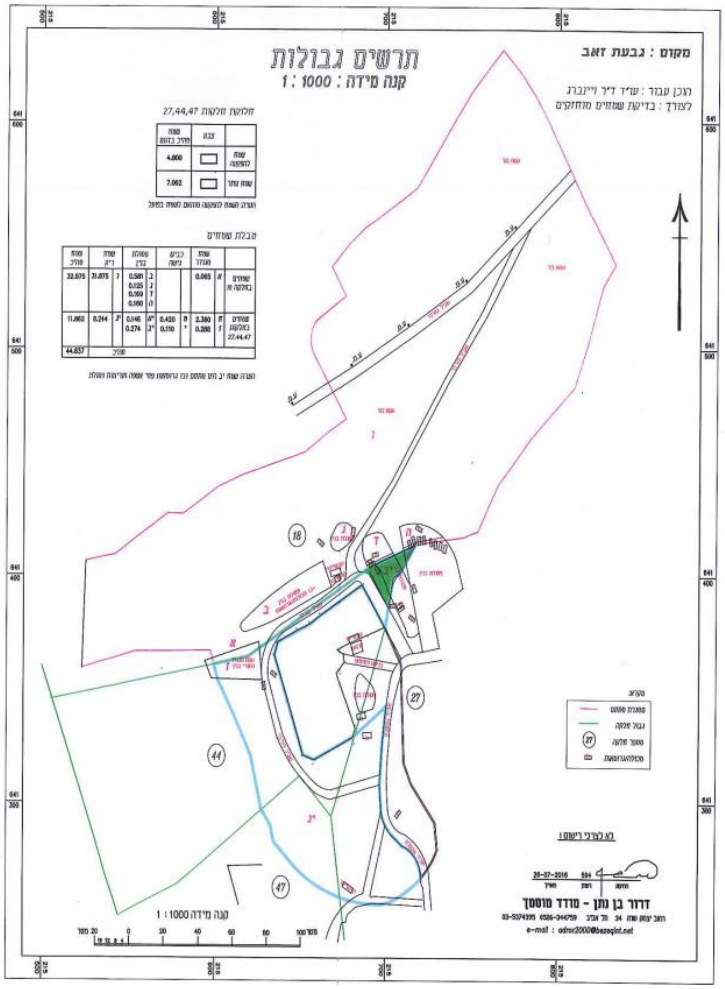
הוכנה תוכנית חדשה שטרם הופקדה. התוכנית מייעדת את השטח לשצ"פ וזאת, במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים המייעדת שטחים סמוכים באזור לבנייה למגורים.



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 ושימושם חקלאי, אך נמצאים בתחומי המועצה המקומית גבעת זאב. בשטחי יהודה ושומרון לא נדרש היטל השבחה. נדרש תשלום סמלי של היטל מבני ציבור של אחוזים בודדים משווי הקרקע. לפיכך, ההבדל בין קרקע חקלאית לבין קרקע מתוכננת לבנייה מצטמצם. חישבתי את שווי הנכס לפי התמורה שתתקבל בעסקת קומבינציה עם חברת משה"ב בשיעור 35%. יתקבלו דירות מוכנות אשר יש אפשרות למכרן על ידי מזמין השומה.

13. <u>נכסי השוואה של קרקעות:</u>

<u>13.1 עסקאות השוואה קרקעות בשכונת רמות :</u>
שכונת רמות נמצאת מחוץ "לקווי 67" אך סופחה לירושלים ומשנת 1980 חל עליה "חוק ירושלים". השכונה קרובה לגבעת זאב, מתאפיינת 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 :** נמכרה או הוערכה על ידי מיסוי מקרקעין ביום 20.4.2016. קרקע שהוקצתה לעמותה של אנשי משטרה לצורך פרוייקט 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 בתחילת שנת 2014 קרקע למגורים במחיר של 54,888,136 מ"ר. מיועדת ל- 128 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 2022 (המחירים הובאו לצורך האינפורמציה, היות ואינם משקפים קרקעות לבנייה רוויה כמו הנכס נשוא השומה):

א. חברת סלעית נדל"ן יחד עם חברת דמרי רכשו חטיבת קרקע בשטח 25 דונם בשכונת אגן האיילות גבעת זאב. הקרקע נרכשה מחברת ש.י.א רפאל במחיר של **155 מיליון שקלים** . לדברי שייקה נפחא, בעלי חברת סלעית, החברה תיזום פרויקט ייחודי של 98 יחידות צמודי קרקע דו משפחתיים, כאשר בכוונתה לבנות כל יחידה בשטח של כ-260 מ"ר ולהציע לרוכשים את הקוטג' ברמת גימור מלאה ויוקרתית .

14. עסקאות השוואה של דירות מגורים (2021-2022) :

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 ₪.

ד. פרחי הבר 17 דירה 21 (טרם אוכלסה): נמכרה בינואר 2022 דירה בת 5 חדרים, שטח ברוטו/נטו 133מ"ר, שנת אכלוס מיועדת 2023. קומה 5 מתוך 10. בבניין 35 דירות. מחיר 2,465,000 ₪.

ה. פרחי הבר 17 דירה 1 (טרם אוכלסה): נמכרה בפברואר 2022 דירה בת 5 חדרים, שטח ברוטו/נטו 133מ"ר, שנת אכלוס מיועדת 2023. קומה 6 מתוך 10. בבניין 35 דירות. מחיר 2,577,480 ₪.

ו. פרחי הבר 17 דירה (בקומה שלישית) (טרם אוכלסה): נמכרה במאי 2022 דירה בת 5 חדרים, שטח ברוטו/נטו 133מ"ר, שנת אכלוס מיועדת 2023. קומה 3 מתוך 10. בבניין 35 דירות. מחיר 2,775,000 ₪.

ז. פרחי הבר 17 דירה 1 (טרם אוכלסה): נמכרה ביוני 2022 דירה בת 5 חדרים, שטח ברוטו/נטו 133מ"ר, שנת אכלוס מיועדת 2023. קומה 6 מתוך 10. בבניין 35 דירות. מחיר 2,810,000 ₪.

ח. השיטה 1 דירה 7 (טרם אוכלסה, צפוי אכלוס ב- 2024): נמכרה במאי 2022 דירה בת 5 חדרים. שטח ברוטו/נטו 134 מ"ר. קומה 1 מתוך 9 בבניין 36 דירות. מחיר 2,737,000 ₪

ט. פרחי הבר 17 דירה 12 : נמכרה ביוני 2022 דירה בת 5 חדרים. שטח ברוטו/נטו 133 מ"ר קומה 2 מתוך 10. בבניין 35 דירות. שנת בנייה 2022. מחיר 2,887,630 ₪

י. פרחי הבר 17 דירה 4 : נמכרה ביוני 2022 דירה בת 5 חדרים. שטח ברוטו/נטו 133 מ"ר קומה 2 מתוך 10. בבניין 35 דירות. שנת בנייה 2022. מחיר 2,855,445 ₪

יא. פרחי הבר 17 דירה 16 : נמכרה באוקטובר 2022 דירה בת 5 חדרים. שטח ברוטו/נטו 133 מ"ר קומה 4 מתוך 10. בבניין 35 דירות. שנת בנייה 2022. מחיר 2,950,000 ₪

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 24.7.22 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).

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 5 חדרים בסכום של 2,900,000 ₪

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- 15 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 104 דירות וחברת משה"ב תמסור לבעלים לפי 35% סה"כ כ- 36 דירות בשווי כולל לפי 2.9 מלש"ח לדירה סה"כ כ- 104,400,000 לש"ח (בסכום זה גילמתי את שטחי המסחר ומבני הציבור שיבנו וכן, דירות גן ודירות פנטהאוז יקרות יותר).

מסכום זה יש להפחית מע"מ 17% סה"כ 89,230 מלש"ח.

מסכום זה יש להפחית 5% אגרת מבני ציבור. סה"כ כ- 4.46 מלש"ח. שווי הקרקע לאחר אגרת מבני ציבור כ- 84.80 מלש"ח. מקדם הפחתה בגין תמורה בקומבינציה 15% סה"כ 73.7 מלש"ח. נתתי הפחתה של 6% (לעומת 5% בדו"ח של 2021 בגלל התייקרות הריבית במשק) בגין דחייה לשנה למשך 4 שנים עד לאישור התוכנית לפי הציפייה מקדם הפחתה 0.792 סה"כ 58.37 מלש"ח. קיזוז בנ"מ 5% סה"כ 55.6 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- 133 מ"ר ברוטו הוא כ- 2.9 מלש"ח. בקיזוז מע"מ 17% היתרה 2,480,000 ₪. עלות בנייה של כ- 8,000 ₪ למ"ר (כולל הוצאות פיתוח) X 133 מ"ר ועוד שטחים משותפים של הבניין סה"כ כ- 150 מ"ר. סה"כ 1,200,000 ₪. רווח יזמי 18% 216,000 ₪ סה"כ היתרה לקרקע 1,064,000 ₪. אגרת מבנה ציבור 5% כ- 50,000 ₪ ליחידה. סה"כ היתרה לקרקע 1,000,000 ₪. דחייה לארבע שנים בשיעור

של 6% לשנה סה"כ שווי להיום 792,000 ₪ קרקע לדירה. סה"כ חושב בדו"ח שצפויות להיבנות 104 יח"ד 792,000X ₪ סה"כ כ- 82.4 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 6% לשנה, בתוספת 50% יקבע 9% 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)			89.23 מלש"ח
הפחתה של אגרת ציבור -	5%		-4.5 מ' ₪
			84.7 מ' ₪
מקדם המרה מעסקת קומבינציה לקרקע (מקדם תמורה - 15%)			73.7 מ' ₪
ב.נ.מ.-	5%		-3.7 מ' ₪
			70.0 מ' ₪
<u>מקדם דחיה:</u>			
N	6	שנים	X
I	9%	"מחיר" "הכסף"	
מקדם ערך נוכחי			0.596
שווי הנכס במעוגל			41.70 מ' ₪

17. <u>הערכה :</u>
השטח נשוא השומה דונם נכון ליום 31.12.2022 מוערך על ידי בסכום של :

41,700,000 ₪ (ארבעים ואחת מיליון שבע מאות אלף ש"ח), ללא מע"מ

18. <u>בדיקות רגישות</u> לסכום של 70,000,000 ₪ :

א. להארכת תקופת הדחייה עד לאישור התכנית:
דחייה לשמונה שנים לפי 9% לשנה מקדם 0.5: 35,100,000 ₪

ב. להקטנת הצפיפות המשוערת:
בהנחה שהצפיפות המשוערת תקטן ב- 10% ל- 94 דירות, עם דחיה לשש שנים לפי 9% לשנה (מקדם 0.596): 37,500,000 ₪

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. <u>שומות קודמות שביצעתי לקרקע נשוא השומה :</u>

31.12.2021 הקרקע הוערכה בסכום של 37,600,000 ₪

31.12.2020 הקרקע הוערכה בסכום של 23,900,000 ₪

21. הסבר לעליית השווי ביחס לדו"ח ל 31.12.2021 :
שווי המקרקעין עלה ב- 4.25% . הדירות באזור התייקרו מאז הדוח של דצמבר 2021 בשיעור של 16%. מצד שני התייקרה הריבית במשק דבר שהשפיע על שווי היתר לקרקע כתוצאה מהדחייה. בדו"ח זה לא מצאתי לנכון לקצר את תקופת הדחייה למתן היתר שהוא המועד בו ניתן להתחיל לשווק את הדירות.

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



פרק 11 - חתימות

11.1 החברה

מ.ו. השקעות בע"מ

_____