אבו פמילי ריט בע"מ
("החברה")

תשקיף להשלמה

של הנפקה ראשונה לציבור של

185,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') רשומות על שם, עומדות לפירעון בשלושה תשלומים שאינם שווים, כדלהלן: 2 תשלומים בשיעור של 5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה א') כל אחד אשר ישולמו ביום 1 בספטמבר 2027 וביום 1 במרס 2028, ותשלום אחרון בשיעור של 90% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 1 בספטמבר 2028. אגרות החוב (סדרה א') תישאנה ריבית שנתית קבועה כפוף להתאמות במקרה של אי-עמידה באמות מידה פיננסיות על-פי שטר הנאמנות (כהגדרתו להלן) בשיעור שיקבע במכרז וצמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן ("**אגרות החוב (סדרה א')**" או "**ניירות הערך המוצעים**"). הריבית תשולם לראשונה ביום 1 בספטמבר 2024, ולאחר מכן תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים שווים בגובה שיעור הריבית השנתית חלקי 2, ביום 1 במרס וביום 1 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2028 (כולל), בגין התקופה של שישה (6) חודשים שתסתיים יום לפני מועד התשלום בגינה, כל זאת פרט לתשלום של תקופת הריבית הראשונה שיעשה ביום 1 בספטמבר 2024 כאמור.

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-185,000 יחידות, הכוללות כל אחת 1,000 ש"ח ערך נקוב, כאשר הרכב כל יחידה ומחירה הינם כדלקמן:

1,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') המוצעות ב-100% מערכן הנקוב ובמחיר כולל של	1,000 ש"ח
סה"כ מחיר ליחידה	1,000 **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 3.5% 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 (סדרה א') של החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("**הבורסה**") והחברה תהפוך לתאגיד מדווח (כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999).

לפרטים בדבר אפשרות לפדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א'), ראה סעיף 12 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה א') המובא בנספח 1 לפרק 2 לתשקיף ("**שטר הנאמנות**").

לפרטים אודות מגבלות שחלות על החברה בקשר עם חלוקת דיבידנדים, ראו סעיף 6.4 לתשקיף וסעיף 19.1 לשטר הנאמנות.

אגרות החוב (סדרה א') המוצעות, אינן המירות למניות החברה.

הרישום למסחר בבורסה 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'), וכן, בנוסף לכך, בקיום הון עצמי מינימלי, הכל כמפורט בסעיף

2.3.4 לתשקיף. אם יתברר כי לא התקיימו דרישות הבורסה כאמור, אזי תתבטל הנפקת ניירות הערך המוצעים, הם לא יירשמו למסחר בבורסה, הכספים שהתקבלו בידי רכז ההנפקה יושבו למזמינים וניירות הערך המוצעים לא יוקצו למזמינים והחברה תודיע על כך בדיווח מיידי.

נכון למועד התשקיף, תחום הפעילות היחיד של החברה הינו נדל"ן להשקעה למגורים מניבים להשכרה לטווח ארוך.

להערכת הנהלת החברה, גורמי הסיכון בעלי השפעה גדולה על עסקי החברה, נכון למועד התשקיף, הינם: סיכוני ריבית, מדד תשומות הבניה, ירידה במחירי הדירות/דמי השכירות, אי קבלת מעמד קרן להשקעה וכדאיות ההשקעה בדירות להשכרה למגורים לטווח הארוך. לפרטים בדבר גורמי הסיכון בעלי השפעה על עסקי החברה ומידת הערכת הנהלת החברה את השפעתם על עסקי החברה, ראה סעיף 6.22 לתשקיף.

החברה נדרשת לפי הוראות פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("**הפקודה**"), לפעול כקרן להשקעות במקרקעין, ובכלל זה לפעול לרישום מניותיה למסחר בבורסה בישראל לא יאוחר מהמועד הקבוע בהתאם לתנאי הפקודה וכן לחלק את הכנסותיה כדיבידנד לבעלי מניותיה, במועד ובשיעור אשר נקבע לכך בפקודה. לפרטים נוספים ראו סעיפים 6.4 ו-6.21 לתשקיף ובאור 13 לדוחות הכספיים (כהגדרתם בפרק 9 לתשקיף זה).[1] הנאמן, וכן מחזיקים באגרות החוב, יהיו רשאים להעמיד לפירעון מיידי את הסכומים המגיעים להם וכן שיגיעו להם לפי תנאי שטר זה, והכל בקרות אחד או יותר מן המקרים המנויים בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות.

בעל השליטה בחברה (בשרשור סופי) הינו מר צחי אבו ("**בעל השליטה**"). לפרטים נוספים ראה סעיף 6.1.3 לתשקיף. להסדר תיחום פעילות בין פעילות החברה לבין הפעילות של בעל השליטה ותאגידים בשליטתו, ראה סעיף 8.4 לתשקיף.

בחודש פברואר 2022 התקשרה החברה עם אבו פמילי ניהול ואחזקות בע"מ ("**חברת הניהול**"), חברה בשליטת בעל השליטה, בהסכם למתן שירותי ניהול, אשר תוקן בתיקונים מחודש נובמבר 2022 ומחודש מאי 2024.[2] בהתאם להסכם הניהול, חברת הניהול תעמיד על חשבונה, בין היתר, מנכ"ל, יו"ר דירקטוריון, דירקטורים נוספים לחברה, סמנכ"ל כספים ונושאי משרה נוספים, כמפורט בסעיף 6.10.1 לתשקיף.[3]

האורגנים המוסמכים בחברה אישרו כי בכפוף להשלמת ההנפקה לציבור של ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה, עשויה החברה, לפי שיקול דעתה וצרכיה, לפעול לשחרור בעל השליטה באופן סופי ומוחלט מכלל הבטוחות שהעמיד לצורך הבטחת התחייבויותיה של החברה, במישרין ו/או בעקיפין, וזאת בין במועד השלמת ההנפקה לציבור ובין באופן מדורג במועד מאוחר יותר, ללא צורך באישורים נוספים. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.7.1[6] לתשקיף.

סך כל ההוצאות הכרוכות בהנפקת ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה. לפרטים ראה סעיף 2.11 לתשקיף.

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

הנאמן לאגרות החוב (סדרה א'): רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ("**הנאמן**"). כפי שנמסר לחברה מהנאמן, לא קיימים נכון למועד התשקיף להשלמה הליכים משפטיים תלויים ועומדים הנוגעים למילוי תפקידו כנאמן.

חיתום: הנפקת ניירות הערך המוצעים אינה מובטחת בהתחייבות חיתומית.

אגרות החוב (סדרה א') מובטחות בשעבודים כמפורט בסעיף 2.15.12 לתשקיף ("**הבטוחות**"). לפרטים נוספים אודות הבטוחות כאמור, ראה סעיף 6 לשטר הנאמנות.

***

למועד התשקיף החברה הינה תאגיד קטן, כמשמעות מונח זה בתקנה 5ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("**תקנות הדוחות**"). במסגרת ההקלות שניתנו לתאגידים קטנים בתקנות הדוחות, דירקטוריון החברה החליט לאמץ וליישם את ההקלות המנויות בתקנה 5ד לתקנות הדוחות, ככל שהן רלוונטיות לחברה, ובכלל זה: (1) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; (2) העלאת סדר הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40%; ו-(3) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה חשבון המבקר על הבקרה הפנימית.

ותשקיף מדף

---

[1] בהתאם לסעיף 64א3 לפקודה בנוסחה למועד תשקיף זה, על קרן להשקעות במקרקעין לעמוד במספר תנאים שנקבעו בפקודה, ובין היתר: "...מניותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך 24 חודשים מיום התאגדותה ואולם אם בתום המועד האמור ובתום 36 חודשים מיום התאגדותה, שווי נכסיה שהם מקרקעין לצורכי דיור להשכרה או מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה לא פחת מ- 30% משווי כלל נכסיה – מניותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך 48 חודשים ממועד התאגדותה."

[2] נמסר לחברה כי רשות ניירות ערך מקיימת בחינה עקרונית בקשר להסכמי הניהול בקרנות השקעות במקרקעין (כהגדרתן בפקודת מס הכנסה), ולפיכך בטרם הרישום למסחר של מניות החברה והצעתם לציבור, תפעל החברה להתאים את הסכם הניהול להערות רשות ניירות ערך (ככל שיהיו) ו/או להנחיות שיפורסמו על ידה (ככל שיפורסמו), ביחס להסכמי ניהול בקרנות השקעות במקרקעין (כהגדרתן בפקודת מס הכנסה).

[3] לפרטים נוספים אודות מינוי דירקטורים ויו"ר דירקטוריון לחברה ראה תקנה 28 לתקנון החברה המצורף לפרק 4 לתשקיף זה.

על-פי תשקיף זה, החברה תוכל להנפיק סוגים שונים של ניירות ערך: מניות של החברה, מניות בכורה,[4] אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב כפי שתהיינה מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות, כפי שתהיינה מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה לאגרות חוב (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה לאגרות חוב, כפי שתהיינה מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב או לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות, ניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך אחר שעל-פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי.

הצעת ניירות הערך על-פי תשקיף מדף זה תיעשה על-פי סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת מדף, בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות הרכב היחידות המוצעות ושאר תנאי ניירות הערך המוצעים ואופן הצעתם, בהתאם להוראות כל דין (ובכלל זה הוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, חוקי העזר של הבורסה ועמדות סגל רשות ניירות ערך), כפי שיהיה באותה עת.

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, כפוף 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.

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: 31 במאי 2024

---

[4] הנפקת מניות בכורה תבוצע בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה וההנחיות על-פיו ולהוראות הדין.

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	היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף המדף	1-2
1.4	הון החברה	1-2
1.5	תאגיד קטן	1-3

2. פרטי ההצעה

2.1	ניירות הערך המוצעים לציבור ותנאיהם	2-1
2.2	אופן ההצעה לציבור	2-2
2.3	רישום למסחר בבורסה	2-3
2.4	התקופה להגשת הזמנות לרכישת יחידות	2-4
2.5	הגשת הזמנות	2-4
2.6	הליכי המכרז, פרסום תוצאותיו ותשלום התמורה	2-5
2.7	קביעת שיעור הריבית והקצאת היחידות	2-5
2.8	החשבון המיוחד	2-7
2.9	משקיעים מסווגים	2-8
2.10	הקצאת ניירות ערך, מכתבי הקצאה ותעודות ניירות ערך	2-9
2.11	הודעה משלימה	2-9
2.12	הימנעות מעשיית הסדרים	2-10
2.13	מיסוי	2-10
2.14	הימנעות מדילול הון	2-14
2.15	יתר תנאי ניירות הערך המוצעים	2-14
2.16	שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה א')	2-16
2.17	ריכוז והפצה	2-16
2.18	הצעת ניירות ערך על-פי תשקיף המדף	2-16

3. הון המניות של החברה

3.1	הון המניות של החברה	3-1
3.2	התפתחויות בהון החברה	3-1
3.3	החזקות בעלי ענין ונושאי משרה בניירות הערך של החברה	3-1
3.4	ניירות ערך המירים	3-4

4. הזכויות הנלוות למניות החברה

4.1	זכויות ההצבעה של מניות החברה	4-1
4.2	הסדרים לפי חוק החברות	4-1

5. ייעוד התמורה

5.1	תמורת ההנפקה	5-1
5.2	ייעוד תמורת ההנפקה	5-1
5.3	סכום מינימאלי	5-2
5.4	תמורת ההנפקה בהתאם לתשקיף המדף	5-2

6. תיאור עסקי החברה, התפתחותה ועסקיה

6.1	פעילות החברה וההתפתחות הכללית של עסקי החברה	6-2
6.2	תחום הפעילות של החברה	6-3
6.3	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	6-8
6.4	חלוקת דיבידנדים	6-8
6.5	מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה	6-9
6.6	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	6-10
6.7	מבנה תחום הפעילות - נדל"ן להשקעה למגורים	6-20

6.8	נכסי נדל"ן להשקעה – כללי	6-29
6.9	שיווק והפצה	6-56
6.10	הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה	6-56
6.11	הון אנושי	6-62
6.12	רכוש קבוע ומתקנים	6-62
6.13	הון חוזר	6-62
6.14	מימון	6-62
6.15	מיסוי	6-67
6.16	מגבלות ופיקוח עיקריים על פעילות החברה	6-67
6.17	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	6-68
6.18	הליכים משפטיים	6-68
6.19	יעדים ואסטרטגיה עסקית	6-69
6.20	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	6-70
6.21	קרן להשקעות במקרקעין	6-70
6.22	דיון בגורמי סיכון	6-71
6.23	חברות בנות וקשורות של החברה	6-74
6.24	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה	6-75
נספח	אישור רואי החשבון לגבי קיום התנאים המפורטים בסעיף 64א3(א) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961	6-76

7. דירקטוריון החברה

7.1	דירקטוריון החברה	7-1
7.2	מורשה חתימה עצמאי	7-2
7.3	נושאי משרה בכירה שאינם דירקטורים	7-2
7.4	דירקטורים חיצוניים ומבקר פנים	7-2
7.5	הוראות תקנון ההתאגדות של החברה המתייחסות לחברי הדירקטוריון	7-2
7.6	פרטים נוספים	7-4

8. בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

8.1	תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה	8-1
8.2	עיקרי פרטי ההתקשרויות עם נושאי משרה בכירה ובעלי עניין בחברה	8-2
8.3	מדיניות תגמול	8-5
8.4	הסדר תיחום פעילות	8-6
8.5	עסקאות עם בעלי שליטה	8-8
נספח א'	כתב התחייבות לפטור ושיפוי	8-23
נספח ב'	מדיניות תגמול	8-24

9. דוחות כספיים

9.1	דוחות המצורפים לתשקיף (כנספחים לפרק זה)	9-1
9.2	מכתב הסכמת רואי חשבון מבקרים המצורף לתשקיף זה	9-1
9.3	דוח אירועים	9-1

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

אבו פמילי ריט בע"מ

ABOU FAMILY REIT LTD

("החברה")

פרק 1 - מבוא

1.1 כללי

החברה הוקמה והתאגדה בישראל ביום 24 באוגוסט 2021, כחברה פרטית מוגבלת במניות על-פי חוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**").

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 הוצעו לציבור והחברה תדווח על-פי דרישות חוק זה והתקנות שהותקנו מכוחו, כל עוד ניירות ערך שלה מוחזקים בידי הציבור.

1.2 היתרים ואישורים להצעה ראשונה של ניירות הערך על-פי תשקיף זה

1.2.1 החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על-פי כל דין להצעת אגרות החוב (סדרה א') המוצעים על-פי תשקיף זה ("**ניירות ערך המוצעים**"), להנפקתן ולרישומן למסחר ולפרסום התשקיף.

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

1.2.2 עותק של תשקיף זה, עותק משטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה א') המוצעות על-פי תשקיף זה, וכן העתק של ההיתר לפרסומו, יוגשו לרשם החברות לא יאוחר מיום העסקים הראשון לאחר תאריך פרסום ההודעה המשלימה על-פי תשקיף להשלמה זה (ככל שתפורסם).

1.2.3 הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("**הבורסה**") נתנה לחברה את אישורה העקרוני לתשקיף זה, לפיו תנאי אגרות החוב (סדרה א') המוצעות לציבור מכוח תשקיף זה עומדים בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה ובהנחיות לפיו.

1.2.4 מתן האישור העקרוני של הבורסה לתשקיף להשלמה כאמור, אינו מהווה אישור לרישום למסחר בבורסה של ניירות הערך הנרשמים למסחר על-פי התשקיף להשלמה, ורישומם למסחר בבורסה יהיה כפוף לאישור 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**" ו-"**הודעה משלימה**", לפי העניין).

1.2.5 מתן אישור הבורסה לתשקיף כאמור, אינו מהווה אישור לרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה א') המוצעות לציבור מכוח תשקיף זה, ורישומן למסחר בבורסה יהיה כפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר כאמור על-פי הודעה משלימה, אשר

תפורסם על-ידי החברה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007 ("**תקנות הודעה משלימה**" ו-"**ההודעה המשלימה**", בהתאמה).

1.2.6 הרישום למסחר בבורסה של אגרות החוב (סדרה א') המוצעות על-פי תשקיף זה, מותנה בקיום פיזור מזערי של החזקות הציבור, בקיום שווי החזקות ציבור מינימאלי ועמידה בדרישות הון עצמי מינימאלי, כמפורט בסעיף 2.3.4.1 לתשקיף ואישור הבורסה לרישום בה למסחר של אגרות החוב (סדרה א') על-פי הודעה משלימה, יינתן לחברה (ככל שיינתן) טרם פרסומה של ההודעה המשלימה ביחס להנפקה מכוח תשקיף זה. לאחר פרסומו של תשקיף להשלמה זה, תפרסם החברה הודעה משלימה כמפורט בסעיף 2.11 לתשקיף.

אין לראות באישור הבורסה לתשקיף להשלמה משום התחייבות למתן אישור לרישום בה למסחר של אגרות החוב (סדרה א') על-פי הודעה משלימה. על אישור בקשה לרישום למסחר על-פי הודעה משלימה כאמור יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על-פיו כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום למסחר כאמור, לרבות בקשר עם קיום פיזור מזערי באגרות החוב (סדרה א'), קיום דרישות שווי החזקות ציבור מינימאלי באגרות החוב (סדרה א') ועמידה בדרישת הון עצמי מינימאלי, כאמור לעיל.

1.3 היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף המדף

1.3.1 תשקיף זה הינו אף 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.

החברה קיבלה מהבורסה אישור עקרוני לרישום למסחר של ניירות הערך הכלולים בתשקיף מדף זה ("**ניירות הערך המדפיים**" ו-"**האישור העקרוני**", לפי הענייין).

מתן האישור העקרוני אינו מהווה אישור לרישום למסחר של ניירות הערך המדפיים, אשר יהיה כפוף לקבלת אישור לרישום ניירות הערך המדפיים למסחר על-פי דוח הצעת מדף שיוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005.

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

1.3.2 **אין לראות באישורי הבורסה האמורים בסעיף 1.2 זה לעיל אישור לפרטים המובאים בתשקיף או אישור למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה, על טיבם של ניירות הערך המוצעים בתשקיף או על המחיר בו הם מוצעים.**

1.4 הון החברה

1.4.1 <u>הון המניות של החברה למועד התשקיף</u>:

הון המניות הרשום של החברה, נכון למועד התשקיף, מחולק ל-1,000,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת.

הון המניות המונפק והנפרע הינו 100 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת.

1.4.2 <u>הרכב ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הינו כדלקמן (באלפי ש"ח)</u>:

	ליום 31 בדצמבר 2023
הון מניות	(*)
פרמיה על מניות	239,668
קרנות הון	2,278
יתרת רווח / עודפים	(10,846)
זכויות שאינן מקנות שליטה	-
סך הכול הון מיוחס לבעלי המניות של החברה	**231,100**

(*) נמוך מ-1 אלפי ש"ח.

לפרטים נוספים ראה הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, המובאים בפרק 9 לתשקיף.

1.5 תאגיד קטן

למועד התשקיף החברה הינה תאגיד קטן, כמשמעות מונח זה בתקנה 5ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("**תקנות הדוחות**"). במסגרת ההקלות שניתנו לתאגידים קטנים בתקנות הדוחות, דירקטוריון החברה החליט לאמץ וליישם את ההקלות המנויות בתקנה 5ד לתקנות הדוחות, ככל שהן רלוונטיות לחברה, ובכלל זה: (1) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; (2) העלאת סך הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40%; ו-(3) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה חשבון המבקר על הבקרה הפנימית.

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") כדלקמן - 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, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך") ותקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007 ("תקנות הודעה משלימה"), לרבות שינויים, ככל שיהיו, בכמות ו/או בשיעור הריבית המירבי של ניירות הערך המוצעים (כהגדרתם בסעיף 2.1 לתשקיף) והמועד שבו תחל התקופה להגשת הזמנות על-פי תשקיף זה. ההודעה המשלימה תפורסם לפני מועד עריכת המכרז הציבורי וזאת לא יאוחר מ-75 ימים מיום פרסום התשקיף להשלמה (קרי, לא יאוחר מיום 14 באוגוסט 2024) או מ-45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם. 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, ההנחיות על-פיו 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 (ככל 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 ההזמנות 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**"):

2.1.1 185,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת ("**אגרות החוב (סדרה א')**" או "**אגרות החוב**"), המוצעות לציבור בתמורה לערכן הנקוב, כשהן צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן, ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור שייקבע במכרז. שיעור הריבית על-פיו תוצענה אגרות החוב (סדרה א') לא יעלה על 3.5% לשנה או שיעור אחר שייקבע בהודעה המשלימה ("**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 ההזמנות יעלה על 185,000 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 לתשקיף (קביעת שיעור הריבית במכרז והקצאת היחידות), תבוצע לפי היחס (פרו-רטה) שבין הכמות המונפקת לציבור לבין הנמוך מבין: (1) הכמות המוצעת על-פי התשקיף וההודעה המשלימה, או (2) כמות ההזמנות שהתקבלו בפועל; לשם הדוגמה, אם במסגרת המכרז לציבור התקבלו הזמנות המשקפות 200,000 יחידות, אזי לאור החלטת החברה לגייס כמות כוללת של 185,000 יחידות, יוקצו לכל מזמין אשר הזמנתו הייתה נענית על-פי תוצאות המכרז שנערך

על-פי הוראות סעיף 2.7 לתשקיף, כ-92.5% מהיקף ההקצאה על-פי תוצאות המכרז (200,000/185,000).

2.1.2 אגרות החוב (סדרה א') תעמודנה לפירעון בשלושה תשלומים שאינם שווים, כדלהלן: 2 תשלומים בשיעור של 5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה א') כל אחד אשר ישולמו ביום 1 בספטמבר 2027 וביום 1 במרס 2028, ותשלום אחרון בשיעור של 90% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 1 בספטמבר 2028, אלא אם כן עשתה החברה, קודם לכן, שימוש בזכותה לפדות את אגרות החוב (סדרה א') בפדיון מוקדם כמפורט בסעיף 2.15.1 לתשקיף.

2.1.3 בכפוף לאמור בסעיף 2.1.4 לתשקיף ביחס לריבית בגין תקופת הריבית הראשונה, הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') תשולם בתשלומים חצי שנתיים בגובה שיעור הריבית השנתית חלקי שניים ("**שיעור הריבית החצי שנתית**") שישולמו לראשונה ביום 1 בספטמבר 2024, ולאחר מכן תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים שווים בגובה שיעור הריבית השנתית חלקי 2 ("**שיעור הריבית החצי שנתית**") ביום 1 במרס וביום 1 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2028 (כולל), בגין התקופה של ששה (6) חודשים שתסתיים יום לפני מועד התשלום בגינה (להלן: "**תקופת הריבית**"), כל זאת פרט לתשלום של תקופת הריבית הראשונה שיעשה ביום 1 בספטמבר 2024 כאמור, בגין התקופה המתחילה ביום המסחר שלאחר יום המכרז לציבור, והמסתיימת יום לפני מועד התשלום הראשון של הריבית (קרי, ביום 31 באוגוסט 2024) (להלן: "**תקופת הריבית הראשונה**"), כשהיא מחושבת על בסיס 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בפועל בתקופה זו. התשלום הראשון של הריבית יהיה ביום 1 בספטמבר 2024, והתשלום האחרון יהיה ביום 1 בספטמבר 2028.

2.1.4 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.

2.1.5 קרן אגרות החוב (סדרה א') והריבית בגינה תהיינה צמודות למדד המחירים לצרכן על בסיס המדד היסודי, באופן שאם יתברר במועד תשלום כלשהו כי המדד הידוע במועד תשלום הריבית ו/או הקרן ("**מדד התשלום**") גבוה לעומת המדד היסודי, תשלם החברה את תשלום הקרן ו/או הריבית כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי. על אגרות החוב תחול הגנה, כך שאם מדד התשלום יהיה נמוך מהמדד היסודי, יהיה מדד התשלום המדד היסודי.

המדד היסודי יהא מדד למחירים לצרכן לחודש מאי 2024, כפי שיפורסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ביום 14 ביוני 2024.

על-פי הנחיות הבורסה, שיטת ההצמדה של הקרן והריבית כמפורט לעיל לא תשונה במהלך תקופת 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 המירבי לאגרות החוב (סדרה א') המוצעות מכוח תשקיף זה. עם פרסומה, תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מתשקיף זה. לפרטים נוספים ראה סעיף 2.11 לתשקיף.

2.2.2 185,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') ("**הכמות המוצעת**") מוצעות לציבור, בהצעה אחידה, בתמורה לערכן הנקוב, ב-185,000 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:

1,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') המוצעות ב-100% מערכן הנקוב ובמחיר כולל של 1,000 ש"ח

סה"כ מחיר ליחידה	1,000 ש"ח

2.3 **רישום למסחר בבורסה**

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

2.3.2 לפני פרסום ההודעה המשלימה, תפנה החברה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את אגרות החוב (סדרה א') המוצעות מכוח תשקיף להשלמה זה וההודעה המשלימה.

2.3.3 בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר והתקיימות דרישות הבורסה כמפורט בסעיף 2.3.4 לתשקיף, תפנה החברה בבקשה לרשום בה את ניירות הערך למסחר תוך שלושה (3) ימי עסקים לאחר מועד המכרז.

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 ("**שווי החזקה מזערי למחזיק**") (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-24 מיליון ש"ח. החברה מתחייבת שלא תחלק דיבידנד באופן שחלוקת הדיבידנד תגרום לכך שההון העצמי שלה יפחת מסך של 24 מיליון ש"ח כל עוד אגרות החוב (סדרה א') של החברה רשומות למסחר. לעניין דרישת ההון העצמי של החברה כתנאי לרישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה א'), כאמור בסעיף זה לעיל, הונה העצמי של החברה על-פי הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 הינו 231,100 אלפי ש"ח. נכון למועד התשקיף, ההון העצמי של החברה, כהגדרתו בתקנון הבורסה, אינו פוחת מסך של 24 מיליון ש"ח.

2.3.5 **החברה רואה בהפקדת תמורת ההנפקה בחשבון של רכז ההנפקה (כהגדרתו בסעיף 2.5.1 לתשקיף), כקבלת התמורה בידי החברה ועל סמך זאת תפנה החברה לבורסה בבקשה לרישום אגרות החוב (סדרה א') למסחר בבורסה.**

2.3.6 תמורת ההנפקה תועבר על-ידי רכז ההנפקה לחברה אם התקיימו הדרישות לרישום למסחר כאמור בסעיף 2.3.4 לתשקיף.

2.3.7 אם יתברר כי לא התקיימו כל דרישות הבורסה כמפורט בסעיף 2.3.4 לתשקיף, 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), אגרות החוב (סדרה א') 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-75 ימים ממועד פרסום התשקיף או מ-45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם ("**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.

2.5 **הגשת הזמנות**

2.5.1 את ההזמנות לרכישת היחידות המוצעות במסגרת המכרז יש להגיש באמצעות שידור ההזמנות ל-בנק מזרחי טפחות בע"מ, מרחוב ז'בוטינסקי 3, רמת גן ("**רכז ההנפקה**"), באופן דיגיטלי, באמצעות כספת וירטואלית. הזמנות שתוגשנה ישירות לרכז ההנפקה תשמרנה בכספת הווירטואלית. בנוסף, כגיבוי, ניתן להעביר את ההזמנות לרכז ההנפקה במישרין או באמצעות סניפי בנקים או חברים אחרים בבורסה ("**המורשים לקבלת הזמנות**"), על גבי טפסים הנהוגים למטרה זו, אשר ניתן להשיגם אצל המורשים לקבלת הזמנות לא יאוחר מהמועד שייקבע לכך בהודעה המשלימה.

2.5.2 כל הזמנה לרכישת יחידות במכרז שהוגשה למורשה לקבלת הזמנות ביום המכרז תיחשב כמוגשת באותו יום אם תתקבל על-ידי המורשה לקבלת הזמנות עד למועד סגירת רשימת החתימות כפי שייקבע בהודעה המשלימה, ובתנאי שתועבר על-ידי המורשה לקבלת הזמנות לידי רכז ההנפקה ותתקבל על-ידי רכז ההנפקה עד למועד סגירת רשימת החתימות כפי שייקבע בהודעה המשלימה ("**המועד האחרון להגשה לרכז ההנפקה**"). הזמנה שתתקבל אצל המורשים לקבלת הזמנות לאחר מועד סגירת רשימת החתימות כפי שייקבע בהודעה המשלימה, או שתתקבל אצל רכז ההנפקה לאחר המועד האחרון להגשה לרכז ההנפקה, לא תיענה על-ידי החברה.

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

2.5.4 ההזמנות לרכישת היחידות במכרז הינן בלתי חוזרות. כל הזמנה תחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצד המזמין לקבל את ניירות הערך שיוקצו לו כתוצאה מהענות מלאה או חלקית להזמנתו 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 להזמנתו.

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

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

2.5.7 כל מזמין יהיה רשאי להגיש עד שלוש (3) הזמנות בשיעורי ריבית שונים (אשר לא יעלו על שיעור הריבית המירבי) ובלבד שמדרגות הריבית המוצעות על-ידו יהיו נקובות במרווחים של 0.1%, דהיינו, ניתן יהיה להגיש הצעות בשיעור הריבית המירבי ובשיעורי ריבית נמוכים ממנו במרווחים של 0.1%. הזמנה לרכישת יחידה שלא תנקוב במרווחים כאמור לעיל, תעוגל למדרגת הריבית הקרובה ביותר כלפי מעלה.

2.5.8 "**מזמין**" לעניין זה - לרבות בן משפחה הגר עימו וכן משקיע מסווג המזמין יחידות על-פי סעיף 2.9 לתשקיף.

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

2.6.1 לאחר המועד האחרון להגשה לרכז ההנפקה (כפי שיקבע בהודעה המשלימה), תיפתח התיבה וייפתחו המעטפות וכן תוצגנה ההזמנות שבכספת הוירטואלית, וזאת בנוכחות (לרבות באופן של שימוש באמצעי תקשורת חזותית מקובל (Video Conference)) 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 עד לשעה 10:00 בבוקר ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, ימסור רכז ההנפקה למזמינים, אשר הזמנותיהם נענו במלואן או בחלקן, באמצעות המורשים לקבלת הזמנות אשר באמצעותם הוגשו ההזמנות, הודעה על מידת ההיענות להזמנתם. ההודעה תכלול את שיעור הריבית שנקבע במכרז, את כמות היחידות שתוקצינה לכל מזמין ואת התמורה שעליו לשלם עבורן.

2.6.3 עם קבלת ההודעה ובאותו יום (או יום למחרת, לפי העניין), עד השעה 12:30 בצהריים, יעבירו המזמינים, אשר הזמנותיהם ליחידות נענו, כולן או חלקן, לרכז ההנפקה, באמצעות המורשים לקבלת הזמנות, את מלוא התמורה שיש לשלמה עבור היחידות שהזמנות לגביהן נענו.

2.6.4 עד יום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, תודיע החברה בדוח מיידי לרשות ניירות ערך ולבורסה את תוצאות המכרז.

2.7 **קביעת שיעור הריבית והקצאת היחידות**

2.7.1 כל היחידות שהזמנות לרכישתן תענינה במכרז, תונפקנה בשיעור ריבית אחיד על אגרות החוב (סדרה א') ("**שיעור הריבית האחיד**") אשר יהיה שיעור הריבית הנמוך ביותר אשר הזמנות ליחידות שנקבו בו כשיעור הריבית ביחד עם הזמנות 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 בהזמנות שתתקבלנה (לרבות היחידות שהזמנות לרכישתן התקבלו מהמשקיעים המסווגים כאמור בסעיף 2.9 לתשקיף) יפחת מהמספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור – תיענינה כל הבקשות במלואן, בכפוף לאמור בסעיף 2.1.1 לתשקיף ובכפוף להתקיימות דרישות הבורסה כמפורט בסעיף 2.3.4 לתשקיף. במקרה כזה, שיעור הריבית האחיד יהיה שיעור הריבית המירבי. יתרת היחידות שלא תתקבלנה הזמנות בגינן לא תונפקנה.

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

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

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

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

2.7.1.3 אם בעקבות ההקצאה כאמור בסעיף 2.7.1.2 לתשקיף, לא יושג פיזור מזערי באגרות החוב (סדרה א) כאמור בסעיף 2.3.4 לתשקיף, אזי תבוטל עדיפות ההקצאה למשקיעים המסווגים האמורה בסעיף 2.9 לתשקיף, וכל ההזמנות במכרז, כולל הזמנות המשקיעים המסווגים, תענינה כדלקמן:

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

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

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

2.7.1.4 אם בעקבות ההקצאה כאמור בסעיף 2.7.1.3 לתשקיף, לא יושג פיזור מזערי באגרות החוב (סדרה א') כאמור בסעיף 2.3.4 לתשקיף, אזי תבוצע ההקצאה כדלקמן:

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

(ב) הזמנות (לרבות הזמנות שהוגשו על-ידי משקיעים מסווגים בהתאם להתחייבויות המוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 2.9 לתשקיף) הנוקבות בשיעור ריבית השווה ו/או נמוך משיעור הריבית האחיד, תענינה באופן יחסי כך שכל מזמין יקבל מספר יחידות השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בשיעור הריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית נמוך ממנו לבין סך כל היחידות הכלולות בהזמנות בהן ננקב שיעור הריבית האחיד ו/או שיעור ריבית הנמוך ממנו (כולל יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות מוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 2.9 לתשקיף).

2.7.1.5 אם גם בעקבות הקצאת יחידות כאמור בסעיף 2.7.1.4 לתשקיף לא יתקיים פיזור מזערי באגרות החוב (סדרה א') כאמור בסעיף 2.3.4 לתשקיף, אזי תבוצע ההקצאה מחדש לצורך קביעת שיעור ריבית אחיד חדש אשר לא יעלה על שיעור הריבית המירבי ואשר יהיה שיעור הריבית הנמוך ביותר שבו ניתן יהיה להקצות את ניירות הערך הכלולים ביחידות באופן שיתקיימו דרישות הפיזור המזערי כאמור בסעיף 2.3.4 לתשקיף, ובלבד שלמזמין לא יוקצו יחידות במספר גבוה מזה שהזמין או בשיעור ריבית נמוך יותר מזה שנקב בהזמנתו ("**שיעור הריבית האחיד החדש**").

נקבע שיעור הריבית האחיד החדש כאמור בסעיף זה, תיעשה ההקצאה כאמור בסעיף 2.7.1.4 לתשקיף 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 לתשקיף, תבוטל ההנפקה של אגרות החוב (סדרה א'), לא יוקצו אגרות החוב (סדרה א') ולא יגבו כספים מהמזמינים בגינן.

2.7.1.7 אם כתוצאה מהקצאת אגרות החוב (סדרה א') כאמור לעיל ייווצרו שברים, הם יעוגלו, ככל הניתן, ליחידה השלמה הקרובה ביותר. עודפים של יחידות שיוותרו כתוצאה מהעיגול כאמור, יירכשו על-ידי רכז ההנפקה במחיר ליחידה שנקבע, ואגרות החוב (סדרה א') תישאנה ריבית בשיעור הריבית האחיד.

2.7.2 כל מזמין ייחשב כאילו התחייב בהזמנתו לרכוש את כל היחידות שתוקצינה לו כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית להזמנתו, 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 ההזמנות לרכישת היחידות הכלולות בהזמנות שנענו, יועברו לחשבון המיוחד.

2.8.2 כאמור בסעיף 2.6.2 לתשקיף, ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, יפקידו המורשים לקבלת הזמנות אשר באמצעותם הגישו המזמינים את הזמנותיהם, עד השעה 12:30 בצהריים, בחשבון המיוחד, את מלוא התמורה המגיעה עבור היחידות אשר לגביהן נענתה ההצעה כאמור בסעיף 2.7 לתשקיף. 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 להתקיימות דרישות הבורסה כמפורט בסעיף 2.3.4 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 התשקיף וההודעה המשלימה, עם משקיעים מסווגים[1] 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 למשקיעים המסווגים 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 לתשקיף 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 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 וההודעה המשלימה, 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 0.1%), על-ידי מסירת הודעה בכתב לרכז ההנפקה, אשר תתקבל בידי רכז ההנפקה עד למועד סגירת רשימת החתימות שיפורט בהודעה המשלימה.

---

[1] "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 2.3.4 לתשקיף וכנגד העברת תמורת ההנפקה לחברה, תקצה החברה למזמינים, באמצעות החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("**החברה לרישומים**") את ניירות הערך הכלולים ביחידות שהזמנות לרכישתן נענו, במלואן או בחלקן, ואשר תמורתן שולמה במלואה, על-ידי משלוח תעודות בגין אגרות החוב (סדרה א') למזמינים (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 המזמין של כל מס או היטל או הוצאה הכרוכים בכך.

2.11 **הודעה משלימה**

לאחר פרסומו של תשקיף זה, תפרסם החברה 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 בשיעור הריבית 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 אגרות החוב (סדרה א');

2.11.3 התקופה להגשת הזמנות של משקיעים מוסדיים ושל משקיעים שאינם מוסדיים, מועד המכרז לציבור, המועד להגשת הזמנות לרכישת היחידות מטעם הציבור ופרטי רכז ההנפקה;

2.11.4 שינוי בכמות אגרות החוב ו/או בשיעור הריבית המירבי שצוינו בתשקיף בשיעור שלא יעלה על 20% מהכמות ו/או משיעור הריבית המירבי המצוינים בסעיף 2.1 לתשקיף, בהתאמה, ובכפוף לכך שמכפלת כמות היחידות המוצעת במחיר לא תשונה ביותר מ-30% מהמכפלה האמורה הנגזרת מהמחיר ו/או הכמות שצוינו בתשקיף. הכמות ושיעור הריבית המירבי העדכניים יפורטו בהודעה המשלימה;

2.11.5 שינוי העולה על השינוי האמור בסעיף 2.11.4 לתשקיף יתאפשר ובלבד שלא ישונה אף אחד מבין שיעור הריבית המירבי או הכמות של ניירות הערך המוצעים ביותר מ-50% מן הכמות ומן שיעור הריבית המירבי שצוינו כמפורט בסעיף 2.1 לתשקיף, 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, המחיר ושיעור הריבית 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 שיעורי הריבית וכמות יחידות אגרות החוב (סדרה א') אשר ביחס אליהם התחייב כל אחד מהמשקיעים המסווגים כאמור;

2.11.7 פירוט ההוצאות בשל הצעת אגרות החוב (סדרה א') והנפקתן, 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 הזמנות 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**

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

2.12.2 החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימתם על תשקיף זה להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד שלישי הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 2.12.1 לתשקיף.

2.12.3 החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימתם על תשקיף זה להימנע מלהתקשר בקשר לניירות הערך המוצעים על-פי התשקיף וההודעה המשלימה עם צד שלישי כלשהו שלפי מיטב ידיעתם ובדיקתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 2.12.1 לתשקיף.

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

2.13 **מיסוי**

כמקובל בעת קבלת החלטות בנוגע להשקעות כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף 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.

אגרות חוב (סדרה א') המוצעות על-פי תשקיף 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:

2.13.1 <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,[2] בעשרה אחוזים (10%) לפחות באחד או יותר מאמצעי השליטה[3] 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 לקביעת 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.

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

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 המירבי 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 עולה על 25%) 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.

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 התשקיף) 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

---

[2] כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.
[3] כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

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.

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

2.13.2.1 בהתאם לסעיף 125ג(ב) לפקודה, יחיד יהא חייב במס בשיעור שלא יעלה על עשרים וחמישה אחוזים (25%) על ריבית או דמי ניכיון, שמקורם באיגרות חוב הצמודות במלואן למדד, ויראו את הכנסתו זו כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת.

2.13.2.2 במקרה בו אגרות החוב צמודות במלואן למדד - ככלל, יחיד יהיה פטור ממס על הפרשי ההצמדה או הפרשי השער, לפי העניין שנצמחו בגין קרן אגרות החוב כאמור. הפרשי הצמדה שנצמחו על הריבית, מהווים, לצורכי מס, ריבית.

2.13.2.3 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.

2.13.2.4 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%) במועד התשקיף.

2.13.2.5 ככל שמשלם הריבית הנו תושב ישראל, תושב חוץ פטור ממס על הכנסה מריבית, מדמי ניכיון או מהפרשי הצמדה בשל אגרת חוב הנסחרת בבורסה בישראל, שהנפיק חבר בני אדם תושב ישראל ובלבד שההכנסה אינה במפעל קבע של תושב החוץ בישראל. ככל שלא יחול הפטור כאמור לעיל, שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית בידי תושבי חוץ (יחיד וחבר בני-אדם) שמקורן בניירות הערך, עשוי להיות כפוף להוראותיהן של אמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין מדינת ישראל לבין מדינת מושבו של תושב החוץ.

2.13.2.6 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.

2.13.2.7 בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד ומרווחים מסוימים), התשס"ו-2005, שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית (כהגדרתה בתקנות הנ"ל)[4] המשולמת על אגרות חוב הצמודות במלואן למדד המחירים לצרכן או למטבע חוץ, הינו עשרים וחמישה אחוזים (25%) לגבי יחיד שאינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית. שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית כאמור לגבי יחיד שהינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית יהיה בהתאם לשיעור המס השולי המירבי לפי סעיף 121 לפקודה ולגבי חבר בני אדם בהתאם לשיעור מס החברות.

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

2.13.2.9 חברי הבורסה ינכו במקור מתשלומי הריבית שישולמו על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב, את תשלומי המס אותם היא חייבת לנכות במקור, למעט לגבי גופים הפטורים מניכוי מס במקור כאמור בהתאם לדין. במועדי פירעון קרן איגרות החוב ינכו חברי הבורסה מס במקור בגין דמי הניכיון.

2.13.2.10 בתקנה 4 לתקנות מס הכנסה (חישוב רווח הון במכירת נייר ערך הנסחר בבורסה, מלווה מדינה או יחידה בקרן נאמנות), התשס"ג-2002, נקבע כי בפדיון של 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.

2.13.3 <u>מס על הכנסות גבוהות</u>

בהתאם לסעיף 121ב לפקודה, יחיד שהכנסתו החייבת עולה בשנת המס 2024 על 721,560 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.

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

במקרה בו תנפיק החברה בעתיד אגרות חוב נוספות מאותה סדרה בדרך של הגדלת סדרה על-פי תשקיף או בדרך אחרת, בשיעור ניכיון השונה משיעור הניכיון (לרבות העדר ניכיון) של אגרות חוב מאותה הסדרה הקיימת במחזור, 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

---

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

הרחבת הסדרה ולפני רישומן למסחר של אגרות החוב הנוספות שתונפקנה, את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד בגין כל אגרות החוב מהסדרה, ותפרסם דוח מיידי לפני הרישום למסחר של אגרות החוב הנוספות שתונפקנה (ככל הניתן יחד עם תוצאות ההנפקה), בו תודיע את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד לכל הסדרה, וינוכה[5] 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[6] 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 הנוספות 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 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[7] 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 לפירעון אגרות החוב המוחזקות 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.

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 התשקיף, ואלה עשויות להשתנות ולהוביל לתוצאות שונות. בנוסף יש להדגיש, כי האמור לעיל אינו מתיימר להוות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות בתשקיף זה ; 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.

2.14 **הימנעות מדילול הון**

בתקופה שתחל מתאריך פרסום התשקיף ועד להקצאת ניירות הערך 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.

2.15 **יתר תנאי ניירות הערך המוצעים**

2.15.1 **פדיון מוקדם ביוזמת החברה**

2.15.1.1 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').

2.15.1.2 ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מ-1 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, חברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-1 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה. לפרטים נוספים אודות פדיון מוקדם ביוזמת

---

[5] באמצעות חברי הבורסה.
[6] במישרין או באמצעות חברי הבורסה, לפי העניין והוראות רשות המיסים כפי שיהיו מעת לעת.
[7] במישרין או באמצעות חברי הבורסה, לפי העניין והוראות רשות המיסים כפי שיהיו מעת לעת.

החברה, ראה סעיף 12.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות (כהגדרתו להלן), לפרטים נוספים אודות פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה ראה סעיף 12.1 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות, ולפרטים נוספים אודות פדיון מוקדם כפוי ראה סעיף 6.3.2.9 לשטר הנאמנות המצורף כ**נספח 1** לפרק זה ("**שטר הנאמנות**").

2.15.2 התשלומים על חשבון הקרן בגין אגרות החוב (סדרה א') ישולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ששמותיהם יהיו רשומים בפנקס אגרות החוב (סדרה א') ביום 26 באוגוסט 2027 וביום 24 בפברואר 2028 (פרט לתשלום הקרן האחרון כמפורט בסעיף 2.15.3 לתשקיף).

2.15.3 התשלומים על חשבון הריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') ישולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ששמותיהם יהיו רשומים בפנקס אגרות החוב (סדרה א') ביום 23 בפברואר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2027 (כולל), ביום 26 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2024 עד 2027 (כולל) וביום 24 בפברואר 2028 ("**היום הקובע**"). התשלום האחרון של הריבית ביום 1 בספטמבר 2028 ישולם בד בבד עם תשלום הקרן האחרון, לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים בפנקס ביום התשלום וייעשה 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 ריבית בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.

2.15.4 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.

2.15.5 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 2.15.6 לתשקיף. אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, מסיבה שאינה תלויה בה, תחולנה הוראות סעיף 6 בתנאים הרשומים מעבר לדף לשטר הנאמנות.

2.15.6 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.

2.15.7 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.

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

2.15.9 **הרחבת סדרה**: החברה תהיה רשאית להנפיק בכל עת אגרות חוב נוספות (סדרה א') בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 2.2 לשטר הנאמנות.

2.15.10 **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 2.3 לשטר הנאמנות.

2.15.11 לטבלאות ריכוז מידע רלוונטי בשטר הנאמנות סדרה א' על-פי 'עמדת סגל משפטית 103-41: גילוי מרוכז של 'מנגנוני ההגנה בשטרי הנאמנות', שפרסמה רשות ניירות ערך, ראה **נספח 2** לפרק זה.

2.15.12 **בטוחות**

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 רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ("**הנאמן**") את הבטוחות המפורטות בסעיף 6 לשטר הנאמנות.

2.15.13 **פירעון מיידי**. אגרות החוב (סדרה א') ניתנות להעמדה לפירעון מיידי בקרות איזה מהמקרים המתוארים בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות.

2.15.14 **יתר תנאי אגרות החוב (סדרה א')**. לתיאור תנאי אגרות החוב (סדרה א') של החברה ראה שטר הנאמנות. נכון למועד תשקיף זה אין סתירה בין ההוראות ביחס לאגרות החוב המתוארות בתשקיף לבין הוראות שטר הנאמנות.

2.16 **שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה א')**

החברה התקשרה ביום 29 במאי 2024 עם הנאמן בשטר נאמנות המסדיר את תנאיהן של אגרות החוב (סדרה א') ("**שטר הנאמנות**"). הנאמן הינו חברה הרשומה בישראל, העוסקת בנאמנויות, והוא עונה על דרישות הכשירות הקבועות בחוק ניירות ערך והתקנות שהותקנו על-פיו, לנאמן לאגרות חוב.

להלן פרטי ההתקשרות של הנאמן: רחוב יד חרוצים 14, תל-אביב (טלפון: 03-6389200, פקס: 03-6393316. איש הקשר: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני; דואר אלקטרוני: Michal@rpn.co.il). כפי שנמסר לחברה מהנאמן, לא קיימים נכון למועד התשקיף להשלמה הליכים משפטיים תלויים ועומדים הנוגעים למילוי תפקידו כנאמן.

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 כ**נספח 1** לפרק זה.

2.17 **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.

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

2.18.1 תשקיף זה מהווה גם תשקיף מדף, מכוחו תוכל החברה להנפיק סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם ובכפוף להוראות הדין מעת לעת, לרבות מניות רגילות של החברה, מניות בכורה,[8] 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), אגרות חוב

[8] הנפקת מניות בכורה תבוצע בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה וההנחיות על-פיו ולהוראות הדין.

הניתנות להמרה לאגרות חוב (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה לאגרות חוב, כפי שתהיינה מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, 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.

2.18.2 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 הרכב היחידות המוצעות ושאר תנאי ניירות הערך המוצעים ואופן הצעתם, בהתאם להוראות כל דין (ובכלל זה הוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, וחוקי העזר של הבורסה ועמדות סגל רשות ניירות ערך), כפי שיהיה באותה עת.

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

שטר נאמנות
לאגרות החוב (סדרה א')

שתאריכו יום 29 במאי 2024

בין

אבו פמילי ריט בע"מ,

מס' חברה 516456084

מרחוב הגדוד העברי 5, אשדוד

(להלן: "**החברה**")

מצד אחד;

לבין

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ

מס' חברה 513683474

מרחוב יד חרוצים 14, תל-אביב

(להלן: "**הנאמן**")

מצד שני;

1. מבוא, פרשנות והגדרות 4

2. הנפקת אגרות החוב 7

3. מינוי הנאמן; כניסה לתוקף של הכהונה; תקופת הכהונה; פקיעת כהונה; התפטרות; פיטורין 9

4. רכישת אגרות חוב על ידי החברה, חברה בת ותאגיד בשליטתה 11

5. התחייבויות החברה 12

6. הבטחת אגרות החוב 12

7. זכות להעמדה לפירעון מיידי 52

8. תביעות והליכים בידי הנאמן 59

9. נאמנות על התקבולים 60

10. סמכות לעכב חלוקת הכספים 61

11. סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן 61

12. הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן 62

13. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה; הפקדה בידי הנאמן 62

14. קבלה מאת מחזיק אגרת החוב 63
15. תחולת חוק ניירות ערך 63
16. השקעת כספים 64
17. התחייבויות החברה כלפי הנאמן 64
18. התחייבויות נוספות 66
19. הגבלות על חלוקה; עמידה באמות מידה פיננסיות 66
20. באי-כח 69
21. הסכמים אחרים 69
22. שכר הנאמן 69
23. סמכויות מיוחדות 71
24. סמכות הנאמן להעסיק שלוחים 72
25. שיפוי לנאמן 72
26. הודעות 75
27. שינויים בשטר הנאמנות, ויתור ופשרה 75
28. מרשם מחזיקי אגרות החוב 77
29. דיווח לנאמן 77
30. אחריות הנאמן 77
31. תחולת הדין 78
32. שונות 78
33. סמכות ייחודית 78
34. כללי 78
35. דיווח על ידי הנאמן 78
36. מענים 79
37. הסמכה למגנ"א 79
התוספת הראשונה לשטר הנאמנות - תעודת אגרות החוב (סדרה א') 80
התנאים הרשומים מעבר לדף 81
1. כללי - 82
2. קרן אגרות החוב (סדרה א') 83
3. הריבית של אגרות החוב (סדרה א') 83
4. תנאי ההצמדה של הקרן והריבית 86
5. תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב 86
6. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה 87
7. מרשם (פנקס) מחזיקי אגרות החוב 87
8. העברת אגרות החוב 87

9. פיצול אגרות חוב 87
10. הוראות כלליות 88
11. הבטחת אגרות החוב 88
12. פדיון מוקדם 88
13. העמדת אגרות חוב לפירעון מיידי ומימוש בטוחות 91
14. שינויים בתנאי אגרת החוב 91
15. קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב 91
16. החלפת תעודת אגרות חוב 91
17. הדין החל וסמכות השיפוט 91
18. הודעות 91
תוספת שנייה-אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') 92

הואיל: והחברה עתידה לפרסם תשקיף להשלמה אשר הינו גם תשקיף מדף, בחודש מאי 2024 וכן עתידה לפרסם הודעה משלימה לתשקיף (להלן ביחד: "**התשקיף**"), אשר על-פיהם תציע החברה אגרות חוב (סדרה א'), אשר תירשמנה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("**הבורסה**");

והואיל: וברצון החברה להסדיר את תנאי אגרות החוב (סדרה א') בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א');

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

והואיל: והחברה מצהירה בזאת כי אין עליה כל מניעה על פי כל דין או הסכם להתקשר עם הנאמן בשטר הנאמנות;

והואיל: והנאמן הצהיר כי אין עליו כל מניעה על פי כל דין או הסכם להתקשר עם החברה בשטר הנאמנות, לרבות ביחס לניגודי עניינים המונעים את התקשרותו עם החברה כאמור;

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

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

והואיל: ואין כל מניעה לפי כל דין ו/או הסכם ו/או שטר זה להנפקת אגרות החוב (סדרה א') על-ידי החברה ונתקבלו כל האישורים להנפקת אגרות החוב (סדרה א') לפי תנאי שטר זה ולפי כל דין ו/או הסכם, והכל בכפוף לפרסום התשקיף;

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

1. **<u>מבוא, פרשנות והגדרות</u>**

1.1 המבוא לשטר נאמנות זה וכן הנספחים והתוספות לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

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

1.3 בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין הישראלי שאינן ניתנות להתניה לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי שאינן ניתנות להתניה. הוראות שטר נאמנות זה יחולו ביחס לאגרות החוב (סדרה א') בלבד ובכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף ו/או בהודעה המשלימה (כהגדרתה להלן) לבין שטר נאמנות זה ביחס אגרות החוב (סדרה א'), יגברו הוראות שטר נאמנות זה. החברה מצהירה כי למועד חתימת שטר נאמנות זה, אין סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף ו/או בהודעה המשלימה (כהגדרתה להלן) לבין הוראות שטר הנאמנות.

1.4 שטר נאמנות זה, על כל הוראותיו, ייכנס לתוקף עם ובכפוף להנפקת אגרות החוב (סדרה א'). מובהר כי במקרה בו לא יונפקו אגרות חוב (סדרה א'), מכל סיבה שהיא, יפקע מאליו תוקפו של שטר נאמנות זה והנאמנות על פיו לא תכנס לתוקף.

1.5 בכל מקום בו תקנון והנחיות הבורסה חלים או יחולו על פעולה כלשהי על פי שטר הנאמנות, תהא להם עדיפות על האמור בשטר נאמנות זה, ומועדי הפעולה כאמור ייקבעו בהתאם לתקנון הבורסה וההנחיות על פיו.

1.6 למונחים המפורטים להלן תהא בשטר נאמנות זה המשמעות המצוינת לצידם, אלא אם צוין מפורשות אחרת להלן:

"אסיפה מיוחדת"	-	אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב 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.
"אסיפה רגילה"	-	אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בה נכחו לפחות שני (2) מחזיקי אגרות חוב (סדרה א'), בעצמם או על ידי באי כוחם, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות 25% מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') הנמצאות במחזור במועד הקובע לאסיפה; או אסיפה נדחית של אסיפה זו אשר תתקיים בכל מספר משתתפים שהוא.
"[ה]בורסה"	-	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.
"ההודעה המשלימה"	-	דוח הודעה משלימה, אשר בו יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות הרכב היחידות המוצעות, בכפוף להוראות כל דין, בהתאם לתקנות ולהנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה עת ובכפוף להוראות שטר זה;
"החלטה מיוחדת"	-	החלטה שהתקבלה באסיפה מיוחדת ברוב מיוחד.
"החלטה רגילה"	-	החלטה שהתקבלה באסיפה רגילה ברוב רגיל.
"חוק החברות"	-	חוק החברות, התשנ"ט-1999 והתקנות שהותקנו על פיו כפי שיהיו מעת לעת.
"חוק חדלות פירעון"	-	חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 והתקנות שהותקנו על פיו כפי שיהיו מעת לעת.
"חוק ניירות ערך"	-	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות שהותקנו על פיו כפי שיהיו מעת לעת.
"חשבון הנאמנות"	-	חשבון אשר יתנהל על שם הנאמן, בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), במוסד פיננסי בישראל.
"יום מסחר"	-	כל יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה.
"יום עסקים" או **"יום עסקים בנקאי"**	-	כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות.
"מדד המחירים לצרכן" או "המדד"	-	מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" הכולל ירקות ופירות ומפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי בישראל, וכולל אותו מדד אף אם יפורסם על ידי גוף או מוסד רשמי אחר, וכולל כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, אם יהיה בנוי על אותם הנתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ואם לאו. אם יבוא במקומו מדד אחר שיפורסם על ידי גוף או מוסד כאמור, ואותו גוף או מוסד לא קבע את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, ייקבע היחס האמור על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ובמקרה שאותו יחס לא ייקבע כאמור, אזי הוא ייקבע על ידי הנאמן

לאגרות החוב, בהתייעצות עם מומחים כלכליים שייבחרו על ידיו.

"**[ה]מדד הידוע בתאריך כלשהו**"	-	המדד האחרון הידוע באותו תאריך (כגון: המדד הידוע ביום הקבוע לתשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית).
"**[ה]מדד היסודי**"	-	מדד המחירים לצרכן לחודש מאי 2024, כפי שיפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ביום 14 ביוני 2024. קרן אגרות החוב (סדרה א') והריבית בגינן צמודות למדד היסודי כמפורט בסעיף 2.1 להלן.
"**מדד התשלום**"	-	כהגדרת המונח בסעיף 2.1 להלן.
"**מחזיקים**" ו/או "**מחזיקי אגרות החוב**" ו/או "**בעלי אגרות החוב**" ו/או "**זכאים**"	-	כהגדרת המונח "מחזיק בתעודות התחייבות" בחוק ניירות ערך.
"**[ה]נאמן**"	-	הנאמן הנזכר בראש שטר זה ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה.
"**[ה]ערך ההתחייבותי**"	-	סכום יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרת החוב (סדרה א') כפי שתהיה מעת לעת, לרבות הפרשי ההצמדה ולרבות סכומי הריבית וריבית פיגורים (ככל שתחול), וכן כל תוספת ריבית הנובעת מאי עמידה באמות מידה פיננסיות (ככל שתחול לפי שטר נאמנות זה במועד הרלוונטי.
"**[ה]פקודה**"	-	פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961.
"**רוב רגיל**"	-	חמישים אחוזים (50%) או יותר מכלל הקולות של המשתתפים בהצבעה, ללא קולות הנמנעים.
"**רוב מיוחד**"	-	שני שלישים (2/3) או יותר מכלל הקולות של המשתתפים בהצבעה, ללא קולות הנמנעים.
"**תעודת אגרת החוב**"	-	תעודת אגרת החוב שנוסחה מופיע ב**<u>תוספת הראשונה</u>** לשטר זה.
"**מוסד פיננסי**"	-	כהגדרתו בסעיף 1 לחוק הסכמים בנכסים פיננסיים, התשס"ו-2006.
"**אירוע הפרה**"	-	זימון אסיפת מחזיקים שעל סדר יומה העמדה של אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי ו/או העמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי ו/או קבלת החלטה למימוש השעבוד על הנכסים המשועבדים (כהגדרתם בסעיף 5 לשטר), לפי המוקדם.

1.7 לכל מונח או ביטוי בשטר זה, למעט אלה המוגדרים מפורשות בשטר זה (לרבות אלה המוגדרים בסעיף 1.4 לעיל), תהא המשמעות שניתנה לו בתעודת אגרת החוב (אשר נוסחה מצורף, כאמור לעיל, בתוספת הראשונה לשטר זה), אלא אם נקבע מפורשות אחרת.

1.8 בכל מקום בשטר זה בו נאמר "בכפוף לכל דין" (או ביטוי הדומה לכך), הכוונה היא בכפוף

לכל דין שאינו ניתן להתניה בהוראות הדין הישראלי.

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

2. <u>הנפקת אגרות החוב</u>

2.1 החברה עשויה להנפיק על פי שיקול דעתה הבלעדי, בכפוף לפרסום ההודעה המשלימה, אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, ועומדות לפירעון (קרן) בשיעורים ובכל אחד מהמועדים כמפורט בסעיף 2 לתנאים הרשומים מעבר לדף. אגרות החוב (קרן וריבית) תהיינה צמודות למדד המחירים לצרכן. קרן אגרות החוב, תישא ריבית (צמודה למדד) בשיעור קבוע שייקבע במכרז הצעתן לראשונה של אגרות החוב. הריבית על קרן אגרות החוב תשולם בכל אחד מהמועדים, כפי שמפורט בסעיף 3 לתנאים הרשומים מעבר לדף. לפרטים בדבר מנגנוני ההתאמה שיחולו בשינוי שיעור הריבית, ראו סעיף 3.6 לתנאים הרשומים מעבר לדף המצורפים לתוספת הראשונה לשטר הנאמנות.

קרן אגרות החוב (סדרה א') והריבית בגינה תהיינה צמודות למדד המחירים לצרכן על בסיס המדד היסודי, באופן שאם יתברר במועד תשלום כלשהו כי המדד הידוע במועד תשלום הריבית ו/או הקרן ("**מדד התשלום**") גבוה לעומת המדד היסודי, תשלם החברה את תשלום הקרן ו/או הריבית כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי. על אגרות החוב תחול הגנה, כך שאם מדד התשלום יהיה נמוך מהמדד היסודי, יהיה מדד התשלום המדד היסודי. שיטת ההצמדה אינה ניתנת לשינוי במהלך תקופת אגרות החוב (סדרה א').

2.2 <u>הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') ותנאים להרחבת הסדרה</u>

בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר ובכפוף לתנאים שיפורטו להלן החברה תהיה רשאית להנפיק, בכל עת, על פי שיקול דעתה הבלעדי אגרות חוב (סדרה א') נוספות, בהנפקות נוספות לציבור ו/או בהנפקות פרטיות או בדרך אחרת שתנאיהן יהיו זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה א') (להלן: "**אגרות החוב הנוספות**" ו-"**הרחבת הסדרה**", בהתאמה), בכל מחיר, בכל כמות ובכל אופן שיראה לה, לרבות בשיעור ניכיון או פרמיה (לרבות העדר ניכיון או העדר פרמיה) שונים מאלו שהיו (אם בכלל) בהנפקות אחרות של אגרות החוב (סדרה א') שבוצעו, ובלבד שתמסור על כך הודעה לנאמן ובכפוף לתנאים שלהלן (במצטבר) (להלן: "**התנאים להרחבה**"):

2.2.1 שטר זה יחול גם לגבי כל אגרות החוב הנוספות כאמור שתונפקנה על ידי החברה, ודינן של אגרות החוב הנוספות ממועד הוצאתן יהיה כדין אגרות חוב (סדרה א') שהונפקו לראשונה בהתאם להוראות שטר זה. אגרות החוב (סדרה א') שתהיינה במחזור ערב הרחבת הסדרה ואגרות החוב הנוספות, אשר תונפקנה (ככל שתונפקנה) במסגרת הרחבת הסדרה, תהווינה (ממועד הנפקתן) סדרה אחת לכל דבר ועניין, ושטר הנאמנות יחול גם לגבי כל אגרות החוב הנוספות כאמור שתונפקנה על-ידי החברה. כפוף להוראות כל דין ושטר הנאמנות, 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.

2.2.2 הרחבת הסדרה תהיה כפופה להתקיימות כל התנאים הבאים:

2.2.2.1 אם וככל שאגרות החוב (סדרה א') תהיינה מדורגות בעתיד, הרחבת הסדרה לא תפגע בדירוג אגרות החוב (סדרה א'), כפי

שיהיה באותה עת (קרי, הדירוג טרם הרחבת הסדרה); היה ואגרות החוב (סדרה א') תדורגנה על-ידי יותר מחברת דירוג אחת, אזי לצרכי סעיף זה ייקבע הדירוג ערב הרחבת הסדרה בהתאם לדירוג הגבוה מבין כלל הדירוגים שנקבעו לאגרות החוב כאמור;

2.2.2.2 במועד הרחבת הסדרה החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיפים 19.2 לשטר זה ותמשיך לעמוד בהן לאחר ביצוע ההרחבה כאמור וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אמות המידה הפיננסיות האמורות ובהתאם לדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו על ידי החברה עובר למועד הרחבת הסדרה;

2.2.2.3 לא מתקיימת ולאחר ביצוע ההרחבה לא תתקיים איזה מעילות הפירעון המיידי המפורטות בסעיף 7.1 לשטר זה וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן עילות פירעון מיידי, ככל שיש תקופת ריפוי;

2.2.2.4 החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב על פי שטר זה.

2.2.2.5 השווי הבטוחתי (כמשמעותו בסעיף 6.4 לשטר) של כלל הנכסים המשועבדים לא יפחת מהערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה א') בעת הרחבת הסדרה.

2.2.3 במקרה של הרחבת סדרה, החברה תמסור לנאמן, טרם שלב קבלת התחייבויות מוקדמות ממשקיעים מסווגים (ככל שהחברה תבחר לקבל התחייבויות מוקדמות כאמור בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי), ובכל מקרה טרם ביצוע הרחבת הסדרה כאמור, אישור בכתב בחתימת דירקטור, מנכ"ל או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר התקיימותם של התנאים האמורים בסעיף 2.2.2 לעיל, בצירוף תחשיב בקובץ אקסל פעיל בקשר עם התנאים שבסעיף 2.2.2.2 ו- 2.2.2.5 לעיל, בנוסח לשביעות רצון הנאמן (למעט התנאי כמפורט בס"ק 2.2.2.1 לעיל, לגביו תפרסם החברה את אישורה של חברת הדירוג כמפורט להלן, אם וככל שאגרות החוב (סדרה א') תהיינה מדורגות בעתיד).

2.2.4 אם שיעור הניכיון אשר ייקבע לאגרות החוב (סדרה א') בשל הרחבת הסדרה יהיה שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב (סדרה א') הקיימות במחזור באותה עת, תפנה החברה, לפני הרחבת הסדרה, לרשות המסים על-מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור מדמי הניכיון בגין אגרות החוב האמורות, ייקבע לאגרות החוב האמורות שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים, ככל שיהיו ("**שיעור הניכיון המשוקלל**"). במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב לפני מועד הרחבת הסדרה את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב, ותפרסם בדיווח מיידי לפני הרחבת הסדרה בפועל את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד לכל הסדרה. המס ינוכה במועדי הפירעון של אגרות החוב לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במידה שלא יתקבל אישור כאמור, החברה תודיע בדיווח מיידי (ככל הניתן בדיווח בדבר תוצאות ההנפקה), לפני הרחבת הסדרה, על אי קבלת אישור כאמור ועל כך ששיעור הניכיון האחיד יהא שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר. חברי הבורסה ינכו מס במקור בעת פירעון אגרות החוב, בהתאם לשיעור

הניכיון שידווח כאמור. לפיכך, ייתכנו מקרים בהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק אגרות חוב טרם הרחבת הסדרה. במקרה זה, נישום שהחזיק את אגרות החוב לפני הרחבת הסדרה ועד לפירעון אגרות החוב, יהיה זכאי להגיש דוח מס לרשות המסים ולקבל החזר של המס שנוכה מדמי הניכיון, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על-פי דין.

למען הסר ספק, יובהר כי מחזיקי אגרות החוב הנוספות לא יהיו זכאים לקבלת תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב האמורות שהמועד הקובע לתשלומם היה טרם מועד הנפקתן, במידה שתבצע החברה הרחבת סדרה של אגרות החוב (סדרה א'). אין באמור לעיל כדי להוות התחייבות של החברה לבצע הרחבת סדרה כאמור.

הנאמן יכהן, כפוף להוראות שטר הנאמנות, כנאמן עבור אגרות החוב ואגרות החוב הנוספות, כפי שיהיו מעת לעת במחזור (אגרות החוב ואגרות החוב הנוספות יחדיו – "**הסדרה המורחבת**"), והסכמת הנאמן לכהונתו כאמור לסדרה המורחבת לא תידרש. אגרות החוב שתהיינה במחזור ואגרות חוב נוספות, אשר תונפקנה (אם בכלל) כאמור בסעיף זה לעיל, תהווינה (ממועד הנפקתן) סדרה אחת לכל דבר ועניין, ושטר הנאמנות, יחול גם לגבי כל אגרות חוב נוספות כאמור.

2.3 <u>הנפקת אגרות חוב מסדרות נוספות ו/או ניירות ערך אחרים</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 או של ניירות ערך אחרים מכל מין וסוג שהוא (כגון ניירות ערך מסחריים), בין שיקנו זכות המרה למניות החברה ובין שלא יקנו זכות כאמור, בתנאי פדיון, ריבית, הצמדה, בטוחות, דרגת פירעון במקרה של פירוק ותנאים אחרים, כפי שהחברה תמצא לנכון, בין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב של החברה, שווים להם או נחותים מהם.

במקרה בו החברה תנפיק סדרה ו/או סדרות נוספות של אגרות חוב ו/או תנפיק ניירות ערך אחרים שהינם חוב, לא תקבע החברה בתנאיהן כי הם יהיו עדיפים על אגרות החוב (סדרה א') במקרה של חדלות פירעון של החברה, אלא אם וככל שתהיינה מגובות בבטוחות ובשעבודים מכל סוג שהוא שאז יהיו עדיפים כאמור רק ביחס לאותם שעבודים ובטחונות. במקרה של הנפקת סדרת אגרות חוב נוספת או ניירות ערך אחרים שהינם חוב כאמור, תמסור החברה לנאמן אישור חתום על-ידי דירקטור, מנכ"ל או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר עמידה בתנאי זה טרם הנפקת אותה סדרה או נייר ערך שהינו חוב כאמור. יובהר כי אין בזכויות האמורות של החברה, כדי לגרוע מזכויות הנאמן ו/או מזכויות מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה.

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

3.1 החברה ממנה בזאת את הנאמן כנאמן הראשון עבור מחזיקי אגרות החוב לרבות עבור זכאים לתשלומים מכח אגרות החוב אשר לא שולמו לאחר שהגיע מועד תשלומם מכח הוראות סעיף 35ב לחוק ניירות ערך.

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

3.3 הנאמן הראשון יכהן החל מהמועד האמור בסעיף 3.1 לעיל וכהונתו תסתיים במועד כינוסה של אסיפת מחזיקים ("**אסיפת המינוי הראשונה**"), בהתאם להוראות סעיף 35ב(א1) לחוק ניירות ערך שיכנס הנאמן לא יאוחר מתום 14 ימים ממועד הגשת הדוח השנתי השני על

ענייני הנאמנות לפי סעיף 1ח35(א) לחוק ניירות ערך. ככל שאסיפת המינוי הראשונה (בהחלטה רגילה) 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).

3.4 ככל שאסיפת המינוי הראשונה ו/או כל אסיפה מאוחרת לה קצבה את תקופת המינוי הנוספת של הנאמן, תסתיים תקופת מינוי עם מינוי נאמן אחר תחתיו. תפקידי הנאמן הינם על פי כל דין לרבות חוק ניירות ערך כפי שיהיה מעת לעת.

3.5 הנאמן יפעל בהתאם להוראות כל דין ובכלל זה חוק ניירות ערך והנחיות רשות ניירות ערך.

3.6 <u>סיום כהונת הנאמן</u>

3.6.1 המחזיקים בחמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב רשאים לכנס אסיפת מחזיקים, והאסיפה רשאית להחליט על העברת הנאמן מכהונתו בהחלטה שתתקבל באסיפה בה נכחו מחזיקים בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב מאותה סדרה, או אסיפת מחזיקים נדחית בה נכחו בה מחזיקים בעשרה אחוזים (10%) לפחות מהיתרה כאמור, ברוב של שבעים וחמישה אחוזים (75%) או יותר מכלל הקולות של המשתתפים בהצבעה, ללא קולות הנמנעים. 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 (א) זה.

3.6.2 על סיום כהונת הנאמן יחולו הוראות חוק ניירות ערך.

3.6.3 הסתיימה או פקעה כהונתו של נאמן לפי סעיף 35ב(א) לחוק ניירות ערך או על פי סעיף 3.6 זה ולא מונה נאמן אחר במקומו בתוך זמן סביר, רשאי בית המשפט למנות נאמן אחר במקומו לתקופה ובתנאים שייראו לו.

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

3.6.5 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 ו/או הנובעות מתביעה שעילתה קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך כדי לשחרר את החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מחבות כלשהי על פי כל דין.

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

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

3.7 <u>סמכויות הנאמן</u>

3.7.1 הנאמן ייצג את המחזיקים באגרות החוב בכל ענין הנובע מהתחייבויות החברה כלפיהם, והוא יהיה רשאי לשם כך לפעול למימוש הזכויות הנתונות למחזיקים לפי חוק או לפי שטר הנאמנות.

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

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

3.7.4 הנאמן רשאי למנות שלוחים כמפורט בסעיף 23 לשטר זה.

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

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

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

3.7.8 בכפוף להוראות כל דין ולאמור בשטר נאמנות זה, הנאמן מתחייב, בחתימתו על שטר זה, לשמור בסודיות כל מידע שניתן לו מהחברה, לא יגלה אותו לאחר ולא יעשה בו כל שימוש, אלא אם כן גילויו או השימוש בו נדרש לשם מילוי תפקידו לפי חוק ניירות ערך, 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 אגרות החוב או לצורך מתן דיווח על מצב החברה אינו מהווה הפרה של התחייבותו לסודיות כאמור, ובלבד שנמסר להם מידע הנחוץ לשמירת זכויותיהם על-פי שטר זה.

3.7.9 הנאמן רשאי להסתמך במסגרת נאמנותו על כל מסמך בכתב לרבות, כתב הוראות, הודעה, בקשה, הסכמה או אישור, הנחזה להיות חתום או מוצא על ידי אדם או גוף כלשהו, אשר הנאמן מאמין בתום לב כי נחתם או הוצא על ידו. במידה שהנאמן הסתמך על מסמך כאמור ופעל או נמנע מפעולה עקב כך, לא תועלה כנגדו טענה כלשהי בדבר מהימנות האישור ו/או כל מסמך.

4. <u>רכישת אגרות חוב על ידי החברה, חברה בת ותאגיד בשליטתה</u>

4.1 החברה שומרת לעצמה, בכפיפות לכל הוראה שבדין, את הזכות לרכוש (בין בבורסה ובין מחוצה לה) בכל עת ובכל מחיר שיראה לה, אגרות חוב (סדרה א'), שתוחזקנה על ידי אחרים זולת החברה מעת לעת, 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 ותמחקנה מהמסחר בבורסה והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. במקרה בו אגרות החוב תירכשנה במסגרת המסחר בבורסה, החברה תפנה למסלקת הבורסה בבקשה למשיכת תעודות אגרות החוב. במקרה של רכישה על ידי החברה כאמור לעיל 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 12.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף).

4.3 בכפוף לכל דין, חברה בת של החברה ו/או חברה כלולה של החברה ו/או חברה קשורה של החברה ו/או בעל שליטה בחברה (במישרין או בעקיפין) ו/או בן משפחתו (כהגדרת המונח "בן משפחה" בחוק ניירות ערך) ו/או תאגיד בשליטתם של כל אחד מהם (להלן כולם ביחד ולחוד: "**מחזיק קשור**") רשאים לרכוש ו/או למכור מעת לעת, בבורסה ו/או מחוצה לה (לרבות במקרה של הנפקה על ידי החברה), אגרות חוב (סדרה א') על פי שיקול דעתם. במקרה של רכישה ו/או מכירה כאמור על-ידי מחזיק קשור, תמסור החברה על כך דיווח מיידי. אגרות החוב אשר תוחזקנה כאמור על ידי מחזיק קשור או צד קשור כהגדרתו להלן, תיחשבנה כנכס שלהם, הן לא תימחקנה מהמסחר בבורסה, וכן הן תהיינה ניתנות להעברה כיתר אגרות החוב מאותה סדרה. אגרות החוב (סדרה א') אשר תוחזקנה על ידי מחזיק קשור לא תקנינה זכות הצבעה באסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב מאותה סדרה, ולא תימנינה לצורך קביעת קיומו של מניין חוקי באסיפות אלה, וזאת כל עוד הן מוחזקות על ידי המחזיק הקשור, כאמור. החברה תדווח על רכישה ו/או מכירה של אגרות חוב (סדרה א') שדווח לה עליהן, שבוצעו על ידי צד קשור (כהגדרתו להלן) כנדרש על פי דין.

4.4 בנוסף, בעל שליטה בחברה (במישרין ו/או בעקיפין), בן משפחתו (כהגדרת המונח "בן משפחה" בחוק ניירות ערך) ו/או תאגיד בשליטת מי מהם (בסעיף זה כולם ביחד ולחוד: "**צד קשור**") אשר יחזיקו באגרות החוב יהיו חייבים להודיע בכתב לנאמן לפני כינוס אסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה א'), כי הינם צד קשור. יודגש כי ככל והאמור בפסקה זו לעיל נמצא בידיעתו ו/או בשליטתו של בעל השליטה בחברה, הרי שההודעה תימסר על ידי בעל השליטה. אגרות חוב של מי שהינם צד קשור או מחזיק קשור לא יובאו בחשבון לצורך קביעת קיומו של המניין החוקי הנדרש באסיפת מחזיקים, וקולותיהם לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.

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

5. <u>התחייבויות החברה</u>

עד למועד הסילוק המלא (ועד בכלל), הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב ושטר זה, החברה מתחייבת לשלם, במועדים הקבועים לכך, את כל סכומי הקרן והריבית (לרבות ריבית פיגורים, ככל שתחול ותוספות ריבית בגין הפרה של אמות מידה פיננסיות, ככל שיחולו לפי הוראות שטר נאמנות זה) והפרשי הצמדה ככל שיהיו, המשתלמים על פי תנאי אגרות החוב ולמלא אחר כל יתר התנאים וההתחייבויות המוטלות עליה על פי תנאי אגרות החוב ועל פי שטר הנאמנות.

כמו כן, החברה מתחייבת כי אגרות החוב (סדרה א') תרשמנה למסחר בבורסה.

6. <u>הבטחת אגרות החוב</u>

6.1 הגדרות:

"**מקבץ חיפה**" -

מקבץ דיור הכולל חלוקה בפועל ל-175 יחידות דיור,[1] הממוקם ברחוב האורן 33, שכונת רמת בן גוריון, בחיפה, בשטח בר-השכרה כולל של כ-4,885 מ״ר (שטח עיקרי) ו-712 מ״ר מרפסות, על-פי היתר בניה, אשר הוקם על מקרקעין הידועים כגוש 11192, חלקה 318, תתי-חלקות מספר 1-80, הרשום כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים.

״**הסכם רכישת מקבץ חיפה**״ –

הסכם שנחתם בחודש פברואר 2022 עם חברת אבו יחיאל, על תוספותיו, מכוחו רכשה החברה את מלוא זכויותיה של חברת אבו יחיאל במקבץ חיפה, שהינה נכון למועד חתימת שטר זה הבעלים הרשומים של מקבץ חיפה אצל רשם המקרקעין, ומכוחו לחברה הזכות להירשם כבעלים של מלוא זכויות הבעלות במקבץ חיפה אצל רשם המקרקעין וכן, נרשמו לטובת החברה הערות אזהרה על מלוא זכויות הבעלות הרשומות ע״ש חברת אבו יחיאל בנכס.

״**הכנסות מקבץ חיפה**״ –

מלוא הזכויות של החברה מכוח הסכם עמידר (כהגדרתו להלן) וכן מלוא הזכויות של החברה מכוח הסכמי השכירות קיימים וכן עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ו/או יחליפו אותם, על שינוייהם מעת לעת בקשר עם הנכס מקבץ חיפה, לרבות מלוא הזכויות לקבלת הפירות הנובעים מהנכס האמור, לרבות דמי השכירות ו/או דמי פדיון ו/או דמי שימוש ו/או כל תשלום שמשולם ע״י עמידר וכן כל תשלום שמשולם על-ידי השוכרים מכוח הסכמי שכירות קיימים ו/או עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ו/או יחליפו אותם, על שינוייהם מעת לעת, או כל זכות אחרת הנובעת מהמפורטים לעיל או שתתקבל במקומם ו/או בגינם.

״**עמידר**״

עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע״מ.

״**הסכם עמידר**״ -

הסכם שנחתם ביום 23.6.1997 עם עמידר בקשר להשכרת מקבץ חיפה לעמידר על כל תיקוניו ותוספותיו וכן הסכם מימוש אופציה להארכת התקשרות- מקבצי דיור (מתן שירותי דיור) האורן – חיפה שנחתם ביום 23.3.2024 בין חברת אבו יחיאל לבין עמידר, וכפי שיתוקנו מעת לעת, וכן הסכם להעברת זכויות בחוזה מקבצי דיור (מתן שירותי דיור) האורן – חיפה שנחתם ביום 23.3.2023 בין חברת אבו יחיאל לבין החברה ולבין עמידר, והכל בקשר עם מקבץ חיפה.

״**מגדל פמילי**״ -

199 דירות מגורים במגדל בהקמה, על-פי הסכם רכישת מגדל פמילי, המוכרת מקדמת הליכים תכנוניים להגדלת מספר יחידות הדיור ל-204 או יותר), אשר לכ״א מהן תוצמד חניה וכן, 60 מחסנים, המהווה חלק מפרויקט להקמת שני מגדלי מגורים במסגרת פרויקט פינוי-בינוי, המוקם ברחוב הרצל פינת חיים משה שפירא, באשדוד, בשטח פלדלת כולל של כ-20,324 מ״ר, על מקרקעין בשטח של 6,227 מ״ר, הידוע כגוש 2190, חלקה 10.

״**הסכם רכישת מגדל פמילי**״ –

הסכם שנחתם ביום 26 בינואר 2022 בין החברה לבין יחד הבונים התחדשות עירונית בע״מ

[1] המבנה הוקם על-פי היתר בניה בחלוקה ל-80 יחידות דיור וכך גם נרשם הבית המשותף. בפועל בוצעה חלוקת פנים באופן בו פוצלו היחידות ל-175 יחידות דיור. בסיכום עם מהנדס העיר ובבדיקת התוכניות שהוגשו הוחלט שלא לבקש מהיזמים של המבנה להגיש בקשה להיתר למרות פיצול היחידות כאמור לעיל, בתנאי, בין היתר, שהמבנה כולו בבעלות אחת.

(מס' חברה 51-224392-4) ("**יחד הבונים**"), על נספחיו ותוספותיו, מכוחו רכשה החברה 204 יחידות דיור במגדל פמילי,[2] ואשר מכוחו תהא לחברה הזכות להירשם כבעלים של מלוא זכויות הבעלות במגדל פמילי, כפוף לתשלום מלוא התמורה למוכרת במועדים הקבועים בהסכם.

"**הכנסות מגדל פמילי**" -

מלוא הזכויות של החברה מכוח הסכמי שכירות עתידיים, על שינוייהם מעת לעת בקשר עם הנכס מגדל פמילי, לרבות מלוא הזכויות לקבלת הפירות הנובעים מהנכס האמור, לרבות דמי השכירות וכן כל תשלום שישולם על-ידי השוכרים מכוח הסכמי שכירות עתידיים, על שינוייהם מעת לעת, או כל זכות אחרת הנובעת מהמפורטים לעיל או שתתקבל במקומם ו/או בגינם.

"**חרצית 3-1**" –

20 דירות מגורים בפרויקט עתידי המוקם במסגרת פרויקט תמ"א 38/3 בשני בנייני מגורים צמודים, ברחוב חרצית 1 ו-3, באשדוד, בשטח אקוויוולנטי כולל של 1,972 מ"ר, על מקרקעין הידועים כגוש 2465, חלקה 4.[3]

"**הסכם רכישת חרצית 3-1**" –

הסכם שנחתם ביום 2 בינואר 2022 בין החברה לבין אודם התחדשות עירונית בע"מ (מס' חברה 515133528), על נספחיו ותוספותיו, מכוחו רכשה החברה זכויות בחרצית 3-1, ואשר מכוחו תהא לחברה הזכות להירשם כבעלים של מלוא זכויות הבעלות בחרצית 3-1, כפוף לתשלום מלוא התמורה למוכרת במועדים הקבועים בהסכם, ובגין כל אחת מהדירות בחרצית 3-1 נרשמו לזכות החברה הערות אזהרה על זכויות הבעלים הרשומים של המקרקעין, בלשכת רישום המקרקעין.

"**הכנסות חרצית 3-1**" –

מלוא הזכויות של החברה מכוח הסכמי שכירות עתידיים, על שינוייהם מעת לעת בקשר עם הנכס חרצית 3-1, לרבות מלוא הזכויות לקבלת הפירות הנובעים מהנכס האמור, לרבות דמי השכירות וכן כל תשלום שישולם על-ידי השוכרים מכוח הסכמי שכירות עתידיים, על שינוייהם מעת לעת, או כל זכות אחרת הנובעת מהמפורטים לעיל או שתתקבל במקומם ו/או בגינם.

"**מגדלי אימרי**" –

20 דירות מגורים וחניה הצמודה לכל דירה, במגדל מגורים, הממוקם ברחוב הכינור באשדוד, בשטח בנוי כולל של כ-2,183 מ"ר (עיקרי) ו-304 מ"ר מרפסות, על מקרקעין הידועים כגוש 3174, חלקה 11 ומגרש תמורה מ'4 (חלק) בהתאם לתוכנית בניין עיר מס' 2179/מק/3.

"**הסכם רכישת מגדלי אימרי**" –

הסכם שנחתם ביום 11 לינואר 2022 בין החברה לבין חברת אבו יחיאל, על נספחיו ותוספותיו, מכוחו רכשה החברה זכויות במגדלי אימרי, ואשר מכוחו לחברה הזכות

---

[2] למיטב ידיעת החברה, יחד הבונים פועלת לשינוי התב"ע ולהגדלת היחידות בהתאם להיתר המתוקן כפי שמופיע בהסכם רכישת מגדל פמילי, כך שכמות יחידות הדיור שהחברה תקבל תהא 204 יחידות דיור.

[3] בחודש מרס 2023 התקבלה החלטה של ועדה להוספת יחידות דיור בפרויקט, כאשר 8 מהן הינן חלק מיחידות הדיור שעתידה החברה לקבל על-פי הסכם הרכישה של חרצית 3-1. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד חתימת שטר זה פועל היזם של הפרויקט לקבלת היתר השינויים בהתאם להחלטת הועדה כאמור.

להירשם כבעלים של מלוא זכויות הבעלות במגדלי אימרי, ובגינו נרשמו לזכות החברה הערות אזהרה על זכויות הבעלות הרשומות בלשכת רישום המקרקעין, נכון למועד זה, ע"ש חברת אבו יחיאל.

"**הכנסות מגדלי אימרי**" -

מלוא הזכויות של החברה מכוח הסכמי השכירות קיימים וכן עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ו/או יחליפו אותם, על שינוייהם מעת לעת בקשר עם הנכס מגדלי אימרי, לרבות מלוא הזכויות לקבלת הפירות הנובעים מהנכס האמור, לרבות דמי השכירות וכן כל תשלום שמשולם על-ידי השוכרים מכוח הסכמי שכירות קיימים ו/או עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ו/או יחליפו אותם, על שינוייהם מעת לעת, או כל זכות אחרת הנובעת מהמפורטים לעיל או שתתקבל במקומם ו/או בגינם.

"**חברת אבו יחיאל**" –

חברת אבו יחיאל - חברה לבנין בע"מ (מס' חברה 511512857), חברה פרטית בבעלות מר צחי אבו, המחזיק ב-100 מניות הנהלה ו-26 מניות רגילות, מר יחיאל אבו המחזיק ב-69 מניות רגילות וגב' דינה אבו המחזיקה ב-5 מניות רגילות.[4] חברת אבו יחיאל מחזיקה ב-51% מהון המניות של החברה.

"**הכנסות הנכסים המשועבדות**" –

הכנסות מקבץ חיפה, הכנסות מגדל פמילי, הכנסות חרצית 1-3 והכנסות מגדלי אימרי, אשר עשויות להיות משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כמפורט להלן ו/או הכנסות מנכס מקרקעין, ככל שרלוונטי.

"**הנכס/ים המשועבד/ים**" –

כל הנכסים שישועבדו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כמפורט בסעיף 6.2 לשטר זה וכן כל נכס מותר לשעבוד כבטוחה, כהגדרתו להלן אשר יהא משועבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במהלך חיי אגרות החוב.

"**החברה המשעבדת**" –

כל תאגיד, אשר יעמיד נכס מקרקעין כהגדרתו להלן (בו הוא מחזיק לבד או ביחד עם שותפים נוספים), כולו או חלקו, כבטוחה לטובת הנאמן, על-פי תנאי שטר הנאמנות להבטחת אגרות החוב (סדרה א') ואשר יאשרו בכתב לנאמן בנוסח שבשולי שטר זה את מחויבותם לפעול על-פי כל המתחייב משטר הנאמנות על נספחיו. מובהר כי אין באמור לעיל משום מתן התחייבות על-ידי החברה המשעבדת שאינה החברה להעמיד נכס מקרקעין נוסף ו/או אחר ו/או כל חלק ממנו כבטוחה לטובת הנאמן במקרה בו החברה תידרש להעמיד בטוחות נוספות ו/או תבקש לבצע החלפת נכסים על-פי שטר הנאמנות.

מובהר כי חברות אשר מכרו/ימכרו את זכויותיהן בנכס לחברה או לחברה משעבדת, ויפעלו, על פי בקשת החברה, לשעבד את אותו נכס לטובת הנאמן מאחר שהזכויות בנכס עדיין רשומות על שמן (דוגמת חברת אבו יחיאל) אינן נכללות בהגדרת "חברה משעבדת".

"**נקי וחופשי**" –

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

---

[4] לפי תקנון חברת אבו יחיאל, רק מניות ההנהלה מקנות זכויות הצבעה למחזיק בהן.

"**מיטלטלין**" -

כהגדרתם בסעיף 6.2.10.2 לשטר הנאמנות.

"**חוק המכר דירות**" –

חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשס"ח-2008.

"**הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה**" או "**נכס מותר לשעבוד כבטוחה**" (לפי העניין)–

נכסים אשר יכול שישועבדו בהתאם להוראות שטר זה להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ואשר יכול שיהיו כל אחד מאלה ו/או שילוב בין אילו מהם:

- "**נכסי מקרקעין משועבדים**" או "**נכס מקרקעין משועבד**" – זכויות בעלות ו/או זכויות חכירה לדורות ו/או זכויות חכירה ו/או זכות שכירות לתקופה של 10 שנים לפחות נכון למועד העמדתה כבטוחה על-ידי החברה ו/או החברה המשעבדת ו/או זכויות חוזיות להירשם כבעלים או כחוכר של החברה ו/או חברה משעבדת ו/או זכויות החברה ו/או החברה המשעבדת מכוח הסכמי רכישה (לרבות זכויותיה מכוח בטוחות מכוח חוק המכר דירות שיועמדו מכוחם) ("**זכויות מכוח הסכמי רכישה**") ביחס לנכסי מקרקעין מניבים בישראל (שעיקרם למעלה מ-80% משוויו ההוגן של כל נכס, הינו לדירות למגורים ו/או הצמדות לדירות אלו), שבנייתם הושלמה ו/או המצויים בהליך תכנון ("**הליך תכנון**" – שלב שבו ניתן לקבל זכויות ובטוחות מכוח הסכמי רכישה על-פי חוק המכר דירות) ו/או בניה (כולל קרקע ו/או הצמדה הצמודה לנכס כאמור ואשר משמשים אותו או מתוכננים לשמש לצרכי ההנבה, כגון חניות, מחסנים וכיו"ב), והכל בין אם הזכויות הנ"ל רשומות או שאינן רשומות, ואשר יהיו בתוקף לפחות עד תום שנה אחת לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א'), אשר תשועבדנה, מעת לעת, על-פי שטר זה ומסמכי שעבוד מכוחו;

- "**פיקדונות כספיים**" – פיקדונ/ות כספ/ים שקל/ים במזומן אשר יופקד/ו בחשבון הנאמנות ולרבות (אך מבלי לגרוע מהאמור לעיל), כספי תמורת ההנפקה (בניכוי הוצאות ההנפקה כמפורט בתשקיף או בהודעה המשלימה או בדוח הצעת מדף או בכל דיווח מיידי שיבוא במקומו, לפי העניין), אשר יתקבלו במסגרת הנפקה לראשונה של אגרות חוב (סדרה א') או במסגרת הרחבות של סדרת אגרות החוב (סדרה א') (להלן: "**תמורת ההנפקה נטו**").

- "**ערבויות בנקאיות**" – ערבות/ערבויות בנקאית/ות אוטונומית/ות מבנק בישראל או מחברת ביטוח מישראל או ממוסד פיננסי אחר מישראל המדורג AA לפחות או דירוג מקביל לו (או דירוג בינלאומי A לפחות או דירוג מקביל לו) בלתי מותנית/ותובלתי חוזרת/ות שתוקפה יהא 10 ימים לפחות לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א') או אשר תהא תקפה לשנה ותחודש מדי שנה כך שביחס לתקופה האחרונה תהא בתוקף עד ל-10 ימים לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א'). במידה והערבות הבנקאית שתופק תהא לזמן מוגבל של שנה, אזי ככל שלא המציאה החברה הארכה לתקופה הערבות הבנקאית עד ל-30 ימים עובר למועד פקיעת הערבות הבנקאית או ערבות בנקאית חדשה לתקופה של שנה נוספת וזאת עד ל-30 ימים עובר למועד פקיעת הערבות הבנקאית, יחלט הנאמן את הערבות הבנקאית;

- "**ניירות ערך ממשלתיים**" - – ניירות ערך ממשלתיים של מדינת ישראל/או מלווים קצרי מועד של בנק ישראל שמועד פדיונם אינו עולה על מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א').

- "**בטוחות פיננסיות**" – פיקדונות כספיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או ניירות ערך

ממשלתיים ו/או מלווים קצרי מועד, לרבות פירות שנצברו בגינם, אם וככל שנצברו ;

"**הנכסים המשועבדים**" –

מקבץ חיפה, מגדל פמילי, חרצית 1-3 ומגדלי אימרי, לרבות הכנסות הנכסים המשועבדות, אשר ישמשו כבטוחה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו/או נכסים נוספים מתוך הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה ו/או אלו שיתווספו אליהם ו/או יבואו במקומם, כפי שיהיו באותה עת ואשר ישועבדו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהתאם ובכפוף להוראות שטר זה.

6.2 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') וכן להבטחת סכומים נוספים אשר תחוב בהם החברה לפי שטר הנאמנות, מתחייבת בזאת החברה ליצור ולרשום וכן לגרום לכך שייווצרו ויירשמו, לפי העניין, לטובת הנאמן שעבודים על הנכסים המשועבדים, כולם או חלקם, בהתאם למפורט להלן ובהתאם לאמור בסעיף 6.2.8 לשטר הנאמנות:

6.2.1 <u>מקבץ חיפה</u>

(א) החברה תגרום לכך כי תיווצר ותירשם משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') על מלוא זכויות הבעלות הרשומות של חברת אבו יחיאל במקבץ חיפה, לרבות זכויות בניה נוספות, ככל שקיימות ו/או תהיינה בקשר למקרקעין האמורים.

המשכנתא שתיווצר על ידי חברת אבו יחיאל תהא ללא זכות חזרה לחברת אבו יחיאל (Non-Recourse) וזו תיווצר אך ורק להבטחת חיובי החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם ולא תהיה לחברת אבו יחיאל אחריות כלשהי לחובות ו/או להתחייבויות מכל מין וסוג שהוא של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם, וכי מעבר לתמורה שתתקבל אצל הנאמן ו/או מי מטעמו בגין מימוש מקבץ חיפה, לא יחולו על חברת אבו יחיאל כל עלות ו/או הוצאה ו/או תשלום כלשהו לרבות מסים ו/או אגרות ו/או היטלים (למעט אלו החלים כתוצאה ממימוש השעבוד ואשר מנוכים מהתמורה שתתקבל בגין המימוש), מכל סיבה שהיא ומכל מין וסוג כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם.

החברה מתחייבת כי בד בבד עם רישום זכויותיה במקבץ חיפה בלשכת רישום המקרקעין, תירשם משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן על מלוא זכויותיה האמורות.

בנוסף, החברה תגרום לכך כי חברת אבו יחיאל תרשום הערת אזהרה לטובת הנאמן מכוח ההתחייבות לרישום משכנתא לטובת הנאמן.

(ב) שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך השעבוד, בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא הזכויות של החברה מכוח הסכם רכישת מקבץ חיפה, לרבות הזכות להירשם כבעלים יחידים של מלוא הזכויות במקבץ חיפה ; וכן -

(ג) שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך השעבוד, מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בהכנסות מקבץ חיפה (הכולל שעבוד של זכויותיה מכוח הסכם עמידר והסכמי השכירות)

ולקבלת תגמולי ביטוח בגין מקבץ חיפה.

6.2.2 <u>מגדל פמילי</u>

(א) התחייבות לרישום משכנתא לטובת הנאמן מאת יחד הבונים, אשר תירשם בספרי יחד הבונים. יובהר, כי ההתחייבות לרישום משכנתא תתקבל רק לאחר תשלום של לפחות 15% מהתמורה הכוללת (כולל מע"מ), וההתחייבות כאמור תהא מוגבלת עד לגובה הסכום הכולל שישולם ליחד הבונים בגין מגדל פמילי עד למועד מתן ההתחייבות כאמור, כמפורט בסעיף 6.2.7.3 לשטר הנאמנות.

(ב) שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך השעבוד, בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא הזכויות של החברה מכוח הסכם רכישת מגדל פמילי, לרבות הזכות להירשם כבעלים יחידים של מלוא הזכויות במגדל פמילי, ולרבות זכויות החברה מכוח הבטוחות שניתנו ו/או שיינתנו לה מכוח הסכם רכישת מגדל פמילי, לרבות על-פי חוק המכר דירות.

(ג) לעניין זה יובהר כי, מבלי לגרוע מתוקף השעבודים האמורים לעיל, החברה אינה ממחה לטובת הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב, את הבטוחות מכוח חוק המכר דירות אשר ניתנו ו/או יינתנו לחברה בהתאם להוראות חוק המכר דירות בגין מגדל פמילי. החברה מתחייבת כי בתוך 30 ימי עסקים ממועד קבלת הדירות במגדל פמילי, החברה תיצור ותרשום שעבוד קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על זכויותיה של החברה במגדל פמילי והמחאת זכויות על דרך השעבוד, מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה בהכנסות מגדל פמילי (הכולל שעבוד של זכויותיה מכוח הסכמי השכירות) ולקבלת תגמולי ביטוח בגין מגדל פמילי.

6.2.3 <u>חרצית 1-3</u>

(א) התחייבות לרישום משכנתא לטובת הנאמן של אודם, אשר תירשם במרשמי אודם ובלשכת רישום המקרקעין.

(ב) שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך השעבוד, בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא הזכויות של החברה מכוח הסכם רכישת חרצית 1-3, לרבות הזכות להירשם כבעלים יחידים של מלוא הזכויות בחרצית 1-3.

(ג) בתוך 30 ימי עסקים ממועד קבלת כל הדירות בחרצית 1-3, החברה תיצור ותרשום שעבוד קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על זכויותיה של החברה בחרצית 1-3 וכן המחאת זכויות על דרך השעבוד, מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה בהכנסות חרצית 1-3 (הכולל שעבוד של זכויותיה מכוח הסכמי השכירות) ולקבלת תגמולי ביטוח בגין חרצית 1-3.

מובהר, כי החברה לא קיבלה ערבויות לפי חוק המכר דירות בפרויקט חרצית 1-3, ונרשמה הערת אזהרה לטובת החברה ברשם המקרקעין בגין הזכויות בדירות שרכשה בפרויקט לפי חוק המכר דירות.

6.2.4 <u>מגדלי אימרי</u>

(א) התחייבות לרישום משכנתא לטובת הנאמן של חברת אבו יחיאל,

אשר תירשם במרשמי אבו יחיאל וכן תירשם הערת אזהרה לטובת הנאמן ברשם המקרקעין מכוח ההתחייבות כאמור.

(ב) שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך השעבוד, בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא הזכויות של החברה מכוח הסכם רכישת מגדלי אימרי, לרבות הזכות להירשם כבעלים יחידים של מלוא הזכויות במגדלי אימרי.

(ג) שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך השעבוד, מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בהכנסות מגדלי אימרי (הכולל שעבוד של זכויותיה מכוח הסכמי השכירות) ולקבלת תגמולי ביטוח בגין מגדלי אימרי, כמפורט בסעיף 6.2.5.5 לשטר הנאמנות.

6.2.5 <u>התחייבויות החברה בקשר עם הבטוחות</u>

6.2.5.1 בקשר עם חרצית 1-3 ומגדל פמילי החברה מתחייבת כדלקמן:

(א) בתוך 30 ימי עסקים ממועד קבלת הדירות במגדל פמילי ו/או בחרצית 1-3, החברה תיצור ותרשום שעבוד קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על זכויותיה של החברה במגדל פמילי ו/או בחרצית 1-3, לפי העניין, וכן שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך השעבוד, מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה בהכנסות במגדל פמילי ו/או בהכנסות חרצית 1-3 (הכולל שעבוד של זכויותיה מכוח הסכמי השכירות), לפי העניין, ולקבלת תגמולי ביטוח בגין במגדל פמילי ו/או בגין חרצית 1-3, לפי העניין.

(ב) השעבודים הנ"ל ירשמו גם במרשמי רשם החברות. יובהר, כי ייתכן ולא יתבצע רישום של זכויות הבעלות של החברה בפרויקט הרלוונטי במרשמי רשם המקרקעין (אך כן תירשם הערה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב במרשמי החברה המשכנת במועד הראשון בו ניתן יהיה לבצע רישום כאמור). לעניין זה יובהר כי עם מסירת החזקה ביחידות שרכשה החברה בפרויקט הרלוונטי לחברה ולאחר קבלת מכתב החרגה מהבנק המממן את הקמת הנכס בו מצוי הפרויקט הרלוונטי (המחריג את היחידות שרכשה החברה בפרויקט הרלוונטי מהשעבוד/המשכנתה לטובת הבנק), אם וככל שיהא ליווי בנקאי בפרויקט הרלוונטי, ירשמו לטובת החברה הערות אזהרה בגין זכויותיה להירשם כבעלים בקשר עם הפרויקט הרלוונטי, אם וככל שהערות אזהרה כאמור טרם נרשמו עד אותה עת, כבטוחה חלופית בהתאם לחוק המכר דירות (להלן בסעיף זה: "**הערות האזהרה**") חלף הבטוחות מכוח חוק המכר דירות אשר ניתנו/יינתנו לחברה בהתאם להוראות חוק המכר דירות בגין הפרויקט הרלוונטי (ערבויות בנקאיות ו/או פוליסות ביטוח) אשר תושבנה למוכר ותתבטלנה, וכי עד למועד רישום הערות אזהרה לטובת החברה במרשמי רשם המקרקעין כמפורט להלן, לא תירשם הערת אזהרה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב במרשמי רשם המקרקעין. עוד יובהר כי מיד לאחר שירשמו לטובת החברה הערות האזהרה, תפעל החברה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא, בהקדם

האפשרי, במועד הראשון בו ניתן הדבר, בלשכת רישום המקרקעין לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

6.2.5.2 החברה מתחייבת כי בד בבד עם רישום הבעלות בפרויקט ששועבד במרשמי רשם המקרקעין על שם החברה, תירשם משכנתה ראשונה בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויות הבעלות של החברה בפרויקט הרלוונטי ובכלל זה על כל אחת מהדירות בפרויקט ועל הזכות הנ"ל, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במרשמי רשם המקרקעין ובמרשמי רשם החברות. לעניין זה יובהר כי לא יראו ברישום בטוחות עתידיות בקשר עם פרויקט ששועבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), כאמור בסעיף 6.2.5.1 זה, כהחלפת נכסים משועבדים, כאמור בסעיף 6.2.9 לשטר. עוד יובהר כי, בכל עת יוותר רישום השעבוד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב ברשם החברות, ושעבוד זה יוסר אך ורק עם פירעונן המלא של אגרות החוב ו/או בעת החלפת נכסים (בהתאם להוראות שטר זה) ו/או שחרור נכסים משועבדים בהתאם להוראות שטר זה.

החברה תמסור לנאמן בתוך 7 ימי עסקים ממועד רישום הזכויות על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין, הודעה בדבר רישום זכויותיה בלשכת רישום המקרקעין כאמור וכן תמסור לנאמן, בקשר עם כל אחד מהנכסים המשועבדים, לרבות כל אחת מהדירות הכלולות באיזה מהנכסים המשועבדים, שנרשמו על שמה, שטר משכנתא חתום במקור על ידי לשכת רישום המקרקעין וכן אגרת חוב ותנאים מיוחדים לשטר המשכנתא חתומים במקור על ידי החברה (והכל בנוסח המקובל על הנאמן), וכן נסח טאבו מקורי עדכני המעיד על רישום המשכנתא לטובת הנאמן. בנוסף, הבטוחה האמורה תירשם גם במרשמי רשם החברות. לצורך רישום הזכויות על שם החברה כאמור לעיל וכן, לצורך רישום המשכנתא לטובת הנאמן על זכויות החברה בנכסים המשועבדים כאמור, הנאמן יהא חייב לחתום, בתוך זמן סביר, על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לשם יצירה ורישום הזכויות ו/או המשכנתאות והשעבודים כאמור.

6.2.5.3 בקשר עם מגדלי אימרי תעדכן החברה פעמיים בשנה האם נחתמו הסכמי שכירות חדשים בקשר עם הדירות בנכסים אלו ותעביר לנאמן את תוצאות בדיקתה כאמור בתוך 10 ימי עסקים ממועד פרסום הדוחות הכספיים לימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר בכל שנה. ככל שנחתמו הסכמי שכירות חדשים כאמור וככל שיידרש תיקון לשעבוד בשל כך, יתוקנו השעבודים שיירשמו על הכנסות מגדלי אימרי, באופן שיכלול גם הסכמים חדשים אלו. האמור בסעיף זה יחול גם בקשר עם מגדל פמילי וחרצית 1-3 ובקשר עם הכנסות מגדל פמילי והכנסות חרצית 1-3 וזאת החל ממועד בו יתקבלו הדירות בידי החברה ויצירת השעבוד שבסעיף 6.2.5(א) לעיל.

6.2.5.4 החברה תכלול גילוי בדוחותיה הרבעוניים ו/או התקופתיים, לפי העניין, בדבר תשלום התמורות על-פי הסכם רכישת מגדל פמילי והסכם רכישת חרצית 1-3 אשר שולמו עד למועד הדוח הרלוונטי

וסך הערבויות הבנקאיות לפי חוק מכר שקיבלה בגין תשלום התמורות כאמור נכון למועד הדוח הרלוונטי.

6.2.5.5 בקשר עם ערבויות על-פי חוק המכר דירות שניתנו לה בגין הנכסים המשועבדים:

(א) החברה מתחייבת כי במקרה של מימוש ערבויות בנקאיות על-פי חוק המכר דירות שניתנו לה בגין הנכסים המשועבדים, תמסור החברה הוראה לבנק אשר העמיד את הערבות הרלוונטית להפקיד את מלוא התמורה שתתקבל בגין חילוט הערבות ישירות לחשבון הנאמנות. החברה מתחייבת להודיע לנאמן על כל אירוע המקים לה זכות לחילוט איזו מערבויות חוק המכר שניתנו לה, וזאת בתוך חמישה (5) ימי עסקים ממועד קרות האירוע וכן להמציא לנאמן העתק מההוראה שתימסר לבנק כאמור לעיל.

(ב) החברה מתחייבת כי ככל שתקום עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות, תמסור לנאמן את כל ערבויות חוק המכר אשר יהיו בידיה ואשר משמשות כבטוחה לאיזה מהנכסים המשועבדים אשר יהיו משועבדים אותה עת לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב במקור, וזאת בתוך 2 ימי עסקים ממועד בו קמה עילה כאמור.

6.2.5.6 החברה מתחייבת לרכוש ולהחזיק בתוקף ביטוח רכוש מסוג אש מורחב בגין הנכס המשועבד מסוג נכס מקרקעין שבנייתו הושלמה והוא נמסר לידיה (ושאינו מסוג פרויקט בהקמה) בערך כינון מלא, אשר תחודש מעת לעת, כל עוד רשום השעבוד לטובת הנאמן על הנכסים המשועבדים, כמקובל אצל החברה לגבי נכסים אחרים מסוג דומה, כפי שיהיו במועד הרלוונטי וביחס למקבץ חיפה - בהתאם להוראות הסכם עמידר. מובהר כי הביטוח האמור לא יחול ביחס לכל שיפור ו/או שינוי שיבוצעו בנכסים המשועבדים על ידי השוכרים ו/או בעבורם. החברה תורה לחברת הביטוח לציין את הנאמן כמוטב נוסף, מוטב בלתי חוזר בהתאם להוראות סעיף 11(ג) לחוק חוזה ביטוח, תשמ"א-1981 (להלן: "**חוק הביטוח**"), ביחס לנכסים המשועבדים בלבד, בפוליסת הביטוח. כמו-כן, החברה מתחייבת לכלול הוראות סעיף זה בפוליסת הביטוח של הנכס המשועבד בתוך 30 יום ממועד רישום השעבוד על מקבץ חיפה ומגדלי אימרי ובתוך 30 יום ממועד קבלת החזקה על-ידי החברה במגדל פמילי ובחרצית 3-1, וכן לכלול בפוליסת הביטוח האמורה, תנאי לפיו מיד לאחר היוודע למבטח על שינוי לרעה בהיקף הכיסוי בפוליסה או ביטולה (לעניין זה, מוסכם כי לביטול הפוליסה (שאינה מוחלפת בפוליסה אחרת), יהיה תוקף רק ביום הנקוב בהודעה של המבטח, שתשלח לנאמן, בדואר רשום או באמצעות הודעה בדואר אלקטרוני 30 יום מראש), תישלח הודעה מתאימה לנאמן, לרבות בדרך של הודעת דואר אלקטרוני.

החברה תמציא לנאמן את אישור המבטח בדבר היותו מוטב נוסף בלתי חוזר כאמור וכי ידוע לו כי מלוא התגמולים המגיעים לחברה ו/או לחברה המשעבדת, לפי העניין, בהתאם לפוליסת הביטוח, משועבדים לטובת הנאמן.

במקרה של אבדן או נזק לנכס המשועבד, ישולמו כל תגמולי הביטוח ישירות לידי הנאמן או לפקודתו. על אף האמור לעיל, במקרה בו סכום תגמולי הביטוח בגין אירוע נזק אחד, יהא בסכום נמוך או שווה לסך מהותי (כהגדרתו להלן), תגמולי הביטוח האמורים, ישולמו במישרין לחברה או לחברה המשעבדת, ללא צורך באישור מוקדם של הנאמן וזאת בתנאי כי באותו המועד לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות. כלומר, במקרה בו סכום תגמולי הביטוח בגין אירוע נזק (כהגדרתו בפוליסת הביטוח) אחד יהיה גבוה מסך מהותי כהגדרתו להלן, ישולמו מלוא תגמולי הביטוח כאמור ישירות לנאמן. במקרה של אובדן או נזק לנכס המשועבד כאמור, החברה תעביר לנאמן אישור מנושא משרה בכיר בחברה המאשר כי לא קיימת עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות (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 (כהגדרתו בפוליסת הביטוח) אחד אשר שווה לסך המהווה 5% משווי הנכס/ים המשועבד/ים או על סך של 10 מיליון ש"ח, צמוד למדד היסודי, לפי הגבוה מביניהם. יודגש כי שווי נכס משועבד יהא בהתאם למנגנון קביעת שווי בטוחתי לנכס מקרקעין כאמור בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות.

עד למועד בו התקיים אירוע הפרה, תגמולי ביטוח שהנאמן יקבל כאמור בגין נזקים לרכוש המבוטח, ישמשו לשם קימום האובדן או הנזק לנכס המקרקעין בלבד ("**תגמולי הביטוח לקימום**"). תגמולי הביטוח לקימום יועברו לחברה המשעבדת על-ידי הנאמן לאחר המצאת אסמכתא אשר תהא לשביעות רצון הנאמן בדבר גובה הכספים ששולמו בפועל על-ידי החברה ו/או החברה המשעבדת לקבלן המבצע אשר ביצע את עבודות הקימום ("**הקבלן המבצע**") ו/או ישירות לקבלן המבצע בתשלום אחד או במספר תשלומים בהתאם לשלבי הבניה והכל כפי שיסוכם בין החברה ו/או החברה המשעבדת לבין הקבלן המבצע כאמור. למען הסר ספק מובהר בזאת כי תצהיר של מהנדס החברה או של 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 החברה המשעבדת ו/או לידי הקבלן המבצע ישירות, לפי העניין.

להסרת ספק, תגמולי ביטוח בגין אבדן תוצאתי בקשר עם הפוליסה, לא ייכללו בשעבוד האמור לטובת הנאמן.

החברה תמציא לנאמן אישורים בחתימת המבטח הרלוונטי בכל מועד חידוש של פוליסת הביטוח וזאת בדבר תוקף הפוליסה וקיומו של סעיף שעבוד לטובת הנאמן בקשר עם הפוליסה, כי הנאמן מוגדר כמוטב נוסף בלתי חוזר בהתאם להוראות סעיף 11(ג) לחוק הביטוח וכן כי תנאי הפוליסה (למעט הפרמיה) ביחס לסעיף השעבוד הנ"ל והגדרת הנאמן כמוטב נוסף כאמור, לא שונו באופן

המשפיע על זכויות הנאמן. החברה תצרף אישור בכתב (חתום על-ידי מנכ"ל החברה 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 (סדרה א'), ואין בפוליסה שהוצאה כל שינוי לרעה, בכל הנוגע לשעבוד הנ"ל, בהשוואה לפוליסה שהונפקה לראשונה לטובת החברה במועד יצירת השעבוד על הביטוח, והנאמן רשאי להסתמך על אישור זה ולא יידרש לבצע בדיקה מטעמו. במקרה של מימוש הנכס המשועבד, 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.

מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה, החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב בכל מקרה בו נודע לה על שינוי לרעה בהיקף הכיסוי בהתאם לפוליסה, או כי פקעה פוליסת הביטוח או במקרה בו הודיע לה המבטח על פקיעת הפוליסה או על ביטולה וזאת בתוך שני ימי עסקים מהמועד בו נודע לה. מובהר כי אם מסיבה כלשהי יפקע ו/או יתבטל ביטוח כאמור על החברה יהא לשעבד נכס חלופי, בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 6.2.9 לשטר, וזאת בתוך 14 יום מהמועד בו נודע לה על פקיעת או ביטול הביטוח האמור או מהמועד בו פקע או יתבטל הביטול האמור, המוקדם מבין שני המועדים. החברה מתחייבת לפרסם דיווח מיידי בדבר פקיעת ביטוח כאמור ובדבר הנכס החלופי שישועבד.

6.2.6 ככל שישתנו בעתיד הוראות דין כך שיהיה צורך ברישום השעבודים בגין הנכסים המשועבדים במרשם נוסף, מעבר למרשמי רשם החברות והמרשמים האמורים בסעיף 6.2 זה לעיל, החברה תפעל כמתחייב על פי דין ובאופן מיידי. יובהר כי החברה תפעל להגשת מסמכים אלו לכל המרשמים הרלוונטיים באופן מיידי וללא דיחוי, תעדכן באופן מיידי את הנאמן בעניין ותמציא ללא דיחוי לידי הנאמן את כל המסמכים בנוסח לשביעות רצונו של הנאמן כי השעבוד נרשם כדין.

6.2.7 עם המצאת המסמכים הבאים כולם לידי הנאמן יראו את השעבוד הרלוונטי כ"נרשם" במרשמים הרלוונטיים:

6.2.7.1 בקשר לחשבון הנאמנות (כהגדרתו בסעיף 1.6 לשטר), ובהתאם לשעבודים המפורטים בסעיף 6.2 לשטר:

- מקור של הסכם שעבוד חתום על ידי החברה בקשר עם שעבוד חשבון הנאמנות.
- מקור של טופס "פרטי משכנתאות ושעבודים" חתום על ידי החברה או טופס הגשה מקוונת, אליו צורפו הסכם השעבוד ושטר הנאמנות חתום בחותמת 'הוגש לבדיקה' (או כל נוסח דומה אחר) ותאריך של רשם החברות או לחלופין אישור אלקטרוני של רשם החברות המאשר את קבלת המסמכים, אשר יישא תאריך שאינו מאוחר מעשרים אחד (21) ימים ממועד חתימת הסכם השעבוד.

- תעודת השעבוד בצירוף פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום שעבוד חשבון הנאמנות מיד לאחר קבלתה על ידי החברה. על אף האמור יובהר, כי ככל שיתקבל בידי הנאמן פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבוד, אזי המצאת תעודת רישום השעבוד מרשם החברות לא תהווה כשלעצמה מגבלה שלא תאפשר העברת התמורה שתתקבל בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה א') לחברה. תעודת רישום השעבוד ברשם החברות תומצא לנאמן מיד עם קבלתה.

6.2.7.2 בקשר למקבץ חיפה, ובהתאם לשעבודים המפורטים בסעיף 6.2 לעיל:

- מקור של שטר משכנתא ותנאים נלווים לשטר המשכנתא, חתום במקור על ידי חברת אבו יחיאל ועל ידי לשכת רישום המקרקעין, או לחלופין - בצירוף אישור רישום משכנתא מלשכת רישום המקרקעין, בצירוף נסח עדכני מפנקסי הזכויות המתנהלים בלשכת רישום המקרקעין המעיד על רישום המשכנתא;

- מקור של טופס "פרטי משכנתאות ושעבודים" חתום על ידי חברת אבו יחיאל או טופס הגשה מקוונת, אליו צורפו שטר המשכנתא, התנאים הנלווים לשטר המשכנתא ושטר הנאמנות חתום בחותמת 'הוגש לבדיקה' (או כל נוסח דומה אחר) ותאריך של רשם החברות או לחלופין אישור אלקטרוני של רשם החברות המאשר את קבלת המסמכים, אשר יישא תאריך שאינו מאוחר מעשרים אחד (21) ימים ממועד חתימת הסכם השעבוד.

- תעודת השעבוד בצירוף פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבוד במרשמי חברת אבו יחיאל מיד לאחר קבלתה על ידי החברה. על אף האמור יובהר, כי ככל שיתקבל בידי הנאמן פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבוד, אזי המצאת תעודת רישום השעבוד מרשם החברות לא תהווה כשלעצמה מגבלה שלא תאפשר העברת התמורה שתתקבל בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה א') לחברה. תעודת רישום השעבוד ברשם החברות תומצא לנאמן מיד עם קבלתה.

- מקור של הסכם שעבוד חתום על ידי החברה וטופס "פרטי משכנתאות ושעבודים" (טופס 10) או טופס הגשה מקוונת, אליו יצורף הסכם השעבוד ושטר הנאמנות, הנושאים חותמת "הוגש לבדיקה" (או כל נוסח דומה אחר) של רשם החברות, או לחלופין, אישור על הגשת המסמכים כאמור באופן מקוון, אשר יישא תאריך שאינו מאוחר מעשרים אחד (21) ימים ממועד חתימת הסכם השעבוד;

- תעודת רישום השעבוד, בצירוף פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום כל אחד מהשעבודים המפורטים בסעיף 6.2 לשטר במרשמי החברה; על אף האמור יובהר, כי ככל שיתקבל בידי הנאמן פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום

השעבוד, אזי המצאת תעודת רישום השעבוד מרשם החברות לא תהווה כשלעצמה מגבלה שלא תאפשר העברת התמורה שתתקבל בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה א') לחברה. תעודת רישום השעבוד ברשם החברות תומצא לנאמן מיד עם קבלתה;

6.2.7.3 בקשר למגדל פמילי, ובהתאם לשעבודים המפורטים בסעיף 5.2 לעיל:

- העתק נאמן למקור של כלל הערבויות שהתקבלו בידי החברה מכוח חוק המכר דירות בקשר עם מגדל פמילי;
- מקור של הסכם שעבוד חתום על ידי החברה וטופס "פרטי משכנתאות ושעבודים" (טופס 10) או טופס הגשה מקוונת, אליו יצורף הסכם השעבוד ושטר הנאמנות, הנושאים חותמת "הוגש לבדיקה" (או כל נוסח דומה אחר) של רשם החברות, או לחלופין, אישור על הגשת המסמכים כאמור באופן מקוון, אשר יישא תאריך שאינו מאוחר מעשרים אחד (21) ימים ממועד חתימת הסכם השעבוד;
- תעודת רישום השעבוד, בצירוף פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבוד; על אף האמור יובהר, כי ככל שיתקבל בידי הנאמן פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבוד, אזי המצאת תעודת רישום השעבוד מרשם החברות לא תהווה כשלעצמה מגבלה שלא תאפשר העברת התמורה שתתקבל בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה א') לחברה. מקור תעודת רישום השעבוד ברשם החברות תומצא לנאמן מיד עם קבלתה;
- מקור של התחייבות של יחד הבונים התחדשות עירונית בע"מ לרישום משכנתא לטובת הנאמן (בס"ק זה: "**ההתחייבות לרישום משכנתא**"). מובהר, כי ההתחייבות לרישום משכנתא תתקבל רק לאחר תשלום של לפחות 15% מהתמורה הכוללת (כולל מע"מ), וההתחייבות כאמור תהא מוגבלת לסכום שישולם בפועל ליחד הבונים וסכום ההתחייבות כאמור יעודכן בהתאם לכל תשלום נוסף ליחד הבונים בגין הפרויקט;

6.2.7.4 בקשר למגדלי אימרי, ובהתאם לשעבודים המפורטים בסעיף 5.2 לעיל, כפוף לאמור בסעיף 6.3.3.7 לשטר:

- מקור של טופס "פרטי משכנתאות ושעבודים" חתום על ידי החברה או טופס הגשה מקוונת, אליו צורפו הסכם השעבוד ושטר הנאמנות חתום בחותמת 'הוגש לבדיקה' (או כל נוסח דומה אחר) ותאריך של רשם החברות או לחלופין אישור אלקטרוני של רשם החברות המאשר את קבלת המסמכים, אשר יישא תאריך שאינו מאוחר מעשרים אחד (21) ימים ממועד חתימת הסכם השעבוד.
- תעודת השעבוד בצירוף פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום שעבוד השעבוד. על אף האמור יובהר, כי ככל שיתקבל

בידי הנאמן פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבוד, אזי המצאת תעודת רישום השעבוד מרשם החברות לא תהווה כשלעצמה מגבלה שלא תאפשר העברת התמורה שתתקבל בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה א') לחברה. תעודת רישום השעבוד ברשם החברות תומצא לנאמן מיד עם קבלתה.

- מקור של התחייבות של חברת אבו יחיאל לרישום משכנתא לטובת הנאמן (בס"ק זה: "**ההתחייבות לרישום משכנתא**");

- מקור של בקשה/ות לרישום הערת אזהרה לטובת הנאמן בגין ההתחייבות לרישום משכנתא לטובת הנאמן, חתומה/ות על-ידי חברת אבו יחיאל, בקשר עם ההתחייבות לרישום משכנתא בגין השעבודים לטובת הנאמן ואישור מאת לשכת רישום המקרקעין על רישום הערת האזהרה כאמור.

- נסח מרשם המקרקעין של מקרקעי הנכס המעיד על רישום הערת/ות האזהרה כאמור לטובת הנאמן.

6.2.7.5 בקשר לחרצית 1-3 ובהתאם לשעבודים המפורטים בסעיף 5.2.3.4 לעיל:

- מקור של הסכם שעבוד חתום על ידי החברה וטופס "פרטי משכנתאות ושעבודים" (טופס 10) או טופס הגשה מקוונת, אליו יצורף הסכם השעבוד ושטר הנאמנות, הנושאים חותמת "הוגש לבדיקה" (או כל נוסח דומה אחר) של רשם החברות, או לחלופין, אישור על הגשת המסמכים כאמור באופן מקוון, אשר יישא תאריך שאינו מאוחר מעשרים אחד (21) ימים ממועד חתימת הסכם השעבוד;

- תעודת רישום השעבוד, בצירוף פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבוד; על אף האמור יובהר, כי ככל שיתקבל בידי הנאמן פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבוד, אזי המצאת תעודת רישום השעבוד מרשם החברות לא תהווה כשלעצמה מגבלה שלא תאפשר העברת התמורה שתתקבל בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה א') לחברה. מקור תעודת רישום השעבוד ברשם החברות תומצא לנאמן מיד עם קבלתה;

- מקור של התחייבות של אודם התחדשות עירונית בע"מ לרישום משכנתא לטובת הנאמן (בס"ק זה: "**ההתחייבות לרישום משכנתא**");

- מקור של בקשה/ות לרישום הערת אזהרה לטובת הנאמן בגין ההתחייבות לרישום משכנתא לטובת הנאמן, חתומה/ות על-ידי אודם התחדשות עירונית בע"מ;

- נסח מרשם המקרקעין של מקרקעי הנכס המעיד על רישום הערת/ות האזהרה כאמור לטובת הנאמן.

6.2.7.6 סקירה חתומה במקור של עורך דין חיצוני, בין היתר, בדבר תיאור זכויות החברה ו/או החברה המשעבדת בנכסים המשועבדים, לפי

העניין, הכוללת מגבלות החלות על הנכס המשועבד מכח דין ו/או הסכם, ופירוט בדבר המגבלות על שעבודו, מימוש השעבוד והעברת הזכויות בנכסים המשועבדים אגב מימוש.

6.2.7.7 חוות דעת חתומה במקור של עורך דין חיצוני על-פיה השעבודים של הנכסים המשועבדים נרשמו כדין בישראל, כי אין מגבלה על פי הדין על שעבוד, אכיפה, מימוש ומכירה אגב מימוש של הנכסים המשועבדים בישראל, למעט המגבלות המתוארות בחוות הדעת (ושהינן המפורטות בסעיף 6.5 לשטר), והיות השעבודים על הנכסים המשועבדים בתוקף, והכול בנוסח שיהא לשביעות רצון הנאמן;

6.2.7.8 תצהיר חתום במקור של נושא משרה בכירה בחברה, כי אין השעבודים המפורטים בסעיף 5.2 לשטר עומדים בסתירה או בניגוד להתחייבויות אחרות של החברה ו/או של חברת אבו יחיאל, לפי העניין, כי הנכסים המשועבדים הינם נקיים מכל שעבוד אחר וכי הנכסים ו/או הזכויות המשועבדים הינם בקניינה הבלעדי של החברה ו/או של החברה המשעבדת, לפי העניין, בנוסח לשביעות רצון הנאמן;

6.2.7.9 אישור מקורי (או העתק נאמן למקור) של המבטח בדבר קיומה של פוליסת ביטוח לנכסים המשועבדים הרלוונטיים (במועד ההנפקה – מקבץ חיפה וחרצית מגדלי אימרי) ובדבר קיומו של שעבוד לטובת הנאמן, כי הנאמן מוגדר כמוטב נוסף בלתי חוזר בהתאם להוראות סעיף 11(ג) לחוק הביטוח וכי הוא מתחייב להודיע בכתב על ביטולה של פוליסת הביטוח ו/או על שינוי לרעה בהיקף הכיסוי, וזאת, בתוך שני ימי עסקים מרישום השעבוד בדרגה ראשונה כאמור בסעיף 5.2 לשטר.

6.2.8 מובהר, כי עם ההנפקה הראשונה של אגרות החוב, החברה אינה מתחייבת כי ישועבדו כל הנכסים המשועבדים כמפורט בסעיף 5.2 זה לעיל, כי אם מתחייבת לשעבד אחד או יותר מתוך הנכסים המשועבדים האמורים, זאת עד שהשווי הבטוחתי (כמשמעותו בסעיף 6.4 לשטר) של הנכסים המשועבדים לא יפחת מהערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה א') שיהא באותה עת. שעבוד נכס/ים מתוך הנכס/ים המשועבד/ים כמפורט בסעיף 6.2 זה לעיל במסגרת ההנפקה הראשונה, לרבות סדר הנכסים אשר ישועבדו כאמור, ייעשה בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובלבד שהשווי הבטוחתי (כמשמעותו בסעיף 6.4 לשטר) של כלל הנכסים המשועבדים שישועבדו לא יפחת מהערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה א') במועד החלפת הנכסים. לאחר הנפקת אגרות החוב תודיע החברה לנאמן אילו נכסים בכוונתה לשעבד.

6.2.9 **<u>הוספה, החלפה של ושחרור של הנכסים המשועבדים</u>**

<u>הוספה והחלפה של נכסים משועבדים</u>:

החברה תהיה זכאית, מעת לעת (וללא הגבלה במספר הפעמים), להוסיף נכסים משועבדים וכן להחליף את הנכסים המשועבדים כולם או חלקם, קרי החלפת השעבוד על איזה מבין הנכסים המשועבדים ו/או על איזו מבין הדירות הכלולות בהם (להלן: "**הנכס המוחלף**"), בשעבוד, משכנתה ו/או משכון, של אילו מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, אחד או יותר, מסוג אחד או מכמה סוגים

וכל שילוב ביניהם ו/או להוסיף אחד או יותר מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה (כהגדרתם בסעיף 5.2.3 לשטר) בשעבוד, משכנתה ו/או משכון לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), והכול - לפי שיקול דעתה של החברה (להלן: "**הנכס המחליף**"), ובלבד שלא מדובר בהחלפה של בטוחה פיננסית בנכס מקרקעין משועבד (חרף האמור, מובהר כי ניתן להחליף בטוחה פיננסית שנבעה מהנפקת אגרות החוב או הגדלת סדרת אגרות החוב בנכס מקרקעין משועבד, וכן שיתקיימו כל התנאים המפורטים בסעיף זה להלן, לפי העניין (ובכלל זה שלא ישועבד חלק מדירה שלמה):

במידה שהנכס המחליף הינו "נכס מקרקעין משועבד" מתקיים אחד מאלה:

(1) התקבלה הסכמה מראש של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה מיוחדת; או –

(2) החלפת נכסים משועבדים **מבלי להידרש לאישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א')** ו/או אישור נאמן מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ובלבד שדירקטוריון החברה בחן ואישר כי רמת הסיכון של הנכס המחליף לא תהיה גבוהה באופן מהותי מזו של הנכס המוחלף.[5]

במקרה של הוספה של נכס מותר לשעבוד כבטוחה במסגרת הרחבת סדרה וככל שהנכס כאמור הוא נכס מקרקעין, תנאי להוספת הנכס הוא כי דירקטוריון החברה בחן ואישר כי רמת הסיכון שלו אינה גבוהה באופן מהותי מרמת הסיכון המשוקללת של סך הבטוחות הקיימות שהן מסוג נכס מקרקעין (וזאת גם אם באותה עת אגרות החוב מובטחות בחלקן גם באמצעות נכסים משועבדים שאינם נכס מקרקעין). מובהר, כי ככל שבמועד הוספת הנכס המותר לשעבוד כבטוחה כלל הבטוחות אינן מסוג נכס מקרקעין, אז תיבחן רמת הסיכון כאמור ביחס לנכס המקרקעין האחרון ששימש כבטוחה.

השווי הבטוחתי (כמשמעותו בסעיף 6.4 לשטר) של הנכס המחליף יחד עם השווי הבטוחתי של כל יתר הנכסים המשועבדים לא יפחת מהערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה א') במועד החלפת הנכסים.

השעבוד על הנכס המחליף לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב ירשם וכן ימסרו לנאמן כל המסמכים הנדרשים בקשר עם הנכס המחליף לפני הסרת השעבוד על הנכס המוחלף או בד בבד עם הסרתו.

החברה תפרסם דיווח מיידי 21 ימים לפחות קודם לביצוע ההחלפה ו/או ההוספה (לפי העניין) בפועל, ותכלול, בין היתר, את הגילוי הנדרש בהתאם להוראות הדין והנחיות רשות ניירות ערך כפי שיהיו במועד הרלבנטי בדבר הנכס המחליף ו/או הנכס המותר לשעבוד כבטוחה שנוסף (לפי העניין). כמו כן תכלול בדיווח המיידי, בין היתר, את הפרטים הבאים: מועד החלפת/הוספת הבטוחות; הערכת שווי לקביעת ערכו של הנכס המחליף אשר מועד עריכתה יהיה למועד שלא יעלה על 3 חודשים לפני מועד ההחלפה; הסברי הדירקטוריון לעניין עמידה בתנאים של סעיף זה (לרבות שיקולי הדירקטוריון בקשר עם רמת הסיכון של

[5] ויובהר כי בחינת הדירקטוריון בדבר רמת הסיכון של הנכס תיעשה ביחס לנכס המוחלף עצמו לעומת הנכס המחליף. בחינת הדירקטוריון במועד הרלוונטי תיקח בחשבון את המיקום הגיאוגרפי של נכס המקרקעין, שלב הבניה והאם הנכס המחליף הינו נכס נדל"ן למגורים בישראל המותר לרכישה ע"י קרן להשקעות במקרקעין בהתאם לפקודה. ככל שהנכס המוחלף אינו מסוג נכס מקרקעין, קרי, הינו בטוחה פיננסית, בחינת רמת הסיכון של הנכס המחליף את הבטוחה הפיננסית לא תיעשה ביחס אליה, אלא ביחס לנכס המקרקעין האחרון אשר היה משועבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב.

הנכס המחליף כאמור).[6] בד בבד תעביר החברה את האמור לעיל לידי הנאמן והנאמן רשאי להסתמך על הנ"ל ולא יידרש לבצע כל בדיקה שהיא מטעמו.

לעמדת החברה המנגנון הקבוע בסעיף זה לעיל נקבע כמנגנון לפי סעיף 1ז35 לחוק ניירות ערך. הנכס המחליף, כפי שהוא מוזכר לעיל בסעיף 6.2.9 זה, ישועבד לטובת הנאמן על פי ההוראות המפורטות בסעיף 6.1 לעיל, לרבות כשעבוד קבוע, ראשון בדרגה ובמרשמים אשר בהם ניתן לרשום, ברשם החברות ובמידת האפשר גם בלשכת רישום המקרקעין הרלבנטית.

במידה שהנכס המחליף הינו מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה שאינו "נכס מקרקעין משועבד" (כלומר, הינו בטוחות פיננסיות, אחת או יותר) - על אף האמור בסעיף 6.3.1 זה, תהא רשאית החברה להחליף את הנכס המוחלף בנכס מחליף שהינו בטוחה פיננסית, אחת או יותר, ו/או להוסיף נכס/ים מותר/ים לשעבוד כבטוחה שהינם בטוחה/ות פיננסי/ות (בסעיף זה: "**הנכס המחליף**") מבלי שתידרש לאישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב ומבלי שתידרש לעמוד בתנאי סעיף 6.3.1 זה, ובלבד שהחברה פרסמה דיווח מיידי בדבר כוונתה לבצע החלפה כאמור לפחות 15 ימים טרם ביצוע ההחלפה בפועל, וכן כי השווי הבטוחתי (כמפורט בסעיף 6.4.1(ב)) של הנכס המחליף יחד עם השווי הבטוחתי של כל יתר הנכסים המשועבדים ככל שקיימים נכסים נוספים לא יפחת מהערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה א') אשר נמצאות במחזור באותה עת, בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה א') במועד ההחלפה/ההוספה אשר טרם שולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במועד ההחלפה/ההוספה. החברה תעביר לנאמן תחשיב המוכיח כי השווי הבטוחתי של כלל הבטוחות, לאחר העמדת הנכס המחליף, אכן אינו פוחת מהערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה א') במועד החלפת הנכסים. הנאמן רשאי להסתמך על תחשיב זה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

ככל שקיים נכס מחליף דינו יהיה כדין הנכס המוחלף, כאילו נכלל הנכס המחליף מלכתחילה בהוראות שטר הנאמנות (לרבות בהגדרת "הנכסים המשועבדים"), לרבות זכותה של החברה לשוב ולהחליפו מעת לעת בהתאם לאמור לעיל. לעניין זה מובהר כי האמור בסעיף 6.2.9 זה יחול ביחס לנכס המחליף, בשינויים המחויבים, ככל שמדובר בנכס שהינו זכויות החברה מכוח הסכם הרכישה (קרי, בגין פרויקט בהקמה).

בנוסף לאמור לעיל, החלפת נכסים משועבדים, כאמור בסעיף 6.2.9 זה, כפופה לכך שהחברה תמציא לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, בדבר עמידת החברה בתנאים המפורטים להלן שבלעדי התקיימות איזה תנאי מהם לא תותר החלפת נכסים משועבדים:

(1) כי לא מתקיימת עילת פירעון מיידי באותו מועד;

(2) כי החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב.

הנאמן יהיה חייב לחתום תוך זמן סביר על כל מסמך או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לצורך הסרת השעבוד מעל הנכס המוחלף, וזאת בתנאי שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה, ולאחר שהחברה המציאה לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בהתאם למפורט לעיל וכן לאחר שהשלימה

---

[6] עוד יובהר כי ככל שהנכס המחליף אינו מסוג נכס מקרקעין, קרי, הינו מסוג בטוחות פיננסיות, יכלול הדוח המיידי אודות ההחלפה, התייחסות האם הבטוחה הפיננסית היא זמנית עד להחלפתה בנכס מקרקעין ותצוין התקופה המשוערת. במועד שבו תוחלף הבטוחה הפיננסית לנכס מסוג מקרקעין, יינתן גילוי על נכס המקרקעין בדוח מיידי שיפורסם לפני ההחלפה כאמור בסעיף זה, וזאת כל עוד פרטי נכס המקרקעין לא הופיעו בדוח המיידי אודות הבטוחה הפיננסית.

את הליכי השעבוד של הנכס המחליף, לשביעות רצונו של הנאמן והעבירה אליו את כל המסמכים הרלוונטיים המפורטים בסעיף 6.2 לשטר זה, בקשר עם שעבוד הנכס המחליף, לפי העניין, וכן כל מסמך סביר אחר שיידרש בהתאם לשיקול דעתו הסביר של הנאמן לצורך יצירת ו/או רישום השעבוד על הנכס המחליף.

הנאמן רשאי להסתמך על אישורי החברה ואסמכתאות אשר יועברו אליו בגין האמור לעיל, לרבות על תחשיב החברה, ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

<u>שחרור נכסים משועבדים</u>

החברה תהיה זכאית, מעת לעת (וללא הגבלה במספר פעמים), לשחרר ולהסיר את השעבוד על איזה מבין הנכסים המשועבדים ו/או לשחרר ולהסיר את השעבוד על איזו מבין הדירות הכלולות בהם (להלן: "**הנכס המשוחרר**"), והכול – לפי שיקול דעתה של החברה, וללא צורך באישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') או הנאמן (סדרה א'), ובלבד ש-: (1) השווי הבטוחתי (כמשמעותו בסעיף 6.4 לשטר) של יתרת הנכסים המשועבדים, נכון למועד שחרור הנכסים, לא יפחת מהערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה א') אשר נמצאות במחזור במועד השחרור; (2) לא מתקיימת עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות, מבלי להתחשב בתקופות ריפוי או המתנה בקשר עם אותן עילות; (3) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר זה; ו-(4) יימסר לנאמן אישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בדבר עמידת החברה בתנאים האמורים לעיל, בצירוף תחשיב בקשר עם ס"ק (1) לעיל, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

הנאמן יהיה חייב לחתום תוך זמן סביר על כל מסמך או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לביצוע של השחרור, וזאת בתנאי שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה לאחר שהחברה המציאה לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בהתאם למפורט לעיל.

הנאמן רשאי להסתמך על אישורי החברה ואסמכתאות אשר יועברו אליו בגין האמור לעיל, לרבות על תחשיב החברה, ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

בנוסף, עד למועד בו התקיים אירוע הפרה, החברה תהיה רשאית בכל עת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפנות לנאמן ולעשות שימוש בבטוחות הפיננסיות שיופקדו בחשבון הנאמנות, לרבות בפירותיהם, אך ורק לצורך תשלום מקדמות בגין הנכסים המשועבדים (כמפורט בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות) ו/או פירעון קרן ו/או ריבית אגרות חוב (סדרה א'), לרבות בדרך של פדיון מוקדם (מלא או חלקי, לפי שיקול דעת החברה) ובלבד שלאחר ביצוע התשלום כאמור – השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים שיוותרו לא יפחת מ מהערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה א') אשר נמצאות במחזור במועד השחרור, כפי שיהיה לאחר שימוש כאמור וזאת בהתאם לאישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה אשר יימסר לנאמן, אליו יצורפו תחשיב ואסמכתאות רלוונטיים ואשר יכלול אישור כי לא קמה עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן. יובהר כי הנאמן רשאי להסתמך על אישורי החברה ואסמכתאות אשר יועברו אליו בגין האמור לעיל, לרבות על תחשיב החברה, ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

<u>מכירת נכסים משועבדים</u>

החברה ו/או החברה המשעבדת תהיה רשאית, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, למכור לצדדים שלישיים את הנכסים המשועבדים כפי שיהיו מעת לעת, כולם או חלקם, ללא קבלת אישור הנאמן ו/או אסיפת המחזיקים לכך, ובלבד שיתקיימו

התנאים שלהלן:

[א] התמורה בגין מכירת הנכס המשועבד (שהינה התמורה שתתקבל ממכירת החלק המשועבד בלבד בנכס ולא מעבר לכך), ככל שהנכס אינו משועבד כולו לטובת הנאמן) נטו, היינו בניכוי המס והוצאות ישירות על החברה המשעבדת בגין מכירת הנכס המשועבד ("**התמורה נטו**") תופקד ישירות בחשבון הנאמנות. החברה מתחייבת לדאוג לכך כי הסכם המכר יכלול הוראה בלתי חוזרת לפיה התמורה נטו כהגדרתה לעיל, תופקד ישירות בחשבון הנאמנות וכי היא תאכוף ביצוע הוראה זו.

[ב] בעת המכירה, לא קמה עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה א') ו/או למימוש בטוחות, בהתאם לסעיף 7 לשטר וכן אין חשש לקיומה של עילה כאמור. החברה תמציא לנאמן אישור בכתב בדבר עמידה בסעיף 6.2.9 זה בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

[ג] לאחר ביצוע המכירה והפקדת התמורה נטו בחשבון הנאמנות כאמור, השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים (בניכוי הנכס הנמכר אך בצירוף התמורה נטו) לא יפחת מהערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה א') באותה עת. החברה תמציא לנאמן קודם לביצוע המכירה תחשיב חתום על-ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בנוסח לשביעות רצון הנאמן, בקשר עם התמורה נטו הצפויה להתקבל בעסקת המכר, אישור כי לאחר ביצוע מכירה כאמור ובהתחשב בתמורה נטו שתופקד בחשבון הנאמנות כאמור, השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים (בניכוי הנכס הנמכר ובצירוף התמורה נטו) לא יפחת מהערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה א') באותה עת, בצירוף תחשיב, אסמכתאות (לרבות העתק נאמן למקור של הסכם המכר) וכל אישור או מסמך אחר שידרוש הנאמן באופן סביר. יובהר כי כל סכום עודף מהתמורה נטו אשר יוותר בחשבון הנאמנות, מעבר לנדרש לצורך עמידה בשווי הבטוחתי כאמור לעיל ישוחרר על ידי הנאמן לידי החברה ו/או החברה המשעבדת (לפי העניין), על-פי הוראותיה של החברה.

בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים בס"ק [א] עד [ג] לעיל, הנאמן יהא חייב לחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לביצועה של המכירה. לצורך כך יחתום הנאמן על כתב התחייבות לפיו הוא יסכים לסילוק השעבוד הרשום לטובתו בגין אותו נכס משועבד שנמכר בכפוף לעמידה בכל התנאים המפורטים בס"ק [א] עד [ג] לעיל כנגד ולאחר ביצוע העברת התמורה נטו לחשבון הנאמנות כקבוע בסעיף זה לעיל.

בכל עת החברה תהיה רשאית להחליף את התמורה נטו בכל נכס מותר לשעבוד כבטוחה בהתאם לסעיף זה לשטר הנאמנות.[7]

[7] הדוח המיידי אודות המכירה, יכלול גם התייחסות האם תמורת המכירה נטו, תופקד באופן זמני עד להחלפתה בנכס מקרקעין ותצוין התקופה המשוערת. במועד שבו תוחלף תמורת המכירה נטו בנכס מסוג מקרקעין, בהתאם להוראות שטר זה, יינתן גילוי על נכס המקרקעין בדוח מיידי שיפורסם לפני ההחלפה כאמור בסעיף זה, וזאת כל עוד פרטי נכס המקרקעין לא הופיעו בדוח המיידי אודות המכירה.

מובהר כי האמור בסעיף זה לעיל יחול אך ורק במקרה בו יימכרו הנכסים המשועבדים או איזה מהנכסים המשועבדים והחברה לא העמידה במקומם, מבעוד מועד, בטוחה אחרת בהתאם להוראות סעיף 6.1 זה לעניין חלפה/הוספה של נכסים משועבדים.

6.2.10 <u>שונות</u>

מוסכם כי ביחס לנכסים המשועבדים יתקיימו התנאים הבאים, כדלקמן:

6.2.10.1 החברה ו/או החברה המשעבדת, לפי העניין, תהיה רשאית לבצע כל פעולה (משפטית או אחרת) בנכסים המשועבדים, ללא צורך בקבלת אישור כלשהו מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב (להלן: "**הפעולות המותרות**"), לרבות הפעולות הבאות:

(א) עבודות פיתוח, לרבות התקשרות עם חברות תשתית כגון בזק, חברת חשמל, וכיו"ב ולרבות מכירת "חדר חשמל", "חדר תקשורת", מתן זכות להנחת תשתיות וכיו"ב;

(ב) פעילויות השבחה, תכנון, לרבות תב"ע חדשה ו/או שינוי לתב"ע החלה או תחול על הנכס המשועבד, פיצול המקרקעין ו/או הוספת שטחים ו/או זכויות, ו/או שינוי חוזי החכירה החלים על המקרקעין, הגשת בקשות להיתרים וכל הליך הקשור בהוצאת היתרים כאמור, מדידה ועדכון תשריטים החלים על הקרקע, מיזוג (או המרה של) זכויות חכירה של החברה ו/או החברה המשעבדת, לפי העניין, עם זכויות הבעלות שלה במקרקעין, רכישת בעלות במקרקעין, ייזום, בנייה (לרבות ניצול זכויות הקיימות למועד שטר הנאמנות או ניצול זכויות שלמועד שטר הנאמנות טרם קיימות), איחוד ו/או חלוקה וכל הכרוך בביצוע פעולות כאלו לרבות הוצאת היתרי בניה, ביצוע עבודות בניה ו/או הריסה, 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;

(ג) השכרה בשכירות חופשית ו/או בשכירות כלשהי שאינה שכירות מוגנת (אשר אין בה כדי למנוע ו/או להגביל את רישום השעבוד ו/או להידרש לקבלת הסכמה ו/או אישור כלשהו מאותם שוכרים בקשר עם יצירת השעבוד ו/או מימושו לרבות העברת הזכויות בו לרוכש בהליך של מימוש) לרבות גביית דמי השכירות לחשבון הבנק של החברה, לתקופה ו/או לתקופות בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה, לרבות בדרך של מתן רשות שימוש ו/או זכות חזקה לתקופה ו/או לתקופות קצובות בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה ו/או החברה המשעבדת, ו/או ביטול שכירות, רשות שימוש ו/או זכות החזקה, באופן מלא או חלקי ו/או עריכת שינויים לגביהם, לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה ו/או החברה המשעבדת,

לפי העניין;

(ד) רישום הערות אזהרה לטובת רשויות מקומיות ו/או ממשלתיות ו/או חברות תשתית כאמור בס"ק (א) לעיל.

(ה) ניהול והקניית זכויות שונות, לרבות זיקת הנאה ו/או השכרות ו/או עריכת שינויים לגביהן (לרבות עריכת שינויים לגבי זכויות וזיקות הנאה כאמרו הקיימות במועד שטר הנאמנות) ו/או ביטולן של השכרות ו/או של זכויות אלו, באופן מלא או חלקי;

(ו) כל פעולת רישום והסדרה ביחס לנכסים המשועבדים, לרבות פרצלציה, רה-פרצלציה, רישום בית משותף, תיקון רישום הבית המשותף, רישום הערות אזהרה ו/או משכנתא ו/או שעבוד ו/או מחיקתן, רישום זכויות על-שם החברה ו/או החברה המשעבדת, רישום זכות בעלות על-שם החברה ו/או החברה המשעבדת חלף זכויות חכירה ובכלל וכיו"ב. עם השלמת ביצוע פעולות כנ"ל יתוקנו, ככל שיהיה בכך צורך בעתיד, הסכמי השעבוד ו/או שטרי המשכנתה באופן המשקף את השינויים הנ"ל;

(ז) התקשרות בהסכמי שיתוף ו/או איחוד ו/או חלוקה עם בעלי זכויות במקרקעין סמוכים (להלן: "**הסכם השיתוף**"), ובלבד שלא יהיה בהסכם השיתוף: (1) כדי להפחית מערכן הכלכלי של הזכויות המשועבדות בהתאם להערכת שווי מעודכנת הלוקחת בחשבון את הסכם השיתוף שתומצא לנאמן; (2) לא יהיה בהסכם השיתוף כדי לעכב או להגביל את מימוש הזכויות בנכס המשועבד ביחס למצב קודם להסכם השיתוף; (3) לא תידרש כל הסכמה מאת הצד האחר להסכם השיתוף לשעבוד או לאכיפתו או למימושו וכן לא תוקנה לצד האחר כל זכות בנכס המשועבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב;

(ח) שעבוד הנכס המשועבד לטובת צד ג' בשעבוד נחות בלבד לשעבודים שלטובת הנאמן בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 6.6.6 להלן;

(ט) רכישה ו/או העברה של חלק כלשהו של הנכסים המשועבדים, בין הבעלים של הנכס המשועבד, במקרה שיש כמה בעלים לנכס המשועבד, שישועבד על-ידם, באותם התנאים המפורטים בשטר הנאמנות;

(י) העברת הנכס המשועבד, כולו או חלקו, לחברה ו/או לחברת משעבדת אחרת, שישועבד על-ידה באותם התנאים המפורטים בשטר זה וזאת בד בבד עם העברת הנכס לידיה וכן יומצאו לנאמן כל המסמכים הרלבנטיים בקשר עם השעבוד האמור כמפורט בסעיף 6.2.7 לשטר הנאמנות;

(יא) 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 לנכס המשועבד, במלואו או בחלקו, ובלבד: (א) שלא ייפגעו השעבודים שנרשמו לטובת הנאמן ומחזיקי אגרות החוב (סדרה א') תוקפם ו/או יכולת אכיפתם ו/או יכולת מימושם; וכן (ב) שלא יהיה בפעולות כאמור כדי לפגוע במעמד החברה כקרן להשקעות במקרקעין בהתאם לתנאים הקבועים בפקודה. 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 אישור עו"ד חיצוני טרם נקיטת הפעולה, כי אין בפעולה כאמור כדי לפגוע בשעבודים ובתוקף השעבודים, לרבות ביכולת האכיפה והמימוש של השעבודים אשר נרשמו לטובת הנאמן בגין הנכס המשועבד כאמור וכי אין בפעולה הנ"ל בכדי לפגוע ביכולת אכיפת ומימוש שעבודים אלו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הנאמן מתחייב בזאת, כי בכל מקרה בו תבקש זאת החברה, ימציא (תוך חמישה 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 אישור עורך הדין החיצוני האמורה לעיל בנוסח לשביעות רצונו.

6.2.10.2 השעבודים לטובת הנאמן על הנכס המשועבד 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 בהתאם להסכם השכירות הרלוונטי רשאי השוכר לפרקם בתום תקופת השכירות (כל אלה ייקראו לעיל ולהלן יחדיו: "**המיטלטלין**"), אלא אם כן המיטלטלין נלקחים בחשבון בהערכת השווי של הנכס המשועבד. ככל שהנאמן יתבקש לעשות כן על ידי החברה, הוא יחתום על מכתב כלפי החברה ו/או כלפי מי שהיא תורה לגביו, לפיו השעבודים לטובתו אינם חלים ביחס למיטלטלין.

6.2.10.3 בכל הנוגע לפירות אשר ינבעו מהנכסים המשועבדים, מכל מין וסוג שהוא, לפי הוראות שטר זה (לרבות תשלומים כספיים הנובעים מהם, כגון דמי שכירות, דמי שימוש או דמי פדיון או דמי ניהול או כל תשלום אשר ישולם, ככל שישולם, מכוח הסכמי שכירות שיהיו קיימים ו/או עתידיים שיתווספו על ההסכמים שיהיו קיימים באותה עת ו/או יחליפו אותם, שייחתמו בקשר עם אלו מהיחידות הכלולות בנכסים המשועבדים), או כל זכות אחרת הנובעת מהם או שתתקבל חלף הנכסים המשועבדים ו/או בגינם (להלן בסעיף זה: "**הפירות**"), תחולנה ההוראות שלהלן:

(א) השעבוד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב יחול, ממועד

יצירתו, הן על הנכסים המשועבדים והן על הפירות כמפורט לעיל;

(ב) עד למינוי כונס נכסים על נכס משועבד רלוונטי, לא תחול על החברה, כל מגבלה בקשר לפירות והן תהייה רשאית לקבלם לידיה, להעבירם לכל צד שלישי לפי שיקול דעתה, לערוך שינויים בתנאים לקבלתם ולעשות בהם כל פעולה שהיא, ללא צורך בכל אישור של הנאמן. עם זאת ובכפוף לכך, מוסכם כי החברה לא תהא רשאית למשכן או לשעבד או להמחות את זכויותיה בפירות לצד ג' כלשהו, אלא בכפוף ובהתאם להוראות שטר הנאמנות, לרבות סעיף 6.6.6 לשטר;

(ג) עד למינוי כונס נכסים על נכס משועבד רלוונטי, לא תחול על החברה כל מגבלה לגבי התקשרות עם צדדים שלישיים שמכוחם קמה הזכות לפירות, לרבות על שינוי ההסכמים עמם, ביטולם, התקשרות בהסכמים אחרים עם אותם צדדים שלישיים או עם צדדים שלישיים אחרים;

(ד) עד למינוי כונס נכסים על נכס משועבד רלוונטי, לא תהיה על החברה כל חובה להודיע לשוכרים או לצד שלישי כלשהו על שעבוד נכס על פי שטר זה (אלא על פי דין ו/או הסכם), למעט לעמידר.

6.2.11 <u>שונות</u>

החברה מבהירה בזאת, כי הטבות המוקנות לפי הפקודה לקרן להשקעות במקרקעין עשויות להישלל ו/או לא לחול במקרה של מימוש הנכס המשועבד לפי שטר זה בידי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב. לפרטים בדבר הטבות מס והסדרים מיוחדים להם זכאית החברה כקרן להשקעות במקרקעין במסגרת הפקודה ראו ביאור 13 לדוחות הכספיים המבוקרים והמאוחדים של החברה לשנת 2023, שצורפו לפרק 9 לתשקיף ("**הדוחות הכספיים לשנת 2023**").

6.3 <u>שחרור תמורת ההנפקה מחשבון הנאמנות</u>

6.3.1 תמורת ההנפקה שתתקבל בידי רכז ההנפקה בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה א') (לא כולל עמלת התחייבות מוקדמת, ככל שתהא) ("**תמורת ההנפקה**"), תועבר על ידי רכז ההנפקה, במלואה, על פירותיה, לחשבון הנאמנות.

מלוא זכויותיה של החברה בחשבון הנאמנות, על כל תתי חשבונותיו, וכל המופקד בו, לרבות כל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך ו/או כל נכס אחר שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות, על כל תתי חשבונותיו, וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם ישועבדו על ידי החברה בשעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום. השעבוד האמור יירשם במרשם המתנהל על ידי רשם החברות. הנאמן יהיה בעל זכויות החתימה הבלעדי בחשבון זה. השקעות הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות יהיו כאמור בסעיף 16 לשטר זה. 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 תישא בהוצאות ובעמלות הכרוכות בפתיחת חשבון הנאמנות ניהולו וסגירתו. הבנק בו מתנהל חשבון הנאמנות יוותר על כל זכויות העיכבון והקיזוז בקשר עם חשבון הנאמנות ושאר החשבונות המנוהלים אצלו.

תמורת ההנפקה (כולה או חלקה) תוחזק בחשבון הנאמנות ותשמש בטוחה

פיננסית וזאת עד לשחרור תמורת ההנפקה (כולה או חלקה) בהתאם למפורט בסעיף זה ובסעיף 6.5 לשטר.

החברה רואה בהעברת תמורת ההנפקה לחשבון רכז ההנפקה כקבלת התמורה בחברה, ולאור זאת, מיד לאחר העברת תמורת ההנפקה לחשבון כאמור לעיל, תפעל החברה לרישום למסחר בבורסה של אגרות החוב (סדרה א').

6.3.2 יובהר כי ביחס לשחרור תמורת ההנפקה במסגרת ההנפקה הראשונה של אגרות החוב ורישום השעבודים ביחס למקבץ חיפה ולמגדלי אימרי המנגנון יהא כמפורט בסעיף זה ושחרור יתרת תמורת ההנפקה (בניכוי הכספים המיועדים לתשלום המקדמות בגין מגדל פמילי וחרצית 1-3, כמפורט בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות) לידי החברה יעשה עם השלמתו:

6.3.2.1 <u>שחרור השעבודים בגין מקבץ חיפה ומגדלי אימרי לטובת בנקים</u>

החברה מצהירה כי למועד חתימת שטר הנאמנות רשומים בקשר למקבץ חיפה ובקשר למגדלי אימרי השעבודים לטובת הבנקים כהגדרתם להלן וזאת לצורך הבטחת החובות הבנקאיים (כהגדרתם להלן).

"**השעבודים לטובת הבנקים**" משמעם:

בקשר עם מקבץ חיפה –

משכנתא על פי שטר מס' 19421/2023/1 וכן שעבודים מס' 9 ו-17 במרשמי החברה ושעבודים מס' 226 ו-228 במרשמי חברת אבו יחיאל, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.

בקשר עם מגדלי אימרי –

שעבודים מס' 14, 15 ו-16 במרשמי החברה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.

"**החובות הבנקאיים**" משמעם חוב בגין מקבץ חיפה בהיקף, נכון למועד חתימת השטר, של כ-72 מיליוני ש"ח וחוב בגין מגדלי אימרי בהיקף, נכון למועד חתימת השטר, של כ-28 מיליוני ש"ח.

רישום השעבודים על מקבץ חיפה ועל מגדלי אימרי לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') המפורטים בסעיפים 5.2 לשטר, אם וככל שיירשמו, כפופים להסכמה של הבנק הרלוונטי, להסיר את השעבודים לטובת הבנקים, בהתקיים כל התנאים שיפורטו במכתבי הכוונות שיימסרו לנאמן ביחס לשעבודים כאמור, כמפורט בסעיף 6.3.2 זה להלן.

6.3.2.2 בהתאם וככל שבמועד יצירת השעבודים לטובת הנאמן, עדיין יהיו רשומים השעבודים לטובת הבנקים, להבטחת חובות החברה לטובת הבנק הרלוונטי (דהיינו, ככל שטרם נפרע כל החובות האמורים ממקורות אחרים של החברה) אזי יחולו ההוראות שלהלן:

א. הנאמן יעשה שימוש בחלק מתמורת ההנפקה לפירעון החובות הבנקאיים לצורך הסרת השעבודים לטובת הבנקים בסכומים שיידרשו על-ידי הבנקים כפי שיהיו באותו מועד, וזאת כנגד

מסירת מסמכים חתומים על ידי הבנקים במקור להסרת כל השעבודים לטובתם.

ב. הסכמות החברה עם הבנקים בנוגע לאופן פירעון החובות הבנקאיים יוסדרו במסגרת מכתבי כוונות מאת הבנקים (בנפרד) אשר יומצאו לנאמן ויופנו לחברה קודם לשחרור תמורת ההנפקה ולרישום השעבודים והמשכנתאות לטובת הנאמן כאמור להלן ("**מכתב הכוונות**"). בכל אחד ממכתבי הכוונות של הבנקים יפורט, בין היתר, סכום החוב הבנקאי העדכני והסכמת הבנק הרלוונטי להסרת כל המשכנתאות ו/או השעבודים לטובתו עם העברת הסכום האמור, ולמסירת כל המסמכים הרלוונטיים להסרת השעבודים כאמור, בגין החוב הבנקאי הרלוונטי (אשר נוסחם יצורף למכתב הכוונות) כשהם חתומים במקור כנגד פירעונו של החוב הבנקאי האמור, וכן הסכמת הבנק לשעבודים ו/או משכנתאות, לפי העניין, מדרגה שנייה לטובת הנאמן על זכויותיהן של החברה ושל החברה המשעבדת הרלבנטית בקשר עם מקבץ חיפה ומגדלי אימרי, לפי העניין.

ג. החברה תהא רשאית לרשום את השעבודים לטובת הנאמן בשני שלבים וזאת, באופן שבשלב הראשון, ירשמו שעבודים מדרגה שנייה לטובת הנאמן על זכויותיהן של החברה ושל החברה המשעבדת בקשר עם מקבץ חיפה ומגדלי אימרי, ובשלב השני יתוקנו השעבודים האמורים לשעבודים מדרגה ראשונה כמפורט להלן. ככל שתבקש החברה לעשות שימוש בתמורת ההנפקה לצורך פירעון החובות הבנקאיים, אזי שימוש כאמור יעשה לאחר רישום השעבודים מדרגה שנייה בקשר עם מקבץ חיפה ו/או מגדלי אימרי, לפי העניין, והמצאת כל המסמכים המפורטים בסעיף 6.2.7 לשטר זה בקשר עם שעבוד מדרגה שנייה כאמור.

ד. יובהר כי, במסגרת מכתב הכוונות יצוין כדלקמן: (1) השעבודים מדרגה שנייה לטובת הנאמן יהיו בכל מועד שהוא וכל עוד לא נפרע החוב הבנקאי הרלוונטי, נדחים בדרגה אחרי השעבודים לטובת הבנקים וזכויות הבנקים על פי השעבודים לטובת הבנקים תהיינה תמיד (עד להסרתם) קודמות לכל דבר ועניין לזכויות הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב על פי השעבודים לטובת הנאמן בקשר עם הנכס המשועבד; (2) כל עוד לא שולם לאיזה מהבנקים מלוא החוב הבנקאי הרלוונטי כמפורט במכתב הכוונות לא יוכלו הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב והם יהיו מנועים מלעשות כל פעולה שהיא למימוש השעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בקשר עם הנכס המשועבד וכן יהיו מנועים מלהעלות כל דרישה או תביעה מכל מין וסוג שהם מכח שעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בקשר עם הנכס המשועבד הרלוונטי. רק לאחר שמלוא החוב הבנקאי ישולם לבנק הרלוונטי בהתאם למפורט במכתב הכוונות, יהיו הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב זכאים לכל הסמכויות והסעדים שיוקנו להם בשעבודים בקשר עם הנכס המשועבד הרלוונטי. עוד יובהר, כי הנאמן יתחייב כלפי הבנקים, כי אם וככל שלא ייפרע החוב הבנקאי הרלוונטי במלואו ובמועדים הקבועים במכתב הכוונות או במקרה בו הודיע הבנק

לנאמן כי הגיש בקשה למימוש השעבודים הרשומים לטובתו, כולם או חלקם, לרשות שיפוטית כלשהי לפני שנפרע החוב הבנקאי, על הנאמן יהא לחתום על כל המסמכים הנדרשים לביטול השעבודים האמורים לטובתו במרשמים הרלוונטיים ולמסור אותם לגופים הרלוונטיים לשם מחיקת השעבודים האמורים, ויובהר כי במקרה כאמור לא ישוחררו כספים מתמורת ההנפקה.

ה. לאחר המועד בו הופקדו בחשבון הנאמנות מלוא הסכומים (לרבות תמורת ההנפקה) הדרושים לצורך פירעון החובות הבנקאיים, בהתאם למפורט במכתבי הכוונות, יעשה הנאמן שימוש בכספים האמורים לצורך פירעון החובות הבנקאיים, ובלבד שיעשה זאת בד בבד עם קבלה לידי הנאמן של המסמכים הנחוצים להסרת השעבודים הרשומים באותה עת לטובת הבנקים בגין החוב הבנקאי הרלוונטי כשהם חתומים במקור.

ו. בד בבד עם פירעון איזה מהחובות הבנקאיים והסרת השעבודים לטובת הבנק, ישודרגו כל השעבודים שלטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') בקשר עם הנכס המשועבד הרלוונטי, ויהפכו לשעבודים בדרגה ראשונה וייחשבו ככאלה מיד עם הפירעון המלא של החוב הבנקאי כאמור, ואף טרם בוצע תיקון בשעבוד שנרשם לטובת הנאמן.

ז. למען הסדר הטוב, לאחר מכן, ולא יאוחר מתום חמישה (5) ימי עסקים ממועד פירעון החוב הבנקאי הרלוונטי, יוגשו לרשם החברות וכן ללשכת רישום המקרקעין כל המסמכים הדרושים לצורך ביטול השעבודים לטובת הבנק הרלוונטי ולצורך תיקון השעבודים והמשכנתאות האמורים לטובת הנאמן, כך שיירשמו כשעבודים מדרגה ראשונה לטובת הנאמן כמפורט בסעיף 5.2לשטר.

ח. עם המרת השעבודים מדרגה שנייה לשעבודים מדרגה ראשונה כאמור לעיל, תמציא החברה לנאמן את כל המסמכים המפורטים בסעיף 6.2.7 לשטר הנדרשים בקשר עם המרת השעבודים לדרגה ראשונה כאמור.

6.3.2.3 מובהר כי המנגנון המפורט בסעיף 6.3.2.1 זה לעיל יכול וישמש גם במקרה של שעבוד נכסים המשועבדים במסגרת הרחבת סדרה וככל שנכסים משועבדים אלו יהיו משועבדים לטובת צד ג' כלשהו והחברה תבקש לעשות שימוש בתמורת ההרחבה לצורך פירעון החוב לטובת צד ג' המובטח בשעבוד על הנכסים המשועבדים אותם תבקש החברה לשעבד במסגרת הרחבת הסדרה כאמור.

6.3.2.4 <u>ביצוע תשלום החלק השני של התשלום הראשון עבור מגדל פמילי</u>

כפוף לקיום כל התנאים ומסירת כל המסמכים המפורטים בסעיפים 6.2.7.3 ו-6.2.7.6 עד 6.2.7.8 (כולל) לשטר ביחס למגדל פמילי לנאמן, וכפוף לכך שבמועד הרלוונטי לא חל אירוע הפרה, הנאמן יעביר מתמורת ההנפקה את החלק השני של התשלום הראשון, שהחברה נדרשת לשלמו עד ליום 31 בינואר 2025,

בהתאם לתנאי הסכם רכישת מגדל פמילי, לחשבון הליווי של הפרויקט, במועד שתורה החברה לנאמן, אשר יהא לא יאוחר מיום 31 בינואר 2025. החברה מאשרת כי נכון למועד שטר זה סכום החלק השני של התשלום הראשון עומד על סך של כ-45 מיליון ש"ח, כולל מע"מ והפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה. החברה תמציא לנאמן הוראה בכתב לביצוע תשלום כאמור, בצירוף שובר מתאים מפנקס השוברים המצוי בידיה בקשר עם מגדלי פמילי, עד שני ימי עסקים עובר למועד בו יש לבצע את התשלום. הנאמן יבצע את התשלום באמצעות שובר התשלום כאמור בכפוף לכך שבחשבון הנאמנות מצוי סכום מספק לצורך ביצוע תשלום כאמור (וככל שלא יהיה סכום מספק תעביר החברה לחשבון הנאמנות כל סכום שיידרש לצורך ביצוע התשלום). החברה תהא זכאית לקבלת בטוחה מכוח חוק המכר דירות בקשר עם ביצוע התשלום כאמור, בהתאם להוראות הסכם מכר מגדל פמילי. החברה תעביר לנאמן תוך שני ימי עסקים העתק מהבטוחה שקיבלה מכוח חוק המכר דירות בגין התשלום כאמור.

6.3.2.5 <u>ביצוע תשלומים עבור חרצית 1-3</u>

כפוף לקיום כל התנאים ומסירת כל המסמכים המפורטים בסעיפים 6.2.7.5. עד 6.2.7.8 (כולל) לשטר ביחס לחרצית 1-3 לנאמן וכפוף לכך שבמועד הרלוונטי לא חל אירוע הפרה, הנאמן יעביר מתמורת ההנפקה את התשלומים הבאים, שהחברה נדרשת לשלמם בהתאם להסכם רכישת חרצית 1-3, כדלקמן: תשלום המהוה 10% מהתמורה הכוללת שנדרש לשלמו עם גמר חיפוי פנימי, הרכבת חלונות ומעקות, דלתות כניסה ודלתות פנים כאמור בחוק המכר דירות. החברה מאשרת, כי נכון למועד שטר זה סכום התשלום כאמור עומד על סך של כ-1.8 מיליון ש"ח, כולל מע"מ והפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה; וכן תשלום סופי ואחרון המהווה 6% מהתמורה הכוללת שנדרש לשלם במועד מסירת הדירות לחברה, בהתאם לתנאי הסכם רכישת חרצית 1-3. החברה מאשרת, כי נכון למועד שטר זה סכום התשלום כאמור עומד על סך של כ-3 מיליון ש"ח, כולל מע"מ והפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה. התשלומים יועברו לחשבון ובמועד שתורה החברה לנאמן. החברה תמציא לנאמן הוראה בכתב לביצוע תשלום כאמור עד שני ימי עסקים עובר למועד בו יש לבצע כל אחד מהתשלומים כאמור. הנאמן יבצע את התשלומים בכפוף לכך שבחשבון הנאמנות מצויים סכומים מספקים לצורך ביצוע התשלומים כאמור (וככל שלא יהיה סכום מספק תעביר החברה לחשבון הנאמנות כל סכום שיידרש לצורך ביצוע התשלומים).

6.3.2.6 בהתאם למפורט לעיל ובהתאם להודעת החברה בדבר הנכסים שבכוונתה לשעבד כאמור בסעיף 6.2.8 לעיל לאחר שהתקיימו כל התנאים ונמסרו לנאמן כל המסמכים המפורטים בסעיף 5.2.6 לשטר, יתרת תמורת ההנפקה, לאחר השלמת רישום השעבודים בקשר עם מקבץ חיפה ו/או מגדלי אימרי (ככל שישועבדו) לשעבודים מדרגה ראשונה והמצאת כל המסמכים הנדרשים בקשר עם שדרוג כאמור, בניכוי סכום החלק השני של התשלום הראשון

(כהגדרתו בסעיף 6.5.24.3 לשטר) עבור מגדל פמילי (כאמור בסעיף 6.3.2.4 לשטר) ובניכוי התשלומים עבור חרצית 3-1 (כאמור בסעיף 6.3.2.4 לשטר) ("**תמורת ההנפקה נטו**"), תועבר על-ידי הנאמן לחשבון בנק על שם החברה או לחשבון בנק אחר עליו תורה החברה בכתב, תוך יום עסקים.

6.3.2.7 יובהר כי שחרור תמורת ההנפקה מחשבון הנאמנות לידי החברה, ככל שתבוצע, ייתכן שיעשה באופן הדרגתי בהתאם למועד רישום השעבודים על כל נכס משועבד, קרי, עם קבלת כל המסמכים הנדרשים בקשר עם רישום השעבודים הרלוונטיים בקשר עם איזה מהנכסים המשועבדים, בהתאם למפורט בשטר זה. לאור זאת, החברה תהא זכאית לקבל לידיה חלק מתמורת ההנפקה (בסכום השווה לשווי הבטוחתי של הנכס ששועבד).

6.3.2.8 התקופה להעמדת הביטחונות, כולם או חלקם, כאמור בסעיף 6.2 לשטר הינה 90 יום ממועד הנפקת אגרות החוב. על אף האמור לעיל, הנאמן יהא רשאי להאריך את התקופה בת 90 הימים כאמור, ב-30 ימים נוספים, לבקשת החברה ואם סבר הנאמן שהדבר נחוץ להשלמת התקיימות התנאים המפורטים בסעיף 6.3 זה לעיל. הארכת התקופה מעבר ל-120 ימים כאמור לעיל, תתאפשר בהחלטה רגילה. ארכה שתינתן על ידי אסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור, בכל שלב שהוא עד לרישום השעבודים, תהא מוגבלת לתקופה של לא יותר מ- 3 חודשים נוספים.

6.3.2.9 במקרה בו לא יועמדו לטובת הנאמן הביטחונות כאמור בסעיף 6.2 לשטר (לרבות בטחונות הנדרשים בהתאם לסעיף 6.2.8 לשטר), ולא יומצאו לו כל המסמכים המפורטים בסעיף 6.2.7 לשטר הנאמנות ביחס לכל אחד מהנכס/ים המשועבד/ים שישועבדו בפועל כאמור לעיל, במסגרת ההנפקה הראשונה של אגרות החוב, והכל עד 90 ימים ממועד ההנפקה, אלא אם, לבקשת החברה, הנאמן האריך את התקופה בת 90 הימים ב-30 ימים נוספים או מועד מאוחר יותר שאושר על-ידי אסיפת המחזיקים כאמור, לפי העניין, וככל שהחברה לא העמידה נכס מותר לשעבוד כבטוחה כהגדרתו בסעיף 5.5 לשטר הנאמנות במקום הנכסים שלא שועבדו, בהתאם לשיקול דעתה (ויובהר כי החברה רשאית להחליף נכס אחד בלבד בקשר עם שחרור הכספים בהנפקה הראשונה), החברה תבצע פדיון מוקדם בסכום הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') בצירוף ריבית שנצברה עד למועד הפדיון המוקדם עבור החלק הנפדה וכן הפרשי הצמדה שנצברו בגין החלק הנפדה עד למועד הפדיון המוקדם בפועל, בניכוי מס כדין, בגין אותו חלק יחסי מאגרות החוב (סדרה א') בגינו לא נרשם מי מהשעבודים כאמור לעיל, ובהתאם למנגנון המפורט להלן (להלן בסעיף זה: "**פדיון מוקדם כפוי חלקי**"). במקרה שלא יועמדו בכלל בטחונות כאמור לעיל, בתקופה האמורה לעיל, אזי החברה תפעל לביצוע פדיון מוקדם מלא ומחיקה מן המסחר של אגרות החוב (סדרה א') בהתאם למנגנון המפורט בסעיף זה להלן (להלן בסעיף זה: "**פדיון מוקדם כפוי מלא**"). הפדיון המוקדם הכפוי המלא והפדיון המוקדם הכפוי החלקי, יחד בסעיף זה: "**הפדיון המוקדם הכפוי**".

פדיון מוקדם כפוי יבוצע בהתאם להוראות סעיף 12 לתנאים הרשומים מעבר לדף, למעט בקשר לסכום שתשלם החברה במקרה כאמור שיהא כקבוע בסעיף זה.

יום עסקים אחד לאחר תום התקופה הרלוונטית (90 יום או 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, והאם הינו מלא או חלקי (לרבות שיעורו) וזאת בהתאם ובכפוף לאמור לעיל.

פדיון מוקדם כפוי חלקי יבוצע כך שלאחר ביצוע פדיון מוקדם חלקי סך הערך ההתחייבותי של אגרות החוב, שתהיינה באותה עת במחזור, אינו עולה על סך השווי הבטוחתי (כמשמעותו בסעיף 6.4 לשטר) של כלל הנכסים המשועבדים. החברה תכלול בדוח המיידי אישור בדבר גובה השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים ואת סך הערך ההתחייבותי של אגרות החוב סדרה א') שיהיה באותה עת, וכן תמסור לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בדבר עמידה באמור לעיל ביחס לשווי הבטוחתי בצירוף תחשיב ואסמכתאות לשביעות רצון הנאמן.

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 ריבית שנתית (בשיעור שנקבע במכרז) שנצברה עבור התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר מועד סגירת רשימת החתימות ועד למועד הפדיון המוקדם הכפוי וכן הפרשי הצמדה, ישולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בניכוי מס כדין.

בדוח המיידי כאמור תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון מוקדם כפוי וכן את הריבית והפרשי ההצמדה שנצברו 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 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 עליהם לא נרשם השעבוד כאמור, וככל שיבוצע פדיון מוקדם כפוי מלא, אזי שטר נאמנות זה יפקע ויהא חסר כל תוקף.

למען הסר ספק מובהר כי במקרה של שביתה ו/או עיצומים במשרדי הממשלה ו/או ברשויות הרלוונטיות אשר ימנעו את רישום השעבודים או המצאת המסמכים כאמור בסעיף 6.2.7 לשטר הנאמנות, ידחה מנין הימים הקבוע בסעיף זה לעיל לפרק זמן נוסף, בנסיבות העניין, עד לתום כל

שביתה ו/או עיצום כאמור.

6.4 <u>שווי בטוחתי</u>

6.4.1 באותם מקרים בהם נדרש בהתאם להוראות שטר זה לבחון את השווי הבטוחתי של "נכס המותר לשעבוד כבטוחה" ו/או של "הנכסים המשועבדים", לפי העניין, בהתאם להוראות שטר הנאמנות, יחולו הכללים הבאים:

6.4.1.1 השווי הבטוחתי של נכס/ים המותר/ים לשעבוד כבטוחה שהינם נכסי מקרקעין משועבדים (למעט זכויות החברה מכוח הסכמי הרכישה), יהא שווה לשווי הנכס/ים כאמור על פי הערכת שווי (שומה) בהתאם לתנאים המתוארים בסעיף 6.4 זה לשטר, כשהוא מוכפל ב- 90%;

6.4.1.2 השווי הבטוחתי של בטוחות פיננסיות יהא שווה לסכום הפיקדונות הכספיים ו/או הערבויות הבנקאיות ו/או לשווי השוק של ניירות הערך הממשלתיים ו/או או מלווים קצרי מועד (דהיינו שער הסגירה בבורסה של כל נייר ערך ממשלתי או מלווה קצר מועד במועד הבדיקה מוכפל במס' כל נייר כאמור המשועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב המוחזק בחשבון הנאמנות במועד הבדיקה), לרבות פירות שנצברו בגינם, אם וככל שנצברו;

6.4.1.3 השווי הבטוחתי של זכויות החברה/החברה המשעבדת מכוח הסכמי רכישה יהא שווה לגובה הערבויות הבנקאיות על-פי חוק המכר דירות על-פי תנאיהן שנמסרו לחברה/לחברה המשעבדת בגין זכויותיהן, לפי העניין, מכוח הסכמי הרכישה, כשהוא מוכפל ב-90%.[8] על אף האמור לעיל, בפרויקטים שבהם לא תקבל החברה/החברה המשעבדת ערבויות בנקאיות על-פי חוק המכר דירות, השווי הבטוחתי של זכויות החברה/החברה המשעבדת מכוח הסכמי רכישה יהא לפי מלוא הסכום ששולם בגין הפרויקט עד למועד הרלוונטי (הסכום ששולם בגין הפרויקט כאמור ייקבע על-פי מידע שתמסור החברה לנאמן, כשהוא מאושר על-ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הכיר בתחום הכספים בחברה), כשהוא מוכפל ב-90%.

6.4.2 השווי של כל נכס מקרקעין משועבד (למעט כאמור בסעיף 5.4.1.3 לשטר) ייקבע על-פי הערכת שווי של נכס המקרקעין האמור ו/או הערכת שווי אשר מאשרת שמאות קיימת ("הערכת שווי"), אשר תעמוד בכל התנאים הבאים:

6.4.2.1 הערכת השווי תיערך על-ידי מעריך שווי בלתי תלוי אשר ייבחר על ידי החברה, ובלבד שיהיה בעל ניסיון בביצוע שומות נדל"ן לתאגידים מדווחים בהתאם לדרישות חוק ניירות ערך ותקנותיו. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מוסכם, כי מעריכי השווי המפורטים להלן ("**השמאים המוסכמים**"): צ'רניאבסקי שמאות מקרקעין; ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות', כלכלה ושמאות מקרקעין; האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ; ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ; פז כלכלה והנדסה; קמיל טרשנסקי רפאל

[8] יצוין, כי עשוי להיות הפרש של סכום המע"מ בין גובה התשלומים ששולמו על-פי הסכמי הרכישה לבין גובה הערבויות הבנקאיות על-פי חוק המכר דירות.

שמאות מקרקעין ושרותי נדל"ן; דנוס - כהן שמאי מקרקעין בע"מ; אודלס קי נן כהן בע"מ; נחמה בוגין בע"מ – שמאות וייעוץ מקרקעין; דרורי & שקד שמאים; זרניצקי חפץ ליווי הנדסי ופיננסי של פרויקטים לבניה בע"מ; אבירן שמאות מקרקעין בע"מ; בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין; אנגלהרט גיורא שמאי מקרקעין ויועץ; אביב גלעד - הנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין בע"מ; בירנבאום שמאי מקרקעין בע"מ; טגור אגמון מהנדסים ושמאים בע"מ; משרד גולדקלנג ענבל כץ-אהרונוב ושות' - שמאות מקרקעין; גרינברג אולפינר בע"מ; וכן או כל שמאי אחר אשר מופיע ברשימת השמאים המוכרים והמאושרים על אחד משני הבנקים הגדולים בישראל - מקובלים ומוסכמים. יובהר, כי לא חלה על הנאמן חובה לערוך בחינה על זהות מעריך השווי מעבר לאמור בסעיף זה.

6.4.2.2 תאריך חתימת הערכת השווי על ידי מי מהשמאים המוסכמים יהיה לכל היותר שישה (6) חודשים קודם למועד פרסום הערכת השווי או המצאתה לנאמן, לפי המוקדם. מובהר כי מכתבי עדכון להערכת השווי אשר יתקבלו ממעריך השווי יחשבו כנכללים בהגדרת הערכת שווי לצורכי שטר הנאמנות. במקרה של מכירת נכס משועבד, החלפת נכס משועבד, שחרור נכס משועבד והרחבת סדרה, תאריך הערכת השווי לא יעלה על שלושה (3) חודשים קודם למועד פרסום הערכת השווי או המצאתה לנאמן.

6.4.2.3 סוג השיטה אשר על בסיסה תבוצע הערכת השווי תצוין בהערכת השווי.

6.4.2.4 למען הסר ספק, הערכת שווי אשר שימשה לצורך דוחותיהן הכספיים המבוקרים או הסקורים הרלוונטיים של החברה ו/או החברה המשעבדת, לפי העניין, ללא הפחתה בשל מימוש מהיר ו/או כפוי, תשמש גם לצרכי שטר הנאמנות, ובלבד שעמדה בכל התנאים המפורטים בסעיף זה לעיל.

6.4.2.5 בכל מועד בו נדרשת החברה להציג הערכת שווי לנאמן על-פי הוראות שטר הנאמנות, כמפורט בסעיף 6.4.2.2 לשטר, היא תלווה אותה בתחשיב, המאושר על-ידי מנכ"ל או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים של החברה, בדבר עמידת החברה בהתחייבות שהשווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים לא יפחת מהערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה א') במועד הרלוונטי, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

6.4.2.6 החברה מתחייבת לבצע הערכת שווי לנכס מקרקעין משועבד לפחות אחת לשנה.

6.5 <u>הצהרות והתחייבויות החברה בקשר עם הנכסים המשועבדים</u>

החברה מצהירה ומתחייבת, ביחס לנכסים המשועבדים כדלקמן:

6.5.1 החברה ו/או החברה המשעבדת הינן בעלות הזכויות הבלעדיות בנכסים המשועבדים, לפי העניין והכל כמפורט בסעיף 5 לעיל.

6.5.2 הסכמי שכירות שנחתמו ביחס לנכסים המשועבדים אינם מקנים זכויות

לשכירות מוגנת ו/או לא ימנעו ו/או לא יגבילו את שעבוד זכויות החברה מכוח אותם הסכמי שכירות ו/או את אכיפתו ו/או מימושו ו/או את העברת הזכויות כאמור בעת מימוש השעבוד ו/או לא יכללו תנאי לפיו תידרש קבלת הסכמה ו/או אישור כלשהו מאותם שוכרים בקשר עם יצירת השעבוד ו/או אכיפתו ו/או מימושו לרבות העברת הזכויות בו לרוכש בהליך של מימוש. האמור בסעיף זה יחול ביחס לכל הסכם שכירות שייחתם על ידי החברה ביחס לנכסים המשועבדים. עם זאת מובהר כי השעבוד שיירשם על זכויות החברה בקשר עם הסכמי שכירות כאמור יהיה כפוף לזכויות השוכרים הקיימים ו/או העתידיים על פי הסכמי שכירות עתידיים כפי שיהיו מעת לעת, לפי העניין, באופן שבעת מימוש השעבוד על הזכויות האמורות, ככל שימומש, ייעשה אותו מימוש רק בכפוף לזכויות השוכרים כפי שיהיו בעת המימוש. כמו-כן, על אף האמור לעיל, בהתאם להסכם עמידר, החברה אינה רשאית להעביר את זכויותיה במקבץ חיפה ו/או את זכויותיה על-פי הסכם עמידר, בכל דרך וצורה שהיא, לרבות בדרך של המחאת חיובים ו/או משכון ו/או שעבוד, אלא אם כן קיבלה את הסכמת עמידר בכתב ומראש. נכון למועד חתימת שטר זה, החברה פועלת לקבלת הסכמה כאמור של עמידר לשעבוד זכויותיה של החברה במקבץ חיפה ולפי הסכם עמידר.

6.5.3 במועד יצירת השעבודים הנכסים המשועבדים יהיו נקיים וחופשיים מכל שעבוד, משכון, עיקול רשום וקיזוז וכן מעיקול וכן מזכות צד שלישי וכן לא ידוע לחברה על כל מגבלה על פי דין ו/או הסכם לשעבודים נשוא שטר זה ו/או העלולה לפגוע בתוקף השעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כמפורט בשטר זה לרבות אכיפתם ומימושם, והכל למעט השעבודים לטובת הבנקים עד להסרתם כאמור בסעיף 6.3.2 לשטר ו/או השעבודים הרשומים לטובת אגרות החוב (סדרה א') ו/או זכויות השוכרים מכוח הסכמי השכירות בקשר עם הנכסים המשועבדים (לרבות עמידר במקבץ חיפה).

6.5.4 נכון למועד חתימת שטר זה, לא חלות מגבלות כלשהן ו/או תנאים כלשהם, לרבות על פי דין ו/או הסכם, בקשר עם יצירת השעבודים על הנכסים המשועבדים ו/או העלולות לפגוע בתוקף השעבודים על הנכסים המשועבדים וכן באכיפה ובמימוש השעבודים ו/או בהעברת הנכסים המשועבדים אגב מימוש, למעט המגבלות המפורטות בשטר נאמנות זה, לרבות המגבלות להלן:

6.5.4.1 זכויות החברה בנכסים המשועבדים כפופות, בין היתר, להוראות הסכמי שכירות בלתי מוגנת שנחתמו ו/או ייחתמו בינה לבין השוכרים בנכסים המשועבדים על-פי הסכמי השכירות, כפי שיהיו מעת לעת, ובכלל זה זכויות החברה וחברת אבו יחיאל במקבץ חיפה הכפופות גם להסכם עמידר, כפי שיהיה מעת לעת, באופן שבעת מימוש השעבודים על-ידי הנאמן, ייעשה אותו מימוש בכפוף לזכויות השוכרים האמורים ובקשר עם מקבץ חיפה בהתאם למפורט בסעיף 6.5.2 לשטר זה.

6.5.4.2 השעבודים לטובת הבנקים אשר יוסרו עם פירעון מלוא התחייבויותיה של החברה בגין החובות הבנקאיים, בהתאם למפורט בסעיף 6.3.2 לשטר.

6.5.5 החברה לא יצרה ולא התחייבה ליצור וכן לא רשום שעבוד צף על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימות והעתידיות.

6.5.6 אין כל מניעה ו/או הגבלה ו/או תנאי החלים על פי דין ו/ או הסכם ו/או

התחייבות על יצירת ו/או מתן תוקף לשעבודים בהתאם לשטר זה וכן על יכולת אכיפתם ומימושם, ולא נדרשת הסכמה ו/או אישור לעניין זה מצד ג' כלשהו, למעט הסכמתה של עמידר לשעבוד מקבץ חיפה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, וזאת למעט בקשר עם השעבודים הרשומים לטובת בנקים בגין מקבץ חיפה ומגדלי אמרי, אשר יוסרו בהתאם למפורט בסעיף 6.3.2 לשטר וכן למעט בקשר עם השעבודים הרשומים לטובת אגרות החוב (סדרה א').

6.5.7 במועד חתימת שטר זה, למיטב ידיעת החברה, לא הוגשה לבית-משפט נגדה בקשה למינוי כונס נכסים או לפירוק או למינוי מפרק או כל בקשה ו/או בעל תפקיד דומה על פי חוק חדלות פירעון, וכן למיטב ידיעתה נכון למועד חתימת שטר זה לא עומדת להיות מוגשת שום בקשה כאמור.

6.5.8 במועד חתימת שטר זה, למיטב ידיעת החברה, לא הוצא צו כלשהו למינוי כונס נכסים ו/או מפרק ו/או צו כלשהו לפירוק החברה ו/או צו או כל בעל תפקיד אחר בעל סמכות דומה שמונה על ידי בית משפט על פי חוק חדלות פירעון. כמו כן, מצהירה החברה כי לא קיבלה החלטת פירוק וכי אינה מתעתדת לקבל החלטה כזו.

6.5.9 לא נתקבלה אצל החברה דרישה בכתב ו/או תביעה ו/או צו כלשהם של רשות מוסמכת לטפל במפגעים סביבתיים שמקורם בנכסים המשועבדים.

6.5.10 עד למועד יצירת כל שעבוד יתקבלו בכל מוסדותיה הרלוונטיים של החברה ו/או של החברה המשעבדת, לפי העניין, ההחלטות הנדרשות על פי כל דין ו/או מסמכי ההתאגדות של החברה ו/או בהתאם לכל הסכם ו/או התחייבות שנטלה על עצמה החברה לשם יצירת השעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

6.5.11 החברה תודיע לנאמן ביחס לנכסים המשועבדים בכתב בתוך לא יותר מ- 2 ימי עסקים ממועד שנודע לחברה על כל מקרה של הטלת עיקול בסכום העולה על שיעור של 10% משווי הנכסים המשועבדים ו/או נקיטת פעולה של הוצאה לפועל ו/או הליכי מימוש אחרים כנגד איזה מהנכסים המשועבדים ו/או מינוי כונס נכסים (או כל בעל תפקיד אחר בעל סמכות דומה שמונה על ידי בית המשפט לפי חוק חדלות פירעון) לאיזה מהנכסים המשועבדים ו/או באם יועלו טענות מהותיות על ידי צדדים שלישיים אשר יש בהם כדי לפגוע בשווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים. החברה מתחייבת להודיע לכל גורם אשר נקט באיזו מהפעולות המפורטות בסעיף זה (ללא קשר לסכום בגינו ננקטה אותה פעולה) כי הנכסים המשועבדים, משועבדים 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 איזה מהנכסים המשועבדים (והכל מבלי לגרוע מחובת החברה לפעול ככלל להסרת עיקול וכן כל פעולה שבוצעה כאמור בסעיף זה כלפי או מי מהנכסים המשועבדים ללא תלות בסכום העיקול ו/או הפעולה).

6.5.12 החברה תחזיק ותשמור את הנכסים המשועבדים במצב טוב ותקין, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, תשלם במועדם את כל המיסים המוטלים ושיוטלו כדין על החברה ו/או החברה המשעבדת בקשר עם הנכסים המשועבדים, על ידי הממשלה או על ידי הרשות המקומית, וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לנקוט בכל הליך אל מול הרשויות בקשר לדרישות כאמור, שאז תקום חובת התשלום כפי שייקבע באותם הליכים.

6.5.13 החברה לא תבצע כל דיספוזיציה בנכסים המשועבדים כל עוד לא נפרעו במלואן אגרות החוב (סדרה א') ולא מולאו כל התחייבויות החברה בגינן או שוחררו הנכסים המשועבדים מהשעבוד בהתאם להוראות שטר זה, ללא קבלת אישור מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לביצוע הדיספוזיציה בהחלטה מיוחדת, אלא בהתאם ובכפוף להוראות שטר זה, לרבות סעיפים 6.2.9 ו-6.6.6 לשטר.

6.5.14 החברה לא תמשכן ולא תשעבד את הנכסים המשועבדים או כל חלק מהם לטובת צד שלישי כלשהו באיזה אופן שהוא אלא בהתאם ובכפוף להוראות שטר זה.

6.5.15 החברה תאפשר לנאמן לקבל פרטים בקשר עם הנכסים המשועבדים, ככל שידרוש על פי שיקול דעתו ובאופן סביר לרבות לצורך מימוש זכויותיו מכוח שטר זה, וזאת מיד עם דרישתו.

6.5.16 זכויותיה של החברה במקבץ חיפה ובחרצית 3-1 כפופות להוראות תקנוני בית משותף בגין הנכסים כאמור (ביחס לחרצית 3-1, לרבות ביחס לתקנון בית משותף כפי שיתוקן לאחר השלמת הפרויקט ותיקון צו הבית המשותף), וזכויותיה של החברה ו/או החברה המשעבדת בנכסים משועבדים אחרים יכול ותהיינה כפופות להוראות תקנוני הבית המשותף בגין הנכסים כאמור. תקנוני הבית המשותף של איזה מהנכסים המשועבדים אינו כולל מגבלה או התנייה על איזה מהשעבודים בקשר עם הנכסים המשועבדים על-פי שטר הנאמנות ו/או מימוש איזה מהשעבודים האמורים ו/או העברת הזכויות בהם אגב מימוש איזה מהשעבודים.

6.5.17 ביחס להסכם עמידר וביחס לתקנוני בית משותף הנכסים המשועבדים, מתחייבת החברה, כי ככל שהדבר תלוי בה לא יבוצעו שינויים, שיש בהם כדי לפגוע בתוקף השעבודים, ביכולת אכיפתם ו/או במימושם.

6.5.18 החברה מתחייבת לרכוש ולהחזיק בתוקף (בעצמה או באמצעות החברה המשעבדת הרלוונטית או מי מטעמה), עד לפירעון המלא של אגרות החוב, את הביטוח הרלוונטי כאמור בסעיף 6.2.5.5 לשטר המבטח את הנכסים המשועבדים על פי שטר נאמנות זה ולשמור על רצף ביטוחי כאמור עד לאחר הסרת שעבודים על נכס משועבד רלבנטי בהתאם להוראות שטר זה.

6.5.19 מובהר בזאת, כי במועד הפירעון של התשלום האחרון בגין הקרן והריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') וכפוף לפירעון המלא, או סילוק היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') בכל דרך שהיא (לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם) ולתשלום כל שכר טרחת הנאמן והוצאותיו, לרבות של שלוחיו, יפקעו השעבודים המפורטים בשטר זה וייחשבו כבטלים מאליהם, ללא צורך בנקיטת פעולה נוספת, והנאמן יחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביטול השעבודים השונים הרשומים ברשם החברות ו/או לשכת רישום המקרקעין ו/או בכל רשות ו/או "חברה משכנת" שבה יהיו רשומים, ככל שיהא רלבנטי. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה להחלפת הנכסים המשועבדים (ושחרור השעבודים המוטלים עליהם ו/או מכירתם) כמפורט בסעיף 6.2.9 לשטר. קודם לשחרור השעבודים כאמור יומצא לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר הפירעון המלא של אגרות החוב (קרן וריבית וכל תשלום נדרש כאמור בשטר זה) כאמור, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

6.5.20 החברה תכלול מידע בדוח תקופתי אודות הנכסים המשועבדים בהתאם לגילוי

הנדרש בהתאם להוראות הדין והנחיות רשות ניירות ערך כפי שיהיו מעת לעת.

6.5.21 הזכויות המפורטות תחת הגדרות הנכסים המשועבדים לעיל מהוות מלוא הזכויות הקיימות והעתידיות בכל אחד מהנכסים המשועבדים.

6.5.22 החברה מתחייבת לקיים את מלוא התחייבויותיה, לרבות לשלם במועד את מלוא התשלומים הנדרשים, בהתאם להסכם רכישת מגדל פמילי ובהתאם להסכם רכישת חרצית 1-3 (לרבות באמצעות הכספים שיוחזקו בחשבון הנאמנות בהתאם לאמור בסעיפים 6.3.2 לשטר הנאמנות). ככל שלא תשלם תשלום כלשהו על-פי ההסכמים כאמור ו/או ככל שתהיה החברה בהפרה יסודית ו/או מהותית של התחייבויותיה על-פי ההסכמים כאמור, תודיע על כך החברה לנאמן בתוך שני ימי עסקים ממועד ההפרה כאמור וכן תמשיך ותעדכן את הנאמן בדבר ריפוי ההפרה האמורה. ככל שתקום עילה לביטול איזה מההסכמים כאמור תודיע על כך החברה לנאמן בתוך 2 ימי עסקים ממועד שנודע לה על קיומה של העילה. היה ואיזה מההסכמים כאמור יבוטל, מגדל פמילי ו/או חרצית 1-3, לפי העניין, לא ייכללו בחישוב עמידה בשווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים כנדרש על פי שטר זה, וזאת מבלי לגרוע מזכויות החברה על פי שטר זה, לרבות החלפת הנכס/ים המשועבד/ים. ככל שיבוטל הסכם הרכישה של מגדל פמילי ו/או הסכם הרכישה של חרצית 1-3, תבוצע בדיקה בתוך 5 ימי עסקים ממועד הביטול בדבר השווי הבטוחתי של יתר הנכסים המשועבדים, וככל שהשווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים (מבלי שנלקח בחשבון מגדל פמילי ו/או חרצית 1-3, לפי העניין) יפחת מהערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה א') אשר תמצאנה במחזור באותה עת, תידרש החברה להוסיף נכסים משועבדים בהתאם להוראות סעיף 6.2.9 לשטר תוך 90 יום ממועד הביטול כאמור.

6.5.23 עסקאות רכישת מקבץ חיפה, מגדל פמילי, חרצית 1-3 ומגדלי אימרי על-ידי החברה דווחו לרשויות מיסוי מקרקעין ושולם מס רכישה מופחת בשיעור של 0.5% משווי המקרקעין. הטבת מס הרכישה מותנית בעמידה בכל התנאים שנקבעו ביחס לקרנות השקעה במקרקעין. בהתקיים אחד מהתנאים הבאים, עלולה החברה להידרש להשלים את תשלום מס הרכישה לפי שיעור המס המלא (בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963): (א) אי רישום מניות החברה למסחר בהתאם להוראות הפקודה; (ב) המקרקעין לא הפכו מניבים בתוך חמש שנים מיום רכישתם בידי החברה (7 שנים באזור הנגב או הגליל); ו/או (ג) המקרקעין נמכרו בידי החברה לפני שחלפו ארבע שנים מיום שהפכו למקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה. מובהר, כי במקרה של מימוש בטוחות כאמור בשטר זה יחולו הוראות סעיף 6.5.23 זה לשטר לעניין תשלום מס רכישה.

6.5.24 בקשר עם מקבץ חיפה -

6.5.24.1 מקבץ חיפה משמש כמקבץ דיור ומושכר לשוכרים הזכאים לכך עפ"י הסכם עמידר. על פי הסכם עמידר נאסר על החברה להעביר את זכויותיה על פי הסכם עמידר וכן את זכויותיה במקרקעין לצד שלישי ללא הסכמת עמידר. החברה תפנה לעמידר לקבלת הסכמתה לשעבוד זכויות החברה על פי הסכם עמידר וכן לשעבוד המקרקעין לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). יודגש כי הסכמת עמידר תהיה כפופה לתנאים הבאים:

(א) הסכמת עמידר לשעבוד הזכויות מכוח הסכם עמידר וכן הסכמתה

לשעבוד המקרקעין אינה מהווה משום מתן הסכמה למכר של הזכויות מכוח הסכם עמידר או למכר של המקרקעין במסגרת מימוש השעבודים האמורים ומכר כאמור יהיה כפוף לקבלת הסכמת עמידר בכתב ומראש לזהות הרוכש של הזכויות האמורות;

(ב) עמידר תהא רשאית לקזז מהכספים המגיעים או שיגיעו לחברה (אם בכלל) לפי הסכם עמידר כל סכום המגיע לה או שיגיע לה מן החברה מכוח הסכם עמידר. כן תהא עמידר רשאית, בכפוף לכל דין ולהוראות הסכם עמידר, להתפשר עם החברה ולהגיע עימה לכל הסדר או הסכם שהוא ולעשות כל פעולה וכל דבר שהייתה רשאית לעשות אלמלא השעבודים לעיל.

6.5.24.2 זכויות החברה במקבץ חיפה כפופות, בין היתר, להוראות הסכם עמידר. במקרה של הפרת הסכם עמידר, ככל שיופר, זכאים הצדדים לכל הסעדים המגיעים להם על פי דין ועל פי הסכם עמידר.

6.5.24.3 החברה מצהירה כי נכון למועד חתימת שטר זה אין חוב של החברה לעמידר ואין כל סכסוך בינה לבין עמידר וכי החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות כלפי עמידר ואין לעמידר כל טענה או תביעה כלפי החברה.

6.5.24.4 הסכם עמידר הינו עד ליום 31 באוקטובר 2027, כאשר לעמידר הזכות להאריך את ההסכם בתקופה שלא תעלה על 60 חודשים נוספים בהודעה בכתב ומראש של 6 חודשים. ככל שלא יוארך הסכם עמידר כאמור, ניתן יהיה להשכיר את מקבץ חיפה לשוכרים מהשוק החופשי. במקרה של הפסקת הסכם עמידר כאמור, תבוצע בדיקה בתוך 10 ימי עסקים מתום הסכם עמידר בדבר השווי הבטוחתי של מקבץ חיפה ויתר הנכסים המשועבדים, וככל שהשווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים יחד עם השווי הבטוחתי של מקבץ חיפה יפחת מהערך התחייבותי של אגרות החוב (סדרה א') אשר תמצאנה במחזור באותה עת, תידרש החברה להוסיף נכסים משועבדים בהתאם להוראות סעיף 6.2.9 לשטר תוך 90 יום ממועד הביטול כאמור.

6.5.25 בקשר עם מגדל פמילי -

6.5.25.1 נכון למועד חתימת שטר זה, מגדל פמילי הינו פרויקט בהקמה ולפיכך, זכויות החברה בקשר עם מגדל פמילי הינן זכויות חוזיות מכוח הסכם רכישת מגדל פמילי המגובות בערבויות כמפורט להלן.

6.5.25.2 יחד הבונים משמשת חברה משכנת של מגדל פמילי אצלה מתנהל מרשם הזכויות במגדל פמילי.

6.5.25.3 נכון למועד חתימת שטר זה לא נחתמו הסכמי שכירות כלשהם בקשר עם אילו מהיחידות במגדל פמילי ולא קיימת זכאות להכנסות מגדל פמילי. כמו כן, נכון למעד חתימת שטר זה טרם הוצאה פוליסת ביטוח לאילו מהיחידות האמורות (שכן ביטוח יירכש לאחר השלמת בניית היחידות ומסירת החזקה בהן להחברה).

6.5.25.4 נכון למועד חתימת שטר זה, שילמה את מלוא התמורה אותה

נדרשה לשלם מכוח הסכם רכישת מגדל פמילי. בהתאם להסכם רכישת מגדל פמילי נדרשת החברה לשלם תמורה כוללת בסך של 378.5 מיליון ש"ח, כולל מע"מ. סכום התמורה צמוד למדד תשומות הבניה. התמורה תשולם בתשלומים כדלקמן: סכום של 15 מיליון ש"ח שולם בחודש מרס 2024 כתשלום הראשון בגין התמורה באמצעות שוברי תשלום לחשבון הליווי של הפרויקט; סך של 41,775 אלפי ש"ח ישולם עד ליום 26 בינואר 2025 באמצעות שוברי תשלום לחשבון הליווי של הפרויקט ("**החלק השני של התשלום הראשון**"); סכום השווה ל-40% מסכום התמורה (קרי, כ-151.4 מיליון ש"ח) ישולם בתוך 36 חודשים ממועד חתימת ההסכם, קרי עד ליום 31 בינואר 2025, באמצעות שוברי תשלום לחשבון הליווי של הפרויקט ("**התשלום השני**");[9] סכום השווה ל-20% מסכום התמורה (קרי, כ-75.7 מיליון ש"ח) ישולם בתוך 48 חודשים ממועד חתימת ההסכם, קרי עד ליום 26 בינואר 2026, באמצעות שוברי תשלום לחשבון הליווי של הפרויקט ("**התשלום השלישי**"); וסכום השווה ל-25% מסכום התמורה (קרי, כ-94.6 מיליון ש"ח) ישולם בתוך 60 חודשים ממועד חתימת ההסכם, קרי עד ליום 26 בינואר 2027, כפוף למסירת החזקה בנכס וקבלת טופס 4, באמצעות שוברי תשלום לחשבון הליווי של הפרויקט ("**התשלום האחרון**").

6.5.25.5 כנגד התמורה ששילמה החברה כאמור לעיל, נכון למועד חתימת שטר זה, הועמדו לטובת החברה ערבויות בנקאיות על פי חוק המכר דירות בקשר עם מגדל פמילי בסך כולל של כ-15 מיליון ש"ח. החברה תהא זכאית לקבל ערבויות נוספות עם כל תשלום נוסף שתבצע החברה על חשבון התמורה אותה עליה לשלם אשר יבטיחו את מלוא הסכום ששילמה החברה עד המועד הרלוונטי על פי הסכם רכישת מגדל פמילי (למעט רכיב המע"מ). החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכל עת שתקבל לידיה ערבויות נוספות כנגד ביצוע תשלום כאמור וכן למסור לנאמן העתק נאמן למקור של אותן ערבויות נוספות שניתנו.

6.5.25.6 נכון למועד חתימת שטר זה, היתר הבנייה שניתן בקשר עם מגדל פמילי הינו בגין 199 יחידות דיור בלבד. יחד הבונים מקדמת הליכים תכנוניים (שינוי תב"ע הרלוונטי לפרויקט) באופן שלאחר שינוי התב"ע תפעל יחד הבונים לתיקון היתר הבנייה להגדלת מספר יחידות הדיור ל-204 או יותר. לאחר קבלת היתר הבניה המתוקן, תבוצע התאמה בתמורה בגין יחידות הדיור שיימסרו בפועל לחברה, לפי המפתחות המצוינים בהסכם רכישת מגדל פמילי.

6.5.26 בקשר עם חרצית 3-1 -

6.5.26.1 נכון למועד חתימת שטר זה, חרצית 3-1 הינו פרויקט בהקמה ולפיכך, זכויות החברה בקשר עם חרצית 3-1 הינן זכויות חוזיות

[9] החברה מבהירה כי סך של כ-50 מיליון ש"ח מהתשלום השני יהא בדרך של פירעון הלוואה שהעמידה החברה למוכרת, כמפורט בביאור 8(ד) לדוחות הכספיים לשנת 2023.

מכוח הסכם רכישת חרצית 3-1.

6.5.26.2 נכון למועד חתימת שטר זה לא נחתמו הסכמי שכירות כלשהם בקשר עם אילו מהיחידות בחרצית 3-1 ולא קיימת זכאות להכנסות חרצית 3-1.

6.5.26.3 נכון למועד חתימת שטר זה, שילמה את מלוא התמורה אותה נדרשה לשלם עד למועד חתימת שטר זה מכוח הסכם רכישת חרצית 3-1. בהתאם להסכם רכישת חרצית 3-1 נדרשת החברה לשלם תמורה כוללת בסך של כ-4.5 מיליון ש"ח, כולל מע"מ. סכום התמורה צמוד למדד תשומות הבניה. התמורה תשולם כפוף לעמידה של המוכרת באבני דרך וכנגד מסירת הדירות בנכס. מובהר, כי הואיל והפרויקט כאמור מוקם ללא ליווי בנקאי, לא קיבלה החברה ערבויות לפי חוק המכר דירות בגין תשלומים שבוצעו בפועל, ואולם נרשמה הערת אזהרה לטובת החברה ברשם המקרקעין בגין פרויקט זה לפי חוק המכר דירות.

6.6 <u>שעבוד שלילי</u>

6.6.1 בכפוף לאמור בשטר זה החברה תהא רשאית לשעבד את נכסיה, כולם או חלקם, בכל שעבוד ובכל דרך שהיא, לטובת מי שתמצא לנכון, ללא הגבלה כלשהי ובכל דרגה שהיא, לרבות להבטחת אגרות חוב כלשהן (או סדרות כלשהן של אגרות חוב) שתנפיק או להבטחת התחייבויות אחרות, ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן ו/או מהמחזיקים באגרות החוב. כמו-כן, בכפוף להוראות שטר זה, החברה תהיה רשאית למכור, להחכיר, למסור או להעביר בכל דרך אחרת את רכושה, כולו או חלקו, בכל דרך שהיא, לטובת מי שתמצא לנכון, ללא צורך בהסכמה כלשהי של הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב.

6.6.2 על אף האמור בסעיף 6.6.1 לעיל, החברה מתחייבת, כי כל עוד אגרות החוב (סדרה א') לא נפרעו במלואן, החברה לא תיצור שעבודים שוטפים על כלל נכסיה וכלל זכויותיה, הקיימים או העתידיים, לטובת צד שלישי כלשהו, להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי (להלן בסעיף 6.6.2 זה: "**התחייבות לאי יצירת שעבודים שוטפים**"), אלא אם תיישם את אחת מבין החלופות הבאות:

6.6.2.1 תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ליצור את השעבוד לטובת הצד השלישי בהחלטה מיוחדת;

6.6.2.2 תיצור לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') להבטחת היתרה הבלתי מסולקת של החוב כלפי המחזיקים, בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פסו על-פי יחס החובות, ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן. ככל שתיצור החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב שעבוד כאמור בסעיף זה, מימוש השעבוד על ידי הנאמן או על ידי הצד השלישי לא יהא טעון את הסכמת הצד השלישי או הנאמן, לפי העניין, או של מי מהמחזיקים באגרות החוב (ביחד בסעיף זה: "**הצדדים**"), או מתן 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. ככל שנודע לחברה כי הצד השלישי החל בהליכי מימוש השעבוד, החברה תודיע על כך בכתב לנאמן בהקדם האפשרי ולא יאוחר מיום עסקים אחד מהמועד בו נודע לחברה כאמור. 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 אחד הצדדים האחרים, בהתאם לשיקול דעתו או להחלטה של אסיפת מחזיקי איגרות החוב (סדרה א'). החברה תמסור לנאמן פרטי קשר של כל אחד מהצדדים לצורך מסירת הודעת מימוש כאמור מיד עם בקשתו הראשונה של הנאמן. ככל שנודע לחברה כי הצד השלישי החל לפעול בהליכים כנגד החברה הרי שעל החברה להודיע על כך מיידית ובכתב לנאמן

6.6.2.3 כל אימת שהחברה תיצור לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שעבוד כאמור בסעיף 6.6.2.2 לעיל, תמציא החברה לנאמן את המסמכים המפורטים להלן, בתוך 14 ימים ממועד יצירת השעבודים (למעט ביחס למסמכים המפורטים בס"ק (2) ו- (3) להלן, אשר יימסרו לא יאוחר משני ימי עסקים ממועד קבלת תעודת רישום השעבוד אצל החברה): (1) ככל שהדבר יידרש על פי הדין החל באותה העת לצורך מתן תוקף לשעבוד – מסמך שעבוד והודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) או טופס הגשה מקוונת שנוסחם יהיה לשביעות רצון הנאמן לפיהם יירשם השעבוד לטובת הנאמן, כשהם נושאים חתימה מקורית של החברה ומוחתמים בחותמת "נתקבל"/ "הוגש לבדיקה" מקורית מרשם החברות או לחלופין אישור אלקטרוני של רשם החברות המאשר את קבלת המסמכים אשר נושא תאריך שאינו מאוחר מעשרים ואחד ימים ממועד החתימה על מסמך השעבוד, או מועד אחר אשר ייקבע על פי דין; (2) תעודת רישום שעבוד מרשם החברות; (3) פלט שעבודים מרשם החברות לפיו נרשם השעבוד האמור; (4) תצהיר חתום במקור של נושא המשרה הבכירה בתחום הכספים כי השעבוד אינו סותר או עומד בניגוד להתחייבויות החברה כלפי צדדים שלישיים, לשביעות רצון הנאמן; (5) חוות דעת עו"ד חיצוני לחברה בדבר היות השעבוד תקף והיותו בר אכיפה ומימוש כנגד הגורם המשעבד על פי דיני מדינת ישראל וכן כי מתקיימים בו התנאים הקבועים המפורטים בסעיף 6.6.2.2 לעיל, בנוסח לשביעות רצון הנאמן; וכן מסמכים אחרים הנדרשים במועד יצירת השעבוד לצורך יצירת השעבוד ורישומו בכל המרשמים הרלוונטיים (כולל תעודות ו/או דוחות מאותו מרשם לאחר רישום השעבוד) מובהר כי הגשת מסמכים לרישום כאמור תעשה לא יאוחר משבעה (7) ימי עסקים ממועד יצירת השעבוד.

6.6.3 למען הסר ספק יובהר, כי הבחירה באיזו מבין האפשרויות האמורות בסעיף 6.6.2.3 לעיל היא בשיקול דעתה הבלעדי של החברה, אך החברה תמסור על כך הודעה לנאמן לפחות 10 ימי עסקים בטרם יצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי וכן תפרסם זאת בדוח מיידי במועד ההודעה לנאמן.

6.6.4 נכון למועד חתימת שטר זה, לא קיים שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה ועל כלל זכויותיה – הקיימים או העתידיים – לטובת צד ג' כלשהו.

6.6.5 על אף האמור בסעיף 6.6.2 לשטר, מובהר כי ההתחייבות לאי-יצירת שעבודים שוטפים לא תחול על שעבוד צף על כלל נכסי החברה, אשר נוצר מכוח דין ספציפי או על-פי דרישות רגולטוריות ועל-פי תנאיהן, ויחולו הוראות סעיף 6.6.2 לשטר בלבד כך שהחברה תרשום שעבוד שוטף במקביל על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב, אלא אם הדין הספציפי או הדרישות הרגולטוריות האמורות אוסרות עליה לעשות כן. במקרה שנדרש יצירת שעבוד שוטף על פי דין ספציפי או דרישה רגולטורית וכן ככל שנאסר על החברה ליצור שעבוד שוטף לטובת הנאמן כאמור תינתן חוות דעת משפטית חיצונית בנוסח לשביעות רצונו של הנאמן בעניין.

6.6.6 החברה תהיה רשאית ליצור שעבודים מדרגה שנייה על הנכסים המשועבדים לטובת כל גורם ישראלי, לרבות לטובת החברה, ללא צורך בהסכמת הנאמן או מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בכפוף לכל התנאים שלהלן:

(ג) השעבוד מדרגה שנייה יהיה נחות לשעבודים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), באופן שכל תמורה שתתקבל במסגרת מימוש הנכסים המשועבדים תשולם קודם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') עד לפירעון המלא של כל התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ורק לאחר פירעון מלוא התחייבויות החברה כלפיהם יהיו בעלי השעבוד מדרגה שנייה זכאים לקבל כל יתרה שתיוותר, ככל שתיוותר; השעבוד מדרגה שנייה האמור לא יהיה ניתן למימוש, אלא בכפוף לקבלת אישור מחזיקי אגרות החוב בהחלטה רגילה ולא תהיה לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב אחריות כלשהי בגין נזקים – ככל שייגרמו - למאן דהו, בגין פרק הזמן הדרוש לכינוס אסיפה או במקרה שלא אישרו מחזיקי אגרות החוב את מימוש השעבוד מדרגה שנייה כאמור;

(ד) החברה תודיע על השעבוד מדרגה שנייה בכתב לנאמן תוך התייחסות לעמידה בתנאים הנקובים בסעיף זה לעיל ותדווח על כך למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בדוח מיידי. בנוסף, תכלול החברה במפורש במסמכי השעבוד בגין השעבוד מדרגה שנייה את ההוראות שבסעיף זה לעיל;

(ה) החברה תמסור לנאמן חוות דעת של עורך דין חיצוני של החברה ו/או החברה המשעבדת, לפי העניין, המאשרת כי השעבוד מדרגה שנייה שנוצר עומד בכל התנאים המפורטים בסעיף זה לעיל.

אם וככל שיידרש אישור הנאמן לצורך רישומו של שעבוד מדרגה שנייה כאמור על איזה מהנכסים המשועבדים, הנאמן לא יהיה רשאי להתנגד וימסור אישור כאמור, ובלבד שמסמכי השעבוד בגין השעבוד מדרגה שנייה כוללים במפורש את ההוראות שלעיל ושהומצאו לנאמן כל האישורים הנדרשים בקשר עם השעבוד מדרגה שנייה בהתאם למפורט לעיל.

7. <u>זכות להעמדה לפירעון מיידי</u>

7.1 הנאמן, וכן מחזיקים באגרות החוב, יהיו רשאים להעמיד לפירעון מיידי את הסכומים המגיעים להם וכן שיגיעו להם לפי תנאי שטר זה, והכל בקרות אחד או יותר מן המקרים המנויים להלן:

7.1.1 אם החברה לא פרעה תשלום כלשהו מהתשלומים בהם היא חייבת לפי אגרות החוב או שטר הנאמנות, והחברה לא תיקנה את ההפרה בתוך 5 ימי עסקים.

7.1.2 אם החברה תפר את תנאי אגרות החוב או שטר הנאמנות בהפרה יסודית, או אם לא תקיים אילו מהתחייבויותיה המהותיות במסגרתם, וההפרה לא תוקנה בתוך

14 ימים ממועד ההפרה.

7.1.3 אם יתברר כי מצג מהותי ממצגי החברה באגרות החוב או בשטר הנאמנות אינו נכון או אינו מלא, ובמקרה שמדובר בהפרה הניתנת לתיקון – ההפרה לא תוקנה בתוך 14 ימים ממועד קבלת הודעה על דבר ההפרה, במהלכם החברה תפעל לתיקונה.

7.1.4 אם החברה תבצע חלוקה בניגוד לאמור בסעיף 19.1 לשטר נאמנות זה להלן, וזאת למעט במקרה בו החברה ביצעה חלוקה בהתאם לפקודה, ובתוך שלושה (3) רבעונים ממועד החלוקה בהתאם לפקודה, תיקנה את ההפרה כאמור.

7.1.5 חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב (סדרה א') במועדן.

7.1.6 החברה לא פרסמה דוחות כספיים שהיא חייבת בפרסומם לפי כל דין (או לפי הוראות שטר הנאמנות – ככל שהחברה תחדל להיות תאגיד מדווח), בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שהיא חייבת בפרסומם או ממועד אחר שייקבע במסגרת ארכה שניתנה לחברה על-ידי רשות מוסמכת (לפי המאוחר).

7.1.7 אגרות החוב (סדרה א') נמחקו מהמסחר בבורסה.

7.1.8 הועמדו לפירעון מיידי: (א) סדרת אגרות חוב אחרת של החברה הרשומה למסחר בבורסה (לרבות סדרה שרשומה למסחר במערכת הרצף המוסדי), או (ב) חוב מהותי של החברה ו/או של חברה מאוחדת, וביחס למקרה שבו הועמד לפירעון מיידי חוב מהותי של החברה – הדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה ו/או החברה או חברה מאוחדת לא פרעה את החוב בתוך 45 ימים ממועד ההעמדה לפירעון מיידי.

לענין סעיף זה "**חוב מהותי**" – חוב ו/או מס' חובות שאינו מובטח (חוב ללא ביטחונות ו/או שעבודים) למוסד פיננסי במצטבר (ובלבד שאם מדובר במספר חובות מצטברים כאמור הרי שהם הועמדו לפירעון מיידי בד בבד או בסמוך האחד לשני) בסכום העולה על 90 מיליון ש"ח (חלקה של החברה ו/או של חברה מאוחדת) ו/או חוב ו/או מספר חובות למוסד פיננסי, המובטחים בשעבוד על נכס/ים, שהועמדו לפירעון מיידי בד בבד או בסמוך האחד לשני, בסכום מצטבר לאחר ניכוי שווי הבטוחה/ות שהועמדו לטובתו/ם, העולה על 90 מיליון ש"ח (חלקה של החברה ו/או של חברה מאוחדת), ובלבד שככל שמדובר בחוב/ות כאמור, שנטלה חברה מאוחדת, החברה ערבה לחוב באופן שהיא מחויבת לשאת ביתרת חוב זה. למען הסר ספק, חוב בגין הלוואה ללא יכולת חזרה לחברה/לחברה המאוחדת ((Non-Recourse) לא ייחשב כ-"חוב מהותי".

7.1.9 אם החברה לא תעמוד בהתחייבויותיה ביחס להון העצמי המינימלי של החברה, למשך תקופה של שני רבעונים רצופים, כמפורט בסעיף 19.2.1 לשטר.

7.1.10 אם החברה לא תעמוד בהתחייבויותיה ביחס הון עצמי לסך מאזן למשך תקופה של שני רבעונים רצופים, כמפורט בסעיף 19.2.2 לשטר.

7.1.11 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, לפי העניין, כלפי מחזיקי אגרות 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 החברה או הישות הקולטת,

לקיים את ההתחייבויות כלפי המחזיקים.

7.1.12 אם עיקר פעילותה של החברה (לעניין זה, "**החברה**", יחד עם חברות בשליטתה) יפסיק להיות בתחום השקעה במקרקעין בהתאם להוראות פרק שני לחלק ד' לפקודה; או אם בוצעה מכירה של רוב נכסי החברה ולא התקבלה למכירה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מראש בהחלטה מיוחדת, למעט אם החברה התחייבה בדיווח מיידי במערכת המגנ"א כי מלוא תמורת המכירה נועדה לרכישת נכסי מקרקעין או לביצוע השקעות בתחום פעילותה של החברה; או אם החברה לא תעמוד בהתחייבותה לשמור על מעמדה כקרן להשקעות במקרקעין בהתאם לתנאים הקבועים בפקודה, כמפורט בסעיף 19.9 לשטר. לעניין סעיף זה "**מכירה של רוב נכסי החברה**" - נכס או צירוף של מספר נכסים, של החברה או של חברות המאוחדות בדוחותיה הכספיים (למעט מכירת מלאי במהלך העסקים הרגיל של החברה), אשר ערכו ו/או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 50% מהיקף נכסיה בדוח על המצב הכספי על פי הדוחות הכספיים כאמור.

7.1.13 אם החברה תקבל החלטה לפירוק החברה (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת, כאמור בסעיף 7.1.11 לשטר), או אם יינתן ביחס לחברה צו פירוק קבוע וסופי על ידי בית המשפט או צו בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, או ימונה לחברה מפרק קבוע או בעל תפקיד בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, או אם ימונה לחברה נאמן כהגדרתו בחוק חדלות פירעון.

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

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

7.1.16 אם יוטל עיקול על כל נכסי החברה או על רובם, או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכסים כאמור או ימומש שעבוד כנגד נכסים כאמור; והעיקול לא יוסר או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, בתוך 45 ימים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי הענין.

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

7.1.17 אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על נכסי החברה, כולם או רובם, או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני- אשר לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי הענין; או- אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע על נכסי החברה, כולם או רובם.

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

7.1.18 (א) אם החברה תגיש בקשה לצו הקפאת הליכים או כל הליך דומה בהתאם

להוראות חוק חדלות פירעון או אם יינתן צו הקפאת הליכים כנגד החברה או כל צו דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או להסדר עם נושי החברה לפי סעיף 350 לחוק החברות, או בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת כאמור בסעיף 7.1.11 לשטר ו/או שינוי במבנה החברה לרבות פיצול, שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה, ולמעט עשיית הסדרים בין החברה ובעלי מניותיה, שאין בהם כדי להשפיע על יכולת הפירעון של אגרות החוב (סדרה א') ואשר אינם אסורים לפי תנאי שטר זה) או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, על רקע העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן; או החברה תנהל משא ומתן מוגן לפי הוראות חוק חדלות פירעון; או - (ב) אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי חוק חדלות פירעון כנגד החברה אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה.

7.1.19 אם החברה חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מניהול עסקיה כפי שאלו יהיו מעת לעת.

7.1.20 אם החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה.

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

7.1.22 אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב (סדרה א') בבורסה (להבדיל מהפסקת מסחר), למעט השעייה בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעייה כאמור לא בוטלה תוך 60 ימים.

7.1.23 אם וככל שאגרות החוב (סדרה א') תהיינה מדורגות בעתיד – אם אגרות החוב יפסיקו להיות מדורגות לפרק זמן העולה על 60 ימים רצופים, למעט במקרה שהפסקת הדירוג הינה כתוצאה מסיבות או בנסיבות שאינן בשליטתה של החברה.

7.1.24 אם וככל שאגרות החוב (סדרה א') תהיינה מדורגות בעתיד – אם יעודכן דירוג אגרות החוב על ידי החברה המדרגת של אגרות החוב כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב יהיה נמוך מדירוג של BBB- של חברת מעלות (היינו, BBB מינוס), או דירוג מקביל על ידי חברה מדרגת אחרת. מובהר בזאת כי ככל שאגרות החוב מדורגות או תהיינה מדורגות בו זמנית על-ידי יותר מחברת דירוג אחת, אזי לצורכי שטר נאמנות זה, יראו את הדירוג הגבוה מבין החברות המדרגות כדירוג הרלוונטי לעניין סעיף זה. מובהר, כי העברת החברה לרשימת מעקב (watch list) או כל פעולה דומה אחרת המבוצעת על-ידי חברה מדרגת לא תהווה עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי. בהקשר זה מובהר, כי החברה תהיה רשאית להחליף את חברת הדירוג (או את חברות הדירוג, לפי העניין) מכל סיבה שהיא, וכי הפסקת דירוג כתוצאה מהחלפת חברת הדירוג לתקופה שאינה עולה על 60 ימים לא תהווה עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי.

7.1.25 אם בוצעה הרחבת סדרה בניגוד לאמור בסעיפים 2.2 ו-2.3 לעיל או הונפקה סדרה אחרת בניגוד לאמור בסעיף 2.3 לעיל.

7.1.26 אם החברה תחוסל או תימחק באופן שלא תהא רשומה עוד במרשמי רשם החברות, מכל סיבה שהיא, למעט למטרות מיזוג עם חברה אחרת, כאמור בסעיף

7.1.11 לשטר.

7.1.27 אם החברה תחדל להיות תאגיד מדווח כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

7.1.28 אם החברה תיצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה, שלא בהתאם להוראות סעיף 6.6 לשטר.

7.1.29 נרשמה הערת "עסק חי" בדוחותיה הכספיים של החברה למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

לעניין סעיף 6.1 זה לעיל "**נכסי החברה, רובם או כולם**" משמע: נכסים כמפורט בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, ששווים במצטבר עולה על 50% מסך נכסי החברה, על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו.

במקרים כאמור, יחולו ההוראות שבסעיף 7 זה להלן.

7.2 הנאמן יהיה חייב, לרבות לפי דרישת מחזיק (המחזיק לבדו או יחד עם אחרים ב- 5% או יותר), לכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב שעל סדר יומה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב ו/או בדבר מימוש הבטוחות לעיל שניתנו להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב.

7.3 מועד כינוס אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') אשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') ו/או מימוש בטוחות, בשל קרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 6.1 לשטר, יהיה בחלוף עשרים ואחד (21) ימים ממועד זימונה (או מועד קצר יותר בהתאם לאמור בסעיף 7.8 לשטר).

7.4 החלטת מחזיקים להעמיד אגרות חוב לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות (ככל שניתנו) כאמור לעיל, תתקבל באסיפת מיוחדת ברוב של המחזיקים ביתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') המיוצג בהצבעה למעט הנמענים.

7.5 במקרה בו עד למועד כינוס האסיפה לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 7.1 לשטר זה לעיל בגינו כונסה האסיפה, ובכפוף לאמור בסעיף 7.7 להלן, והחלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור התקבלה בהתאם לסעיף 7.3 לעיל, הנאמן יהיה חייב, ללא שיהוי, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') ו/או לממש בטוחות, ככל שניתנו.

7.6 למרות האמור בסעיף 7 זה לשטר, הנאמן או מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לא יעמידו את אגרות החוב מאותה סדרה לפירעון מיידי ולא יממשו בטוחות (ככל וניתנו), גם בקרות אחד או יותר מהאירועים האמורים בסעיף 7.1 לעיל אלא לאחר שמסרו לחברה הודעה בכתב של 15 ימים 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 לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות.

7.7 הודעה על קבלת החלטה כאמור לעיל באסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כאמור אשר תפורסם על ידי הנאמן (לרבות פרסום דוח תוצאות אסיפה במסגרתה התקבלה החלטה כאמור)תהווה התראה מראש ובכתב לחברה על כוונתו לפעול כאמור.

7.8 נקבעה באיזה מהאירועים שבסעיף 7.1 לעיל, תקופה סבירה שבה רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות, רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי כאמור בסעיף 6 זה ו/או לממש בטוחות, רק אם חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא

נשמטה; ואולם הנאמן רשאי לקצר את התקופה שנקבעה בשטר הנאמנות אם סבר שיש בה כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות המחזיקים.

7.9 הנאמן רשאי בהתאם לשיקול דעתו לקצר את מנין 21 הימים האמורים (בסעיף 6.3 לעיל) לכינוס האסיפה, במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי יש בכך צורך לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב או על מנת למנוע פגיעה באפשרות להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות.

7.10 מובהר בזאת כי חובות הנאמן לפי סעיף 6 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 26 לשטר זה. אין בכך בכדי לפגוע בחובות ובזכויות הנאמן על פי כל דין.

7.11 למען הסר ספק מובהר, כי הפירעון המיידי ייעשה לפי יתרת ערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה א'), אשר טרם נפרעו, כולל ריבית על כל תוספותיה השונות, לרבות ריבית פיגורים, ככל שחלים, שהצטברו על הקרן, כאשר הריבית תחושב לתקופה המתחילה לאחר היום האחרון שבגינו שולמה ריבית ועד לביצוע הפירעון המיידי בפועל (חישוב הריבית עבור חלק משנה ייעשה על בסיס 365 ימים בשנה) וכן הפרשי הצמדה, ככל שיהיו.

7.12 למען הסר ספק מובהר כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מיידי כאמור לעיל ו/או בהעמדה לפירעון מיידי ו/או במימוש בטוחות כדי לפגוע בכל סעד אחר או נוסף העומד למחזיקי אגרות החוב או לנאמן על פי תנאי אגרות החוב והוראות שטר זה או על פי דין, ואי העמדת החוב לפירעון מיידי בקרות איזה מהמקרים המפורטים בסעיף 6.1 לעיל לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב או של הנאמן כאמור.

7.13 <u>נציגות דחופה</u>

<u>מינוי; תקופת כהונה</u>

7.13.1 הנאמן יהיה רשאי, או לבקשת החברה בכתב - יהיה חייב, למנות ולכנס נציגות דחופה מבין מחזיקי אגרות החוב, כפי שיפורט להלן (להלן: "**הנציגות**"). הנאמן ימנה לנציגות את שלושת (3) מחזיקי אגרות החוב, אשר למיטב ידיעת הנאמן הינם המחזיקים בערך הנקוב הגבוה ביותר מבין כלל מחזיקי אגרות החוב ואשר יצהירו כי מתקיימים לגביהם כל התנאים המפורטים להלן (להלן: "**חברי הנציגות**"). במקרה בו, מי מבין אלו, לא יוכל לכהן כחבר בנציגות כאמור, ימנה הנאמן, במקומו את מחזיק אגרות החוב, המחזיק בשיעור הערך הנקוב הגבוה ביותר הבא בתור, אשר לגביו מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן. ואלו התנאים:

א. 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 קשור, כהגדרתו בסעיף 4 לשטר, ייחשב כבעל ניגוד עניינים מהותי כאמור ולא יכהן בנציגות;

ב. 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.

7.13.2 היה ובמהלך כהונתה של הנציגות, חדלה להתקיים באחד מחבריה אחת הנסיבות המנויות בסעיפים 7.13.1(א) ו-7.13.1(ב) לשטר, תפקע כהונתו, והנאמן

ימנה חבר אחד במקומו מבין מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 7.13.1 לעיל.

7.13.3 בטרם מינוי חברי הנציגות, יקבל הנאמן מן המועמדים לכהן כחברי הנציגות, הצהרה בדבר קיומם או היעדרם של ניגודי עניינים מהותיים כאמור בסעיף 7.13.1 לעיל ובדבר כהונה בנציגויות נוספות כאמור בסעיף 7.13.2 לעיל. כמו כן, הנאמן יהא רשאי לדרוש הצהרה כאמור מחברי הנציגות בכל עת במהלך כהונתה של הנציגות. מחזיק שלא ימסור הצהרה כאמור ייחשב כמי שיש לו ניגוד עניינים מהותי או מניעה לכהן מכוח הוראות הממונה על הגבלים עסקיים כאמור לעיל, לפי העניין. ביחס להצהרה בדבר ניגוד עניינים, הנאמן יבחן את קיומם של העניינים המנוגדים, ובמידת הצורך יחליט האם יש בניגודי העניינים בכדי לפסול את אותו המחזיק מכהונה בנציגות. מובהר, כי הנאמן יסתמך על ההצהרות כאמור ולא יהיה חייב לערוך בדיקה או חקירה עצמאית נוספת. קביעתו של הנאמן בעניינים אלו תהיה סופית.

7.13.4 תקופת כהונת הנציגות תסתיים במועד בו תפרסם החברה את החלטות הנציגות בקשר עם מתן ארכה לחברה לצורך עמידתה בתנאי שטר הנאמנות כמפורט בסעיף 7.13.5 להלן.

<u>סמכות</u>

7.13.5 לנציגות תהא הסמכות למתן ארכה חד פעמית לחברה בקשר למועדים לעמידה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר זה, וזאת לתקופה שעד מועד פרסום הדוחות הכספיים הבאים לאחר מועד פרסום הדוחות הכספיים מהם עלה כי החברה לא עמדה באילו מאמות המידה הפיננסיות במשך שני רבעונים רצופים, או לתקופה שלא תעלה על 90 ימים, לפי המוקדם מביניהם. יובהר, כי פרק הזמן שעד למינויה של הנציגות יובא בחשבון במסגרת הארכה האמורה לעיל, והוא לא יהווה עילה למתן ארכה 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.

7.13.6 אם לא מונתה נציגות לפי הוראות סעיף זה, או אם הנציגות החליטה שלא לתת לחברה ארכה כאמור בסעיף 7.13.5 לעיל, הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב אשר מועד כינוסה יהיה בחלוף 21 ימים ממועד זימונה. הנאמן רשאי בהתאם לשיקול דעתו לקצר את מניין הימים האמורים לעיל במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי כל דחייה בהעמדת חוב החברה לפירעון יש בה בכדי לסכן את זכויות מחזיקי אגרות החוב.

<u>התחייבות החברה בקשר לנציגות</u>

7.13.7 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.

7.13.8 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.

7.13.9 החברה תישא בעלויות הנציגות, ובכלל זה בעלויות העסקת יועצים ומומחים על

ידי הנציגות או מטעמה, בהתאם להוראות סעיף 25.1 לשטר הנאמנות, בשינויים המחויבים.

<u>אחריות</u>

7.13.10 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.

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

8. <u>**תביעות והליכים בידי הנאמן**</u>

8.1 בנוסף על כל הוראה בשטר זה וכזכות וסמכות עצמאית, יהיה הנאמן רשאי, לפי שיקול דעתו, ויהיה חייב לעשות כן על-ידי החלטה רגילה, ללא מתן הודעה מראש לחברה, לנקוט בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים ובקשות לקבלת הוראות, כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות כל דין, להגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב ואכיפת הביצוע על החברה של התחייבויותיה על פי שטר נאמנות זה. 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 והכל להגנת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו/או לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות ובכפוף להוראות כל דין.

8.2 הנאמן יהיה חייב לעשות כאמור בסעיף 7.1 על פי דרישה של אסיפת המחזיקים אשר תתקבל בהחלטה רגילה, אלא אם כן ראה כי בנסיבות העניין אין הדבר צודק או סביר לעשות כן, ופנה בהקדם האפשרי לבית המשפט המתאים בבקשה לקבלת הוראות בדין במועד הראשון האפשרי.

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

8.4 הנאמן רשאי, בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס אסיפת מחזיקי אגרות החוב בכדי שיוחלט על ידיהם בהחלטה רגילה אילו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על פי שטר הנאמנות ואגרות החוב ובלבד שכינוס האסיפה ייעשה במועד הראשון האפשרי ולא יהיה בדחיית ההליכים כדי לסכן את זכויות המחזיקים האמורים. כן יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות מחזיקי אגרות החוב לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור בהחלטה רגילה. פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי, אך בכפוף להוראות התוספת השנייה לשטר זה בנוגע לכינוס אסיפות מחזיקים. למען הסר ספק יובהר, כי הנאמן אינו רשאי לעכב ביצוע העמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות עליו החליטה אסיפת מחזיקי אגרות החוב על פי סעיף 7.1 לעיל, למעט אם האירוע שבגינו התקבלה ההחלטה להעמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות בוטל או הוסר ולמעט במצב דברים בו קיימת תקופת ריפוי על פי עילת הפירעון כאמור וכמפורט בסעיף 7.1 לעיל שטרם הסתיימה.

8.5 בכפוף להוראות שטר נאמנות זה, רשאי הנאמן, אך לא חייב, לכנס בכל עת אסיפת מחזיקי אגרות החוב על מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר הנאמנות, ובלבד שכינוס האסיפה יבוצע על ידי הנאמן במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי אך בכפוף להוראות התוספת השנייה לשטר זה בנוגע לכינוס אסיפות מחזיקים. למען הסר ספק יובהר, כי הנאמן לא יהיה רשאי לעכב נקיטת פעולות או הליכים כאמור במקרה בו השיהוי עשוי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

8.6 הנאמן רשאי, אך לא חייב, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לעכב ביצוע של כל פעולה על ידו על פי שטר הנאמנות, לצורך פניה לאסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב בהחלטה רגילה ו/או לבית המשפט, עד שיקבל הוראות מאסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב ו/או הוראות מבית המשפט כיצד לפעול ובלבד שלא יהא בפניה להשהות את פעולות הנאמן באופן שיפגע בזכויות מחזיקי אגרות החוב. הפניה לאסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב ו/או לבית המשפט יתבצעו במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי אך בכפוף להוראות התוספת השנייה לשטר זה בנוגע לכינוס אסיפות מחזיקים.

8.7 חרף האמור לעיל, החלטה של אסיפת מחזיקים באשר לפירוק החברה תתקבל בהחלטה מיוחדת.

9. <u>נאמנות על התקבולים</u>

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

9.1 ראשית – לתשלום שכר בעל התפקיד ו/או המנהל המיוחד שימונה במקרים כאמור בסעיף 6.2.7 לעיל ו/או במקרה העמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות כמפורט בסעיף 7 לעיל.

9.2 שנית - לסילוק ההוצאות, התשלומים, ההיטלים וההתחייבויות שהוצאו על ידי הנאמן, הוטלו עליו, או נגרמו אגב או כתוצאה מפעולות ביצוע הנאמנות או באופן אחר בקשר עם תנאי שטר הנאמנות, לרבות שכרו (ובתנאי כי הנאמן לא יקבל את שכרו הן מהחברה והן ממחזיקי אגרות החוב).

9.3 שלישית - לתשלום כל סכום אחר על פי ה"התחייבות לשיפוי" (כהגדרת מונח זה בסעיף 24 להלן).

9.4 רביעית - לתשלום למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 24 להלן.

9.5 חמישית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הריבית המגיעים להם פרי-פסו ובאופן יחסי לסכומים המגיעים לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם, ובלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר.

9.6 שישית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הקרן המגיעים להם שבאגרות החוב פרי-פסו ובאופן יחסי לסכומים המגיעים לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם, ובלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר.

9.7 שביעית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את הריבית המגיעה 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.

9.8 שמינית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הקרן המגיעים להם על פי אגרות החוב המוחזקות על ידיהם פרי-פסו, שמועד תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר.

9.9 את העודף, במידה שיהיה כזה, ישלם הנאמן לחברה או לחליפיה, לפי העניין.

9.10 מן התשלומים למחזיקי אגרות החוב ינוכה מס במקור ככל שיש חובה לנכותו על פי כל דין.

9.11 אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת הנאמן לפעול לגביית הכספים מהחברה ככל שעל החברה לשלמם.

9.12 תשלום הסכומים על-ידי הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ייעשה בהתאם להוראות הדין.

10. **<u>סמכות לעכב חלוקת הכספים</u>**

10.1 למרות האמור בסעיף 8 לעיל, היה והסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים לעיל ואשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה, כאמור באותו סעיף, יהיה פחות ממיליון ש"ח (להלן: "**הסכום המינימלי**") לא יהיה הנאמן חייב לחלקו, ויהיה הוא רשאי להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות לפי סעיף 15 לשטר הנאמנות בלבד.

10.2 לכשתגענה ההשקעות האמורות לעיל על רווחיהן, יחד עם כספים נוספים שיגיעו לידי הנאמן לצורך תשלומם למחזיקי אגרות החוב, אם יגיעו, לסכום המינימלי, ישלמן הנאמן למחזיקי האגרות כאמור בסעיף 9 לעיל. במקרה בו תוך פרק זמן סביר לא יהיה בידי הנאמן הסכום המינימלי, יהיה הנאמן חייב לחלק למחזיקי אגרות החוב את הכספים שבידו במועד הקרוב לתשלום קרן ו/או ריבית, באופן שבכל מקרה התשלום כאמור יבוצע עד למועד הקרוב לתשלום קרן ו/או ריבית.

10.3 על אף האמור לעיל בסעיף זה, אם יקבל הנאמן דרישה לכך בהחלטה שתתקבל ברוב רגיל באסיפה רגילה של מחזיקי אגרות החוב, יחלק הנאמן את הסכומים שיתקבלו אצלו כתוצאה מנקיטת ההליכים כאמור לעיל, אף בטרם הצטברו לסך המהווה מיליון ש"ח כמפורט לעיל, וזאת בכפוף להוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו כפי שיהיו באותה עת.

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

הנאמן רשאי להורות לחברה בכתב להעביר לחשבון הנאמנות (עבור מחזיקי אגרות החוב)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.

יובהר, כי סכום המימון שיועבר לנאמן ינוכה מתשלום הריבית בלבד, ולא ניתן יהיה לנכות את סכום המימון מתשלום הקרן.

עד לא יאוחר מארבעה ימי מסחר לפני המועד הקובע לביצוע התשלום הרלוונטי ממנו יופחת סכום המימון, יפורסם דוח מיידי בו יפורטו מטרתו והסכום ושיעור הריבית העדכני שישולם למחזיקים במסגרת התשלום הרלוונטי כמו כן, תציין החברה בדיווח המיידי כאמור, כי סכום המימון שיועבר

לנאמן ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום למחזיקי אגרות החוב.

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 500,000 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.

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

12. **<u>הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן</u>**

12.1 הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כל שהוא מבין התשלומים הנזכרים בסעיפים 8 ו-10 לעיל ועל המועד הקובע לביצוע תשלום זה (ככל שלא מדובר בתשלום הקבוע בלוח הסילוקין של אגרות החוב), וזאת בהודעה שתימסר להם באופן הקבוע בסעיף 25 להלן לא פחות מעשרה ימים ולא יותר מעשרים ימים מראש.

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

12.3 כספים שחולקו כאמור בסעיף 12 זה יחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב. התשלום ייזקף קודם כל על חשבון הריבית.

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

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

13.2 לא שולם סכום כאמור תוך ארבעה-עשר (14) ימים מהמועד שנקבע לתשלומו, החברה תפקיד בידי הנאמן, ביום החמישה-עשר (15) לאחר המועד הקבוע לתשלום (ובמקרה שיום זה אינו יום עסקים, אזי ביום העסקים הראשון אחריו) את סכום התשלום שלא שולם מסיבה שאינה תלויה בה ותודיע באמצעות המגנ"א למחזיקי אגרות החוב על ההפקדה כאמור, והפקדה כאמור תחשב כסילוק אותו תשלום על ידי החברה. היה הסכום האמור התשלום האחרון - תראה הפקדת אותו סכום בידי הנאמן בנאמנות גם כפדיון אגרת החוב על ידי החברה.

13.3 החברה תודיע למחזיקי אגרות החוב על הפקדת הכספים בידי הנאמן בהתאם להוראות סעיף 24 להלן.

13.4 הנאמן ישקיע כל סכום כאמור לזכות אותם בעלי אגרות חוב, במסגרת חשבונות נאמנות בשמו ולפקודתו, בהשקעות המותרות לו על-פי דיני מדינת ישראל והוראות שטר הנאמנות (כאמור בסעיף 15 להלן בלבד), 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.

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

13.6 הנאמן יחזיק בכספים אלו וישקיעם בדרך האמורה, עד לתום שנה אחת ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב. לאחר מועד זה, יעביר הנאמן לחברה את הסכומים כאמור בסעיף 13.5 לעיל (כולל הרווחים הנובעים מהשקעתם) בניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו והוצאות אחרות אשר הוצאו בהתאם להוראות שטר זה (כגון שכר נותני שירותים וכו'), ככל שיוותרו בידיו באותו מועד. החברה תחזיק בסכומים אלו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב הזכאים לאותם סכומים במשך שש שנים נוספות ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א'), ובכל הנוגע לסכומים שיועברו אליה על ידי הנאמן כאמור לעיל יחולו עליה הוראות סעיפים 13.4 ו-13.5 לעיל בשינויים המחויבים. כספים שלא יידרשו מאת החברה על ידי מחזיק אגרות החוב בתום שבע שנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א'), 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.

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

14. <u>קבלה מאת מחזיק אגרת החוב</u>

14.1 קבלה מאת מחזיק אגרת החוב או אסמכתא של בנק המעביר על ביצוע ההעברה או ביצוע ההעברה באמצעות מסלקת הבורסה בגין סכומי הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה, ששולמו לו על ידי הנאמן בגין אגרת החוב תשחרר את הנאמן בשחרור מוחלט בכל הקשור לעצם ביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

14.2 קבלה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה אצלו לזכות מחזיקי אגרת החוב כאמור לעיל תחשב כקבלה מאת מחזיק אגרת החוב לצורך האמור בסעיף 14.1 לעיל ביחס לשחרור החברה (ולא ביחס לשחרור הנאמן) בכל הקשור לביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

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

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

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

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

15. <u>תחולת חוק ניירות ערך</u>

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

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

16. **<u>השקעת כספים</u>**

כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר הנאמנות, יושקעו על ידיו בבנק/ים בשמו או בפקודתו, בפיקדונות בנקאיים של אחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל שדירוגם אינו נמוך מדירוג Aa2, או בהשקעות בניירות ערך של מדינת ישראל, בהתאם לשיקול דעתו ובתיאום עם החברה. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל ממימוש ההשקעות בניכוי שכר טרחתו והוצאותיו, העמלות וההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות, העמלות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות, וביתרת הכספים כאמור יפעל הנאמן על פי הוראות שטר זה, לפי העניין.

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

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

17.1 להתמיד ולנהל את עסקיה בצורה סדירה ונאותה.

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

17.3 לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאיים מקובלים, לשמור את הפנקסים, לרבות המסמכים המשמשים להם כאסמכתאות במשרדיה, כנדרש על-פי דין ולאפשר לנאמן ו/או כל נציג מורשה של הנאמן לעיין, וזאת לא יאוחר מ-14 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן, בכל פנקס כאמור ו/או בכל מסמך כאמור שהנאמן יבקש לעיין בו. לעניין זה, נציג מורשה של הנאמן פירושו מי שהנאמן ימנה למטרת עיון כאמור, וזאת בהודעה בכתב של הנאמן שתימסר לחברה לפני העיון כאמור ותכלול גם אישור של הממונה לפיו הממונה כאמור מחויב כלפי החברה בשמירה על סודיות המידע שיגיע לידיעת אותו ממונה בפעולותיו עבור הנאמן. הנאמן ישמור על סודיות כל מידע הכלול בפנקס בו עיין נציג הנאמן כאמור. מובהר כי העברת מידע למחזיקי אגרות החוב לצורך קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם על-פי אגרת החוב או לצורך מתן דיווח על מצב החברה, בכפוף לכך שהנאמן העביר אך ורק את המידע הנחוץ לדעתו לצורך קבלת ההחלטה, אינה מהווה הפרה של התחייבותו לסודיות כאמור.

17.4 להודיע לנאמן בכתב לא יאוחר משלושה ימי עסקים מהמועד בו נודע לה, על כל מקרה בו הוטל עיקול או בוצעה פעולת הוצאה לפועל או מומש שיעבוד על נכסי החברה, רובם או כולם (כהגדרת המונח בסעיף 6.1 לעיל), וכן בכל מקרה בו מונה לנכסי החברה, רובם או כולם (כהגדרת המונח בסעיף 6.1 לעיל) כונס נכסים, מנהל מיוחד ו/או מפרק זמני או קבוע ו/או נאמן ו/או כל בעל תפקיד אחר שמונה במסגרת בקשה להקפאת הליכים לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי הוראות חוק חדלות פירעון כנגד החברה או כל בעל תפקיד אחר, וכן לנקוט על חשבונה בכל האמצעים הסבירים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה או ביטול כינוס הנכסים, הפירוק או הניהול לפי העניין.

17.5 להודיע לנאמן בכתב בהקדם האפשרי לאחר שנודע לה, ולא יאוחר מיום מסחר אחד לאחר מכן, על קרות כל אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 6.1 לעיל על סעיפיו הקטנים, או לא יאוחר משלושה (3) ימי מסחר לאחר מכן על חשש ממשי לקרות אירוע כאמור בסעיף 6.1 לעיל, ומבלי להביא בחשבון את תקופת הריפוי.

17.6 החברה תמסור, לא יאוחר מתום 30 ימים ממועד הנפקת אגרות חוב (סדרה א') ו/או ממועד הרחבת סדרה זו העתק נאמן למקור של אגרת החוב שנחתמה בהנפקה ו/או בהרחבה ככל

שתהיה.

17.7 למסור לנאמן מיד עם מסירתו, כל דוח פומבי שהיא חייבת בהגשתו לרשות ניירות ערך. לעניין שטר זה, דיווח מיידי במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך ייחשב כאילו נמסר לנאמן.

17.8 לגרום לכך כי נושא משרה הבכיר בתחום הכספים בחברה ייתן לנאמן ו/או לאנשים שיורה, כל הסבר, מסמך, חישוב או מידע בנוגע לחברה, עסקיה ו/או נכסיה שיהיו דרושים באופן סביר, על-פי שיקול דעתו של הנאמן, לשם מילוי תפקידיו ולצורך הגנה על מחזיקי אגרות החוב, תוך זמן סביר, וככל שאיזה מאלה מצוי בידי החברה או שניתן להשיגו או להפיקו בדרך סבירה – תוך 14 ימי עסקים ממועד פנייתו בכתב של הנאמן לחברה.

17.9 החברה תעביר לנאמן מידע בנוגע לחברה שיהיה חיוני לשם שמירת זכויותיהם של מחזיקי האג"ח לפי דרישה סבירה בכתב של הנאמן, וכל מידע שיועבר לנאמן יישמר על ידיו בסודיות בהתאם להוראות שטר זה. מסמכים ו/או אינפורמציה שיימסרו לנאמן, בהתאם לסעיף זה, ימסרו בתנאי שמסירתם אינה מהווה עבירה של שימוש במידע פנים כהגדרתה בחוק ניירות ערך, ובכפוף להתחייבות הנאמן ו/או מי שימנה לשמירה על סודיות.

17.10 לתת אישור לנאמן, בכתב חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, תוך חמישה (5) ימי עסקים ממועד דרישתו של הנאמן, כי בוצעו כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב במלואם ובמועדם ואת יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור.

17.11 להמציא לנאמן, לבקשתו, פרוטוקולים חתומים של אסיפות בעלי המניות תוך חמישה (5) ימי עסקים ממועד חתימת הפרוטוקולים האמורים. ככל שבמהלך חיי אגרות החוב תהפוך החברה לחברה ציבורית (כהגדרת המונח בחוק החברות) – לזמן את הנאמן להיות נוכח באסיפות בעלי המניות של החברה (בין אם באסיפות כלליות שנתיות ובין אם באסיפות כלליות מיוחדות של בעלי המניות בחברה), ללא זכות השתתפות והצבעה באסיפה (אלא אם כן זימון כאמור פורסם באמצעות מערכת המגנ"א).

17.12 לתת לנאמן את הדוחות והדיווחים כמפורט בסעיף 27 להלן.

17.13 בנוסף על הדוחות או ההודעות אותם מחויבת החברה למסור על פי סעיף 35י(א) לחוק ניירות ערך, למסור לנאמן, על פי דרישתו, ובהתאם לאמור בסעיף 17.9 לעיל, תצהיר ו/או ההצהרות ו/או מסמכים ו/או פרטים ו/או מידע, כפי שידרשו על ידי הנאמן בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, בתום לב ובאופן סביר.

17.14 למסור לנאמן לא יאוחר משבעה (7) ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן, על-פי דרישתו הסבירה, תצהיר ו/או הצהרות ו/או מסמכים ו/או פרטים ו/או מידע נוסף, בנוגע לחברה (לרבות הסברים, מסמכים וחישובים בנוגע לחברה, עסקיה או נכסיה) ואף להורות לרואה החשבון שלה לעשות כן, 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 ובלבד שהנאמן פועל בתום לב, וזאת בכפוף להתחייבות לסודיות כאמור בסעיף 3.7.8 לשטר זה לעיל.

17.15 לא יאוחר מעשרה (10) ימי עסקים ממועד דרישתו של הנאמן, תמציא החברה לנאמן, לבקשתו, אישור בכתב מאת החברה בצירוף תחשיב בקובץ אקסל פעיל, חתום על-ידי דירקטור, מנכ"ל או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בדבר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיפים 19.1 ו-19.2 לשטר זה להלן.

17.16 להודיע בכתב לנאמן על כל שינוי בשמה או בכתובתה לא יאוחר מ-2 ימי עסקים ממועד

השינוי (למען הסר ספק, לעניין זה יחול האמור בסעיף 78 לעיל).

17.17 תמסור לנאמן העתק מכל מסמך או כל מידע שהחברה תעביר למחזיקים.

18. **<u>התחייבויות נוספות</u>**

18.1 לאחר שאגרות החוב תועמדנה לפירעון מיידי (ככל שתועמדנה) ו/או ככל שיוחלט בהחלטה ברוב רגיל שהתקבלה באסיפה מיוחדת על מימוש בטוחות ו/או תמומשנה בטוחות, כאמור בסעיף 7.1 לעיל, תבצע החברה מזמן לזמן ובכל עת שתדרש 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 30 ימים ממועד ההודעה, וזאת בכפוף לתיאום לוח הזמנים לתשלום עם הבורסה.

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

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

18.1.4 תודיע לנאמן מיידית בכתב על שינוי כתובתה ו/או שמה;

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>הגבלות על חלוקה; עמידה באמות מידה פיננסיות</u>**

19.1 <u>הגבלות על חלוקה</u>

כל עוד אגרות החוב (סדרה א') לא נפרעו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם, חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) על-ידי חברה תהא כפופה לעמידה בתנאים (המצטברים) כדלהלן:

19.1.1 החברה לא תבצע חלוקה אם ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 18.4 להלן) בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו עובר למועד ביצוע החלוקה, בניכוי סכום החלוקה, יפחת מסך של 110 מיליוני ש"ח ו/או היחס בין ההון העצמי לסך המאזן (כהגדרתו בסעיף 19.7.2 להלן) לא יפחת משיעור של 20%.

19.1.2 לא מתקיימת עילת פירעון מיידי כאמור בסעיף 6.1 לעיל בטרם החלוקה, ולדעת הדירקטוריון החלוקה לא תביא להתקיימותה של עילה כאמור.

19.1.3 על-פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו עובר למועד ביצוע החלוקה, החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה לפי סעיפים 18.4 או 18.6 לשטר, להלן וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר לאותן התחייבויות.

19.1.4 על פי הדוחות הכספיים האחרונים של החברה שפורסמו עובר למועד החלוקה, לא מתקיים בחברה "סימן אזהרה" כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "**תקנות הדוחות**"), לפיו ניתנה חוות

דעת ו/או דוח סקירה של רואה חשבון המבקר של החברה בדוחותיה הכספיים של החברה, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, הכוללת הפניית תשומת לב בדבר ספקות משמעותיים למשך פעילותה של החברה כעסק חי.

19.1.5 החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר זה.

19.1.6 דירקטוריון החברה אישר כי החלוקה לא תפגע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב.

על אף האמור, החברה תהא רשאית לבצע חלוקת דיבידנד בשיעור המינימלי הנדרש על מנת לעמוד בדרישות פרק שני 1 בחלק ד' לפקודה בנוסחה כפי שזה יהא מעת לעת (להלן: "**חלוקה בהתאם לפקודה**").[10] במקרה שבו ביצעה החברה חלוקה בהתאם לפקודה כאמור, וזאת מבלי שהתקיים איזה מהתנאים המפורטים בסעיף 19 זה, תפעל החברה לתיקון ההפרה כאמור, ויחולו עליה הוראות סעיף 7.1.4 לעיל ככל שלא תוקנה בתוך התקופה האמורה באותו סעיף. על אף האמור, החברה לא תבצע חלוקה בהתאם לפקודה אם מתקיימת עילה להעמדה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 7.1 (לאחר חלוף תקופות הריפוי) או החלוקה תפגע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב.

לא יאוחר משלושה (3) ימי עסקים לאחר קבלת החלטה בדירקטוריון החברה על ביצוע חלוקה, ככל שתתקבל, ימסור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה הודעה בכתב לנאמן בדבר קבלת ההחלטה ובדבר עמידת החברה בכל התחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות, לרבות כי ביצוע חלוקה עליה החליטה החברה עומד בכל המגבלות המפורטות בסעיף 19 זה, כולל פירוט החישוב הרלוונטי והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן; הנאמן רשאי להסתמך על אישור החברה, לרבות תחשיביה, ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו. לחלופין, ככל שהחלוקה מבוצעת על מנת לעמוד בדרישות חלק ד' פרק שני לפקודה, יעביר נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה אישור כאמור, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, בו יצוין האם החלוקה הינה תנאי לשמירת מעמדה של החברה כקרן השקעות במקרקעין ובהתאם לדרישות המינימליות על פי חלק ד' פרק שני לפקודה וכי הינה בשיעור המינימלי הנדרש לשם שמירת מעמד החברה כאמור.

מבלי לגרוע מהמגבלות וההוראות הקיימות מכוח הדין לרבות מכוח חלק ד' פרק שני לפקודה, יובהר כי על החברה לא חלות מגבלות ביחס לחלוקת דיבידנד ו/או רכישה עצמית של מניות, למעט כמפורט בסעיף זה לעיל וכן כמפורט בסעיף 6.4 לתשקיף.

19.2 <u>עמידה באמות מידה פיננסיות - מגבלה ביחס להון עצמי מינימלי וביחס להון עצמי להיקף המאזן</u>

19.2.1 החברה מתחייבת כי כל זמן שטרם נפרעו מלוא התחייבויות החברה כלפי

---

[10] למועד שטר זה, נוסח סעיף 64א9 לפקודה הינו כדלקמן:
(א) ההכנסה החייבת של קרן להשקעות במקרקעין תועבר לבעלי המניות בהתאם להוראות פסקאות (1) או (2), לפי העניין, במועד שנקבע בהן: (1) 90% לפחות מהכנסה החייבת של הקרן, למעט שבח מקרקעין או רווח הון במכירת מקרקעין מניבים, בתוספת הכנסות פטורות ובניכוי הוצאות שאינן מותרות בניכוי – עד יום 30 באפריל בשנה שלאחר השנה שבה ההכנסה הופקה או נצמחה; (2) רווח הון או שבח מקרקעין שהיה לקרן במכירת מקרקעין מניבים – עד תום 12 חודשים ממועד מכירת המקרקעין; הוראה זו לא תחול לענין שבח מקרקעין במכירת זכות במקרקעין, אם התקיימו שני אלה: (א) השבח היה פטור ממס כאמור בהוראות פרק חמישי 3 לחוק מיסוי מקרקעין, בשל חילוף הזכות שמכרה הקרן בזכות במקרקעין במקרקעין מניבים אחרים; (ב) החילוף נעשה בתוך התקופה הקבועה בהוראות האמורות.
(ב) (1) על אף האמור בהגדרה "רווחים" שבסעיף 302(ב) לחוק החברות, קרן להשקעות במקרקעין רשאית לבצע חלוקה גם מתוך הכנסה בסכום הוצאות הפחת, ובלבד שהחלוקה בוצעה עד יום 30 באפריל של השנה שלאחר השנה שבה ההכנסה הופקה או נצמחה. (2) חילקה הקרן הכנסה כאמור בפסקה (1), תופחת ההכנסה בסכום הוצאות הפחת שחולקו מהרווחים שניתן לחלקם לבעלי המניות לפי הוראות חוק החברות וכן מרווח ההון או שבח המקרקעין ממכירת אותם מקרקעין מניבים.

מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ההון העצמי של החברה (כהגדרתו להלן), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) האחרונים, לא יפחת מ- 90 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

19.2.2 החברה מתחייבת כי כל זמן שטרם נפרעו מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), היחס בין ההון העצמי של החברה לבין סך הדוח על המצב הכספי בניכוי יתרות מזומנים ושווה מזומנים של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה ("**היחס בין ההון העצמי לסך המאזן**"), לא יפחת משיעור של 16% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

"**הון עצמי**" – לענין סעיף זה - סך כל ההון העצמי של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה כולל זכויות מיעוט, כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים. הבדיקה בדבר עמידת החברה במגבלת ההון העצמי וביחס בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן כאמור בסעיף זה תתבצע ביום פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה וכל עוד אגרות חוב (סדרה א') קיימות במחזור, ביחס לדוחות הכספיים הרבעוניים/השנתיים המאוחדים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד. בנוסף החברה תפרט במסגרת דוח הדירקטוריון או בדוחותיה הכספיים, הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין, את עמידתה או אי עמידתה ביחסים כאמור בסעיף זה לעיל בצירוף הנתון המספרי.

<u>עמידה בהתחייבויות החברה במקרה של שינוי בתקינה חשבונאית</u>:

עמידת החברה באילו מאמות המידה הפיננסיות האמורות בסעיפים 19.2.1 ו-19.2.2 לעיל תחושב לפי התקינה החשבונאית שחלה על החברה במועד החתימה על שטר נאמנות זה, היינו על-פי כללי החשבונאות המקובלים לפיהם נערכו הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ("**כללי החשבונאות הקודמים**"). לאור זאת, ככל שיחולו שינויים בכללי החשבונאות המקובלים ו/או שינויים רגולטורים לאחר מועד ההנפקה, בהשוואה לכללי החשבונאות הקודמים, או שהחברה אימצה כללי חשבונאות אחרים, באופן שיש בו כדי להשפיע "השפעה מהותית" (כהגדרת המונח להלן), אמות מידה פיננסיות תיבדקנה אך ורק לפי כללי החשבונאות הקודמים, והחברה תדווח על אופן הבחינה כמפורט להלן. כל עוד לא תחול "השפעה מהותית" כאמור, אזי עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר זה, תחושב לפי כללי החשבונאות המקובלים החלים על החברה, כפי שיהיו מעת לעת. ככל שחל שינוי בתקינה החשבונאית החלה על החברה באופן שיש בו כדי להשפיע "השפעה מהותית" כאמור לעיל, עד לפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה א'), תעדכן החברה במסגרת דוח הדירקטוריון של החברה, הרבעוני או השנתי, לפי העניין, האם למועד הדוח האמור החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל, וכן את אמות המידה הפיננסיות לאותו מועד בהתאם לתקינה החשבונאית החלה על החברה לפי כללי החשבונאות הקודמים.

"**השפעה מהותית**" – לעניין סעיף זה – משמעותה שינוי של 5% לפחות במצטבר, ביחס לכל שינויי התקינה והרגולציה שחלו, בין תוצאת אמת המידה הרלוונטית כאמור, למועד הדוח, כפי שתחושב על פי כללי החשבונאות המקובלים שיחולו על החברה במועד הדוח, לבין תוצאת אמת המידה הרלוונטית, לאותו מועד, כפי שתחושב לפי כללי החשבונאות הקודמים. הבחינה תבוצע לכל אמת מידה בנפרד.

הבחינה בדבר השפעה מהותית כאמור על שינוי התקינה החשבונאית החלה על החברה, לעומת כללי החשבונאות הקודמים, תבוצע על ידי החברה במועד פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה וכל עוד אגרות החוב (סדרה א') קיימות במחזור, ביחס לדוחות הכספיים

הרבעוניים/השנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד ויינתן גילוי בדוח הדירקטוריון של החברה הרבעוני או השנתי, לפי העניין, אודות השינוי בתקן ואודות השפעת התקן על היחסים לאותו מועד.

19.3 <u>קרן להשקעות במקרקעין</u>

החברה מתחייבת, כי כל עוד אגרות החוב (סדרה א') לא נפרעו במלואן, תפעל לרישום מניותיה למסחר בבורסה לא יאוחר מהמועד הקבוע בהתאם לתנאי הפקודה, וכן החל ממועד הנפקת המניות לציבור על-ידי החברה תשמור החברה על מעמדה כקרן להשקעות במקרקעין בהתאם לתנאים הקבועים בפקודה, וכן תחלק את הכנסותיה כדיבידנד לבעלי מניותיה, במועד ובשיעור אשר נקבע לכך בפקודה.

20. <u>באי-כח</u>

20.1 החברה ממנה בזאת, באופן בלתי חוזר, את הנאמן בתור בא כוחה, להוציא לפועל ולבצע בשמה ובמקומה את כל הפעולות הטכניות שהיא חייבת לבצע לפי התנאים הכלולים בשטר זה, ולפעול בשמה בביצוע כל או חלק מהסמכויות הנתונות לנאמן, וזאת, בתנאי שהחברה לא ביצעה את הפעולות הטכניות שהיא חייבת לבצע לפי תנאי שטר זה תוך פרק זמן סביר ממועד דרישת הנאמן.

20.2 אין במינוי לפי סעיף 20.1 לעיל כדי לחייב את הנאמן לעשות כל פעולה ואין בכך כדי לגרוע ממחויבויות החברה בהתאם לשטר הנאמנות, והחברה פוטרת בזה את הנאמן מראש במקרה שלא תעשה כל פעולה שהיא או שלא תעשה בזמן או באופן הנכון, והחברה מוותרת מראש על כל טענה כלפי הנאמן ושלוחיו בגין כל נזק שנגרם או עלול להיגרם לחברה במישרין או בעקיפין, בגין כך, על סמך כל פעולה שנעשתה או לא נעשתה כלל, או שלא נעשתה בזמן על ידי הנאמן, והכל למעט אם פעלו הנאמן או שלוחיו ברשלנות.

21. <u>הסכמים אחרים</u>

בכפוף להוראות החוק ולמגבלות המוטלות על הנאמן בחוק לא יהיה במילוי תפקידו של הנאמן, לפי שטר הנאמנות, או בעצם מעמדו כנאמן, כדי למנוע אותו מלהתקשר עם החברה בחוזים שונים או מלבצע עמה עסקאות במהלך הרגיל של עסקיו, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע במילוי התחייבויותיו של הנאמן על פי שטר הנאמנות ובכשירותו כנאמן.

22. <u>שכר הנאמן</u>

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

22.1 בגין שנת הנאמנות הראשונה שתחל במועד הנפקת אגרות החוב על פי ההודעה המשלימה ושטר נאמנות זה, ישולם לנאמן שכר טרחה שנתי בסך של 35,000 ש"ח לסדרה אחת. החל משנת הנאמנות השנייה ובגין כל שנה נוספת מהשנים בהן יהיו אגרות חוב מאותה הסדרה שטרם נפרעו במחזור, ישולם לנאמן שכר טרחה שנתי בסך של 30,000 ש"ח לסדרה אחת. כל אימת שתבוצע הרחבת סדרה, יוגדל שכר הטרחה השנתי של הנאמן בסכום המשקף את מלוא שיעור הגידול בנפח הסדרה וזאת באופן קבוע עד לתום תקופת הנאמנות.

הסכומים על פי סעיף 22.1 לעיל יקראו להלן ביחד ולחוד "**השכר השנתי**".

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

22.3 במקרה בו הנאמן ישתתף בדיונים עם רשות ניירות ערך ישולם לנאמן שכר (בתעריף הנקוב בסעיף 22.6 לשטר) בהתאם לשעות הדיונים בה ייטול חלק לרבות החזר הוצאות נסיעה. תשלום זה אינו מותנה בהנפקת אגרות החוב או בחתימת שטר הנאמנות.

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

22.5 הנאמן יהיה זכאי להחזר בגין ההוצאות הסבירות שיוציא כהגדרתן להלן: סכומים אשר יוציא הנאמן במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר הנאמנות ובכלל זה הוצאות ועלויות בגין זימון וכינוס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב והוצאות בגין שליחויות ולרבות בגין פרסומים בעיתונות הקשורים לזימון אסיפה, ובלבד שבגין הוצאות חוות דעת מומחה, כמפורט בשטר הנאמנות, ייתן הנאמן הודעה מראש על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה.

22.6 מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיפים 22.1 עד 22.5 לעיל, ישולם לנאמן שכר בשקלים השווה ל-600 ש"ח, עבור כל שעת עבודה בגין פעולות מיוחדות שייעשו שלא במהלך העסקים הרגיל ולרבות:

א. פעולות הנובעות מהפרה או חשש להפרה של הוראות השטר על ידי החברה והתחייבויותיה לרבות בחינת הנסיבות המקימות את החשש ו/או ההפרה ופעולות לשם הגנת זכויות המחזיקים;

ב. פעולות בקשר להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי;

ג. 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 באספות מחזיקי אגרות חוב ויישום החלטות אסיפת מחזיקי אגרות החוב המטילות חובה על הנאמן ונקיטה בכל ההליכים והפעולות הדרושות לשם הגנה על זכויות מחזיקים אגרות החוב;

ד. 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 עתידי בדין ו/או בחוק ו/או תקנות ו/או הוראות מחייבות אחרות שיחולו בקשר לפעולות הנאמן ואחריותו לפי שטר נאמנות זה;

ה. פעולות דחופות הדרושות לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב מקום בו לא ניתן להמתין לכינוס אסיפה;

ו. פתיחת משא ומתן עם החברה במקרה בו החברה מתעתדת לפנות למחזיקי אגרות החוב בבקשות או בהצעות;

ז. ניהול בשם המחזיקים באגרות החוב, משא ומתן עם החברה לשינוי תנאי אגרות החוב;

ח. תשלום כספים למחזיקי אגרות החוב מתוך כריות בטחון ככל שהופקדו בידי הנאמן לביצוע תפקידיו לרבות אך לא רק למטרות שיפוי ו/או ביצוע ונקיטת הליכים משפטיים וכן תשלום כספים למחזיקי אגרות החוב אשר הגיעו לידיו;

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

י. פעולות בקשר עם הכנת מסמכי ההנפקה ובקשר עם הבטוחות לרבות פעולות במסגרת יצירת הבטוחות, שכלולן, תיקונם, החלפתם, בדיקת תוקפן ואכיפתן.

22.7 בגין כל אסיפת בעלי מניות שנתית (וזאת בנוסף על התשלום על פי סעיף 21.6 לעיל) בה ייטול הנאמן חלק, לרבות נוכחותו באסיפה שלא נפתחה עקב העדרו של מניין חוקי, ישולם שכר נוסף של 600 ש"ח לישיבה. הסכום האמור ישולם מיד עם הוצאת דרישת הנאמן.

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

22.9 כל הסכומים האמורים בסעיף 22 זה הינם צמודים למדד המחירים לצרכן שיהיה ידוע במועד הנפקת הסדרה אך בכל מקרה לא ישולם סכום הנמוך מהסכום הנקוב בסעיף 22 זה.

22.10 כל הסכומים האמורים בסעיף 22 זה, ייהנו מעדיפות על פני כספים המגיעים למחזיקי אגרות החוב.

22.11 מונה נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו לפי סעיפים 35ב(א1) או 35יד(ד) לחוק ניירות ערך, יישאו המחזיקים בתעודות התחייבויות (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.

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

23. <u>סמכויות מיוחדות</u>

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

23.2 הנאמן רשאי במסגרת ביצוע ענייני הנאמנות לפי שטר זה וכפוף להוראות כל דין ושטר הנאמנות, להזמין חוות דעתו ו/או עצתו של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר, ולפעול בהתאם למסקנותיה בין אם חוות דעת ו/או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או לבקשת החברה, והנאמן לא יהיה אחראי בעד כל הפסד או נזק שייגרם כתוצאה מכל פעולה ו/או אי נקיטת פעולה שבוצעו על-ידו על סמך עצה או חוות דעת כאמור. החברה תישא במלוא עלות העסקת היועצים כאמור ובלבד, ככל שהדבר אפשרי בנסיבות העניין, וככל שלא יהא בכך כדי לפגוע בזכויות המחזיקים, שהנאמן ימסור לחברה, זמן סביר מראש, הודעה על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה (או שלוח, לרבות בא כוחו) או עצה כאמור, בצירוף פירוט שכר טרחתו של היועץ ומטרת מינויו, ובלבד שעלות שכרם של היועצים אינה חורגת מגבולות הסביר והמקובל, ושהיועצים האמורים יצהירו כלפי הנאמן במסגרת הצעתם כי אינם מצויים בניגוד עניינים ו/או בתחרות עם עסקי החברה. למעט ביחס למינוי בא כוח לנאמן, הנאמן יעביר לחברה רשימה של לא יותר משלושה מומחים בעלי מוניטין ומומחיות רלוונטיים, אשר אליהם יפנה הנאמן לקבלת הצעות שכר טרחה למינויים כשלוחים כאמור. החברה תבחר הצעה אחת מתוך ההצעות שיוגשו, ותהיה רשאית לנהל משא ומתן עם המומחים על הצעתם ובלבד שלא יהיה בכך כדי לעכב פעולות הנדרשות לביצוע לדעתו של הנאמן לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), לרבות באמצעות מומחים ויועצים כאמור. סך הסכומים בהם תישא החברה בגין האמור לעיל לא יעלה על סכום סביר ומקובל בהתאם לנסיבות העניין.

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

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

23.5 בכפוף לכל דין, הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כלשהו על חתימת שטר זה ואינו רשאי להתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה. אין באמור בסעיף זה בכדי להגביל את הנאמן בפעולות שעליו לבצע בהתאם לשטר הנאמנות.

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

24. **<u>סמכות הנאמן להעסיק שלוחים</u>**

הנאמן יהיה רשאי, במסגרת הנהלת עסקי הנאמנות, למנות שלוח/ים שיפעל/ו במקומו, בין עורך דין ובין אחר, כדי לעשות או להשתתף בעשיית פעולות מיוחדות שיש לעשותן בקשר לנאמנות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל נקיטה בהליכים משפטיים, ובלבד שהנאמן נתן הודעה לחברה בדבר מינוי שלוח כאמור. כן יהיה הנאמן רשאי לסלק על חשבון החברה את שכר טרחתו הסביר של כל שלוח כזה, והחברה תחזיר לנאמן, מייד עם דרישתו הראשונה, הוצאות אלו, והכל בתנאי שהדבר יהיה אפשרי בנסיבות העניין וככל שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות המחזיקים, שהנאמן נתן לחברה הודעה מראש בדבר מינוי שלוחים כאמור. לא יהיה במינוי שלוח כאמור כדי לשחרר את הנאמן מכל אחריות שהייתה מוטלת עליו אלמלא אותו מינוי ו/או לגרוע מאחריותו של הנאמן בגין פעולותיו ופעולות שלוחיו. החברה תהיה רשאית להתנגד למינוי שלוח מסוים כאמור מכל טעם סביר שהוא, לרבות במקרה בו השלוח הינו מתחרה או מצוי בניגוד עניינים, בין במישרין ובין בעקיפין, בעסקי החברה, בצירוף הנימוקים שינתנו בתוך 5 ימי עסקים.

25. **<u>שיפוי לנאמן</u>**

25.1 החברה ומחזיקי אגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 25.5 לשטר הנאמנות, כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 25.3 לשטר הנאמנות), מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו, עובדיו, שלוח או מומחה שימנה (להלן כולם או חלקם, ביחד ו/או בנפרד: "**הזכאים לשיפוי**"):

25.1.1 בגין כל נזק ו/או הפסד ו/או חיוב כספי על-פי פסק דין (שלא ניתן לגביו עיכוב ביצוע) או על-פי פשרה 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 ו/או לתפקידם מכוח שטר זה; וכן

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

והכל בתנאי כי:

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

25.1.4 לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו שלא בתום לב

והפעולה זו נעשתה שלא במסגרת מילוי תפקידם, שלא בהתאם להוראות הדין ו/או שלא על-פי שטר נאמנות זה;

25.1.5 לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי התרשלו;

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

זכויות השיפוי על-פי סעיף 23.1 זה תקראנה "**התחייבות השיפוי**" או "**הזכאות לשיפוי**".

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, ישיבו הזכאים לשיפוי את סכומי התחייבות השיפוי ששולמו להם.

25.2 מבלי לגרוע בתוקף 'התחייבות השיפוי' שבסעיף 25.1 לשטר, כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר הנאמנות ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה, לעשות פעולה כלשהי, לרבות אך לא רק פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת בעלי אגרות החוב, כאמור בשטר זה, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור, עד שיקבל לשביעות רצונו כתב שיפוי מבעלי אגרות החוב או ממי מהם, ואם תבוצע הפעולה בשל דרישת החברה- מן החברה, בגין כל אחריות לנזק ו/או הפסד ו/או להוצאה שיכולים להיגרם לזכאים לשיפוי עקב עשיית הפעולה האמורה ו/או פיקדון כספי לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ("**כרית המימון**") בעדיפות ראשונה מהחברה, ובמקרה בו החברה לא תפקיד את 'כרית המימון' במועד בו נדרשה לעשות זאת על-ידי הנאמן יפנה הנאמן למחזיקי אגרות החוב שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 25.5 לשטר הנאמנות), בבקשה כי יפקידו בידיו את סכום 'כרית המימון', כל אחד את 'חלקו היחסי' (כהגדרת מונח זה להלן). במקרה בו מחזיקי אגרות החוב לא יפקידו בפועל את מלוא סכום 'כרית המימון' לא תחול על הנאמן חובה לנקוט בפעולה או בהליכים הרלוונטיים. אין באמור בסעיף 25.2 זה לעיל, כדי לפטור את הנאמן מנקיטת פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

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

ככל שיותקנו תקנות לעניין הפקדת פיקדון על-ידי מנפיק לטובת מחזיקי אגרות חוב בהתאם לפרק ה'1 לחוק ניירות ערך, וככל שיחולו תקנות כאמור על אגרות החוב (סדרה א') ושטר נאמנות זה, ישמש הפיקדון חלף כרית המימון, ויחולו הוראות הדין.

25.3 'הזכאות לשיפוי':

25.3.1 **תחול על החברה** בכל מקרה ש (1). פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי תנאי שטר הנאמנות או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (לרבות בשל דרישת מחזיק הדרושה לשם הגנה כאמור) ו/או זכאות לשיפוי שקמה מכח הוראות שטר זה; וכן (2). פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת החברה.

25.3.2 **תחול על המחזיקים** שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 25.5 לשטר הנאמנות) בכל מקרה ש-: (1) הזכאות לשיפוי קמה בשל דרישת מחזיקי אגרות החוב (ולמעט זכאות הקמה בשל דרישת מחזיקים לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב); וכן (2). אי תשלום על-ידי החברה של סכום 'הזכאות לשיפוי' החלה עליה על-פי סעיף 25.3.1 לשטר הנאמנות (בכפוף להוראות סעיף 25.6 לשטר הנאמנות). יובהר כי אין בתשלום בהתאם לסעיף קטן (2) לעיל בכדי לגרוע מחובת החברה לשאת בזכאות לשיפוי בהתאם להוראות סעיף 25.3.1 לשטר.

25.4 בכל מקרה בו: (א) החברה לא תשלם את הסכומים הדרושים לכיסוי "התחייבות השיפוי" ו/או לא תפקיד את סכום "כרית המימון", לפי העניין; ו/או (ב) חובת השיפוי חלה על המחזיקים מכח הוראות סעיף 25.3.2 לשטר הנאמנות ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום "כרית המימון" לפי סעיף 25.2 לשטר הנאמנות, יחולו ההוראות הבאות:

25.4.1 הכספים יגבו באופן הבא:

25.4.1.1 ראשית - הסכום ימומן מתוך כספי הריבית וככל שלא יספיקו כספי הריבית אז מכספי הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת, ויחולו הוראות סעיף 9 לשטר הנאמנות;

25.4.1.2 שנית - ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי לכסות את "התחייבות השיפוי", יפקידו המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 25.5 לשטר הנאמנות) בהתאם לחלקו היחסי (כהגדרת מונח זה להלן) בידי הנאמן הסכום החסר. הסכום שיפקיד כל מחזיק יישא את הריבית השנתית בשיעור השווה לריבית הקבועה על אגרות החוב (כאמור בתוספת הראשונה לשטר הנאמנות) וישולם בקדימות כאמור בסעיף 25.7 לשטר הנאמנות.

"**חלקו היחסי**" משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב אותם החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 25.5 לשטר הנאמנות מסך הערך הנקוב שבמחזור באותו מועד. מובהר כי חישוב החלק היחסי ייוותר קבוע אף אם לאחר אותו מועד יחול שינוי בערך הנקוב של אגרות החוב שבידי המחזיק.

יובהר, כי מחזיקי אגרות החוב אשר יישאו באחריות לכיסוי הוצאות כאמור בסעיף זה לעיל יוכלו לשאת בהוצאות כאמור בסעיף זה לעיל מעבר לחלקם היחסי ובמקרה זה יחול על השבת הסכומים סדר העדיפות בהתאם לאמור בסעיף 9 לשטר זה.

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

25.5.1 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 קבלת ההחלטה ואם אותו יום אינו יום מסחר, יום המסחר הקודם לו.

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

25.6 אין בתשלום על-ידי המחזיקים במקום החברה של סכום כלשהו המוטל על החברה על-פי סעיף 23 זה, כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלום האמור וכדי למנוע מהנאמן לפעול להשגת הסכומים מן החברה.

25.7 לעניין קדימות ההחזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף זה מתוך תקבולים בידי

הנאמן ראה סעיף 9 לשטר הנאמנות.

26. **<u>הודעות</u>**

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

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

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

27. **<u>שינויים בשטר הנאמנות, ויתור ופשרה</u>**

27.1 כפוף להוראות כל דין, למעט ביחס: (1) למועדים, תשלומים ותנאי ההצמדה על-פי תנאי אגרות החוב; (2) לשיעור הריבית (לרבות להקטנת שיעור הריבית הנקובה באגרות החוב) ובכלל זה לשיעור ריבית הפיגורים; (3) לתנאי הפירעון של אגרות החוב ועילות העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב; (4) להוראות ביחס ליצירת שעבודים לפי סעיף 6 לשטר נאמנות זה וכן הוראות השעבודים בכלל; (5) להוראות הנוגעות להרחבת סדרה; (6) לאמות המידה הפיננסיות; (7) למגבלות על חלוקה; (8) לדיווחים שעל החברה ליתן לנאמן לפי שטר זה; (9) להתאמת הריבית הנובעת מאי עמידה בהתחייבות להון עצמי מינימלי ו/או אי עמידה באמות המידה הפיננסיות כאמור בסעיף 19.2 לשטר; ו-(10) להוראות הנוגעות להתחייבות לאי יצירת שעבודים שוטפים כאמור בסעיף 6.6 לעיל; יהיה הנאמן רשאי מזמן לזמן ובכל עת כאשר אין בדבר, לדעתו, משום פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), לוותר על כל הפרה או אי-מילוי של כל תנאי מתנאי אגרות החוב או אי מילוי של כל תנאי מתנאי שטר הנאמנות על-ידי החברה, ובלבד שמדובר בעניינים טכניים בלבד.

27.2 בכפוף להוראות כל דין, לרבות חוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחו ובכלל זה סעיף 350 לחוק החברות ולרבות הוראות חוק חדלות פירעון, ובאישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת, יהיה הנאמן רשאי, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב (סדרה א') תעמוד לפירעון, להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות

החוב (סדרה א'), לוותר על כל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') או מי מהם כלפי החברה על-פי שטר הנאמנות ואגרות החוב (סדרה א') ולהסכים עם החברה לכל הסדר של זכויותיהם, כולל לוותר על כל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') או מי מהם כלפי החברה על-פי שטר זה.

27.3 התפשר הנאמן עם החברה, ויתר על כל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') או הסכים עם החברה לכל הסדר של זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לאחר שקיבל אישור מוקדם של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כאמור בסעיף 27.2 לעיל, יהיה הנאמן פטור מאחריות בגין פעולה זו, כפי שאושרה על-ידי האסיפה הכללית, ובלבד שהנאמן פעל בתום לב ובלא התרשלות.

27.4 בכפוף להוראות כל דין, החברה והנאמן יהיו רשאים, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב (סדרה א') תעמוד לפירעון, לשנות את שטר הנאמנות ו/או תנאי אגרות החוב מאותה סדרה למעט ביחס לרשימת הנושאים המפורטים בסעיף 27.1 לעיל, אם נתקיים אחד מאלה:

27.4.1 אם הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע במחזיקי אגרות החוב (סדרה א') (למעט ביחס לרשימת הנושאים כמפורט בסעיף 27.1 לעיל, אשר הנאמן אינו רשאי להסכים לשינויים ו/או ויתורים בהם או לגביהם) ובלבד שהודיע על כך למחזיקי אגרות החוב.

27.4.2 כפוף להוראות חוק ניירות ערך וחוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחם ובאישור מוקדם של המחזיקים באגרות החוב שהסכימו לשינוי בהחלטה שהתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב מאותה סדרה, שנכחו בה מחזיקים בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור מאותה סדרה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה מחזיקים בעשרים אחוזים (20%) לפחות מן היתרה האמורה ברוב של המחזיקים בשני שלישים (2/3) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה (ללא קולות הנמנעים).

27.5 בנוסף לאמור בסעיף 27.1 לשטר, וכפוף להוראות כל דין, ולמעט ביחס לנושאים המפורטים בס"ק 27.1 (1)-(10); וכן למעט לעניין שינוי של זהות הנאמן או שכרו בשטר הנאמנות, לשם מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו:

27.6 הנאמן יהיה רשאי מזמן לזמן ובכל עת כאשר אין בדבר, לדעתו, משום פגיעה בזכויות המחזיקים באותה סדרה, לוותר על כל הפרה או אי-מילוי של כל תנאי מתנאי שטר הנאמנות לאותה סדרה על-ידי החברה.

27.7 הנאמן יהיה רשאי, באישור מוקדם של המחזיקים באגרות החוב שהסכימו לשינוי בהחלטה שהתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב מאותה סדרה שנכחו בה מחזיקים בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור מאותה סדרה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה מחזיקים בעשרים אחוזים (20%) לפחות מן היתרה האמורה, ברוב של המחזיקים בשני שלישים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה (ללא קולות הנמנעים) להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה שלהם, ולוותר על כל זכות או תביעה שלהם כלפי החברה על-פי שטר הנאמנות ואגרות החוב (סדרה א'), והכל אם אין מדובר בהסדר חוב בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון.

27.8 החברה ו/או הנאמן ימסרו לכל המחזיקים באגרות החוב (סדרה א') הודעה באמצעות מערכת המגנ"א בלבד על כל שינוי ו/או ויתור כאמור בסעיפים 27.5.1 או 27.5.2 לשטר ביחס לאותה סדרה, בסמוך לאחר ביצועו.

27.9 בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על פי סעיף זה, יהיה הנאמן רשאי לדרוש ממחזיקי

אגרות החוב למסור לו או לחברה את תעודות אגרות החוב, לשם רישום הערה בהן בדבר כל פשרה, ויתור, שינוי או תיקון כאמור ולפי דרישת הנאמן תרשום החברה הערה כאמור בתעודות אגרות החוב שיימסרו לה.

27.10 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תנאי אגרות החוב יהיו ניתנים לשינוי גם במסגרת הסדר או פשרה אשר אושר על ידי בית המשפט לפי סעיף 350 לחוק החברות או בהסדר חוב בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, למעט שינוי שיטת ההצמדה, כפי שמפורט בסעיף 4 לתנאים הרשומים מעבר לדף.

28. **<u>מרשם מחזיקי אגרות החוב</u>**

28.1 החברה תחזיק ותנהל במשרדה הרשום מרשם מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, אשר יהיה פתוח לעיונו של כל אדם. הנאמן וכל מחזיקי אגרות החוב יהיו רשאים לעיין בפנקס האמור בכל זמן סביר.

28.2 החברה לא תהיה חייבת לרשום במרשם שום הודעה בדבר נאמנות מפורשת, מכללא או משוערת, או משכון או שעבוד מכל מין שהוא או כל זכות 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 הבעלים הרשום וכל אדם שיהיה זכאי לאגרות החוב עקב פשיטת רגל של כל בעלים רשום (ואם הוא תאגיד - עקב פירוקו) יהיו רשאים להירשם כבעליהן, לאחר מתן הוכחות סבירות שלדעת החברה תספקנה להוכיח את זכותם להירשם כבעלים שלהם.

29. **<u>דיווח לנאמן</u>**

בנוסף לאמור בסעיף 17 לעיל, החברה תמסור לנאמן לבקשתו, כל עוד לא נפרעו במלואן כל אגרות החוב:

29.1 דוחות כספיים מבוקרים של החברה שנתיים ורבעוניים, מיד לאחר פרסומם על ידי החברה במועדים הנדרשים לפי חוק ניירות ערך, גם אם החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח.

29.2 במקרה בו תחדל החברה מלהיות תאגיד מדווח (כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך), תמסור החברה לנאמן את הדיווחים הנדרשים בקודקס הרגולציה מתאגיד כאמור או בכל חוזר אחר ו/או מסמך אחר אשר יחליף אותו, בהתאם למועדים הקבועים בו. יובהר כי אין באמור כדי לגרוע מכל חובת דיווח החלה או אשר תחול על החברה על פי כל דין.

29.3 "**קודקס הרגולציה**" – קודקס הרגולציה – עקרונות לניהול עסקים, שער 5, חלק 2 – הון מדידה וניהול סיכונים, פרק 4 – ניהול נכסי השקעה, שפורסם על ידי אגף שוק ההון, ביטוח וחסכון במשרד האוצר, כפי שיעודכן מעת לעת. [11]

לעניין האמור בסעיף 29 זה, פרסום הדוחות ו/או המידע האמור לעיל במגנ"א על ידי החברה ייחשב כמסירתו לידי הנאמן.

30. **<u>אחריות הנאמן</u>**

30.1 על אף האמור בכל דין, נאמן שפעל לשם מילוי תפקידו בתום לב ובתוך זמן סביר וכן בירר את העובדות שנאמן סביר היה מברר בנסיבות העניין, לא יהא אחראי כלפי מחזיק בתעודות התחייבות לנזק שנגרם לו כתוצאה מכך שהנאמן הפעיל את שיקול דעתו לפי הוראות סעיף 35ח(ד1) או 35ט1 לחוק, אא"כ יוכיח התובע כי הנאמן פעל ברשלנות חמורה. מובהר כי ככל שתתעורר סתירה בין הוראת סעיף זה להוראה אחרת בשטר הנאמנות, תגבר הוראת סעיף

[11] לקודקס הרגולציה ראו: https://www.gov.il/he/departments/capital_market_authority

זה.

30.2 פעל הנאמן בתום לב ובלא התרשלות בהתאם להוראות סעיף 35ח(ד2) או 35ח(ד3) לחוק, לא יהיה אחראי בשל ביצוע הפעולה כאמור.

31. **<u>תחולת הדין</u>**

אגרות החוב כפופות להוראות הדין הישראלי שאינו ניתן להתניה ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו כפי שיהיו מעת לעת (להלן: "**כללי הבורסה**"). בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין הישראלי שאינו ניתן להתניה וכללי הבורסה, לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי וכללי הבורסה.

32. **<u>שונות</u>**

בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בהודעה המשלימה בקשר לשטר זה ו/או אגרות החוב לבין הוראות שטר זה, יגברו הוראות שטר זה. למועד חתימת שטר נאמנות זה, אין סתירה בין ההוראות המתוארות בהודעה המשלימה לבין הוראות שטר הנאמנות.

33. **<u>סמכות ייחודית</u>**

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

34. **<u>כללי</u>**

מבלי לגרוע מהוראותיו האחרות של שטר זה ושל אגרת החוב, הרי כל ויתור, ארכה, הנחה, שתיקה, הימנעות מפעולה ("**ויתור**") מצד הנאמן לגבי אי קיומה או קיומה החלקי או הבלתי נכון של התחייבות כלשהי מהתחייבות לנאמן על-פי שטר זה ואגרת החוב, לא יחשבו כויתור מצד הנאמן על זכות כלשהי אלא כהסכמה מוגבלת להזדמנות המיוחדת בה ניתנה. מבלי לגרוע מההוראות האחרות של שטר זה ואגרת החוב, הרי כל שינוי בהתחייבויות לנאמן, לרבות ויתור, מחייב קבלת הסכמת הנאמן מראש ובכתב בכפוף להוראות סעיף 27 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).

35. **<u>דיווח על ידי הנאמן</u>**

35.1 החל ממועד הנפקה לראשונה של אגרות חוב (סדרה א') על פי שטר זה, יערוך הנאמן עד תום הרבעון השני בכל שנה קלנדרית, דוח שנתי על ענייני הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') ("**הדוח השנתי**").

35.2 הדוח השנתי יכלול פרוט הנושאים הבאים:

35.2.1 פירוט שוטף על מהלך ענייני הנאמנות בשנה שחלפה.

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

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

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

35.5 לפי דרישה של המחזיקים למעלה מ- 5% (חמישה אחוזים) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א'), הנאמן יעביר למחזיקים נתונים ופרטים אודות הוצאותיו בקשר עם

הנאמנות נשוא שטר הנאמנות.

35.6 הנאמן יהא 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 של הנאמן כלפי החברה כאמור בסעיף 35י(ד) לחוק.

35.7 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 (סדרה ה') יופחת סכום הכיסוי מסך של 8 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. הוראות סעיף זה יחולו עד למועד כניסתן לתוקף של תקנות מכח חוק ניירות ערך אשר יסדירו את חובת הכיסוי הביטוחי של הנאמן. לאחר כניסתן לתוקף של תקנות כאמור ככל שהן יסדירו את חובת הכיסוי הביטוחי החלה על הנאמן, תחול חובה על הנאמן לעדכן את החברה אך ורק במקרה בו הנאמן לא יעמוד בדרישות התקנות.

36. **<u>מענים</u>**

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

37. **<u>הסמכה למגנ"א</u>**

הנאמן מסמיך בחתימתו על שטר זה את כל אחד ממורשי החתימה של החברה לדווח בשמו במערכת המגנ"א על התקשרותו בשטר זה וחתימתו עליו.

<u>ולראיה באו הצדדים על החתום</u>:

_____ _____

אבו פמילי ריט בע"מ **רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ**

אני הח"מ, קובי לוי, עו"ד, מאשר כי שטר נאמנות זה נחתם על ידי ה"ה צחי אבו וחיה קינד, וכי חתימתם מחייבת את אבו פמילי ריט בע"מ בקשר עם שטר נאמנות זה.

_____

קובי לוי, עו"ד

התוספת הראשונה לשטר הנאמנות

אבו פמילי ריט בע"מ

<u>תעודת אגרות חוב (סדרה א') (להלן: "אגרת החוב")</u>

<u>אגרת חוב רשומה על שם</u>

מספר: _____.

ערך נקוב של תעודה זו: _____ ש"ח.

המחזיק הרשום של אגרת חוב זו: ____.

1. תעודה זו מעידה כי אבו פמילי ריט בע"מ ("**החברה**") תשלם במועדי הפירעון (כמפורט בסעיפים 2-4 בתנאים הרשומים מעבר לדף) למי שיהיה המחזיק הרשום באגרת החוב במועד הקובע, תשלומי קרן, ריבית והפרשי הצמדה, והכל בכפיפות למפורט בתנאים שמעבר לדף ולשטר הנאמנות.

2. אגרות החוב צמודות למדד (קרן וריבית) כמפורט בשטר הנאמנות וכמצוין בתנאים המפורטים מעבר לדף. אגרות החוב מובטחות בשעבודים כמפורט בשטר הנאמנות (כהגדרתו להלן).

3. אגרת חוב זו מונפקת כחלק מסדרה של אגרות חוב בתנאים זהים לתנאי אגרת זו ("**סדרת אגרות החוב**"), המונפקת בהתאם לשטר נאמנות ("**שטר הנאמנות**") מיום __, אשר נחתם בין החברה מצד אחד ובין רזניק פז נבו נאמנויות 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.

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

נחתם בחותמת החברה שהוטבעה ביום _____

_____

אבו פמילי ריט בע"מ

התנאים הרשומים מעבר לדף

1. **<u>כללי</u>** -

1.1 באגרת חוב זו תהיינה לביטויים הבאים המשמעויות הבאות:

"ההודעה המשלימה"	דוח הודעה משלימה שעל-פיו תוצענה לראשונה איגרות החוב (סדרה א') על-פי התשקיף, אשר בו יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות הרכב היחידות המוצעות, בכפוף להוראות כל דין, בהתאם לתקנות ולהנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה עת ובכפוף להוראות שטר זה;
"הנאמן"	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות.
"יום עסקים" או **"יום עסקים בנקאי"**	כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות.
"קרן"	סך הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א').
"החברה לרישומים"	החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ או חברה לרישומים שתבוא במקומה על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובלבד שכל ניירות הערך של החברה יהיו רשומים על שם אותה חברה לרישומים.
"חוק ניירות ערך"	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
"מחזיקי אגרות החוב" ו/או **"בעלי אגרות החוב"** ו/או **"מחזיקים"** ו/או **"זכאים"**	כהגדרת המונח "מחזיק בתעודות התחייבות" בחוק ניירות ערך.
"יום מסחר"	כל יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה.
"מסלקת הבורסה"	מסלקת הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.
"הבורסה" או **"הבורסה לניירות ערך"**	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.
"התשקיף"	כהגדרתו במבוא לשטר הנאמנות.
"מדד המחירים לצרכן" או "המדד"	מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" הכולל ירקות ופירות ומפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי בישראל, וכולל אותו מדד אף אם יפורסם על ידי גוף או מוסד רשמי אחר, וכולל כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, אם יהיה בנוי על אותם הנתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ואם לאו. אם יבוא במקומו מדד אחר שיפורסם על ידי גוף או מוסד כאמור, ואותו גוף או מוסד לא קבע את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, ייקבע היחס האמור על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ובמקרה שאותו יחס לא ייקבע כאמור, אזי הוא ייקבע על ידי הנאמן לאגרות החוב, בהתייעצות עם מומחים כלכליים שייבחרו על ידיו.

2. **<u>קרן אגרות החוב (סדרה א')</u>**

אגרות חוב (סדרה א') רשומות על שם ובנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת (להלן: "**אגרות החוב (סדרה א')**"), המוצעות בערכן הנקוב, נושאות ריבית שנתית בשיעור שייקבע במכרז, כאשר שיעור הריבית המירבי יפורט בהודעה המשלימה. קרן אגרות החוב (סדרה א') והריבית צמודות למדד המחירים לצרכן כמפורט בשטר הנאמנות.

קרן אגרות החוב (סדרה א') עומדת לפירעון בשלושה תשלומים שאינם שווים, כדלקמן: 2 תשלומים בשיעור של 5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה א') כל אחד אשר ישולמו ביום 1 בספטמבר 2027 וביום 1 במרס 2028, ותשלום אחרון בשיעור של 90% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 1 בספטמבר 2028.

3. **<u>הריבית של אגרות החוב (סדרה א')</u>**

הקרן של אגרות החוב (סדרה א') תישא ריבית קבועה צמודה למדד כמפורט בסעיף 4 לתנאים הרשומים מעבר לדף.

3.1 הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה א') תשולם לראשונה ביום 1 בספטמבר 2024, ולאחר מכן תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים שווים בגובה שיעור הריבית השנתית חלקי 2 ("**שיעור הריבית החצי שנתית**") ביום 1 במרס וביום 1 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2028 (כולל), בגין התקופה של ששה (6) חודשים שתסתיים יום לפני מועד התשלום בגינה (להלן: "**תקופת הריבית**"), כל זאת פרט לתשלום של תקופת הריבית הראשונה שיעשה ביום 1 בספטמבר 2024 כאמור, בגין התקופה המתחילה ביום המסחר שלאחר יום המכרז לציבור, והמסתיימת יום לפני מועד התשלום הראשון של הריבית (קרי, ביום 31 באוגוסט 2024) (להלן: "**תקופת הריבית הראשונה**"), כשהיא מחושבת על בסיס 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בפועל בתקופה זו.

3.2 לפרטים בדבר מנגנוני ההתאמה שיחולו בשינוי שיעור הריבית, ראו סעיף 3.6 להלן. שיעור הריבית החצי שנתית, למעט שיעור הריבית הראשון, יהיה שיעור הריבית השנתית לחלק ב-2.

3.3 שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה, שיעור הריבית השנתית שנקבע במכרז ושיעור הריבית החצי שנתית יפורטו בדוח שתפרסם החברה בדבר תוצאות המכרז.

3.4 התשלום האחרון של הריבית על הקרן של אגרות החוב (סדרה א') ישולם ביחד עם התשלום האחרון על חשבון הקרן של אגרות החוב (סדרה א'), קרי ביום 1 בספטמבר 2024, וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה א') לידי החברה.

3.5 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, ישולם למחזיקי אגרות החוב בתוספת ריבית פיגורים שנתית שתהיה בשיעור של 3.75% מעל הריבית השנתית שתשאנה אגרות החוב (סדרה א') באותה העת. ככל ותשולם ריבית פיגורים כאמור החברה תודיע בדיווח מיידי על שיעור הריבית המדויק לתקופה הכולל את ריבית הפיגורים כאמור ועל מועד התשלום, וזאת 2 ימי מסחר לפני מועד התשלום בפועל.

3.6 <u>מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה בהתחייבות להון העצמי המינימלי (כהגדרתה להלן) ו/או עקב אי עמידה בהתחייבות ליחס הון עצמי להיקף המאזן</u>

שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א'), יותאם בעת אי עמידה בהתחייבות להון עצמי מינימלי כהגדרתו להלן ו/או בעת אי עמידה בהתחייבות ליחס הון עצמי להיקף המאזן, הכל בהתאם למנגנון המתואר להלן:

3.6.1 <u>שינוי בשיעור הריבית עקב אי עמידה בהתחייבות להון עצמי מינימלי ו/או עקב אי עמידה בהתחייבות ליחס הון עצמי להיקף המאזן</u>

3.6.1.1 עמידה בהתחייבות להון עצמי מינימלי ו/או בהתחייבות ליחס הון עצמי להיקף המאזן תיבדק ביום פרסום הדוחות הכספיים המאוחדים על ידי החברה וכל עוד אגרות חוב (סדרה א') קיימות במחזור, ביחס לדוחות הכספיים המאוחדים הרבעוניים/השנתיים, סקורים או מבוקרים, לפי העניין שהחברה פרסמה באותו המועד.

"**ההתחייבות להון עצמי מינימלי**" – משמע: התחייבות כי ההון העצמי של החברה (כהגדרתו להלן), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים (מבוקרים או סקורים, לפי הענין) האחרונים, לא יפחת מ-100 מיליון ש"ח.

"**התחייבות ליחס הון עצמי להיקף המאזן**" – משמע: התחייבות כי כל זמן שטרם נפרעו מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), היחס בין ההון העצמי של החברה לבין סך הדוח על המצב הכספי של החברה בניכוי יתרות מזומנים ושווה מזומנים של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים (מבוקרים או סקורים, לפי הענין) האחרונים של החברה, לא יפחת משיעור של 18%.

"**הון עצמי**" – כהגדרתו בסעיף 19.2 לשטר הנאמנות.

3.6.1.2 ככל שהחברה תחרוג מההתחייבות להון עצמי מינימלי ו/או מהתחייבות ליחס הון עצמי להיקף המאזן (להלן: "**החריגה**"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), בשיעור של 0.25% לשנה בגין כל אחת מההתחייבויות האמורות (להלן בסעיף 3.6.1 זה: "**שיעור הריבית הנוסף**"), מעל שיעור הריבית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על החריגה כאמור (להלן בסעיף 3.6.1 זה: "**מועד החריגה**"), ועד למועד בו תחדל החריגה (כמפורט בסעיף 3.6.1.5 להלן), או עד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), לפי המוקדם. העלאת שיעור הריבית תיעשה רק פעם אחת בגין חריגה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות, ככל שתהא חריגה כאמור, ושיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה מאותה אמת מידה פיננסית תימשך.

3.6.1.3 היה ותתקיים חריגה כאמור, לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מפרסום דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) ו/או כל דוח אחר אותו תתחייב החברה לפרסם בעקבות התחייבותה לעמוד באמות המידה הפיננסיות, אשר מצביע על חריגה, ככל שתידרש, תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את אי העמידה בהתחייבות להון עצמי מינימלי ו/או בהתחייבות ליחס הון עצמי להיקף המאזן, תוך פירוט ההון העצמי ו/או יחס הון עצמי להיקף המאזן (לפי העניין) 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 3.7.1 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 3.7.1 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 (אשר תחושב כריבית השנתית לחלק ל-2) לתקופות הבאות.

3.6.1.4 היה ומועד החריגה יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה ימי מסחר לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (להלן בסעיף 3.6.1 זה: "**תקופת הדחייה**"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור (כפי שתהא באותה עת טרם החריגה) בלבד, כאשר הריבית הנובעת מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה, תשולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

3.6.1.5 יובהר, כי במקרה שלאחר שהתרחשה חריגה באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א') כאמור בסעיף 3.6.1 זה לעיל, יתפרסמו דוחות כספיים מאוחדים של החברה (רבעוניים או שנתיים) לפיהם תחדל להתקיים חריגה, אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על סיום החריגה כאמור ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') או עד שתיווצר חריגה נוספת, אם וככל שתיווצר חריגה נוספת, לפי המוקדם, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה א') יהיה שיעור הריבית שנקבע במכרז, ללא כל תוספת, ככל שלא תהיה חריגה באמת מידה פיננסית נוספת או ככל שלא יחולו הוראות סעיף 3.6.2 להלן. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק 3.6.1 לעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מכך שחדלה להתקיים החריגה. יובהר כי בכל מקרה, לא יפחת שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב משיעור הריבית כפי שייקבע במכרז.

בהתאם להוראות סעיף 3.6.3 להלן, העלאת שיעור הריבית בהתאם להוראות סעיף 3.6.1 זה לא תחול בכל מקרה בו שיעור הריבית של היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') לאור הוראות סעיף 3.6.2 להלן מגיע לכדי שיעור הריבית המקסימלי כאמור בסעיף 3.6.3 להלן.

3.6.2 העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל, בין אם בגין חריגה מעמידה בהתחייבות להון עצמי מינימלי או בגין חריגה מעמידה בהתחייבות ליחס הון עצמי להיקף המאזן כמפורט בסעיף 3.6.1 לעיל, או בגין שתיהן יחדיו, תהא עד להעלאת הריבית בשיעור מקסימלי של 0.5% מעל הריבית שנקבעה במכרז (לעיל ולהלן: "שיעור העלאת הריבית המקסימלי"), כך ששיעור הריבית המקסימלי לא יעלה על שיעור הריבית שנקבע במכרז בתוספת 0.5% וזאת למעט במקרה של ריבית פיגורים שתבוא בנוסף על כל תוספת שהיא כאמור בסעיפים 3.5.1 ו-3.5.2. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מן האמור בסעיף 3.5 לעיל.

4. **<u>תנאי ההצמדה של הקרן והריבית</u>**

קרן אגרות החוב (סדרה א') והריבית בגינה תהיינה צמודות למדד המחירים לצרכן על בסיס המדד היסודי, באופן שאם יתברר במועד תשלום כלשהו כי המדד הידוע במועד תשלום הריבית ו/או הקרן ("**מדד התשלום**") גבוה לעומת המדד היסודי, תשלם החברה את תשלום הקרן ו/או הריבית כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי. על אגרות החוב תחול הגנה, כך שאם מדד התשלום יהיה נמוך מהמדד היסודי, יהיה מדד התשלום המדד היסודי. שיטת ההצמדה אינה ניתנת לשינוי במהלך תקופת אגרות החוב (סדרה א').

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

5.1 התשלומים על חשבון הקרן של אגרות החוב (סדרה א') שתוצענה על-פי התשקיף וההודעה המשלימה, כפי שצוינו לעיל, ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים כמחזיקים במרשם של אגרות החוב (סדרה א') ביום 26 באוגוסט 2027 וביום 24 בפברואר 2028, למעט התשלום האחרון של הקרן, ביום 1 בספטמבר 2028, שישולם לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום ויעשה 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.

התשלומים על חשבון הריבית של אגרות החוב (סדרה א') שתוצענה על-פי התשקיף וההודעה המשלימה, כפי שצוינו לעיל, ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים כמחזיקים במרשם של אגרות החוב (סדרה א') ביום 23 בפברואר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2027 (כולל), ביום 26 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2024 עד 2027 (כולל) וביום 24 בפברואר 2028 (להלן: "**היום הקובע לתשלום ריבית של אגרות החוב (סדרה א')**"), למעט תשלום הריבית האחרון שישולם ביום1 בספטמבר 2028 לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים כמחזיקים במרשם של אגרות החוב (סדרה א') ביום התשלום.

מובהר כי מי שאינו רשום במרשם אגרות החוב (סדרה א') ביום הקובע של תשלום ריבית של אגרות החוב (סדרה א') ו/או ביום הקובע של תשלום קרן של אגרות החוב (סדרה א'), לא יהיה זכאי לאותו תשלום.

5.2 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 ולריבית לא ישתנה בשל כך.

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

5.4 התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם אגרות החוב (סדרה א') ואשר יצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה מבעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 5.1 לעיל ובהתאם להוראות סעיף 26 לשטר הנאמנות. אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, מסיבה שאינה תלויה בה,

יחולו הוראות סעיף 6 להלן.

5.5 מחזיק אגרות החוב (סדרה א') יודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בתשלומים לאותו מחזיק על-פי אגרות החוב (סדרה א') 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.

5.6 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.

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

להוראות בדבר הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה ראה סעיף 13 לשטר הנאמנות.

7. **<u>מרשם (פנקס) מחזיקי אגרות החוב</u>**

להוראות בדבר מרשם מחזיקי אגרות החוב ראו סעיף 28 לשטר הנאמנות והוראות חוק ניירות ערך.

8. **<u>העברת אגרות החוב</u>**

8.1 אגרות החוב ניתנות להעברה לגבי כל סכום ערך נקוב ובלבד שיהיה בשקלים חדשים שלמים. כל העברה של אגרות החוב אשר אינה מתבצעת במסלקת הבורסה, תיעשה על פי כתב העברה הערוך בנוסח המקובל להעברת מניות, חתום כיאות על ידי הבעלים הרשום או נציגיו החוקיים, וכן על ידי מקבל ההעברה 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.

8.2 בכפוף לאמור לעיל, הוראות פרוצדוראליות הנכללות בתקנון החברה ביחס לאופן העברת מניות יחולו, בשינויים המתחייבים לפי העניין, ביחס לאופן העברת אגרות החוב ועל הסבתן.

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

8.4 במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב של אגרות החוב, תפוצל תחילה על פי הוראות סעיף 8 להלן התעודה למספר תעודות אגרות חוב כמתחייב מכך, באופן שסך כל סכומי הקרן הנקובים בהן יהיה שווה לסכום הקרן הנקוב של תעודת אגרות החוב האמורה.

8.5 לאחר קיום כל התנאים האלה תירשם ההעברה במרשם ויחולו על הנעבר כל התנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובאגרת החוב (סדרה א').

8.6 כל ההוצאות והעמלות הכרוכות בהעברה יחולו על מבקש ההעברה.

9. **<u>פיצול אגרות חוב</u>**

9.1 כל תעודת אגרות החוב ניתנת לפיצול למספר תעודות אגרות חוב, אשר סך כל סכומי הקרן הנקובים בהן שווה לסכום הקרן הנקוב של התעודה שפיצולה מבוקש ובלבד שתעודות כאמור לא תוצאנה אלא בכמות סבירה.

9.2 פיצול תעודת אגרות החוב כאמור יעשה על פי בקשת פיצול חתומה על ידי בעל אגרות החוב

שבתעודה או נציגיו החוקיים, אשר תימסר לחברה במשרדה הרשום, בצרוף תעודת אגרות החוב שפיצולה מבוקש.

9.3 ביצוע הפיצול יעשה תוך שבעה (7) ימים מתום החודש בו נמסרה התעודה במשרדה הרשום של החברה. תעודות אגרות החוב החדשות שיוצאו בעקבות הפיצול תהיינה בסכומי ערך נקוב בשקלים חדשים שלמים כל אחת.

9.4 כל ההוצאות הכרוכות בפיצול, לרבות מיסים והיטלים אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש הפיצול.

10. **<u>הוראות כלליות</u>**

10.1 סכומי הקרן והריבית ישולמו לכל מחזיק של אגרת החוב מבלי להתחשב בכל זכויות שביושר או כל זכות קיזוז או תביעה נגדית הקיימת או שתהיינה קיימות בין החברה לבין המחזיק הנ"ל.

1.2. הוראות שטר הנאמנות תיחשבנה כחלק בלתי נפרד מאגרת חוב זו.

11. **<u>הבטחת אגרות החוב</u>**

לעניין הבטחת אגרות החוב, יחול האמור בסעיף 6 לשטר הנאמנות.

12. **<u>פדיון מוקדם</u>**

12.1 <u>פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה</u>

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

12.1.1 תוך ארבעים וחמישה (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 ובשני (2) עיתונים יומיים נפוצים בישראל בשפה העברית.

12.1.2 מועד הפדיון המוקדם של אגרות החוב (סדרה א'), יחול לא לפני שבעה עשר (17) יום מתאריך פרסום ההודעה ולא מאוחר מארבעים וחמישה (45) יום מהתאריך הנ"ל, אך לא בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית לבין מועד תשלומה בפועל. במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את אגרות החוב שהמחזיקים בהן ביקשו לפדותן. תמורת הפדיון לא תפחת מסכום יתרת הקרן הבלתי מסולקת שבמחזור בתוספת ריבית והצמדה שנצברו בגינה עד ליום התשלום בפועל, כקבוע בתנאי אגרות החוב (סדרה א').

12.1.3 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.

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

12.2 <u>פדיון מוקדם ביוזמת החברה</u>

לאחר חלוף 60 ימים ממועד רישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה א'), החברה תהא רשאית בכל עת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם חלקי או מלא ובמקרה כאמור יחולו ההוראות הבאות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי:

12.2.1 תדירות הפדיונות המוקדמים לא תעלה על פדיון אחד לרבעון.

12.2.2 נקבע פדיון מוקדם חלקי ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית או מועד פדיון חלקי או מועד פדיון סופי, יבוצע הפדיון החלקי המוקדם במועד שנקבע לתשלום הריבית או הפדיון החלקי או הסופי, לפי הענין. למרות האמור לעיל, ניתן לבצע פדיון סופי ברבעון גם אם בוצע בו תשלום ריבית או פדיון חלקי.

12.2.3 לעניין זה "**רבעון**" משמע כל אחת מהתקופות הבאות: ינואר – מרץ, אפריל – יוני, יולי – ספטמבר, אוקטובר – דצמבר.

12.2.4 ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מ-1 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-1 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה.

12.2.5 כל סכום שיפרע בפירעון מוקדם על ידי החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב, פרו-רטה לפי ע.נ. של אגרות החוב המוחזקות.

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

12.2.7 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.

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

12.2.9 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 הפדיון המוקדם, תשולם הריבית הנוספת על הערך הנקוב שנפדה בפדיון המוקדם בלבד.

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

12.2.10.1 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 לעיל,

במידה שהפדיון המוקדם (החלקי או המלא) יקבע ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי של איגרות החוב, והפדיון המוקדם יבוצע באותו הרבעון (ביחד עם תשלום הריבית ו/או הפדיון החלקי), הרי שבמקרה זה, לצורך חישוב שווי השוק של איגרות החוב אשר ישולם למחזיקים על פי סעיף זה, יופחת משווי השוק של יתרת איגרות החוב (כהגדרתו לעיל) העומדות לפדיון מוקדם, הסכום אשר משולם באותו המועד על חשבון תשלום הריבית כאמור ("**הסכום ששולם ברבעון**"), ויתרת הסכום, לאחר הפחתת סכום הריבית שישולם במועד התשלום, תוכפל בשיעור הפדיון המוקדם. עוד יובהר, כי במקרה שבמהלך תקופת הדגימה בוצע תשלום ריבית, אזי הסכום ששולם על חשבון הריבית יופחת ממחיר הנעילה שנקבע בימי המסחר הכלולים בתקופת הדגימה ואשר חלו טרם המועד הקובע לתשלום הריבית ששולמה כאמור.

12.2.10.2 הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה א') העומדות לפדיון מוקדם, דהיינו יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב כאמור, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל;

12.2.10.3 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 שנתי של 2%. 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 משוקלל של התשואה (ברוטו) לפדיון, בתקופה של שבעה ימי עסקים, המסתיימת שני ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של שתי סדרות אגרות חוב ממשלתיות צמודות למדד, שמשך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה א') במועד הרלוונטי, היינו סדרה אחת בעלת המח"מ הקרוב הגבוה ממח"מ אגרות החוב (סדרה א') במועד הרלוונטי, וסדרה אחת בעלת המח"מ הנמוך ממח"מ אגרות החוב (סדרה א') במועד הרלוונטי ואשר שקלולן ישקף את מח"מ אגרות החוב במועד הרלוונטי.

לדוגמא: אם מח"מ של אג"ח ממשלתי א' הוא 1 שנים, המח"מ של אג"ח ממשלתי ב' הוא 0.5 שנים ומח"מ יתרת ההלוואה הוא 0.75 שנים, תחושב התשואה כדלקמן:

$$1x+0.5(1-x)=0.75$$

x = משקל התשואה של אג"ח ממשלתי א'.

1-x = משקל התשואה של אג"ח ממשלתי ב'.

על פי החישוב, התשואה השנתית של אג"ח ממשלתי א' תשוקלל בשיעור של חמישים אחוזים (50%) מ"התשואה" ותשואה השנתית

של אג"ח ממשלתי ב' תשוקלל בשיעור של חמישים אחוזים (50%) מ"התשואה".

במקרה שלא תהיה במחזור סדרת אגרות חוב ממשלתית בעלת מח"מ הנמוך או גבוה ממח"מ אגרות החוב, אזי תשואת האג"ח הממשלתי תחושב לפי ממוצע התשואה של שלוש (3) סדרות אגרות החוב הממשלתיות בעלות מאפיינים כמפורט בהגדרה זו לעיל ושמשך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב במועד הרלוונטי.

למען הסר ספק יובהר כי תשואת האג"ח הממשלתי לא תפחת מאפס, קרי במקרה שבו תוצאת החישוב במסגרת הגדרת "תשואת האג"ח הממשלתי" שלילית, אזי בחישוב שיעור ריבית ההיוון, השיעור בגין תשואת האג"ח הממשלתי יהא 0% קרי – שיעור ריבית ההיוון במקרה זה יסתכם ב- 2%.

13. **<u>העמדת אגרות חוב לפירעון מיידי ומימוש בטוחות</u>**

לעניין פירעון מיידי של אגרות החוב ומימוש בטוחות, יחולו הוראות סעיף 7 לשטר הנאמנות והכלולות בתוספת זו על דרך ההפניה.

14. **<u>שינויים בתנאי אגרת החוב</u>**

לא יהיה כל תוקף לשינוי, ויתור ו/או פשרה בכל הנוגע לתנאי אגרת החוב והזכויות הנובעות ממנה, אלא אם כן נעשו בהתאם לאמור בסעיף 27 לשטר הנאמנות.

15. **<u>קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב</u>**

לעניין סעיף זה יחולו הוראות סעיף 14 לשטר הנאמנות.

16. **<u>החלפת תעודת אגרות חוב</u>**

במקרה שתעודת אגרות החוב תתבלה, תאבד או תושמד תהיה החברה רשאית להוציא במקומה תעודה חדשה של אגרות החוב, וזאת בהתאם לתנאים שתבקש החברה ביחס להוכחה, לשיפוי ולכיסוי ההוצאות שנגרמו לחברה לשם בירור אודות זכות הבעלות באגרות החוב, כפי שהחברה תמצא לנכון. במקרה של בלאי, תעודת אגרות החוב הבלויה תוחזר לחברה לפני שתוצא התעודה החדשה. היטלים וכן הוצאות אחרות הכרוכות בהוצאת התעודה החדשה, יחולו על מבקש התעודה האמורה.

17. **<u>הדין החל וסמכות השיפוט</u>**

לבתי המשפט בעיר תל אביב-יפו תהא סמכות ייחודית ובלעדית בכל סכסוך הנוגע לאגרת החוב, לשטר הנאמנות ולהסכמים מכוחם הוקצו אגרות החוב, ויחולו עליהם דיני מדינת ישראל בלבד.

18. **<u>הודעות</u>**

לעניין הודעות, יחול האמור בסעיף 26 לשטר הנאמנות.

אבו פמילי ריט בע"מ

<u>תוספת שנייה</u>

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

<u>זכאות לכינוס אסיפה</u>

1.1. הנאמן יכנס אסיפת מחזיקים, אם ראה צורך בכך או לדרישת מחזיק באגרות החוב (סדרה א'), אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') במקרה שהמבקשים את זימון האסיפה הינם מחזיקי אגרות החוב, יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי, לרבות מראש, עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך.

1.2. יובהר כי, דרישת השיפוי על ידי הנאמן, לא תפגע בזימון אסיפה אשר זומנה לצורך נקיטת פעולה שנועדה למנוע פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב ולא יהיה בדרישת שיפוי זו כדי לגרוע מחובת החברה לשאת בהוצאות הכרוכות בזימון האסיפה.

1.3. הנאמן 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; עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס.

1.4. לא זימן הנאמן אסיפת מחזיקים, לפי דרישת מחזיק, בתוך 21 ימים מיום שנדרש 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.

1.5. כל אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') תתקיים בישראל, במקום עליו יודיעו החברה ו/או הנאמן, והחברה תישא בכל העלויות הסבירות של כינוס האסיפה.

2. <u>זימון לאסיפה וסדר היום באסיפה</u>

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

2.2. זימון לאסיפה, שאינה אסיפת התייעצות, יפורסם בהתאם להוראות חוק ניירות ערך כפי שיהיה מעת לעת, לפחות 7 (שבעה) ימים, אך לא יותר מ-21 (עשרים ואחד) ימים, טרם כינוס האסיפה.

2.3. הנאמן יקבע את סדר היום באסיפת מחזיקים. מחזיק באגרות החוב (סדרה א'), אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א'), רשאי לבקש מהנאמן לכלול נושא בסדר היום של אסיפת מחזיקים שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים לדעת הנאמן להיות נדון באסיפה כאמור;

2.4. הנאמן יהיה רשאי לקצר את מועד ההתכנסות ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון אם ראה כי דחייה בכינוס האסיפה מהווה או עלולה להוות פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב. עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס.

2.5. בזימון יפורטו:

2.5.1. מקום התכנסות האסיפה.

2.5.2. תאריך התכנסות האסיפה ושעת האסיפה;

2.5.3. המניין החוקי לפתיחת האסיפה כמפורט בסעיף 3 להלן;

2.5.4. המועד הקובע להשתתפות באסיפה.

2.5.5. יצוינו הנושאים שידונו באסיפה וההחלטות המוצעות;

2.5.6. הסדרים לעניין הצבעה בכתב;

3. <u>המניין החוקי לפתיחת אסיפה ואסיפה נדחית</u>

3.1. אסיפת התייעצות תתקיים בכל מספר משתתפים שהוא.

3.2. אסיפת מחזיקי אגרות החוב תיפתח לאחר שיוכח כי קיים המניין החוקי הדרוש לקיום האסיפה.

3.3. כפוף למניין החוקי הנדרש באסיפה שכונסה לקבלת החלטה מיוחדת וכפוף להוראות חוק ניירות ערך, המניין החוקי לקיום אסיפת מחזיקים הוא נוכחות של לפחות שני מחזיקים באגרות החוב שלהם 25% (עשרים וחמישה אחוזים) לפחות מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב הנמצאות במחזור אותה עת, בתוך מחצית השעה מהמועד שנקבע לפתיחת האסיפה.

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

3.5. למעט בקשר עם אסיפה שכונסה לקבלת החלטה מיוחדת ובכפוף להוראות חוק ניירות ערך, לא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית מניין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לתחילתה, יהיה המניין החוקי כדלקמן:

3.5.1. אם כונסה האסיפה ע"י הנאמן – בכל מספר משתתפים שהוא;

3.5.2. אם כונסה האסיפה עקב דרישת מחזיקים או על ידי מחזיקים, כמפורט בסעיפים 0 ו-1.3 לעיל – יהיה המניין החוקי מחזיקים באגרות החוב, אחד או יותר, שלהם 5% (חמישה אחוזים) לפחות מזכויות ההצבעה בסדרת אגרות החוב.

3.6. אגרות חוב המוחזקות על ידי מחזיק קשור (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יקנו למחזיק הקשור זכויות הצבעה באסיפות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') וקולותיו לא יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי.

4. <u>יושב הראש</u>

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

5. <u>אסיפה נמשכת</u>

5.1. אסיפה שנפתחה תינעל על פי הודעת הנאמן או הודעת יושב ראש האסיפה ויכול שיהיו בה מושב אחד או יותר.

5.2. אסיפת מחזיקים שיש בה מניין חוקי, יושב ראש האסיפה ו/או הנאמן, רשאים להחליט על קיום מושב נוסף אשר יתקיים במועד אחר ובמקום שייקבע על ידי הנאמן (להלן: "אסיפה נמשכת");

5.3. הנאמן יהיה אחראי לפרסום הודעה בדבר המועד והמקום בהם תתכנס האסיפה הנמשכת

ובלבד שהודעה כאמור תינתן 12 שעות לפחות טרם כינוסה של האסיפה הנמשכת.

5.4. באסיפה נמשכת לא יידון אלא נושא שהיה על סדר יומה של האסיפה המקורית ושלא נתקבלה לגביו החלטה.

5.5. מחזיק שלא נכח באסיפה המקורית יוכל להתייצב לאסיפה הנמשכת ולהצביע על הנושאים שעלו להצבעה (ושההצבעה עליהם טרם ננעלה) ושיועלו להצבעה, בכפוף לכך שיוכיח בפני מזמן האסיפה את בעלותו באגרות החוב נשוא האסיפה נכון למועד הקובע לאסיפה כפי שנקבע בהודעת הזימון של האסיפה.

6. <u>הודעות עמדה</u>

6.1. הנאמן או מחזיק אגרות החוב, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') רשאי לפנות בכתב למחזיקים באגרות החוב במכתב שיצורף לכתב ההצבעה על מנת לשכנעם לגבי אופן הצבעתם בנושא מהנושאים העולים לדיון באותה אסיפה (בתוספת זו – "הודעת עמדה").

6.2. מחזיק אשר יבקש לעשות שימוש בזכות זו, יודיע על כך לנאמן בעת המושב בו הוחלט על העמדת אותו נושא להצבעה ויעביר לנאמן את הודעת העמדה בתוך 24 שעות ממועד אותו מושב.

6.3. באסיפה שזומנה עקב דרישת מחזיקי אגרות חוב או על ידי מחזיקי אגרות החוב כמפורט בסעיפים 1.1 ו-1.4 לעיל, יהיה רשאי כל מחזיק, באמצעות הנאמן, לפרסם הודעת עמדה ביחס לנושאים שעל סדר יומה של האסיפה.

6.4. הנאמן והחברה יהיו רשאים, כל אחד בנפרד, לפרסם הודעת עמדה בתגובה על הודעת עמדה שנשלחה בהתאם לסעיפים 6.1 או 6.3 לעיל או בתגובה לפניה אחרת למחזיקי אגרות החוב.

6.5. באסיפת התייעצות לא יפורסמו הודעות עמדה.

7. <u>הצבעות באסיפה</u>

7.1. ההצבעה באסיפת מחזיקי אגרות חוב תיערך ביחס לנושאים אשר פורטו בזימון בלבד.

7.2. מחזיק יהיה רשאי להצביע בעצמו, באמצעות שלוח שימונה בהתאם לתוספת זו או באמצעות כתב הצבעה.

7.3. יו"ר האסיפה רשאי לקבוע כי הצבעות יהיו בדרך של כתבי הצבעה או בהצבעה במהלך האסיפה. במקרה בו קבע היו"ר כי ההצבעה תהיה בדרך של כתב הצבעה ידאג הנאמן, כי נוסח כתב ההצבעה יופץ למחזיקים, ויקבע את מועד נעילת ההצבעה שעד אליו על המחזיקים לשלוח לנאמן את כתב ההצבעה מלא וחתום כדין. הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק להצהיר במסגרת כתב ההצבעה באשר לקיומו או היעדרו של עניין מנוגד שיש לו מחזיק אשר לא ימלא את כתב ההצבעה במלואו ו/או אשר לא יוכיח את זכאותו להשתתף ולהצביע באסיפה על פי הוראות התוספת השנייה, ייחשב כמי שלא מסר כתב הצבעה, ולפיכך בחר שלא להצביע על הנושא/ים שבכתב ההצבעה. מחזיק באגרות החוב אשר יצהיר, כי הינו בעל עניין מנוגד ייחשב כמורה לנאמן שלא לספור את הצבעתו במניין הקולות בהצבעה (אך כן לצורך המניין החוקי). כתב הצבעה מלא וחתום כדין שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי באסיפה. בהתאם, יהיה הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו ובכפוף לכל דין, לקיים אסיפות הצבעה בהן יערכו הצבעות באמצעות כתבי הצבעה וללא התכנסות המחזיקים, וכן לקיים הצבעה באמצעות כתבי הצבעה באסיפת הצבעה (לרבות באסיפה נדחית שלה) אשר לא נכח בה עם פתיחתה המניין החוקי הנדרש לצורך קבלת ההחלטה שעל סדר היום, ובלבד שיתקבלו אצל הנאמן, עד למועד נעילת

אסיפת ההצבעה, אשר ייקבע בהודעה על כינוס האסיפה או קיום ההצבעה, לפי העניין, כתבי הצבעה מאת מחזיקים המהווים מניין חוקי הדרוש לצורך קבלת ההחלטה באסיפה מקורית או אסיפה נדחית, לפי העניין.

7.4. אלא אם נקבע במפורש אחרת בשטר זה, הרוב הדרוש לקבלת כל החלטה של האסיפה הכללית הוא רוב רגיל של מספר הקולות המיוצגים בהצבעה והמצביעים בעד או נגד. בנוסף רשאי הנאמן להחליט על פי שיקול דעתו בהתאם לנסיבות האם אישור החלטה דורש רוב שאינו רגיל.

7.5. הנאמן ישתתף באסיפה ללא זכות הצבעה. החברה לא תיטול חלק באסיפה. החברה רק תציג סוגיות טרם הדיון או שנציגה יטלו חלק ככל שיהיו שאלות של מחזיקים לחברה. לעניין זה יובהר, כי הנאמן יהיה רשאי לפי שיקול דעתו הבלעדי להחליט כי אסיפת מחזיקים תתקיים ללא נוכחות החברה או נציג מטעמה או אדם קשור או אדם אחר כלשהו מבלי שיהיה כפוף לחובת נימוק.

7.6. בעלי אגרות החוב זכאים להשתתף ולהצביע בכל אסיפה כללית בעצמם או באמצעות באי כוח. בכל הצבעה של מחזיקי אגרות חוב תתנהל ההצבעה לפי מניין קולות, כך שכל מחזיק אגרות חוב או בא-כוחו, יהיה זכאי לקול אחד בגין כל 1 ש"ח ע.נ. מהקרן הכוללת הנקובה שטרם נפרעה של אגרות החוב שמכוחן הוא רשאי להצביע. במקרה של מחזיקים במשותף, יתקבל רק קולו של המבקש להצביע הרשום ראשון מביניהם במרשם, אם בעצמו ואם על ידי שלוח.

בעל אגרות החוב או שלוחו רשאים להצביע בגין חלק מהקולות שלו בעד הצעת החלטה מסוימת, ובגין חלק אחר נגד, ובגין חלק אחר להימנע, הכל לפי ראות עיניו.

8. <u>הכרזה על קבלת החלטה</u>

8.1. הכרזת יושב הראש שהחלטה באסיפת מחזיקים נתקבלה או נדחתה, בין פה אחד ובין ברוב פלוני, תהיה ראיה לכאורה לאמור בה.

9. <u>כתב מינוי</u>

9.1. כתב מינוי הממנה מיופה כוח ו/או שלוח יהיה בכתב ויחתם על ידי הממנה או על ידי בא כוחו שיש לו הסמכה לעשות כן בכתב כהלכה. אם הממנה הוא תאגיד, ייעשה המנוי בכתב חתום בחותמת התאגיד בצירוף חתימתו של פקיד התאגיד או בא כח של התאגיד שיש לו הסמכות לעשות כן. כתב המנוי של שלוח ייערך בכל צורה מקובלת. שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק.

9.2. כתב מינוי ויפוי-הכח או התעודה האחרת שעל פיה נחתם כתב המינוי, או העתק מאושר של יפוי כח כזה, יופקד במשרדי הנאמן, עובר למועד האסיפה שלגביה ניתן יפוי כח, אלא אם נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה.

9.3. הצבעה שנעשתה בהתאם לתנאים שבמסמך הממנה שלוח תהא תקפה אף אם קודם לכן נפטר המרשה או הוכרז פסול דין או בוטל כתב המינוי או הועברה אגרת החוב שלגביה ניתן הקול, אלא אם נתקבלה במשרדי הנאמן, לפני האסיפה, הודעה בכתב בדבר הפטירה, החלטת הפסלות, הביטול או ההעברה, לפי העניין.

9.4. כל תאגיד שהוא בעלים של איגרת חוב, רשאי על ידי הרשאה בכתב חתומה כדין ליפות את כוחו של אדם שיראה בעיניו לפעול כנציגו בכל אסיפה של בעלי אגרות החוב, והאדם שהורשה כך יהיה רשאי לפעול בשם התאגיד שהוא מייצג.

10. <u>פרוטוקול</u>

10.1. הנאמן יערוך פרוטוקולים של אסיפת המחזיקים, וישמור אותם במשרדו הרשום לתקופה של שבע שנים ממועד האסיפה.

10.2. פרוטוקול שנחתם על ידי יושב ראש האסיפה, ישמש ראיה לכאורה לעניינים הרשומים בו. הכרזת יושב ראש האסיפה בדבר קבלת החלטה או דחייתה והרישום בעניין זה במרשם הפרוטוקולים, ישמשו ראיה לכאורה על עובדה זו.

10.3. מרשם הפרוטוקולים של אסיפות המחזיקים יישמר במשרדו הרשום של הנאמן, ויהיה פתוח לעיון מחזיקי אגרות החוב (ולעיון החברה על פי בקשתה ורק לעניין אסיפות/דיונים בהן נכחה החברה ו/או מי מטעמה), והעתק ממנו יישלח לכל מחזיק באגרות החוב שביקש זאת.

10.4. הנאמן יהיה רשאי לעכב מסירה של כל פרוטוקול, לכל גורם שהוא, אם עפ"י שיקול דעתו הבלעדי, העברת הפרוטוקול, כולו או חלקו, עשויה לפגוע או להביא לפגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

11. אדם או אנשים שיתמנו על ידי הנאמן, מזכיר החברה וכל אדם או אנשים אחרים שיורשו לכך על- ידי הנאמן, יהיו רשאים להיות נוכחים באסיפות של מחזיקי אגרות החוב. במקרה בו על-פי שיקול דעתו הסביר של הנאמן יידרש לערוך בחלק מהאסיפה דיון ללא נוכחות נציגי החברה, אזי לא ישתתפו באותו חלק של הדיון נציגי החברה או מי מטעמה.

12. כל האמור בתוספת זו כפוף להוראות שטר הנאמנות.

13. על תוספת זו יחולו תקנות ניירות ערך (הצבעה בכתב, הודעות עמדה והוכחת בעלות בתעודות התחייבות לצורך הצבעה באסיפת מחזיקים של תעודות התחייבות) התשע"ה-2015.

נספח 2 לפרק 2 – טבלאות ריכוז מידע רלוונטי בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')[9]

יובהר כי הגילוי שלהלן מתאר בתמצית ובאופן כללי בלבד חלק מתנאי שטר הנאמנות, הוא אינו ממצה ואינו מחליף בכל היבט קריאה מלאה של שטר הנאמנות ויתר מסמכי ההנפקה. לביטויים המפורטים להלן תהא המשמעות שניתנה להם במסגרת שטר הנאמנות.[10] בכל מקרה של סתירה בין הוראות שטר הנאמנות להוראות המתוארות בתשקיף וכן בנספח זה להלן בקשר לשטר הנאמנות ו/או אגרות החוב (סדרה א') תגברנה הוראות שטר הנאמנות. נכון למועד דוח הצעת המדף אין כל סתירה בין ההוראות בקשר לאגרות החוב המתוארות בתשקיף לבין הוראות שטר הנאמנות.

1. <u>תניות חוזיות ובטחונות:</u>

	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	תיאור תמציתי	האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
תעודות ההתחייבות מובטחות בביטחונות או בשעבודים קבועים אחרים	קיים. ראה סעיף 6 לשטר הנאמנות	תעודת ההתחייבות מובטחת בשעבוד נכסים שישועבדו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בגין כל אחד הנכסים המשועבדים והכנסות הנכסים המשועבדים (כהגדרתם בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות) המפורטים בסעיף 6 לשטר הנאמנות. בנוסף, תעודת ההתחייבות מובטחת בשעבוד זכויות החברה בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בסעיף 1.6 לשטר הנאמנות), החברה תשעבד לטובת הנאמן, בשעבוד קבוע יחיד וללא הגבלה בסכום את כל זכויותיה כלפי מאת ומתוך חשבון הנאמנות ולרבות שעבוד על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם)	כן. ראה סעיף 7.1.2 לשטר הנאמנות
תעודות ההתחייבות מובטחות בשעבוד צף ו/או שוטף	לא קיים	-	-
התחייבות לאי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)	לא קיים. ראה סעיף 6.6 לשטר הנאמנות	סעיף 6.6.2 כולל התחייבות בדבר אי יצירת שעבוד שוטף כללי אלא בהסכמת מחזיקי אגרות החוב להבטחת היתרה הבלתי מסולקת של החוב כלפי המחזיקים, בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פסו על-פי יחס החובות, ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן, או תיצור לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') להבטחת היתרה הבלתי מסולקת של החוב כלפי המחזיקים, בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פסו על-פי יחס החובות, ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן	כן. ראה סעיף 7.1.27 לשטר הנאמנות
התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות	קיים. ראה סעיף 19.2 לשטר הנאמנות	לפרטים ראה פירוט בטבלה בסעיף 3 להלן	כן. ראה סעיפים 7.1.9 ו-7.1.10 לשטר הנאמנות
התחייבות לדירוג אגרות החוב במועד ההנפקה; שמירה על דירוג במשך כל חיי תעודת ההתחייבות	לא קיים	-	-
התחייבות לדירוג כפול לתעודות ההתחייבות	לא קיים	-	-
התחייבות שלא להחליף את החברה המדרגת לאורך כל חיי	לא קיים	-	-

[9] לפי עמדת סגל משפטית (41-103) בנושא גילוי מרוכז של מנגנוני ההגנה בשטרי הנאמנות, מחודש אוגוסט 2020: כאן.

[10] בהתאם להוראות שטר הנאמנות, בכל מקרה של סתירה בין ההוראות בתשקיף בקשר לאגרות החוב לבין הוראות שטר הנאמנות, יגברו הוראות שטר הנאמנות. יצוין כי למועד התשקיף אין כל סתירה בין הוראות שטר הנאמנות לבין הוראות התשקיף בקשר לאגרות החוב.

	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	תיאור תמציתי	האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
תעודת ההתחייבות			
מגבלות על יצירת חוב פיננסי נוסף	קיים. ראה סעיפים 2.2 ו-2.3 לשטר הנאמנות.	סעיף 2.2 לשטר הנאמנות כולל מגבלות בנוגע להרחבת סדרת אגרות החוב; סעיף 2.3 לשטר הנאמנות כולל את התחייבות החברה שלא 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	כן. ראה סעיף 7.1.24 לשטר הנאמנות
מגבלה על חלוקת דיבידנדים	קיים. ראה סעיף19.1 לשטר הנאמנות.	סעיף 19.1 לשטר הנאמנות כולל מגבלות על ביצוע חלוקה כדלהלן: (א) לאחר החלוקה כאמור ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-110,000 אלפי ש"ח; (ב) יחס הון עצמי למאזן, כהגדרתו בסעיף 3.6.1.1 לשטר הנאמנות, לא יפחת מ-20%	כן. ראה סעיף 7.1.4 לשטר הנאמנות
מנגנון להתאמת ריבית במקרים מסוימים	קיים. ראה סעיף 3.6 לתנאים הרשומים מעבר לדף שבשטר הנאמנות	ככל שתחרוג החברה מאיזו מהאמות המידה הפיננסיות האמורות בסעיף 3.6.1.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף שבשטר הנאמנות, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), בשיעור של 0.25% לשנה בגין כל חריגה מאמת מידה פיננסית, בכפוף למפורט בסעיף 3.6.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף שבשטר הנאמנות, מעל שיעור הריבית שיקבע במכרז, וזאת כאמור בסעיף 3.6.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף שבשטר הנאמנות	-

2. <u>עילות לפירעון מיידי:</u>

ההעמדה לפירעון מיידי בהתאם לעילות המפורטות להלן כפופה לתקופות הריפוי הקבועות בשטר הנאמנות.

העילה	קיים בשטר / לא קיים	הערות/הסבר
חלה הרעה מהותית בעסקי המנפיק/חברות מוחזקות, וקיים חשש שהמנפיק לא יוכל לפרוע את תעודות ההתחייבות במועדן	קיים. ראה סעיף 7.1.5 לשטר הנאמנות.	-
הכללת הערת "עסק חי" בחוות הדעת / בדוח הסקירה של רואה החשבון המבקר, המצורפים לדו"חות הכספיים של החברה	קיים. ראה סעיף 7.1.29 לשטר הנאמנות.	-
תעודות ההתחייבות לא נפרעו במועדן	קיים. ראה סעיף 7.1.1 לשטר הנאמנות.	אם החברה לא פרעה תשלום כלשהו מהתשלומים בהם היא חייבת לפי אגרות החוב או שטר הנאמנות, והחברה לא תיקנה את ההפרה בתוך 5 ימי עסקים
חוב של המנפיק הועמד לפירעון מיידי	קיים. ראה סעיף 7.1.8 לשטר הנאמנות.	הועמדה לפירעון מיידי סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה בין אם רשומה למסחר בבורסה ובין אם לאו ללא תקופת ריפוי, או הועמד לפירעון מיידי חוב מהותי של החברה ו/או של חברה מאוחדת והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה ו/או החברה ו/או החברה המאוחדת, לפי העניין, לא פרעה את החוב המהותי בתוך 45 ימים ממועד העמדת החוב המהותי לפירעון מיידי
Cross Default/Cross Acceleration (הפרה צולבת, במקרה של אי תשלום חובות אחרים או העמדה לפירעון מיידי)	לא קיים.	
ירידת דירוג האג"ח מתחת לדירוג מינימאלי שנקבע	קיים. ראה סעיף 7.1.23 לשטר הנאמנות.	אם וככל שאגרות החוב (סדרה א') תהיינה מדורגות בעתיד – אם יעודכן דירוג אגרות החוב על ידי החברה המדרגת של אגרות החוב כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב יהיה נמוך מדירוג של BBB- של חברת מעלות (היינו, BBB מינוס), או דירוג מקביל על ידי חברה מדרגת אחרת
המנפיק הפסיק או הודיע על הפסקת תשלומיו	קיים. ראה סעיף 7.1.20 לשטר הנאמנות.	אם החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה
מימוש שיעבוד על נכס מהותי או מכירת נכס בסיסי	קיים. ראה סעיפים ו-7.1.16 ו-7.1.16 לשטר הנאמנות.	אם יוטל עיקול על כל נכסי החברה או על רובם, או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכסים כאמור או ימומש שעבוד כנגד נכסים כאמור; והעיקול לא יוסר או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, בתוך 45 ימים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי הענין אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על נכסי החברה, כולם או רובם, או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני- אשר לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי הענין; או- אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע על נכסי החברה, כולם או רובם
אי פרסום דו"חות כספיים במועד הרלוונטי	קיים. ראה סעיף 7.1.6 לשטר הנאמנות.	החברה לא פרסמה דוחות כספיים שהיא חייבת בפרסומם לפי כל דין (או לפי הוראות שטר הנאמנות – ככל שהחברה תחדל להיות תאגיד מדווח), בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שהיא חייבת בפרסומם או ממועד אחר

העילה	קיים בשטר / לא קיים	הערות/הסבר
		שייקבע במסגרת ארכה שניתנה לחברה על-ידי רשות מוסמכת (לפי המאוחר)
הפרה יסודית של תנאי אג"ח	קיים. ראה סעיף 7.1.2 לשטר הנאמנות.	אם החברה תפר את תנאי אגרות החוב או שטר הנאמנות בהפרה יסודית, או אם לא תקיים אילו מהתחייבויותיה המהותיות במסגרתם, וההפרה לא תוקנה בתוך 14 ימים ממועד ההפרה
הפרת התחייבויות מהותיות או ביצוע פעולה העשויה לפגוע מהותית בזכויות המחזיקים	קיים. ראה סעיף 7.1.21 לשטר הנאמנות	-אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב
הפרת התחייבות בנוגע לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות, ללא אישור מחזיקי האג"ח	קיים. ראה סעיף 7.1.11 לשטר הנאמנות	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, לפי העניין, כלפי מחזיקי אגרות 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 החברה או הישות הקולטת, לקיים את ההתחייבויות כלפי המחזיקים
מכירת רוב נכסי המנפיק	קיים. ראה סעיף 7.1.12 לשטר הנאמנות	"מכירה של רוב נכסי החברה–" - נכס או צירוף של מספר נכסים, של החברה או של חברות המאוחדות בדוחותיה הכספיים (למעט מכירת מלאי במהלך העסקים הרגיל של החברה), אשר ערכו ו/או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 50% מהיקף נכסיה בדוח על המצב הכספי על פי הדוחות הכספיים כאמור
התבצע שינוי בעיקר תחום פעילות המנפיק	קיים. ראה סעיף 7.1.12 לשטר הנאמנות	אם עיקר פעילותה של החברה (לעניין זה, "החברה", יחד עם חברות בשליטתה) יפסיק להיות בתחום השקעה במקרקעין בהתאם להוראות פרק שני לחלק ד' לפקודה; או אם בוצעה מכירה של רוב נכסי החברה ולא התקבלה למכירה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מראש בהחלטה מיוחדת, למעט אם החברה התחייבה בדיווח מיידי במערכת המגנ"א כי מלוא תמורת המכירה נועדה לרכישת נכסי מקרקעין או לביצוע השקעות בתחום פעילותה של החברה; או אם החברה לא תעמוד בהתחייבותה לשמור על מעמדה כקרן להשקעות במקרקעין בהתאם לתנאים הקבועים בפקודה, כמפורט בסעיף 18.6 לשטר הנאמנות
מתן צו פירוק קבוע / מתן צו פירוק זמני שלא בוטל תוך תקופה X	קיים. ראה סעיף 7.1.13 לשטר הנאמנות	אם יינתן ביחס לחברה צו פירוק קבוע וסופי על ידי בית המשפט או צו בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון
הטלת עיקול על נכסי המנפיק או ביצוע פעולת הוצל"פ	קיים. ראה סעיף 7.1.16 לשטר הנאמנות	אם יוטל עיקול על כל נכסי החברה או על רובם, או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכסים כאמור או ימומש שעבוד כנגד נכסים כאמור; והעיקול לא יוסר או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, בתוך 45 ימים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי הענין
מינוי כונס נכסים קבוע או זמני (ובלבד שהמינוי לא בוטל במועד סביר)	קיים. ראה סעיף 7.1.17 לשטר הנאמנות	אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על נכסי החברה, כולם או רובם, או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני- אשר לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי הענין; או- אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע על נכסי החברה, כולם או רובם
המנפיק הודיע על כוונתו לחדול מלהמשיך בעיסוקו ו/או לנהל את עסקיו	קיים. ראה סעיף 7.1.19 לשטר הנאמנות	-
החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח ע"פ חוק ני"ע	קיים. ראה סעיף 7.1.27 לשטר הנאמנות	-
מחיקה ממרשם החברות, למעט מיזוג	קיים. ראה סעיף 7.1.26 לשטר הנאמנות	אם החברה תחוסל או תימחק באופן שלא תהא רשומה עוד במרשמי רשם החברות, מכל סיבה שהיא, למעט למטרות מיזוג עם חברה אחרת.
בקשה/מתן צו להקפאת הליכים	קיים. ראה סעיף 7.1.18 לשטר הנאמנות	-
הוגשה בקשה לצו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 ("חוק חדלות פירעון")	קיים. ראה סעיף 7.1.18 לשטר הנאמנות	-
הוגשה בקשה לאישור הסדר חוב שלא במסגרת צו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון	לא קיים	-
הבורסה השעתה/מחקה את המסחר באג"ח	קיים. ראה סעיפים 7.1.7 ו-7.1.22 לשטר הנאמנות.	אגרות החוב (סדרה א') נמחקו מהמסחר בבורסה. אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב (סדרה א') בבורסה (להבדיל מהפסקת מסחר), למעט השעייה בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעייה כאמור לא בוטלה תוך 60 ימים
הפרת מגבלות על גיוס חוב נוסף, כולל הרחבת סדרה	קיים. ראה סעיף 7.1.25 לשטר הנאמנות	-
אי עמידה בהתחייבות למנגנון התאמה לשיעור הריבית, כתוצאה מאי הסרת שיעבוד צף	לא קיים.	-
נטילת חוב פיננסי או אשראי בניגוד להתחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף	קיים. ראה סעיף 7.1.28 לשטר הנאמנות	אם החברה תיצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה, שלא בהתאם להוראות סעיף 6.6 לשטר

העילה	קיים בשטר / לא קיים	הערות/הסבר
הפרת התחייבות להפקיד כספי כרית הוצאות וכרית ריבית או הפקדת כספים בפיקדון להוצאות מיוחדות	לא קיים	-
מתן צו נאמן זמני או מינוי נאמן זמני	קיים. ראה סעיף 7.1.14 לשטר הנאמנות	אם ימונה נאמן זמני (כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון), או אם יינתן כנגד החברה צו פירוק זמני או בעל תפקיד בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון על ידי בית המשפט, או ימונה לחברה מפרק זמני או בעל תפקיד בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה, וצו או החלטה כאמור לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד מתן הצו או קבלת ההחלטה, לפי הענין
בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות (שלא בהסכמתה)	קיים. ראה סעיף 7.1.18 לשטר הנאמנות	אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי חוק חדלות פירעון כנגד החברה אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה
העברת שליטה	לא קיים	-
החברה לא העבירה עודפים לחשבון הנאמנות מכל סיבה שהיא	לא קיים	-
חלוקת דיבידנד	קיים. ראה סעיף 7.1.4 לשטר הנאמנות	אם החברה תבצע חלוקה בניגוד להוראות שטר הנאמנות זה להלן, וזאת למעט במקרה בו החברה ביצעה חלוקה בהתאם לפקודה, ובתוך שלושה (3) רבעונים ממועד החלוקה בהתאם לפקודה, תיקנה את ההפרה כאמור
התניות פיננסיות	קיים. ראה סעיף 7.1.9 ו-7.1.10 לשטר הנאמנות	אם החברה לא תעמוד בתניות הון עצמי מינימלי, תניית יחס הון עצמי לסך המאזן
החברה לא הודיעה לנאמן 10 ימים לפחות על כוונתה לפתוח במשא ומתן מוגן	קיים. ראה סעיף 7.1.17 לשטר הנאמנות	כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון עם כל צד שלישי שהוא
הופרה הוראה בעניין הבטחת אגרות החוב	לא קיים	-

3. <u>דרישות עמידה באמות מידה פיננסיות</u>:

אמות מידה	קיים בשטר / לא קיים בשטר	פירוט אמות המידה
הון עצמי מינימלי	קיים. ראה סעיף 19.2.1 לשטר הנאמנות	ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים שפורסמו לא יפחת מ-90,000 אלפי ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים
יחס הון עצמי לסך המאזן	קיים. ראה סעיף 19.2.2 ו-לשטר הנאמנות	היחס שבין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה לא יפחת משיעור של כ-16% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים
יחס בטוחה לחוב	לא קיים	-

פרק 3 - הון החברה

3.1 הון המניות של החברה

למועד התשקיף, הון המניות המונפק והנפרע של החברה מורכב מסוג מניות אחד כמפורט בטבלה להלן:

סוג המניה	הון מניות רשום	הון מניות מונפק ונפרע
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת ("**המניות הרגילות**")	1,000,000,000	100

3.2 התפתחויות בהון החברה

בשלוש השנים שקדמו למועד התשקיף, לא חל שינוי בהונה המונפק והנפרע של החברה ובהונה הרשום של החברה.

3.3 החזקות בעלי ענין ונושאי משרה בניירות הערך של החברה

נכון למועד התשקיף, בעל השליטה בחברה הינו מר צחי אבו וזאת באמצעות חברת א.י.ז.י. אבו אחזקות בע"מ ("**א.י.ז.י.**") (49%), חברה פרטית בבעלות ושליטה מלאים של מר צחי אבו; וחברת אבו יחיאל – חברה לבנין בע"מ ("**חברת אבו יחיאל**") (51%), חברה פרטית בבעלות מר צחי אבו, המחזיק ב-100 מניות הנהלה ו-26 מניות רגילות; מר יחיאל אבו המחזיק ב-69 מניות רגילות ו-גב' דינה אבו המחזיקה ב-5 מניות רגילות.[1]

להלן פרטים, לפי מיטב ידיעת החברה ומנהליה, אודות החזקות במניות וניירות ערך המירים של החברה, בסמוך לתאריך התשקיף ובתאריך שקדם בשנים-עשר (12) חודשים לתאריך התשקיף:

שם	במועד התשקיף		בתאריך שקדם בשנים-עשר (12) חודשים לתאריך התשקיף	
	כמות מניות	% בהון ובהצבעה	כמות מניות	% בהון ובהצבעה
א.י.ז.י. אבו אחזקות בע"מ	49	49%	49	49%
חברת אבו יחיאל – חברה לבנין בע"מ	51	51%	51	51%
סה"כ	**100**	**100%**	**100**	**100%**

3.3.1 <u>הסכמים בנוגע למניות החברה</u> –

בין בעלי השליטה נחתם הסכם בחודש נובמבר 2022, אשר מסדיר את יחסיהם בקשר עם אחזקותיהם במניות החברה, אשר נערך במסגרת הסכם השקעה כמפורט להלן.

3.3.1.1 <u>**הסכם השקעה**</u>

בחודש נובמבר 2022, נחתם הסכם השקעה בין החברה לבין בנק מזרחי טפחות בע"מ ("**המשקיע**"), ולבין חברת אבו פמילי ניהול ואחזקות בע"מ ("**חברת הניהול**"), אשר תוקן בתיקון מיום 25 בדצמבר 2023 ("**הסכם ההשקעה**"), במסגרתו השקיע המשקיע סכום של 40 מיליון ש"ח בחברה, ובתמורה העניקה החברה למשקיע זכות לקבל מניות רגילות של החברה במועד ההנפקה הראשונה לציבור של מניות החברה כקרן להשקעות

[1] לפי תקנון חברת אבו יחיאל, רק מניות ההנהלה מקנות זכויות הצבעה למחזיק בהן.

במקרקעין ורישומן למסחר בבורסה כדין ("**מועד ההנפקה**"), במחיר למניה שיהיה הנמוך מבין: (א) 85% מהמחיר האפקטיבי למניה שישולם על ידי הציבור במסגרת הנפקה לציבור; או (ב) המחיר למניה שייגזר משווי חברה של 270 מיליון ש"ח (בדילול מלא) לפני ההקצאה למשקיע. יצוין, כי שיעור האחזקה של המשקיע לא יעלה על 20%. כמו כן, הוקצו למשקיע 140 מניות רגילות של חברת הניהול אשר מהוות 12.1% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הניהול. בנוסף, המשקיע זכאי למנות משקיף ו/או דירקטור מטעמו בחברת הניהול.

בנוסף, עד ליום 30 ביוני 2024, עומדת לזכות המשקיע אופציית CALL, לפיה באפשרותו להשקיע בחברה סכומים נוספים שלא יפחתו מסך של 15,000,000 ש"ח ולא יעלו על סך של כ- 26,000,000 ש"ח ("**סכום ההשקעה האופציונאלי**"). ככל שיממש המשקיע את אופציית ה-CALL, תקצה החברה למשקיע במועד ההנפקה מניות רגילות נוספות של החברה, כאשר הן נקיות וחופשיות, בכמות השווה לחלוקת סכום ההשקעה האופציונלי ב-"מחיר ה-Call למניה", השווה לנמוך מבין: (א) המחיר האפקטיבי ששולם על ידי הציבור עבור מניה אחת במסגרת ההנפקה לציבור, פחות המחיר האפקטיבי האמור כשהוא מוכפל ב-"שיעור ההנחה"; או- (ב) מחיר המתקבל מחלוקת סך של 270 מיליון ש"ח במספר המניות בהונה המונפק של החברה (בדילול מלא) מיד לפני ההקצאות למשקיע. "**שיעור ההנחה**" משמעו מספר הימים שממועד השלמת ההסכם עד למועד ההנפקה, חלקי 365 וכפול ב-10%, אולם בכל מקרה לא יעלה שיעור ההנחה על 15%.

ככל שתמומש אופציית ה-CALL, יוקצו למשקיע מניות נוספות של חברת הניהול, באופן שבו במידה שמימש המשקיע את אופציית ה-CALL במלואה, קרי השקעה של כ- 26,000,000 ש"ח, יחזיק המשקיע ב-20% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הניהול ומזכויות ההצבעה בה, ובמקרה של מימוש חלקי של אופציית ה-CALL יופחתו מספר מניות חברת הניהול שיוקצו כאמור באופן ליניארי.

ככל שלא מומשה אופציית ה-CALL על ידי המשקיע עד למועד שלעיל, החל מיום 1 ביולי 2024 ועד למועד ההנפקה, כהגדרתו לעיל (אך בכל מקרה האופציה לא תהיה ניתנת למימוש לאחר יום 28 בפברואר 2025), תעמוד לחברה אופציה להביא את ההסכם לסיומו, באמצעות הודעה בכתב למשקיע והחזרה למשקיע של סכום ההשקעה הראשוני כשהוא צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן, החל ממדד ספטמבר 2022 ועד למועד מימוש האופציה, ובמקרה זה לא יוקצו למשקיע מניות בחברה, ומניות חברת הניהול יוחזרו על ידי המשקיע לידי חברת הניהול ללא תמורה.

3.3.1.2 <u>הסכם בעלי מניות</u>

בין הצדדים נחתמו בחודש נובמבר 2022 הסכמי בעלי מניות בחברה ובחברת הניהול, הכוללים זכויות וטו מקובלות להגנת מיעוט (אשר יבוטלו החל ממועד רישום מניות החברה למסחר) וכן זכויות סירוב/הצעה ראשונה לאבו יחיאל ולא.י.ז.י במקרה מכירת מניות על ידי המשקיע, וזכות הצטרפות למשקיע במקרה של מכירת מניות על ידי א.י.ז.י ואבו יחיאל. לאחר רישום מניות החברה למסחר בבורסה תחול זכות ההצטרפות רק במקרה של מכירת מלוא מניותיהם של א.י.ז.י ואבו יחיאל בעסקה מחוץ לבורסה (לרבות עסקה מתואמת בבורסה). זכות ההצטרפות תחול גם

במקרה בו מר צחי אבו ימכור את החזקותיו, במישרין או בעקיפין, באיזו מבין א.י.ז.י. או אבו יחיאל, או יוקצו מניות באיזו מהחברות כאמור, באופן שמר צחי אבו יחדל להיות בעל השליטה בחברה לאחר המכירה/ההקצאה (״**עסקת העברת השליטה**״), והמשקיע יהיה רשאי להצטרף לעסקה ולמכור את מניותיו בחברה לקונה בעסקת העברת השליטה, כאשר התמורה שתשולם למשקיע תיקבע לפי שווי השוק של החברה, כפי שיחושב וייקבע על ידי מעריך שווי חיצוני.

במקרה שבו לא תבוצע הנפקה לציבור בתוך המועד שנקבע על פי פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ״א-1961 (״**הפקודה**״) ביחס לקרן השקעות במקרקעין, החברה תחלק מידי שנה קלנדרית לפחות 30% מהרווח השנתי כדיבידנד לבעלי מניותיה, בכפוף למבחני החלוקה על פי חוק החברות, התשנ״ט-1999 (״**חוק החברות**״) וכן, בהתחשב בצרכי המזומנים שלה וההשקעות הצפויות. החברה התחייבה כי תכריז על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה כאמור, לפחות פעם אחת בכל שנה קלנדרית, כפוף למגבלות החלות עליה על-פי דין (למגבלות החלות על החברה בקשר לחלוקת דיבידנד ראה ביאור 13 לדוחותיה הכספיים של החברה).

היה והחברה תעמוד ביודעין בפני ביצוע פעולה אשר תגרום למשקיע שלא לעמוד ברגולציה בנקאית בקשר עם החזקותיו בחברה, ידונו הצדדים בתום לב בנסיבות על מנת למצוא פתרון הולם במידת האפשר. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, התחייבה החברה כי תפעל באופן סביר, לבקשת המשקיע ועל חשבונו, לצורך סיוע לעמידתו רגולציה החלה עליו בקשר עם החזקותיו בחברה.

עד לרישום מניות החברה למסחר בבורסה כקרן להשקעות במקרקעין, המשקיע יהיה רשאי למנות דירקטור או משקיף כל עוד שיעור החזקתו בהון המניות המונפק של החברה יהא לפחות 10% (וכל עוד אינו בעל מניות – השיעור בו היה מחזיק אילו היו מוקצות לו מניות באותו המועד על פי הסכם ההשקעה). לאחר רישום מניות החברה למסחר כאמור, כל עוד המשקיע יחזיק 10% לפחות מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, ובכל מקרה עד לתום 18 חודשים ממועד הרישום למסחר כאמור, א.י.ז.י. ואבו יחיאל מתחייבים לעשות שימוש בכל אמצעי השליטה שלהם בחברה כדי לוודא שדירקטוריון החברה יכלול דירקטור אחד שעל מועמדותו המליץ המשקיע (ללא תשלום שכר). כל עוד המשקיע יחזיק 15% לפחות מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ואין ייצוג דירקטוריון של דירקטור שנבחר בהמלצתו, א.י.ז.י. ואבו יחיאל התחייבו לעשות שימוש בכל אמצעי השליטה שלהם בחברה כדי לוודא שהמשקיע יהיה זכאי למנות מטעמו משקיף בדירקטוריון (ללא שכר).

החברה תעשה כמיטב יכולתה כך שמניותיה יונפקו לציבור וירשמו למסחר בבורסה בתוך המועד שנקבע על פי הפקודה ביחס לקרן להשקעות במקרקעין וכן שתעמוד ביתר התנאים הדרושים על פי הוראת סעיף 64א3 לפקודה. ככל שההנפקה לציבור ו/או הרישום למסחר לא יושלמו כאמור לעיל, אזי על פי הוראת המשקיע אשר תימסר בכתב לחברה: (א) תקצה החברה למשקיע מניות רגילות של החברה, כשהן נקיות וחופשיות, בכמות השווה לחלוקת סכום ההשקעה במחיר המתקבל מחלוקת סך של 240 מיליון ש״ח במספר המניות בהונה המונפק של החברה (בדילול מלא) מיד

לפני ההקצאה למשקיע, וזאת בתוך 7 ימים ממועד הוראת המשקיע כאמור; או (ב) תחזיר החברה למשקיע את סכום ההשקעה כשהוא צמוד לעליית המדד (החל ממדד ספטמבר 2022 ועד מועד התשלום) ונושא ריבית שנתית נצברת בשיעור של 2% ממועד העמדתו ועד למועד התשלום, וזאת בתוך 15 ימי עסקים ממועד הוראת המשקיע כאמור, וכן יועברו מניות חברת הניהול לידי חברת הניהול ללא תמורה, באמצעות חתימה על שטר העברת מניות בכפוף לכך שכל יתרת העודפים הראויה לחלוקה נכון לתום הרבעון שקדם להוראת המשקיע חולקה כדיבידנד.

במסגרת הסכם ההשקעה התחייבו בעלי השליטה לרכז בחברה את פעילות ההשקעות כקרן להשקעות במקרקעין. לפרטים נוספים, ראה סעיף 8.4 בפרק 8 לתשקיף.

המשקיע המחה את מלוא זכויותיו והתחייבויותיו מכוח הסכם ההשקעה על נספחיו, ובכלל זה מכוח הסכם בעלי מניות החברה והסכמים אחרים הכרוכים בהשקעה, למזרחי טפחות אינווסט בע"מ, שהינה למיטב ידיעת החברה, חברה בבעלות מלאה של המשקיע.

3.3.1.3 <u>המרת הלוואות בעלים להון</u>

לפרטים אודות הסכמי המרת הלוואות בעלים, שנחתמו בין החברה לבעלי השליטה, לפיהם הומרו להון מלוא סכומי ההלוואות, לרבות הריבית שנצברה, כך שלא תהיה לחברה חוב כלשהו כלפי בעלי מניותיה בגין הלוואות הבעלים, ראה סעיפים 8.5.1[1]ו ו-8.5.1[5]א לתשקיף ובאור 17 לדוחות הכספיים של החברה.

3.3.2 <u>עסקאות אחרונות במניות החברה</u>

בחודש אוקטובר 2021 העבירה אי.זי. לחברת אבו יחיאל מנייה אחת רגילה של החברה, ללא תמורה.

3.4 **ניירות ערך המירים**

בחודש פברואר 2022 התקשרה החברה עם אבו פמילי ניהול ואחזקות בע"מ (**"חברת הניהול"**) בהסכם למתן שירותי ניהול, אשר תוקן בתיקון מחודש נובמבר 2022 (**"הסכם הניהול"**), במסגרתו הוסכם, בין היתר, על מתן זכות לחברת הניהול לרכוש ניירות ערך של החברה כמפורט להלן:

3.4.1 בכל מקרה בו תנפיק החברה מניות או ניירות ערך המירים למניות (למעט במקרה של הנפקת מניות לעובדים, דירקטורים או ליועצים של החברה, בקשר עם השירותים המסופקים על ידם לחברה), בין אם במסגרת הקצאה לציבור ובין אם במסגרת הקצאה פרטית, תקצה החברה, לא יאוחר מתום 30 יום ממועד ההנפקה כאמור, לחברת הניהול (ללא כל תמורה נוספת), אופציות לרכישת מניות (או ניירות ערך המירים למניות) של החברה (**"האופציות"**), בשיעור השווה ל-5% מסך המניות שיונפקו במסגרת ההנפקה, אשר תהיינה ניתנות למימוש בכל עת במהלך תקופה בת שבע שנים ממועד ההנפקה, בתנאים המפורטים להלן, וזאת בתמורה לשירותי הניהול בגין ייעוץ וסיוע בגיוס הון:

3.4.2 כל אופציה תהיה ניתנת למימוש למניה אחת (או נייר ערך המיר אחד) של החברה (כפוף להתאמות להלן).

3.4.2.1 מחיר המימוש של האופציות יהיה אותו המחיר אשר נקבע בהקצאה הפרטית, או כאשר מדובר בהנפקה לציבור, המחיר שפורט בדוח המיידי שפרסמה החברה בקשר עם תוצאות ההנפקה, ובמידה שהוצעו ניירות ערך שונים בחבילה, ייחשב ממוצע מחירי הסגירה של מניות החברה בבורסה ב-14 ימי המסחר הראשונים שלאחר ההנפקה, כמחיר המימוש של האופציות אשר יוקצו לחברת הניהול בגין אותה הנפקה. בכל מקרה, מחיר המימוש לא יפחת מסכום שייקבע על ידי הבורסה או רשות אחרת כמחיר המימוש המזערי של כל אופציה לכל מניית מימוש.

3.4.2.2 Cashless- מחיר המימוש של האופציות שיוקצו לא ישולם בפועל לחברה, אלא יילקח בחשבון בעת חישוב כמות ניירות הערך להן זכאית בפועל חברת הניהול ממימוש האופציות (מימוש נטו).

3.4.2.3 ניירות הערך שיוקצו במימוש ישקפו את מרכיב ההטבה הגלום באופציות. חברת הניהול תישא בעלות הערך הנקוב בגין מניות המימוש שיוקצו לה כאמור.

3.4.3 חברת הניהול תהא רשאית למכור, להעביר או להמחות את האופציות ללא כל הגבלה.

3.4.4 כמות המניות (או ניירות הערך ההמירים למניות) שתנבענה מהאופציות תהיינה כפופות להתאמות המפורטות להלן, אשר אינן ניתנות לשינוי:

3.4.4.1 התאמה עקב שינויים בהון – במקרה של איחוד, פיצול או ארגון מחדש של הון או נסיבות דומות, אזי החברה תעדכן את כמות המניות הנובעות ממימוש של כל אופציה אשר הוקצתה ו/או מחיר המימוש של האופציות המוקצות באופן שהתמורה הכוללת בגין מימוש האופציות המוקצות לא תשתנה.

3.4.4.2 התאמה עקב חלוקת מניות הטבה – אם במהלך התקופה בה ניתן לממש את האופציות החברה תחלק מניות הטבה, אזי תישמרנה זכויות המחזיקים באופציות כך שמספר המניות הנובעות ממימוש שמחזיק כתב אופציה יהיה זכאי להן עם מימושו יגדל או יקטן, במספר המניות מאותו סוג שמחזיק כתב האופציה היה זכאי להן כמניות הטבה, אילו מימש את כתב האופציה עד ליום המסחר האחרון שלפני יום האקס.

3.4.4.3 התאמה עקב הנפקה בדרך של זכויות – ככל שתוצענה לבעלי המניות של החברה, בדרך של זכויות, זכויות לרכישת ניירות ערך כלשהם, לא תוגדל כמות מניות המימוש והחברה תציע או תגרום לכך כי תוצענה הזכויות באותם תנאים, גם למחזיקי האופציות שטרם מומשו, כאילו מימשו מחזיקי אופציות אלה את האופציות שלהם עד ליום המסחר שלפני יום האקס.

3.4.4.4 התאמה בגין חלוקת דיבידנד- ככל שהחברה תחלק דיבידנד, אשר התאריך הקובע לחלוקתו יחול לפני יום המימוש, לא יחול שינוי במספר המניות שתוקצנה בגין מימוש האופציות, אך החל מהיום בו תיסחרנה מניות החברה אקס דיבידנד, יהיה מחיר המימוש של האופציות שווה למחיר המימוש הקודם בניכוי סכום הדיבידנד למניה ברוטו (לפני מס) שחולק

לבעלי מניות החברה. יובהר, כי בכל מקרה מחיר המימוש לא יפחת מערכן הנקוב של מניות המימוש.

3.4.5 כל המניות שתנבענה ממימוש האופציות תוקצינה על שם החברה לרישומים לזכות חשבון חבר הבורסה שבו יתנהל חשבון חברת הניהול.

3.4.6 בהתאם להנחיות הבורסה, לא יבוצע מימוש ביום הקובע לחלוקת מניות הטבה, להצעה בדרך של זכויות, לחלוקת דיבידנד, לאיחוד הון, לפיצול הון או להפחתת הון ("**אירוע חברה**"). כמו כן, אם חל יום האקס של אירוע חברה לפני היום הקובע של אירוע חברה, לא יבוצע מימוש ביום האקס כאמור.

3.4.7 חברת הניהול תהא רשאית למכור, להעביר או להמחות את האופציות הנ"ל ללא כל הגבלה, ובכלל זה להורות כי האופציות הנ"ל, כולן או חלקן, יוקצו ישירות לעובדי חברת הניהול ו/או לצדדים שלישיים.

פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה

בכפוף להפיכת החברה לתאגיד מדווח כתוצאה מהצעת ניירות ערך 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 תיאור הוראות התקנון שבפרק זה הינו בהתאם לנוסח תקנון החברה החדש.

4.1 זכויות ההצבעה של מניות החברה

4.2 להוראות התקנון בדבר זכויות ההצבעה של מניות החברה, ראה תקנה 5.2 לתקנון החברה. הסדרים לפי חוק החברות

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 **העברת סמכויות בין האורגנים לפי התקנון (סעיף 50 לחוק החברות)** - האסיפה הכללית רשאית, בכפוף לכל דין, ליטול סמכויות הנתונות לאורגן אחר וכן לקבוע כי סמכויות הנתונות למנהל הכללי יועברו לסמכויות הדירקטוריון, הכל לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים, כפי שתמצא לנכון.

4.2.2 **מינוי דירקטורים (סעיף 59 לחוק החברות)** –

4.2.2.1 דירקטוריון החברה יכלול לפחות חמישה (5) דירקטורים.

4.2.2.2 בנק מזרחי טפחות בע"מ (בפרק זה: "**הבנק**") יהיה רשאי למנות ו/או להחליף דירקטור אחד ו/או לבטל את מינויו, ובלבד ששיעור המניות גבוה מ-10%. עד לרישום מניות החברה למסחר בבורסה כקרן להשקעות במקרקעין, הבנק יהיה רשאי למנות דירקטור או משקיף כל עוד שיעור החזקתו בהון המניות המונפק של החברה יהא לפחות 10% (וכל עוד אינו בעל מניות – השיעור בו היה מחזיק אילו היו מוקצות לו מניות באותו המועד על פי הסכם ההשקעה).

4.2.2.3 א.י.ז.י ואבו יחיאל תהיינה רשאיות לפעול כאמור ביחס ליתר חברי דירקטוריון החברה, לרבות דירקטורים חיצוניים ו/או דירקטורים בלתי-תלויים.

4.2.2.4 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כל עוד שיעור המניות של הבנק גבוה מ-7% הוא יהא רשאי למנות, לסיים כהונתו ולהחליף משקיף מטעמו, חלף הדירקטור, לדירקטוריון החברה. למשקיף יהיו את אותן זכויות להן זכאי דירקטור בדירקטוריון החברה, למעט זכות ההצבעה בישיבות הדירקטוריון. המשקיף יוזמן לכל ישיבות הדירקטוריון ויקבל כל חומר ומידע שניתן לדירקטורים בחברה, באותו מועד ובאותו האופן שניתן לדירקטורים באותה חברה, לרבות בקשר עם החלטות בכתב.

4.2.2.5 למען הסר ספק מובהר כי בכל מקרה בו מכהן בחברה דירקטור שמונה מטעם הבנק לא יהיה הבנק זכאי למנות משקיף.

4.2.2.6 הזכות למנות דירקטור ו/או משקיף כאמור כוללת את הזכות לפטרו ולמנות אחר במקומו בהודעה בכתב לחברה. מינוי, החלפה או הפסקת כהונה כאמור ייכנסו לתוקפם מיד עם מסירת ההודעה לחברה מלבד אם נאמר אחרת בהודעה. יכול שההודעה תקבע כי המינוי, ההחלפה או הפסקת הכהונה כאמור יכנסו לתוקף במועד מאוחר יותר.

4.2.3 **אי קיום אסיפה שנתית (סעיף 61(א) לחוק החברות) -** האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה אינה חייבת בקיום אסיפה שנתית, אלא ככל שהדבר נחוץ למינוי רואה חשבון מבקר ובכפוף להוראות חוק החברות.

4.2.4 **מניין חוקי באסיפה כללית (סעיפים 78 ו-81 לחוק החברות)** - המניין החוקי לאסיפה הכללית של בעלי המניות יהיה בנוכחות, בעצמם ו/או על-ידי באי כוחם, של בעל או בעלי מניות המחזיק/ים לא פחות מ-81% מהונה המונפק והנפרע של החברה (בדילול מלא), הנוכחים באסיפה בעצמם או באמצעות מיופה כח.

4.2.5 **יושב ראש אסיפה כללית (סעיפים 80 ו-81 לחוק החברות)** - יושב ראש הדירקטוריון ישמש יושב ראש האסיפה הכללית. אם לא נבחר יו"ר דירקטוריון או אם יו"ר הדירקטוריון נעדר מהאסיפה תוך חמש עשרה (15) דקות מהמועד שנקבע לאסיפה או אם יסרב לשבת בראש האסיפה, יבחר היו"ר על-ידי האסיפה הכללית, ברוב רגיל.

4.2.6 **רוב באסיפה כללית (סעיף 85 לחוק החברות)** – על אף כל הוראה סותרת בתקנון זה, כל החלטה של דירקטוריון החברה ו/או של אסיפת בעלי המניות של החברה, לפי העניין, באחד מהעניינים המנויים להלן, תהא בהסכמת הבנק, ובלבד ששיעור המניות גבוה מ-7.5% (שבעה אחוזים וחצי): (א) פירוק, מיזוג, פיצול או ארגון מחדש של החברה, לרבות כל עסקה מהותית דומה להליכים דלעיל; (ב) שינוי מהותי של עסקי החברה, לרבות כניסה לפעילות עסקית מהותית שאיננה נמנית על עסקיה הקיימים של החברה במועד חתימת הסכם בעלי המניות או הפסקת פעילות עסקית מהותית קיימת של החברה במועד חתימת הסכם בעלי המניות. לצורך האמור לעיל "**עסקי החברה**" במועד חתימת הסכם בעלי המניות הם: ניהול השקעה בנכסי מגורים מניבים להשכרה לטווח ארוך לצורך פעילות החברה כקרן להשקעות במקרקעין (כהגדרת מונח זה בפקודת מס הכנסה); (כ) מינוי רואה חשבון לחברה, שאיננו נמנה על אחת מחמש פירמות רואי החשבון הגדולות.

4.2.7 **הצבעה בדירקטוריון (סעיף 105 לחוק החברות)** - לכל הדירקטורים שמונו על ידי בעל מניות, הנוכחים בישיבת הדירקטוריון, יהיו קולות כמספר הקולות המוקנים לבעל המניות הממנה באסיפה הכללית, וככל שמונה יותר מדירקטור אחד, קולות אלו יחולקו בין הדירקטורים האמורים בחלקים שווים.

4.2.8 **קבלת החלטות (סעיף 107 לחוק החברות)** - בכפוף לאמור בסעיף 4.2.6 לתשקיף, כל ההחלטות בדירקטוריון החברה תתקבלנה ברוב רגיל של מניין קולות של הדירקטורים (בעצמם או באמצעות דירקטור חליף) בישיבה. ליו"ר הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף או מכריע.

4.2.9 **תקופת כהונה (סעיף 222 לחוק החברות)** – הזכות למנות דירקטור ו/או משקיף כאמור כוללת את הזכות לפטרו ולמנות אחר במקומו בהודעה בכתב לחברה. מינוי, החלפה או הפסקת כהונה כאמור ייכנסו לתוקפם מיד עם מסירת ההודעה לחברה מלבד אם נאמר

אחרת בהודעה. יכול שההודעה תקבע כי המינוי, ההחלפה או הפסקת הכהונה כאמור יכנסו לתוקף במועד מאוחר יותר.

4.2.10 **פטור (סעיף 259 לחוק החברות)** - כפוף להוראת חוק החברות, החברה תהיה רשאית לפטור מראש נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה, אך לא תהיה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה בחלוקה.

4.2.11 **דיבידנד (סעיף 301 לחוק החברות)** - החלטת החברה על חלוקת דיבידנד ו/או חלוקת מניות הטבה תתקבל בדירקטוריון החברה. החלטה על חלוקת דיבידנד ו/או חלוקת מניות הטבה תתקבל בדירקטוריון החברה. במקרה שבו לא תבוצע הנפקה לציבור בתוך המועד שנקבע על פי פקודת מס הכנסה ביחס לקרן להשקעות במקרקעין, החברה תחלק מידי שנה קלנדרית לפחות 30% מהרווח השנתי כדיבידנד לבעלי מניותיה, זאת בכפוף למבחני החלוקה על פי חוק החברות וכן, בהתחשב בתכניות העבודה של החברה, צרכי המזומנים שלה וההשקעות הצפויות.

4.2.12 **מיזוג (סעיף 324 לחוק החברות)** – לפרטים ראה סעיף 4.2.6 לתשקיף.

נספח – תקנון החברה המוצע

<u>חוק החברות, התשנ"ט - 1999</u>

<u>תקנון לניהול חברה פרטית מוגבלת במניות</u>

<u>אבו פמילי ריט בע"מ</u>

1. **<u>פרשנות</u>**

1.1. בתקנון זה יהיה למונחים המפורטים להלן הפירוש המופיע לצדם, מלבד אם משתמעת כוונה אחרת מתוך הקשר הדברים:

"**אדם**"	-	לרבות תאגיד;
"**הסכם ההשקעה**"	-	הסכם בין החברה לבין אבו פמילי ניהול ואחזקות בע"מ ("**חברת הניהול**") ולבין הבנק מיום 27.11.2022 בדבר השקעה בחבר והקצאת 140 מניות רגילות של חברת הניהול לבנק.
"**בורסה**"	-	הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;
"**הבנק**"	-	בנק מזרחי טפחות בע"מ ונעבריו;
"**דילול מלא**"	-	הון המניות המונפק של החברה, בהנחה שמומשו למניות כל ניירות הערך ההמירים שהנפיקה החברה, או התחייבה להנפיק (בכתב או בעל פה), או שמרה לצורך הקצאה עתידית לעובדים ולנושאי משרה, ככל שהנפיקה, התחייבה או שמרה, לרבות אופציות, warrants, חובות המירים למניות בהתאם לתנאי הנפקתם, ניירות ערך המירים למניות וכל זכות אחרת בקשר עם רכישה, הקצאה או קבלה של ניירות ערך של אותה חברה מחברות הבנות (בתמורה או שלא בתמורה);
"**הסכם בעלי המניות**"	-	הסכם בעלי המניות בין החברה, א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ ("**א.י.ז.י**"), אבו יחיאל – חברה לבנין בע"מ ("**אבו יחיאל**") והבנק, מיום 27.11.2022 כפי שיתוקן, בכפוף להוראותיו, מעת לעת;
"**החברה**"	-	משמעה החברה הנ"ל;
"**העברת מניות**"	-	לרבות מכירה ו/או המחאה ו/או שעבוד ו/או מתן כל זכות אחרת לצד ג' במניות החברה, במישרין או בעקיפין, בין בתמורה ובין שלא ב[תמורה, ולרבות במקרה של מכירה על ידי כונס או מפרק או נאמן בפשיטת רגל או מכוח צוואה;
"**התקנון**"	-	משמעו תקנון זה כפי שישונה מעת לעת;
"**חברות הבנות**"	-	החברה וכל תאגיד שהינו בשליטת החברה, במישרין או בעקיפין, במועד הרלוונטי;
"**חוק החברות**" או	-	חוק החברות, התשנ"ט-1999 והתקנות הנלוות על פיו, כפי

"**החוק**"		שיתוקנו מעת לעת;
"**חוק ניירות ערך**"	-	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, והתקנות מכוחו, כפי שיותקנו מעת לעת;
"**יום**" או "**ימים**"	-	כל אחד מימות השנה. מובהר בזאת כי תקופות המנויות ביום או ימים בתקנון זה אינן מתייחסות לימי עסקים בלבד, אלא אם נקבע במפורש אחרת;
"**יום עסקים**"	-	ימים א' – ה' בכל שבוע ובלבד שאינם חג, מועד, ערב חג ו/או יום שבתון או יום בו לא מתנהלים עסקים בבנקים בישראל כסדרם מסיבה כלשהי;
"**נושא משרה**"	-	כהגדרתו בחוק החברות;
"**נעבר מותר**"	-	בעלי השליטה בבעל מניות, קרוביהם מדרגה ראשונה וכל תאגיד בשליטתם;
"**נקיות וחופשיות**"	-	משוחרר מכל שעבוד, משכון, עיקול, היטל, חוב, עיכבון, תביעה, זכות קדימה, זכות סירוב, זכות הצעה ראשונה, אופציה, דרישה, הגבלה, או כל זכות או טענה של צד שלישי כלשהו, אחרת או נוספת, מכל סוג ומין שהוא, ובהקשר למניות גם נפרעות ומשולמות במלואן, למעט על פי הסכם בעלי מניות החברה ותקנון החברה או הסכם בעלי מניות חברת הניהול ותקנון חברת הניהול, לפי העניין;
"**שיעור המניות**"	-	כהגדרת מונח זה בהסכם בעלי המניות;
"**שליטה**"	-	כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך; ואולם, לצרכי תקנה 15 לתקנון זה, "שליטה" משמעה ההחזקה (בעצמו ולא ביחד עם אחרים) בשיעור המניות הגדול ביותר בתאגיד מתוך הון המניות המונפק והנפרע או ההחזקה (בעצמו ולא ביחד עם אחרים) בשיעור הגדול ביותר בזכויות ההצבעה בתאגיד, והכל מבין בעלי המניות בתאגיד באותו מועד;
"**שנה**" ו-"**חודש**"	-	לפי הלוח הגרגוריאני.

1.2. למעט אם נכללו בתקנון זה הגדרות מיוחדות למונחים מסוימים, לכל מילה וביטוי שבתקנון זה תהא המשמעות הנודעת להם בחוק החברות, אלא אם כן יש בדבר משום סתירה לנושא הכתוב או לתוכנו.

1.3. למען הסר ספק מובהר, כי לגבי עניינים שהוסדרו בחוק החברות באופן שניתן להתנות על ההסדרים לגביהם בתקנון, ותקנון זה אינו כולל לגביהם הוראות שונות מהוראות חוק החברות – יחולו לגביהם הוראות חוק החברות.

1.4. לצורך חישוב החזקות מינימליות של בעלי מניות בחברה תחת תקנון זה, כל בעל מניות בחברה

יהיה רשאי לחישוב החזקותיו בחברה יחד עם החזקותיו של כל נעבר מותר שלו בחברה, ולאותו צורך יראו את בעל המניות ואת נעבריו המותרים כאמור כמחזיקים יחד במניות החברה.

1.5. כל האמור בלשון יחיד אף הרבים במשמע וכן להיפך, כל האמור במין זכר אף במין נקבה במשמע וכן להיפך.

2. **<u>שם החברה</u>**

שם החברה: "**אבו פמילי ריט בע"מ**".

3. **<u>מטרות החברה</u>**

3.1. מטרת החברה היא לעסוק בכל עיסוק חוקי.

3.2. החברה תהיה רשאית לתרום סכום סביר למטרה ראויה, כפי שיוחלט מעת לעת על ידי דירקטוריון החברה, אף אם התרומה אינה במסגרת שיקוליה העסקיים של החברה.

4. **<u>חברה פרטית מוגבלת</u>**

4.1. החברה היא חברה פרטית שאחריות כל אחד מבעלי מניותיה מוגבלת לסכום הערך הנקוב של המניות אותן נטל או רכש מן החברה.

5. **<u>הון החברה</u>**

5.1. הון המניות הרשום של החברה הוא 1,000,000,000 ש"ח המחולקים ל-1,000,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת ("**המניות**").

5.2. המניות הרגילות תקנינה לבעליהן זכויות כדלקמן:

5.2.1. זכות שווה להשתתף ולהצביע באסיפות הכלליות של החברה, בין אסיפות רגילות ובין אסיפות מיוחדות, וכל אחת מהמניות בחברה תזכה את בעליה, הנוכח באסיפה ומשתתף בהצבעה, בעצמו, באמצעות שליח או באמצעות כתב הצבעה, לקול אחד;

5.2.2. זכות שווה להשתתף בחלוקת דיבידנדים, בין במזומן ובין במניות הטבה, בחלוקת נכסים או בכל חלוקה אחרת, לפי יחס ערכן הנקוב של המניות המוחזקות על ידם;

5.2.3. זכות שווה להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוקה לפי יחס ערכן הנקוב של המניות המוחזקות על ידם.

6. **<u>מניות</u>**

6.1. החברה רשאית להנפיק מניות וניירות ערך אחרים בזכות קדימה, בזכות נדחית, בזכות פדיון או בכל זכות מיוחדת אחרת, או בהגבלות לעניין חלוקת דיבידנדים, זכות הצבעה החזרת הון מניות או לענייניים אחרים, הכל כפי שייקבע על-ידי דירקטוריון החברה.

6.2. בכפוף להוראות תקנון זה יהיו המניות וניירות הערך של החברה בפיקוחו של הדירקטוריון אשר יהיה רשאי להקצותם, להעניק זכות ברירה לרכישתם ולהקנותם בדרך אחרת, בכל עת ולכל על-פי הסייגים והתנאים אשר ימצא לראוי באותה עת, בין בערכן הנקוב ובין למעלה מערכן הנקוב, ובין (בכפיפה להוראות החוק) בניכיון מערכן הנקוב, כל זאת עד גבול הון המניות הרשום של

החברה. לעניין חישוב גבול ההון הרשום יראו ניירות ערך הניתנים להמרה או למימוש במניות כאילו הומרו או מומשו במועד הנפקתם.

6.3. החברה תהיה רשאית לראות את הבעלים הרשום של כל מניה כבעליה המוחלט, ולא תהיה חייבת להכיר באדם כלשהו כמחזיק במניה בנאמנות, וכן לא תהא חייבת להכיר בזכות המבוססת על דיני היושר (Equity) או בזכות מותנית או בזכות לעתיד או בזכות חלקית במניה או בזכות או אינטרס אחר כלשהו בקשר למניה, פרט לזכויות המוקנות לבעליה הרשום של המניה.

6.4. היה ונקבע בתנאי ההוצאה של מניה כלשהי כי תשלום המניה יהא, כולו או חלקו, בשעורים, אזי ישולם כל שיעור כזה לחברה במועד פירעונו, על יד האדם אשר הוא הבעלים הרשום של המניה באותו זמן.

7. **<u>מניות פדיון</u>**

החברה רשאית, בכפוף להוראות החוק, להנפיק מניות וניירות ערך הניתנים לפדיון ולפדותם, הכל בתנאים כפי שייקבע הדירקטוריון במועד הנפקתם.

8. **<u>תעודות מניה</u>**

8.1. החברה לא תנפיק תעודות מניה לבעלי מניותיה, אלא אם ייקבע אחרת על ידי דירקטוריון החברה.

8.2. בכפוף לאישור הדירקטוריון כאמור, תעודות המניה תוצאנה בחותמת החברה ותשאנה חתימות של שני (2) דירקטורים.

8.3. במקרה של מניה בבעלות משותפת של שניים או יותר, לא תהיה החברה חייבת להוציא יותר מתעודה אחת לכל המחזיקים המשותפים יחדיו ומסירת תעודה כזו לאחד המחזיקים המשותפים תחשב כמסירה לכולם.

8.4. תעודת מניה שהושחתה, הושמדה, או אבדה, ניתן לחדשה, והחברה תוציא תעודה חדשה במקום זו שהושחתה, הושמדה, או אבדה כאמור, בתנאי שיתמלאו התנאים לעניין ראיות ושיפוי נזק, כפי שייקבעו על-ידי דירקטוריון החברה לפי שיקול דעתו.

9. **<u>שותפות במניות</u>**

9.1. מקום ששני אנשים או יותר רשומים במרשם בעלי המניות כבעלים של מניה בשותפות, רשאי כל אחד מהם לתת קבלות מחייבות עבור כל דיבידנד או כספים אחרים בקשר לאותה מניה.

9.2. בעלים במשותף במניה זכאי להעביר את זכותו בשותפות בכפוף להוראות תקנון זה.

10. **<u>עכבון</u>**

10.1. לחברה תהיה זכות עכבון ראשונה ועליונה על כל המניות הבלתי נפרעות הרשומות על-שם בעל מניות (בין לחוד ובין במשותף עם אחרים) להבטחת כל הכספים העומדים להיפרע על המניות האמורות, בין אם מועד הפירעון הגיע ובין אם לאו ולהבטחת כל חובותיו וחיוביו, בנפרד או יחד עם אחרים, כלפי החברה, בין אם מועד הפירעון, הביצוע או הקיום הגיע למעשה או טרם הגיע.

העכבון יחול גם על כל דיבידנד שיוכרז מעת לעת לגבי כל מניה כאמור.

10.2. החברה רשאית למכור, בדרך שיקבע הדירקטוריון, מניה שיש לה זכות עכבון עליה, אך אין למכור אותה אלא לאחר שהגיע זמן פירעונו של סכום שבשלו קיימת זכות העכבון ועברו ארבעה עשר (14) ימים לאחר שנמסרה למי שרשום אותה שעה כבעל המניה, או למי שזכאי לה עקב מותו או פשיטת רגלו של הבעל הרשום, הודעה בכתב הדורשת את תשלום הסכום שכנגדו קיים העכבון ושהגיע זמן תשלומו.

10.3. עודף ההכנסה מדמי המכר שיישאר לאחר סילוק הסכום שחל זמן פירעונו ישולם למי שזכאי למניה ביום המכירה, בכפוף לזכות עכבון כנגד הסכומים שעדיין לא חל זמן פירעונם בדומה לזכות העכבון שהייתה על המניה לפני שנמכרה; הקונה יירשם כבעל המניה ואין זה מחובתו לדאוג לשימוש בדמי המכר ולא תיפגם זכותו למניה משום שהיה פסול או פגם בהליכי המכירה.

11. **<u>דרישות תשלום</u>**

11.1. הדירקטוריון יהיה רשאי לדרוש מדי פעם מאת כל בעל מניות תשלומים על חשבון הכספים שטרם נפרעו תמורת המניות שבידיו, אם על-פי תנאי ההקצאה של המניות אין לפרען במועדים קבועים. על כל בעל מניה לשלם את הסכום שנדרש ממנו כאמור במועד ובמקום שנקבעו על ידי הדירקטוריון. הדירקטוריון רשאי לדרוש, כי כל תשלום כאמור ייעשה בשיעורים ודרישת התשלום תיחשב כאילו נעשתה בתאריך שבו התקבלה החלטת הדירקטוריון בעניין זה.

11.2. על כל דרישת תשלום תימסר הודעה מוקדמת של ארבעה עשר (14) ימים לפחות, בה יצוין מועד התשלום ומקומו. הדירקטוריון יהיה רשאי לדרוש כי תשלום כאמור יישא ריבית והפרשי הצמדה לגבי התקופה שמן היום שנקבע לתשלום עד היום שבו ייפרע למעשה. הריבית וההצמדה כאמור יהיו בשיעורים כפי שיקבע הדירקטוריון מעת לעת, אולם הדירקטוריון יהיה רשאי לוותר על תשלום הריבית או ההצמדה, כולן או מקצתן. לפני מועד הפירעון של התשלום, יוכל הדירקטוריון, על ידי הודעה בכתב, לבטל את הדרישה או לדחות את מועד התשלום.

11.3. אם על-פי תנאי ההקצאה של כל מניה, או באופן אחר, צריך לפרוע סכום כלשהו, במועד קבוע או בשעורי תשלום במועדים קבועים, בין אם התשלום נעשה על חשבון ערכה הנקוב של המניה או כפרמיה, יסולק כל סכום כזה או שיעור כזה כאילו התשלום נדרש כהלכה על ידי הדירקטוריון ונמסרה עליו הודעה כהלכה; כל ההוראות אשר בתקנות אלו בנוגע לדרישות תשלום על חשבון מניות תחולנה על סכום כזה או על שיעור תשלום כזה.

11.4. המחזיקים במשותף במניה יהיו אחראים ביחד ולחוד לתשלום כל שיעור תשלום וכל דרישת תשלום המגיעים בגין מניה כזאת.

11.5. בהיעדר קביעה אחרת בתנאי הקצאת המניות, בעל מניה לא יהיה זכאי לדיבידנד וכן לא יהיה רשאי להפעיל זכות כלשהי של בעל מניות בחברה לגבי מניות אשר בגינן טרם שילם את כל דרישות התשלום שנדרשו עד אותה עת, וכן ריבית והפרשי הצמדה (אם נדרשו כאמור בתקנה 11.2 לעיל).

11.6. הדירקטוריון רשאי, אם ימצא לראוי, לקבל תשלומים מראש, בין מלאים ובין חלקיים, על חשבון מניות שטרם נפרעו במלואן ושטרם הגיע מועד פירעונן. הדירקטוריון יהיה רשאי להחליט

כי החברה תשלם ריבית על כספים אלה, בשיעור שיוסכם בין החברה ובין המשלם ולגבי תקופה שלא תעלה על התקופה שבין יום התשלום לבין היום שבו היה אמור להיפרע סכום זה.

11.7. אין באמור בתקנה זו בכדי לגרוע מכל סעד אחר של החברה כלפי בעל מניה שלא פרע את חובו לחברה בגין מניותיו.

12. **<u>חילוט מניות</u>**

12.1. לא ניתנה התמורה שהתחייב בעל המניה לשלם לחברה תמורת מניותיו, כולה או מקצתה, במועד ובתנאים שנקבעו בתנאי הקצאת מניותיו ו/או בדרישת התשלום האמורה בתקנה 11.2 לעיל, רשאית החברה, בהחלטת הדירקטוריון, לחלט את המניות שתמורתן לא שולמה במלואן. חילוט המניות כאמור יבוצע רק לאחר חלוף שבעה (7) ימים מן המועד בו מסרה החברה התראה בכתב לבעל המניות בדבר כוונתה לחלט את מניותיו ובמידה והתשלום לא יבוצע במהלך שבעת הימים האמורים או במהלך תקופה ארוכה יותר שנקבעה במכתב ההתראה.

12.2. מי שחולטו מניותיו, יחדל להיות בעל מניות לגביהן.

12.3. הדירקטוריון רשאי בכל עת לפני המועד שבו מניה שחולטה נמכרה, הוקצתה מחדש או הועברה בדרך אחרת, לבטל את החילוט בתנאים שיראה לנכון.

12.4. המניות שחולטו יוחזקו על-ידי החברה כמניות רדומות או ימכרו לאחר או יועברו לאחר, בתנאים ובדרך כפי שייראה לדירקטוריון.

12.5. תצהיר שלפיו המצהיר הוא דירקטור של החברה ומניה פלונית שלה חולטה כדין ביום הנקוב בתצהיר ישמש ראיה מכרעת על האמור בו כלפי כל אדם התובע לזכות במניה, ואותו תצהיר עם קבלה של החברה על התמורה, אם ניתנה, בעד המניה, במכירתה או בהעברתה, יקנו זכות במניה, ומי שהמניה נמכרה או הועברה לו יירשם כבעל המניה ואין הוא אחראי לנעשה בדמי המכר, אם ניתנו, וזכותו במניה לא תיפגע מפגם או פסול שחל בהליכי החילוט, המכירה או ההעברה.

12.6. אין באמור בתקנה זו בכדי לגרוע מכל סעד אחר של החברה כלפי בעל מניה שלא פרע את חובו לחברה בגין מניותיו.

13. **<u>העברת מניות החברה</u>**

העברת מניות החברה תהיה כפופה להוראות תקנות 13 עד 17 להלן, ושעבוד מניות וזכויות הצדדים על פי תקנון זה תהיינה כפופות להוראות תקנה 18 להלן.

עד למועד הקצאת מניות החברה לבנק בפועל, יראו את מניות החברה תחת תקנות 13 עד 15 להלן כמתייחסות לזכות הבנק למניות על פי הסכם ההשקעה.

13.1. אלא אם נאמר במפורש אחרת בתקנון זה או בהסכם בעלי המניות, תנאי להעברת מניות החברה לצד שלישי או להעברה לנעבר מותר בהתאם ובכפוף להוראות תקנון זה, הוא כי בעל המניות המעביר יגרום לכך שהצד השלישי (לרבות הנעבר המותר), יקבל על עצמו את כל הזכויות וההתחייבויות של בעל המניות המעביר על פי הסכם בעלי המניות ועל פי תקנון החברה, לפני המועד להעברת המניות המוצעות אל הצד השלישי או אל הנעבר המותר, לפי העניין, כאילו

הנעבר היה בעל המניות המעביר המקורי בהסכם בעלי המניות ובתקנון זה, ויחתום על הסכמתו להוראות הסכם בעלי המניות ותקנון זה, תחת או בנוסף בעל המניות המעביר.

13.2. הרוב הדרוש למכירה כפויה בהתאם לסעיף 341 לחוק החברות יכלול גם את אישורו של בנק מזרחי.

13.3. במועד רישום מניותיה של החברה למסחר בבורסה, תקנות 14 ו-15 להלן יפקעו, ומאותו המועד לא יהיה להם עוד תוקף.

13.4. העברה בניגוד להוראות תקנות 13 עד 15 ו- 17 להלן, או שיעבוד בניגוד להוראות תקנה 18 להלן, יהיו בטלים והחברה לא תרשום את העברת המניות כאמור.

14. **<u>זכות סירוב ראשונה (Right of First Refusal)</u>**

כל העברת מניות בחברה על ידי הבנק, תהיה כפופה למתן זכות סירוב ראשון לאבו יחיאל ולא.י.ז.י, כמפורט להלן:

14.1. ככל שהבנק ירצה כאמור להעביר את מניותיו בחברה, כולן או מקצתן (**"המניות המוצעות"**) לאחר (**"הקונה"**) יציע תחילה את המניות המוצעות לאבו יחיאל ולא.י.ז.י (**"הניצעים"**), כאמור להלן.

14.2. הבנק יעביר לחברה ולניצעים הודעה בכתב אשר בה יפורטו פרטי ההסכמות עם הקונה לרבות כמות המניות המוצעות להעברה לקונה, המחיר שהוסכם, תנאי התשלום, זהות הקונה ובעלי השליטה בו וכל תנאי מהותי אחר אשר סוכם עם הקונה (**"ההצעה"** ו-**"המניות המוצעות למכירה"**, בהתאמה). החברה מצידה תשלח את ההודעה לכל הניצעים. לכל ניצע תעמוד הזכות להיענות להצעה בגין המניות המוצעות למכירה, כולן או חלקן, ובלבד שהודעת הקיבול שלו תימסר בכתב לחברה לא יאוחר מ-30 (שלושים) יום ממועד קבלת ההצעה אצלו (**"תקופת הקיבול"** ו-**"הודעת הקיבול"**, בהתאמה). הודעת הקיבול תנקוב באותו מספר מניות מוצעות למכירה אותן מעוניין אותו ניצע לרכוש לפי ההצעה.

14.3. הסכימו הניצעים או אחד מהם לרכוש את מלוא המניות המוצעות למכירה בתנאים כמפורט בהצעה, כי אז המניות המוצעות למכירה תעבורנה לקניין הניצע/ים כאמור בהתאם להודעו/ת הקיבול וכנגד ביצוע התשלום על פי תנאי התשלום וביצוע יתר התנאים כמפורט בהצעה.

14.4. סרבו הניצעים לרכוש את המניות המוצעות או לא הסכימו לרכוש את מלוא המניות המוצעות בתנאי ההצעה, או לא השיבו להצעה עד לתום תקופת הקיבול כאמור לעיל, כי אז יהיה רשאי הבנק בתוך תשעים (90) ימים למכור את המניות המוצעות (כולן ולא חלק מהן) לקונה כאמור, ובתנאי שמכירת המניות נעשתה בתנאי ההצעה או בתנאים אשר אינם נחותים, מבחינת המציע, מתנאי ההצעה.

15. **<u>זכות הצטרפות במכירת מניות (Tag Along)</u>**

15.1. במקרה שאבו יחיאל ו/או א.י.ז.י ירצה למכור את מניותיו בחברה (**"המציע"**), כולן או מקצתן לקונה, תהא כפופה המכירה האמורה לזכותו של הבנק (**"הניצע"**), להשתתף במכירה לקונה בהתאם לאמור בסעיף זה להלן.

15.2. המציע יעביר לניצע את ההצעה, כמפורט בסעיף 14.2 לעיל בשינויים המחוייבים.

15.3. הניצע יהיה זכאי, בתוך תקופת הקיבול להודיע בכתב למציע, על רצונו להשתתף במכירת המניות המוצעות לקונה בתנאים שפורטו בהצעה (**"הודעת ההשתתפות"**) וזאת (א) בשיעור של לא יותר ממספר המניות המוצעות כשהוא מוכפל בשיעור חלקו היחסי של אותו ניצע מכלל המניות המונפקות, או (ב) במלוא החזקותיו של הניצע בחברה – במקרה שבו (1) עמד חלקו היחסי האמור במועד קבלת ההצעה על פחות מ-5%, או (2) כתוצאה ממכירת המניות המוצעות על ידי המציעה לקונה יחול שינוי שליטה בחברה. מובהר, כי הניצע יהיה זכאי לנקוב גם מספר מניות הנמוך ממספר המניות המקסימאלי לגביו הוא זכאי להשתתף במכירה, כאמור.

15.4. נמסרה הודעת ההשתתפות עד תום תקופת הקיבול, תתחלק מכירת המניות המוצעות בין המציע ובין הניצע, כך שהניצע ימכור לקונה את המניות במספר שנקב בהודעת ההשתתפות והמציע ימכור לקונה את יתר המניות המוצעות.

15.5. לא ניתנה הודעת השתתפות כאמור, יהיה המציע רשאי למכור את מלוא המניות המוצעות לקונה בהתאם לפרטי ההצעה כפי שנשלחה לניצע, בתוך תשעים (90) ימים מתום תקופת הקיבול. לא ניצל המציע את זכותו למכור את המניות המוצעות, תוך המועד הקבוע לכך בסעיף זה ויבקש למכרם לאחר מכן, יחולו הוראות תקנה 15 זו מחדש.

15.6. הוראות תקנה 15 זו יחולו גם במקרה בו מר צחי אבו ימכור את החזקותיו, במישרין או בעקיפין, באיזו מבין א.י.ז.י. או אבו יחיאל, או יוקצו מניות באיזו מהחברות כאמור, באופן שיחדל מר צחי אבו להיות בעל השליטה בחברה לאחר המכירה/הקצאה (**"עסקת העברת השליטה"**), והבנק יהיה רשאי להצטרף לעסקה ולמכור את מניותיו בחברה לקונה בעסקת העברת השליטה, כאשר התמורה שתשולם לבנק תיקבע לפי שווי השוק של החברה כפי שיחושב וייקבע על ידי מעריך שווי חיצוני מוסכם על הצדדים ובהיעדר הסכמה, תיקבע זהותו על ידי נשיא לשכת רואי החשבון בישראל תוך 7 ימים מפנייתו אליו של מי מהצדדים. מעריך השווי שימונה יספק לצדדים את הערכת השווי כאמור בתוך 21 ימים מהפנייה כאמור. הערכת השווי של המעריך המוסכם תהיה סופית ולא ניתנת לערעור.

16. **<u>זכות מצרנות (Preemptive)</u>**

כל הקצאת מניות (בתקנה 16 זו – **"המניות המוצעות"**), תיעשה בהתאם להוראות שלהלן:

16.1. כל הנפקה של המניות המוצעות, תוצע תחילה לכל בעלי המניות של החברה, באופן שלכל בעל מניות כאמור יוצע חלק יחסי מכלל המניות המוצעות בהתאם לשיעור חלקו בהון המניות המונפק והנפרע של החברה לפני אותה הנפקה ובתנאים זהים. לצורך כך תשלח החברה לכל בעל מניות כאמור הודעה בכתב אשר תפרט את מספר המניות המוצעות, את הסכום שיש לשלם לחברה בגינן ואת תנאי התשלום (**"הודעת ההקצאה"**).

16.2. כל בעל מניות כאמור רשאי לרכוש את כל המניות המוצעות לו כאמור, או חלק מהן, לפי רצונו, ובלבד שימסור לחברה תוך 30 (שלושים) ימים מיום קבלת הודעת ההקצאה הודעה בכתב על מספר המניות שהוא מסכים לרכוש במסגרת ההקצאה (**"אישור רכישה"**). בהודעתו זו רשאי בעל המניות לציין את מספר המניות הנוספות שהוא מסכים לרכוש מתוך המניות המוצעות

לבעלי המניות האחרים, שלגביהן לא תקבל החברה תוך הזמן הנ"ל אישור רכישה מאת מאיזה מבעלי המניות האחרים בחברה. נמסרו אישורי רכישה במצטבר ביחס למספר מניות העולה על המניות המוצעות תתחלק הקצאת המניות המוצעות בין בעלי המניות אשר מסרו אישורי רכישה, בהתאם ליחס ההחזקות הפנימי של כל הנ"ל בהון המונפק של החברה, ובלבד שבעל מניות לא יידרש לרכוש מספר מניות אשר עולה על מספר המניות אשר ביקש לרכוש על-פי אישור הרכישה.

16.3. החברה תהיה רשאית להקצות לצד ג' את אותו חלק מהמניות המוצעות אשר לגביהן לא ניתנו אישורי רכישה בהתאם לפרטי הודעת ההקצאה כפי שנשלחה לבעלי המניות, בתוך 60 (שישים) ימים מתום המועד הקבוע בסעיף 16.2 לעיל למתן אישור רכישה. לא ניצלה החברה את זכותה להקצות את המניות המוצעות, תוך המועד הקבוע לכך ותבקש להקצותן לאחר מכן, יחולו הוראות תקנה 16 זו מחדש.

16.4. הוראות תקנה 16 זו לא יחולו על:

(א) הנפקה המהווה הצעה לציבור, שבגינה חייבת החברה בפירסום תשקיף/דוח הצעת מדף.

(ב) אופציות אותן מבקש הדירקטוריון להקצות לעובדים, יועצים ודירקטורים של החברה בהתאם לתוכנית אופציות אשר אומצה על-ידי הדירקטוריון ככל שתאומץ.

(ג) מניות אשר יוקצו על-ידי הדירקטוריון בעקבות מימוש האופציות הנזכרות לעיל.

(ד) מניות אשר יוקצו לבעלי המניות אגב שינויים טכניים בהון המניות בהתאם להסכם ולדין ואשר אינם יוצרים שינוי בשיעורי ההחזקות היחסיים של בעלי המניות או בזכויות הצמודות למניות.

16.5. מובהר, כי על הקצאת מניות לא יחולו הוראות סעיף 290 לחוק החברות.

17. **<u>נעבר מותר</u>**

17.1. הוראות תקנות 14 ו-15 לעיל, לא תחולנה על העברה, מכירה או המחאה של מניות החברה לנעבר מותר, ועל העברה החוזרת מהנעבר המותר למעביר.

17.2. מובהר בזאת, כי מקרה בו יחדל נעבר מותר להיות נעבר מותר, ישיב הנעבר המותר, מיד במועד בו חדל להיות נעבר מותר כאמור, את המניות לבעל המניות המעביר.

18. **<u>שעבוד מניות</u>**

18.1. מבלי לגרוע מהסכם בעלי המניות, כל אחד מבעלי המניות יהא רשאי לשעבד ו/או למשכן את מניותיו בחברה או זכויותיו לפי תקנון זה, אך ורק לטובת תאגיד בנקאי מוכר בישראל או מוסד פיננסי בישראל תמורת הלוואה כספית ובלבד שמימוש השעבוד על ידיו יהיה כפוף למגבלות על העברת מניות שבתקנון זה ובהסכם בעלי המניות, לרבות זכות הסירוב הראשונה וזכות ההצטרפות למכירת מניות, כקבוע בתקנון זה ורוכש המניות, במקרה של מימוש, יהיה כפוף לכל ההתחייבויות האמורות בתקנון זה ומבלי לגרוע מההתחייבויות בהסכם בעלי המניות, ככל שחלות על רוכש המניות, לפי העניין.

18.2. כל שעבוד ו/או משכון של המניות של החברה על ידי מי מבעלי המניות, שלא כאמור לעיל, יהא בטל ולא יהיה לו כל תוקף.

19. **<u>שינויים בהון</u>**

19.1. האסיפה הכללית רשאית להגדיל את הון המניות הרשום של החברה בסכום שיחולק למניות בשיעורים ובסוגים כפי שיקבע בהחלטה. המניות החדשות יכול שתהיינה מסוג קיים או מסוג חדש.

19.2. האסיפה הכללית רשאית לבטל הון מניות רשום שטרם הוקצה, ובלבד שאין התחייבות של החברה, לרבות התחייבות מותנית, להקצות את המניות.

19.3. האסיפה הכללית רשאית להפחית את הון המניות שלה, כל קרן לפדיון מניותיה וכן כל חשבון של פרמיות שנתקבלו על מניות באופן ובסייגים ובכפוף לכל ההסכמות שנקבעו או הדרושות לשם כך לפי החוק.

19.4. האסיפה הכללית רשאית בכפוף להוראות כל דין:

19.4.1. לאחד ולחלק מחדש את הון מניותיה, או כל חלק ממנו, למניות בנות ערך נקוב גדול מסכום ערכן הנקוב של המניות הקיימות.

19.4.2. לחלק על ידי חלוקה מחדש של מניותיה הקיימות, כולן או מקצתן, את הון מניותיה, כולו או מקצתו, למניות בנות ערך נקוב קטן יותר מן הערך הנקוב של המניות הקיימות.

20. **<u>שינוי זכויות של סוגי מניות</u>**

20.1. כל עוד לא נקבע אחרת בתנאי הנפקת המניות ובכפוף להוראות כל דין, וכן בכפוף להוראות תקנה 21 לתקנון זה, ניתן לשנות זכויות סוג מניות כלשהו.

20.2. הוראות תקנון החברה בדבר אסיפות כלליות יחולו, בשינויים המחויבים, על אסיפה כללית של בעלי הסוג.

20.3. הזכויות המוקנות למחזיקים של מניות מסוג זהה לא תחשבנה כאילו שונו או נפגעו על-ידי יצירתן או הקצאתן של מניות נוספות בדרגה שווה עמן, המקנות לבעליהן זכויות זהות.

21. **<u>זכויות וטו; קבלת החלטות בנושאים מיוחדים</u>**

21.1. על אף כל הוראה סותרת בתקנון זה, כל החלטה של דירקטוריון החברה ו/או של אסיפת בעלי המניות של החברה, לפי העניין, באחד מהעניינים המנויים להלן, תהא בהסכמת הבנק, ובלבד ששיעור המניות גבוה מ-7.5% (שבעה אחוזים וחצי):

21.1.1. פירוק, מיזוג, פיצול או ארגון מחדש של החברה, לרבות כל עסקה מהותית דומה להליכים דלעיל;

21.1.2. שינוי מהותי של עסקי החברה, לרבות כניסה לפעילות עסקית מהותית שאיננה נמנית על עסקיה הקיימים של החברה במועד חתימת הסכם בעלי המניות או הפסקת פעילות עסקית מהותית קיימת של החברה במועד חתימת הסכם בעלי המניות. לצורך האמור לעיל "**עסקי החברה**" במועד חתימת הסכם בעלי המניות הם: ניהול השקעה בנכסי

מגורים מניבים להשכרה לטווח ארוך לצורך פעילות החברה כקרן להשקעות במקרקעין (כהגדרת מונח זה בפקודת מס הכנסה);

21.1.3. מינוי רואה חשבון לחברה, שאיננו נמנה על אחת מחמש פירמות רואי החשבון הגדולות.

<u>אסיפות כלליות</u>

22. **<u>כינוס אסיפות כלליות</u>**

22.1. האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה אינה חייבת בקיום אסיפה שנתית, אלא ככל שהדבר נחוץ למינוי רואה חשבון מבקר ובכפוף להוראות חוק החברות.

22.2. סדר היום באסיפה הכללית יקבע בידי הדירקטוריון ויכללו בו גם נושאים שבשלם נדרש כינוסה של אסיפה מיוחדת ו/או נושא שביקש בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות עשרה אחוזים מההון המונפק ואחוז אחד לפחות מזכויות ההצבעה בחברה, או בעל מניות, אחד או יותר, שלו לפחות עשרה אחוזים מזכויות ההצבעה בחברה, לכלול בסדר היום של אסיפה כללית, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כללית. "אסיפה כללית שנתית" או "אסיפה כללית מיוחדת" יכול שתכונה גם להלן: "**האסיפה**" או "**אסיפה כללית**," לפי העניין. באסיפה הכללית יידונו אך ורק נושאים שהיו על סדר היום של האסיפה הכללית.

22.3. הדירקטוריון רשאי לכנס אסיפה מיוחדת על פי החלטתו וכן חייב הוא לכנס אסיפה כללית מיוחדת לדרישת אחד מאלה:

22.3.1. דירקטור אחד;

22.3.2. בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות עשרה אחוזים מההון המונפק ואחוז אחד לפחות מזכויות ההצבעה בחברה, או בעל מניות, אחד או יותר, שלו לפחות עשרה אחוזים מזכויות ההצבעה בחברה;

22.4. כל דרישת כינוס צריכה לפרט את המטרות שלשמן מכונסת האסיפה ותהא חתומה על-ידי הדורשים. דרישת הכינוס תימסר למשרד הרשום של החברה.

22.5. דירקטוריון שנדרש לזמן אסיפה מיוחדת, יזמנה בתוך עשרים ואחד (21) ימים מיום שהוגשה לו דרישת הכינוס, למועד שיקבע בהזמנה לפי תקנה 22.6 להלן ובכפוף לכל דין.

22.6. הודעה לבעלי המניות של החברה אודות כינוס אסיפה כללית תימסר לכל בעלי המניות הרשומים במרשם בעלי המניות בחברה, לא יאוחר משבעה (7) ימים לפני המועד לכינוסה. כלל סדר יומה של האסיפה הכללית דיון בדו"חות כספיים שלגביהם ביצע רואה החשבון המבקר של החברה פעולות ביקורת, תימסר לרואה החשבון המבקר הודעה על כינוס האסיפה והוא יהיה רשאי להשתתף בה.

22.7. על אף האמור בתקנה 22.6 לעיל ניתן לזמן אסיפה כללית בהודעה מוקדמת קצרה משבעה (7) ימים ואף ללא הודעה, ובלבד שכל בעלי המניות הזכאים להצביע באסיפה הכללית האמורה הסכימו במפורש לזימון האסיפה כאמור וכן, בהתאם להוראות חוק החברות, ניתן לקבל החלטה באסיפה כללית בכתב, ללא הזמנה וללא התכנסות ובלבד שההחלטה תתקבל פה אחד

על ידי כל בעלי המניות הזכאים להצביע באסיפה הכללית.

22.8. בהזמנה לאסיפה הכללית יצוינו המועד והמקום שבו תתקיים האסיפה וכן סדר היום ופירוט סביר של הנושאים לדיון. הייתה על סדר יומה של האסיפה הצעה לשינוי התקנון יפורט נוסח השינוי המוצע.

22.9. השמטה או טעות מקרית במסירת הודעה על אסיפה לאחד מבעלי המניות הזכאים לקבל הודעה כזאת, או אי קבלת הודעה על ידי אחד מבעלי המניות האלה לא תפסול שום החלטה שתתקבל באסיפה כזו.

23. **<u>מניין חוקי באסיפות כלליות</u>**

23.1. שום עניין לא יידון באסיפה כללית כלשהי, אלא אם בפתיחת האסיפה נכח בה מניין חוקי. המניין החוקי לאסיפה הכללית של בעלי המניות יהיה בנוכחות, בעצמם ו/או על-ידי באי כוחם, של בעל או בעלי מניות המחזיק/ים לא פחות מ-81% מהונה המונפק והנפרע של החברה (בדילול מלא), הנוכחים באסיפה בעצמם או באמצעות מיופה כח.

23.2. אסיפה כללית שיש בה מנין חוקי רשאית להחליט על דחיית האסיפה, הדיון או קבלת החלטה בנושא שפורט בסדר היום למועד אחר ולמקום שתקבע האסיפה ; באסיפה נדחית לא יידון אלא נושא שהיה על סדר היום ושלא נתקבלה לגביו החלטה. נדחתה אסיפה כללית כאמור למועד העולה על עשרים ואחד (21) ימים, יינתנו הודעות לאסיפה הנדחית כאמור בתקנה 22.6 לעיל. נדחתה אסיפה כללית בלי לשנות את סדר יומה, למועד שאינו עולה על עשרים ואחד (21) ימים, יינתנו הודעות והזמנות לגבי המועד החדש, מוקדם ככל האפשר, ולא יאוחר משבעים ושתיים (72) שעות קודם האסיפה הכללית, וההודעות וההזמנות כאמור יינתנו לפי תקנה 22.6 לעיל, בשינויים המחויבים.

23.3. אם תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לתחילת האסיפה לא נכח מנין חוקי - תידחה האסיפה בשבוע (7) ימים, לאותו יום, לאותה שעה ולאותו מקום, או למועד מאוחר יותר אם צוין בהזמנה לאסיפה או בהודעה על האסיפה. באסיפה נדחית כאמור לא יידון אלא נושא שהיה על סדר יומה של האסיפה שנדחתה.

23.4. לא נכח גם באסיפה הנדחית כאמור מנין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה – תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא.

24. **<u>הדיון באסיפות הכלליות</u>**

24.1. האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה תהא זכאית להתכנס באמצעות טלפון או באמצעות שימוש בכל אמצעי תקשורת אחר, ובלבד שכל המשתתפים יכולים לשמוע זה את זה בו בזמן.

24.2. יושב ראש הדירקטוריון ישמש יושב ראש האסיפה הכללית. אם לא נבחר יו"ר דירקטוריון או אם יו"ר הדירקטוריון נעדר מהאסיפה תוך חמש עשרה (15) דקות מהמועד שנקבע לאסיפה או אם יסרב לשבת בראש האסיפה, יבחר היו"ר על-ידי האסיפה הכללית, ברוב רגיל.

25. **<u>הצבעה באסיפה הכללית</u>**

25.1. בעל מניה רגילה בחברה רשאי יהיה להצביע באסיפות הכלליות בעצמו, או באמצעות שלוח שמונה בכתב ונמסר ליו"ר האסיפה עובר לתחילתה, או בכתב כמפורט בתקנה זו.

25.2. בעלי המניות הזכאים להשתתף ולהצביע באסיפה הכללית הם בעלי המניות במועד שייקבע על ידי הדירקטוריון בהחלטה לזמן אסיפה כללית, ואם לא נקבע מועד כזה על-ידי הדירקטוריון – מי שהינו בעל מניות במועד האסיפה.

25.3. בכל הצבעה יהיו לכל בעל מניות מספר קולות בהתאם למספר המניות הרגילות המונפקות של החברה שבבעלותו.

25.4. במקום ששני (2) אנשים או יותר הינם בעלים משותפים במניה, הרי בהצבעה על כל עניין יתקבל רק קולו של האיש ששמו רשום ראשונה במרשם בעלי המניות כבעלים של אותה מניה, בין בעצמו ובין על ידי שליח, והוא הזכאי למסור לחברה את כתבי הצבעתו.

25.5. בכפוף להוראות תקנה 21 לתקנון זה, החלטה באסיפה הכללית תתקבל ברוב של קולות המשתתפים באסיפה, כאשר לכל מניה קול אחד בהצבעה.

25.6. הכרזת יו"ר האסיפה כי החלטה נתקבלה פה אחד או ברוב מסוים, או נדחתה או שלא נתקבלה ברוב מסוים תהיה ראיה לכאורה לאמור בה.

25.7. היו הקולות באסיפה שקולים, לא תהיה ליושב ראש האסיפה זכות דעה נוספת או מכרעת, וההחלטה שהועמדה להצבעה תידחה.

25.8. בעלי המניות בחברה רשאים להצביע בכתב, בכל עניין שעל סדר יומה של אסיפה כללית (לרבות אסיפת סוג), ובלבד שהדירקטוריון לא שלל, בהחלטתו לזמן את האסיפה הכללית, את האפשרות להצביע בכתב באותו עניין. אסר הדירקטוריון על הצבעה בכתב, יצוין דבר שלילת האפשרות להצביע בכתב בהודעת כינוס האסיפה לפי תקנה 22.6 לעיל.

25.9. הצבעה בכתב הינה מכתב חתום על-ידי בעל המניות, אשר יימסר לחברה כמפורט בתקנה 25.10 להלן ואשר בו יציין בעל המניה את אופן הצבעתו לגבי כל עניין מהעניינים שעל סדר היום של האסיפה הכללית. נמסר לחברה כתב כנ"ל אשר בו לא צוין אופן ההצבעה לגבי חלק מהעניינים שעל סדר היום של האסיפה הכללית, יראו את בעל המניות שמסר כתב זה כמי שנמנע לגבי אותו עניין ו/או עניינים לגביהם לא צוין אופן ההצבעה. החלטה בכתב, חתומה על ידי כל בעלי המניות הזכאים להצביע באסיפה הכללית של החברה באותו זמן (בעצמם או באמצעות מיופה כוח), יהיה לה אותו תוקף לכל מטרה שהיא כאילו נתקבלה כהחלטה באסיפה כללית של החברה שכונסה כדין.

25.10. בעל מניות ימסור לחברה את כתב ההצבעה שבו ציין את אופן הצבעתו כאמור, לא יאוחר מן המועד שנקבע לצורך כך על ידי הדירקטוריון בהודעת כינוס האסיפה לפי תקנה 22.6 לעיל – ובהיעדר קביעה על ידי הדירקטוריון כאמור, עד למועד תחילת האסיפה (לרבות האסיפה הנדחית).

כתב ההצבעה אשר הגיע לחברה עד למועד האמור לעיל יימנה במניין הקולות וייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי בה.

25.11. תאגיד יצביע באמצעות נציגיו שימונו על-ידי מסמך שייחתם כדין על ידי התאגיד.

25.12. מינויו של מיופה כוח יהיה בהודעה בכתב המופנית לחברה בחתימת הממנה. ייפוי הכוח יהיה בנוסח כדלקמן, או נוסח דומה אחר:

"אני _____ בעל _____ מניות בחברה ממנה בזאת את מר/גב' _____ ת.ז. _____, או בהעדרו/ה את מר/גב' _____ ת.ז. _____, להצביע למעני ובשמי באסיפה הכללית של החברה שתיערך ביום_____, ובכל אסיפה נדחית מאסיפה זו.

ולראיה באתי על החתום, היום _____ לחודש _____ שנת _____

חתימה _____".

25.13. הצבעה בהתאם לתנאי ייפוי הכוח תהיה חוקית אף אם לפני כן נפטר הממנה או הפך פסול דין, התפרק, פשט את הרגל, או ביטל את ייפוי הכוח או העביר את המניה שביחס אליה הוא ניתן, אלא אם כן נתקבלה הודעה בכתב במשרד לפני האסיפה כי בעל המניה מת, הפך פסול דין, התפרק, פשט את הרגל, או ביטל את ייפוי הכוח או העביר את המניה כאמור.

25.14. אם בעל מניה הינו פסול דין רשאי הוא להצביע על-ידי חבר נאמניו, מקבל נכסיו, אפוטרופסו הטבעי או אפוטרופוס חוקי אחר והללו רשאים להצביע בעצמם או על ידי שליח או באמצעות כתב.

26. **<u>העברת סמכויות בין האורגנים</u>**

האסיפה הכללית רשאית, בכפוף לכל דין, ליטול סמכויות הנתונות לאורגן אחר וכן לקבוע כי סמכויות הנתונות למנהל הכללי יועברו לסמכויות הדירקטוריון, הכל לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים, כפי שתמצא לנכון.

<u>הדירקטוריון</u>

27. **<u>הדירקטוריון</u>**

27.1. דירקטוריון החברה יקבע את מדיניותה ואת דרכי פעילותה של החברה.

27.2. סמכות של החברה שלא הוקנתה בחוק או בתקנון לאורגן אחר, רשאי הדירקטוריון להפעילה.

28. **<u>ייצוג בדירקטוריון; הצבעה בדירקטוריון</u>**

28.1. דירקטוריון החברה יכלול לפחות חמישה (5) דירקטורים.

28.2. הבנק יהיה רשאי למנות ו/או להחליף דירקטור אחד ו/או לבטל את מינויו, ובלבד ששיעור המניות גבוה מ-10%.

28.3. א.י.ז.י ואבו יחיאל תהיינה רשאיות לפעול כאמור ביחס ליתר חברי דירקטוריון החברה, לרבות דירקטורים חיצוניים ו/או דירקטורים בלתי-תלויים.

28.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כל עוד שיעור המניות של הבנק גבוה מ-7% הוא יהא רשאי למנות, לסיים כהונתו ולהחליף משקיף מטעמו, חלף הדירקטור, לדירקטוריון החברה. למשקיף יהיו את אותן זכויות להן זכאי דירקטור בדירקטוריון החברה, למעט זכות ההצבעה בישיבות

הדירקטוריון. המשקיף יוזמן לכל ישיבות הדירקטוריון ויקבל כל חומר ומידע שניתן לדירקטורים בחברה, באותו מועד ובאותו האופן שניתן לדירקטורים באותה חברה, לרבות בקשר עם החלטות בכתב.

28.5. למען הסר ספק מובהר כי בכל מקרה בו מכהן בחברה דירקטור שמונה מטעם הבנק לא יהיה הבנק זכאי למנות משקיף.

28.6. הזכות למנות דירקטור ו/או משקיף כאמור כוללת את הזכות לפטרו ולמנות אחר במקומו בהודעה בכתב לחברה. מינוי, החלפה או הפסקת כהונה כאמור ייכנסו לתוקפם מיד עם מסירת ההודעה לחברה מלבד אם נאמר אחרת בהודעה. יכול שההודעה תקבע כי המינוי, ההחלפה או הפסקת הכהונה כאמור יכנסו לתוקף במועד מאוחר יותר.

28.7. לכל הדירקטורים שמונו על ידי בעל מניות, הנוכחים בישיבת הדירקטוריון, יהיו קולות כמספר הקולות המוקנים לבעל המניות הממנה באסיפה הכללית, וככל שמונה יותר מדירקטור אחד, קולות אלו יחולקו בין הדירקטורים האמורים בחלקים שווים.

28.8. בכפוף להוראות תקנה 21 לתקנון זה, כל ההחלטות בדירקטוריון החברה תתקבלנה ברוב רגיל של מניין קולות של הדירקטורים (בעצמם או באמצעות דירקטור חליף) בישיבה.

28.9. הדירקטורים והמשקיפים, למעט דירקטורים חיצוניים ודירקטורים בלתי-תלויים, אם וככל שימונו, לא יהיו זכאים לכל גמול בגין פעילותם.

28.10. כיו"ר הדירקטוריון של החברה ישמש אחד מהדירקטורים אשר מונה לתפקידו מטעם א.י.ז.י או אבו יחיאל. ליו"ר הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף או מכריע.

28.11. הדירקטור/ים ו/או המשקיף שימונו ו/או כל דירקטור שימונה במקומם, מעת לעת, יהיו זכאים בכל תקופת כהונתם לפטור ושיפוי כמקובל בחברה ובהתאם להוראות תקנון החברה, כפוף לאישורים הנדרשים על פי הדין.

29. **<u>דירקטור חליף</u>**

29.1. כל אחד מהדירקטורים רשאי למנות לעצמו ממלא מקום ("**דירקטור חליף**"), בהתאם להוראות סעיפים 237 ו-238 לחוק החברות ובלבד שלא ימונה כדירקטור חליף מי שאינו כשיר להתמנות כדירקטור וכן מי שמכהן כדירקטור או כדירקטור חליף.

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

29.3. לא ניתן למנות חליף לדירקטור חיצוני, למעט כמפורט בתקנה 29.2 לתקנון, ולא ניתן למנות חליף לדירקטור בלתי תלוי את מי שאינו כשיר להתמנות כדירקטור בלתי תלוי.

29.4. המינוי או הפסקת הכהונה של דירקטור חליף, תעשה במסמך בכתב בחתימת יד הדירקטור שמינהו, אולם, מכל מקום, כהונתו של דירקטור חליף תופסק אם יקרה לדירקטור החליף אחד המקרים המפורטים בתקנה 32 להלן או אם משרתו של חבר הדירקטוריון שהוא משמש כממלא

מקומו תתפנה מאיזו סיבה שהיא.

29.5. דינו של דירקטור חליף כדין דירקטור ויחולו עליו כל הוראות הדין והוראות תקנון זה, למעט ההוראות בדבר מינוי דירקטור הקבועות בתקנון זה.

30. **<u>סיום כהונתו של דירקטור</u>**

30.1. מבלי לפגוע בהוראות החוק או התקנון, משרתו של דירקטור תתפנה מאליה בכל אחד מהמקרים הבאים:

30.1.1. הוא התפטר ממשרתו על-ידי מכתב חתום בידו שהוגש לחברה והמפרט את הסיבות להתפטרותו. ההתפטרות תיכנס לתוקף במועד שנמסרה ההודעה, או במועד מאוחר יותר שננקב בה;

30.1.2. הוא הורשע בעבירה כאמור בסעיף 232 לחוק החברות;

30.1.3. הוא הפר את חובת האמונים האמורה בסעיף 254 לחוק החברות;

30.1.4. לפי החלטת בית משפט, כאמור בסעיף 233 לחוק החברות;

30.1.5. הוא הוכרז פושט רגל, ואם הוא תאגיד - החליט על פירוקו מרצון או ניתן לגביו צו פירוק;

30.1.6. הוא נפטר או הוכרז פסול דין.

31. **<u>כינוס ישיבות הדירקטוריון וניהולן</u>**

31.1. דירקטוריון החברה יתכנס לפי צרכי החברה.

31.2. ישיבות הדירקטוריון תיערכנה במשרדי החברה, לאחר מתן הודעה זמן סביר לפני מועד הישיבה, לא פחות משבעים ושתיים (72) שעות אך לא יותר משלושים (30) יום לפני מועד הישיבה, אלא אם הסכימו כל חברי הדירקטוריון אחרת. במקרים דחופים ובהסכמת רוב הדירקטורים, הדירקטוריון יהא רשאי להתכנס בלא הודעה. בהודעה כאמור יצוין מועד הישיבה, המקום שבו תתכנס וכן פירוט סביר של כל הנושאים שעל סדר היום. ההודעה תוכל להיות בעל-פה, בשיחה טלפונית, בכתב, דואר אלקטרוני, או בפקסימיליה, והיא תימסר לדירקטור על פי הפרטים שמסר מראש לחברה. כל אחד מחברי הדירקטוריון זכאי לדרוש לכנס ישיבת דירקטוריון בהתאם להוראות חוק החברות.

31.3. לא מונה לדירקטוריון יו"ר, או נעדר יו"ר הדירקטוריון מישיבה, יבחר הדירקטוריון באחד מחבריו לנהל את הישיבה ולחתום על פרוטוקול הדיון.

31.4. 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.

31.5. לא כונסה ישיבת דירקטוריון שבעים ושתיים (72) שעות ממועד הדרישה כאמור בתקנה 31.2 לעיל, או ממועד הדיווח של המנהל הכללי או של רואה החשבון המבקר על פי תקנה 31.4 לעיל, יהיו רשאים כל אחד מהמנויים בתקנות הנ"ל לכנס ישיבת דירקטוריון לצורך אותו עניין.

31.6. הדירקטוריון רשאי לקיים ישיבות באמצעות שימוש בכל אמצעי תקשורת, ובלבד שכל הדירקטורים המשתתפים יכולים לשמוע זה את זה בו זמנית.

31.7. הדירקטוריון יהא רשאי לקבל החלטות אף ללא התכנסות בפועל, ובלבד שכל הדירקטורים הזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בעניין שהובא להחלטה הסכימו לכך. התקבלו החלטות כאמור לעיל, יערך פרוטוקול ההחלטות, לרבות ההחלטה שלא להתכנס, וייחתם בידי יושב ראש הדירקטוריון.

31.8. ישיבת דירקטוריון שיש בה מנין חוקי רשאית להחליט על דחיית הישיבה למועד אחר ולמקום שתקבע. בישיבה נדחית כאמור לא יידון אלא נושא שהיה על סדר היום ושלא נתקבלה לגביו החלטה.

32. **<u>מניין חוקי בישיבות הדירקטוריון</u>**

המניין החוקי הנדרש לקיומה של ישיבת דירקטוריון הינו נוכחות של חברי הדירקטוריון המחזיקים בלפחות 81% מזכויות ההצבעה בדירקטוריון. לא נכח בישיבת הדירקטוריון בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת הישיבה מניין חוקי, תידחה הישיבה למועד אחר עליו יחליט יו"ר הדירקטוריון, או בהעדרו, הדירקטורים שנכחו בישיבה שזומנה, ובלבד שעל מועד הישיבה הנדחית תימסר הודעה של שבעים ושתיים (72) שעות מראש לכל הדירקטורים. לא נכח בישיבה הנדחית כאמור מניין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לכינוסה, תתקיים הישיבה הנדחית בכל מספר משתתפים שהוא.

33. **<u>ועדות דירקטוריון</u>**

33.1. הדירקטוריון רשאי להקים ועדות דירקטוריון. בוועדת דירקטוריון שהדירקטוריון אצל לה מסמכויותיו, לא יכהן מי שאינו חבר דירקטוריון. בוועדת דירקטוריון שתפקידה לייעץ לדירקטוריון או להמליץ בלבד, יכול שיכהנו גם מי שאינם חברי דירקטוריון.

33.2. הוקמו ועדות דירקטוריון כאמור, יקבע הדירקטוריון, בכפוף לכל דין, אלו מסמכויות הדירקטוריון יואצלו אליהן. בנושאים הקבועים בסעיף 112 לחוק החברות, יהיה הדירקטוריון רשאי להאציל מסמכויותיו לוועדת דירקטוריון לשם המלצה בלבד, אשר תהא כפופה לאישור הדירקטוריון, למעט נושאים המפורטים בסעיף 288(ב) לחוק בהם האצלת הסמכויות לא תהא לשם המלצה בלבד ולא תהא כפופה לאישור הדירקטוריון.

33.3. על הישיבות והדיונים של כל ועדת דירקטוריון תחולנה ההוראות הכלולות בתקנון זה בדבר ישיבות של הדירקטוריון וההצבעה בהן, בשינויים המחויבים, כל עוד לא באו במקומן הוראות שניתנו בהתאם להחלטות הדירקטוריון מעת לעת לעניין זה, והכל כפוף להוראות חוק החברות כפי שתהיינה מעת לעת.

34. **<u>מנהל כללי</u>**

דירקטוריון החברה רשאי למנות מנהל כללי אחד או יותר. המנהל הכללי יהיה אחראי לניהול השוטף של ענייני החברה במסגרת המדיניות שיקבע הדירקטוריון ובכפוף להנחיותיו.

35. **<u>חתימה בשם החברה</u>**

זכויות החתימה בשם החברה תקבענה מעת לעת על ידי דירקטוריון החברה.

36. **<u>מידע ודיווח</u>**

כל עת ששיעור המניות גבוה מ-2%, יחול המפורט להלן:

36.1. מבוטל.

36.2. החברה תמציא לבנק כל מידע אשר נדרש לו על פי דין כדי לעמוד בחובות הרגולטוריות להן הבנק כפוף כתאגיד בנקאי הכפוף לרגולציה ספציפית החלה על תאגידים בנקאיים בישראל, ומתחייבת כי תמסור לבנק מידע ונתונים ככל שיידרשו על ידו על מנת לעמוד בחובות החלות עליו מכוח דין.

36.3. מבוטל.

36.4. החברה תנהל פנקסי חשבונות סדירים ותגרום לכך שיתר חברות הבנות ינהלו אף הן פנקסי חשבונות סדירים ("**פנקסי החשבונות**"), תשמור את הפנקסים והמסמכים הקשורים בעסקיה במשרדיה.

37. **<u>דיבידנד ומניות הטבה</u>**

37.1. החלטת החברה על חלוקת דיבידנד ו/או חלוקת מניות הטבה תתקבל בדירקטוריון החברה.

37.2. במקרה שבו לא תבוצע הנפקה לציבור בתוך המועד שנקבע על פי פקודת מס הכנסה ביחס לקרן להשקעות במקרקעין, החברה תחלק מידי שנה קלנדרית לפחות 30% מהרווח השנתי כדיבידנד לבעלי מניותיה, זאת בכפוף למבחני החלוקה על פי חוק החברות וכן, בהתחשב בתכניות העבודה של החברה, צרכי המזומנים שלה וההשקעות הצפויות.

37.3. בעלי המניות הזכאים לדיבידנד ולמניות הטבה הם בעלי המניות במועד ההחלטה על הדיבידנד או מניות ההטבה, או במועד מאוחר יותר אם נקבע מועד אחר בהחלטה על חלוקת הדיבידנד.

37.4. בכפוף לזכויות בעלי מניות בעלות זכויות מיוחדות בנוגע לדיבידנד, כל הדיבידנדים ישולמו לבעלי המניות באופן יחסי לסכומים שנפרעו או שזוכו כנפרעים על חשבון הערך הנקוב של מניותיהם מבלי להתחשב בפרמיה ששולמה על המניות. סכום שנפרע על חשבון מניה, אשר טרם נדרש תשלומו וטרם הגיע זמן פירעונו ואשר עליו משלמת החברה ריבית לבעל המניה, לא יחשב לצורך תקנה זו כסכום שנפרע על-חשבון המניה.

37.5. היו בהון החברה מניות שלהן ערכים נקובים שונים, יחולקו דיבידנד או מניות הטבה באופן יחסי לערכה הנקוב של כל מניה, והכל בכפוף לזכויות בעלי מניות בעלות זכויות מיוחדות בנוגע לדיבידנד, או למניות הטבה.

37.6. אם לא קבע הדירקטוריון אחרת, מותר יהיה לשלם כל דיבידנד על-ידי המחאה שתשלחו בדואר לפי הכתובת הרשומה של בעל המניה או האדם הזכאי לו, או במקרה של בעלים משותפים רשומים לאותו בעל מניה ששמו נזכר ראשון במרשם בעלי המניות ביחס לבעלות המשותפת, או בהעברה בנקאית. כל המחאה כזו תיערך לפקודת האדם שאליו היא נשלחת. קבלה של אדם, אשר בתאריך הכרזת הדיבידנד רשום שמו במרשם בעלי המניות כבעלים של כל מניה או, במקרה של בעלים משותפים, של אחד מהבעלים המשותפים, תשמש אישור בנוגע לכל

התשלומים שנעשו בקשר לאותה מניה ולגביהם נתקבלה הקבלה.

37.7. בכל מקרה שהחברה תנפיק מניות הטבה במועד בו קיימים ניירות ערך שהונפקו על-ידי החברה המקנים למחזיקים בהם זכויות להמירם במניות של החברה, או שהחברה קבלה מלוות הניתנים להמרה במניות החברה (זכויות ההמרה כאמור יכונו להלן: "**הזכויות**") רשאי הדירקטוריון (במקרה שהזכויות או כל חלק מהן לא יותאמו בדרך אחרת בהתאם לתנאי הנפקתן) להעביר לקרן מיוחדת (שתכונה בכל כינוי עליו יחליט הדירקטוריון ושתכונה להלן "**הקרן המיוחדת**") סכום שיהיה שווה לסכום הנקוב של הון המניות אשר הזכאים לזכויות (כולן או חלקן) היו מקבלים אגב הנפקת מניות ההטבה, אילו היו מנצלים את זכויותיהם לפני התאריך הקובע לצורך קביעת הזכאות למניות ההטבה, ובמקרה של חלוקה שנייה או נוספת של מניות הטבה – כולל זכאות הנובעת מכל חלוקה קודמת של מניות הטבה.

אם לאחר ביצוע כל העברה לקרן המיוחדת, יפקעו הזכויות או תגיע לסיומה התקופה לניצולן מבלי שזכויות אלה נוצלו, אזי ישוחרר מהקרן המיוחדת כל סכום שהועבר אליה בגין הזכויות הבלתי מנוצלות האמורות, והחברה תוכל לטפל בסכום שישוחרר כאמור בכל דרך שהייתה זכאית לטפל בו אלמלא העברתו לקרן המיוחדת.

37.8. לשם ביצוע כל החלטה לפי הוראות תקנה זו, רשאי הדירקטוריון ליישב לפי ראות עיניו כל קושי שיתעורר בנוגע לחלוקת הדיבידנד ו/או מניות ההטבה, ובכלל זה לקבוע את השווי של נכסים מסוימים לצורך החלוקה האמורה ולהחליט כי תשלומים במזומנים ישולמו לחברים על סמך השווי שנקבע כך, לקבוע הוראות ביחס לשברי מניות או ביחס לאי-תשלום של סכומים קטנים ממאה (100) ש"ח.

38. **<u>רואה חשבון מבקר; מבקר פנימי</u>**

38.1. מבלי לגרוע מהוראות חוק החברות, החברה תמנה רואה חשבון מבקר שיבקר את הדוחות הכספיים השנתיים שלה ויחווה את דעתו עליהם.

38.2. האסיפה הכללית של החברה תמנה את רואה החשבון המבקר של החברה ותהיה רשאית להחליפו מעת לעת.

38.3. מוסכם כי הצדדים יפעלו שבכל עת יהיה רואה החשבון המבקר של החברה (והחברות הבנות) אחד מ-5 פירמות רואי החשבון הגדולות בישראל (Big 5).

38.4. שכרו של רואה החשבון המבקר עבור פעולת הביקורת ייקבע בידי הדירקטוריון. הדירקטוריון ידווח לאסיפה השנתית על תנאי ההתקשרות עם רואה החשבון המבקר ושכרו.

38.5. דירקטוריון החברה ימנה מבקר פנימי לפי הצעת ועדת הביקורת, כפוף להוראות חוק החברות. הממונה הארגוני על המבקר הפנימי יהא יו"ר הדירקטוריון. המבקר הפנימי יגיש לאישור ועדת הביקורת הצעה לתכנית עבודה שנתית או תקופתית, וועדת הביקורת תאשרה בשינויים הנראים לה.

39. **<u>פטור, ביטוח ושיפוי</u>**

39.1. כפוף להוראת חוק החברות, החברה תהיה רשאית לפטור מראש נושא משרה בה מאחריותו,

כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה, אך לא תהיה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה בחלוקה.

39.2. כפוף להוראת חוק החברות ולהוראות כל דין אחר, החברה רשאית לשפות נושא משרה בה בדיעבד בשל חבות ו/או הוצאה כמפורט בתקנה 39.2 זו להלן, שהוטלה עליו או שהוציא עקב פעולה שעשה לרבות כל החלטה ו/או מחדל או כל נגזרת שלה במשמע ולרבות פעולותיך לפני תאריך כתב זה, ו/או בתוקף היותו נושא משרה בחברה:

39.2.1. חבות כספית שהוטלה עליו לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט;

39.2.2. 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 בלא הגשת כתב אישום נגדו ובלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי; בתקנה זו –

סיום הליך בלא הגשת כתב אישום בעניין שנפתחה בו חקירה פלילית – משמעו סגירת התיק לפי סעיף 62 לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], התשמ"ב-1982 (בסעיף קטן זה - "**חוק סדר הדין הפלילי**"), או עיכוב הליכים בידי היועץ המשפטי לממשלה לפי סעיף 231 לחוק סדר הדין הפלילי.

"**חבות כספית כחלופה להליך פלילי**" – חבות כספית שהוטלה על פי חוק כחלופה להליך פלילי, לרבות קנס מנהלי לפי חוק העבירות המנהליות, התשמ"ו-1985, קנס על עבירה שנקבעה כעבירת קנס לפי הוראות חוק סדר הדין הפלילי, עיצום כספי או כופר.

39.2.3. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא המשרה או שחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדו בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו זוכה, או באישום פלילי שבו הורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית.

39.2.4. הוצאות שהוציא נושא משרה בקשר עם הליך מנהלי שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין;

39.2.5. תשלום לנפגע הפרה בקשר עם הליך מנהלי כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך ("**הליך מנהלי**"), כפי שיתוקן מעת לעת ו/או תשלום דומה מכוח חוק אחר שהדין מאפשר שיפוי בגינו ("**תשלום לנפגע הפרה**");

39.2.6. הוצאות, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורכי-דין, שתוציא בקשר להליך לפי חוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988 שיתנהל בעניינך.

39.2.7. חבות או הוצאה אחרת המותרת בשיפוי על פי כל דין, כפי שיתוקן מעת לעת.

בתקנה זו, "**אדם אחר**" – לרבות במקרה של תביעה שהוגשה כנגד נושא המשרה על דרך שלתביעה נגזרת.

39.3. כן רשאית החברה להתחייב מראש לשפות נושא משרה בה בשל חבות, תשלום או הוצאה כמפורט בפסקה 39.2 לעיל, שהוטלה עליו עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה, ובלבד: (א) שההתחייבות לשיפוי תוגבל לאירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות לשיפוי וכן לסכום או לאמת מידה שהדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין ו-(ב) שבהתחייבות לשיפוי יצוינו האירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות וכן הסכום או אמת המידה אשר הדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין וכן לגבי אירועים כמפורט בתקנות 39.2.2 עד 39.2.5 (כולל) או בדרך של שיפוי בדיעבד, והכל כקבוע בסעיף 260(ב) לחוק החברות ובסעיף 56ח(ב) לחוק ניירות ערך, כפי שיתוקנו מעת לעת.

39.4. החברה רשאית להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה בשל חבות שתוטל עליו עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה, בכל אחד מאלה:

39.4.1. הפרת חובת זהירות כלפי החברה או כלפי אדם אחר;

39.4.2. הפרת חובת אמונים כלפי החברה, ובלבד שנושא המשרה פעל בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה;

39.4.3. חבות כספית שתוטל עליו לטובת אדם אחר;

39.4.4. הוצאות שהוציא נושא המשרה בקשר עם הליך מנהלי שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין;

39.4.5. תשלום לנפגע הפרה;

39.4.6. פעולה אחרת המותרת בביטוח על פי כל דין.

39.5. החלטות בדבר מתן פטור, ביטוח, שיפוי או מתן התחייבות לשיפוי לדירקטור ו/או לנושא משרה שאינו דירקטור תתקבלנה בכפוף לכל דין.

39.6. אין בהוראות תקנה 39 זו לעיל, ולא יהיה בהן, כדי להגביל את החברה בכל דרך שהיא לעניין התקשרותה בחוזה ביטוח ו/או לעניין שיפוי: (א) בקשר למי שאינם נושאי משרה בחברה, לרבות עובדים, קבלנים או יועצים של החברה שאינם נושאי משרה בה; (ב) בקשר לנושאי משרה בחברה – במידה שהביטוח ו/או השיפוי אינם אסורים במפורש לפי כל דין.

40. **<u>פירוק</u>**

בפירוק החברה יחולקו נכסיה העודפים, בהתחשב בזכויות שהוקנו לסוג מניות כלשהו המונפק באותה עת, בין מחזיקי המניות בשיעור יחסי לסכום שנפרע או שזוכה כנפרע על ערכן הנקוב של המניות.

41. **<u>הודעות</u>**

41.1. בכפוף לכל דין ולהראות תקנון זה, הודעה או כל מסמך אחר שהחברה תמסור ואשר היא רשאית

או נדרשת לתת לפי הוראות תקנון זה ו/או חוק החברות, ימסרו על-ידי החברה לכל אדם בין באופן אישי, בין על-ידי משלוח בדואר במכתב ממוען לפי הכתובת הרשומה של אותו בעל מניה במרשם בעלי המניות או לפי אותה כתובת שבעל המניה ציין בכתב לחברה ככתובת למסירת הודעות או מסמכים אחרים, ובין על-ידי משלוח בדואר אלקטרוני או בפקסימיליה לפי מספר שבעל המניה ציין כמספר למסירת הודעות בפקסימיליה.

41.2. כל הודעות שיש ליתן לבעלי המניות תינתנה, ביחס למניות שבעליהן משותפים, לאותו אדם ששמו נזכר ראשונה במרשם בעלי המניות כבעלים של אותה מניה, וכל הודעה שנתנה באופן זה תהא הודעה מספקת לבעלי אותה מניה.

41.3. הודעה שתישלח תיחשב כאילו הגיעה לצד הנשגר ולידיעתו תוך 3 ימי עסקים – באם שוגרה בדואר רשום; בעת מסירתה ובלבד שנתקבל אישור מסירה – באם נמסרה ביד; ביום העסקים בו נמסרה אם נשלחה בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני ובלבד שנתקבל אישור על קבלתה עד לשעה 17:00.

41.4. כל רישום אשר נעשה באופן רגיל במרשם החברה יחשב כראיה לכאורה לדבר המשלוח, כרשום באותו מרשם.

41.5. לעניין הוראות תקנון זה, כשיש צורך לתת הודעה מוקדמת של מספר ימים מסוים, או הודעה שכוחה יפה לאיזו תקופה שהיא, יבוא יום המסירה בחשבון מספר הימים או התקופה.

*****

פרק 5 - ייעוד התמורה

5.1 תמורת ההנפקה

5.1.1 התמורה הצפויה מההנפקה לציבור, ההוצאות המשוערות הכרוכות בהנפקת אגרות החוב (סדרה א') המוצעות והתמורה נטו הצפויה מההנפקה, יפורטו בהודעה המשלימה אשר תפרסם החברה בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת התשקיף), התשס"ז-2007. למועד התשקיף, טרם סוכמו פרטי התקשרות והתמורה למפיצים. יחד עם זאת, התמורה המיידית (ברוטו) הצפויה מההנפקה בהתאם לתשקיף להשלמה וההודעה המשלימה עשויה לעמוד על סך של כ-185,000 אלפי ש"ח (ברוטו).

5.1.2 הואיל וההנפקה על-פי תשקיף זה אינה מובטחת בחיתום, לא ניתן להבטיח כי כל היחידות המוצעות על-פי התשקיף תירכשנה ובהתאם, התמורה וכן ההוצאות הכרוכות בהנפקה, עשויות להיות שונות, ואף באופן מהותי, מהמפורט לעיל.

5.2 ייעוד תמורת ההנפקה

בכוונת החברה לעשות שימוש בכספי תמורת ההנפקה לשם מימון פעילותה העסקית השוטפת, חיזוק מבנה ההון שלה ו/או מימון מחדש של אשראים ו/או לעשות שימוש בתמורה כאמור על-פי החלטות דירקטוריון החברה, כפי שתהיינה מעת לעת.

במסגרת זו, מייעדת החברה את השימוש במקורות המימון שיעמדו לרשותה בתקופה הסמוכה להשלמת ההנפקה (ובכלל זה, כספי תמורת ההנפקה, יחד עם מקורותיה העצמאיים ומקורות קיימים ו/או עתידיים שתגייס החברה (ככל שתגייס)[1], בעיקר לטובת קידום ויישום האסטרטגיה העסקית שלה[2] ולרבות השימושים המפורטים לקידום פרויקטים קיימים,[3] וכן למיחזור אשראים קיימים וביצוע תשלומים כמפורט להלן:[4]

1. סכום של בין כ-72 עד כ -75 מיליון ש"ח מתוך תמורת ההנפקה ישמש לפירעון מלוא היתרה הבלתי מסולקת של האשראים, לרבות ריבית צבורה והפרשי הצמדה, שהעמיד תאגיד בנקאי לחברה בקשר למקבץ חיפה. לפרטים אודות הנכס והאשראים כאמור ראה סעיף 8.5.1[8][א] לתשקיף. בהתאם להסכמות עם התאגיד הבנקאי כאמור לאחר הפירעון המלא של ההלוואה יוסרו מלוא השעבודים הקיימים שניתנו לתאגיד הבנקאי להבטחת ההלוואה כאמור, והזכויות בקשר למקבץ חיפה ישועבדו למחזיקי אגרות החוב

---

[1] יובהר כי במהלך התקופה עד להשלמת ההנפקה וכן לאחריה, עשויה החברה לגייס מקורות מימון נוספים ובהתאם לכך הסכום המוערכים ליישום היעדים, יכול שייעשו מתוך כספים נוספים שיעמדו לרשות החברה במועד הרלוונטי.

[2] לפרטים נוספים אודות האסטרטגיה העסקית של החברה וצפי להתפתחות בשנה הקרובה ראו סעיפים 6.19 ו-6.20 לתשקיף.

[3] תחזיות, הערכות והנחות החברה המפורטות בסעיף זה, לרבות ייעוד השימושים לתמורת ההנפקה, הסכומים הדרושים ליישום כל ייעוד והיקף מקורות המימון שלה, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות אלו מבוססות, בין היתר, על ניסיונה של הנהלת החברה בתחום 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 6.22 לתשקיף.

[4] יצוין כי הסכומים המפורטים לעיל אינם מהווים בהכרח התחייבויות חוזיות קיימות של החברה למועד התשקיף. לפיכך, ובשים לב לתמורת ההנפקה שתגויס בפועל (ולרבות אם סך תמורת ההנפקה יפחת מסך הסכומים המפורטים לעיל), לחברה יכולת לבצע התאמות נדרשות בהיקפי ההשקעה הנדרשים ובתיעדופם (ביחס לכל אחד ייעודי התמורה כאמור) בשיעור של עד כ -15%, וזאת, בין היתר, בראי מקורות המימון שיעמדו לרשותה בפועל במהלך התקופות האמורות.

(סדרה א') המוצעות בתשקיף זה, כמפורט בסעיף 6.8.8 לתשקיף ובסעיפים 6.2.1 ו-6.3.2 לשטר הנאמנות.

2. סכום של כ-24 עד כ -30 מיליון ש"ח מתוך תמורת ההנפקה ישמש לפירעון מלוא היתרה הבלתי מסולקת של הלוואה, שהעמיד תאגיד בנקאי לחברה למימון רכישת הדירות במגדלי אימרי. לפרטים אודות הנכס וההלוואה כאמור ראה סעיף 8.5.1[8][ד] לתשקיף. בהתאם להסכמות עם התאגיד הבנקאי כאמור לאחר הפירעון המלא של ההלוואה יוסרו מלוא השעבודים הקיימים שניתנו לתאגיד הבנקאי להבטחת ההלוואה כאמור, והזכויות בקשר לנכס כאמור ישועבדו למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') המוצעות בתשקיף זה, כמפורט בסעיף 6.8.13 לתשקיף ובסעיפים 6.2.4 ו-6.3.2 לשטר הנאמנות.

3. סכום של כ-42 מיליון ש"ח (כולל מע"מ), בתוספת הפרשי הצמדת מדד מחירי תשומות הבניה, מתוך תמורת ההנפקה יופקד בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות), אשר ישמש לתשלום הבא שהחברה נדרשת לשלם עבור "מגדל פמילי", שהינו החלק השני של התשלום הראשון, לפי לוח התשלומים המוסכם בין הצדדים. בהתאם להסכם הרכישה, התשלום כאמור עתיד להתבצע עד ליום 31 בינואר 2025. לפרטים נוספים אודות התשלומים שנותרו לתשלום עבור הנכס בהתאם להסכם הרכישה, ראה סעיף 6.5.10.1 לתשקיף וסעיף 6.5.24.3 לשטר הנאמנות.

4. סכום של כ-5 מיליון ש"ח (כולל מע"מ), בתוספת הפרשי הצמדת מדד מחירי תשומות הבניה, מתוך תמורת ההנפקה יופקד בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות), אשר ישמש לתשלום האחרון שהחברה נדרשת לשלם עבור חרצית 3-1. בהתאם להסכם הרכישה, התשלום כאמור עתיד להתבצע כפוף לעמידה של המוכרת באבני דרך וכנגד מסירת הדירות בנכס. לפרטים נוספים אודות התשלומים שנותרו לתשלום עבור הנכס בהתאם להסכם הרכישה, ראה סעיף 6.8.10.2 לתשקיף וסעיף 6.5.25.3 לשטר הנאמנות.

5. יתרת תמורת ההנפקה תשמש את החברה יחד עם יתרות קיימות בחברה ערב ההנפקה, למימון פעילותה העסקית השוטפת, כפי שתחליט הנהלת החברה, מעת לעת, לפי שיקול דעתה.

עד לשימוש בתמורת ההנפקה כאמור, החברה תפקיד ותשקיע את תמורת ההנפקה כפי שתמצא למתאים, בהשקעות ברמת סיכון נמוכה, כגון בפיקדונות במט"ח או בשקלים, אג"ח ממשלתיות או קונצרניות בעלות דירוג אשראי מקבוצה A ומעלה, 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

יובהר כי החברה עשויה, מעת לעת, על-פי שיקול דעתה הבלעדי, לשנות את יעוד תמורת ההנפקה.

5.3 סכום מינימאלי

הנפקת אגרות החוב (סדרה א') על-פי תשקיף זה אינה מותנית בגיוס סכום מינימאלי.

5.4 תמורת ההנפקה בהתאם לתשקיף המדף

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

בהתאם לאמור, למעט כאמור בסעיף 5.2 לעיל, לא נקבע ייעוד ספציפי לתמורת ההנפקה. במידה

שיוצעו בעתיד ניירות ערך על-פי דוחות הצעת מדף שיפורסמו מכוח תשקיף מדף זה, תמורת ההנפקה שתתקבל תשמש למימון פעילותה העסקית והשקעותיה של החברה בארץ ו/או הגדלת 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.

הערכות החברה לעיל בדבר ייעוד תמורת ההנפקה הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש בחלקן או באופן שונה מן הצפוי בשל אירועים שונים אשר לחברה אין שליטה מלאה עליהם, ובכלל זה שינויים בשוק ההון, החלטות עתידיות של האורגנים המוסמכים של החברה לרבות בנוגע לשינוי באסטרטגיה העסקית של החברה ובייעוד תמורת ההנפקה, סיכונים הכרוכים בפעילותה של החברה, שינויים בענף פעילותה של החברה ועוד.

פרק 6 - תיאור עסקי החברה

תוכן עניינים

סעיף		עמוד
חלק ראשון	**תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה**	
6.1	פעילות החברה וההתפתחות הכללית של עסקיה	2
6.2	תחום הפעילות של החברה	3
6.3	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	8
6.4	חלוקת דיבידנדים	8
חלק שני	**מידע אחר**	
6.5	מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה	9
6.6	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	10
חלק שלישי	**תיאור עסקי החברה**	
6.7	מבנה תחום הפעילות - נדל"ן להשקעה למגורים	20
חלק רביעי	**עניינים הנוגעים לחברה בכללותה**	
6.8	נכסי נדל"ן להשקעה – כללי	29
6.9	שיווק והפצה	56
6.10	הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה	56
6.11	הון אנושי	64
6.12	רכוש קבוע ומתקנים	64
6.13	הון חוזר	64
6.14	מימון	64
6.15	מיסוי	70
6.16	מגבלות ופיקוח עיקריים על פעילות החברה	70
6.17	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	71
6.18	הליכים משפטיים	72
6.19	יעדים ואסטרטגיה עסקית	72
6.20	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	73
6.21	קרן להשקעות במקרקעין	73
6.22	דיון בגורמי סיכון	74
6.23	חברות בנות וקשורות של החברה	77
6.24	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 במרס 2024	79
נספח	אישור רואי החשבון לגבי קיום התנאים המפורטים בסעיף 64א3(א) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961	79

למועד התשקיף החברה הינה תאגיד קטן, כמשמעות מונח זה בתקנה 5ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). במסגרת ההקלות שניתנו לתאגידים קטנים בתקנות הדוחות, דירקטוריון החברה החליט לאמץ וליישם את ההקלות המנויות בתקנה 5ד לתקנות הדוחות, ובכלל זה: (1) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; (2) העלאת סך הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40%; ו-(3) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה חשבון המבקר על הבקרה הפנימית.

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

6.1 פעילות החברה וההתפתחות הכללית של עסקי החברה

6.1.1 אבו פמילי ריט בע"מ ("**החברה**") התאגדה ונרשמה בישראל ביום 24 באוגוסט 2021 כחברה פרטית בעירבון מוגבל על-פי חוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**").

החברה הוקמה במטרה לפעול בתחום נדל"ן להשקעה למגורים מניבים להשכרה לטווח ארוך, כקרן להשקעה במקרקעין בהתאם להוראות פרק שני 1 לחלק ד' לפקודת מס ההכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("**הפקודה**" או "**פקודת מס הכנסה**"). קרן להשקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית, החזקה וניהול נדל"ן מניב שהינה זכאית להטבות מס ייחודיות, ובלבד שהיא עומדת בתנאים המפורטים בפקודה.

בהתאם לכך, מאז היווסדה ונכון למועד התשקיף, מיקוד פעילותה של החברה הינו להקמת פורטפוליו נכסי נדל"ן המניב להשכרה למגורים בישראל, באמצעות רכישת יחידות דיור להשכרה למגורים לטווח הארוך ; ורכישת קרקעות לשם הקמת פרויקטים בתחום המגורים להשכרה ארוכת הטווח, המקיימים את תנאי פקודת מס הכנסה בקשר לקרן להשקעות במקרקעין.

נכון למועד התשקיף, החברה טרם רשמה את מניותיה למסחר בבורסה ומשכך, טרם השלימה את התנאים לעמידה בהתאם להוראות הדין ביחס לקרן השקעות במקרקעין.[1] לפרטים נוספים אודות מגבלות, הטבות והוראות מיסוי רלוונטיות בקשר עם סיווג קרן להשקעות במקרקעין, ראה סעיפים 6.21 לתשקיף ובאורים 1(א), 3(ט), 13, 15, 18(ג) ו-20(ג) לדוחות הכספיים.

6.1.2 הצעת ניירות הערך על-פי תשקיף זה הינה הצעה ראשונה לציבור של ניירות הערך של החברה. לאחר השלמת הרישום למסחר בבורסה של אגרות החוב המוצעות על-פי תשקיף זה, תהפוך החברה לחברה פרטית שהינה חברת אגרות חוב, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, ותאגיד מדווח, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("**חוק ניירות ערך**").

6.1.3 <u>מבנה אחזקות</u>

החברה הוקמה על-ידי מר צחי אבו (המכהן כיו"ר הדירקטוריון) והינו בעל השליטה בחברה (בשרשור סופי) ("**בעל השליטה**"). מניות החברה מוחזקות בידי א.י.ז.י. אבו אחזקות בע"מ ("**חברת א.י.ז.י.**") (49%) חברה פרטית בבעלות מלאה ובשליטה של מר צחי אבו ; ואבו יחיאל – חברה לבנין בע"מ ("**חברת אבו יחיאל**") (51%) חברה פרטית באחזקתם של מר צחי אבו (26 מניות רגילות ו-100 מניות הנהלה), מר יחיאל אבו (69 מניות רגילות) ו-גב' דינה אבו (5 מניות רגילות). לפרטים נוספים אודות השליטה בחברות בעלי המניות, החזקות בעלי עניין בחברה והעסקאות שנעשו במניותיה, ראה סעיף 3.3 לתשקיף.

נכון למועד התשקיף, עסקיה של החברה בתחום פעילותה מנוהלים במישרין במסגרת החברה וללא חברות בנות ו/או קשורות, למעט חברה בבעלות מלאה של החברה בסד צ.מ. השקעות בע"מ ("**חברת הבת**"), המחזיקה בנכס מקרקעין "פרויקט אתרוג", לפרטים נוספים אודות פרויקט אתרוג שבהחזקת חברת הבת, ראה סעיף 6.2.2 לתשקיף ובאורים 2(ב), 8(ו) ו-9 לדוחות הכספיים.

לצורך ניהול פעילותה, התקשרה החברה בחודש פברואר 2022 עם אבו פמילי ניהול ואחזקות בע"מ ("**חברת הניהול**"), חברה בשליטת בעל השליטה בחברה, בהסכם למתן

[1] רישום המניות למסחר בהתאם למועדים האמורים בתיקון מס' 264 לפקודה.

שירותי ניהול הפעילות של החברה, כפי שתוקן בחודשים נובמבר 2022, דצמבר 2023 ומאי 2024 ("**הסכם הניהול**"), לפיו תעמיד חברת הניהול שירותי ניהול ויעוץ לחברה באמצעות עובדיה (לרבות העמדת נושאי משרה ודירקטורים[2] לחברה), לרבות שירותי איתור השקעות, ליווי כלכלי ופיננסי, פיקוח וניהול השקעות. בנוסף, בחודש פברואר 2022 התקשרה החברה עם חברת הניהול, בהסכם שירותי ייזום ("**הסכם הייזום**"), לפיו תספק חברת הניהול שירותי ייזום להקמת הפרויקטים של החברה, כולל תכנון, ייזום והקמה תוך ליווי וניהול של תהליך הייזום. לפרטים נוספים בנוגע להתקשרות החברה עם חברת הניהול ולהסכמי הניהול והייזום, ראה סעיפים 6.10 ו-8.1, 8.2 ו-8.5.1 לתשקיף וכן באורים 17(ג) (ד), (ה) ו-(יא) לדוחות הכספיים.

נכון למועד התשקיף, לבעל השליטה בחברה, החזקות ופעילות עסקית בתחום הנדל"ן בישראל. בהתאם נקבע הסדר לתיחום פעילות בין החברה לבין בעל השליטה, אשר מסדיר את פעילות החברה מול פעילותו העסקית של בעל השליטה, לרבות באמצעות תאגידים בשליטתו ("**חברות הקבוצה**") בתחום הנדל"ן לסוגיו השונים ("**הסדר תיחום פעילות**"). בין היתר, במסגרת הסדר תיחום פעילות, התחייב בעל השליטה, כי כל פעילות השקעה בנכסי מגורים מניבים להשכרה לטווח ארוך ירוכזו תחת פעילות החברה.[3] בנוסף, התחייב בעל השליטה החברה כי בכפוף להנפקה על-פי תשקיף זה, לא יעסוק, בעצמו ו/או באמצעות תאגיד בשליטתו שלא באמצעות החברה, בפעילות השקעה בתחום הפעילות.

לפרטים נוספים אודות הסדר תיחום הפעילות וכן אודות התחייבות בעל השליטה כלפי החברה בכפוף להנפקה על-פי תשקיף זה, ראה סעיף 8.4 לתשקיף ובאור 17(ב)(2) ו-(ג) לדוחות הכספיים של החברה.

6.2 **תחום הפעילות של החברה**

החל ממועד היווסדה של החברה ונכון למועד התשקיף, פועלת החברה, בתחום נדל"ן להשקעה למגורים מניבים להשכרה לטווח ארוך, אשר מהווה מגזר פעילות יחיד בדוחותיה הכספיים המאוחדים והמבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, המצורפים לפרק 9 לתשקיף ("**תחום הפעילות**" ו-"**הדוחות הכספיים**", בהתאמה).

במסגרת פעילותה העסקית של החברה, החברה רוכשת מעת לעת נכסים מניבים לשם השכרתן לתקופות ממושכות ולהפקת תשואות מרביות מהם. מיום הקמתה, התקשרה החברה לרכישת יחידות דיור המיועדות להשכרה למגורים לטווח הארוך, ב-11[4] פרויקטים שונים למגורים. נכון למועד התשקיף, הושלמו ונמסרו לחברה יחידות דיור מ-5 פרויקטים מניבים, אשר מושכרות בחלקם בשכירות ארוכת טווח ומניבים לחברה דמי שכירות. נכסי החברה הנוספים מצויים בשלבים מתקדמים של תהליכי תכנון והקמה, ונכון למועד התשקיף טרם מניבים הכנסות לחברה.[5] בפרויקטים בהם החברה רכשה קרקעות לשם הקמת פרויקטים בתחום המגורים להשכרה ארוכת הטווח, החברה פועלת להשבחת נכסיה לרבות באמצעות ניצול מירבי של הליכי תכנון, הכוללים, בין היתר, תוספת יחידות דיור, קידום תוכניות והיתרי בניה, לשם מיצוי זכויותיה והשבחת נכסיה. לפרטים נוספים אודות התקשרויות החברה ראה סעיף 6.7 להלן.

---

[2] מינוי הדירקטורים שאותם ממנה חברת הניהול והיא הנושאת בשכרם, לפרטים נוספים ראה כמפורט בתקנון החברה המצורף כנספח 4 לתשקיף.

[3] במסגרת הסדר תיחום הפעילות הוסכם, כי פרויקטים מסוימים יוחרגו מפעילות החברה ויהיו תחת פעילות של תאגיד אחר בשליטת בעל השליטה. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.4 לתשקיף.

[4] מספר ההתקשרויות אינו כולל התקשרויות שבוטלו. לפרטים אודות שני פרויקטים (מתחם החרצית ובאקמה) שבוטלו כאמור, ראה באורים 8(ז), 17(ב)(4)(4), 20(א) ו-8(ה) לדוחות הכספיים.

[5] יצוין, כי מקדמות ששולמו בגין עסקאות שביצעה החברה לתאריך הדוחות כספיים ואשר הנכסים בגינם טרם נמסרו לחברה, מוצגות בדוחות הכספיים במסגרת מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה.

6.2.1 להלן טבלה מרכזת של נכסי נדל"ן להשקעה למגורים של החברה, אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2023 מסווגים בדוחות הכספיים כנדל"ן להשקעה, אלא אם צוין אחרת (הנתונים הכספיים באלפי ש"ח):

	שם הפרויקט	מיקום	שיעור החזקה בנכס ליום 31.12.2023	מספר יחידות דיור	שווי בספרים ליום 31.12.2023	שווי הוגן ליום 31.12.2023	יתרת חוב בספרים בגין הנכס	ריבית שנתית על החוב	מועד פירעון סופי	LTV (יחס החוב אל מול שווי הנכס) ליום 31.12.2023	NOI בפועל לשנת 2023	NOI שנתי מייצג[6]	תיאור/פרטים נוספים	שיעור תפוסה ליום 31.12.2023
1	**מקבץ חיפה**[7]	חיפה	100%	175	120,700	120,700	71,394	פריים + 1.2%	מאי 2028	59%	5,725	7,633	מקבץ דירות מניב. לפרטים נוספים ראה סעיפים 6.8.8 ו-8.5.1[1](א) לתשקיף, וכן באורים 8(יא), 17(ט) לדוחות הכספיים	100%
2	**הרמוני**	בית שמש	100%	[8]35	42,900	42,900	33,116	פריים + 1.1%	דצמבר 2025	77%	210	[9]1,130	דירות מניבות שיעודן השכרה למגורים לאוכלוסייה שגילה 55 ומעלה. לפרטים נוספים ראה סעיפים 6.8.5[א] ו-8.5.1[8](ג) לתשקיף, וכן ראה באורים 7, 8(ג), 8(יב), 14(א) לדוחות הכספיים	[10]54%
3	**מגדלי אלרואי** (יח"ד שנמסרו)	אשדוד	100%	[11]5	9,500	9,500	[12]6,590	פריים + 1.1%	דצמבר 2025	70%	57	230	דירות מניבות. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.5[ב] לתשקיף, וכן באורים 7 ו-8(יד) לדוחות הכספיים	100%
	סה"כ		-	**215**	**173,100**	**173,100**	**111,100**	-	-	-	**5,992**	**8,993**	-	-

[6] משונת לשנת 2023, אלא אם כן צוין אחרת.

[7] בכוונת החברה לשעבד נכס זה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') המוצעות בתשקיף זה, כמפורט בסעיף 6.8.8 לתשקיף.

[8] יצוין, כי על אף שהסכם המכר כלל 39 יחידות דיור, ביחס ל-4 יחידות דיור החליטה החברה לא להשלים את הרכישה בהתאם להסכמה הקיימת לכך מול המוכר. נכון למועד התשקיף, החברה פועלת מול המוכר לביטול הרכישה ביחס ל-4 יחידות הדיור כאמור.

[9] מבוסס על הנחת תפוסת שכירות ליום 31 בדצמבר 2023 בהיקף של 86% ברמת הכנסה של חוזי שכירות קיימים.

[10] 6 יח"ד מתוך יחידות הדיור שהושכרו נכון ליום 31 בדצמבר 2023, הושכרו למפונים לתקופה של 3 חודשים עד לחודש פברואר 2024 בהתאם להסכם עם הסתדרות הציונית העולמית. למועד התשקיף, שיעור התפוסה הינו 57%. לפרטים נוספים אודות הסכמי השכירות הנוספים, ראה באור 8(ג)(3) ו-21(א) לדוחות הכספיים.

[11] 5 יחידות דיור שנמסרו לחברה נכון ליום 31 בדצמבר 2023 (מתוך 20 יחידות דיור אשר נרכשו על-ידי החברה). נכון למועד התשקיף, יתרת יחידות הדיור (בסך 15 יחידות דיור) נמסרו לחברה במהלך חודש מאי 2024, כמפורט בסעיף 8.5.5[ב] לתשקיף.

[12] סך ההלוואה נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עמדה על כ-24.6 מיליון ש"ח (לכלל 20 יחידות הדיור בפרויקט המשועבדות להלוואה). היתרה בסך כ-6.6 מיליון ש"ח המוצגת בטבלה הינה ביחס ליחידות שנמסרו.

6.2.2 להלן טבלה מרכזת של נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה (למגורים) של החברה, אשר מסווגים בדוחות הכספיים נכון ליום 31 בדצמבר 2023 כנדל"ן להשקעה בהקמה (נתונים כספיים באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת):

	שם הפרויקט	מיקום	שיעור החזקה בנכס ליום 31.12.2023	מספר יחידות דיור	שווי בספרים ליום 31.12.2023	שווי הוגן ליום 31.12.2023	יתרת חוב בספרים בגין הנכס	ריבית שנתית על החוב	מועד פירעון סופי	LTV (יחס החוב אל מול שווי הנכס) ליום 31.12.2023	תיאור/פרטים נוספים
1	**מתחם הצעירים**	אשדוד	30%[13]	85[14][15]	38,860	38,860	25,599[16]	פריים + 1.2%	דצמבר 2025	66%	פרויקט בשלב תכנוני להקמת דירות. לפרטים נוספים ראה סעיפים 6.8.9 ו-8.5.1[1](ו) לתשקיף, וכן ראה באור 8(יז) לדוחות הכספיים
2	**האתרוג**	אשדוד	100%	75[17]	14,020	14,020	-	-	-	ל.ר.	פרויקט בייזום עצמי של חברת הבת המצוי בשלב תכנוני. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.6 לתשקיף, וכן ראה באור 8(ו), 17(ו) ו-20(ב) לדוחות הכספיים
	סה"כ		**-**	**160**	**52,880**	**52,880**	**-**	**-**	**-**	**-**	

[13] הקמת מתחם המגורים הינה עסקה משותפת עם בעל השליטה באמצעות חברת אבו יחיאל, לפרטים נוספים אודות תנאי ההתקשרות ושיעורי ההחזקה, ראה סעיף 6.8.9 ו-8.5.1[1](ו) לתשקיף.

[14] על-פי תכנית בנין עיר מאושרת וטרם קבלת היתר בניה.

[15] מתחם המגורים יכלול 85 דירות לפחות אשר תיועדנה להשכרת ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-25 שנים ברציפות כאשר 25% מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים בהתאם לפרק משנה 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל שעניינו "מכרז דיור להשכרה". יתרת הדירות תושכרנה לשוכרים בשוק החופשי. לפרטים נוספים אודות שכר דירה בפיקוח ראה סעיף 6.7.4 לתשקיף.

[16] הסכום הנ"ל מהווה חלקה של החברה (30%) מתוך קרן ההלוואה הבנקאית, ובנוסף קיימות ערבויות כמפורט בסעיף 6.14.10, 8.5.1[1](ו) לתשקיף ובאור 20(ב) לדוחות הכספים.

[17] על-פי תכנית בנין עיר מאושרת וטרם קבלת היתר בניה. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.9 לתשקיף.

6.2.3 להלן טבלה מרכזת של התקשרויות החברה לרכישת נדל"ן להשקעה למגורים אשר טרם נמסר לחברה נכון ליום 31 בדצמבר 2023, המסווגות כמקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה:[18]

	שם הפרויקט	מיקום	תאריך התקשרות	מספר יחידות דיור	מימון (במיליוני ש"ח)	היקף חוזה רכישה[19] (במיליוני ש"ח)	היקף המקדמות ששולמו ליום 31.12.2023 (במיליוני ש"ח)	צפי למסירת יחידות הדיור[20]	סטטוס פרויקט/פרטים נוספים
1	**מגדלי אימרי**[21]	אשדוד	11.01.2022	20[22]	24.6[23]	43.8	43.8	פברואר 2024	דירות מניבות. הדירות נמסרו לחברה בחודש פברואר 2024. לפרטים נוספים ראה סעיפים 6.8.13 ו-8.5.1[1](ד), וכן באורים 8(י) ו-14(ה) לדוחות הכספיים
2	**מקבץ דיור רחובות**[24]	רחובות	21.12.2023	119[25]	69[26]	90	9.2[27]	מרס 2024[28]	מקבץ דירות מניב. הדירות נמסרו לחברה בחודש מרס 2024. לפרטים נוספים ראה באור 8(טז) לדוחות הכספיים
3	**HIGH VIEW**	אילת	28.10.2021	25	-[29]	28	5.6	אוגוסט 2024[30]	דירות המיועדות להיות מניבות לכשימסרו לחברה. לפרטים נוספים ראה באור 8(ג) לדוחות הכספיים
4	**מגדל פמילי**[31]	אשדוד	01.11.2021	204[32]	-	378.5[33]	50[34]	דצמבר 2026	דירות המיועדות להיות מניבות לכשימסרו לחברה. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.10.1 לתשקיף, וכן באור 8(ד) לדוחות הכספיים

---

18 הטבלה אינה כוללת 2 פרויקטים נוספים – מתחם החרצית ו-באקמה, אשר נכון למועד התשקיף בוטלו. לפרטים אודות הפרויקטים שבוטלו כאמור, ראה באורים 8(ז), 17(ב)4(4), 20(א) ו-8(ה) לדוחות הכספיים.

19 היקף חוזה נומינלי (אינו כולל הצמדה ככל שרלוונטי), שאינו כולל עלויות עסקה, מס רכישה ועלויות נוספות המהוונות לעלות הנכסים אשר נכון למועד התשקיף, הינם בסכומים שאינם מהותיים.

20 יצוין, כי תחזיות, הערכות והנחות החברה האמורות בסעיף זה לעיל, לרבות בקשר עם השפעה על צפי למסירת הדירות הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה בדבר הסכמים שחתמה החברה בגין הפרויקטים המפורטים בטבלה בסעיף זה, וכן 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 המפורטים בסעיף 6.22 לתשקיף.

21 הדירות במגדלי אימרי נמסרו לחברה בחודש פברואר 2024 לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי. משכך, לא סווגו כנדל"ן להשקעה נכון ליום 31 בדצמבר 2023 והנתונים המוצגים בטבלה ביחס אליהן הינם נכון למועד התשקיף.

22 שיעור התפוסה נכון למועד התשקיף 65%.

23 במהלך חודש אפריל 2024 הרחיבה החברה את היקף ההלוואה כאמור בסכום נוסף של 2.5 מיליון ש"ח. נכון למועד התשקיף, סך מימון פרויקט מגדלי אימרי הינו (במונחי קרן) בסך כ-27.1 מיליון ש"ח.

24 חלק החברה הנו במושע בחלק בלתי מסוים בשיעור כ-73.63% משטחי המגורים, וכן מחזיקה החברה כ-70% שטח מסחרי במבנה. לפרטים נוספים אודות השלמת רכישת פרויקט מקבץ דיור רחובות ראה באור 8(טז) לדוחות הכספיים.

25 מתוך סך 162 יחידות דיור הקיימות במבנה שהינם בבעלות צד ג' שאינו קשור. בנוסף, בבעלות החברה 840 מ"ר שטח מסחרי מתוך 1,200 מ"ר מסחרי שהינם בבעלות צד ג' שאינו קשור כאמור.

26 לפרטים נוספים אודות המימון שנלקח בגין נכס זה, ראה סעיף באור 21(ג) - (ה) לדוחות הכספיים.

27 סך עלות הרכישה הסתכמה לכ-92 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ).

28 לפרטים נוספים אודות השלמת רכישת הנכס, ראה באורים 8(טז), 21(ב), (ג) ו-(ה) לדוחות הכספיים.

29 במהלך חודש אפריל 2024, נטלה החברה הלוואה בסך 21 מיליון ש"ח מתאגיד בנקאי עבור רכישת הדירות בפרויקט זה, לפרטים נוספים אודות ההלוואה כאמור, ראה באור 8(ג) לדוחות הכספיים.

30 נכון למועד התשקיף, כפי שנמסר לחברה מהמוכרת, הצפי למסירת הדירות הינו במהלך המחצית השניה לשנת 2024.

31 בכוונת החברה לשעבד נכס זה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') המוצעות בתשקיף זה, כמפורט בסעיף 6.8.10.1 לתשקיף.

32 בהתאם לנספח להסכם הרכישה מחודש מרס 2024, מספר יחידות הדיור בהתאם להיתר הבניה הנוכחי משקף 199 יחידות דיור בלבד, למיטב ידיעת החברה, יזם הפרויקט פועל לשינוי התב"ע ולהגדלת היחידות בהתאם להיתר המתוקן כפי שמופיע בהסכם המכר כך שכמות יחידות הדיור שהחברה תקבל תהא 204 יחידות דיור.

33 צמוד למדד תשומות הבניה מחודש אוקטובר 2021.

34 לפרטים אודות הלוואה שהעמידה החברה לחברת האם של המוכרת, ראה באור 8(ד) לדוחות הכספיים.

	שם הפרויקט	מיקום	תאריך התקשרות	מספר יחידות דיור	מימון (במיליוני ש"ח)	היקף חוזה רכישה[19] (במיליוני ש"ח)	היקף המקדמות ששולמו ליום 31.12.2023 (במיליוני ש"ח)	צפי למסירת יחידות הדיור[20]	סטטוס פרויקט/פרטים נוספים
5	**מגדלי אלרואי**	אשדוד	01.09.2022	15[35]	כ-26.6[36]	27.4[37]	27.4	מאי 2024	דירות המיועדות להיות מניבות לכשימסרו לחברה. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.5[ב] לתשקיף, וכן ראה באורים 7 ו-8(יד) לדוחות הכספיים
6	**חרצית 3-1**[38]	אשדוד	02.01.2022	20	ל.ר.	28.7[39]	24.2	אוגוסט 2024	דירות המיועדות להיות מניבות לכשימסרו לחברה. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.10.2[א] לתשקיף, וכן ראה באור 8(ח) לדוחות הכספיים
7	**מעונות אשדוד**	אשדוד	14.02.2022	225	ל.ר.	303.8	21.3	דצמבר 2026	לפרטים נוספים ראה סעיף 8.5.1.1[ה] לתשקיף, וכן באורים 8(ט) , 17(ב)(4) ו-17(י) לדוחות הכספיים
8	**מגדלי דוד המלך (אוצר דוד)**[40]	אשדוד	14.04.2022	71	ל.ר.	108.3	2	אפריל 2026[41]	לפרטים נוספים ראה סעיף 8.5.1[1](ב), לתשקיף, וכן ראה באור 8(יג) -17(ב) לדוחות הכספיים
	סה"כ	-	-	**699**[42]	-	-	-	-	-

לפרטים נוספים אודות הפרויקטים של החברה, ראה סעיף 6.7 לתשקיף.

התחזיות, הערכות והנחות החברה האמורות בסעיף זה לעיל, לרבות בקשר עם ה-NOI השנתי המייצג, צפי למסירת הדירות, מועדי מסירת הדירות ו/או הנכסים לפי העניין כאמור לעיל, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה בדבר הסכמים שחתמה החברה בגין הפרויקטים המפורטים בטבלה בסעיף זה, התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה ועל הערכות המבוססות על מגמות השינוי בקיימות בשוק ההון בישראל, על המצב המקרו-כלכלי בישראל ועל מגמות השינוי הקיימות בענף הנדל"ן המניב בישראל וההתפתחויות בו. לפיכך, 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 6.22 לתשקיף זה.

---

35 יצוין כי 5 יחידות דיור (מתוך 20 יחידות דיור אשר נרכשו על-ידי החברה) נמסרו לחברה נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ומוצגות בדוחות הכספיים במסגרת נדל"ן להשקעה (חלף מקדמות בגין נדל"ן להשקעה), לפרטים נוספים ראה סעיף 8.5.5[ב] לתשקיף.

36 סך ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2023, בסך כ-26.6 מיליון ש"ח מיוחסת לכלל 20 יחידות הדיור בפרויקט (סה"כ 20 יחידות דיור, מתוכן 5 יחידות דיור נמסרו לחברה ליום 31 בדצמבר 2023, ואשר מוצגות בסעיף 6.2.1 לעיל, נדל"ן להשקעה מניב). סכום ההלוואה בסך כ-6.6 מיליון ש"ח המוצגת בטבלה 6.2.1 לעיל הינה בהתאם להקצאה פנימית של החברה (באופן יחסי לפי מספר יח"ד) לאור פיצול הנכס ליחידות שנמסרו ויחידות שטרם נמסרו ליום 31 בדצמבר 2023. לפרטים נוספים ראה באור 14 לדוחות כספיים.

37 היקף החוזה הכולל (5 יחידות דיור שנמסרו לחברה ומוצגות במסגרת טבלה 6.2.1 לעיל וסך של 15 יחידות דיור שנמסרו לחברה בחודש מאי 2024, ומוצגות במסגרת מקדמות לרכישת נדל"ן להשקעה בטבלה זו) הינו 36.6 מיליון ש"ח אשר שולם במלואו ליום 31 בדצמבר 2023. יצוין כי החברה בוחנת את הסעדים העומדים לרשותה לאור העיכוב במסירה. לפרטים בדבר 5 יחידות דיור שנמסרו לחברה ליום 31 בדצמבר 2023, ראה סעיף 6.2.1 לתשקיף.

38 בכוונת החברה לשעבד נכס זה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') המוצעות בתשקיף זה, כמפורט בסעיף 6.8.12 לתשקיף.

39 צמוד למדד תשומות הבניה של חודש נובמבר 2021.

40 מזכר כוונות אשר מותנה בעמידה בתנאים מתלים. נכון למועד התשקיף, התנאים המתלים בעסקה טרם התקיימו ועל-כן טרם השתכללו לכדי עסקת מכר. בחודש אפריל 2024 נחתמה תוספת להסכם המאריכה את תקופת העמידה בתנאים המתלים עד חודש אפריל 2025. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.5.1[1](ב) לתשקיף, וכן באור 8(יג) לדוחות הכספיים.

41 בכפוף לעמידה בתנאים המתלים כאמור בהערת שוליים 41 לעיל.

42 ראה הערות שוליים 23, 26, 33, 36 ו-42 לעיל.

6.3 **השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה**

6.3.1 למיטב ידיעת החברה, בתקופה החל ממועד היווסדה של החברה (קרי, 24 באוגוסט 2021) ועד למועד התשקיף, לא בוצעו השקעות בהון החברה ו/או עסקאות מהותיות אחרות במניותיה על-ידי בעלי עניין בה, למעט המפורט להלן ובסעיף 3.3 לתשקיף.

6.3.2 בחודש נובמבר 2022, נחתם הסכם בין החברה לבין מוסד פיננסי ("**המוסד הפיננסי**") ולבין חברת הניהול, במסגרתו השקיע המוסד הפיננסי סכום של 40 מיליון ש"ח חדשים בחברה ובתמורה העניקה החברה לבנק זכות לקבל מניות רגילות של החברה במועד ההנפקה הראשונה לציבור של מניות החברה כקרן להשקעות במקרקעין ("**הסכם השקעה**").

לפרטים נוספים אודות הסכם ההשקעה, ראה סעיף 3.3.1.1 בפרק 3 לתשקיף ובאורים 15(ד), 17(ב), 19(ג) ו-20(ג) לדוחות הכספיים של החברה.

6.4 **חלוקת דיבידנדים**

6.4.1 מיום הקמת החברה ועד למועד התשקיף, החברה טרם חילקה דיבידנדים.

6.4.2 נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה אין יתרת רווחים ראויים לחלוקה כמשמעותם בסעיף 302 לחוק החברות, התשמ"ט-1999 ("**חוק החברות**").

6.4.3 <u>מגבלות נוספות שהחברה נטלה על עצמה</u>

מדיניות חלוקת דיבידנד של החברה הינה בהתאמה לתנאי קרן השקעות למקרקעין והמגבלות החוקיות החלות על קרן להשקעות במקרקעין.
תקנון החברה כולל התחייבות לחלוקת הכנסות החברה כדיבידנדים, בהתאם להוראות הפקודה. להוראות תקנון החברה בנושא חלוקת דיבידנדים ראה פרק 4 לתשקיף.

לפרטים אודות התנאים לחלוקת דיבידנדים החלות על קרן להשקעות במקרקעין, ראה סעיפים 3.4.1, 6.21 לתשקיף, המצורף כנספח לפרק 4 לתשקיף וכן באורים 15(ב)ו-(ג) ו-13(ג)(ז) לדוחות הכספיים.

קרן השקעות במקרקעין מחויבת לפי הוראות הפקודה לחלק את הכנסותיה החייבות כדיבידנד לבעלי מניותיה במועדים ובשיעורים אשר נקבעו לכך בפקודה. בין היתר, נדרשת חלוקה של לפחות 90% מההכנסה החייבת של החברה, למעט שבח מקרקעין או רווח הון במכירת מקרקעין מניבים, בתוספת הכנסות פטורות ובניכוי הוצאות שאינן מותרות בניכוי – עד 30 באפריל בשנה שלאחר השנה שבה ההכנסה הופקה או נצמחה. בנוסף, רווח הון או שבח מקרקעין שהיה במכירת מקרקעין מניבים – עד תום 12 חודשים ממועד מכירת המקרקעין.
על אף האמור בהגדרה "רווחים" שבסעיף 302(ב) לחוק החברות, קרן להשקעות במקרקעין רשאית לבצע חלוקה גם מתוך הכנסה בסכום של הוצאות הפחת, ובלבד שהחלוקה בוצעה עד ליום 30 באפריל של השנה שלאחר השנה שבה ההכנסה הופקה או נצמחה ("**הכנסה בסכום הוצאות פחת**"). במידה שהחברה ביצעה חלוקה מתוך ההכנסה בסכום הוצאות הפחת שחולקו תופחת ההכנסה בסכום הוצאות הפחת שחולקה.

לפרטים נוספים ראה באורים 13(ז)1, 15(ב) ו-15(ג) לדוחות הכספיים.

בנוסף, התחייבה החברה במסגרת שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה א') של החברה המוצעות במסגרת תשקיף זה, שחלוקה (כהגדרתה בשטר הנאמנות כאמור) תהא כפופה לתנאים המפורטים בו. לפרטים ראה סעיף 19 לשטר הנאמנות.
להתחייבות החברה בקשר לחלוקת דיבידנד כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה א') רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, ראה סעיף 2.3.4.3 לתשקיף.

חלק שני – מידע אחר

6.5 מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה

כאמור, החברה פועלת בתחום פעילות עיקרי אחד המדווח מגזר עסקי בדוחותיה הכספיים שהינו תחום הנדל"ן המניב למגורים. להלן נתונים כספיים לימים 31 בדצמבר של השנים 2022 ו-2023, ותוצאות הפעילות לשנים שהסתיימו באותם תאריכים, על בסיס הדוחות הכספיים (באלפי ש"ח):

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
הכנסות מדמי שכירות	7,009	15
סה"כ הכנסות	7,009	15
עלות השכרה	(1,017)	(111)
רווח (הפסד) גולמי	**5,992**	**(96)**
רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	(2,204)	4,075
הוצאות שיווק ופרסום	(87)	(40)
הוצאות הנהלה, כלליות ואחרות	(5,407)	(3,264)
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	**(1,706)**	**675**
הוצאות מימון, נטו	(7,022)	(2,199)
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה	(8,728)	(1,524)
הוצאות מיסים הכנסה (הטבת מס)	-	-
רווח (הפסד) נקי	**(8,728)**	**(1,524)**
רווח (הפסד) נקי המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-
רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלי החברה	**(8,728)**	**(1,524)**
סך נכסים	**456,530**	**388,837**
סך התחייבויות	**225,430**	**99,207**
הון	**231,100**	**239,630**

למידע כספי נוסף, ראה את הדוחות הכספיים המצורפים לפרק 9 לתשקיף. להסברים אודות התפתחויות שחלו בנתונים המופיעים בטבלה לעיל ולניתוח תוצאות הפעילות, ראה הסברי הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2023, המצורפים כנספח לפרק זה ("**דוח הדירקטוריון**").

6.6 **סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה**

בשים לב לאופי פעילות החברה ועסקיה ובסביבת פעילותה אשר נכון למועד התשקיף, החברה פועלת בתחום הנדל"ן להשקעה בישראל, להלן פרטים אודות מגמות, אירועים, התפתחויות ו/או גורמים נוספים בסביבה המקרו כלכלית בה פועלת החברה, אשר למיטב ידיעתה והערכתה של החברה, היו להם או עשויים להשפיע (לפי העניין) על פעילותה, תוצאותיה, התפתחותה של החברה.

הערכות החברה המפורטות בסעיף זה מבוססות, בין היתר, על מידע ונתונים פומביים אשר פורסמו באתרי אינטרנט ובסקירות שונות לאחר שבוצעו על-ידי מחלקות המחקר בגופים סטטוטוריים ובגופים פיננסיים שונים ואשר לא אומתו על-ידי החברה. יובהר, כי חלק מהנתונים וההערכות מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך ועלולים שלא להתקיים ו/או להתקיים באופן חלקי ו/או להשתנות באופן מהותי מסיבות שאינן תלויות בחברה ואינן מצויות בשליטתה. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע המובא להלן יתממש ויכול להיות שונה אף באופן מהותי מהאמור.

6.6.1 <u>המצב המקרו – כלכלי בישראל</u>

ביקוש לדיור בישראל מושפע, בין היתר, משינוים במצב הביטחוני בישראל, שינויים ו/או החמרה במצב הכלכלי, מיתון, האטה במשק ואי ודאות כלכלית לרבות השפעת המצב בכלכלה העולמית; מצבי חירום בריאותיים; זמינות מקורות המימון ועלותם ומדיניות בנק ישראל והמערכת הבנקאית; שינויים בשערי החליפין; שינויים רגולטוריים ומדיניות הממשלה בנושאי בנייה; זמינות חומרי גלם ושינויים חדים במחירי חומרי גלם; ו-שינויים במדד המחירים לצרכן, במדד תשומות הבנייה ובשיעורי הריבית.

שוק הדיור להשכרה בישראל מושפע, בין היתר ממצבם הכלכלי של המשקיעים הפוטנציאליים (שמושפע, בין היתר, משיעורי האבטלה, מרמות השכר, מעלות האשראי וכו'); מהיקף הביקוש לרכישת דירות, בין היתר, מקרנות ההשקעה, "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 שכירות 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.

בין היתר, לשיעור האינפלציה אשר היה במגמת עליה בשנים האחרונות השפעה משמעותית על ענף הדיור להשקעה (כמפורט בסעיף 6.6.3.1 להלן), בהתאם לתחזית חטיבת המחקר של בנק ישראל[43] שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי לעמוד על 2.7%, כאשר התמתנות האינפלציה בטווח התחזית, בהשוואה לאינפלציה של 2023, משקפת מגמה שהחלה עוד טרם המלחמה, בהשפעת ההתפתחויות בעולם והמדיניות המוניטרית המקומית. מבחינה מקרו-כלכלית, על-פי הודעת הריבית של הוועדה המוניטרית מחודש פברואר 2024 ("**הודעת הוועדה המוניטרית מחודש פברואר 2024**"), על רקע מלחמת "חרבות ברזל" מדיניות הוועדה המוניטרית מתמקדת בייצוב השווקים והפחתת אי-הוודאות, לצד יציבות מחירים ותמיכה בפעילות הכלכלית.

להלן טבלת משתנים כלכליים לשנים 2021, 2022 ו-2023 אודות ישראל המהווה אזור עיקרי בו לחברה נדל"ן מניב, שלהערכת החברה יש בהם כדי להשפיע על תוצאותיה הכספיות של החברה:

[43] ראה "התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, אפריל 2024", מיום 8 באפריל 2024: https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/8-4-2024/

פרמטר	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
משתנים כלכליים:			
תוצר מקומי גולמי (במחירים שוטפים) (*)	כ-1,860 מיליארד ש"ח	כ-1,760 מיליארד ש"ח	כ-1,556 מיליארד ש"ח
תוצר לנפש (במחירים שוטפים) (*)	כ-191.5 אלפי ש"ח	184.3 אלפי ש"ח	כ-165.9 אלפי ש"ח
שיעור צמיחה בתוצר המקומי (*)	2%	6.5%	8.2%
שיעור צמיחה בתוצר לנפש (*)	(0.1%)	4.4%	6.4%
שיעור אינפלציה (**)	3%	5.3%	2.4%
ריבית בנק ישראל	4.75%	3.25%	0.1%
התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך (**)	4.06%	כ-3.45%	כ-0.80%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (***)	A1/AA- (****)	-AA / A1	+A
שער חליפין של מטבע מקומי לעומת דולר ארה"ב ליום האחרון של השנה (**)	3.6270 ש"ח	3.5190 ש"ח	3.1100 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.

על-פי התחזית שפרסמה חטיבת המחקר של בנק ישראל, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 2% בכל אחת מהשנים 20 23 ו-2024, וב-5% בשנת 2025 – כך שפער התוצר צפוי להיסגר בשנה זו. בשנים 2024 ו-2025 שיעור האבטלה הרחבה בגילאי העבודה העיקריים (25–64) צפוי לעמוד בממוצע על 5.3% ו-3.2%, בהתאמה. כאמור, שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי לעמוד על 2.7%, ואילו במהלך שנת 2025 צפוי לעמוד על 2.3%.

למצב המקרו-כלכלי בישראל יש השפעה ישירה על שוק הנדל"ן להשקעה 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 ומכך נובעת השפעה בין היתר על מחירי השכירות. לפרטים אודות ההשפעות כאמור על החברה, ראה סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

6.6.2 <u>המצב הביטחוני-מדיני בישראל</u>

6.6.2.1 הביקושים בתחומי הנדל"ן מושפעים, בין היתר, מאירועים בטחונים העשויים לגרום להאטה במשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט, בין היתר, כתוצאה ממלחמת רוסיה אוקראינה, הוטלו על רוסיה (לרבות על מוסדות פיננסיים ותאגידים שונים) סנקציות כלכליות משמעותיות, הכוללות, בין היתר, איסור סחר, השקעה וקיום קשרים כלכליים וכן ניתוק של בנקים רוסיים ממערכות פיננסיות בין לאומיות לסנקציות כאמור ולמשבר הגיאו-פוליטי שנלווה להן, השלכות רוחב ברמה העולמית בין היתר ביחס לעלייה במחירי האנרגיה בעולם ולירידה בהיצע תשומות ובחומרי גלם שונים המשמשים לתעשייה ולבנייה, שרשרת האספקה העולמית שנפגעה במהלך משבר ה-"קורונה" טרם חזרה לתפקוד מלא ומחירי ההובלה התייקרו משמעותית לעומת מחירם עובר להתפרצות המגיפה - מגמות המשפיעות על ענפים שונים (לרבות ענף הנדל"ן) ואשר תרמו לגל התייקרויות במשק כאמור לעיל. כמו-כן, למצב הביטחוני-מדיני בישראל השפעה ישירה על ענפי הנדל"ן בדרך של ירידה בביקושים ובהתייקרות עלויות הבנייה, בין היתר כתוצאה מהמצב הביטחוני, עלול לגרום למחסור בחומרי גלם שמקורם בשטחים וכן לגרום למחסור זמני בכוח אדם בשל גיוסי מילואים בתדירות גבוהה וללא התראה מוקדמת.

6.6.2.2 **מלחמת "חרבות ברזל"**

בעקבות מתקפת פתע על ישראל שהחלה ביום 7 באוקטובר 2023 בהובלת ארגון החמאס, הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות הברזל", שבעטיה בוצע גיוס נרחב של חיילי מילואים, פונו ישובים בגזרה הדרומית והצפונית של מדינת ישראל, הוטלו מגבלות בהיקף משתנה על לימודים במערכת החינוך וכן על התכנסויות מרובות משתתפים ועוד. עוד יצוין, כי בחודש אפריל 2024 ובסמוך למועד התשקיף, נפתחה חזית ישירה מול איראן. במסגרתה, נעשתה תקיפה אווירית נרחבת משטחה של איראן לשטחי ישראל. עימות זה, ככל שיתפתח, עלול להשפיע אף הוא באופן שלילי על עצימות הפעילות במשק, ובהתאם, גם על הענף בכללותו והחברה בפרט.
נכון למועד התשקיף אין באפשרותה של החברה להעריך את מלוא השפעות המלחמה על פעילותה ונכסיה, אולם נראה כי לאור העובדה שרוב הפרויקטים של החברה נמצאים בהקמה ו/או לפני מסירה הרי שההשפעה המרכזית האפשרית על פעילות החברה תהיה עיכוב בהתחלות בניה, בהתקדמות בניה ובמסירת דירות. עם פרוץ המלחמה בתחילת חודש אוקטובר 2023 הושבתו לתקופה קצרה עבודות ההקמה בפרויקטים בהקמה שנרכשו מצד ג' וכתוצאה מכך קיבלה החברה הודעות בדבר עיכובים במסירה אשר דוחים את מועדי המסירה בין 3 ל-6 חודשים בממוצע ממועד המסירה המוסכם והחברה בוחנת את הסעדים העומדים לרשותה לאור העיכוב במסירה.
נכון למועד התשקיף, החברה אינה מזהה שינוי מהותי בגביית שכר דירה עקב הלחימה. באשר לשיעורי התפוסה בפרויקטים המניבים מצב המלחמה עשוי להעלות את הביקושים לשכירויות באזורים שאינם קרובים לאזורי הלחימה, אם כי אין ודאות לגבי האמור.
בנוסף, פעילות החברה ממומנת, בין היתר, באמצעות אשראי בנקאי ובאמצעות הון עצמי. נכון למועד התשקיף, לא חל שינוי בתנאי ההלוואות שהועמדו לחברה. יחד עם זאת, שינוי בתנאים המאקרו כלכליים בישראל עשויים להשפיע על גובה עלויות המימון וכן על יכולת קבלת מימון.
סביבת הריבית הגבוהה טרום המלחמה השפיעה על חברות הנדל"ן, לאור המודל העסקי שלהן הנשען על גיוס חוב ומקורות להשקעת הון עצמי נדרש בפרויקטים. להערכת החברה, התמשכות המלחמה בשילוב עם סביבת ריבית גבוהה עשויות להגביר את ההשלכות הפיננסיות השליליות ובפרט הלחץ התזרימי.
יובהר, כי למועד התשקיף, עדיין קיימת חוסר וודאות משמעותית בקשר להתפתחות המלחמה, היקפה, משך זמנה והיקף השפעותיה העתידיות על הפעילות הכלכלית במשק, על השווקים הפיננסיים ועל תחומי הפעילות של החברה וכתוצאה מכך, בין היתר, על מועד מסירת הפרויקטים שנרכשו מצדדי ג', הכנסותיה מדמי שכירות והיקפן וכן על מקורות המימון שיועמדו לטובת פעילותה. לפיכך, בשלב זה אין באפשרות החברה להעריך את היקף ההשפעה של המלחמה על פעילות החברה, מצבה העסקי ותוצאות פעולותיה.
לפרטים נוספים ראה באור 1(ד) לדוחות הכספיים.
תחזיות, הערכות והנחות החברה האמורות בסעיף זה לעיל, לרבות האומדנים והתחזיות בדבר השפעותיה האפשריות של המלחמה, הביטחוניות והאזרחיות והשלכותיה על הסביבה העסקית ועל תחום פעילותה של החברה, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, המבוסס בין היתר, על הערכות החברה על-פי מידע המצוי בידיה במועד התשקיף, 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, בין היתר, משינויים במצב הבטחוני והמדיני בישראל והשלכותיהם, וכן מהתממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 6.22 לתשקיף.

6.6.3 גורמים פיננסים

השפעות אינפלציה ושיעורי עליית הריבית

6.6.3.1 בשנים האחרונות האינפלציה בישראל במגמת עליה, אשר התחזקה בשנת 2022, כאשר מתחילתה עלה מדד המחירים לצרכן ב-5.3% - עלייה חדה לעומת השנים הקודמות, אם כי בשנת 2023 מגמת העלייה כאמור נחלשה ועמדה על שיעור שנתי של כ-3%, כאשר במקביל לכך, מדדי תשומות הבנייה בעלייה משמעותית. כחלק מהניסיון לבלום את עליית המחירים כאמור, החליט בנק ישראל להעלות את שיעור הריבית במשק, כך שהחל מחודש אפריל 2022 ובמהלך שנת 2023 עודכן שיעור הריבית, במספר פעימות, משיעור של 0.1% ועד לשיעור של 4.75% נכון לתום שנת 2023, ובהתאם, שיעור ריבית הפריים עלה משיעור של 1.6% לשיעור של 6.25%. במהלך חודש ינואר 2024 הודיעה הוועדה המוניטרית בבנק ישראל על הורדת ריבית בנק ישראל ב-0.25% (ל-4.5%) וביום 8 באפריל 2024 הודיעה הוועדה המוניטרית על הותרת הריבית ללא שינוי ברמה של 4.5%, ובהתאם – שיעור ריבית הפריים למועד הדוח עומדת על 6%. על-פי הודעת הוועדה המוניטרית של בנק ישראל מחודש אפריל 2024, על רקע המלחמה, מדיניות הוועדה המוניטרית מתמקדת בייצוב השווקים והפחתת אי הוודאות, לצד יציבות מחירים ותמיכה בפעילות הכלכלית וכן שתוואי הריבית ייקבע בהתאם להמשך התכנסות האינפלציה ליעדה, המשך היציבות בשווקים הפיננסיים, הפעילות הכלכלית והמדיניות הפיסקלית.

למלחמה השלכות כלכליות משמעותיות הן על הפעילות הריאלית והן על השווקים הפיננסיים ופרמיית הסיכון של המשק עדיין ברמה גבוהה. חברות הדירוג הגיבו לעלייה בסיכון הכלכלי של מדינת ישראל. בחודש פברואר 2024 הודיעה חברת דירוג האשראי מודי׳ס (Moody׳s) על הורדת דירוג האשראי של ישראל מרמה של A1 לרמה של A2 ועל אופק דירוג שלילי. בנוסף, ובין היתר, בעקבות החרפת העימות בין ישראל לאירן ופתיחת חזית איראן והסיכונים הגיאופוליטיים עמם מתמודדת ישראל מאז פרוץ המלחמה, הודיעה חברת דירוג האשראי S&P מעלות, על הורדת דירוג האשראי של ישראל מרמה של AA- לרמה של A+ ועל השארת אופק דירוג שלילי.

ככלל, עלייה בשיעורי הריבית מייקרת את האשראים, מכבידה על הוצאות המימון השוטפות ומייקרת את עלות המימון במקרה של נטילת חוב חדש ומחזור חוב לצורך המשך פעילות. לעלייה במדד המחירים לצרכן השפעה על תזרים המזומנים של החברה, הואיל ומרבית התקשרויות החברה עם שוכרי דירות הינן צמודות לעליית מדד זה. לשינויים במדד תשומות הבנייה השפעה על הוצאות בנייה ו/או רכישה של נדל״ן להשקעה למגורים, וכתוצאה מכך על תזרימי המזומנים ותוצאות הפעילות של החברה. בנוסף, החברה חשופה לעליית האינפלציה ולשינויים במדד המחירים לצרכן, במדד תשומות הבנייה ולעליית הריבית אשר משפיעים באופן

ישיר ו/או עקיף על תוצאותיה הכספיות ועל שווי התחייבויותיה, זאת מאחר שהחברה מממנת את פעילותה העסקית, בין היתר, באמצעות הלוואות בריבית צמודת פריים. מרבית תשלומי המקדמות על רכישת יחידות דיור או הוצאות הקמת הפרויקטים (בפרויקטים שהקמת החברה) הינם בצמוד למדד תשומות הבנייה, מנגד מאחר והכנסותיה מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן ישנה השפעה מקזזת. בשל כך, שינויים במדד תשומות הבניה, במדד המחירים לצרכן ובשיעור הריבית במשק משפיעים על תזרימי המזומנים והוצאות המימון של החברה ועל רווחיותה. נכון למועד התשקיף, להערכת החברה, ניכרת השפעה של השינוי האמור על פעילות החברה, נוכח בין היתר, התקשרותה של החברה עם קבלנים וספקים אחרים בהסכמי ביצוע להקמת הפרויקטים אותם היא יוזמת וכן בהסכמי מכר עם יזמים המוכרים דירות בשלבי הקמתן. ההתקשרויות אלו, בקשר עם הקמת הפרויקטים ורכישת הדירות הינן לרוב במחירים הצמודים למדד תשומות הבניה. לשינויים בשיעור הריבית במשק ולעלייה בשיעורי האינפלציה המתוארות כאמור, השפעה מהותית על פעילות הפרויקטים של החברה ותוצאותיה הכספיות. לפרטים נוספים אודות השפעות כאמור על החברה, ראה סעיפים 1.3 ו-1.9 לדוח הדירקטוריון של החברה המצורף לחלק זה להלן. לפרטים אודות מבחני רגישות בדוחות למדדים ולריבית, ראה באור 16 לדוחות הכספיים.

לפרטים אודות השלכות אפשריות כאמור ואודות גורמי הסיכון של החברה בקשר עם השלכות אלו, לרבות כתוצאה מהאטה במשק הישראלי ו/או התפתחויות בכלכלה העולמית, ומשינוי בשיעור הריבית המשתנה, ראה סעיף 6.22 לתשקיף.

הערכות החברה האמורות לעיל, לרבות האומדנים והתחזיות בדבר ההשפעות האפשריות של השינויים במשק, השפעות האינפלציה והעלאת שיעור הריבית, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה מבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה נכון למועד התשקיף המתבססים על מידע המצוי בידה למועד זה, על פרסומים בנושאים אלו ועל הנחיות הרשויות והרגולטורים הרלוונטיים. התממשותן של ההערכות והאומדנים כאמור אינה ודאית ואינה בשליטת החברה ומשכך תוצאותיה עשויות להשתנות, לרבות באופן מהותי, כתוצאה, בין היתר, משינוי במחירי הדירות באזור מסוים או בשוק כולו, משינוי או החמרה במצב הכלכלי במשק ובשוק הנדל"ן בכלל ובפרט בשוק הנדל"ן המניב (לרבות שינויים בשיעורי האינפלציה והריבית, מיתון, קשיי מימון, הקשחת מדיניות מתן משכנתאות, שינוי מדיניות המיסוי והתמתנות בביקושים), משינויים במחירי תשומות הבנייה, מזמינות כוח האדם, מקשיי מימון ו/או גיוס חוב (לרבות כתוצאה מהקשחת תנאי הבנקים ו/או שוק ההון), משינויים באומדני עלויות והכנסות, ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.22 לתשקיף.

6.6.3.2 <u>זמינות ועלות אשראי</u>

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, בעסקאות לרכישת נכסי נדל"ן בהן התקשרה החברה ובמציאת מקורות מימון חלופיים למחזורם (ככול שנדרש). תחום הדיור להשכרה נקלע למשבר שמתבטא בייחוד ברכישת קרקעות ועלויות מימון עקב עליית שיעור הריבית שפגעה

בכדאיות הדיור להשכרה. להערכת החברה, לאור המודל העסקי שלה הנשען על גיוס חוב ומקורות להשקעת הון עצמי נדרש בפרויקטים, לקיטון או הגבלה של היקף האשראי והקשחת תנאי המימון בסביבת ריבית גבוהה, עשויות להיות השלכות פיננסיות אפשריות בגין התחייבויות למוסדות פיננסיים ועלויות שוטפות, ומכך השלכות העשויות להיות על תוצאות פעילותה של החברה. לפרטים אודות גורמי הסיכון בקשר עם זמינות ועלויות אשראי לענף הבניה, ראה סעיף 6.22 לתשקיף.

6.6.4 <u>שינויים רגולטוריים ומדיניות הממשלה</u>

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 בכלל והגדלת שוק השכירות בפרט, וזאת, בין היתר, באמצעות רפורמות במיסוי מקרקעין (הן בהיבטי מס שבח והן בהיבטי מס רכישה), באמצעות "חוק ההסדרים" אשר במסגרתו יתאפשר, בין היתר, הוספת שימושים למגורים בשטחי תעסוקה והגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים במגרשים המיועדים למגורים על-פי תוכניות להשכרה ארוכת טווח, 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; הקמת חברה ממשלתית לדיור ("**דירה להשכיר**") אשר מטרתה להקים יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך בעשור הקרוב, אשר תשווקנה במסגרת ובעלויות של דיור בר השגה, וכן הרחבת סמכויותיה של דירה להשכיר לתכנון, ביצוע וקידום פרויקטים לדיור בקרקעות פרטיות; הקמת "קרן המע"מ" הממשלתית; והקמת רשות ממשלתית להתחדשות עירונית (שתכליתה הגדלת היצע הדירות למגורים).[44] לפרטים נוספים אודות פעילותה של דירה להשכיר, ראה סעיף 6.7.2 לתשקיף.

במסגרת חוק ההסדרים 2023-2024, התקבלו מספר תיקוני חקיקה הנוגעות לקרן להשקעות במקרקעין, בין היתר נקבע קיצור התקופה ל-10 שנים (במקום 15 שנים כיום) בסיומה יתאפשר למכור למשכיר אחר את יחידות הדיור להשכרה לטווח ארוך מבלי לפגוע בהטבות המס;[45] בנוסף, הוארך לתקופה של 7 שנים תקופת המועד להשלמת בנייה של 20 יחידות דיור (במקום 5 שנים) וזאת בתנאים מסוימים; כמו-כן, צומצם מספר יחידות הדיור ל-15 יחידות דיור (במקום 20 יחידות דיור כיום) הנדרש לרכישה או בניה באזורי הפריפריה. בנוסף התקבל תיקון בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, במסגרת התיקון נקבע כי יינתן לקרן להשקעות במקרקעין פטור מתשלום מע"מ על הכנסותיהן ממכירת מקרקעין לצורכי דיור להשכרה,

---

[44] 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.

[45] בין היתר, על הרוכש להתחייב להשכיר את יחידות המגורים כאמור לתקופה של 10 שנים נוספות לפחות, ובלבד שלפני המכירה לאותו רוכש, שימשו יחידות הדיור האמורות למטרת השכרה למגורים לתקופה של 10 שנים לפחות, לפרטים נוספים ראה כאן.

במידה שאלו הושכרו במשך 5 שנים לפחות בהתאם לתנאים מסוימים בפקודה. בנוסף, במסגרת תיקון פקודת מס הכנסה הוארכה התקופה לרישום המניות למסחר בבורסה ל-48 חודשים (במקום 36 חודשים טרם התיקון) בתנאים מסוימים. לפרטים נוספים אודות פעילותה של דירה להשכיר, ראה סעיף 6.7.2 לתשקיף.

6.6.5 <u>הליכי תכנון ואישור</u>

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 לפיתוח הפרויקט. אילוץ זה מהווה מגבלה על פעילות החברות בענף ועשויה להיות לו השפעה על הרווחיות בעקבות התמשכות במועדים שבין נטילת המימון לקבלת הדירות בהשלמת הפרויקטים, שהינם בעלי השלכות על זמינות מקורות מימון ועלותם.

6.6.6 <u>גורמים ענפיים</u>

6.6.6.1 **ענף הנדל"ן המניב למגורים בישראל**[46]

בענף הנדל"ן המניב למגורים בו פועלת החברה, השנים האחרונות התאפיינו במגמת האצה של עלייה במחירי רכישת הדירות ומחירי השכרתן, אשר בשנת 2022 באה לידי ביטוי ברמת ביקושים גבוהה, רמת מחירי שכירות גבוהה ותפוסה יחסית מלאה. עם זאת בשנת 2023 החלה מגמה מעורבת כאשר מחירי הדירות הראו ירידה של 1.4 בשנת 2023, ובאותה תקופה עלה מדד שכר הדירה ב-4.9% ובמקביל חלה עלייה ניכרת בקצב נטילת ההלוואות.[47]

עסקאות בדירות למגורים - בניכוי הרכישות במסגרת "מחיר למשתכן" עמד מספר העסקאות בשוק החופשי בשנת 2022 על כ-6,000 דירות אשר מהווה ירידה בשיעור של 35% בהשוואה לדצמבר 2021. בחודש ינואר 2023 נרכשו כ-1160 דירות על-ידי משקיעים, כולל בין היתר, רכישות של קרנות ריט ו/או חברות המייעדות את הדירות להשכרה, מדובר בירידה מתונה של 6% בהשוואה לחודש ינואר 2022, זאת ברקע העלאת מס הרכישה על דירות הנרכשות להשקעה ובסיכום שנתי נרכשו כ-18,000 אלף דירות ע"י משקיעים בשנת 2022. [48]במהלך חודש פברואר 2024 מכירת דירות חדשות הסתכמה ב-7,511 דירות שמהוות גידול של 19% בהשוואה לחודש פברואר 2023. עם זאת מדובר בירידה של 7% לעומת חודש ינואר 2024, שבו הסתכמו מכירות הדירות למעלה מ-8,000 עסקאות בשוק החופשי, נתון המהווה גידול בשיעור של כ-14% בהשוואה לחודש ינואר 2023. בחודש פברואר 2024 הסתכמו רכישות המשקיעים כולל רכישות של קרנות ריט ו/או חברות המייעדות את הדירות להשכרה בכ-1,142 יחידות דיור שמהווה גידול של 11% לעומת חודש פברואר 2023. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי, עמד מספר העסקאות בשוק החופשי בחודש פברואר 2024 על כ-6,569 דירות, המייצגות גידול בשיעור של כ-13% בהשוואה לפברואר 2023.

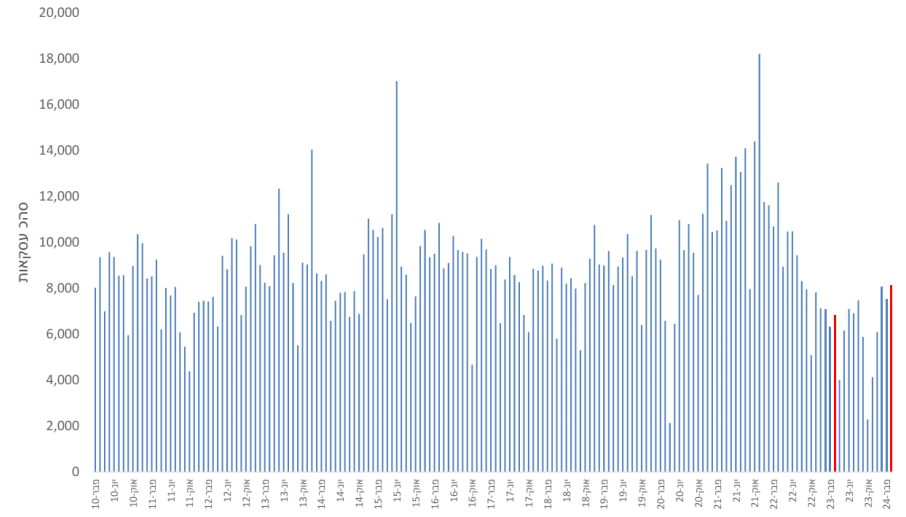
---

46 מתוך אתר משרד האוצר – אגף הכלכלנית הראשית, סקירת ענף הנדל"ן למגורים דצמבר 2023 שפורסם בחודש פברואר 2024 : ראה כאן.

47 ראה בנק ישראל, "דוח המדיניות המוניטרית – המחצית השנייה של 2023", מחודש ינואר 2024 : ראה כאן.

48 ראה : משרד האוצר : סקירת ענף הנדל"ן למגורים מחודש אפריל 2024 : ראה כאן.

תרשים 1 סה"כ עסקאות יד שניה וחדשות (כולל "מחיר למשתכן")

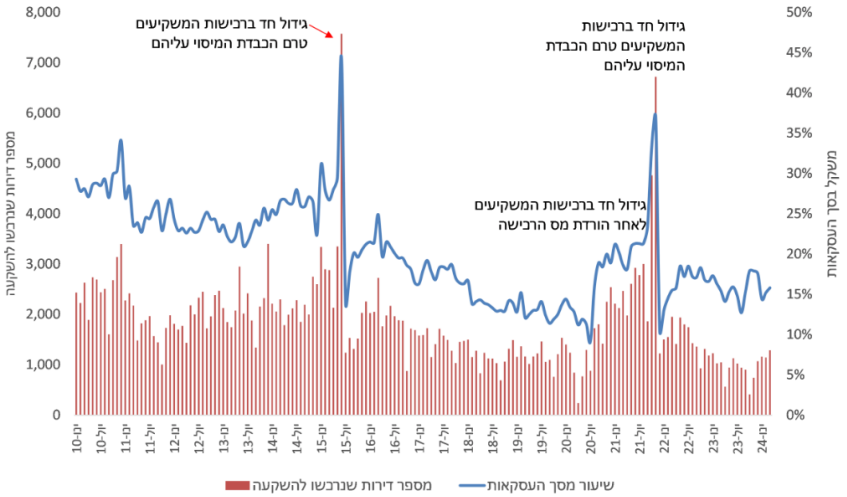


מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

6.6.6.2 היצע הדירות

בשנת 2023, מכירת הדירות החדשות הסתכמו בכ-27,930 דירות בשוק החופשי, ירידה של 31% בהשוואה לשנת 2022 בה נמכרו 39,360 דירות חדשות (כולל "מחיר למשתכן"). בד בבד, מספר הדירות שנמכרו ברבעון הרביעי של שנת 2023 היה הנמוך ביותר - כ-18.4% מסך המכירות באותה שנה, נתון המשקף ירידה של 33.1% לעומת הרבעון השלישי של שנת 2023 ושל 36.1% לעומת הרבעון המקביל בשנת 2022. כרבע מהדירות החדשות שנמכרו היו בסבסוד ממשלתי (בדומה לשנת 2022). בחודש ינואר 2024 נרשמה התאוששות במספר מכירת דירות חדשות שהסתכמו למעלה מ-8000 עסקאות בשוק החופשי, שמהווה גידול של כ-14% בהשוואה לחודש ינואר 2022. ביחס למכירת הקבלנים,[49] בהתאם לסקירת הכלכלן הראשי במשרד

תרשים סך דירות שנרכשו להשקעה ושיעורם מסך העסקאות



[49] יצוין, כי נתוני מכירות הקבלנים מתבססים על דיווחי העסקאות לרשות המסים (אגף מיסוי מקרקעין).

האוצר, נרשמה עלייה משמעותית במכירות הקבלנים (ללא עסקאות בקבוצות רכישה, או דירות שנמסרו לדיירים קיימים במסגרת התחדשות עירונית) בחודש ינואר 2024 לעומת שנים קודמות והינה הרמה הגבוהה ביותר החל מחודש מאי 2022, כאשר סך מכירות הקבלנים בחודש ינואר 2024 עמד על כ-3,700 דירות, המהווה עליה בשיעור של כ-46% בהשוואה לחודש ינואר 2023. עם זאת, בחודש פברואר 2024 מכירות הקבלנים הסתכמו ב-3,644 דירות. מכירות הקבלנים בשוק החופשי בלבד בחודש פברואר 2024 הסתכמו ב-2,702 דירות, המבטא גידול בשיעור של כ - 34% לעומת חודש פברואר 2023.

6.6.6.3 **תשואת השכירות**

בחודש אפריל 2024 עלה מדד שירותי דיור בבעלות הדיירים ב-0.5% בהשוואה לחודש מרץ 2024. עלייה זו מבטאת את השינויים במחירי שכר דירה שנקבעו בחוזים שנחתמו בחודשים מרץ-אפריל 2024, לעומת חוזים שנחתמו בחודשים פברואר-מרס 2024. 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 יחידות דיור (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.[50]

6.6.6.4 **זמינות כח 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, נחתמו הסכמים דו-צדדיים עם מדינות שונות כדי שיתאפשר לאזרחיהן להגיע לעבוד בישראל בענף הבנייה, וכן אושרה פעילותן של חברות בנייה זרות אשר תהיינה רשאיות לעסוק בביצוע עבודות בנייה בישראל בענף המגורים (במגבלות מסוימות, לרבות לעניין כמות העובדים בכל חברה ומכסות עובדים כלליות). למועד התשקיף, החברה אינה יכולה להעריך את היקף השפעת החלטות הממשלה כאמור על פעילותה (אם בכלל).

6.6.6.5 **חומרי גלם**

הפעילות בענף הנדל"ן מושפעת מזמינותם של חומרי גלם לבנייה ומשינויים במחיריהם. מחירי חומרי הגלם הנדרשים לבנייה, כגון מחירי בטון, מלט ופלדה,

[50] ראה הודעה לתקשורת של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה "מדדי המחירים לצרכן -אפריל 2024: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2024/147/10_24_147b.pdf

חשופים לתנודות, העלולות להביא לייקור בעלויות הבנייה. שינויים במצב הביטחוני ו/או המדיני, סכסוכי עבודה בנמלי הים, שינויים בשוק הסחורות העולמי ובצריכה העולמית, ואירועים המשפיעים על כושר הייבוא של חומרי גלם לישראל, עלולים לגרום לעיכובים באספקה ולעליות במחירי חומרי הגלם, דבר אשר עלול לגרור עלייה במדד תשומות הבנייה למגורים. במהלך החודשים אפריל ומאי 2024, החלה טורקיה להטיל מגבלות ולהערים קשיים במסגרת יחסי הסחר שלה עם גורמים ישראליים. בתגובה לכך, הכריז שר האוצר בישראל על כוונתו להטיל מכס מלא (100%) על סחורות המיובאות מטורקיה. הגבלות והטלת מכסים במסגרת יחסי הסחר עם טורקיה, עלולים להכביד על ענפי הבניה והתשתיות בישראל ואף להביא לעלייה במחירי חומרי הגלם. נכון למועד התשקיף, לחברה עשויה להיות פעילות ישירה הכוללת רכישת חומרי גלם הנדרשים לבניה ו/או החזקת מלאי מסוג זה, וקיימת השפעה מסוימת כאמור, משום שהסכמי הביצוע להקמת הפרויקטים לרוב צמודים למדד תשומות הבניה. ועל כן לעליה במחיר חומרי הגלם, וכן להתייקרות אמצעי השינוע הנובעים מתנודות בביקוש והיצע הגלובליים, לצד השפעות המלחמה, אין השפעה מהותית על רווחיות החברה.

לפרטים אודות גורמי הסיכון של החברה הנובעים מסביבתה הכללית, מענפי פעילותה ומהמאפיינים הייחודיים שבפעילותה, ראה סעיף 6.22 לתשקיף.

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 התשקיף ואינו בשליטת החברה בלבד. מידע זה נסמך, בין היתר, על הערכות המבוססות על מגמות השינוי הקיימות בענף הנדל"ן המניב למגורים בישראל בשנים האחרונות וההתפתחויות הצפויות בו וכן על המצב הכלכלי בישראל נכון למועד זה. השפעת הגורמים הנ"ל על פעילות החברה עלולה להיות שונה באופן מהותי מזה שנחזה כאמור, אם הערכות החברה לא תתממשנה, כתוצאה, בין היתר, משינוי במצב הכלכלי והבטחוני בישראל וכן משינויי חקיקה ושינויים רגולטורים אחרים, שישפיעו על השווקים בהם פועלת החברה, וכן בגין התממשות גורמי סיכון, כמפורט בסעיף 6.22 לתשקיף להלן.

חלק שלישי – תיאור עסקי החברה

6.7 מבנה תחום הפעילות - נדל"ן להשקעה למגורים

6.7.1 מבנה כללי על תחום הפעילות והשינויים החלים בו

להלן תיאור מגמות, אירועים והתפתחויות בענף אשר משפיעים ועשויים להשפיע בעתיד על הפעילות בתחום נדל"ן מניב למגורים, מעבר לגורמים המשפיעים על כלל פעילות הנדל"ן בישראל (כאמור בסעיף 6.6 לעיל):

תחום נדל"ן המניב למגורים בו פועלת החברה, כולל איתור, רכישה, החזקה, השבחה, פיתוח והשכרה של יחידות דיור להשכרה מגורים, בדגש על אזורי ביקוש ובעלי פוטנציאל השבחה ברחבי ישראל. החברה מאתרת ורוכשת נכסים בעלי פוטנציאל השבחה מתוך כוונה להחזיקם לתקופה ארוכה ולהפיק מהם רווחים.

בשנים האחרונות, בעיקר עם התחלת שיווק קרקעות בייעוד לפרויקטים בתחום ההשכרה על-ידי החברה הממשלתית "דירה להשכיר", נוספו לתחום הפעילות מספר חברות נוספות בעלי מלאי נכסי הנדל"ן המניב למגורים בישראל. למיטב ידיעת החברה, במצב השוק היום, מרבית המלאי מוחזק ומתופעל באופן ישיר על-ידי גופים קטנים או יחידים ברחבי הארץ, ולמעט מספר תאגידים ממשלתיים הפועלים בתחום, מרבית היזמים בתחום הינם גופים קטנים או יחידים. בין היתר, פועלים בתחום זה קרנות להשקעה במקרקעין לצורכי דיור להשכרה ומקרקעין מניבים לצורכי דיור להשקעה. נכון למועד התשקיף, למיטב ידיעת החברה, מבין הפרויקטים ששווקו, הושלמה בנייתם של מספר פרויקטים אך ניכר כי היצע הקרקעות והפרויקטים המתוכננים בתחום מצוי במגמת צמיחה.

לפרטים אודות שינויים בביקושים לדירות חדשות להשקעה ובהיקף צבר הדירות להשכרה, שינויים כלכליים שיש בהם להשפיע על תחום הבנייה בכלל ועל נדל"ן מניב להשכרה למגורים בפרט, שינויים במדיניות הממשלתית, שינויים במדיניות בנק ישראל ושינויים בזמינותם של חומרי גלם, ראה סעיף 6.6 לעיל.

נכסי החברה, הכוללים בעיקרם רכישה/ייזום של יחידות דיור חדשות להשכרה למגורים לטווח הארוך, מאופיינים בעיקרם ברמת בינוי, במיקום ובניהול איכותיים, אשר רמת הביקוש להם מצויה בשנים האחרונות בעליה מתמדת. הנכסים המניבים כאמור נרכשים באמצעות פניה יזומה מטעם החברה תוך ניצול ניסיונם של נושאי המשרה והיכרותם עם גורמים שונים בשוק, לאיתור פרויקטים למגורים בעלי פוטנציאל להשכרה של היחידות, באמצעות קשריו של בעל השליטה והגדלת שיעור הרווחיות כתוצאה מהשאת שווי הנכסים, וזאת במטרה שהערך המוסף יתורגם להגדלת שיעורי התפוסה ועליית מחירי ההשכרה ביחס למוצרים המתחרים בשוק. בנוסף, לנושאי המשרה בחברה הבנה עמוקה של שוק הנדל"ן למגורים וניסיון ניהולי מצטבר בקידום וניהול תהליכי תכנון והשבחה סטטוטוריים, קידום תוכניות בניין עיר, הרחבת זכויות בנייה, השבחת נכסים הן בייזום וברכישה והן בהשכרת דירות תוך מתן כל השירותים הנלווים.

6.7.2 מקרקעין לצרכי דיור להשכרה

מקרקעין לצרכי דיור להשכרה (כהגדרתם להלן בהתאם לפקודה) הינם מקרקעין אשר קביעתם לכך באמצעות דירה להשכיר. אשר מקדמת פרויקטי דיור להשכרה ארוכת טווח, הכוללת בין היתר, הטבה בשיעור של מס הרכישה בהתאם לעמידה בתנאים שנקבעו בהתאם לסוגי הנכסים כמפורט להלן, וכתנאי לכך, מנפיקה דירה להשכיר ("**אישור דירה להשכיר**")

לפי סעיף 64א2 לפקודת מס הכנסה (״**הטבת מס הרכישה**״), אשר במסגרתו מאשרת דירה להשכיר, כי יחידות הדיור שימשו למטרה של השכרה לטווח ארוך בלבד. יצוין, כי אישור דירה להשכיר נדרש לחידוש מידי שנה בתום כל שנת מס (קרי, 31 במרס), לאישור כי כל יחידות הדיור שימשו להשכרה לטווח ארוך כאמור, בשנת המס הקודמת (״**חידוש אישור דירה להשכיר**״). נכון למועד התשקיף התקבלו אישורי דירה להשכיר לשנת 2023 בגין כל נכסיה, למעט בגין מקבץ חיפה כמפורט בסעיף 6.8.8 לתשקיף.

להלן פירוט אודות סוגי הנכסים הזכאים לאישור דירה להשכיר אשר תחת הגדרת הפקודה ״**מקרקעין לצרכי דיור להשכרה**״:

6.7.2.1 **מקרקעין לבניית יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך**

פרויקטים אשר נבנו על-ידי קרן להשקעות במקרקעין, הכוללים 20 יחידות דיור למגורים לפחות, אשר נבנו עד תום שבע שנים מיום רכישת המקרקעין בידי הקרן, ובלבד שהמקרקעין נרכשו במכרז שפרסמה המדינה או החברה הממשלתית לדיור להשכרה כשהיא פועלת בשם המדינה, והוכח להנחת דעתו של המנהל, כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין, שלא היה ניתן להוציא היתר בנייה בתוך תקופה של 30 חודשים מיום רכישת המקרקעין.

6.7.2.2 **רכישת יחידות דיור מצדדים שלישיים להשכרה לטווח ארוך**

פרויקטים שנרכשו על-ידי קרן להשקעות במקרקעין הכוללים 20 יחידות דיור למגורים לפחות, במתחם מקרקעין רצוף, או שנבנו 20 יחידות דיור כאמור לפחות עד תום חמש שנים מיום רכישת המקרקעין, ובמקרקעין שהוגשה לגביהם בקשה לתוספת זכויות בתוך שנתיים מיום הרכישה – עד תום שבע שנים; וכן פרויקטים אשר נרכשו על-ידי קרן להשקעות במקרקעין הכוללים 15 יחידות דיור למגורים לפחות, במתחם מקרקעין רצוף, או שנבנו 15 יחידות דיור כאמור לפחות עד תום שבע שנים מיום רכישת המקרקעין, ובלבד שהן מצויות במקרקעין באזור הנגב או הגליל כהגדרתם בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ״ב-1991, ובחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ״ג-1993, בהתאמה.

לצורך קבלת הטבת מס הרכישה, מתקשרת הקרן להשקעות במקרקעין עם ״דירה להשכיר״ בכתב הצטרפות ומקבלת את אישור ״דירה להשכיר״ המופנה לרשות המיסים, ובו דירה להשכיר מאשרת כי יחידות הדיור ישמשו למטרה של השכרה למגורים לטווח ארוך בלבד. חידוש אישור דירה להשכיר כאמור, יהא על בסיס אישור שניתן על-ידי הקרן להשקעות במקרקעין בתום כל שנת מס, שבו מאשרת הקרן כי יחידות הדיור שימשו להשכרה לטווח ארוך בשנת המס שחלפה. משהתקבל אישור דירה להשכיר, העסקה מדווחת למיסוי מקרקעין ומשולם מס רכישה מופחת בשיעור של 0.5% מעלות הרכישה (״**מס רכישה מופחת**״). לפרטים נוספים אודות תנאי אישור דירה להשכיר, ראה באור 13ד(6) לדוחות הכספיים.

6.7.3 <u>השכרה לטווח ארוך</u>

בהתאם להוראות הפקודה, קיימות 3 חלופות של דירה להשכיר בהגדרת ״מקרקעין המושכרים לצורכי דיור להשכרה״ אשר לפיהן ההשכרה צריכה להיות בתנאי ״השכרה לטווח ארוך״(כהגדרתה בפקודה). ההגדרה הזאת קובעת כי:

״**השכרה לטווח ארוך**״ – השכרה של יחידת דיור למגורים שהסכם השכירות החל עליה יהיה בכתב ויכלול לפחות את האמור להלן:

6.7.3.1 יחידת הדיור תשמש להשכרה לאותו אדם יחיד ובני משפחתו לתקופה שלא תפחת מחמש שנים, ובלבד שתינתן לאותו אדם זכות ברירה לשכור את יחידת הדיור למגורים לתקופות שכירות נוספות שיחד עם תקופת השכירות הראשונה כאמור לא יפחתו מעשר שנים במצטבר, והכול, אלא אם כן נותרה תקופה קצרה יותר עד תום תקופת ההעמדה לשכירות;

6.7.3.2 דמי השכירות, כולם או חלקם, אינם ניתנים להיוון, והם משולמים בתשלומים עיתיים לתקופות קצובות שכל אחת מהן אינה עולה על שישה חודשים, בתנאים שייקבעו בהסכם, ככל שלא נקבע אחרת לפי חוק זה;

6.7.3.3 דמי השכירות ומנגנון לעדכון דמי השכירות, לכל תקופת השכירות, לרבות תקופת השכירות הנוספת כאמור בסעיף 6.7.3.1 לתשקיף; התנאים שייקבעו בהסכם לעניין זה יהיו בהתאם להוראות סעיף 5(א)(1), (2) ו-(3) לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;

6.7.3.4 השוכר יהיה רשאי לסיים את תקופת השכירות בתום כל שנה ממועד תחילת השכירות, ובלבד שמסר הודעה על כך לבעלים של יחידת הדיור, באופן שנקבע בהסכם, 90 ימים לפני תום שנת השכירות האמורה לפחות, או פרק זמן קצר יותר אם נקבע בהסכם.

6.7.4 <u>דירות בשכר דירה מופחת</u>[51]

לטובת פיתוח של שוק השכירות ויצירת מגוון פתרונות שכירות ברחבי הארץ, בחלק ממכרזי רמ"י, כלולות במטרות המכרז קידום דיור להשכרה לטווח ארוך לשוכרים העומדים בתנאי הזכאות וזאת תוך יצירת תמהיל דיור להשכרה לטווחי זמן שונים, בדרך כלל ל-15-25 שנים.[52] במסגרת מכרזים אלו, נקבעים מחירים מופחתים (כ-80% ממחיר השכירות באותו אזור, כפי שיקבע שמאי מקרקעין בתוספת דמי החזקה כפי שתקבע דירה להשכיר) וכן מתקיים פיקוח על עליית מחיר השכירות תוך מתן יציבות וודאות לשוכר בהתאם לצרכיו. בין היתר, בהתאם להוראות המכרז, היזם מתחייב להשכיר 25%-50% מהיקף הדירות במכרז לייעוד להשכרה בשכר דירה מפוקח לזכאים, בהתאם להגדרות "מסלול ייחודי להקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה".[53] במסגרת זו, נקבע רף שכר הדירה המקסימלי אותו רשאי היזם לגבות בגין יחידות הדיור, וכן תנאים נוספים בקשר עם אופן השכרת הדירות וההתנהלות השוטפת עם הזכאים לשכירות בתנאים הללו. בתום תקופת ההשכרה, יהא הזוכה במכרז למכור את זכויותיו ביחידות הדיור ללא הגבלה.

6.7.5 <u>סוגי התקשרויות של החברה</u>

לרוב, מיקוד החברה הינו ברכישת דירות חדשות ישירות מהיזמים/הקבלנים אשר מקימים את הפרויקטים לבניה רוויה למגורים. בכפוף להוראות הפקודה לעניין השקעות מותרות לקרן השקעות במקרקעין, החברה פועלת להשקעה בסוגים שונים של נכסים לדיור להשכרה אשר פוטנציאל ההשבחה במסגרת הינו גבוה לצורך מימוש מיטבי של נכסי החברה.

לנושאי המשרה בחברה ניסיון משמעותי בקידום וניהול תהליכי תכנון והשבחה סטטוטוריים, קידום תוכניות בניין עיר, הרחבת זכויות בנייה והשבחת נכסים להשכרה.

---

[51] נכון למועד התשקיף, שכר דירה מופחת כאמור, מתייחס לנכס אחד של החברה הכולל 21 יחידות דיור.

[52] נכון למועד התשקיף, נכון לתיקון מספר 264 לפקודת מס הכנסה, תקופות ההשכרה במכרזי רמ"י עשויות להיות לתקופות קצרות יותר.

[53] ראה סעיף 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל: כאן.

התקשרויות החברה במסגרת תחום פעילות הנדל"ן המניב למגורים, נעשית במסגרת הסכמים במספר מתכונות, וזאת בהתאם להסכמות השונות עם בעלי הזכויות, מאפייני העסקה והזכויות במקרקעין, כמפורט להלן:

6.7.5.1 **התקשרויות לרכישת יחידות דיור למגורים מצדדים שלישיים להשכרה לטווח ארוך**

במסגרת פעילותה, החברה מאתרת ורוכשת יחידות דיור מגורים במיזמי פרויקטים שונים של נדל"ן ברחבי ישראל, במטרה להשכיר את יחידות הדיור, באופן המזכה בהטבות בהתאם לעמידה בתנאי קרן להשקעות במקרקעין. במסגרת התקשרויות אלו, החברה מתקשרת בהסכמי מכר בתנאים נהוגים ומקובלים בעסקאות מכר דירות על-פי חוק המכר, בין יזם לבין רוכש הדירה. נכון למועד התשקיף, לחברה תשעה (9) התקשרויות בהסכמי רכישת יחידות דיור למגורים.

במהלך המשא ומתן לרכישת יחידות הדיור למגורים, החברה בוחנת את כדאיות העסקה אל מול שיעור הרווחיות הצפוי, בין היתר, עורכת השוואת מחירי נכסים ואומדת את פוטנציאל ההשבחה של הנכס, מול מחירי השכירות והמכירה הממוצעים של היצע הדירות, בשים לב לביקוש לדירות להשכרה באזור.

התקשרויות לרכישת יחידות הדיור למגורים, נעשות לרוב, מול יזמים/קבלנים המקימים פרויקטים למגורים בהיקפים נרחבים, כאשר רכישת החברה הינה חלק משמעותי מצבר הדירות בפרויקט. הסכמים אלו נושאים את תנאי התשלום עבור תמורת מקבצי הדיור, כאשר לעיתים היא זוכה להטבה מהיזם הנובעת מהיקף הדירות הנרכשות על-ידי החברה באותו פרויקט ומהשלב המוקדם של הפרויקט שבו נרכשות הדירות. לעיתים, יתרת התשלום צמודה למדד תשומות הבניה. למרבית יחידות הדיור החדשות הנרכשות על-ידי החברה מוצמדים מחסנים ומקום חניה או שניים.

לרוב, הסכמי הרכישה כוללים תנאים מקובלים של הסכמי רכישת דירות למגורים, בין היתר, מתחייב היזם להשלים את עבודות הבניה בהתאם לתוכניות ולהיתרי הבניה, והשלמת העבודות על-פי לוח זמנים מוסכם, להיות אחראי לליקויי הבניה ולהמציא את הערבויות על-פי חוק המכר לתשלומי החברה.

כמו-כן, כוללים ההסכמים את לוח התשלומים ואת תנאי ההצמדה, כאשר התשלום הראשון מתמורת הרכישה משולם במועד חתימת הסכם הרכישה ואילו היתרה משולמת לשיעורין על-פי לוח תשלומים המסוכם בין היזם לחברה. התשלום האחרון נעשה כנגד מסירת הדירה לחברה ו/או במועד שנקבע בהסכם המכר.

6.7.5.2 **התקשרויות לרכישת מקרקעין להקמת יחידות דיור למגורים לטווח ארוך**

החברה מתקשרת מעת לעת בהסכמי פיתוח וחכירה של קרקעות, לצורך רכישה של מקרקעין המיועדים על-פי תכנית בנין עיר מאושרת להקמת מקבץ דיור להשכרה – במסגרת הסכמים אלו, החברה רוכשת זכויות במקרקעין על-פי הסכמי חכירה או הסכמי פיתוח עם רשות מקרקעי ישראל ("**רמ"י**"). לרוב, הזכויות נרכשות במישרין מרמ"י בדרך של מכרז (לרבות באמצעות מכרזים שפורסמו על-ידי משרד הבינוי והשיכון או דירה להשכיר). בנוסף, מעת לעת, החברה מתקשרת עם צדדים שלישיים במערכת הסכמים לצורך הקמה, ליווי, נתינת שירותי בניה ופיתוח פרויקטים תמ"א 38 (אשר הינם בעיקרם הסכמים לביצוע עסקת קומבינציה (מכר

חלקי)), במסלול של חיזוק עיבוי ותוספת, לפיהם רוכשת החברה מבעלי הזכויות במקרקעין, חלקים מהמקרקעין ואת זכויות הבנייה הנדרשות לצורך בניית דירות החברה בהתאם למגבלות התכנון והכללים שנקבעו בין הצדדים. רכישת הזכויות מרמ"י, מתבצעת כדלקמן: ככלל, בין רמ"י לבין החברה נחתם הסכם פיתוח בדרך כלל לתקופה בת שלוש (3) שנים שבמסגרתו מתחייבת החברה לפיתוח ובניה של הקרקע, אשר בסיום הבנייה הופך להסכם חכירה, בדרך כלל על שם רוכשי הדירות, לפיו המקרקעין מוחכרים לתקופת חכירה מהוונת בת 98/49 שנים. בכפוף לתנאים הקבועים בהסכם החכירה, ככלל, זכאי החוכר להאריך את תקופת החכירה לתקופת חכירה נוספת בת 98/49 שנים, לפי העניין.

בחלק מהסכמי הפיתוח/החכירה, מתחייבת החברה לשאת בהוצאות הפיתוח או לחתום גם על הסכם עם הרשות המקומית בו מבוצע הפרויקט, לפיו החברה תבצע עבודות הפיתוח והתשתיות ו/או תשלם את ההוצאות בגין עבודות הפיתוח והתשתיות הציבוריות שיבוצעו על-ידי הרשות המקומית במקרקעין עליהם יוקם הפרויקט, ואילו בחלק מההסכמים כאמור, מתחייבת החברה להכין תכנית בינוי ופיתוח למתחם הפרויקט, שתאושר בוועדה המקומית.

6.7.5.3 **התקשרויות לפיתוח ובניית המקרקעין**

לרוב, החברה מתקשרת עם קבלני ביצוע עד מפתח ("**קבלני מפתח**"). קבלני מפתח הינם קבלנים שאחראים על הביצוע של כל שלבי הפרויקט ועל ניהולו. ההסכמים מסוג זה, כוללים בדרך כלל, נספחים שונים בקשר למפרט הטכני, תוכניות ומפרטי יחידות הדיור. בנוסף, קבלני המפתח מתחייבים לעמידה בלוחות זמנים קבועים ביחס להתקדמות הבניה, סעיפי אחריות back-to-back וסעיפי שיפוי בקשר עם עמידה בלוחות זמנים, תיקון ליקויי בנייה ובדק. לרוב קיימת התחייבויות קבלני מפתח החברה למתן ערבויות ביצוע וערבויות בדק להבטחת התחייבויותיה. בדרך כלל, התמורה לביצוע עבודות הפרויקט הינה במחיר פאושלי סופי שלא תשתנה מכל סיבה שהיא והינה צמודה למדד תשומות הבניה בתוספת מע"מ. התמורה משולמת בהתאם ללוח התשלומים שנקבע במסגרת ההסכם.

במסגרת הסכם הבניה נקבע, כי הקבלן יישא בכל התשלומים, ההיטלים האגרות ותשלומי החובה בקשר עם התכנון, הבניה והפרויקט החלים עליה על-פי הוראות ההסכם, ובין היתר בקשר עם היתר הבניה, טופס 4/אישור אכלוס, טופס 5 (תעודת הגמר לסיום עבודות ההקמה המהווה אישור אחרון לאכלוס), לרבות היטל השבחה, אגרות בניה, אגרות וביקורת כיבוי אש והיטלי פיתוח, תשלום בגין עודפי חפירה (כדוגמת תשלום בגין עודפי חפירה לרשות מקרקעי ישראל), וכן בקשר עם חיבור הפרויקט לתשתיות עד לקו המגרש לצורך אכלוס הדירות לרבות תשלום יחידות המניה של מוני חשמל ומים קבועים וכן עלות ביקורות מטעם חברת החשמל.

בין היתר, נקבע משך תקופת הקמת הפרויקט, אשר יכנס לתוקפו לאחר שיתמלאו התנאים המוקדמים הבאים במצטבר אשר כוללים בדרך כלל - היתר בניה, העתקים של תוכניות ביצוע, השלמת פינוי וקבלת מפת מדידת גבולות ביצוע שטח פרויקט, וקבלת צו התחלת עבודה לביצוע הפרויקט.

להבטחת מילוי התחייבויותיו של הקבלן לביצוע תיקונים בעבודות בתקופת הבדק כאמור בהסכם זה, ימציא הקבלן לחברה תוך 60 יום ממועד קבלת טופס 4/אישור

אכלוס, ולפני תשלום יתרת סכום החוזה, ערבות בנקאית אוטונומית בגובה של 1.5% מהתמורה החוזית ששולמה לקבלן עד לאותה עת.

היקף הנכסים של החברה כולל נכסים שונים המצויים בהליכי תכנון שונים אשר החברה טרם החלה בתהליכי שיווקם להשכרה. נכון למועד התשקיף, לחברה שני (2) הסכמי רכישה, פיתוח וחכירה של קרקעות כאמור.

6.7.6 <u>האזורים העיקריים בהם ממוקמים הנכסים</u>

נכון למועד התשקיף, החברה לוקחת חלק בפרויקטים הממוקדים בנכסי מקרקעין המיועדים לצרכי דיור להשכרה, לתקופה ארוכת טווח. מדיניותה העסקית של החברה אינה מתייחסת לאזור גיאוגרפי מסוים, והחלטותיה העסקיות בדבר רכישת נכסים מתקבלות ביחס למאפייני כל נכס ונכס, לרבות מיקוד באזורי ביקוש והיצע המאפיינים את האזור הגאוגרפי. יובהר, כי החברה רואה במוקדי פעילותה כאזור גיאוגרפי אחד – ישראל.

6.7.7 <u>תחרות</u>

למיטב ידיעת החברה, תחום הנדל"ן המניב להשקעה למגורים בישראל, מאופיין בתחרותיות רבה. עיקר התחרות הינה בין פרויקטים המצויים בסמיכות גיאוגרפית זה לזה, אולם גם לפרויקטים באזורים אחרים ישנה השפעה תחרותית. התחרות קיימת החל משלב איתור הקרקעות והפרויקטים, שכן מיקומו של הפרויקט הינו מרכיב חשוב בהצלחתו ומיצוי הרווח בגין כל אחת ואחת מיחידות הדיור בפרויקטים, בפרט בשלבים המתקדמים של שיווק הפרויקטים עצמם ובאיתור שוכרים לנכסי החברה, בעיקר באזורים בנויים שבו קיימת תחרות מול היצע דירות יד שנייה. התחרות עלולה לגרום, בין היתר, לשחיקה ברווחים של היזמים הפועלים בתחום. התחרות מתמקדת בעיקר בשלושה היבטים: המחיר, המפרט הטכני ואיכות רמת המגורים בסביבת הפרויקט. למיטב ידיעת החברה, בתחום הפעילות פועלות חברות שונות, בין היתר, דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, וכן חברות נדל"ן וקרנות להשקעות במקרקעין בתחום הנדל"ן המניב למגורים הנסחרות בבורסה. כאשר בנוסף, פועלים גופים רבים, העוסקים בייזום, הקמה, השבחה, השכרה ומכירה של שטחי נדל"ן מניב, החל מחברות גדולות, ותיקות ומובילות המחזיקות נכסים בהיקפים גדולים ועד יזמים קטנים וחברות שונות, היוזמים, מאתרים, מתכננים, מקימים, מנהלים ומתחזקים נכסים המיועדים להשכרה למגורים הפועלים בתחום באזורים גיאוגרפיים מסוימים או המעורבים בפרויקט בודד. עם זאת, החברה ממקדת את פעילותה בפרויקטים בהם קיים יתרון משמעותי לחברה, בין היתר, בהכרת סביבת פעילות הנדל"ן ויכולת החברה למצות פוטנציאל הנכסים שברשותה. הפעילות בתחום זה, מתאפיינת בהשקעה של חלק מעלויות ההקמה או הרכישה ממקורות עצמיים והיתרה באשראי ממקורות חיצוניים.

6.7.8 <u>תמהיל שוכרים</u>

עיקר נכסי החברה מושכרים בשכירות חופשית למגוון רחב של שוכרים אשר הינם מגוונים, מרקעים שונים, בין היתר, מבחינה סוציואקונומית, ועל כן, להערכת החברה, היא אינה חשופה לסוגי שוכרים מסוימים.

ככלל, יחידות הדיור מושכרים לתקופות קצובות על-פי הסכמי השכירות הנחתמים עם השוכרים, בדרך כלל לתקופה של 5 שנים עם אופציית הארכה ל-5 שנים נוספות לפי שיקול דעת השוכר, הכוללות עלייה מוסכמת בדמי השכירות כאשר בתום כל שנת שכירות, ממועד מסירת החזקה לשוכר, מוקנית לשוכר הזכות להביא את החוזה לכדי סיום ללא עלות נוספת.

דמי השכירות החודשיים משולמים בהתאם לחישוב משתנה הנקבע במסגרת הסכם השכירות בהתאם לפרמטרים שונים, בין היתר בגודל הנכס המושכר ומיקומו. במסגרת הסכמים כאמור, לרוב נדרשים השוכרים טרם החתימה להמציא נתונים לגבי יכולתם לעמוד בהתחייבויותיהם על-פי ההסכם וכן להמציא בטחונות לצורך הבטחת התחייבויותיהם על-פי הסכמי השכירות, חוזי השכירות הינם בדיירות בלתי מוגנת, עם זאת, בפרויקטים במסגרת מכרז, חלק מיחידות הדיור מושכרות בשכירות מפוקחת (כמפורט בסעיף 6.7.4 לעיל). ככלל דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן על-פי הסכמי השכירות, השוכרים נושאים בתשלומי המיסים ותשלומים שוטפים החלים על הנכסים ("**הסכמי השכירות**").

בשלב איתור השוכרים תנאי התחרות בתחום מתמקדים, בין היתר, בפרמטרים הבאים: שכר הדירה המבוקש, איכות הנכס, מיקום הנכס, איכות הבנייה, דרכי הגישה אליו, רמת השירות, המוניטין ועוד.

הסכמי השכירות ביחס לנכסים שבבעלותה או שאותם חכרה, כוללות לרוב גם הוראות מיוחדות, שירותי אחזקה מבנים - שירותים אלה כוללים דרישה לתשלום דמי אחזקה לחברה חיצונית או לחילופין לחברה המנהלת את הנכס בו מצוי המושכר ונקבעים בדרך כלל על בסיס עלות האחזקה בתוספת מרווח מסוים, בהתייחס לשטחים המושכרים השונים מתוך כל שטחי הבניין. לחילופין קיימות התקשרויות על בסיס סכום קבוע.

יצוין, כי בחלק מנכסי החברה, החברה משכירה את נכסיה לטובת שוכרים עם מאפיינים שונים לרבות שוכרים המופנים על-ידי המשרד לקליטת עליה באמצעות שלוחתה המוסמכת, עמידר – החברה הלאומית לשיכון עולים ("**עמידר**"), לצורך קבלת שירותי דיור ואירוח לדיירים המופנים על-ידי עמידר, בהתאם לחוזי מקבצי דיור שנחתמו מול עמידר. נכון למועד התשקיף חתמה החברה על שני (2) חוזים עם עמידר - בגין מקבץ חיפה (ראה סעיף 6.8.8 לתשקיף) ומקבץ דיור רחובות (ראה סעיף 6.2.3 לתשקיף), לפרטים נוספים ראה באורים 8(ז), 8(יא) ו-8(טז) לדוחות הכספיים.

6.7.9 <u>להלן עיקרי החוזים של החברה עם עמידר</u>:

במסגרת ההסכם נקבעת התמורה החודשית לחברה לכל יחידת דיור. סכום התמורה צמוד למדד המחירים לצרכן ומשולם באופן הבא: בין 25%-30% מסכום התמורה משולמת לחברה ישירות על-ידי הדייר וזאת על-פי הסכם שכירות שנחתם בין החברה לבין הדייר, והיתרה משולמת לחברה על-ידי עמידר (ובכל מקרה עמידר אחראית על מלוא תשלום דמי השכירות). בהתאם להסכם, החברה אחראית למתן שירותים לרכוש המשותף וליחידות מקבץ הדיור באמצעות חברת ניהול, בהתאם למפרט השירותים המתחייב עפ"י הסכם עמידר. לעניין יחידות דיור שלא הושכרו, עמידר אחראית לתשלום מלוא דמי השכירות החודשית בגינן. החברה נושאת במלוא ההוצאות בגין המבנה, לרבות הוצאות חשמל, מים, ארנונה, למעט הוצאות חשמל בגין היחידות המאוכלסות, שישולמו ע"י הדיירים. ככלל, להבטחת תשלום חלקו של הדייר בדמי השכירות, מפקיד הדייר בטוחה כספית בידי המשכיר. תפעול נכסים החברה מתנהלת מול השוכרים לתפעול וגביה תוך הפעלת אמצעי גבייה ופלטפורמת תפעול אפקטיביים וקבלת ביטחונות מספקים מהשוכרים.

6.7.10 <u>תפעול הנכסים</u>

לצורך תפעולו של מקבץ חיפה ואספקת שירותים לשוכרים בו, בחודש מרס 2024, התקשרה החברה עם חברת ניהול נכסים פור יו פמילי אחזקות בע"מ ("**חברת פור יו**"), שהינה צד קשור, למתן שירותים מגוונים לשוכרים, דוגמת שירותי תחזוקה, אבטחה וניקיון, וכן גביה ושירותי

ניהול לטובת החברה. במסגרת ההסכם, תעניק חברת ניהול הנכסים שירותי ניהול, תפעול ותחזוקה למקבץ חיפה לרבות טיפול בהשגת רישיונות עסק עבור מקבץ הדיור ולוודא את עמידת מקבץ הדיור בכל התקנים והדרישות של הרשויות הרלוונטיות, וזאת בתמורה לדמי ניהול אשר נכון למעד התשקיף הינו בסך של כ-67 אלף ש"ח לכל חודש או חלק יחסי ממנו כנגד הצגת חשבונית מס כדין. ההסכם ללא הגבלת זמן, בכפוף לזכותה של החברה להביא את ההסכם לסיומו בהודעה מוקדמת בכתב של 30 ימים, ובכפוף לזכותה של נותנת השירותים להודיע לחברה בהודעה מראש ובכתב של 180 יום על סיום ההסכם. במקרה של הפרת ההסכם ובתנאים המפורטים בהסכם, תהא רשאית החברה להביא את ההסכם לידי סיום בהתראה בכתב ומראש של 14 ימים. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.8 לתשקיף וכן באורים 17(ט) לדוחות הכספיים.

יצוין, כי נכון למועד התשקיף, מקבץ רחובות הינו בניהול של חברת ניהול נכסים, שהינה צד שלישי לא קשור לחברה.

התחזוקה של יתר הנכסים הינה של חברות ניהול הנבחרות על-ידי כלל הדיירים בנכס, לרבות החברה (בגין דירות שאינן מושכרות). יצוין, כי החל מחודש מאי 2023, חברת ניהול הנכסים פור יו, המנהלת את האחזקה במקבץ חיפה כמפורט לעיל, נתנה את שירותיה החל מחודש גם בפרויקט הרמוני ושימשה בו כחברת אחזקות, והחברה משלמת דמי ניהול בגין דירות פנויות בהתאם לדמי הניהול המשולמים על-ידי הדיירים האחרים בפרויקט. החל מחודש מאי 2024, חברת פור יו אינה נותנת שירותים לפרויקט הרמוני. לפרטים נוספים, ראה באורים 8(יב) 17(ז) לדוחות הכספיים.

נכון למועד התשקיף, חברת פור יו משמשת כחברת אחזקה מגדלי אימרי, זאת החל מחודש ינואר 2024 בו הומחתה הזכות של חברת האחזקות הקיימת שבפרויקט (כמפורט בסעיף 6.8.10.3 להלן), לחברת פור יו וזאת למשך שנה ממועד מסירת הדירות, עד לבחירת נציגות נבחרת לבניין בהתאם להחלטת בעלי הדירות בבניין. כמו-כן, החברה משלמת דמי ניהול בגין דירות פנויות בהתאם לדמי הניהול המשולמים על-ידי הדיירים האחרים. לפרטים נוספים ראה באור 17(ב) לדוחות הכספיים.

6.7.11 <u>מדיניות רכישת נכסים והקמתם</u>

למועד התשקיף, מדיניות רכישת הנכסים של החברה הינה בהתאם להוראות הפקודה, ביחס לקרן להשקעות במקרקעין, שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצורכי דיור להשכרה בישראל, לא פחת מ- 75% משווים של כלל נכסיה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצורכי דיור להשכרה.

החברה בוחנת הזדמנויות השקעה של נכסים מניבים למגורים ובדיקת כדאיות העסקה מבוצעת לכל נכס באופן פרטני, נוכח הנסיבות וההזדמנות העסקיות שעשויה לצמוח מרכישתו, השבחתו או מימושו של כל נכס, מתוך שימת דגש על מחירי השכירות של הנכסים בהשוואה למחירי שוק, תנאי התשלום, המחיר למ"ר, התפוסה, הפוטנציאל העתידי של הנכס והתשואה המוערכת להפקה מנכס.

6.7.12 <u>שינויים בהיקף הפעילות וגורמי ההצלחה חיוניים בתחום הפעילות וברווחיותו</u>

לגידול ו/או לקיטון בביקושים לדירות להשכרה ישנה השפעה על מחירי השכירות ועל היקף צבר הדירות החדשות שנרכשות לצרכי השכרה. הרעה במצב הכלכלי, האטה בשיעור הצמיחה, התייקרות עלות גיוס הכסף ועליה מתמשכת במחירי מרכיבים בסיסיים בתשומות הבנייה עשויים לגרום להאטה ביחס להתחלות בניה בפרויקטים חדשים.

בתחום הנדל"ן המניב למגורים ניתן להצביע על מספר גורמי הצלחה עיקריים העשויים לתרום במידה רבה להצלחתה של החברה בתחום: ניסיון וידע נצבר באיתור מקרקעין באזורי ביקוש ובעלי פוטנציאל רווחיות גבוה; התאמת פיתוח הפרויקטים לדרישות לפי ציפיות השוק; מוניטין החברה ואיתנות פיננסית בעלת השפעה בהשגת מימון בתנאים מיטביים; כוח אדם איכותי שייתן מענה מקיף ככול הניתן לקהל הלקוחות הייעודי וזמינות גבוהה לצרכי השוכרים; ניהול היקף עלויות תפעול הנכס; ניצול הפוטנציאל הגלום בנכס, בפיתוחו ובמציאת שוכרים למיצוי פוטנציאל ההשכרה בנכס; הקפדה על קבלת ביטחונות מספקים מהשוכרים ועל הפעלת אמצעי גבייה אפקטיביים במידת הצורך.

לפרטים אודות השינויים בהיקף הפעילות של החברה במהלך שנת 2023, בין היתר בהיבטים של מספר יחידות דיור שנרכשו וההכנסות משכירות בגינם, וכן הסברים לשינויים כאמור, ראה סעיף 2 בדוח הדירקטוריון של החברה.

6.7.13 <u>חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם</u>

חסמי כניסה עיקריים בתחום הפעילות הינם:

בענף נדל"ן מניב למגורים, סף הכניסה הינו גבוה יחסית, בין היתר מהסיבות הבאות:

(1) היקפי המימון הנדרשים לפעול לרכישת נכסים מניבים וצבר דירות להשכרה הינם מחמירים יחסית להשקעות בתחומים מקבילים, נדרשת איתנות פיננסית לאור ההשקעה הכספית הניכרת הנדרשת בפרויקטים בתחום הנכסים המניבים;

(2) מוניטין בתחום נדל"ן מניב למגורים ונגישות להזדמנויות עסקיות, אשר נוצרת לצד ביסוס מעמדה של החברה בשוק דיור להשכרה למגורים בישראל;

(3) גיבוש תכנית עסקית מתאימה לנכס ולמיקומו;

(4) לעיתים, תנאי מכרזים קובעים דרישות סף נוספות, כגון, העמדת ערבויות בהיקפים מסוימים, הון עצמי או היקף פעילות וניסיון קודם בביצוע פרויקטים. חסמים בלתי פורמאליים דומים קיימים גם במכרזים מהסקטור הפרטי, כגון הון עצמי, יכולת פיננסית, מוניטין וניסיון קודם, המשפיעים על היכולת להשתתף במכרזים לרכישת פרויקטים;

(5) הנהלה בעלת ניסיון, היכרות מעמיקה עם השוק ועם השחקנים המרכזים בו. בשים לב, לפעילותה של החברה כקרן להשקעות במקרקעין, אשר בהתאם לתנאים על-פי הפקודה בהם צריכה לעמוד חברה לצורך סיווגה כקרן השקעות במקרקעין, על-מנת להנות מהקלות המס וההטבות הכרוכות בסיווג זה.

חסמי יציאה עיקריים בתחום הפעילות הינם:

(1) לאור אופי פעילות החברה, יציאה מתחום הפעילות תלויה ביכולת לממש נכסים שהינה כפופה לתנאי ביקוש והיצע הקיימים בשוק בכל זמן נתון;

(2) כפיפות לתנאים ולמגבלות החלות על הטבות המס הניתנות לקרן להשקעות במקרקעין או החלים מכח תב"ע או מכח תנאי מכרז בו מתקשרת החברה, ועל כן עשויה לארוך זמן רב (בין היתר בהתחשב גם בתנאי המימוש המבוקשים);

(3) ביחס לדיור להשכרה המשווק על-ידי גורמים ממשלתיים או עירוניים, תנאי המכרז כוללים בדרך כלל הוראה לפיה העברת הזכויות על-ידי הגוף הזוכה כפופה לאישור עורך המכרז ולעתים לאישורם של גופים נוספים.

לפרטים נוספים אודות התנאים והמגבלות החלים על קרן להשקעות במקרקעין ראו באור 13 לדוחות הכספיים.

6.7.14 מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

לפרטים אודות סביבת התחרות העסקית בתחום הפעילות, וכן לפרטים אודות מתחרותיה של החברה, ראה כמפורט בסעיף 6.7.7 לעיל.

6.7.15 <u>תחליפים למוצרי החברה בתחום הפעילות ושינויים החלים בהם</u>

השקעה במניות של חברות המתמחות בנדל"ן למגורים כך שהמשקיע מקבל חשיפה לתחום המגורים בישראל דרך השקעה בחברות המתמחות בתחום לאורך מספר שנים לא מבוטל. יחד עם זאת, חשיפה זו הינה בעיקר למרכיב הייזום והיא מאופיינת באסטרטגיה קצרת טווח של מכירת הדירה לרוכש קצה, כך שהמשקיע אינו משיג חשיפה בעלת אופי ארוך טווח של נדל"ן מניב בתחום המגורים. בנוסף, קיימת אפשרות להשקעה ישירה בנכסי נדל"ן מניב למגורים, כך שהמשקיע עשוי ליהנות מהקלות במיסוי על הכנסותיו לפי אחת החלופות הקבועות בחוק, אך מנגד ימנעו מהמשקיע האפשרות לפזר את סיכוניו דרך השקעה בפורטפוליו רחב של נכסים, וכן עשויה להידרש השקעת תשומות ניהוליות על-ידי המשקיע בניהול ישיר של הנכסים.

6.7.16 <u>מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות</u>

לפרטים אודות מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על החברה בתחום הפעילות זה ראה סעיף 6.16 לתשקיף.

6.7.17 <u>שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בתחום הנכסים המניבים בשלוש השנים האחרונות</u>

ממועד הקמתה[54] של החברה ועד למועד התשקיף לא חלו שינויים מהותיים בבסיס הפעילות.

6.7.18 <u>השלכות דיני מס החלים על החברה והייחודיים</u>

היבטי המיסוי הינם בעלי השלכה רחבה על הפעילות בתחום הנכסים המניבים להשקעה באמצעות קרן להשקעות במקרקעין. בנוסף, שינויים בשיעורי מס הרכישה, מס רווחי הון או היטלי השבחה, משפיעים על כדאיות ההשקעה בנכסים מניבים, השבחתם ומכירתם. לפרטים אודות סביבת המס בה פועלת החברה ומיסים על הכנסתה, ראה סעיף 6.15 ו-6.21 לתשקיף, וכן ראה באור 13 לדוחות הכספיים.

6.8 **<u>נכסי נדל"ן להשקעה – כללי</u>**

6.8.1 **תמצית תוצאות**

להלן תמצית תוצאות פעילות החברה ופרמטרים מאקרו כלכליים עבור כל אחת מהשנים 2021, 2022 ו-2023:

פרמטר	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
	באלפי ש"ח		
סך כל הכנסות תחום הפעילות	7,009	15	-
רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	(2,204)	4,075	(55)
NOI מנכסים זהים (Same	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

[54] חודש אוגוסט 2021.

פרמטר	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
	באלפי ש"ח		
Property NOI)[55]			
סה"כ NOI	5,992	(96)	-

6.8.2 **אזורים גאוגרפיים - פרמטרים כלכליים – מדינת ישראל**

כאמור, החברה פועלת בישראל בלבד. לטבלת משתנים כלכליים, לשנים 2023, 2022 ו-2021 אודות ישראל המהווה אזור עיקרי לפעילות החברה ראה סעיף 6.6 לתשקיף.

6.8.3 **נתונים מצרפיים**

להלן גילוי מצרפי לנכסי נדל"ן להשקעה של החברה:

6.8.3.1 <u>שטחי נכסים מניבים למגורים</u>

להלן פרטים אודות שטחי נכסים מניבים למגורים[56] לשנים 2021, 2022 ו-2023:

פרמטר		סה"כ
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	מספר נכסים	3
	סה"כ שטחים (מ"ר)	7,130
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	מספר נכסים	1
	סה"כ שטחים (מ"ר)	1,870
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	מספר נכסים	-
	סה"כ שטחים (מ"ר)	-

6.8.3.2 <u>שווי הוגן של נכסים מניבים למגורים</u>

להלן פרטים אודות שווי הוגן בגין נכסים מניבים למגורים לשנים 2021, 2022 ו-2023:

פרמטר	סה"כ שווי הוגן (באלפי ש"ח)
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	173,100
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	42,900
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	-

6.8.3.3 <u>פרטים אודות NOI</u>

להלן פרטים אודות NOI לשנים 2021, 2022 ו-2023:

פרמטר		סה"כ NOI (באלפי ש"ח)
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	סה"כ (באלפי ש"ח)	5,992
	אחוזים מסך כל NOI של הנכסים	100%
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	סה"כ (באלפי ש"ח)	(96)
	אחוזים מסך כל NOI של הנכסים	100%
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	סה"כ (באלפי ש"ח)	-
	אחוזים מסך כל NOI של הנכסים	-

[55] בשנים 2021 עד 2023 (כולל) לא היו לחברה נכסים מניבים העומדים בהגדרה של נכסים זהים.

[56] ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה נכסים מניבים למגורים: הרמוני, מקבץ חיפה ואלרואי (5 יחידות דיור שנמסרו לחברה מתוך סה"כ 20 יחידות דיור בהסכם רכישה, נכון למועד התשקיף, יתרת 15 יחידות דיור נמסרו לחברה במהלך חודש מאי 2024).

6.8.3.4 רווחי והפסדי שערוך

להלן פרטים אודות רווחי או הפסדי שערוך לשנים 2021, 2022 ו-2023:

	סה"כ רווחי או הפסדי שערוך (באלפי ש"ח)
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	(2,204)
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	4,075
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	-

6.8.3.5 דמי שכירות ממוצעים לפי מטר רבוע

להלן פרטים אודות דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע (לשנה, באלפי ש"ח) לשנים 2021, 2022 ו-2023:

	נתונים לשנת 2023	נתונים לשנת 2022	נתונים לשנת 2021
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לשנה)	1.5	0.7	-

6.8.3.6 שיעורי תפוסה ממוצעים

להלן פרטים אודות שיעורי תפוסה ממוצעים (באחוזים) לשנים 2021, 2022 ו-2023:

	נתונים לשנת 2023	נתונים לשנת 2022	נתונים לשנת 2021
שיעורי תפוסה ממוצעים	89%	2.9%	-

6.8.3.7 מספר המבנים המניבים

להלן פרטים אודות מספר המבנים המניבים לשנים 2021, 2022 ו-2023:

	נתונים לשנת 2023	נתונים לשנת 2022	נתונים לשנת 2021
סך כל מספר הנכסים המניבים	3[57]	1	-

6.8.3.8 שיעורי תשואה ממוצעים לפי שווי בסוף שנה בפועל

להלן פרטים אודות שיעורי התשואה הממוצעים בפועל לפי שווי בסוף שנה לשנים 2021, 2022 ו-2023:

	נתונים לשנת 2023	נתונים לשנת 2022	נתונים לשנת 2021
שיעור תשואה	4.7%	(0.2%)	-

6.8.3.9 דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בהתאם לחוזי שכירות שנחתמו בתקופה (בש"ח)

	נתונים לשנת 2023	נתונים לשנת 2022	נתונים לשנת 2021
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בהתאם לחוזי שכירות שנחתמו בתקופה	58	61	-

6.8.3.10 הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים

להלן פרטים אודות ההכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות חתומים בתחום הפעילות ומספר חוזי השכירות הפוקעים (בהנחת אי-מימוש ובהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים) נכון למועד התשקיף:

[57] ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה 3 נכסים מניבים למגורים: הרמוני, מקבץ חיפה ואלרואי (5 יחידות דיור שנמסרו לחברה מתוך סה"כ 20 יחידות דיור בהסכם רכישה, יתרת 15 יחידות דיור נמסרו לחברה במהלך חודש מאי 2024).

תקופת הכרה בהכנסה		בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים			
		הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (במ"ר)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (במ"ר)
שנת 2024	רבעון 1	2,410	-	4	248	2,424	-	-	-
	רבעון 2	2,321	-	9	559	2,424	-	-	-
	רבעון 3	2,274	-	6	411	2,424	-	-	-
	רבעון 4	2,245	-	5	336	2,424	-	-	-
שנת 2025		8,619	-	-	-	9,696	-	-	-
שנת 2026		8,619	-	-	-	9,696	-	-	-
שנת 2027		7,182	-	1	4,885	9,696	-	-	-
שנת 2028 ואילך		-	-	-	-	46,537	-	25	6,439
סה"כ		**33,670**	**-**	**25**	**6,439**	**85,321**	**-**	**25**	**6,439**

יצוין, כי הערכות החברה לעיל בדבר ההכנסות הצפויות של הנכסים המניבים, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים אשר בידי החברה, ועל הערכותיה של החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנצפה, כתוצאה מיכולת עמידתם של השוכרים עימם קשורה החברה בהסכמי השכירות; ביטול או שינוי הסכמים; מצב שוק השכרת יחידות דיור ועל מגמות השינוי הקיימות בענף הנדל"ן המניב בישראל וההתפתחויות בו ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 6.22 לתשקיף.

6.8.3.11 <u>שוכרים עיקריים</u>

נכון למועד התשקיף, לחברה שוכר עיקרי אשר ההכנסה ממנו היוותה 10% מהכנסות החברה בתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, כמפורט להלן:

השוכר	אפיון אזור ושימוש בנכסים מושכרים	הכנסות בשנת 2023 (באלפי ש"ח)	אחוז מסך כל הכנסות התאגיד בשנת 2023	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	שיוך ענפי	בטחונות	תקופת ההתקשרות שנותרה מתום שנת הדיווח	פירוט נוסף
עמידר	מקבץ דיור	6,439	92%	הצמדה למדד המחירים לצרכן	דיור ציבורי	כמפורט בסעיף 6.8.8[ד] לתשקיף	4 שנים ואופציה לתקופה נוספת בת 5 שנים נוספות	לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.8 לתשקיף

להערכת החברה, נכון למועד התשקיף אין לחברה תלות במי מהשוכרים שלה. יצוין, כי להערכת החברה שיעור ההכנסות מעמידר ביחס למקבץ חיפה בשנת 2023 אין בו כדי להצביע על תלות החברה בעמידר, שכן שיעור זה נובע מכך שמרבית נכסי החברה טרם נמסרו ו/או החלו להניב בשנת 2023 וכן בהתחשב בכך שאין סבירות מיידית שעמידר לא תחדש מעת לעת את החוזה עימה מסוג זה וכן אף אם עמידר לא תחדש את חוזה השכירות ביחס למקבץ חיפה, להערכת החברה לאור הביקושים הקיימים לדיור להשכרה למיטב ידיעת החברה בסביבת הנכס, ניתן יהיה למצוא שוכרים חלופיים בכפוף לביצוע התאמות בנכס.

הערכות החברה המפורטות בסעיף זה לעיל, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, המבוסס על נתונים המצויים בידי הנהלת 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 שינוי בכלכלה הישראלית ו/או בשוק הנדל"ן ו/או התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 6.22 לתשקיף זה.

6.8.4 נכסים מניבים בהקמה

להלן פרטים אודות נכסים מניבים להקמה של החברה ליום 31 בדצמבר לשנים 2021, 2022 ו-2023:

	לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
מספר נכסים בהקמה	2[58]	1[59]	1[60]
סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) (במ"ר)	10,149[61]	3,200	3,200
סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה (באלפי ש"ח)	39,129	299	11,121
הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות (באלפי ש"ח)	52,880	15,050	11,121
יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום התקופה) (באלפי ש"ח)	107,472	36,750	35,000
שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	-	-	-
הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (אומדן) (באלפי ש"ח)	-	-	-

6.8.4.1 <u>זכויות בניה בלתי מנוצלות</u>

נכון למועד התשקיף, אין זכויות בניה בלתי מנוצלות בנכסי החברה, למעט פרויקט האתרוג אשר לו זכויות בניה לא מנוצלות בהיקף של כ-348 מ"ר.[62]

6.8.4.2 <u>רכישת ומכירת נכסים</u>

להלן פרטים אודות נכסים שרכישתם/שמכירתם הושלמה לשנים 2021, 2022 ו-2023:

	פרמטרים	לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2023	2022	2021
נכסים שנמכרו	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	-	-	-
	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (באלפי ש"ח)	-	-	-
	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (באלפי מ"ר)	-	-	-
	NOI של נכסים שנמכרו (באלפי ש"ח)	-	-	-
	רווח/ הפסד שנרשם בשל מימוש הנכסים (באלפי ש"ח)	-	-	-

[58] נכסים בהקמה הידועים בשם אתרוג ומתחם הצעירים.
[59] נכס בהקמה הידוע בשם אתרוג.
[60] נכס בהקמה הידוע בשם אתרוג.
[61] היקף השטח הנ"ל לוקח בחשבון שטח של 7,297 מ"ר בגין מתחם הצעירים כמפורט בסעיף 6.8.9 לתשקיף.
[62] זכויות בניה בלתי מנוצלות לאור מגבלות גובה, קווי בניין ומספר יחידות דיור מקסימלי. לפרטים נוספים ראה הערת שוליים 80 להלן.

	פרמטרים	לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2023	2022	2021
נכסים שנרכשו[63]	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	3[64]	1[65]	1[66]
	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי ש"ח)	168,578	42,2	11,707
	NOI של נכסים שנרכשו (באלפי ש"ח)	7,600	-	-
	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי מ"ר)	12.6[67]	1.87	1.07[68]

[63] בעסקאות בהם נמסרו דירות ו/או קרקעות לחברה.

[64] נכס מניב הידוע בשם מקבץ חיפה ונכס מניב הידוע בשם אלרואי (ל-5 יחידות דיור שנמסרו לחברה, 15 יחידות דיור נוספות בנכס נמסרו במהלך חודש מאי 2024) ונכס בהקמה הידוע בשם מתחם הצעירים.

[65] נכס מניב הידוע בשם הרמוני, לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.5 לתשקיף.

[66] קרקע הידועה בשם אתרוג, לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.6 לתשקיף.

[67] היקף השטח הנ"ל לוקח בחשבון שטח של 7,297 מ"ר בגין מתחם הצעירים כמפורט בסעיף 6.8.9 לתשקיף.

[68] שטח החלקה הרשום (קרקע).

6.8.5 **נכסים מניבים מהותיים**:

(א) פרויקט "**הרמוני**" - בית שמש

			תקופה	פריט מידע											נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			
				ערך בספרים בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות בתקופה (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (באלפי ש"ח)	NOI מתואם	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המתואם (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחס חוב לשווי הנכס (LTV) (%)	רווחי שעריך (ב) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה (באלפי ש"ח)	זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה	
																		מספר עסקאות השוואה	שווי ממוצע ליח"ד
הרמוני בית שמש	אזור	בית שמש	[69]2023	42,900	42,900	505	210	500	0.5%	1.2%	0.5%	77%	175	[70]54.3%	0.6	ירון ספקטור – שמאות מקרקעין בע"מ	גישת ההשוואה	מספר עסקאות השוואה בפרויקט והסביבה בשנים 2021-2024: 18	שווי ממוצע לדירה: [71] 1.2 מיליון ש"ח
	ציון המטבע המסחרי	ש"ח																	
	שימוש עיקרי	מגורים	2022	42,900	42,900	15	(96)	(96)	(0.2%)	(0.2%)	(0.2%)	77%	449	2.9%	0.7			מספר עסקאות השוואה בפרויקט בשנים 2021-2022: 18	שווי ממוצע לדירה: [72] 1.2 מיליון ש"ח
	עלות מקורית בתוספת השקעות הוניות בנכס (באלפי ש"ח) (כולל מע"מ)	כ- 42,324																	
	שיעור ההחזקה האפקטיבי	100%	2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			-	-
	חלק החברה	100%																	
	שטח	כ- 2,294																	
	מועד הרכישה	מרס 2022																	

[69] נכון למועד התשקיף, מספר יחידות הדיור המושכרות עומד על 20 יחידות דיור מתוך 35 יחידות.

[70] 6 יח"ד מתוך יחידות הדיור שהושכרו נכון ליום 31 בדצמבר 2023, הושכרו למפונים לתקופה של 3 חודשים עד לחודש פברואר 2024 בהתאם להסכם עם הסתדרות הציונית העולמית.

[71] למעט 2 דירות גן שהשווי שלהן נקבע על סך 1.65 מיליון ש"ח.

[72] למעט 2 דירות גן שהשווי שלהן נקבע על סך 1.65 מיליון ש"ח.

(ב) פרויקט **"מגדלי אלרואי"** – אשדוד[73]

				פריט מידע													נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			
																			הנחות נוספות בבסיס ההערכה			
				ערך בספרים בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות בתקופה (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (באלפי ש"ח)	NOI מתואם	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחס חוב לשווי הנכס (LTV) (%)	רווחי שערוך (ב) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה (באלפי ש"ח)	זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	מספר עסקאות השוואה	שווי ממוצע לדירה
מגדלי אלרואי (יח"ד שנמסרו נכון ליום 31 בדצמבר 2023)	תקופה	אזור	אשדוד																	
		ציון המטבע המסחרי	ש"ח																	
	2023	שימוש עיקרי	מגורים	9,500	9,500	65	57	57	2.4%	2.4%	2.4%	69%	(78)	100%	0.86	ירון ספקטור – שמאות מקרקעין בע"מ	גישת ההשוואה	מספר עסקאות השוואה בפרויקט והסביבה: 14	שווי דירה ממוצעת בפרויקט לצורך הערכת השווי: 1,900 אלפי ש"ח
	2022	עלות מקורית בתוספת השקעות הוניות בנכס (באלפי ש"ח)(כולל מע"מ)	כ-9,532	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			-	-
	2021	שיעור ההחזקה האפקטיבי	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			-	-
		חלק החברה	100%																
		שטח	5 יח"ד בסך של כ-375 מ"ר																
		מועד הרכישה[74]	ספטמבר 2023																

[73] נכון למועד התשקיף נמסרו לחברה מלוא 20 יחידות הדיור. הנתונים בטבלה זו מתייחסים ל-5 יח"ד שנמסרו נכון ליום 31 בדצמבר 2023ומוצגות בדוחות הכספיים כמקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה בסכום כולל כ-28.5 מיליון ש"ח.

[74] מועד מסירת הדירות לחברה.

6.8.6 **מבנים מניבים בהקמה מהותיים:**

פרויקט **"האתרוג"** – אשדוד

שם נכס נדל"ן להשקעה ומאפייניו (נתונים לפי 100%)	שם נכס נדל"ן להשקעה ומאפייניו (נתונים לפי 100%)	תקופת הדיווח	נתונים כספיים עלות מצטברת בתום תקופה, כולל קרקע, בנייה ושונות (באלפי ש"ח)	נתונים כספיים נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים שווי הוגן בתום תקופה (באלפי ש"ח)	נתונים כספיים נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים ערך בספרים בתום תקופה (באלפי ש"ח)	נתונים כספיים נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים רווחי שערוך תקופה (באלפי ש"ח)	שיעור מדידת ההתקדמות הנדסית בתום תקופה (%)	שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף תקופה (%)	נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה שם מעריך השווי וניסיון	נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה מודל הערכה	נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה הנחות נוספות בבסיס ההערכה
ציון שם הנכס	**האתרוג**	2023	11,696	14,020	14,020	(1,301)	0%	-	ירון ספקטור – שמאות מקרקעין בע"מ	גישת החילוץ[76]	זכויות בניה עיקריות[77]: 2,852 מ"ר. שווי מ"ר מבונה: 4,700 ש"ח. דמי שכירות משולמים ליח"ד: 3,900 ש"ח. NOI: 3,164 אלפי ש"ח
ציון מיקום הנכס	רחוב האתרוג, אשדוד										
ציון מטבע פעילות	ש"ח										
מועד רכישת הנכס/הקרקע עליה נבנה הנכס	אוגוסט 2021	2022	11,425	15,050	15,050	3,625	0%	-		גישת ההשוואה	מספר נכסי השוואה: 6. זכויות בניה עיקריות: 3,200 מ"ר. שווי מ"ר מבונה: 6,000 ש"ח. מקדם הפחתה[78]: 0.8.
חלק התאגיד בפועל (%)	100%										
שיטת הצגה בדוח הכספי	מאוחד										
מועד סיום בניה משוער	דצמבר 2026	2021	11,121	11,121	11,121	-	0%	-			
שטחי נכס מיועדים	שטח חלקה כ-1,074 מ"ר, זכויות בניה עיקריות: 3,200 מ"ר[79]										
סך כל ההשקעה הצפויה (כולל קרקע, בנייה ושונות) (באלפי ש"ח)	55,500										

[75] נכון למועד התשקיף, הפרויקט מצוי בשלבי תכנון והוצאת היתר בניה , והתקבל היתר דיפון וחפירה אך טרם החלו העבודות בפועל.

[76] אומדן השווי נערך על-פי השימוש המיטבי כמקבץ דיור לצמיתות בהתאם להוראות התב"ע (ללא חזרה למגורים להשכרה).

[77] על-פי בקשה להיתר.

[78] מאחר שמדובר בפרויקט עם מגבלת השכרה לגוף אחד – למטרת מקבץ דיור (75 יח"ד) לתקופה מינימלית של 10 שנים ובתום תקופת ההתקשרות מול גוף ממשלתי יאוחדו היחידות ל-15 יחידות דיור גדולות להשכרה, הובאה הפחתה בשיעור כאמור שקונה סביר היה מביא בחשבון.

[79] הוגשה לועדה המקומית בקשה להיתר בניה (טרם אושרה) להקמת מקבץ דיור הכולל 75 יח"ד בשטח עיקרי כולל של כ-2,852 מ"ר (משקף כ-38 מ"ר שטח עיקרי ליח"ד). קיימות מגבלות תכנון ולפיכך אינם מנוצלים מלוא זכויות הבניה לפי התב"ע, הכוללים 3,200 מ"ר עיקרי לעומת 2,852 מ"ר על-פי הבקשה להיתר, כך שנותרים 348 מ"ר יתרת זכויות בניה.

6.8.7 **התאמות הנדרשות ברמת החברה**

להלן גילוי אודות התאמות ברמת התאגיד בין רווחים נטו המיוחסים למחזיקים בהון החברה לבין FFO המיוחס למחזיקים בהון של החברה (באלפי ש"ח; לא מבוקר) לשנים 2021, 2022 ו-2023:

FFO אשר הינו מדד אודות הרווח הנקי החשבונאי לתקופה, בניכוי הכנסות חד פעמיות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכי נכסים), מכירות נכסים, פחת והפחתות וסוגי רווח נוספים ובניכוי שערוך אגרות חוב, הינו מדד המקובל לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן להשקעה.

יודגש כי מדד ה-FFO:

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

(ב) אינו משקף מזומנים שבידי החברה ויכולתה לחלקם;

(ג) אינו מחליף את הרווח המדווח הנקי;

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

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

פרמטר	FFO לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
רווח הפסד נקי	(8,728)	(1,524)	(594)
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	2,204	(4,075)	55
עלויות עסקה ושינויים בשווי הוגן מכשירים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	1,528	239	-
סך ההתאמות להפסד	3,732	(3,836)	55
Funds from Operations (FFO) נומינאלי לפי הוראות התוספת הרביעית	(4,996)	(5,360)	(539)
תשלום מבוסס מניות	198	396	-
הפחתת עלויות מימון נדחות	296	157	-
FFO לפי גישת ההנהלה	(4,502)	(4,806)	(539)

בהתאם להערכות החברה, ה-FFO של החברה צפוי לצמוח בתקופות העוקבות, וזאת לאחר קבלת חזקה בנכסים מניבים שעסקאות הרכישה בגינם טרם הושלמו נכון למועד התשקיף, וכן לאחר ייצוב נכסים שרכישתם הושלמה לאחרונה וטרם הניבו NOI מלא בתקופה המדווחת. כמו-כן, החברה ממשיכה לפעול באיתור עסקאות נוספות שיניבו NOI נוסף לחברה.

התחזיות, הערכות והנחות החברה האמורות לעיל, 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, ובכללם גורמים המשפיעים על ענף הנדל"ן ובפרט על תחום הפעילות של החברה, וכן התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 6.22 לתשקיף.

6.8.8 **נכס מניב מהותי מאוד – "מקבץ חיפה"**

בחודש פברואר 2022 התקשרה החברה עם חברת אבו יחיאל (בעלת השליטה) ("**המוכרת**"), בהסכם לרכישת מבנה המשמש כמקבץ דיור למגורים, הכולל 13 קומות מעל קומת הקרקע ושתי קומות מתחת למפלס הקרקע המצוי ברחוב האורן 33, בחיפה. המבנה כולל 175 יחידות דיור, בנות 1-2 חדרים ("**מקבץ הדיור**"). יחידות הדיור מושכרות לשוכרים המופנים על-ידי עמידר, לצורך קבלת שירותי דיור בהתאם לחוזה מקבצי דיור ונספחיו אשר נחתם עם עמידר בשנת 1997, אשר תקופת ההתקשרות הוארכה מעת לעת. נכון למועד התשקיף, תקופת ההתקשרות עם עמידר הינה בתוקף עד ליום 31 באוקטובר 2027, בתוספת אופציה (לטובת עמידר) להאריכה ב-5 שנים נוספות ("**הסכם עמידר**"). לפרטים נוספים אודות הסכם עמידר ראה סעיף 6.7.8 לתשקיף ובאור 8(יא) לדוחות הכספיים.

ביום 30 באוגוסט 2022, התקבל כתב הצטרפות מהחברה הממשלתית "דירה להשכיר", והעסקה דווחה למיסוי מקרקעין ובהתאם שולם מס רכישה בשיעור מופחת של 0.5%. נכון למועד התשקיף, טרם התקבל אישור "דירה להשכיר" לשנת 2023 והחברה פועלת להשלמת הפעולות הנדרשות להשגת אישור זה. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.2 לתשקיף.

בחודש מרס 2023 נחתם הסכם בין החברה, מדינת ישראל באמצעות עמידר ומוכר הנכס (בעל השליטה באמצעות חברת אבו יחיאל) להעברת הזכויות בנכס לחברה ולהעביר לחברה את החזקה בנכס. לפרטים נוספים אודות עסקת הרכישה עם בעל השליטה ראה סעיף 8.5.1[1](א) לתשקיף.

כאמור בסעיף 6.7.8 לתשקיף, בהתאם להסכם עמידר, החברה מתקשרת בהסכמי שכירות עם השוכרים המתגוררים במקבץ הדיור. נכון למועד התשקיף, התמורה החודשית לחברה לכל יחידת דיור הינה בסך של כ-3,765 ש"ח, בתוספת מע"מ ("**דמי השכירות החודשית**"), כאשר דמי השכירות החודשית צמודים למדד המחירים לצרכן. לפרטים נוספים אודות ההתקשרות עם עמידר ראה סעיפים 6.7.9, 6.8.3.11 ו-6.8.8(ד) לתשקיף.

בחודש אפריל 2023, שולמה מלוא התמורה עבור הנכס והעסקה הושלמה. החברה פועלת להסדרת רישום הנכס ברשם המקרקעין אך נכון למועד התשקיף, אין אפשרות להשלמת הרשום עד לקבלת אישור מס רכישה לטאבו (המצריכים הכרה בחברה כקרן להשקעות במקרקעין וקבלת אישור המס המופחת). עם זאת, הנכס מושכר במלואו כאשר סך הכנסות החברה לשנת 2023 (חלק מהשנה) עמדו על 6.4 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים אודות הנכס, לרבות האחריות על תשלום ההוצאות בגין המבנה, ראה סעיף 6.7.9 ו-8.5.1[1](א) לתשקיף, וכן באור 8(יא) לדוחות הכספיים.

א. הצגת הנכס: "**מקבץ חיפה**"

חלק החברה בנכס - 100%	פרטים ליום 31 בדצמבר 2023
שם הנכס	מקבץ חיפה
מיקום הנכס	גוש 11192 חלקה 318, תתי חלקות 1-80, רח' אורן 33, שכונת רמת בן גוריון, חיפה ("**הנכס**")
שטחי הנכס	שטח מגורים בר-השכרה - כ-4,885 מ"ר (שטח עיקרי) ו-712 מ"ר מרפסות
מבנה ההחזקה בנכס	החברה הינה בעלת 100% מהזכויות החוזיות להירשם כבעלים של הזכויות בנכס.
חלק התאגיד בפועל בנכס	100%
ציון שמות השותפים לנכס	אין
תאריך רכישת הנכס	מועד הסכם הרכישה – פברואר 2022, מועד מסירת החזקה לחברה - חודש אפריל 2023
פירוט זכויות משפטיות בנכס	נכון למועד התשקיף, חברת אבו יחיאל רשומה כבעלת הזכויות בנכס. החברה הינה בעלת זכות חוזית להירשם כבעלים של הזכויות בנכס על-פי הסכם רכישה שנחתם בחודש פברואר 2022 בין החברה לבין אבו יחיאל
זכויות בניה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות	אין
מצב רישום זכויות משפטיות	נכון למועד התשקיף, רשומות הערות אזהרה לטובת החברה המעידות על זכויותיה בנכס

נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)	הפרויקט רשום כבית משותף, אולם הרישום אינו משקף את המצב בפועל, לאור פיצול היחידות שבוצע בעת הסבת הנכס לשימוש לצרכי עמידר (פיצול 80 יחידות דיור ל- 175 יחידות דיור), הרישום והתיאור בפנקס הבתים המשותפים (תשריט ותקנון הבית המשותף) אינו תואם לחלוקת הפנים במצב הקיים בפועל, באופן שמשקף את החלוקה והשינויים בתתי החלקות שבוצעו וכל זאת ללא תוספת שטחי בניה[80]
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד

ב. נתונים עיקריים:

חלק החברה בנכס – 100%	**2023**	**2022**	**במועד רכישת הנכס**
שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	120,700	ל.ר.	עלות רכישה[81]: 120,292
שווי בספרים בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	120,700	ל.ר.	שיעור תפוסה 100%[82]
רווחי (הפסדי) שיערוך (באלפי ש"ח)	387	ל.ר.	NOI (באלפי ש"ח) – 7,500
שיעור תפוסה ממוצע (%)	100%	ל.ר.	
שטח מושכר בפועל (במ"ר)	4,885	ל.ר.	
סך כל ההכנסות (באלפי ש"ח)	6,439	ל.ר.	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לשנה, באלפי ש"ח)	1.76	ל.ר.	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר עבור הסכמים שנחתמו בתקופה (לשנה בש"ח)	ל.ר.	ל.ר.	
NOI (באלפי ש"ח)	5,725	ל.ר.	
NOI מותאם	5,725	ל.ר.	
שיעור תשואה בפועל (%)	6.3%	ל.ר.	
שיעור תשואה מותאם (%)	6.3%	ל.ר.	
מספר שוכרים בסוף התקופה	1[83]	ל.ר.	

ג. הכנסות והוצאות:

חלק החברה בנכס – 100%	**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר**		
	2023	**2022**	**2021**
הכנסות:			
מדמי שכירות – קבועות	6,439	ל.ר.	ל.ר.
מדמי שכירות – משתנות	-	ל.ר.	ל.ר.
סך הכל הכנסות	6,439	ל.ר.	ל.ר.
עלויות:			
ניהול, אחזקה ותפעול	714	ל.ר.	ל.ר.
אחרות	-	ל.ר.	ל.ר.
סך הכל עלויות:	714	ל.ר.	ל.ר.
רווח:	1,947	ל.ר.	ל.ר.
NOI:	5,725	ל.ר.	ל.ר.

ד. שוכרים עיקריים בנכס:

חלק התאגיד בנכס – 100%	**האם הוא שוכר עוגן**	**האם צפוי להיות אחראי**	**שיוך ענפי של השוכר**	**תיאור הסכם השכירות הסכם מקבצי דיור**

[80] בסיכום עם מהנדס העיר ובבדיקת התוכניות שהוגשו הוחלט שלא לבקש מהיזמים של המבנה להגיש בקשה להיתר למרות פיצול היחידות כאמור לעיל, בתנאי, בין היתר, שהמבנה כולו בבעלות אחת.

[81] כולל מס רכישה.

[82] בהתאם להסכם עם עמידר, עמידר נדרשת לשלם את מלוא דמי השכירות החודשית בגין יחידות דיור שאינן מאוכלסות.

[83] עמידר שוכר את הנכס בשלמותו.

משטח הנכס		למעל 20% מההכנסות בנכס?		תקופת ההתקשרות (בשנים)	מנגנון הצמדה	פירוט ערבויות	תלות מיוחדת
"עמידר" - החברה הלאומית לשיכון עולים בישראל בע"מ	מהווה שוכר עוגן באמצעות צדדי ג' שיופנו למקבץ לצורך קבלת שירותי דיור	כן	שלוחה של משרד הקליטה – מדינת ישראל	עד 31.10.2027 + אופציה ל-5 שנים נוספות	הצמדה למדד המחירים (מדד בסיס שפורסם ביום 15.9.21 ((8/21))	החברה העמידה ערבות שסכומה 700 אלף ש"ח (צמודה למדד המחירים לצרכן) לטובת עמידר להבטחת התחייבויות החברה בהתאם להסכם	השוכר הינו שוכר יחיד בנכס

ה. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים:

חלק החברה בנכס 100%	לשנת 2024	לשנת 2025	לשנת 2026	לשנת 2027	לשנת 2028 ואילך
	באלפי ש"ח				
מרכיבים קבועים	8,619	8,619	8,619	7,182	-
מרכיבים משתנים (אומדן)	-	-	-	-	-
סה"כ	8,619	8,619	8,619	7,182	-

הערכות החברה לעיל בדבר ההכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות חתומים בקשר עם מקבץ חיפה, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים אשר בידי החברה, ועל הערכותיה של החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנצפה, כתוצאה מביטול מוקדם ו/או הפרה של חוזה שכירות, כתוצאה משינויים במצב הבטחוני (לרבות מלחמתי) והמדיני בישראל והשלכותיהם ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 6.22 לתשקיף.

ו. מימון מסוים לנכס:

חלק החברה בנכס – 100%			הלוואה
יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי	31.12.2022	**מוצג כהלוואות לזמן קצר:**	ל.ר.
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	ל.ר.
	31.12.2023	**מוצג כהלוואות לזמן קצר:**	1,080
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	70,314
		(אלפי ש"ח)	
שווי הוגן של ההלוואה ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)			71,394
תאריך נטילת הלוואה המקורי			אוגוסט 2023
גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)			72 מיליון ש"ח
שיעור הריבית בפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2023 (%)			7.45% (פריים + 1.2%)
מועדי פירעון קרן וריבית			סכומי הקרן, למעט רכיב הבולט, והריבית, ייפרעו ב-19 תשלומים רבעוניים (קרן בסך 270 אלפי ש"ח לרבעון) החל מחודש אוגוסט 2023. בתום תקופת ההלוואה שהינה ביום 15 במאי 2028 תשולם יתרת הקרן והריבית שנצברה בגינה
תניות פיננסיות מרכזיות			אין
תניות מרכזיות אחרות			אין
בטחונות			שעבוד צף ספציפי וקבוע ומשכון בדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום, על כלל זכויותיה של החברה על-פי הסכם הרכישה וכל זכויותיה של החברה מכל סוג שהוא בפרויקט ובמקרקעין, בנוסף לאלו ניתנו לבנק ערבויות של חברות האם המחזיקות, אבו יחיאל חברה לבניין בע"מ וחברת א.י.ז.י. אבו אחזקות בע"מ וכן נרשמה הערת אזהרה לטובת התאגיד הבנקאי על זכויות החברה לפי הסכם הרכישה
ציון האם החברה עומדת בתניות מרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח			לא רלוונטי
האם מסוג non-recourse			לא

ז. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס:

סוג	פירוט	הסכום המובטח בשעבוד ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)
שעבודים - דרגה ראשונה	משכנתא, הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא ושעבוד מדרגה ראשונה על כל הזכויות הקנייניות במקרקעין של חברת אבו יחיאל; משכון מדרגה ראשונה על כל הזכויות החוזיות של החברה לפי הסכם המכר; משכון מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על דרך אגרת חוב על זכויותיה של החברה, בדמי השכירות ו/או בתקבולים הנובעים מהנכס	ללא הגבלה בסכום
אחר	כל העברת זכויות כפופה לאישור משרד הקליטה/עמידר מראש ובכתב	

ח. הערכת שווי:

נתונים לפי 100% חלקה של החברה בנכס		שנת 2023[84]
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)		120,700
זהות מעריך השווי		ירון ספקטור – שמאות מקרקעין בע"מ
האם מעריך השווי בלתי תלוי?		כן
האם קיים הסכם שיפוי?		כן
תאריך התוקף של הערכת השווי		31.12.2023
מודל הערכת השווי		גישת הון ההכנסות
גישת ההשוואה (Sales Comparison Approach) - תקופה שניה: שווי הנכס תוך התאמה למגורים, בגישת ההשוואה בדחיה עד לתום תקופת ההתקשרות מול חברת עמידר וחברת "דירה להשכיר" (כ-15 שנים), בערך נוכחי	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (במ"ר)	4,885
	שטח בר השכרה + מרפסות על-פי היתר בניה מאושר (במ"ר) לצורך החישוב	5,597
	שווי ממוצע למ"ר כולל מע"מ	18,700
	שיעור עליה צפויה במחירי הדירות לשנה	1%
	עלויות שיפוץ והתאמת הבניין ממקבץ דיור לבניין מגורים (באלפי ש"ח)	8,528
	מקדם דחיה בערך נוכחי עד לסיום תקופת ההתקשרות מול חברת עמידר ו"דירה להשכיר"	0.47
	טווח מחירים למ"ר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)	17,800-20,500
	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב	9
	הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך השוואה	רחוב אורן, חיפה
גישת היוון תזרימי מזומנים (הגישה הישירה)[85]	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (במ"ר)	4,885
	מספר יחידות דיור במקבץ	175
	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	100%
	דמי שכירות חודשיים ממוצעים ליחידות דיור לצורך הערכת שווי בשנה (בש"ח)	4,116
	שיעור עליה מובנה בדמי השכירות במהלך השנים	0.85%
	תזרים מייצג/NOL מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	7,655
	שיעור היוון/שיעור תשואה/מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	5.6%
ניתוחי רגישות לשווי (*)		
שיעורי היוון	עלייה של 0.25%	(2,600)
	ירידה של 0.25%	2,600

[84] החזקה בנכס נמסרה לחברה במהלך חודש אפריל 2023.

[85] הכנסות מדמי שכירות עד לתום תקופת ההתקשרות מול חברת עמידר וחברת דירה להשכיר (כ-15 שנים), בערך נוכחי.

6.8.9 <u>"**נכס מהותי מאוד בהקמה**" – "**מתחם הצעירים**" -אשדוד</u>

בחודש ינואר 2023 התקבלה וזכתה הצעה משותפת שהגישה החברה יחד עם חברת אבו יחיאל (בעלת השליטה) כמציעים קשורים ("**הצדדים**"), למכרז רמ"י שהוצע בשיתוף 'דירה להשכיר' ביחס למקרקעין 141 גוש 2449 חלקה 14, אשדוד ("**מכרז רמ"י**"), להקמת פרויקט בסך 191 יחידות דיור הכולל בין היתר, 85 יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך וכן שטחי המסחר ומוסדות ציבור.

בחודש פברואר 2023, הגישה החברה כתב הצטרפות לחברת "דירה להשכיר", במסגרתו התחייבה החברה להשלים את בניית הפרויקט בהתאם למועדי המכרז. במסגרת זו, בתוך 4 שנים מיום הזכייה במכרז (קרי, ינואר 2027), תהיה מחויבת החברה להשכיר את היחידות לשכירות ארוכת טווח ל-25 שנה לפחות. נכון למועד התשקיף, החברה פועלת להארכת התקופה כאמור לשם השלמת בניית הפרויקט. בשל היעדר כל אפשרות לחלוקה בעין כבר בשלב זה של זכויות הצדדים בהסכם, הצדדים התחייבו לפנות למודד מוסמך, סמוך לאחר סיום השלב התכנוני שיכין עבורם תשריט חלוקה כדין, שישקף נכונה את חלוקת הזכויות בין הצדדים, ומאותו מועד ואילך חלוקת הזכויות תתבצע בהתאם לתשריט החלוקה בלבד. ביום 16 באפריל 2023, התקבל אישור דירה להשכיר, כי החברה הסדירה את כל התחייבויותיה כלפי דירה להשכיר בהתאם לתנאי המכרז.

בחודש ינואר 2023 חתמו הצדדים על הסכמי שיתוף פעולה במסגרת הסכם השיתוף והתוספת לו המסדיר את היחסים בין הצדדים ("**הסכם השיתוף**") בקשר עם ההצעה המשותפת, ובו הוסכם, כי חלקה היחסי של החברה במכרז רמ"י יעמוד על שיעור של 30%, ואילו חלקה היחסי של חברת אבו יחיאל יעמוד על שיעור של 70%. עוד הוסכם במסגרת הסכם השיתוף, כי החברה תקבל את מלוא הזכויות בגין 85 יחידות דיור המיועדות להשכרה ארוכת טווח למגורים. יצוין, כי שכר הדירה בגין 21 יחידות דיור מתוך ה-85 יחידות דיור כאמור, יהיו בשכירות מפוקחת על-פי התנאים שנקבעו במכרז כאמור. לפרטים אודות שכר דירה מופחת, ראה בסעיף 6.7.4 לתשקיף.[86] לחברת אבו יחיאל יוקנו מלוא הזכויות ב-106 יחידות דיור שיבנו על המקרקעין, מכלל יחידות הדיור המיועדות למכירה בשוק החופשי, וכן מלוא הזכויות בשטחי מסחר בהיקף של 1,830 מ"ר, אותם תהא רשאית חברת אבו יחיאל לבנות על המקרקעין כנכס מניב כמקשה אחת וכן החובה להקים על המקרקעין מוסדות ציבור בשטח 2,910 מ"ר אשר ימסרו ללא תמורה לעיריית אשדוד, תחול על חברת אבו יחיאל בלבד.

סכום הזכייה הכוללת במכרז הינו כ-129 מיליון ש"ח אשר כולל את הוצאות הפיתוח (כולל מע"מ), זאת בנוסף לחובת מתן ערבויות ביצוע בסך כ-15 מיליון ש"ח לטובת 'דירה להשכיר' וכן לטובת עיריית אשדוד בסך של כ-955 אלפי ש"ח, שיתחלקו באופן יחסי בין שתי החברות, אשר הועמדה לטובת החברה מתאגיד בנקאי כאמור לעיל.[87] תשלום החברה לפי חלקה היחסי עומד על סך של כ-38 מיליון ש"ח כולל מע"מ. לפרטים אודות הערבויות כאמור, ראה סעיף 8.5.1.[1](ו) וכן באור 8(יז) לדוחות הכספיים.

עוד נקבע בהסכם השיתוף כי הניהול והביצוע של העסקה המשותפת יהיה בידי הנהלה משותפת, והחלטות ההנהלה המשותפת תתקבלנה פה אחד. לאחר סיום הפרויקט, כל אחד מהצדדים יהיה זכאי לקבל החלטות באופן בלעדי לגבי חלקו בפרויקט, לרבות שיווק יחידות הדיור בפרויקט המיוחסות לו.

על-פי תוכנית בניין העיר ותנאי המכרז, חלקה של החברה בפרויקט הינו 85 יח"ד בשטח של 7,297 מ"ר פלדלת. עפ"י התכנון האדריכלי הראשוני, תוכנן שטח קטן יותר של 5,911 מ"ר. בבדיקה חוזרת של החברה, ניתנה הנחיה לאדריכל לתכנן את מלוא שטחי הדיור להשכרה על חלקה של החברה בפרויקט בשטח של 7,297 מ"ר. הגדלת השטח 7,297 מ"ר כפופה למתן היתרי בנייה.[88] כל הנתונים בסעיף 6.8.9 זה מתייחסים לניצול כל שטחי הבניה המותרים והנדרשים בתכנית בנין העיר ובחוברת המכרז ביחס

---

[86] למשך 25 שנה.

[87] בין הצדדים לבין עיריית אשדוד קיימות מחלוקות שוטפות לביצוע חוזה התשתיות שנחתם ביניהם, שהועברו אף בהתכתבויות, לרבות בנוגע למיקום חדר החשמל, לעיכוב במסירת המגרש, בתכנון הפרויקט, וכיו"ב. במסגרת זו, בחודש מאי 2024 הגישה עיריית אשדוד דרישה לחילוט סכום של 100 אלף ש"ח (חלקה של החברה מתוך הסכום כאמור הוא כ-30 אלף ש"ח), מתוך הערבות האמורה שהינה בסך של כ-955 אלפי ש"ח. במועד התשקיף, השותפות בנכס בוחנות ולומדות את הדרישה כאמור ואת הסעדים העומדים לרשותן על פי דין לרבות הגשת תביעה נגד עיריית אשדוד. להערכת החברה, אין במחלוקות האמורות כדי להשפיע על זכויות החברה בפרויקט.

[88] אין וודאות לקבלת היתרי בניה בהתאם לתב"ע כמפורט לעיל.

לחלקה של החברה בפרויקט, קרי 7,297 מ״ר.

לפרטים נוספים ראה סעיף 8.5.1(ו) לתשקיף ובאורים 8(יז) ו-14(ד) לדוחות הכספיים.

א. הצגת הנכס: ״**מתחם הצעירים**״ - אשדוד

נתונים לפי חלק החברה בנכס – 30%	**פרטים ליום 31 בדצמבר 2023**
שם הנכס	״מתחם הצעירים״ (מכרז אשדוד 146)
מיקום הנכס	מגרש 141 על-פי תוכנית תב״ע 603-0735282 ״אשדוד הצעירים - רובע סיטי״ מתאריך 17/10/2021 (״**התב״ע**״), בגוש 2449 חלקה 28 (מספר החלקה הישן 14) אשדוד (״**המקרקעין**״)
שטח הקרקע	שטח מגרש כ-4,836 מ״ר (מלוא היקף שטח המקרקעין המשותפים בהתאם להסכם השיתוף)
שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים	מגורים – 85 יח״ד כאשר 21 יח״ד מתוכן בשכירות מפוקחת, בשטח כולל של כ-7,297 מ״ר בכפוף לתנאים למתן היתרי בנייה בהתאם להוראות התב״ע)
מבנה ההחזקה בנכס	חלקה היחסי של החברה הינו בשיעור של 30%, ואילו חלקה היחסי של חברת אבו יחיאל הינו בשיעור של 70%
חלק החברה בפועל בנכס	30%
ציון שמות השותפים לנכס	חברת אבו יחיאל
תאריך רכישת הקרקע	חודש ינואר 2023 (מועד הודעת הזכייה במכרז)
תאריך התחלת עבודות הקמה	ל.ר.
פירוט זכויות משפטיות	זכות חכירה מהוונת עד ליום 11 בינואר 2121 + זכות להארכת החכירה ב-98 שנים נוספות (בתנאים)
זכויות בניה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות	לא
מצב רישום זכויות משפטיות	אישור זכויות מרמ״י, בהתאם להסכם חכירה מהוון שנחתם עם רמ״י ביום 21 במאי 2023
האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס	בכוונת החברה לפעול לקבלת ליווי בנקאי לאחר קבלת היתר בניה
נושאים מיוחדים	לא
שיטת הצגה בדוחות כספיים	איחוד יחסי
זהות קבלן מבצע	החברה טרם התקשרה עם קבלן מבצע
שיטת התחשבנות	ל.ר.
פרטים על נכס שנמכר	ל.ר.

ב. נתונים עיקריים:

נתונים לפי חלק החברה בנכס – 30%	**2023**
עלות מצטברת לתחילת התקופה (באלפי ש״ח)	-
עלות שוטפת שהושקעה במהלך התקופה (באלפי ש״ח)	38,891
סך הכל עלות מצטברת לסוף התקופה (באלפי ש״ח)	38,891
שווי הגון בסוף התקופה (באלפי ש״ח)	38,860
ערך בספרים בסוף התקופה (באלפי ש״ח)	38,860
רווחי (הפסדי) שיערוך (באלפי ש״ח)	(31)
במקרה שהנכס נמדדת לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש״ח)	-
מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל תקופה)	יוני 2027
עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש״ח)	108,891
עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש״ח)	70,000
שיעור השלמה תקציבי (%)	35.7%
NOI משימושי ביניים (באלפי ש״ח)	-

ג. מימון מסוים לנכס:

הנתונים לפי חלק החברה בנכס – 30%			**הלוואה**
יתרות בדוח המאוחד על	**31.12.2022 (אלפי ש״ח)**	**מוצג כהלוואות לזמן קצר:**	ל.ר.
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	ל.ר.

הנתונים לפי חלק החברה בנכס – 30%			הלוואה
המצב הכספי	31.12.2023 (אלפי ש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	25,599
שווי הוגן של ההלוואה ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)			25,599
תאריך נטילת הלוואה המקורי			דצמבר 2023
גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)			כ-25,641
שיעור הריבית בפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2023 (%)			7.45% (פריים + 1.2%)
מועדי פירעון קרן וריבית			קרן תשולם במלואה במועד הפירעון הסופי של ההלוואה (דצמבר 2025). ריבית תשולם כל רבעון החל מיום 19.03.2024.
תניות פיננסיות מרכזיות			-
תניות מרכזיות אחרות			-
ציון האם החברה עומדת בתניות מרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח			ל.ר.
האם מסוג non-recourse			לא

ד. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס:

סוג		פירוט	הסכום המובטח בשעבוד ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)
שעבודים	דרגה ראשונה	משכון ושעבוד מדרגה ראשונה על כל זכויותיהן החוזיות והקנייניות של החברה, במקרקעין; המחאת זכות על דרך השעבוד בשעבוד מדרגה ראשונה של כל זכויות החברה; משכון מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על דרך אגרת חוב על זכויותיהן של החברה, בדמי השכירות ו/או בתקבולים הנובעים מהנכס; משכון והמחאה על דרך השעבוד של זכויות החברה כלפי חברת אבו יחיאל על-פי הסכם השיתוף.	ללא הגבלה בסכום
מגבלות אחרות		קיימת מגבלה לתקופת ההשכרה מינימלית ל-21 יחידות דיור שיהיו בשכר דירה מפוקח לפרטים נוספים ראה סעיפים 6.7.4 ו-6.8.9 לתשקיף	

ו. פירוט בדבר הערכות שווי:

הנתונים לפי חלק החברה בנכס – 30%		**2023**
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)		38,860
זהות מעריך השווי		ירון ספקטור – שמאות מקרקעין בע"מ
האם מעריך השווי בלתי תלוי?		כן
האם קיים הסכם שיפוי?		כן
תאריך התוקף של הערכת השווי		31.12.2023
מודל הערכת השווי		גישת ההשוואה[89]
גישת ההשוואה - לאור מיעוט נתוני השוואה לדיור להשכרה לטווח ארוך במהלך שנת 2023 (למעט 2 מכרזי קרקע – מתוכם מכרז להקצאת 85 יח"ד להשכרה לטווח ארוך – המהווה את נשוא חוות הדעת), בוצע ניתוח המכרז ולבקרה חילוץ משווי מ"ר בנוי מגורים בהתאמה לדיור להשכרה ותחשיב בקרה נוסף, לחילוץ שווי מ"ר בנוי דיור להשכרה, לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה דיור להשכרה	סך כל ההשקעה הונית נדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה למ"ר (בש"ח)	11,484
	שווי למ"ר "פלדלת" ממוצע ברובע סיטי (בש"ח)	25,500
	שיעור מרווח יזמי (%)	16%
	שטח פלדלת שנלקח בחשבון בחישוב (במ"ר)	7,297
	מחיר מכירה למ"ר מבונה שנלקח בחישוב (בש"ח)	5,325
	משתנים מרכזיים אחרים – התאמה לדיור להשכרה	80%
	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב	כ-40
	מיקום הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה	רובע סיטי, אשדוד רובע ד', אשדוד
ניתוחי רגישות לשווי		**באלפי ש"ח**
שווי מ"ר מבונה	עלייה של 5%	1,943

[89] גישת השוואה עם תימוכין ובקרה של גישת החילוץ.

6.8.10 **נכסים הנכללים לשעבוד מחזיקי אגרות החוב**

הנכסים להלן נכללים בגילוי כנכסים מהותיים מאוד, היות שבכוונת החברה, בין היתר, לשעבדם לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה אשר בכוונת החברה להציע במסגרת התשקיף.

6.8.10.1 <u>"**מגדל פמילי**" - אשדוד</u>

בחודש ינואר 2022 התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' (לא קשור) ("**המוכרת**"), לרכישת 204 יחידות דיור, בנות 4-3 חדרים (מתוך פרויקט להקמת 2 מגדלים הכוללים בסך הכול 382 יחידות דיור), במסגרת פרויקט "פינוי בינוי" באשדוד ("**פרויקט מגדל פמילי**") (בסעיף זה: "**הסכם הרכישה**").

התמורה בהתאם להסכם הרכישה, הינה בסך כ-387 מיליון ש"ח ("**התמורה**") (כולל מע"מ וצמוד למדד תשומות הבניה). תנאי תשלום התמורה בגין הנכס הינם כדלקמן: תשלום ראשון בסך של כ-56.8 מיליון ש"ח. סכום השווה ל-40% מסך התמורה (קרי, כ-151 מיליון ש"ח), ישולם בתוך 36 חודשים ממועד חתימת ההסכם, (קרי עד ליום 31 בינואר 2025), תשלום בסך 20% (קרי, כ-75 מיליון ש"ח) בתוך 48 חודשים ממועד חתימת ההסכם (קרי, עד ליום 26 בינואר 2026), והיתרה 25% מסך התמורה (קרי, כ-94 מיליון ש"ח) בתוך 60 חודשים ממועד חתימת ההסכם (קרי, עד ליום 26 בינואר 2027) ובכפוף למסירת החזקה בדירות וקבלת טופס 4.

בחודש מרס 2024 נחתמה תוספת להסכם הרכישה אשר מסדירה את תנאי תשלום המקדמה הראשונה שנקבעה בהסכם הרכישה כך שעד ליום 10 במרס 2024 שולם סך של 15 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) באמצעות שוברי תשלום לחשבון הליווי והיתרה בסך של כ-41.7 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) תשולם עד ליום 31 בינואר 2025. שאר המקדמות יוותרו במועדם כפי המוסכם בהסכם הרכישה לעיל. בגין השינוי במועדי התשלום כאמור, החברה לא תחויב בריבית פיגורים. בנוסף לזה, הוסכם כי לחברה הזכות לבקש הקדמת תשלום בהודעה מוקדמת של 30 יום. התמורה צמודה למדד תשומות הבניה.

בחודש ינואר 2022, נחתם הסכם בין החברה לחברה האם של המוכרת, אשר במסגרתו נתנה החברה הלוואה לחברת האם של המוכרת בסך של 50 מיליון ש"ח, למשך 3 שנים ממועד חתימת ההסכם. לפרטים נוספים אודות ההלוואה ותנאיה כאמור ראה באור 8(ד) לדוחות הכספיים.

ביום 24 במרס 2022, התקבל אישור הצטרפות מהחברה הממשלתית "דירה להשכיר", העסקה דווחה למיסוי מקרקעין בהתאם לאישור ההצטרפות ושולם בגינה מס רכישה מופחת בשיעור של 0.5%. נכון למועד התשקיף, התקבל אישור "דירה להשכיר" לשנת 2023.

בחודש ינואר 2024 התקבל היתר בניה לפרויקט, להקמת 199 יח"ד. למיטב ידיעת החברה, על-פי הסכם הרכישה, המוכרת מקדמת הליכים תכנוניים (שינוי תב"ע הרלוונטי לפרויקט מגדל פמילי) באופן שלאחר שינוי התב"ע תפעל המוכרת לתיקון היתר הבניה להגדלת מספר יחידות הדיור ל-204 או יותר). לאחר קבלת היתר בניה מתוקן, תבוצע התאמה בתמורה בגין הממכר, בהתאם למספר היחידות שיכללו בפועל לחברה, לפי המפתחות המצוינים בהסכם הרכישה. נכון למועד התשקיף, למיטב ידיעת החברה, הפרויקט הינו בשלב חפירה ודיפון כלונסאות.

לפרטים נוספים ראה באור 8(ד) לדוחות הכספים.

א. הצגת הנכס: <u>"**מגדל פמילי**" אשדוד</u>

חלק החברה - 100%	**פרטים ליום 31 בדצמבר 2023**
שם הנכס	"מגדל פמילי"
מיקום הנכס	רחוב הרצל פינת רחוב חיים משה שפירא, הידוע כגוש 2190 חלקה 10, אשדוד ("**המקרקעין**")

שטח פלדלת	20,324 מ״ר (204[90] דירות למגורים הכוללות 68 יחידות דיור למגורים בנות 3 חדרים בשטח של כ-83 מ״ר לכל דירה ו-64 יחידות דיור למגורים בנות 4 חדרים בשטח של כ-100 מ״ר ו-72 יחידות דיור למגורים בנות 4 חדרים בשטח של כ-115 מ״ר)
שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים	5,758 מ״ר (עפ״י תכנית בניין עיר מספר 603-0517920), המיועדים לבניית 204 יחידות דיור ושטחים מגורים נוספים לצדדים שלישיים. נכון למועד התשקיף, בהתאם להיתר בניה שהתקבל, הותרו הקמת 199 יחידות דיור בלבד[91]
מבנה ההחזקה בנכס	בעלות
חלק החברה בפועל בנכס	100%
ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים יותר מחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים)	אין
תאריך רכישת הקרקע (אם נוגע לעניין)	חודש ינואר 2022, יצוין כי למועד התשקיף הדירות טרם נמסרו לחברה והתמורה טרם שולמה במלואה למוכרת
תאריך התחלת עבודות הקמה	ל.ר.
פירוט זכויות משפטיות	החברה בעלת זכות חוזית להירשם כבעלים של הדירות הנרכשות בנכס, על-פי הסכם רכישה שנחתם בחודש ינואר 2022 כפוף למילוי כל התנאים הקבועים בהסכם הרכישה
זכויות בניה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות	ל.ר.
מצב רישום זכויות משפטיות	רישום זכויות החברה כבעלים בדירות הנרכשות, יבוצע רק לאחר רישום בית משותף בפרויקט וייחוד הדירות על-שם רוכשיהן (המוכר אחראי לרישום הבית המשותף כאמור
האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס	ל.ר.
נושאים מיוחדים (חריגות מהותיות, זיהום קרקע וכדומה)	ל.ר.
שיטת הצגה בדוחות כספיים	איחוד – במסגרת סעיף מקדמות על חשבון נדל״ן להשקעה
זהות קבלן מבצע	ל.ר.
שיטת התחשבנות (פאושלי/כתב כמויות/אחר)	ל.ר.
פרטים על נכס שנמכר	ל.ר.

ב. נתונים עיקריים:

חלק החברה בנכס – 100%	2023	2022	2021
עלות מצטברת לתחילת התקופה (באלפי ש״ח)	52,890	26,000	-
עלות שוטפת שהושקעה במהלך התקופה (באלפי ש״ח)	-	26,890	26,000
סך הכל עלות מצטברת לסוף התקופה (באלפי ש״ח)[92]	52,890	52,890	26,000
שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי ש״ח)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
ערך בספרים בסוף התקופה (באלפי ש״ח)	52,890	52,890	26,000
רווחי (הפסדי) שיערוך (באלפי ש״ח)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
במקרה שהנכס נמדדת לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש״ח)	-	-	-
מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל תקופה)	דצמבר 2026	דצמבר 2026	דצמבר 2026
עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש״ח)	406,450	399,640	384,021
עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש״ח)	353,560	346,750	358,021

[90] סך יחידות הדיור בהתאם להסכם, לפרטים אודות היתר שניתן לחלק מיחידות הדיור ראה סעיף 6.8.10.1 לתשקיף ובאור 8(ד) לדוחות הכספיים.

[91] ראה סעיף 6.8.10.1 לתשקיף לעניין קידום הליך תכנוני נוסף בנכס לשינוי תמהיל יחידות הדיור למגורים.

[92] לפרטים אודות הלוואה שהעמידה החברה לחברת האם של המוכרת, ראה באור 8(ד) לדוחות הכספיים.

חלק החברה בנכס – 100%	2023	2022	2021
שיעור השלמה תקציבי (%)	12.9%	13.1%	6.8%
NOI משימושי ביניים (באלפי ש"ח)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

ג. פירוט בדבר הערכת השווי[93] (סה"כ אומדן שווי של 204 דירות למגורים, היום, במצב פיזי כגמור (הבניה טרם הושלמה)):

חלקה של החברה בנכס - 100%		2023
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)		407,340
זהות מעריך השווי		ירון ספקטור – שמאות מקרקעין בע"מ
תלות המעריך		כן
קיומו של הסכם שיפוי		כן
תאריך התוקף של הערכת השווי		31.12.2023
מודל הערכת השווי		גישת ההשוואה
גישת ההשוואה	שטח פלדלת שנלקח בחשבון בחישוב (במ"ר)	20,324 מ"ר
	שווי דירת 3 חודרים בשטח 83 מ"ר שנלקח בתחשיב (באלפי ש"ח)	2,150
	שווי דירה 4 חודרים בשטח 100 מ"ר שנלקח בתחשיב (באלפי ש"ח)	2,200
	שווי דירה 4 חודרים בשטח 115 מ"ר שנלקח בתחשיב (באלפי ש"ח)	2,300
	טווח מחירים למ"ר של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)	21,079-27,503
	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב	35
	לגבי הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה יצוינו: שם/זיהוי, מיקום ושטח הקרקע	סקר נתוני השוואה לעסקאות מכר לדירות בבינוי חדש בחלקה 2190 שבנדון: שפירא משה חיים 4, אשדוד
	משתנים מרכזיים אחרים: הפחתה לגודל (%)	10%
ניתוחי רגישות לשווי		**באלפי ש"ח**
שווי דירה שנלקח בתחשיב	עלייה של 5%	20,637

[93] הנכס מוצג בדוחות הכספים לפי עלות במסגרת מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה בסך כ-52.9 מיליון ש"ח, ששולמו על רכישת הנכס, והערכת השווי לא שימשה לצורך ההצגה בדוחות הכספיים.

6.8.10.2 **<u>פרויקט "חרצית 3-1" - אשדוד</u>**

בחודש ינואר 2022 התקשרה החברה עם צד קשור לבעל השליטה בחברה ("**המוכרת**"), בהסכם מכר על נספחיו לרכישת 20 יחידות דיור, במסגרת פרויקט תמ"א 38 להקמת 24 יחידות דיור חדשות (בהתאם להיתר הבניה הקיים) אשר יבנו במקום הבניין הקיים על המקרקעין הידועים כגוש 2465 חלקה 4, באשדוד ("**פרויקט חרצית 3-1**"), תמורת סכום כולל של כ-28.7 מיליון ש"ח (כולל מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה של חודש נובמבר 2021). כבטוחה לרכישת הנכס התבצע רישום הערת אזהרה לטובת החברה בלשכת רישום מקרקעין.

ביום 31 במרס 2022, התקבל אישור הצטרפות מהחברה הממשלתית "דירה להשכיר", והעסקה דווחה למיסוי מקרקעין בהתאם לאישור ההצטרפות ושולם בגינה מס רכישה מופחת בשיעור של 0.5%. נכון למועד התשקיף, התקבל אישור דירה להשכיר לשנת 2023.

בהתאם להסכמות בין הצדדים, המוכרת התחייבה כלפי החברה למסור את הדירות עד לחודש ינואר 2024. בחודש מרס 2024 קיבלה החברה הודעה בכתב המודיעה על איחור במסירת הדירות עד לחודש אוגוסט 2024 כתוצאה מ"מלחמת חרבות ברזל", המוכרת תידרש לשלם לחברה, פיצויים מוסכמים ללא הוכחת נזק, בגין עיכוב העולה על 60 ימים במסירת הדירות, וזאת, בשיעור ובתנאים הנקובים בסעיף 5א(א) לחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973, לא כולל איחור בשל כח עליון ו/או נסיבות שאינן בשליטת המוכרת. נכון למועד התשקיף, טרם נמסרו הדירות לחברה.

כמו-כן, בהתאם להוראות ההסכם, במקרה של הפרה יסודית על-ידי החברה, כהגדרתה בהסכם, תשלם החברה למוכרת פיצויים מוסכמים בשיעור של 10% ממחיר הממכר, כהגדרתו בהסכם, כולל מע"מ, הנושא הפרשי הצמדה למדד הבסיסי ועד לתשלום הפיצוי המוסכם בפועל. מוסכם בין הצדדים כי המוכרת תהא רשאית להעביר את זכויותיה, חובותיה והתחייבויותיה הכלולות בהסכם, ואילו החברה לא תהא רשאית להעביר את זכויותיה לפי ההסכם, אלא בהסכמת המוכרת מראש ולאחר שהחברה והנעבר יקיימו את כל התנאים הנלווים המפורטים בהסכם.

נכון למועד התשקיף שולמו מקדמות על חשבון העסקה בסך של כ-24.2 מיליון ש"ח.

נכון למועד התשקיף, למיטב ידיעת החברה, התקבל היתר בניה עבור הקמת 24 יחידות דיור אשר אינם כוללים 8 יחידות הדיור שרכשה החברה בהתאם להסכם הרכישה.

בחודש מרס 2023 התקבלה החלטה של ועדה להוספת יחידות דיור בפרויקט, אשר כפי שנמסר לחברה, עתידות לכלול את יתרת 8 יחידות הדיור שעתידה החברה לקבל על-פי הסכם הרכישה של חרצית 3-1 אך טרם התקבל היתר שינויים בגינם. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד התשקיף, פועלת המוכרת לקבלת היתר השינויים בהתאם להחלטת הועדה כאמור. הפרויקט מצוי בשלבי בניה מתקדמים. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.5.1[1](ג) לתשקיף ובאור 8(ח) לדוחות הכספיים.

א. הצגת הנכס: "**חרצית 3-1**" אשדוד

חלק החברה 100%	פרטים ליום 31 בדצמבר 2023
שם הנכס	"חרצית 3-1"
מיקום הנכס	גוש 2465 חלקה 4, רח' החרצית 1,3/הרותם 18,20, רובע ח', אשדוד ("**המקרקעין**")
שטח הקרקע	בשטח רשום של 1,880 מ"ר
שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים	20 דירות (9 מהן בחרצית 1, 11 בחרצית 3), מתוך סה"כ 56 יח"ד בפרויקט הכולל שני בנייני מגורים צמודים הנבנים במסגרת פרויקט תמ"א 38/3 – חיזוק והוספת 24 עד 32 יח"ד לבניינים הקיימים
מבנה ההחזקה בנכס	נכון למועד התשקיף, החברה מחזיקה במלוא הזכויות על-פי הסכם הרכישה
חלק החברה בפועל בנכס	100%
ציון שמות השותפים לנכס	אין
תאריך התקשרות בחוזה מכר:	חודש ינואר 2022. יצוין כי למועד התשקיף הדירות טרם נמסרו לחברה, והתמורה טרם שולמה במלואה למוכרת
תאריך התחלת עבודות הקמה	ל.ר.
פירוט זכויות משפטיות	זכות לרישום בעלות
זכויות בניה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות	ל.ר.
מצב רישום זכויות משפטיות	נרשמה הערת אזהרה לטובת החברה בגין הדירות שנרכשו על ידה
האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס	ל.ר.
נושאים מיוחדים	ל.ר.
שיטת הצגה בדוחות כספיים	איחוד – מוצג במסגרת מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
זהות קבלן מבצע	ל.ר.
שיטת התחשבנות (פאושלי/כתב כמויות/אחר)	ל.ר.
פרטים על נכס שנמכר	ל.ר.

ב. נתונים עיקריים:

חלק החברה בנכס – 100%	2023	2022
עלות מצטברת לתחילת התקופה (באלפי ש"ח)	22,543	-
עלות שוטפת שהושקעה במהלך התקופה (באלפי ש"ח)	3,195	22,543
סך הכל עלות מצטברת לסוף התקופה (באלפי ש"ח)	25,738	22,543
שווי הגון בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	-	-
ערך בספרים בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	25,738	22,543
רווחי (הפסדי) שיערוך (באלפי ש"ח)	-	-
במקרה שהנכס נמדדת לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)	-	-
מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל תקופה)	אוגוסט 2024	ינואר 2024
עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)	30,574	29,387
עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)	4,836	6,843
שיעור השלמה תקציבי (%)	84.2%	76.7%
NOI משימושי ביניים (באלפי ש"ח)	-	-

ג. פירוט בדבר הערכת השווי[94] (אומדן השווי של 20 דירות מגורים, היום, במצב פיזי כגמור (טרם הושלמה הבניה)):

[94] הנכס מוצג בדוחות הכספים לפי עלות במסגרת מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה בסך כ-24.2 מיליון ש"ח, ששולמו על רכישת הנכס, והערכת השווי לא שימשה לצורך ההצגה בדוחות הכספיים.

חלק החברה לפי 100%		2023
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)		30,580
זהות מעריך השווי		ירון ספקטור – שמאות מקרקעין בע"מ
תלות המעריך		כן
קיומו של הסכם שיפוי		כן
תאריך התוקף של הערכת השווי		31.12.2023
מודל הערכת השווי		גישת ההשוואה
גישת ההשוואה	שטח אקו'[95] שנלקח בחשבון בחישוב (במ"ר)	1,972 מ"ר
	טווח שווי מחיר למ"ר אקו' שנלקח בתחשיב (ש"ח)	15,500-16,500
	נתוני השוואה לדירות טיפוסיות - טווח מחיר למ"ר אקו' (בש"ח)	14,387-17,647
	נתוני השוואה לדירות גן - טווח מחיר למ"ר אקו' (בש"ח)	14,672-16,351
	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב	18
	לגבי הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה יצוינו: שם/זיהוי, מיקום ושטח הקרקע	סקר נתוני השוואה לדירות בבינוי חדש הממוקמות בגוש 246. סקר נתוני השוואה משכונת רובע ח'
ניתוחי רגישות לשווי		**באלפי ש"ח**
שווי למ"ר מכירה שנלקח בתחשיב	עלייה של 5%	1,528
	ירידה של 5%	(1,528)

[95] ניתן מקדם 0.5 למרפסת, מקדם 0.3 לגג/גינה.

6.8.10.4 **"מגדלי אימרי"**

בחודש ינואר 2022 התקשרה החברה עם אבו יחיאל (בעלת השליטה) (**"המוכרת"**) בהסכם לרכישת 20 יחידות דיור באשדוד במקרקעין באשדוד הידועים כגוש 3174 חלקה 11 במע"ר דרום אשדוד (**"הסכם הרכישה"**), בתמורה לסך של כ-45.3 מיליון ש"ח (כולל מע"מ), אשר שולם לפי אבני דרך על פני תקופת הקמת הפרויקט (**"פרויקט אימרי"**). לפרטים אודות ויתור על הצמדת התמורה והלוואה שניתנה ביחס לחלק מהתמורה מחברת אבו יחיאל, אשר הומרה בחודש ספטמבר 2022 להון, ראה כמפורט בסעיפים 8.5.1[1](ד) ו-8.5.1[5](א) לתשקיף ובאור 17(ב)(1) לדוחות הכספיים.

בחודש אפריל 2022 התקבל עבור פרויקט אימרי אישור הצטרפות מהחברה הממשלתית "דירה להשכיר", והעסקה דווחה למיסוי מקרקעין בהתאם לאישור ההצטרפות ושולם בגינה מס רכישה מופחת בשיעור של 0.5%. נכון למועד התשקיף, התקבל אישור דירה להשכיר לשנת 2023.

בחודש ינואר 2023 נחתמו הסכמי ביטול ביחס ל-3 דירות בנות 5 חדרים שרכשה החברה בהסכם הרכישה ובחודש אפריל 2023 נחתמו הסכמי רכישה נוספים בקשר עם 3 דירות חדשות ששטחן קטן יותר (בנות 4 חדרים). בכוונת הצדדים לזקוף את תשלומי הדירות הקודמות בסך 2.4 ש"ח, כמקדמות על חשבון הדירות החדשות. לאור השינוי האמור, עודכנה סך התמורה לכ-43.9 מיליון ש"ח (חלף 45.3 מיליון ש"ח, כאמור לעיל).
נכון למועד התשקיף, שולמה מלוא התמורה ובמהלך חודש ינואר 2024, נמסרו לחברה מלוא יחידות הדיור. לפרטים אודות פיצוי שהתקבל בגין איחור במסירת הדירות כאמור, ראה באור 17(ב)(8) לדוחות הכספיים. יצוין, כי החברה בוחנת את הסעדים העומדים לרשותה לאור העיכוב במסירה.
נכון למועד התשקיף, נחתמו 13 הסכמי שכירות ביחס ליחידות הדיור.
לפרטים נוספים אודות פרויקט אימרי ראה סעיף 8.5.1[1](ד) לתשקיף וכן ראה באורים 8(י) לדוחות הכספיים.

א. <u>הצגת הנכס: **"מגדלי אימרי"** - אשדוד</u>

נתונים לפי חלק החברה בנכס - 100%	**פרטים ליום 31 בדצמבר 2023**
שם הנכס	פרויקט "מגדלי אימרי"
מיקום הנכס	גוש 3174 חלקה 11, מגרש "מ4" לפי תכנית מפורטת מק/2179/3, ברח' הכינור, מע"ר דרום, אשדוד
שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים (בר"ר)	20 דירות (המיועדות להשכרה) במגדל מגורים בן 12 קומות (שיכלול בשלב ראשון 53 דירות ובשלב סופי 101 דירות), בשטח בנוי של כ- 2,183 מ"ר + 304 מרפסות, המהוות דירות בנות 3, 4 ו-5 חדרים + חניה צמודה לכל דירה
מבנה ההחזקה בנכס	בעלות
חלק התאגיד בפועל בנכס	100%
ציון שמות השותפים לנכס	אין
תאריך רכישת הקרקע	חודש ינואר 2022
תאריך התחלת עבודות הקמה	ל.ר.
פירוט זכויות משפטיות בנכס	זכות חוזית להירשם כבעלים.
זכויות בניה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות	אין
מצב רישום זכויות משפטיות	המוכרת רשומה כבעלים ברשם המקרקעין וכן נרשמו הערות אזהרה לטובת החברה בגין הדירות שרכשה בפרויקט. רישום זכויות הבעלות בדירות ע"ש החברה יבוצע בכפוף לרישום הפרויקט כבית משותף וייחוד הדירות בו ע"ש רוכשיהן
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)	בבניין נבנתה קומה נוספת מעבר להיתר הקיים, הוגשה בקשה להיתר שינויים והקלות שנחתמה ע"י רמ"י, ונכון למועד התשקיף, התקבלה החלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה המאשרת את התוספת, ובמהלך חודש ינואר 2024, התקבלה תעודת גמר (בתנאים)
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד במסגרת מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
זהות קבלן מבצע	קבלן צד ג'

ב. נתונים עיקריים:

נתונים לפי 100% (באלפי ש"ח)	שנת 2023	שנת 2022
עלות מצטברת לתחילת השנה	8,418	-
עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה	36,659	8,418
סה"כ עלות מצטברת לסוף שנה	45,077	8,418
שווי הוגן בסוף התקופה	-	-
ערך בספרים בסוף התקופה	45,077	8,418
רווחי או הפסדי שערוך	ל.ר.	ל.ר.
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בשנה.	-	-
מועד השלמה צפוי (כפי דווח בסוף תקופה)	פברואר 2024	אוגוסט 2023
עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה)	45,077	44,211
עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה)	-	35,793
שיעור השלמה תקציבי (%)	100%	19%
NOI משימושי ביניים	ל.ר.	ל.ר.

ג. פעילות שיווק:

נתונים לפי 100%	שנת 2023
שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות בשנה השוטפת (%)	-
שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות	-
דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע בחוזים שנחתמו בשנה	-
סך הכל הכנסה שנתית (לאחר השלמה) מחוזי שכירות חתומים	-
שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות עתידיים סמוך למועד חתימת הדו"ח (במצטבר)	כ-50%

ד. מימון בנקאי מסוים ביחס לנכס:

מימון מסוים – 100%			הלוואה
יתרות קרן ההלוואה (ללא ניכוי עלויות גיוס ההלוואה) ה על המצב הכספי**	31.12.2022 (אלפי ש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
	31.12.2023 (אלפי ש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	24,526
שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)			24,526
תאריך נטילת הלוואה מקורי			26 בנובמבר 2023
גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)			כ-24.5 מיליון ש"ח
גוף ממן			בנק לאומי
שיעור הריבית בפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2023 (%)			7.25% (פריים + 1%)
מועדי פירעון קרן וריבית			פירעון קרן במועד הפירעון הסופי של ההלוואה בחודש דצמבר 2025. תשלומי ריבית - רבעוני החל מחודש מרס 2025
תניות פיננסיות מרכזיות			-
תניות מרכזיות אחרות			-
בטחונות			ראה סעיף שעבודים להלן
ציון האם החברה עומדת בתניות מרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2023			-
האם מסוג non-recourse			לא

ה. פירוט בדבר הערכת השווי בקשר עם הנכס (אומדן השווי של 20 דירות מגורים, זמינות, מוכנות לאכלוס):

חלקה של בנכס - 100%	2023
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	45,080

חלקה של בנכס - 100%			2023
זהות מעריך השווי			ירון ספקטור – שמאות מקרקעין בע"מ
תלות המעריך			כן
קיומו של הסכם שיפוי			כן
תאריך התוקף של הערכת השווי			31.12.2023
מודל הערכת השווי			גישת ההשוואה
גישת ההשוואה	שטח פלדלת שנלקח בחשבון בחישוב (במ"ר)		2,183 מ"ר
	טווח שווי דירת 3 חודרים בשטח 85-97 מ"ר אקו' שנלקח בתחשיב (באלפי ש"ח)		1,650-1,800
	שווי דירה 4 חודרים בשטח 117 מ"ר אקו' שנלקח בתחשיב (באלפי ש"ח)		2,355
	שווי דירה 5 חודרים בשטח 125-150 מ"ר אקו' שנלקח בתחשיב (באלפי ש"ח)		2,440-2,630
	טווח מחירים למ"ר פלדלת של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)		19,200-22,700
	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב		15
	לגבי הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה יצוינו : שם/זיהוי, מיקום ושטח הקרקע		שדרות הרצל פינת שדרות בן עמי, מגרש מ'1 כינור 4 כינור 30 שכונת הרובע המיוחד
ניתוחי רגישות לשווי			**באלפי ש"ח**
שווי דירה שנלקח בתחשיב	עלייה של 5%		2,029
	ירידה של 5%		(2,029)

ו. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיים בקשר עם הנכס:

סוג		תיאור	הסכום המובטח בשעבוד נכון ליום 31 בדצמבר 2023
שעבודים	**דרגה ראשונה**	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ על הבעלות של חברת אבו יחיאל, בשלמות, על כל הבעלים; משכון זכויות חוזיות של החברה לפי חוזה חכירה מיום 23.5.2021 והסכם מכר שנחתם ביום 11.1.2022 בקשר עם יחידות דיור בנכס והחניות הצמודות להן ועל כל זכויות החברה לרבות כל המחובר אל הנכסים הממושכנים ושיחובר אליהם בעתיד ואת כל פירותיהן וכל יתר הזכויות בגינם לרבות זכויות בניה והזכויות הנובעות מביטוח הנכסים הממושכנים; שעבוד שוטף על כל הזכויות שיש או שתהיינה לחברה לגבי המקרקעין כאמור או בגינם, לרבות כל הבניינים הקיימים ושיוקמו על המקרקעין, כל הפירות מהם, לרבות דמי השכירות, דמי החכירה, דמי הניהול, זכויות הביטוח והניהול, זכויות כלפי נותני שירותים, זכויות לקבלת כספים מרוכשי ו/או שוכרי יחידות ו/או שטחים ו/או מכל אדם או גם אחרים, לרבות החזרי כספים המגיעים או שיגיעו לחברה מאת גופים ורשויות מס שונות בקשר לפרויקט, וכן זכויות בחשבון/נות המשמש/ים לניהול ענייניו הכספיים של הפרויקט, לרות כל הפיקדונות וכל הכספים הקיימים ושיהיו קיימים בהם.	24,526
מגבלה על שעבודים		נרשמו לטובת החברה הערות אזהרה בגין 20 יחידות דיור בנכס	

6.9 שיווק והפצה

תחילת פעולות השיווק של כל פרויקט בתחום הפעילות, מבוצעות בהתאם לשיקול דעת ההנהלה בהתחשב בנתוניו הספציפיים של כל פרויקט, לרבות מיקומו, קהל היעד, מתאר סביבת הפרויקט וכיוצ"ב. במרבית המקרים פעולות השיווק מבוצעות באמצעות מערך השיווק הפנימי של החברה. עם זאת, מתקשרת החברה בהסכמי שיווק עם משווקים חיצוניים מקומיים לצורך הרחבת קהלי היעד להשכרת יחידות הדיור. פעילות השיווק מבוצעת, בין היתר, על דרך פרסומים וקידומי המכירות באמצעי המדיה השונים, לרבות רשתות חברתיות. להערכת החברה, לא קיימת לחברה תלות בצינורות שיווק שאובדנם עלול להשפיע באופן מהותי לרעה על תחום הפעילות או לגרום לחברה תוספת עלות מהותית כתוצאה מהצורך להחליפם.

6.10 הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה

6.10.1 <u>הסכם ניהול</u>

בחודש פברואר 2022 התקשרה החברה עם אבו פמילי ניהול ואחזקות בע"מ (**"חברת הניהול"**) אשר הינה בשליטת בעל השליטה בחברה,[96] בהסכם למתן שירותי ניהול, אשר תוקן בתיקונים מחודש נובמבר 2022, חודש דצמבר 2023 ומחודש מאי 2024 (**"הסכם הניהול"**).

במסגרת הסכם הניהול הוסכם כדלקמן:

6.10.1.1 <u>שירותי הניהול</u>

חברת הניהול תספק שירותי ניהול לחברה אשר יכללו את האמור להלן (**"שירותי הניהול"**):

א. איתור השקעות בעבור החברה, בדיקת כדאיות וניהול משא ומתן לכריתת הסכמי השקעה, מימון ואחרים בנוגע להשקעות אלה ולהשקעות קיימות;

ב. ניהול מימוש השקעות;

ג. מתן ייעוץ כלכלי ופיננסי לביצוע השקעות על-ידי החברה;

ד. ייעוץ לחברה בקשר עם התקשרות בהסכמי השקעה ובהסכמים אחרים הקשורים בהשקעותיה של החברה;

ה. ליווי, פיקוח וניהול השקעות החברה וכן דיווח רבעוני לחברה על מצב השקעות אלה;

ו. ליווי וטיפול בהסכמים למכירה או מימוש השקעות אותן ביצעה החברה;

ז. ייעוץ וסיוע בגיוס הון לחברה וביצוע כל פעולה אחרת הקשורה בגיוס הון לחברה, בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה;

ח. העמדת שירותי ניהול, ניהול כספים, ניהול השקעות, שיווק ופיתוח עסקי על חשבון חברת הניהול.

6.10.1.2 <u>מינוי נושאי משרה של החברה</u>

חברת הניהול תעמיד על חשבונה את בעלי התפקידים ונושאי המשרה הבאים:

א. מנכ"ל – המנכ"ל יועסק במשרה מלאה. על אף האמור לעיל, במהלך תקופה של עד 6 חודשים ממועד השלמת ההנפקה לציבור (**"תקופת המעבר"**), יכול שיועסק המנכ"ל בהיקף משרה שיפחת מ-100%, ובלבד שלא יפחת מ-50% (ומוסכם כי תקופת המעבר יהיה מנכ"ל החברה רשאי להמשיך לכהן כנושא משרה בחברה, בהיקף משרה שלא יעלה על 50%). בתקופת המעבר, ינוכה מדמי הניהול (כהגדרתם להלן) סכום בגובה של 50% מהגמול החודשי למנכ"ל. בהסכם הניהול "**ההנפקה**" משמעה הנפקה ראשונה

[96] למיטב ידיעת החברה נכון למועד התשקיף, מחזיקה א.י.ז.י. 88% מההון המונפק והנפרע של חברת הניהול ובזכויות ההצבעה בה, והיתרה בסך 12% מוחזקת בידי מוסד הפיננסי. כמו-כן, הוקנתה למוסד הפיננסי אופציית Call לפיה המוסד הפיננסי רשאי לממש את האופציה כאמור למניות חברת הניהול עד לשיעור של 20%, וזאת עד ליום 30 ביוני 2024.

לציבור של מניות החברה כקרן השקעות במקרקעין, שתרשמנה למסחר בבורסה על-פי תשקיף, לרבות רישום מניות החברה למסחר בבורסה ללא הנפקת מניות לציבור.

ב. יו"ר דירקטוריון לחברה.

ג. דירקטורים נוספים לחברה - ובלבד שחברת הניהול תמנה ותישא בשכרם של דירקטורים בחברה במספר שיהיה שווה לרוב חברי דירקטוריון החברה פחות אחד. מינוי הדירקטורים האמורים ייעשה בהודעה בכתב שתיתן חברת הניהול לחברה.

ד. סמנכ"ל כספים - בסמוך לאחר מועד ביסוס פעילות מניבה משמעותית[97], תעמיד חברת הניהול שירותי סמנכ"ל כספים במשרה שלא תפחת מהיקף משרה של 100% . עד מועד זה יכהן המנכ"ל גם בתפקיד סמנכ"ל הכספים של החברה ולא יהיה זכאי לתגמול נוסף בגין תפקידו זה. על אף האמור, חברת הניהול תהיה רשאית למנות סמנכ"ל כספים במועד מוקדם למועד ביסוס פעילות מניבה משמעותית במידה שיעלה לכך הצורך. בכל מקרה חברת הניהול תישא בעלויות העסקתו של סמנכ"ל הכספים.

ה. נושאי משרה נוספים לפי שיקול דעתה הבלעדי של חברת הניהול.

6.10.1.3 <u>מינוי מנכ"ל</u>

לאחר מועד ההנפקה, בכל עת שיידרש מינוי מנכ"ל בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, חברת הניהול תמליץ לדירקטוריון החברה על המועמדים לכהן באותו תפקיד.

דירקטוריון החברה יחליט, לפי שיקול דעתו הבלעדי, אם למנות את המועמד אשר הומלץ לשמש כמנכ"ל על-ידי חברת הניהול או לא למנות את המועמד.

החליט דירקטוריון החברה שלא למנות את המועמד אשר הומלץ על-ידי חברת הניהול כאמור, תמליץ חברת הניהול על מועמד אחר לאישורו של דירקטוריון החברה.

דחה דירקטוריון החברה את מועמדותם של שני מועמדים אשר הומלצו על-ידי חברת הניהול, אזי לא יוצעו מועמדים נוספים על-ידי חברת הניהול ודירקטוריון החברה יהיה רשאי למנות מנכ"ל לחברה על-פי בחירתו ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, לאחר שמיעת עמדתה של חברת הניהול ומבלי שהדבר יגביל את שיקול דעתו. ככל שהמנכ"ל שייבחר כאמור לא יאות להיות עובד חברת הניהול, יועסק העובד בידי החברה אשר תישא בעלויות העסקת המנכ"ל, ועם סיום כהונתו, יחול מחדש ההסדר הקבוע בסעיף זה וחברת הניהול תשוב ותציע מועמדים למשרה. עלויות העסקת המנכ"ל בהן תישא החברה כאמור ינוכו מדמי הניהול שישולמו לחברת הניהול על-פי הסכם זה, וזאת עד לגובה העלות הכוללת בה נשאה חברת הניהול בגין המנכ"ל הקודם לו.

לאחר מועד ההנפקה, כל אחד מהצדדים להסכם הניהול יהיה רשאי לדרוש את הפסקת כהונתו של המנכ"ל. במקרה זה, יחולו ההוראות המפורטות לעיל ביחס למינוי מנכ"ל, בשינויים המחויבים.

6.10.1.4 <u>מעמדה של חברת הניהול</u>

חברת הניהול תחשב לכל דבר ועניין כנושאת משרה של החברה, ויחולו עליה הוראות הפרק השני והפרק השלישי לחלק השישי לחוק החברות או כל הוראות דומות אשר יבואו במקומן, והחברה תדאג לערוך ולקיים על חשבונה במשך כל תקופת הסכם הניהול, את כל הביטוחים הדרושים על-פי חוק ו/או בהתאם לדרישתה הסבירה של החברה, לצורך מתן שירותי הניהול. מבלי לגרוע מהאמור, החברה תפעל להכללת עובדי חברת הניהול המכהנים כנושאי

[97] "מועד ביסוס פעילות מניבה משמעותית" – המוקדם מבין מועד שבו שווי נכסי החברה המניבים יעלה על 1,500 מיליון ש"ח או המועד שבו סך הכנסות החברה מהשכרת מקרקעין מניבים יעלה על 30 מיליון ש"ח לרבעון על-פי דוחותיה הכספיים הרבעוניים האחרונים של החברה.

משרה בה והדירקטורים מטעם חברת הניהול במסגרת פוליסת ביטוח הדירקטורים ונושאי המשרה שלה.

ההשקעות והמימושים שתבצע החברה על-פי עצתה של חברת הניהול יהיו טעונים אישורו של דירקטוריון החברה.

חברת הניהול מתחייבת כי התקשרויות עתידיות בין חברת הניהול או נושאי משרה בה עם החברה אשר אינן מוסדרות מכוח מערכת ההסכמים המתוארים בסעיף זה, שהינן "עסקה חריגה" כמשמעה בחוק החברות ואשר אינן עסקאות אשר אילו היו עסקה עם בעל שליטה ניתן היה לאשרן ללא אישור האסיפה הכללית בהתאם להוראות תקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס- 2000, יובאו לאישור האסיפה הכללית של החברה.

החברה התחייבה לפטור ולשפות את חברת הניהול ואת נושאי המשרה בחברה, על-פי כתב פטור ושיפוי.

החל מחודש יולי 2024, בתמורה לשירותי הניהול וכל עוד הסכם הניהול בתוקף תשלם החברה לחברת הניהול, דמי ניהול שנתיים בשיעור של 0.4% מסך נכסי החברה (בתוספת מע"מ כדין). לעניין זה, "**נכסי החברה**" משמעם, שווי נכסי החברה כפי שמוצגים בספרי החברה, המהווים 'נכסי נדל"ן' הכוללים - נכסי נדל"ן בהקמה; נכסי נדל"ן להשקעה; מקדמות בגין נכסי נדל"ן וכן השקעות בחברות או שותפויות שעיסוקן בנדל"ן הכוללים היווני הוצאות בהתאם לתקינה החשבונאית הבינלאומית.

עד לחודש יולי 2024 שיעור דמי הניהול מנכסי החברה היה בין 0.55% ל-0.75%, כמפורט בבאור 17[ג] לדוחות הכספיים.

על אף האמור לעיל, ביחס לדמי ניהול בגין נכס המשולמים בגינו דמי ניהול ייזום על-פי הסכם הייזום (לפרטים אודות הסכם הייזום ראה סעיף 6.10.2 לעיל) ("**הסכם הייזום**"), וכל עוד משולמים דמי ניהול ייזום בגינו כאמור, יעמוד שיעור דמי הניהול שישולמו בגינו על 0.25% בלבד (בתוספת מע"מ כדין) משווי הנכס כפי שמוצג בדוחותיה הכספיים של החברה בניכוי שערוכים מצטברים לתקופת הייזום.

החל מהמועד בו לא ישולמו דמי ניהול ייזום בגין הנכס (קרי: יתקבל בגין הפרויקט טופס 4), יעמוד שיעור דמי הניהול שישולם בגין הנכס על השיעור האמור בטבלה לעיל, ללא הפחתה.

דמי הניהול כאמור ישולמו לחברת הניהול בכל רבעון, בתוך 14 ימים ממועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה לסוף הרבעון הקודם ("**רבעון התשלום**"), מחושבים לפי השיעור הרלוונטי המפורט בטבלה לעיל, חלקי ארבע, ולפי נכסי החברה כפי שמוצגים בדוחות הכספיים של החברה לסוף הרבעון הקודם (לעניין זה מ- "הנכסים" ינוטרל חלק המיעוט בחברות בנות שאוחדו לתוך דוחות החברה).

6.10.1.5 <u>זכות לרכישת ניירות ערך</u>

בכל מקרה בו תנפיק החברה מניות או ניירות ערך המירים למניות (למעט במקרה של הנפקת מניות לעובדים, דירקטורים או ליועצים של החברה, בקשר עם השירותים המסופקים על ידם לחברה), בין אם במסגרת הקצאה לציבור ובין אם במסגרת הקצאה פרטית, תקצה החברה, לא יאוחר מתום 30 יום ממועד ההנפקה כאמור, לחברת הניהול (ללא כל תמורה נוספת), אופציות לרכישת מניות (או ניירות ערך המירים למניות) של החברה, בשיעור השווה ל-5% מסך המניות שיונפקו במסגרת ההנפקה, אשר תהיינה ניתנות למימוש בכל עת במהלך תקופה בת שבע שנים ממועד ההנפקה, בתנאים המפורטים בסעיף 3.4 לתשקיף, וזאת ב תמורה לשירותי הניהול בגין ייעוץ וסיוע בגיוס הון.

6.10.1.6 <u>הוצאות</u>

החברה תישא בהוצאות תפעולה השוטף (בכפוף לאמור להלן), ובכלל זה הוצאות הכרוכות בדרישות החלות על-פי כל דין על חברה שניירות הערך שלה רשומים למסחר (ממועד ההנפקה וכן לצורך ההנפקה), לרבות: תשלום שכר דירקטורים (למעט הדירקטורים שימונו על-ידי חברת הניהול), הוצאות הקשורות עם גיוס כספים לחברה, הוצאות שיווק ופרסום, הוצאות פרסום דו"חות כספיים, שכר רו"ח, שכר מבקר פנים, מעריכי שווי, הוצאות ביטוח אחריות נושאי משרה (שיכסה גם את אחריות נושאי המשרה בחברת הניהול), בהוצאות הביטוח השונות עבור נכסי החברה, בהוצאות הקשורות בתחזוקת הנכסים המניבים אשר בבעלותה (לרבות חברות התחזוקה ועובדים אשר ישמשו כאבות בתים), ובשכר טרחה המשולם לצדדים שלישיים בקשר עם רכישה ומכירה של השקעות וטיפול שוטף בנכסי החברה, כגון השכרת נכסים, טיפול בעניינים משפטיים, רואי חשבון, שמאים, מהנדסים וכדומה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, חברת הניהול תישא בכל ההוצאות המתבצעות בידי עובדיה (קרי, ללא עלויות ספקים חיצוניים, כגון מתווכים, עורכי דין, רואי חשבון, שמאים, מהנדסים וכיוצ"ב) בקשר עם מתן שירותי הניהול לרבות הוצאות בקשר עם מתן שירותי הניהול, לרבות הוצאות בקשר עם איתור השקעות, בדיקת השקעות (לא כולל יועצים חיצוניים), ניהול השקעות ושמירה על ההשקעות, שכירות משרדים עבור חברת הניהול וכל ההוצאות הנלוות למשרדים האמורים (ריהוט, מחשוב אך למען הסר ספק לא כולל עלות רכישת ותחזוקת מערכות מידע שתחול על החברה), עלויות תקשורת, וכן תישא בעצמה ועל חשבונה, כלפי העובדים אשר יועסקו על-ידיה במסגרת מתן שירותי הניהול, בכל חבות חוקית החלה על מעביד כלפי עובד לפי כל דין, הסכם או הסכם קיבוצי (לרבות דיווח למוסד לביטוח לאומי ולרשויות המס, תשלום שכר, פיצויי פיטורין, הפרשות פנסיוניות, חופשה, תשלום דמי מחלה, תשלום דמי הבראה וכיו"ב), ותבצע את כל התשלומים ותישא בכל המיסים החלים עליה לפי כל דין במלואם ובמועדם.

6.10.1.7 <u>תקופת ההסכם</u>

הסכם הניהול יעמוד בתוקפו עד תום שבע (7) שנים מהמועד בו תהפוך החברה לחברה ציבורית, כפוף להוראות הדין ("**תקופת ההסכם**"). כפוף להוראות הדין, לחברה תהא האופציה להאריך את תקופת ההסכם לתקופה נוספת של שבע (7) שנים.

החברה תהיה רשאית להפסיק את הסכם הניהול לאלתר, ללא צורך במתן הודעה מראש – (1) במקרים שבהם חברת הניהול הפרה את חובת האמונים כלפי החברה או ביצעה מעשה שיש בו משום ניגוד עניינים או גרמה נזק לחברה בזדון או ברשלנות חמורה, או שנושא משרה בה ביצע עבירה פלילית הקשורה לחברה; (2) נבצר מחברת הניהול מכל סיבה שהיא, להמשיך ליתן שירותי ניהול לתקופה העולה על 180 יום; או (3) חברת א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ, חדלה מלהיות בעלת השליטה בחברת הניהול או מלהחזיק (במישרין או בעקיפין) לפחות 50% ממניותיה של חברת הניהול. במקרים אלו, לא תהיה לחברת הניהול או למי מטעמה, טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ומי מטעמה בקשר לביטול הסכם הניהול כאמור.

עם סיום ההתקשרות, מכל סיבה שהיא, תסיים חברת הניהול את השירותים בצורה מסודרת ותעביר את תפקידיה למחליפיה בצורה מלאה, יעילה ומסודרת. ככל שהדבר יידרש על-ידי החברה, חברת הניהול תהא אחראית לספק לחברה, עד חלוף 6 חודשים ממועד סיום הסכם הניהול, את מלוא השירותים בכל הקשור בתחום ניהול הכספים והכנת הדוחות הכספיים של החברה, בהיקף ורמה המקובלים כיום בחברה, בתמורה השווה לעלות הישירה של חברת הניהול במתן השירותים כאמור בתוספת של 10%.

בתקופת הסכם הניהול ועם סיומו, מכל סיבה שהיא, לא תהיה חברת הניהול זכאית לכל תשלום או תמורה נוספים מהחברה מעבר לקבוע במפורש בהסכם הניהול (להסרת ספק- מבלי לגרוע מזכותה של חברת הניהול לשכר על-פי הסכם הייזום).

6.10.1.8 <u>שינויים בשל דרישת גורם מפקח</u>

היה ורשות מוסמכת כגון רשות ניירות ערך, רשות המסים, הבורסה וכיוצ"ב ("**גורם מפקח**") תדרוש שינויים בהוראות הסכם הניהול לצורך הנפקת מניות החברה, התחייבה החברה להסכים לכל שינוי, תוספת ו/או תיקון להסכם הניהול.

החברה התחייבה שלא לבצע את שירותי הניהול בעצמה ו/או לא לקבל את שירותי הניהול מכל גורם אחר מלבד חברת הניהול.

למעט הענקת שירותי הניהול לחברה, לא תעסוק חברת הניהול בכל עיסוק אחר דרך קבע. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, חברת הניהול תהא רשאית להעניק שירותי ניהול לצד שלישי המחזיק ביחד עם החברה בנכס מסוים, ביחס לאותו נכס ובהתאם לשיעור ההחזקה היחסי של אותו צד שלישי בנכס.

6.10.2 **<u>הסכם הייזום</u>**

בחודש פברואר 2022 התקשרה החברה עם חברת הניהול בהסכם למתן שירותי ניהול ייזום, במסגרתו תספק חברת הניהול לחברה שירותי ניהול ייזום בנושאים הבאים ביחס לכל פרויקט שיוקם על-ידי החברה. שירותי ניהול היזום יכללו ליווי בתכנון הפרויקט עד להקמתו, הכוללים בחירת אדריכלים ויועצים מקצועיים, ניהול תכנון הפרויקט, ניהול תהליכי השבחה לקרקע ככל שרלבנטי, קידום תהליכי רישוי והוצאת היתרים לפרויקט, ניהול תהליך התכנון מול יועצי התחזוקה, ניהול מכרז קבלנים, בחירת קבלנים וניהול משא ומתן עימם וניהול עבודות הביצוע של הקבלן. כן יינתנו שירותי ניהול חוזה הקבלן והוצאת התשלומים, ניהול הפיקוח על עבודת הקבלן, הוצאת טופס 4 לפרויקט, ניהול תקופת הבדק לפרויקט, ניהול קידום, שיווק, מיתוג ופרסום הפרויקט, וניהול כללי של הליך הייזום.

ההסכם נכנס לתוקפו במועד חתימתו ויעמוד בתוקפו עד תום שבע שנים מהמועד בו תהפוך החברה לחברה ציבורית.

בגין שירותי ניהול הייזום תהיה חברת הניהול זכאית לדמי ניהול ייזום בגובה של 3% מסך השווי ההוגן של כל הפרויקטים בהקמה אותם מבצעת החברה, כפי שישתקף בסעיף "נדל"ן להשקעה" בדוחות הכספיים של החברה, בנטרול עלויות רכישת קרקע/פרויקט. דמי ניהול הייזום בגין הפרויקט ישולמו החל ממועד הוצאת היתר בנייה ועד לקבלת טופס 4 בגין הפרויקט.

דמי ניהול הייזום ישולמו בכל רבעון, בתוך 14 ימים ממועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה לסוף הרבעון הקודם. התשלום הראשון של דמי ניהול הייזום בגין כל פרויקט יחושב מתוך השווי ההוגן של הפרויקט כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה לסוף הרבעון הקודם. התשלומים הבאים יחושבו על בסיס הגידול בשווי ההוגן נכון לתום הרבעון הקודם ביחס לשווי ההוגן התום הרבעון שקדם לו. ככל שיחול קיטון בשווי ההוגן בין רבעון לרבעון שקדם לו, ובהתאם – יניב חישוב דמי ניהול הייזום לעיל תוצאה שלילית ("**סכום הקיזוז**"), תקזז החברה את סכום הקיזוז מתשלום דמי ניהול הייזום הבא שתשלם לחברת הניהול.

על אף האמור לעיל, במקרה שבו יסתיים ההסכם לפני תום תקופת ההסכם, ישולם לחברת הניהול סך של 3% מסך הגידול בשווי ההוגן של הפרויקטים אשר נכון למועד סיום ההסכם הוחל בייזומם, אך שטרם נסתיימו, ואשר לאותו מועד נרכשה בהם כבר הזכות הקניינית ("**הפרויקטים שטרם הושלמו**") לעומת השווי ההוגן האחרון אשר לפיו שולמו לחברה דמי ניהול ייזום רבעוניים כמפורט לעיל. השווי ההוגן של הפרויקטים שטרם הושלמו ייקבע על-פי הערכת שמאי.

החברה תישא בהוצאות שכר טרחה, החזר הוצאות המשולמות לצדדים שלישיים (כגון: עו"ד, מתווכים, שמאים, אדריכלים, קבלנים, יועצי מס), בתשלומים לרשויות ולצדדים שלישיים ובעלויות הקמת הפרויקט. חברת הניהול תישא בכל ההוצאות המתבצעות בידי עובדיה (קרי, ללא עלויות ספקים חיצוניים, כגון מתווכים, עורכי דין, שמאים, יועצים פיננסיים, יועצי מס, אדריכלים, קבלנים וכיו"ב) בקשר עם מתן שירותי ניהול הייזום וכן תישא בעלויות העובדים אשר יועסקו על-ידיה במסגרת מתן השירותים לחברה.

למעט הענקת השירותים לחברה בהתאם להוראות הסכם הייזום והסכם הניהול או כפי שיוסכם בין הצדדים, לא תעסוק חברת הניהול בכל עיסוק אחר בתקופת תוקפו של הסכם הייזום.

6.10.3 <u>הסכם אופציות בנדל"ן</u>

בחודש מאי 2022 התקשרה החברה עם צד ג', שאינו צד קשור לחברה, בהסכם למתן אופציה ייחודית הדדית ("**הסכם אופציה**"), ללא תמורה ושאינה ברת סיחור, באופן שבו צד ג' מעניק לחברה אופציה לרכישת 30 עד 40 דירות לפי מפתח של 30 אלפי ש"ח, כולל מע"מ, למ"ר בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה שפורסם ביום 15 במרס 2022 עבור חודש פברואר 2022, והחברה מעניקה לצד ג' אופציה למכירת הדירות.

כל צד יהיה רשאי לממש את האופציה עד ל-60 יום מיום קבלת היתר הבניה או בחלוף 24 חודשים מיום חתימת הסכם האופציה כמוקדם מבניהם (להלן המועד הסופי).

תוך 30 יום ממועד קבלת היתר הבניה יבחר צד ג' 40 דירות אשר יסומנו כדירות למימוש האופציה אותן לא יהיה רשאי למכור אך לא יהיה בכך בכדי לגרוע מזכות צד ג' לשעבד את זכויות דירות אלו לכל גורם לרבות הבנק המלווה.

צד שייבחר לממש את האופציה יחייב את הצד האחר במימוש האופציה בנוסף יודיע על כמות היחידות יודיע על כמות היחידות שבכוונתו לממש.

בחודש מאי 2024 פקעה האופציה כאמור מאליה מבלי שתמומש, ובהתאם לכך, נחתם חוזה בין הצדדים בו מאשרים הצדדים כי האופציה כאמור בטלה והצדדים יפעלו להודיע על הביטול כאמור לרשויות הרלוונטיות.

לפרטים נוספים בדבר אודות הסכם האופציה, ראה באור 8(טו) לדוחות הכספיים.

חלק רביעי – עניינים הנוגעים לחברה בכללותה

6.11 הון אנושי

מבנה ארגוני ומצבת עובדים

ממועד הקמתה ונכון למועד התשקיף, החברה לא התקשרה בהסכמים עם נושאי משרה וכן לא מועסקים עובדים בחברה, כאשר שירותי הניהול מועמדים לחברה על-ידי חברת הניהול, באמצעות עובדיה.

למיטב ידיעת החברה, עובדיה הבכירים של חברת הניהול הנותנים שירותים לחברה מועסקים על-פי הסכמי העסקה אישיים המסדירים את שכרם ואת תנאי העסקתם.

לפרטים נוספים אודות הסכם הניהול של החברה עם חברת הניהול, לרבות השירותים הניתנים על-ידי חברת הניהול לחברה, ראה סעיף 6.10.1 לתשקיף ובאור 17(ג) לדוחות הכספיים.

לפרטים אודות הסכמי העסקה ותנאי העסקה של נושאי המשרה הבכירה ואודות התגמולים של בעלי השליטה וחלק מנושאי המשרה הבכירה בחברה, ראה פרק 8 לתשקיף.

לפרטים אודות מדיניות התגמול של החברה כפי שאושרה על-ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ראה נספח ד׳ לפרק 8 לתשקיף.

6.12 רכוש קבוע ומתקנים

נכון לתאריך התשקיף אין לחברה רכוש קבוע.

6.13 הון חוזר

לפרטים אודות ההון החוזר של החברה לשנים, ראה סעיף 3.2 לדוח הדירקטוריון ובאור 1(ב) לדוחות הכספיים.

6.14 מימון

6.14.1 נכון למועד התשקיף, החברה מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות הון עצמי, מפעילותה השוטפת ומהלוואות בנקאיות.

יתרת התחייבויותיה של החברה לתאגידים בנקאיים ליום 31 בדצמבר 2023, הסתכמו בכ-180,993 אלפי ש״ח.

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).

6.14.2 הסכמי המימון של החברה עם תאגידים בנקאיים (״**הגורמים המממנים**״) כוללים לרוב מגבלות שונות (בכפוף לתנאי ההסכמים), לרבות מגבלות על החברה כלווה ו/או על נכסיה ושעבודים על נכסיה, מגבלות על שינויים מבניים ושינוי שליטה על שינויים במסמכי ההתאגדות של החברה, לרבות הקצאה ו/או הנפקה של ניירות ערך ו/או זכויות אחרות לרכישת מניות, על 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. בנוסף, כוללים ההסכמים עילות מקובלות לפירעון מיידי ומימוש בטוחות. לעתים העילות כאמור חלות גם על הערבים להלוואות, בשינויים המחייבים. לפרטים אודות עילות לפירעון מיידי ראה סעיף 6.14.9 לתשקיף.

6.14.3 בחודש נובמבר 2022, נחתם הסכם השקעה בין החברה לבין מוסד פיננסי ולבין חברת אבו פמילי ניהול ואחזקות בע״מ (״**חברת הניהול**״), במסגרתו השקיע המוסד הפיננסי סכום של 40 מיליון ש״ח בחברה, ובתמורה העניקה החברה לבנק, בין היתר, זכות לקבל מניות רגילות של החברה במועד ההנפקה הראשונה לציבור של מניות החברה כקרן להשקעות במקרקעין. לפרטים נוספים, ראה סעיף 3.3.1.1 לפרק 3 לתשקיף.

6.14.4 להלן פירוט הרכב האשראי של החברה ושיעורי הריבית הממוצעת והאפקטיבית בגינו למועד התשקיף וליום 31 בדצמבר של השנים 2022 ו-2023:

מקור המימון ואפיונו		הלוואות לזמן ארוך							
		סכום (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית ממוצעת (ב-%)	שיעור ריבית אפקטיבית (ב-%)	סכום (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית ממוצעת (ב-%)	שיעור ריבית אפקטיבית (ב-%)	סכום (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית ממוצעת (ב-%)	שיעור ריבית אפקטיבית (ב-%)
		למועד התשקיף			ליום 31 בדצמבר 2023			ליום 31 בדצמבר 2022		
מקורות בנקאיים	הלוואה א'	201,781	7.13%	7.13%	180,993	7.39%	7.39%	-	-	-
	הלוואה ב	69,000	3.9%	3.9%	-	-	-	-	-	-
סה"כ		273,281	6.3%	6.3%	180,993	7.39%	7.39%	-	-	-

		הלוואות לזמן קצר							
		סכום (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית ממוצעת (ב-%)	שיעור ריבית אפקטיבית (ב-%)	סכום (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית ממוצעת (ב-%)	שיעור ריבית אפקטיבית (ב-%)	סכום (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית ממוצעת (ב-%)	שיעור ריבית אפקטיבית (ב-%)
		למועד התשקיף			ליום 31 בדצמבר 2023			ליום 31 בדצמבר 2022		
מקורות בנקאיים	הלוואה א'	17,000	7%	7%	-	-	-	58,519	5.55%	5.55%
	הלוואה ב'	12,512	6.9%	6.9%	-	-	-	-	-	-
	הלוואה ג'	2,500	7%	7%	-	-	-	-	-	-
סה"כ		32,012	6.96%	6.96%	-	-	-	58,519	5.55%	5.55%

האשראי כאמור מימן רכישה ו/או הקמה של פרויקטים להשכרה למגורים לטווח ארוך. לפרטים אודות תנאים מקובלים להעמדת אשראי שהועמד לחברה לפירעון מיידי ראה סעיף 14.6.4 להלן. לפרטים נוספים ראה באורים 14 ו-21 לדוחות הכספיים.

6.14.5 להלן פרטים אודות יתרות האשראי בריבית משתנה למועד התשקיף וליום 31 בדצמבר של השנים 2023 ו-2023:

מנגנון השינוי	סמוך למועד התשקיף			2023			2022		
	סכום אשראי (באלפי ש"ח)	טווח הריבית	שיעור ריבית ממוצע משוקלל	סכום האשראי ליום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)	טווח הריבית	שיעור ריבית ממוצע משוקלל	סכום האשראי ליום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)	טווח הריבית	שיעור ריבית ממוצע משוקלל
פריים	233,793	פריים -0.9%+ 1.2%	7.1%	180,993	פריים 1%- 1.2%	7.39%	58,519	פריים -1.2% 1.4%	5.55%

סכומי האשראי האמורים לעיל ליום 31 בדצמבר של השנים 2022 ו-2023, היוו כ-17% וכ-40% מסך נכסי החברה לאותם מועדים, בהתאמה. לפרטים אודות סיווג ופירוט ההתחייבויות לפי שיעורי ריבית ובסיסי הצמדה, ראה באור 14 לדוחות הכספיים של החברה.

לפרטים נוספים אודות מימון החברה ראה באורים 14, 17, 20[ג] ו-21[ג][ד] לדוחות הכספיים.

6.14.6 <u>להלן פרטים אודות תנאי אשראי מהותי שהחברה הגדירה כמהותי עבורה</u>:

להלן פירוט אודות הלוואות מהותיות של החברה אשר הועמדו לה בקשר עם מימון נכסים מהותיים מאוד, ראה סעיפים 6.8.8 ו-6.8.9 לתשקיף.

להלן פרטים אודות תנאיהן של הלוואות מהותיות אשר הועמדו לחברה, לרבות בקשר עם מימון נכסים מהותיים שלה בתחום פעילותה נכון ליום 31 בדצמבר 2023:

שם הנכס	חלקה של החברה בהלוואה	המלווה	מועד העמדת ההלוואה[98]	סכום ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	מועדי פירעון קרן וריבית	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	מועד פירעון סופי	בטחונות	ריבית שנתית (אפקטיבית)	ריבית נקובה	ערבויות	תניות פיננסיות	האם קיים מנגנון Cross Default
אימרי	100%	בנק לאומי	דצמבר 2023	[99]24,600	**ריבית**: רבעונית החל מחודש מרס 2025; **קרן**: תשלום במועד פירעון סופי	24,600	דצמבר 2025	לפרטים ראה סעיף 6.8.10.3[ו] לתשקיף	7.25%	פריים+1%	ערבות החברות המחזיקות בחברה וכן בעל השליטה	-	לא
הרמוני	100%	בנק לאומי	דצמבר 2023	33,000	**ריבית**: רבעונית; **קרן**: תשלום במועד פירעון סופי	33,000	דצמבר 2025	משכון בדרגה ראשונה על הזכויות החוזיות של החברה לפי הסכם המכר, על-פירותיהם ויתר הזכויות בגינן, ולרבות זכויות בניה וזכויות הנובעות מביטוח וכן שעבוד צף על זכויות החברה קיימות ועתידיות לגבי המקרקעין. לבנק נרשמה הערת אזהרה לטובתו.	7.35%	פריים+1.1%		-	לא
אלרואי	100%	בנק לאומי	דצמבר 2023	26,620	**ריבית**: רבעונית; **קרן**: תשלום במועד פירעון סופי	26,620	דצמבר 2025	משכון הזכויות החוזיות של החברה לפי הסכם שיתוף וחלוקה וחוזה מכר לרכישת יח"ד בפרויקט וכן לפי אישור זכייה מיום 12.1.2023 ואישור עסקה מיום 13.1.2023 בקשר עם הנכס, על כל הפירות וזכויות החברה בגינן ולרבות זכויות בניה וזכויות הנובעות מביטוח	7.35%	פריים+1.1%		-	לא
מקבץ חיפה	100%	בנק לאומי	אוגוסט 2023	72,000	**ריבית**: רבעונית; **קרן**: רבעוני (1.5% לשנה והיתרה במועד פירעון סופי)	71,460	מאי 2028	לפרטים ראה סעיף 6.8.8[ז] לתשקיף	7.45%	פריים+1.2%		-	לא

[98] מועד העמדה אחרון לאחר מחזור.

[99] במהלך חודש אפריל 2024 הרחיבה החברה את היקף ההלוואה כאמור בסכום נוסף של 2.5 מיליון ש"ח. נכון למועד התשקיף, סך מימון שנלקח בגין פרויקט מגדלי אימרי הינו (במונחי קרן) בסך כ-27.1 מיליון ש"ח.

שם הנכס	חלקה של החברה בהלוואה	המלווה	מועד העמדת ההלוואה[98]	סכום ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	מועדי פירעון קרן וריבית	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	מועד פירעון סופי	בטחונות	ריבית שנתית (אפקטיבית)	ריבית נקובה	ערבויות	תניות פיננסיות	האם קיים מנגנון Cross Default
מתחם הצעירים	100%	בנק לאומי	דצמבר 2023	25,641	**ריבית**: רבעונית; **קרן**: תשלום במועד פירעון סופי	25,641	דצמבר 2025	לפרטים ראה סעיף 6.8.9[ד] לתשקיף	7.45%	פריים+1.2%		-	לא

בחודש מרס 2024 הועמדה לחברה על-ידי תאגיד בנקאי הלוואה בסך 69 מיליון ש"ח בגין מקבץ רחובות. לפרטים נוספים ראה באור 21[ג] לדוחות הכספיים.

6.14.7 נכון ליום 31 בדצמבר 2021 לא הועמד לחברה אשראי. סכום האשראי ליום 31 בדצמבר לשנת 2022, כאמור לעיל היווה כ-17% מסך נכסי החברה לאותו מועד, סכום האשראי ליום 31 בדצמבר לשנת 2023, כאמור לעיל היווה כ-40% מסך נכסי החברה לאותו מועד. לפרטים נוספים, ראה סעיף 6.18.2 לתשקיף וכן ראה באור 14 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.

6.14.8 נכון למועד התשקיף לחברה לא הועמדו לחברה מסגרות אשראי, למעט מסגרת אשראי לטובת פרויקט מתחם הצעירים אשר נוצלה במלואה.

6.14.9 <u>עילות לפירעון מיידי</u>

במסגרת הסכמות בין לבין כל אחד מהגופים המעמידים להן 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 התאגידים המממנים האמורים יהיו זכאים להעמיד את סכומי האשראי לפירעון מיידי (או לממש ערבויות, לפי העניין) במקרה של הפרה של איזו מן ההתחייבויות כאמור (בהתאם ובכפוף לתנאים הרלוונטיים בגין כל אשראי), בין היתר, אם התקבלה החלטה של החברה בדבר פירוק מרצון או פירוק בידי בית משפט, מיזוג, פיצול, שינוי מבנה או שליטה, במישרין או בעקיפין, ללא קבלת הסכמת הגורמים המממנים בכתב מראש לכך ; אם בוצעה עסקה עם בעלי שליטה באופן שעשוי להשפיע מהותית על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה ; אם שוויו של נכס משועבד לטובת הגורמים המממנים, איבד או עלול לאבד שיעור ניכר מערכו ; או אם החברה קיבלה החלטה או תבצע פעולה שיש בה או שעלולה לגרום לפגיעה בזכויותיהם של הגורמים המממנים בנכס המשועבד או באפשרות מימושו.

נכון לימים 31 בדצמבר של השנים 2021, 2022 ו-2023 ולמועד התשקיף, החברה עמדה במגבלות המהותיות החלות עליה מכוח הסכמיה עם הגורמים המממנים השונים.

6.14.10 <u>ערבויות</u>

במהלך העסקים השוטף של החברה, העמיד בעל השליטה מעת לעת, לרבות באמצעות חברת אבו יחיאל וחברת א.י.ז.י, ערבויות אישיות ובטוחות בנכסי מקרקעין, לצורך הבטחת התחייבויותיה של החברה (בהיותה חברה פרטית), וזאת בעיקר כלפי תאגידים בנקאיים במסגרת הפרויקטים השונים בהם התקשרה החברה. הערבויות כאמור הועמדו לטובת החברה ללא תמורה. בנוסף, החברה העמידה במהלך העסקים השוטף ערבויות בנקאיות כמפורט בסעיף 8.5.1 לתשקיף וכן חיפה לטובת עמידר, מתחם הצעירים, ורחובות לטובת עמידר, כאשר למועד התשקיף היקף הערבויות מסתכם בכ-7.2 מיליון ש״ח (צמוד למדד המחירים לצרכן). לפרטים נוספים ראה סעיף 8.5.1[6] ובאור 20[ב] לדוחות הכספיים.

לפרטים אודות ערבויות שהועמדו בידי בעל השליטה לצדדים שלישיים, ראה סעיף 8.5.1[ו] לתשקיף וכן באור 17 לדוחות הכספים.

6.14.11 <u>שעבודים</u>

ככלל, החברה משעבדת בשעבודים קבועים ושוטפים את נכסי המקרקעין שלה ואת ההכנסות והזכויות מהפרויקטים לטובת תאגידים בנקאיים.

לפרטים אודות שעבודים אודות נכסים מהותיים מאוד של החברה, ראה סעיפים 6.8.8 ו-6.8.9 לתשקיף.

לפרטים נוספים אודות שעבודים של החברה, ראה באור 20(ב) לדוחות הכספים.

6.15 מיסוי

קרן להשקעות במקרקעין הינה חברה בע"מ הזכאית להטבות מס ולהסדרים מיוחדים במסגרת הפקודה. לפרטים אודות ההסדרים המיוחדים הקבועים בפקודה ביחס לקרן להשקעות במקרקעין ולסיווגה של החברה כקרן להשקעות במקרקעין, ראה סעיף 6.21 לתשקיף ובאור 13 לדוחות הכספיים.

6.16 מגבלות ופיקוח עיקריים על פעילות החברה

פעילות החברה כפופה, בין היתר, לחוקים ותקנות בתחום דיני המקרקעין, ובכלל אלו חוקים ותקנות שעניינם תכנון והבנייה, כגון, דיני התכנון והבנייה מכוח חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, פיקוח מוניציפאלי, מכר דירות, שכירות ושאילה וכיוצא באלו, וכן החלטות שונות של גופים סטטוטוריים כגון רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון. כמו-כן במסגרת פעילותה מתקשרת החברה בעסקאות לרכישה או למכירה של מקרקעין ולפיכך נושאת, מעת לעת, בחבויות שונות בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה וחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963. בנוסף כפופה החברה למגבלות בגין חוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971 (ביחס להסדרת מערכת היחסים בין השוכר למשכיר ותרופות הניתנות לצדדים בשל הפרת החוזה ביניהם) ובגין חוקי תברואה שונים וצווים מכוחם.

להלן תיאור תמציתי של עיקר הוראות החקיקה, התקנות, ההסדרים והוראות נוספות שפעילותה של החברה כפופה להן:

פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב למגורים כפופה, בין היתר, לחוקים ותקנות בתחום דיני המקרקעין, ולהוראות הפקודה ביחס לקרן להשקעות במקרקעין שכאמור לעיל החברה הכפיפה את פעילותה אליהם ובכלל אלו חוקים ותקנות שעניינם תכנון והבנייה, פיקוח מוניציפאלי, מכר דירות, שכירות ושאילה וכיוצא באלו, וכן החלטות שונות של גופים סטטוטוריים כגון רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון. להלן תיאור תמציתי של עיקר הוראות החקיקה, התקנות, ההסדרים והוראות נוספות שפעילותה של החברה כפופה להן:

[א] <u>חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 ("**חוק המכר דירות**")</u> - חוק המכר דירות קובע, בין היתר, את החובות החלות על מוכר בכל הנוגע לתיקון ליקויים ואי התאמות. בהתאם לחוק זה, קבלן שבנה דירה יהיה אחראי, בין היתר, במקרה בו הדירה או כל דבר שבה שונים מן האמור במפרט, בתקן רשמי או בתקנות הבנייה במהלך תקופת הבדק (כהגדרת מונח זה בחוק המכר דירות), וכן לאי התאמה בחלקי הבניין הנושאים ומעבירים עומסים מכל סוג לקרקע הנושאת את הבניין והנוגעת להבטחת יציבותו ולבטיחות ("**אי התאמה יסודית**"), גם אם הפגמים יתגלו בתוך תקופה של 20 שנים שתחילתה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה בידי הקבלן ("**תקופת הבדק לאי התאמה יסודית**"). בנוסף, יהיה הקבלן אחראי לאי-התאמה יסודית, אף לאחר תקופת הבדק לאי התאמה יסודית, וזאת רק אם הקונה הוכיח שמקורה של אי-ההתאמה היסודית הינו בתכנון, בעבודה או בחומרים. אחריות כאמור קיימת גם כלפי קונה משנה (מי שרוכש דירה מקונה).[100]

[ב] <u>חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 ("**חוק המכר הבטחת השקעות**")</u> - כל מכירה של דירה מחייבת את המוכר להבטיח את כספי רוכש הדירה, בהתאם לתנאים ולמועדים הקבועים בחוק המכר הבטחת השקעות. חוק המכר הבטחת השקעות קובע, בין היתר, כי מוכר דירה לא יקבל מרוכש דירה סכום העולה על 7% ממחירה אלא אם הבטיח המוכר לרוכש את כספו באחת מהדרכים הקבועות בו. כן מטיל החוק אחריות פלילית על מוכר אשר הפר את ההוראות הנוגעות להבטחת כספו של הקונה. הבטחת הכספים בפועל נעשית בעיקר על-ידי מתן ערבויות בנקאיות

[100] בנוסף, חוק המכר דירות קובע סנקציה בגין איחור במסירת דירה, לפיה איחור במסירת דירה העולה על שישים (60) ימים מתום המועד הקבוע לכך בחוזה המכר ("המועד החוזי"), יזכה את רוכש הדירה בפיצויים בלא הוכחת נזק, בסכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 או ב-1.25 (תלוי במשך האיחור) מהמועד החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו, או לפיצויים בסכום שהוסכם עליו בחוזה המכר בשל איחור במסירת הדירה, לפי הגבוה מבניהם. עם זאת, הצדדים לחוזה המכר רשאים להסכים, כי האמור לא יחול על איחור במסירה שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו.

ולעיתים גם באמצעות פוליסות ביטוח.[101]

[ג] <u>חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 והתקנות שהוצאו מכוחו ("**חוק התכנון והבנייה**")</u>- חוק התכנון והבנייה מסדיר, בין היתר, את ההליכים הדרושים לצורך התקנה ואישור של תוכניות בניין עיר וכן את כל הקשור בביצוע תכנון ובנייה במקרקעין. במסגרת זו, אוסר חוק התכנון והבנייה, בין היתר, על ביצוע בנייה ללא קבלת היתר בנייה מתאים מהרשויות התואם את התוכנית החלה במקרקעין. בנייה ללא היתר או תוך סטייה מהיתר מהווה עבירה פלילית.

[ד] <u>רשות מקרקעי ישראל</u> - הואיל והרוב המוחלט של המקרקעין בישראל (כ-90%) נמצאים בבעלות מדינת ישראל, באמצעות רשות מקרקעי ישראל (לעניין תת-סעיף זה: "הרשות"), למעשה חלק גדול מהמקרקעין בהם פועלת החברה מוחכרים בחכירה ארוכת טווח כך שעל הזכויות במקרקעין הללו והעסקאות בקשר עמן חלות הוראות חוזי החכירה וההוראות בקשר עם שינוי ייעוד וניצול הזכויות במקרקעין, אשר בגינם החברה אף עשויה לשאת בתשלומים שונים לרשות, כגון תשלום דמי היתר, דמי הסכמה, דמי חכירה ודמי היוון.

[ה] <u>אישורי רשויות</u>- בטרם תחילת בנייה ובסיומן של עבודות בנייה, על החברה לקבל אישורים מהרשויות המוסמכות השונות, ובכלל זה רשויות כיבוי אש, עירייה ופיקוד העורף וזאת לצורך קבלת אישורים לבנייה, לאכלוס, לקבלת תעודת גמר ולמסירה ללקוחות.

[ו] <u>אגרות והיטלים</u>- הקמת פרויקט נדל"ן כפופה לאגרות והיטלים, בהתאם לחוקי עזר מקומיים, הכרוכים בהחזקת מקרקעין וכן בבנייה עליהם, כגון אגרות והיטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכדומה. כמו-כן במקרה של שינוי תכנוני (אישור תכנית, הקלה, או שימוש חורג) המשביח את הזכויות במקרקעין, קיימת כפיפות גם להיטל השבחה המעוגן בחוק התכנון והבנייה.

[ז] <u>מיסוי מקרקעין בעסקאות מכירה או רכישה</u>- רכישה ומכירה של מקרקעין מחויבת על-פי רוב במיסים בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה וחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 ("**חוק מיסוי מקרקעין**") והתקנות מכוחם.

[ח] <u>התחדשות עירונית</u>- בבנייה במסגרת ענף ההתחדשות העירונית חלים חוקים ותקנות ספציפיים הקשורים לתחום זה כאשר העיקריים בהם, ולפי העניין, הינם תמ"א 38 (כמפורט להלן), חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006, חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008, חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017 וחקיקת המיסוי הרלוונטית.

[ט] נוסף על האמור בסעיף זה לעיל, בתחום זה כפופה החברה גם למגבלות בגין חוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971 (ביחס להסדרת מערכת היחסים בין השוכר למשכיר ותרופות הניתנות לצדדים בשל הפרת החוזה ביניהם), בגין חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 ובגין חוקי תברואה שונים וצווים מכוחם.

6.17 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

ככלל, פעילות החברה אינה מאופיינת בסיכונים סביבתיים, אשר יש בהם כדי להשפיע באופן מהותי על פעילותה. יחד עם זאת, החברה עלולה בנסיבות מסוימות להימצא אחראית, בהתאם להוראות החוק השונות הנוגעות לאיכות הסביבה, למפגעים סביבתיים מסוימים, בפרט במקום שהחברה הינה בעלת זכויות בקרקעות.

6.18 הליכים משפטיים

להליכים משפטיים מהותיים אשר חברות החברה צד להם (או היו צד להם במהלך התקופה שמיום הקמת

[101] הבטוחות לרוכשי הדירות מתבטלות עם התקיימות כל התנאים הבאים: (1) השלמת בניית הדירות; (2) מסירת הדירות לרוכשים ו-(3) רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש או חתימת חוזה חכירה עם רמ"י, לפי העניין. יצוין, כי הבטחת רכיב המע"מ בגין כספי הרוכש מתבצעת באמצעות "קרן מע"מ" ממשלתית. בהתאם, הערבויות הבנקאיות או פוליסות הביטוח האמורות לעיל מועמדות בגובה כספי הרוכש אך ללא רכיב המע"מ.

החברה ועד למועד התשקיף), ראה באור 20א לדוחות הכספיים.

6.19 יעדים ואסטרטגיה עסקית

החברה מתמקדת ותמשיך לעשות כן בדירות למגורים המיועדות להשכרה וכן נכסי נדל"ן מניב הנלווים לדירות אלו, כגון: שטחים מסחריים, חנויות וכיו"ב, להשכרתם. בכפוף להוראות הפקודה לעניין השקעות מותרות לקרן השקעות במקרקעין, בכוונת החברה לפעול להשקעה בסוגים נוספים של נכסים הדומים במאפייניהם לדיור להשכרה ולרכישה של סוגים נוספים של פרויקטים של מגורים להשכרה, וזאת בכפוף להתפתחויות הרגולטוריות בתחום הדיור להשכרה וההשקעות המותרות לקרנות השקעות במקרקעין, מגמות בענף הנדל"ן ומקורות המימון הזמינים לחברה. אסטרטגיית החברה הינה להשקיע בתמהיל שימושים מגוון ככל שניתן בקשר עם נכסים מניבים למגורים, לרבות בתחום המעונות למגורים ומקבצי דיור למגוון אוכלוסיות שונות, תוך הקפדה ושמירה על רמת ואיכות הנכסים, כאשר בכוונת החברה לפעול ולהשביח בנסיבות העניין את הנכסים באמצעות הגדלת ההכנסות מהם ו/או הקטנת ההוצאות התפעוליות בגינם.

מטרת החברה הינה לייצר מכשיר השקעה בעל מתאם גבוה למגמות בשוק המגורים בישראל והתפתחות המחירים בו לאורך השנים קדימה, ובמסגרת זאת:

רכישה וייזום: בכפוף להיצע הנכסים המניבים למגורים בשוק ולשיעור התשואה שניתן להשיג מרכישתם/הקמתם, בכוונת החברה ליצור את פורטפוליו של נכסים באמצעות רכישה של נכסי נדל"ן מניב בדגש על תחום המגורים להשכרה במקביל לייזום פרויקטים ייעודיים בתחום. החברה רואה במכרזי החברה הממשלתית, "דירה להשכיר" כפלטפורמה להשגת נכסים בתחום, אך תפנה במקביל לבחינת פרויקטים ונכסים בעלי מאפיינים דומים לתחום המגורים להשכרה. זאת, מתוך שאיפה להגיע בזמן מהיר ככל הניתן למסה קריטית של יחידות דיור להשכרה אשר תבטיח יתרון לגודל בניהול הנכסים, תפעולם ומימונם.

מגוון של נכסים ופרויקטים עם העדפה לפרויקטים מלאים. החברה תבחר תמהיל מגוון אשר יסתמך בעיקר על פרויקטים מלאים, אך יכלול גם דירות במקבצים המאפשרים ניצול יתרונות לגודל. המקרקעין שיירכשו לצורך הקמת פרויקטים יעמדו בתנאי הפקודה.

איזורי ביקוש. החברה תשאף לייצר פורטפוליו של נכסי מגורים בפריסה ארצית אשר ישקף בכללותו חשיפה רחבה לתחום המגורים, כאשר, ככל הניתן, תשאף החברה להתמקד באזורים בעלי ביקוש מבוסס (דוגמת מרכזי ערים - אך תוך ניסיון להתמקד בשכונות ספציפיות) או שלגביהם צופה החברה עלייה בביקוש בתקופה הקרובה ואשר קיימת בהם נגישות נוחה לשירותים ומוסדות שונים אשר החברה מזהה כבעלי חשיבות עבור קהל לקוחותיה הפוטנציאליים, ובכלל זה קרבה לשירותי בריאות, צירי תנועה ראשיים, תחבורה ציבורית, מוקדי תעסוקה ומוסדות השכלה גבוהה.

יכולת השבחה עתידית. תינתן עדיפות לנכסים בעלי פוטנציאל השאת ערך למשך זמן ממושך יותר מהנשקל בתחום הנדל"ן היזמי למגורים. כך, תפעל החברה באיזורים אותם תזהה ככאלה שצפויה בהם התפתחות דמוגרפית, סוציו-אקונומית או נדל"נית בטווח של כ- 10 שנים, ובכלל זה באזורים הסמוכים לאזורי תעסוקה מתפתחים, באיזורים שמצויים בסמוך לפתרונות תחבורה שעשויים להעלות את שווי הנכסים או באיזורים שמצויים במוקד תב"עות ותוכניות שונות שעשויות לקדם את פיתוחם באופן מואץ.

השכרת הנכסים וממשק מול שוכרים: בכוונת החברה להחזיק בנכסים המניבים שתקים ושיירכשו על ידה לתקופה ארוכה ולפעול להשכרתם לתקופות ארוכות יחסית.

הגדלת הפורטפוליו: יעד החברה הינו להמשיך בהגדלת היקף נכסיה תוך הוספת מאות יחידות דיור בשנה בשנים הקרובות בשלבי בשלות שונים.

אסטרטגיית החברה בנוגע לקצב רכישת הנכסים המניבים הינה לשאוף לגידול מתמיד בהיקף נכסי החברה על בסיס מדיניות רכישת הנכסים, תוך גיוס הון בשוק ההון וגיוס חוב בשוק ההון ו/או המערכת הבנקאית,

הביקוש לנדל"ן יוצר מודלים עסקיים חדשים למגורים אשר להערכת החברה יאומצו על-ידי השוק כגון שכירות לטווח ארוך. משכך, המעבר לשכירות ארוכת טווח, יוצר הזדמנות לקרנות השקעות בנדל"ן מניב להשקעה. יעדי

החברה הינם להשקיע ברכישת מתחמי מגורים תוך השגת תנאי תשלום נוחים, ואימוץ הוראות העמידה בדרישות הפקודה לסיווג קרן השקעות להשקעה במקרקעין בישראל ולהתאמת מדיניות רכישת הנכסים בהתאם לתמהיל השימושים ולפיזורם הגיאוגרפי כנדרש מהוראות הפקודה, תוך ניצול ושימוש בכל הטבות ויתרונות כקרן השקעות להשקעה במקרקעין. למועד התשקיף, החברה עוסקת בנדל"ן מניב למגורים, ומקיימת חלק מהתנאים הקבועים בפקודה לסיווג חברה כקרן להשקעות במקרקעין. קיומם של יתר התנאים כפופים לרישום מניות החברה למסחר בבורסה לניירות ערך במועדים שנקבעו בפקודה, והם יוכלו להתקיים רק לאחר רישום מניות החברה למסחר בבורסה. לפרטים נוספים אודות התנאים והמגבלות החלים על קרן להשקעות במקרקעין ראו באור 13 לדוחות הכספיים.

התחזיות, הערכות והנחות החברה האמורים בסעיף לעיל ובפרק זה להלן, לרבות, בקשר עם אסטרגיית החברה ויעדיה 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 6.22 לתשקיף.

6.20 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

יעד החברה בשנה הקרובה הינו להשלים הנפקת מניות לעמידה בדרישות קרן השקעות במקרקעין בהתאם לפקודה. בנוסף, להמשיך בהגדלת היקף נכסיה תוך הוספת כמות יחידות דיור בשלבי פיתוח שונים. בכוונת החברה לפעול ליצירת פורטפוליו בפיזור ארצי ובמיקוד באזורי ביקוש לנדל"ן מניב מסוג זה, תוך שימוש ביתרונות לגודל בהיבטי הניהול, התפעול, המימון והמיסוי וניצול ההקלות הרגולטוריות שחלות על קרן השקעות במקרקעין, וזאת במטרה לייצר מכשיר השקעה בעל מתאם גבוה למגמות בשוק המגורים בישראל והתפתחות המחירים בו לאורך השנים קדימה.

באשר לנכסי החברה הקיימים, יעדי החברה הינם לפעול להעלאה של ההכנסה התפעולית הנקייה (NOI) מהנכסים.

יובהר כי אין ודאות, כי החברה תתקשר בהסכם לרכישת הנכסים או אם תתקשר בהסכמים כאמור, כי אכן תשלים את רכישתם.

התחזיות, הערכות והנחות החברה האמורים בסעיף לעיל, לרבות, בקשר עם הצפי לשנה הקרובה 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 6.22 לתשקיף.

6.21 קרן להשקעות במקרקעין

6.21.1. לפרטים אודות מדדי ביצוע השוואתיים – FFO (Funds From Operations), ראה סעיף 6.8.7 לתשקיף.

6.21.2. כאמור בסעיף 6.4 לתשקיף, מיום הקמת החברה ועד למועד התשקיף, החברה טרם חילקה דיבידנדים.

6.21.3. עמידת החברה בדרישות לעניין מעמדה כקרן להשקעות במקרקעין:

הפקודה קובעת כי קרן להשקעות במקרקעין הינה חברה אשר מתקיימים לגביה כל התנאים המפורטים בבאור 13ה לדוחות הכספיים. נכון למועד התשקיף, החברה טרם השלימה את רישום מניותיה למסחר בבורסה הדרושים לקבלת מעמד של קרן להשקעות במקרקעין לפי הפקודה, ולמעט התנאים המפורטים באישור כאמור, ראה כמפורט בנספח לפרק זה.

6.22 דיון בגורמי סיכון

החברה מעריכה כי היא חשופה למספר גורמי סיכון עיקריים, הנובעים מהסביבה הכלכלית בה פועלת החברה וממאפייניה הייחודיים הבאים:

<u>גורמי סיכון מקרו-כלכליים</u>

[א] <u>מצב גיאו-פוליטי ובטחוני בישראל</u>

הרעה במצב המדיני-בטחוני במדינה לרבות בשל השלכות מלחמת חרבות ברזל, מהווה השפעה ישירה על הביקוש לדירות מגורים ולנדל"ן להשכרה. החמרה משמעותית של המצב עלולה לגרום לעיכובים בעבודות הבנייה ולדחיית מסירת דירות לחברה ולעלייה בעלויות המימון, לירידה בביקושים לשטחים המיועדים לדיור ולהשכרה ולהתייקרות עלויות הקמת נכסי נדל"ן.

[ב] <u>הרעה במצב המשק בישראל</u>

האטה כלכלית ועליה באינפלציה בישראל עלולים לגרום, בין היתר, לפגיעה בהכנסות של משקי בית ובפעילות הכלכלית של המגזר העסקי, לעלייה בשיעורי האבטלה ולהרעה כלכלית במצב המשק, אשר עשויה להקטין את הביקוש לשכירות של יחידות דיור של החברה ועשויה אף להגדיל את הסיכוי בפיגור בגביית כספים משוכרי דירות אשר נדרשים בתשלום דמי שכירות חודשיים.

[ג] <u>סיכוני ריבית</u>

לשינויים בשיעורי הריבית עשויה להיות השפעה על התוצאות העסקיות של החברה, בשים לב למקורות המימון של החברה, שעיקרם הלוואות בנקאיות הצמודות ריבית משתנה (פריים). שינויים משמעותיים בשיעורי הריבית בישראל עשויים להשפיע גם על שווי הנכסים של החברה ועל התחייבויותיה וכן על התייקרות עלות הקמת הפרויקטים אותם בכוונת החברה ליזום ואף להפחית את כדאיות האלטרנטיבה של השקעה בנדל"ן למגורים, שכן לצורך פעילותה בכוונת החברה לממן את פעילותה גם באמצעות גיוסי הון ו/או חוב, ככל שיהיו, ו/או מימון חיצוני בריבית שאינה קבועה. לפרטים נוספים אודות חשיפת החברה לשינויים בריבית ראה באור 16(ז) לדוחות הכספיים.

[ד] <u>מדד תשומות הבניה</u>

עליה במדד תשומות הבניה עלול להביא לעליית מחירי דיור למגורים, לרבות התשלומים העתידיים בפרויקטים בהם נרכשו יחידות דיור ובכך להביא לפגיעה ברווחי החברה. כמו-כן, החברה מתקשרת עם קבלנים וספקים אחרים בהסכמי ביצוע להקמת הפרויקטים אותם היא יוזמת וכן בהסכמי מכר עם יזמים המוכרים דירות בשלבי הקמתן. ההתקשרויות אלו, בקשר עם הקמת הפרויקטים ורכישת הדירות הינן לרוב במחירים הצמודים למדד תשומות הבניה. לפרטים נוספים אודות חשיפת החברה לשינויים במדד תשומות הבניה ראה באור 16(ה) לדוחות הכספיים.

[ה] <u>מדד המחירים לצרכן</u>

תוצאות הפעילות של הבחרה עשויות להיות מושפעות מתנודות במדד המחירים לצרכן, בשים לב כי ככלל, הכנסות החברה משכירות, הינן צמודות למדד המחירים לצרכן וכן ולפי העניין, עסקאות רכישת נכסים ו/או מימון המועמד לחברה, עשויים אף הם להיות מושפעים משינוים במדד כאמור.

[ו] <u>נזקי סייבר ואבטחת מידע</u>

מסגרת פעילותה, עושה החברה שימוש במערכות מחשוב ו/או מערכות ותשתיות מבוססות מחשב ("**מערכות**"). 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.

[ז] <u>אסונות טבע</u>

החברה חשופה לסיכונים של אסונות טבע, כגון רעידות אדמה ושיטפונות, שיכולים לגרום נזקים כבדים לנכסיה. יצוין, כי לחברה פוליסות ביטוח שמכסיה את נכסיה ממרבית הנזקים שנובעים מסיכוני טבע, למעט לעניין רעידות אדמה.

<u>גורמי סיכון ענפיים</u>

[א] <u>שינויים במדיניות הממשלה</u>

שינויים במדיניות הממשלה בנושא בנייה, מדיניות שיווק הקרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, שינויים בהיתרים, בתקנים, במגבלות ובפיקוח הממשלתי על תחום השכרת נכסי מגורים, תמריצים לרוכשי ושוכרי דירות, ריבית על משכנתאות ועוד, עלולים להשפיע על פעילות בתחום הדיור למגורים בישראל.

[ב] <u>עודפי היצע של יחידות דיור להשכרה</u>

ירידה בקצב הצמיחה במשק הישראלי, וגידול בעודפי ההיצע של יחידות דיור המיועדות להשכרה, עשויים להשפיע לרעה על התפוסות ו/או לגרום לקיטון דמי השכירות, וכתוצאה מכך קיים סיכון שהחברה לא תוכל לחדש הסכמי שכירות עם שוכרים קיימים, ו/או לא תוכל להשכיר מחדש את הנכסים בדמי שכירות אטרקטיביים או בכלל, וכתוצאה מכך להשפיע על הכנסותיה של החברה.

[ג] <u>ירידה במחירי הדירות/קיטון דמי השכירות</u>

ירידה במחירי הדירות וכן ירידת שווי נכסיה של החברה כתוצאה מקיטון דמי שכירות, לרבות עקב האטת הצמיחה במשק, שינויים רגולטורים, עלייה בשיעור ההיוון וכו' עלול להביא לירידת ערך הנדל"ן להשקעה בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים ולשחיקה בשווי הנכסים של החברה ומכך לפגיעה בתוצאותיה הכספיות.

[ד] <u>איתנות פיננסית של שוכרים</u>

ירידה 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.

[ה] <u>הפסד רווח והוצאות אחזקת נכסים מניבים</u>

בתחום הנכסים המניבים, החברה עלולה לשאת בהוצאות אחזקה בגין נכסים אותם לא תצליח להשכיר, בנוסף להיעדר הרווח והתזרים מהשכרתם.

[ו] <u>ביטוח</u>

בהתאם לתנאי חלק מהסכמי השכירות, השוכרים נדרשים לרכוש פוליסות ביטוח נגד נזקי רכוש במושכר, לנזקי טבע וכו', והחברה רוכשת ביטוחים שונים גם בעצמה. יחד עם זאת, עלול להתרחש אירוע שאינו מכוסה תחת הפוליסות או אירוע שעובר את סכום הכיסוי המקסימאלי בפוליסה קיימת.

<u>גורמי סיכון ייחודיים לחברה</u>

[א] <u>חדשנות החקיקה והשינויים בה</u>

תיקון 222 לפקודה, נכנס לתוקפו בחודש יוני 2016, ונכון למועד זה טרם נצברו לגביו הנחיות מקצועיות ופסיקות המפרשות ומבהירות את הוראותיו. משכך, קיימת אי-וודאות מסוימת בנוגע לפירוש חלק מהוראותיו על-ידי הרשויות הרלוונטיות. כמו-כן, תיקונים ושינויים בנוגע לקרנות השקעה במקרקעין,

מעמדן וההתייחסות אליהן, עשויים להביא לפגיעה בחברה, פעילותה ותוצאותיה.

[ב] <u>אובדן זכאות תנאי קרן להשקעה</u>

במקרה של אי עמידה בהוראות הפקודה החלות על קרן להשקעה במקרקעין, בין היתר, אי הנפקת מניותיה של החברה למסחר בהתאם להוראות הפקודה, ולרבות תנאים הניתנים לתיקון ואשר לא תוקנו במועד, החברה תידרש לשלם את מלוא מס הרכישה. כתוצאה מכך החברה עשויה להידרש להחזר ההשקעה, וככל שהחברה לא תתקן את הליקויים בפרק הזמן הנדרש היא עלולה להידרש להשלים את תשלום מס הרכישה לפי שיעור המס מלא, ובעלי מניותיה ימוסו במיסוי דו-שלבי, כבכל חברה שאינה קרן להשקעות במקרקעין.

[ג] <u>אישורי רשויות לצורך עמידה בהגדרת "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה"</u>

רכישת נכסי מקרקעין לצורכי דיור להשכרה דורשת את אישור "דירה להשכיר" לפיו יחידות הדיור ישמשו למטרה של השכרה למגורים בלבד, וזאת בהתאם לחלופה הרביעית להגדרת "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" הכלולה בסעיף 64א2(א) לפקודה. בשל סדרי העבודה ברשויות הרלוונטיות במועד הרכישה הרלוונטי, לא מתקבל אישור מראש של "דירה להשכיר". ככל שנכס מסוים לא יקבל את אישורה של "דירה להשכיר" (ואישור רשות המיסים במידת הצורך) אזי כפועל יוצא לא יינתנו הטבות המס אשר החברה זכאית בהשקעותיה בנכסי מקרקעין לצורכי דיור השכרה, בגין אותו נכס.

[ד] <u>תשואות נמוכות מעלויות אשראי</u>

אם התשואות בגין יתרות הנזילות של החברה תהיינה נמוכות מעלויות האשראי של החברה, תיפגע הרווחיות השוטפת של החברה באופן אשר עשוי להשפיע לרעה על תוצאותיה העסקיות.

[ה] <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, והחברה תיאלץ לשאת בהן.

[ו] <u>תחרות עתידית</u>

החברה עשויה להיות מושפעת מכניסתן לשוק של קרנות להשקעות במקרקעין נוספות בתחום הנדל"ן המניב, ו/או גופים מוסדיים ו/או חברות נדל"ן מניב, אשר עלולות להשפיע על הגברת התחרות וייתכן שפעילותן העתידית, כלל שתהיה, עלולה לפגוע בפעילות החברה ויכולתה לרכוש נכסים מניבים נוספים.

[ז] <u>סיכון תדמית ומוניטין</u>

פעילות החברה כוללת אינטראקציה שוטפת עם גורמים פרטיים אשר תכלול, בין היתר, חתימה על הסכמי שכירות אישיים, השכרת דירות וקבלת התחייבויות ותשלומים. לאור אופי פעילות החברה, ייתכנו מקרים של אי עמידה בהסכמי השכירות מצד השוכרים כך שהחברה תצטרך לנקוט, בין היתר, בצעדי פינוי מהמושכר ומימוש ערבויות כנגד. על כן, אופי פעילות שכזה, במקרים מסוימים, עלול לפגוע במוניטין המקצועי של החברה, בפעילותה ובתוצאותיה.

[ח] <u>מגבלות מימון ועמידה בתניות</u>

החברה הינה צד להסכמי מימון עם מוסדות ממשלתיים, פיננסיים ותאגידים בנקאיים, מכוחם עליהן לעמוד בהתניות שונות, שלא כולן בשליטת החברה (כגון המצאת היתרי בניה ו/או רישום זכויות במועדים שנקבעו, או עמידה בהתניית ייעוד השכרת הדירות בפרויקטים לסוג מסוים של אוכלוסייה) על כן, אי עמידה במקרים מסוימים, עלול לפגוע בפעילותה ובתוצאותיה.

[ט] <u>תלות בבעל השליטה בחברה</u>

לחברה תלות במר צחי אבו, בעל השליטה ויו"ר הדירקטוריון בחברה, כך שבחלק מהסכמי המימון של החברה העמיד בעל השליטה ערבויות אישיות לצורך הבטחת התחייבויותיה של החברה, וכן בחלק

מהתקשרויותיה בפרויקטים שונים נכלל תניית שינוי שליטה וכיוצ"ב. כמו-כן, להערכת החברה, נכון למועד התשקיף, לאור קשריו העסקיים, ניסיונו, הידע והמוניטין שצבר לאורך שנות פעילותו בחברה, עלולה עזיבתו להשפיע באופן מהותי על פעילותה השוטפת והעתידית של החברה, ובכלל זה על תוצאותיה העסקיות.

<u>להלן הערכת החברה לגבי מידת ההשפעה של גורמי הסיכון האמורים על החברה</u>:

בטבלה להלן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל, על-פי טיבם – סיכוני מקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים ייחודיים לחברה. גורמי סיכון אלו דורגו בהתאם להערכות הנהלת החברה, על יסוד הנסיבות הקיימות במועד התשקיף, ולפי מידת השפעתם המשוערת על החברה:

גורמי סיכון	מידת ההשפעה של גורם הסיכון על תחום פעילות החברה		
	גדולה	בינונית	מועטה
מקרו-כלכליים			
מצב גיאו-פוליטי ובטחוני בישראל		+	
אי וודאות במצב הכלכלי בישראל		+	
סיכוני ריבית	+		
מדד תשומות הבניה	+		
מדד מחירים לצרכן			+
נזקי סייבר ואבטחת מידע			+
אסונות טבע			+
ענפי			
שינויים במדיניות הממשלה		+	
עודפי היצע של יחידות דיור להשכרה		+	
ירידה במחירי הדירות/דמי השכירות	+		
איתנות פיננסית וירידה בכושר תשלומים של שוכרים		+	
הפסד רווח והוצאות אחזקת נכסים מניבים		+	
ביטוח			+
חברה			
חדשנות החקיקה והשינויים בה		+	
אי קבלת מעמד קרן להשקעה	+		
אישורי רשויות לצורך עמידה בהגדרת "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה"		+	
כדאיות ההשקעה דירות להשכרה	+		
שיפוצים, תיקון ליקויים והשבחות		+	
תחרות עתידית		+	
סיכון תדמית ומוניטין			+
עמידה במגבלות מימון ועמידה בתניות		+	
תלות בבעל השליטה		+	

הערכת החברה בדבר גורמי הסיכון דלעיל ובכלל זה מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על החברה, כוללת מידע צופה פני עתיד, המבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד זה אשר כולל הערכות וכוונות של החברה. בנוסף, מידע זה נסמך, בין היתר, על הערכות המבוססות על מגמות השינוי בקיימות בשוק ההון בישראל, על המצב המקרו-כלכלי בישראל ועל מגמות השינוי הקיימות בענף הנדל"ן המניב בישראל וההתפתחויות בו. לפיכך, השפעת הגורמים הנ"ל עשויה להיות שונה באופן מהותי מזה שנחזה כאמור, אם הערכות החברה לא תתממשנה ו/או תתממשנה באופן שונה ממה שצפתה החברה וזאת כתוצאה ממספר רב של גורמים, לרבות חשיפה בעתיד לגורמי סיכון נוספים אשר, אם יתממשו, עשויים להשפיע על החברה.

6.23 <u>חברות בנות וקשורות של החברה</u>

להלן פרטים אודות חברות הבת של החברה למועד התשקיף:

שם התאגיד	מדינת התאגדות	שיעור החזקה	שנת 2023				שנת 2022				שנת 2021			
			דיבידנד ודמי ניהול	הכנסות (הוצאות) ריבית	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	דיבידנד ודמי ניהול	הכנסות (הוצאות) ריבית	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	דיבידנד ודמי ניהול	הכנסות (הוצאות) ריבית	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס
בסד צ.מ. השקעות בע"מ	ישראל	100%	-	-	(1,310)	(1,310)	-	158	3,465	3,465	-	52	195	195

6.24 <u>הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה</u>

להלן מובאים דוח דירקטוריון החברה לשנת 2023 ודוח הדירקטוריון ליום 31 במרס 2024 :

אבו פמילי ריט בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

למועד התשקיף החברה הינה תאגיד קטן, כמשמעות מונח זה בתקנה 5ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). במסגרת ההקלות שניתנו לתאגידים קטנים בתקנות הדוחות, דירקטוריון החברה החליט לאמץ וליישם את ההקלות המנויות בתקנה 5ד לתקנות הדוחות, ובכלל זה: (1) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; (2) העלאת סך הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40%; ו-(3) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה חשבון המבקר על הבקרה הפנימית.

1. **<u>הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות פעולותיה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה</u>**

1.1. <u>כללי</u>

1.1.1 אבו פמילי ריט בע"מ ("**החברה**") נתאגדה ונרשמה בישראל ביום 24 באוגוסט 2021 כחברה פרטית בעירבון מוגבל על-פי חוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**").

1.1.2 החברה הוקמה על-ידי מר צחי אבו (המכהן כיו"ר החברה) בעל השליטה בחברה ("**בעל השליטה**") נכון למועד התשקיף, החזקתיו במניות בחברה הינה באמצעות חברת א.י.ז.י. אבו אחזקות בע"מ ("**חברת א.י.זי.**") (49%) חברה פרטית בבעלות ושליטה מלאים של מר צחי אבו ; וחברת אבו יחיאל – חברה לבנין בע"מ ("**חברת אבו יחיאל**") (51%) חברה פרטית באחזקתם של מר צחי אבו (26 מניות רגילות ו-100 מניות הנהלה), מר יחיאל אבו (69 מניות רגילות) ו-גב' דינה אבו (5 מניות רגילות).

1.1.3 החברה הוקמה במטרה לפעול כקרן להשקעות במקרקעין בהתאם להוראות פרק שני 1 בחלק ד' לפקודת מס ההכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("**הפקודה**"). למועד התשקיף החברה פועלת בהתאם להוראות הדין ביחס לקרן השקעות במקרקעין, למעט העובדה כי טרם נרשמו מניותיה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("**הבורסה**") והפיכתה לחברה ציבורית (כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**"). בהתאם לכך, עיקר עיסוקה של החברה בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל, וכן רכישת קרקעות ונכסי נדל"ן המותרים להשקעה לקרן השקעה במקרקעין.

1.1.4 למועד התשקיף, עיקר פעילות החברה, נעשית בישראל וממוקדת בתחום הנדל"ן המניב להשכרה למגורים, בין היתר, בדרך של רכישה/חכירה של זכויות במקרקעין ו/או מקבצי דיור למגורים הכוללים כמות משמעותית של יחידות דיור חדשות אשר חלקם בהיקף של מאות יחידות דיור המיועדות להשכרה למגורים לטווח הארוך.

1.2. <u>סביבה עסקית</u>

לפירוט אודות הסביבה העסקית שבה פועלת החברה, ראה סעיף 6.6 לתשקיף.

1.3. <u>אירועים מהותיים</u>

1.3.1. <u>השלכות מלחמת "חרבות ברזל" על פעילות החברה</u>

בעקבות מתקפת פתע על ישראל שהחלה ביום 7 באוקטובר 2023 בהובלת ארגון החמאס, הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות הברזל", שבעטיה בוצע גיוס נרחב של חיילי מילואים, פונו ישובים בגזרה הדרומית והצפונית של מדינת ישראל, הוטלו מגבלות בהיקף משתנה על לימודים במערכת החינוך וכן על התכנסויות מרובות משתתפים ועוד.

נכון למועד התשקיף אין באפשרותה של החברה להעריך את מלוא השפעות המלחמה והעימות בגבול הצפון של מדינת ישראל על פעילותה ונכסיה אולם נראה כי לאור העובדה שרוב הפרויקטים

של החברה נמצאים בהקמה או/ו לפני מסירה הרי שההשפעה המרכזית האפשרית על פעילות החברה תהיה עיכוב בהתחלות בניה, בהתקדמות בניה ובמסירת דירות. עם פרוץ המלחמה בתחילת חודש אוקטובר 2023 הושבתו לתקופה קצרה עבודות ההקמה בפרויקטים בהקמה שנרכשו מצד ג' וכתוצאה מכך קיבלה החברה הודעות בדבר עיכובים במסירה אשר דוחים את מועדי המסירה בכ-3 חודשים בממוצע ממועד המסירה המוסכם. כמו כן, למועד התשקיף, החברה אינה מזהה שינוי מהותי בגביית שכר דירה עקב הלחימה. באשר לשיעורי התפוסה בפרויקטים המניבים- מצב המלחמה עשוי להעלות את הביקושים לשכירויות באזורים שאינם קרובים לאזורי הלחימה, אם כי אין ודאות לגבי האמור.

פעילות החברה ממומנת, בין היתר, באמצעות אשראי בנקאי ובאמצעות הון עצמי. נכון למועד התשקיף, לא חל שינוי בתנאי ההלוואות שהועמדו לחברה. יחד עם זאת, שינוי בתנאים המאקרו כלכליים בישראל עשויים להשפיע על גובה עלויות המימון וכן על יכולת קבלת מימון.

סביבת הריבית הגבוהה טרום המלחמה השפיעה על חברות הנדל"ן, לאור המודל העסקי שלהן הנשען על גיוס חוב ומקורות להשקעת הון עצמי נדרש בפרויקטים. להערכת החברה, התמשכות המלחמה בשילוב עם סביבת ריבית גבוהה עשויות להגביר את ההשלכות הפיננסיות השליליות ובפרט הלחץ התזרימי.

יובהר, כי נכון למועד התשקיף, עדיין קיימת חוסר וודאות משמעותית בקשר להתפתחות המלחמה, היקפה, משך זמנה והיקף השפעותיה העתידיות על הפעילות הכלכלית במשק, על השווקים הפיננסיים ועל תחומי הפעילות של החברה וכתוצאה מכך, בין היתר, על מועד מסירת הפרויקטים שנרכשו מצדדי ג', הכנסותיה מדמי שכירות והיקפן וכן על מקורות המימון שיועמדו לטובת פעילותה. לפיכך, בשלב זה אין באפשרות החברה להעריך את היקף ההשפעה של המלחמה על פעילות החברה, מצבה העסקי ותוצאות פעולותיה.

לפרטים נוספים ראה באור 1ד לדוחות הכספיים.

2. <u>המצב הכספי על-פי הדוחות על המצב הכספי של החברה</u>

הסברי הדירקטוריון המובאים למצב הכספי, תוצאות הפעילות והנזילות הינם בהתייחס לדוחות המאוחדים של החברה.

2.1. <u>ניתוח עיקרי השינויים שחלו במצבה הכספי של החברה</u>

סעיף	יתרה ליום			הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	
	אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים:				
מזומנים ושווי מזומנים	7,226	40,165	33,356	לפרטים בדבר שינויים ביתרת מזומנים ושווי מזומנים ראה סעיף 2.3 להלן.
לקוחות והכנסות לקבל	2,004	-	-	הגידול בשנת 2023 נובע בעיקר מרכישת נכס מניב הידוע בשם מקבץ חיפה במהלך תקופת הדיווח אשר מושכר במלואו לחברת עמידר (באמצעות משרד הקליטה), לפרטים נוספים בדבר רכישת הנכס ראה ביאור 8(יא) וכן ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה לשנת 2023 ("**הדוחות הכספיים**").
חייבים ויתרות חובה	2,188	-	-	היתרה בשנת 2023 מורכבת בעיקר ממוסדות (מע"מ - בעיקר בגין המקדמה ששולמה על מקבץ רחובות, לפרטים בדבר התקשרות לרכישת מקבץ רחובות ראה ביאור 8(יא) וכן ביאור 6 לדוחות הכספיים).
סה"כ נכסים שוטפים	**11,418**	**40,165**	**33,356**	
נכסים לא שוטפים:				
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	-	9,069	531	חייבים ויתרות חובה בשנת 2022 נובע ממע"מ תשומות לקבל.

סעיף	יתרה ליום			הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	
	אלפי ש"ח			
מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה	219,132	231,653	39,967	השינוי במקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה נובע בעיקר מהתקשרויות לרכישת נכסי נדל"ן להשקעה ותשלום מקדמות בהתאם לחוזי המכר בקיזוז השלמת רכישת הנכסים מקבץ חיפה ומסירת 5 יח"ד לחברה (מתוך 20 יח"ד) בנכס אלרואי וסיווגם לסעיף נדל"ן להשקעה, לפרטים בדבר התקשרויות החברה לרכישת נדל"ן להשקעה במהלך תקופות הדיווח ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים.
נדל"ן להשקעה בהקמה	52,880	15,050	11,121	בשנים 2021 ו-2022 מורכב מנכס בהקמה הידוע בשם אתרוג, השינוי נובע מהתאמת שווי הוגן בהתאם להערכת שווי שנערכה. בשנת 2023 מורכב מאתרוג בסך של כ-14 מיליון ש"ח ומנכס בהקמה הידוע בשם מתחם הצעירים בסך של כ-38.9 מיליון ש"ח אשר רכישתו הושלמה במהלך תקופת הדיווח (לפרטים נוספים ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים).
נדל"ן להשקעה	173,100	42,900	-	בשנת 2022 מורכב מנכס הידוע בשם הרמוני. הגידול בשנת 2023 נובע בעיקר מהשלמת רכישת נכס הידוע בשם מקבץ חיפה וממסירת 5 יח"ד (מתוך 20 יח"ד) בנכס הידוע בשם אלרואי וסיווגם ממקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה לסעיף נדל"ן להשקעה, לפרטים נוספים בדבר רכישת נכסים ראה באור 8 לדוחות הכספיים.
סה"כ נכסים לא שוטפים	**445,112**	**298,672**	**51,619**	
סה"כ נכסים	**456,530**	**338,837**	**84,975**	
התחייבויות שוטפות:				
אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים לז"ק וחלויות שוטפות של הלוואות לז"א מתאגידים בנקאיים	1,080	58,519	-	בשנת 2022, מורכב מהלוואות מתאגידים בנקאיים אשר הועמדו לטובת רכישת הנכסים הידועים בשם הרמוני ואלרואי. הקיטון בשנת 2023 נובע ממחזור ההלוואות הקיימות בשנת 2022 וסיווגן להתחייבויות שאינן שוטפות. היתרה בשנת 2023 מורכבת מחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך. לפרטים ראה סעיף הלוואות מתאגידים בנקאיים במסגרת התחייבויות לא שוטפות.
זכאים ויתרות זכות	4,355	2,134	29	בשנת 2022 כולל בעיקר הוצאות לשלם (בעיקר בגין פרויקט הרמוני ופרויקט אלרואי. בשנת 2023 כולל בעיקר מהוצאות לשלם בסך של כ- 2 מיליון ש"ח (בעיקר לנותני שירותים וספקים) ומדמי ניהול לשלם בסך של כ- 1.3 מיליון ש"ח (מתוכם סך של כ-0.9 מיליון ש"ח לצד קשור בגין ניהול הנכסים). לפרטים נוספים ראה באור 7 לדוחות הכספיים.
הלוואות מצדדים קשורים	-	-	85,569	לפרטים בדבר המרת מלוא סכומי ההלוואות מצדדים קשורים במהלך שנת 2022 ראה באור 17ב(1) לדוחות הכספיים.
סה"כ התחייבויות שוטפות	**5,435**	**60,653**	**85,569**	
התחייבויות לא שוטפות:				
הלוואות מתאגידים בנקאיים	179,913	-	-	בשנת 2023 נובע מהלוואות חדשות שהועמדו לטובת רכישת נכס בהקמה הידוע בשם מתחם הצעירים על סך 25.6 מיליון ש"ח, נכס מניב הידוע בשם מקבץ חיפה על סך של כ- 72 מיליון ש"ח ונכס הידוע בשם אימרי (המוצג במסגרת מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה) על סך 24.6 מיליון ש"ח וכן ממחזור ההלוואות בנכסים הידועים בשם אלרואי והרמוני וסיווגם לזמן ארוך חלף הצגתם בזמן קצר בשנת 2022 בניכוי חלויות שוטפות המוצגות במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות. לפרטים נוספים בדבר הלוואות החברה ראה באור 14 לדוחות הכספיים.
התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	40,082	38,554	-	ההתחייבויות כאמור מורכבות מהתחייבות פיננסית בגין הסכם SAFE והתחייבות בגין הסכם אופציית CALL בקשר להסכם ההשקעה אשר נחתם בין החברה ובין מוסד פיננסי בסך 40 מיליון ש"ח, לפרטים ראה באור 19ג לדוחות הכספיים.
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	219,995	38,554	-	

סעיף	יתרה ליום			הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	
	אלפי ש"ח			
סה"כ הון	**231,100**	**239,630**	**(594)**	הגידול בהון בשנת 2022 נובע בעיקר מהמרת הלוואות בעלים בסך של כ-240 מיליון ש"ח במהלך תקופת הדיווח (לפרטים ראה ביאור 17ב(1) לדוחות הכספיים), מהפסד לתקופה בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח ומגידול בקרנות הון בסך של כ-2.1 מיליון ש"ח בגין הטבה מבעל שליטה ותשלום מבוסס מניות (לפרטים ראה באורים 17 ו-18 לדוחות הכספיים). הקיטון בהון בשנת 2023 נובע בעיקר מהפסד לתקופה בסך של כ-8.7 מיליון ש"ח בקיזוז עדכון קרנות הון כאמור לעיל.
סה"כ התחייבויות והון	**456,530**	**338,837**	**84,975**	

2.2. <u>ניתוח עיקרי תוצאות הפעילות על-פי הדוחות הכספיים</u>

להלן ניתוח תוצאות הפעילות ליום 31 בדצמבר לשנים 2021, 2022 ו-2023, בהתאם לדוחות הכספיים וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם:

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2023	2022	2021	
	אלפי ש"ח			
הכנסות שכירות	7,009	15	-	בשנת 2022 ההכנסות הן מנכס הידוע בשם הרמוני אשר רכישתו הושלמה במהלך החציון השני של שנת 2022 (ליום 31 בדצמבר 2022 ישנו שוכר יחיד). בשנת 2023 ההכנסות נובעות בעיקר מנכס הידוע בשם מקבץ חיפה בסך של כ-6.4 מיליון ש"ח (לפרטים נוספים בדבר השלמת רכישת מקבץ חיפה במהלך רבעון 1 2023, ראה ביאור 8(יא) לדוחות הכספיים), מנכס הידוע בשם הרמוני בסך של כ- 0.5 מיליון ש"ח וכן מנכס הידוע בשם אלרואי בסך של כ-65 אלפי (5 יח"ד שנמסרו לחברה במהלך חודש ספטמבר 2023).
סה"כ הכנסות	**7,009**	**15**	**-**	
עלות ההשכרה	(1,017)	(111)	-	הגידול בעלות ההשכרה בשנת 2023 נובעת בעיקר מהשלמת רכישת מקבץ חיפה כאמור לעיל.
סה"כ עלות ההכנסות	**5,992**	**(96)**	**-**	
הוצאות הנהלה וכלליות	(5,407)	(3,264)	(114)	בשנים 2023 ו-2022 מורכב בעיקר מדמי ניהול בסך של כ-3.6 וכ-1.7 מיליון ש"ח, בהתאמה (לפרטים בדבר הסכם הניהול ראה ביאור 17ג לדוחות הכספיים) ומשירותים מקצועיים בסך של כ-1.6 מיליון ש"ח וכ-0.6 מיליון ש"ח, בהתאמה, הנובעים בעיקר משכ"ט של שמאים עורכי דין ורואי חשבון, לפרטים נוספים ראה באור 11 לדוחות הכספיים.
הוצאות שיווק ופרסום	(87)	(40)	-	-
רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	(2,204)	4,075	(55)	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בשנת 2022 נובע בעיקר מקרקע הידועה בשם אתרוג וזאת בהתאם להערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי. בשנת 2023 ההפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהתאם להערכות שווי שנערכו ליום 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקר מהנכס בהקמה הידוע בשם אתרוג.
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	**(1,706)**	**675**	**(169)**	
הוצאות מימון	(7,446)	(2,199)	(425)	הוצאות המימון בשנת 2021 נובעים בעיקר מהוצאות ריבית בגין הלוואות מצדדים קשורים בסך של כ-495 אלפי ש"ח (מתוכם סך של כ- 70 אלפי ש"ח הוונו לנכסים כשירים. בשנת 2022 הוצאות המימון מורכבות בעיקר מהוצאות ריבית בגין הלוואות מצדדים קשורים בסך של כ- 2.5 מיליון ש"ח (מתוכם סך של כ- 1,287 אלפי ש"ח הוונו לנכסים כשירים, לפרטים בדבר המרת סך ההלוואות מצדדים קשורים להון במהלך שנת 2022 ראה ביאור 17(1) לדוחות הכספיים), מהוצאות ריבית בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 0.6 מיליון ש"ח

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2023	2022	2021	
	אלפי ש"ח			
				(הלוואות שהועמדו לחברה במהלך שנת 2022 לטובת רכישת הנכסים הרמוני ואלרואי), והיתרה בגין עלויות העמדת הלוואות, עלויות עסקה ושינוי בשווי הוגן של התחייבות פיננסית בגין הסכם SAFE והתחייבות בגין הסכם אופציית CALL המיוחסות להשקעה של מוסד פיננסי בסך של (לפרטים בדבר השקעת מוסד פיננסי ראה ביאור 19(ג) לדוחות הכספיים). בשנת 2023 מורכב בעיקר מעלויות מימון של הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ-9.9 מיליון ש"ח, מתוכן סך של כ-4 מיליון ש"ח הוונו לנכסים כשירים (הגידול נובע מהעמדת הלוואות נוספות במהלך שנת 2023 וכן הלוואות שהועמדו בשנת 2022 ועמדו שנה מלאה בשנת 2023), וכן שינוי בשווי הוגן של התחייבות פיננסית בגין הסכם SAFE והתחייבות בגין הסכם אופציית CALL בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 14 וכן ביאור 19(ג) לדוחות הכספיים.
הכנסות מימון	424	-	-	הכנסות המימון בשנת 2023 נובעות בעיקר מריבית על פיקדונות.
הפסד נקי	**(8,728)**	**(1,524)**	**(594)**	

3. **<u>נזילות ומקורות מימון</u>**

3.1. ניתוח נזילות ומקורות מימון של החברה

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים (נתונים כספיים באלפי ש"ח)
	2023	2022	2021	
	אלפי ש"ח			
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	162	(2,011)	(40)	הגידול בתזרים מזומנים מפעילות שוטפת בשנת 2023 בהשוואה לשנת 2022 נובע בעיקר מקבלת חזקה בנכסים מניבים (מקבץ חיפה, הרמוני ואלרואי) במהלך שנת 2023.
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(146,117)	(188,243)	(33,030)	תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בשנת 2021 נובע בעיקר מתשלום מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה בסך של כ-32.9 מיליון ש"ח. בשנת 2022 נובע בעיקר מתשלום מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה בסך של כ-136 מיליון ש"ח, ורכישת נדל"ן להשקעה בסך 41.6 מיליון ש"ח (בגין נכס הידוע בשם הרמוני). בשנת 2023 נובע בעיקר מתשלום מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה בסך כ-47.7 מיליון ש"ח, רכישת נדל"ן להשקעה בסך כ-69.6 מיליון ש"ח ורכישת קרקע להשקעה בהקמה בסך של כ-39.2 מיליון ש"ח (המיוחס לפרויקט מתחם הצעירים). מנגד התקבלו החזרי מע"מ תשומות בגין רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה והחזר בגין עסקאות שבוטלו בסך של כ-7.3 מיליון ש"ח וכ-3.2 מיליון ש"ח, בהתאמה. לפרטים בדבר התקשרויות החברה לרכישת נדל"ן להשקעה ועסקאות שבוטלו ראה באור 8 לדוחות הכספיים.
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	113,016	197,221	66,426	תזרים מזומנים שנבע מפעילות מימון בשנת 2021 נובע מקבלת הלוואות נטו מצדדים קשורים. בשנת 2022 נובע בעיקר מקבלת הלוואות מצדדים קשורים בסך של כ-98.7 מיליון ש"ח (לפרטים נוספים בדבר המרת הלוואות הבעלים להון במהלך תקופת הדוח ראה באור 17ב(1) לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2022), מקבלת אשראי לז"ק מתאגיד בנקאי בסך של כ- 58.5 מיליון ש"ח (הלוואות שהועמדו לטובת הנכסים הידועים בשם הרמוני ואלרואי) וכן מהשקעה של מוסד פיננסי בסך של 40 מיליון ש"ח (לפרטים ראה באור 20ג לדוחות הכספיים). בשנת 2023 נובע בעיקר מקבלת הלוואות נטו בסך של כ-122.5 מיליון ש"ח (בעיקר בגין הלוואות שהועמדו לטובת הנכסים מקבץ חיפה, אימרי ומתחם הצעירים, לפרטים נוספים ראה באור 14 לדוחות הכספיים) ותשלום ריבית בסך של כ-9.5 מיליון ש"ח.

למועד התשקיף, הקבוצה מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות הון עצמי, השקעה ממוסד פיננסי[1] והלוואות אשר נטלה הקבוצה מגורמים מממנים שונים לרבות מתאגידים בנקאיים בישראל. יתרת המזומנים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, עומדת על סך של כ- 7,226 אלפי ש"ח.

לפרטים נוספים אודות מקורות המימון של החברה ראה סעיף 6.16 לתשקיף וביאור 14 לדוחות הכספיים.

[1] לפרטים בדבר השקעה של מוסד פיננסי המוצגת כהתחייבות פיננסית, ראה באור 20ג לדוחות הכספיים.

3.2. <u>הון חוזר</u>

ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות בסך של כ-5,983 אלפי ש"ח.

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023
	אלפי ש"ח
רכוש שוטף	11,418
התחייבויות שוטפות	5,435
עודף רכוש שוטף על התחייבויות שוטפות	5,983

3.3. <u>גילוי בהתאם לתקנה 10(ב)(14) הדוחות</u>

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה הון חוזר חיובי ובשנת 2023 לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ-161 אלפי ש"ח בדוחות הכספיים.

נכון למועד התשקיף, החברה התקשרה בהסכמים לרכישת נכסי נדל"ן, אשר בהתאם להסכמים אלה החברה מחויבת לבצע תשלומים בהיקף של כ- 127 מיליון ש"ח בשנת 2024 (מתוכם שולמו עד למועד אישור הדוחות הכספיים סך של 122 מיליון ש"ח) ו-187 מיליון ש"ח בשנת 2025, אשר טרם שולמו נכון למועד האמור, והכל בהתאם לאבני הדרך המפורטים בהסכמים האמורים.

השימושים הצפויים של החברה בעתיד הנראה לעין כוללים בעיקר תשלומים בגין עסקאות לרכישת נכסי נדל"ן בהן התקשרה החברה כאמור לעיל, תשלומי קרן וריבית בגין התחייבויות למוסדות פיננסיים ועלויות שוטפות. המקורות הצפויים לעמידה בצרכי המזומנים כאמור כוללים בעיקר את יתרות המזומנים ושווי המזומנים של החברה, תזרים מזומנים מפעילותה השוטפת, גיוס אשראי שיובטח בשעבוד על נכסי החברה וגיוסי חוב והון.

כמו כן, אבו יחיאל חברה לבניין בע"מ, מבעלי השליטה בחברה, התחייבה כלפי החברה, כי ככל שלחברה לא יהיו את המקורות הדרושים לקיום מחויבות התשלום של כ-39 מיליון ש"ח בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם לרכישת נכס נדל"ן מניב – "מעונות אשדוד", שנחתם בין החברה לבין אבו יחיאל חברה לבניין בע"מ, אזי אבו יחיאל חברה לבניין בע"מ תראה את התמורה הזו כמשולמת, וזאת גם אם לא תהיה זרימת מזומנים בפועל בין הצדדים.

ביום 23 במאי 2024 בעל השליטה הודיע לחברה על הסכמתו לדחיית תשלומים בסך כולל של עד 75 מיליון ש"ח (ללא ריבית והצמדה) ("סכום הדחייה הכולל") בתנאים הבאים:

תשלומים להם זכאי בעל השליטה עד גובה סכום הדחייה הכולל, בגין פרויקט "מעונות אשדוד" ידחו ככל שרלוונטי, לאחר מועד הפירעון החוזי, עד להשלמת הנפקה הונית, אחת או יותר (מניות ו/או אופציות) על ידי החברה לציבור, שכתוצאה מהן תתקבל בחברה תמורת הנפקה בסך 75 מיליון ש"ח לפחות.

יובהר, כי ככל שתקבולי ההנפקות כאמור יהיו נמוכים מסכום הדחייה הכולל אזי החברה תהיה רשאית לפרוע תשלומים שמועד פירעונם נדחה כאמור, בהתאם למועד הפירעון החוזי ועד גובה תקבולי ההנפקות בלבד. כמו כן, תעמוד לבעל השליטה האפשרות לבצע הזרמה הונית לחברה חלף ו/או בנוסף להנפקות אשר ככל שתבוצע תיחשב לעניין האמור לעיל כתמורה המתקבלת בחברה כנגד שחרור סכום הדחייה הכולל.

לאור האמור לעיל, להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, למועד התשקיף, החברה תוכל לעמוד במימון צרכי המזומנים השוטפים שלה ובהתחייבויותיה בעתיד הנראה לעין בהגיע מועד פירעונן.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לא מתקיימים בחברה סימני אזהרה כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות.

3.4. <u>אינפלציה וריבית ושיעורי היוון</u>

להערכת החברה, עלייה בקצב האינפלציה ועלייה במדד תשומות הבניה וכן עליה בשיעורי הריבית עלולות להשפיע מהותית לרעה על תוצאות החברה ומצבה העסקי.

העלייה במדד תשומות הבנייה גורמת להתייקרות עלויות הבנייה, וכתוצאה מכך לעלייה במחירי רכישה של זכויות במקרקעין על-ידי החברה, שכן הסכמי הרכישה בהם מתקשרת החברה, צמודים למדד תשומות הבניה. בנוסף לכך, מרבית הסכמי הביצוע להקמת הפרויקטים של החברה כוללים מנגנון הצמדה למדד מחירי תשומות הבניה.

ההשפעה של האינפלציה על החברה היא מורכבת. מחד, עלייה בקצב האינפלציה עלולה להביא להאטה בפעילות הכלכלית ואף למיתון, ולהעיב על האיתנות הפיננסית של גורמים עימם או מולם פועלת החברה. מאידך, הואיל והסכמי השכירות קיימים ועתידיים של החברה מול שוכרי דירות של החברה כוללים מנגנון הצמדה למדד המחירים לצרכן, עלייה במדד המחירים לצרכן עשוי לתרום לעלייה בהכנסות החברה מדמי שכירות. בנוסף לכך, עלייה במחירי דירות (כמו גם עלייה בשיעור בריבית שנושאות הלוואות לדיור) עשויה לייקר למשקים בית רבים את החלופה לרכוש דירה, ובשל כך לבחור בחלופת השכירות. גידול בביקוש לשכירות עשוי לשפר את גובה דמי השכירות.

בשנת 2023 מגמת העלייה באינפלציה כאמור התמתנה ועמדה על שיעור שנתי של כ-3%. מגמה מקבילה התאפיינה במדדי תשומות הבנייה שהיו במגמת עליה משמעותית אף הם במהלך שנת 2022. בשנים האחרונות מדד תשומות הבניה למגורים עלה באופן משמעותי בשיעור של 4.9%, בהמשך לעלייה במדד בשנת 2021, ואולם בשנת 2023 נרשמה עליה מזערית של 0.1%.

אחד מהכלים הננקטים על-ידי בנק ישראל לריסון קצב העלייה של האינפלציה הינו העלאת שיעור הריבית. עלייה בשיעור הריבית עלולה להשפיע על עלות האשראי שנוטלת החברה וכן להפחתת השקעות מצד משקיעים, לרבות בקרנות להשקעה במקרקעין ובניירות ערך, וזאת על רקע חלופות השקעה אחרות הנובעות מעליית שיעור הריבית. מצד שני, כאמור לעיל, עליית הריבית שנושאות הלוואות לדיור עשויה לגרום להפחתת הביקוש לרכישת דירות ובמקביל לעלייה בביקוש לשכירת דירות.

כחלק מהניסיון לבלום את עליית המחירים כאמור, החליט בנק ישראל להעלות את שיעור הריבית במשק, כך שהחל מחודש אפריל 2022 ובמהלך שנת 2023 עודכן שיעור הריבית, במספר פעימות, משיעור של 0.1% ועד לשיעור של 4.75% נכון לתום שנת 2023, ובהתאם, שיעור ריבית הפריים עלה משיעור של 1.6% לשיעור של 6.25%. במהלך חודש ינואר 2024 הודיעה הוועדה המוניטרית בבנק ישראל על הורדת ריבית בנק ישראל ב-0.25% (ל-4.5%) וביום 26 בפברואר 2024 הודיעה הוועדה המוניטרית על הותרת הריבית ללא שינוי ברמה של 4.5%, ובהתאם – שיעור ריבית הפריים למועד התשקיף עומדת על 6%.

שינוים אלו בעלי השפעה על אשראי בנקאי שהחברה נוטלת, אך נכון למועד התשקיף, לא חל שינוי בתנאי ההלוואות שהועמדו לחברה. יחד עם זאת, שינוי בתנאים המאקרו כלכליים בישראל עשויים להשפיע על גובה עלויות המימון וכן על יכולת קבלת מימון. סביבת הריבית הגבוהה טרום המלחמה השפיעה על חברות הנדל"ן, לאור המודל העסקי של החברה בקשר עם גיוס החוב ומקורות להשקעת הון עצמי נדרש בפרויקטים. להערכת החברה, התמשכות המלחמה בשילוב עם סביבת ריבית גבוהה עשויות להגביר את ההשלכות הפיננסיות השליליות ובפרט הלחץ התזרימי של החברה.

יובהר, כי בשלב זה עדיין קיימת חוסר וודאות משמעותית בקשר להתפתחות המלחמה, היקפה, משך זמנה והיקף השפעותיה העתידיות על הפעילות הכלכלית במשק, על השווקים הפיננסיים ועל תחומי הפעילות של החברה וכתוצאה מכך, בין היתר, על מועד מסירת הפרויקטים שנרכשו מצדדים שלישיים, הכנסותיה מדמי שכירות והיקפן וכן על מקורות המימון שיועמדו לטובת פעילותה. לפיכך, בשלב זה אין באפשרות החברה להעריך את היקף ההשפעה של המלחמה על פעילות החברה, מצבה העסקי ותוצאות פעולותיה.

להערכת החברה, המשך העלייה בשיעור ריבית בנק ישראל ובמדד תשומות הבניה עלולה להביא לגידול בעלויות המימון והרכישה, נטו ובעלויות הבניה, וכתוצאה מכך לשחיקה ברווחיות. בנוסף, המשך מגמת העלאת הריבית בעקבות עליית האינפלציה יכולה להביא להאטה בפעילות הכלכלית ולמיתון אשר עלולים להביא לקיטון בביקושים ליחידות דיור ובעקבות כך לפגיעה בתוצאות פעילותה של החברה.

לפרטים אודות השפעת השינויים במדד המחירים לצרכן, במדד האקוויטי ובשיעור הריבית כל תוצאות החברה ומצבה העסקי, ראה ביאור 16 לדוחות הכספיים.

חלק ב' – הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

4. אירועים מהותיים בפעילות החברה שאירעו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לפרטים ראה ביאור 21 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

5. פרטים בקשר להערכות שווי מהותיות ומהותיות מאד אשר שימשו כבסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוחות הכספיים

להלן פרטים לפי תקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות ביחס להערכת השווי:

שם הנכס / זיהוי נושא ההערכת השווי	עיתוי הערכת השווי	שווי בדוחות הכספיים ליום 31.12.2023 באלפי ש"ח	שווי בהתאם להערכת השווי באלפי ש"ח	זיהוי מעריך השווי	מודל הערכת השווי	ההנחות שעמדו בבסיס הערכת השווי
פרויקט הרמוני	31.12.2023	42,900	42,900	ירון ספקטור – שמאות מקרקעין בע"מ	גישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	מספר עסקאות השוואה בפרויקט והסביבה בשנים 2021-2024: 18. מחיר מכירה למ"ר: 23,077 ש"ח. שווי ממוצע לדירה:[2] 1.2 מיליון ש"ח.
מקבץ חיפה[3]	31.12.2023	120,700	120,700	ירון ספקטור – שמאות מקרקעין בע"מ	גישת ההכנסות (לתקופה הראשונה)[4] וגישת ההשוואה (לתקופה השנייה)[5]	<u>גישת ההכנסות</u>: שיעור היוון - 5.6%. NOI – 7,655 אלפי ש"ח. תוספת עליה מובנית בדמי השכירות במהלך השנים – 0.85% לשנה למשך 14 שנים. <u>גישת ההשוואה</u>: מספר נכסי השוואה – 9. מחיר מכירה למ"ר – 18,700 ש"ח.
מתחם הצעירים	31.12.2023	38,860	38,860	ירון ספקטור – שמאות מקרקעין בע"מ	גישת ההשוואה (גישת החילוץ משווי מגורים להשכרה לטווח ארוך)	שווי מ"ר מבונה: 5,325 ש"ח. שטח "פלדלת" מיוחס לאבו פמילי: 7,297 מ"ר.
אלרואי[6]	[7]30.09.2023	9,500 (במסגרת נדל"ן להשקעה) 28,500 (במסגרת מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה)	38,000	ירון ספקטור – שמאות מקרקעין בע"מ	גישת ההשוואה	מספר עסקאות השוואה בפרויקט והסביבה: 14. שווי דירה ממוצעת בפרויקט לצורך הערכת השווי: 1,900 אלפי ש"ח.
השקעת מוסד פיננסי בחברה המוצגת במסגרת התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן[8]	31.12.2023	40,082	40,082	BDO	היוון תזרימי מזומנים חזויים בגישת ה-DCF	שיעור היוון: 18%[9]. שווים ההוגן של רכיב ה- SAFE ואופציית ה-CALL למועד העסקה נמדד בעזרת מודל מונטה קרלו תוך שימוש בפרמטרים המפורטים להלן: תנודתיות - 28.8% ריבית חסרת סיכון: 4% הסתברות להנפקת מניות החברה לציבור: 51% צפי למועד הנפקת מניות החברה לציבור: 31.3.25

6. מעריך שווי מהותי מאוד

---

[2] למעט 2 דירות גן שהשווי שלהן נקבע על סך 1.65 מיליון ש"ח.

[3] הערכת השווי הינה מהותית מאוד ומצורפת לתשקיף החברה. לפרטים נוספים אודות הערכת השווי ראה סעיף 6.8.8[ח] לתשקיף.

[4] הכנסות מדמי שכירות עד לתום תקופת ההתקשרות מול חברת "דירה להשכיר" (כ-14 שנים), בערך נוכחי.

[5] שווי הנכס תוך התאמה למגורים, בגישת ההשוואה בדחיה עד לתום תקופת ההתקשרות מול חברת עמידר וחברת "דירה להשכיר" (כ-14 שנים), בערך נוכחי.

[6] הערכת השווי נערכה לכלל הדירות בהן התקשרה החברה לרכישתן (20 יח"ד). ליום 31 בדצמבר 2023, 5 יח"ד נמסרו לחברה ומוצגות במסגרת נדל"ן להשקעה, והיתר, בסך 15 יח"ד, טרם נמסרו לחברה ומוצגות במסגרת מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה (בעלות בניכוי הפרשה לירידת ערך).

[7] יצוין, כי ליום 31 בדצמבר 2023 התקבל ממעריך השווי מכתב No Change.

[8] לפרטים נוספים ראה באור 19ג לדוחות הכספיים.

[9] שנקבע בהתבסס על מודל CAPM.

מר ירון ספקטור ("**מעריך השווי**") הינו "מעריך שווי מהותי מאוד" של החברה (כהגדרת מונח זה בעמדה משפטית: 30-105 גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכותיו מהותיות מאוד לתאגיד, מחודש יולי 2015, כפי שעודכנה).

כלל נכסי המקרקעין של החברה וזכויות החברה במקרקעין המסווגים כנדל"ן להשקעה, הוערכו על-ידי מעריך השווי, ליום 31 בדצמבר 2023. להערכת החברה, מעריך השווי הינו בעל ניסיון של כ-30 שנה בתחום שמאות מקרקעין והערכות שווי ובעל ניסיון מקצועי רב בתחום הנדל"ן המניב בישראל, ויש לו הכישורים הנדרשים לקביעת שווי הוגן של נכסי החברה. לפרטים אודות הערכות שווי מהותיות והערכות שווי מהותיות מאוד שבוצעו על-ידי מעריך השווי, ראה סעיף 4 לעיל.

7. **<u>דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון</u>**

לפרטים אודות מצבת ההתחייבויות הפיננסיות של החברה לפי מועדי פירעון ראה **<u>נספח א'</u>** לדוח זה.

חלק ג' – היבטי ממשל תאגידי

8. **תרומות**

למועד התשקיף, לא נקבעה על ידי הדירקטוריון מדיניות בנושא תרומות. לא קיימות התחייבויות למתן תרומות בתקופות עתידיות.

9. **דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים**

לפרטים בדבר השכלתם, כישוריהם וניסיונם העסקי של הדירקטורים המכהנים בחברה, בהתאם להוראות תקנה 26 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("**תקנות הדוחות**"), ראה סעיף 7.1 לתשקיף. בסמוך לאחר הפיכת החברה לתאגיד מדווח, תפעל החברה למינוי דירקטורים חיצוניים, הקמת ועדות דירקטוריון וסיווג דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית/כשירות מקצ*ועית, 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, התשנ"ט-1999.

10. **פטור מצירוף דוח וחוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית**

10.1. 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 הדוחות), וזאת לתקופה כמוגדר בהוראות כאמור.

10.2. 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), וזאת בכפוף להוראות נוספות הקבועות בדין אשר עשויות לפטור את החברה מהצירוף כאמור, ככל שתהיינה רלוונטיות לחברה באותה העת.

11. **המבקר הפנימי**

נכון למועד התשקיף, לא מכהן בחברה מבקר פנימי. החברה תפעל למינוי מבקר פנימי לאחר הפיכתה לתאגיד מדווח ובהתאם למועדים הקבועים בדין.

12. **גילוי בדבר שכר רואה החשבון מבקר**

12.1. רואה החשבון המבקר של החברה הינו משרד בריטמן אלמגור זהר ושות' - רואי חשבון (Deloitte), מרחוב מרכז עזריאלי 1, תל-אביב.

12.2. 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.

12.3. להלן פירוט אודות שכר בגין שירותי ביקורת ובגין שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס בשנים 2022 ו-2023:

	שכ"ט (בש"ח)	
	2022	**2023**
שירותי ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת (לרבות שירותי מס)	332,500	330,000
שירותים אחרים	120,000	100,000
סה"כ	452,500	430,000

29 במאי 2024

צחי אבו
יו"ר הדירקטוריון

חיה קינד
מנכ"ל

נספח א' לדו"ח דירקטוריון על מצב עניניי התאגיד

דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

להלן פירוט מצבת ההתחייבויות של התאגיד לפי מועדי פירעון ליום 31 בדצמבר 2023 בהתאם להתחייבויות החוזיות שלהן:[10]

א. אשראי חוץ בנקאי למעט אשראי שניתן על-ידי בעלי השליטה בחברה על בסיס נתוני דוחות כספיים של החברה (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן וריבית						
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שנייה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-	-	-	-

ב. אשראי בנקאי מבנקים בישראל – על בסיס נתוני דוחות כספיים של החברה (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן וריבית						
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	1,080	-	-	-	13,375	14,455
שנה שנייה	-	110,613	-	-	-	13,303	123,916
שנה שלישית ואילך	-	69,300	-	-	-	12,655	81,955
סה"כ	-	180,993	-	-	-	39,333	220,326

ג. טבלת סיכום לטבלאות א-ב, סך אשראי בנקאי, וחוץ בנקאי – על בסיס נתוני דוחות כספיים של החברה (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן וריבית						
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	1,080	-	-	-	13,375	14,455
שנה שנייה	-	110,613	-	-	-	13,303	123,916
שנה שלישית ואילך	-	69,300	-	-	-	12,655	81,955
סה"כ	-	180,993	-	-	-	39,333	220,326

ד. חשיפת אשראי חוץ מאזני (בגין ערבויות) – על בסיס נתוני דוחות כספיים של החברה (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן						
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שנייה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית ואילך	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-	-	-	-

[10] לפרטים נוספים ראו ביאור 14 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

ה. יתרות האשראי שניתנו לחברה על-ידי בעלי שליטה (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן וריבית						
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שנייה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-	-	-	-

אבו פמילי ריט בע"מ ("החברה")

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2024

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד לתקופת שלושת החודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2024. דוח דירקטוריון זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 וכן פרק תיאור עסקי התאגיד של החברה, כמפורט בפרק 6 לתשקיף.

למועד הדוח החברה הינה תאגיד קטן, כמשמעות מונח זה בתקנה 5ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). במסגרת ההקלות שניתנו לתאגידים קטנים בתקנות הדוחות, דירקטוריון החברה החליט לאמץ וליישם את ההקלות המנויות בתקנה 5ד לתקנות הדוחות, ובכלל זה: (1) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; (2) העלאת סך הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40%; ו-(3) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה חשבון המבקר על הבקרה הפנימית.

1. **<u>הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות פעולותיה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה</u>**

1.1. <u>כללי</u>

אבו פמילי ריט בע"מ ("**החברה**") נתאגדה ונרשמה בישראל ביום 24 באוגוסט 2021 כחברה פרטית בעירבון מוגבל על-פי חוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**").

החברה הוקמה על-ידי מר צחי אבו (המכהן כיו"ר החברה) בעל השליטה בחברה ("**בעל השליטה**") נכון למועד התשקיף, החזקתיו במניות בחברה הינה באמצעות חברת א.י.ז.י. אבו אחזקות בע"מ ("**חברת א.י.זי.**") (49%) חברה פרטית בבעלות ושליטה מלאים של מר צחי אבו ; וחברת אבו יחיאל – חברה לבנין בע"מ ("**חברת אבו יחיאל**") (51%) חברה פרטית באחזקתם של מר צחי אבו (26 מניות רגילות ו-100 מניות הנהלה), מר יחיאל אבו (69 מניות רגילות) ו-גב' דינה אבו (5 מניות רגילות).[1]

החברה הוקמה במטרה לפעול כקרן להשקעות במקרקעין בהתאם להוראות פרק שני 1 בחלק ד' לפקודת מס ההכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("**הפקודה**"). למועד הדוח החברה פועלת בהתאם להוראות הדין ביחס לקרן השקעות במקרקעין, למעט העובדה כי טרם נרשמו מניותיה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("**הבורסה**") והפיכתה לחברה ציבורית (כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**")). בהתאם לכך, עיקר עיסוקה של החברה בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל, וכן רכישת קרקעות ונכסי נדל"ן המותרים להשקעה לקרן השקעה במקרקעין.

למועד הדוח, עיקר פעילות החברה, נעשית בישראל וממוקדת בתחום הנדל"ן המניב להשכרה למגורים, בין היתר, בדרך של רכישה/חכירה של זכויות במקרקעין ו/או מקבצי דיור למגורים הכוללים כמות משמעותית של יחידות דיור חדשות אשר חלקם בהיקף של מאות יחידות דיור המיועדות להשכרה למגורים לטווח הארוך.

1.2. <u>סביבה עסקית</u>

לפירוט אודות הסביבה העסקית שבה פועלת החברה, ראה סעיף 6.6 לתשקיף.

1.3. <u>אירועים מהותיים בתקופת הדוח</u>

1.3.1. **השפעות מקרו-כלכליים**

מלחמת "חרבות ברזל" - בהמשך לאמור בסעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, נכון למועד הדוח אין באפשרותה של החברה להעריך את מלוא השפעות המלחמה והיבטיה השונים לרבות העימות בגבול הצפון של מדינת ישראל על פעילותה ונכסיה של החברה, אולם נראה כי לאור העובדה שרוב הפרויקטים של החברה נמצאים בהקמה או/ו לפני מסירה הרי שההשפעה המרכזית האפשרית על פעילות החברה

[1] לפי תקנון חברת אבו יחיאל, רק מניות ההנהלה מקנות זכויות הצבעה למחזיק בהן.

תהיה עיכוב בהתחלות בניה, בהתקדמות בניה ובמסירת דירות. עם פרוץ המלחמה בתחילת חודש אוקטובר 2023 הושבתו לתקופה קצרה עבודות ההקמה בפרויקטים בהקמה שנרכשו מצד ג' וכתוצאה מכך קיבלה החברה הודעות בדבר עיכובים במסירה אשר דוחים את מועדי המסירה בין 3-7 חודשים בממוצע ממועד המסירה המוסכם, בין היתר ראו כמפורט בסעיף 1.1.6 להלן. כמו כן, למועד הדוח, החברה אינה מזהה שינוי מהותי בגביית שכר דירה בעקבות המלחמה. להערכת החברה, השינויים באזורי המלחמה עשויות להוביל לתנודות באזורי הביקוש לדירות להשכרה ולהעלאת הביקושים לדיור להשכרה באזורים שאינם קרובים לאזורי הלחימה, לרבות ביחס לנכסי החברה המצויים באזורים אלו, אשר עשוי להשפיע על העלאת שיעורי התפוסה בפרויקטים המניבים הרלוונטיים של החברה באזורים אלו, עם זאת, נכון למועד הדוח אין ודאות לגבי העלאת שיעורי התפוסה כאמור והחברה בוחנת מקרוב את ההתפתחויות ביחס לשיעורי התפוסה.

פעילות החברה ממומנת, בין היתר, באמצעות אשראי בנקאי ובאמצעות הון עצמי. נכון למועד הדוח, לא חל שינוי בתנאי ההלוואות שהועמדו לחברה. יחד עם זאת, שינוי בתנאים המאקרו כלכליים בישראל עשויים להשפיע על גובה עלויות המימון וכן על יכולת קבלת מימון. לפרטים אודות האשראי הבנקאי לתקופת הדוח, ראה סעיף 1.1.8 לדוח הדירקטוריון להלן.

נכון למועד הדוח, להערכת החברה, עדיין קיימת חוסר וודאות משמעותית בקשר להתפתחות המלחמה, היקפה, משך זמנה והיקף השפעותיה העתידיות על הפעילות הכלכלית במשק, על השווקים הפיננסיים ועל תחומי הפעילות של החברה וכתוצאה מכך, בשלב זה אין באפשרות החברה להעריך את מלוא היקף ההשפעה של המלחמה על פעילות החברה, מצבה העסקי ותוצאות פעולותיה.

לפרטים נוספים ראה באור 1(ד) לדוחות הכספיים ליום 31 במרס 2024 ("**דוחות כספיים לרבעון ראשון 2024**"), וכן ראה סעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

תחזיות, הערכות והנחות החברה האמורות בסעיף זה לעיל, לרבות הערכות החברה ביחס לשיעורי השכירות ותפוסת ההשכרה בנכסי החברה, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), המבוסס על הערכות והאומדנים של 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, בין היתר, משינוי או החמרה במצב הבטחוני והמדיני בישראל והשלכותיהם לרבות השפעות כלכליות במשק ובפרט בשוק הנדל"ן (לרבות שינויים בשיעורי האינפלציה והריבית, מיתון, קשיי מימון, הקשחת מדיניות מתן משכנתאות ומדיניות הבנקים, שינוי מדיניות המיסוי והתמתנות בביקושים), וכן מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 6.22 לתשקיף.

1.3.2. **התפתחויות בפרויקטים**

1.3.2.1. **מקבץ רחובות** - לפרטים אודות השלמת רכישת פרויקט מקבץ רחובות, ומימון שנטלה החברה מתאגיד בנקאי בגין השלמת התמורה והבטוחות שניתנו להבטחת החזר המימון, הכולל בין היתר, ערבות אישית של בעל השליטה, וכן הסכם השכירות בגין פרויקט זה שנחתם בין החברה לבין חברת עמידר, ראה ביאור 6(ב) לדוחות הכספיים לרבעון ראשון לשנת 2024.

1.3.2.2. **HIGH VIEW אילת** - לפרטים בדבר התכנות לאיחור במסירת הדירות בטווח זמן של 3-6 חודשים ממועד המסירה שנקבע בהתאם להסכם הרכישה, ראה באור 6(יא) לדוחות הכספיים לרבעון ראשון לשנת 2024.

1.3.2.3. **אימרי** - לפרטים אודות הכרת החברה בנכס לקבל בסך של 70.2 אלפי ש"ח בגין פיצוי על איחור במסירה, ראה באור 6(ט) לדוחות הכספיים לרבעון ראשון לשנת 2024.

1.3.2.4. **החרצית 3-1** - לפרטים אודות הודעה מהמוכרת (חברה בשליטה של קרוב של בעל השליטה בחברה) בדבר עיכוב במסירת הדירות ודחיית מסירתן לחודש אוגוסט 2024 חלף חודש ינואר 2024, ראה באור 6(יב) לדוחות הכספיים לרבעון ראשון לשנת 2024.

1.3.2.5. **מגדלי אלרואי** – לפרטים אודות דחיית מסירתן של יתרת 15 היח״ד אשר טרם נמסרו לחברה לחודש מאי 2024 וכן בחינת הסעדים העומדים לרשות החברה בעקבות הדחייה כאמור, ראה באור 6(יג) לדוחות הכספיים לרבעון ראשון לשנת 2024.

1.3.2.6. **מגדלי פמילי** – לפרטים אודות היתר בניה שהתקבל בתקופת הדוח להקמת 198 יחידות דיור וקידום הליכים תכנוניים בפרויקט וכן תוספות להסכם המעדכנים את לוח הסילוקים בפרויקט, ראה באור 6(י) לדוחות הכספיים לרבעון ראשון לשנת 2024.

1.3.2.7. **אוצר דוד, אשדוד** – לפרטים אודות הארכת תקופת ההתניות להתקיימותם של התנאים המתלים המפורטים במזכר כוונות לרכישת 71 יחידות הדיור, אשר נכון למועד הדוח טרם התקיימו, וזאת עד ליום 31 בדצמבר 2025, ראה באור 6(טו) לדוחות הכספיים לרבעון ראשון לשנת 2024.

1.3.2.8. **הסכם למתן אופציה ייחודית הדדית** – לפרטים אודות הסכם ביטול על הסכם למתן אופציה ייחודית הדדית ללא תמורה ושאינה ברת סיחור אשר פקעה ביום 3 במאי , ראה באור 6(יד) לדוחות הכספיים לרבעון ראשון לשנת 2024.

1.3.2.9. **מתחם הצעירים** – לפרטים אודות תוספת להסכם השיתוף המסדיר מול המוכרת (בעל השליטה) את ההתקשרות בפרויקט המשותף, היקף אחריות בגין מחויבות פיננסית אל מול התאגיד הבנקאי בקשר עם ההלוואה שניטלה לצורך רכישת הקרקע ותשלומים נוספים, וכן קביעת זכויות החתימה מצד החברה, ראה באור 6(ח) לדוחות הכספיים לרבעון ראשון לשנת 2024.

1.3.3. **תפוסה וגביית דמי השכירות בנכסי החברה**

1.3.3.1. לפרטים אודות הסכמי שכירות נוספים שנחתמו במהלך רבעון ראשון 2024 ונכון למועד הדוח, בגין פרויקטים ״הרמוניי״ ו-״מגדלי אימרי״, אשר כוללים שכירות לתקופה ממוצעת של 5 שנים (עם אופציה לשוכר להאריך את תקופה השכירות ב-5 שנים נוספות בהתאם לשיקול דעתו), וכן אודות דמי שכירות של כ-930 אלפי ש״ח לשנת שכירות צמודים למדד מחירים הצרכן ושיעור העלאת דמי השכירות מידי שנה של בין 1.5%-3%, ראה ביאור 6(א) לדוחות הכספים לרבעון ראשון לשנת 2024.

1.3.4. **מימון**

1.3.4.1. **מימון בנקאי לפרויקט מקבץ רחובות** - לפרטים אודות מימון אשר נטלה החברה מתאגיד בנקאי להשלמת רכישה מקבץ רחובות והעמדת ערבות לטובת עמידר לרבות חתימה על הוראה בלתי חוזרת, ראה סעיף באור 6(ג) לדוחות הכספיים לרבעון ראשון לשנת 2024.

1.3.4.2. **מימון בנקאי לפרויקט HIGH VIEW אילת** - לפרטים אודות הלוואה בסך 21 מיליון ש״ח ותנאיה, אשר נטלה החברה להשלמת יתרת התמורה בהתאם להסכם הרכישה לפרויקט HIGH VIEW אילת, ראה באור 6(יא) לדוחות הכספיים לרבעון ראשון לשנת 2024.

1.3.4.3. **אשראי בנקאי לזמן קצר** - לפרטים אודות אשראי שנטלה החברה לתקופה של 6 חודשים בסך כ-17 מיליון ש״ח, בריבית P+1% המשולמת כל 3 חודשים, אשר יסולק ביום 15 בספטמבר, 2024, והערבות חברות בעלי השליטה בגינה, וכן אודות אשראי שנטלה החברה לתקופה של 2 חודשיים בסכום של 2.5 מיליון ש״ח, בריבית P+1%, אשר יסולק ביום 15 ביוני 2024, ראה באור 6[ד] לדוחות הכספיים לרבעון ראשון לשנת 2024.

1.3.4.4. **הלוואת בעלים לפי דרישה** - לפרטים אודות הלוואה שהעמיד בעל השליטה בסך של 10.7 מיליון ש"ח אשר עמדה לפירעון לפי דרישה והוחזרה במלואה ביום 14 במרץ 2024, ראה באור 6[ה] לדוחות הכספיים לרבעון ראשון לשנת 2024.

1.3.5. **התקשרויות החברה בהסכמי ניהול ואחזקה**

לפרטים אודות התקשרות בהסכם ניהול ואחזקה עם חברת האחזקות פור יו פמילי אחזקות בע"מ ("**פור יו**"), תאגיד בשליטת בעל השליטה בקשר עם נכס מקבץ דיור חיפה, וכן אודות המחאת הזכות של חברת האחזקות שבפרויקט "מגדלי אימרי", למשך שנה ממועד מסירת הדירות עד לבחירת נציגות נבחרת לבניין בהתאם להחלטת בעלי הדירות בבניין, ותנאי תשלום דמי ניהול בגינה, ראה באור 6(ו) לדוחות הכספיים לרבעון ראשון לשנת 2024.

1.3.6. **עדכון שיעור דמי הניהול השנתיים לחברת הניהול** ותקופת הסכם הניהול –

לפרטים אודות הורדת שיעור דמי ניהול שנתיים משיעור של 0.75% לשיעור קבוע של 0.4%, ללא מדרגות שיעורים כפי שהיה בהסכם הניהול וזאת החל מיום 1 ביולי 2024, לביאור הפרופורמה בגין השפעת תיקון הסכם הניהול כאמור וכן התייחסות לתקופת הסכם הניהול, ראה באורים 6(יז)(יח) לדוחות הכספיים לרבעון ראשון לשנת 2024.

1.3.7. **הליכים משפטיים**

לפרטים אודות הסכם פשרה חדש שנחתם בדבר ביטול הסכם רכישת יחידות דיור בפרויקט "באקמה", ראה באור 6(ז) לדוחות הכספיים לרבעון ראשון לשנת 2024.

לפרטים נוספים אודות מצב עסקי החברה לתקופת הדוח, ראה ביאור 1(ב) לדוחות הכספים לרבעון ראשון לשנת 2024.

2. **<u>המצב הכספי על-פי הדוחות על המצב הכספי של החברה</u>**

2.1. <u>ניתוח עיקרי השינויים שחלו במצבה הכספי של החברה</u>:

סעיף	יתרה ליום			הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	31 במרס 2024	31 במרס 2023	31 בדצמבר 2023	
	אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים	6,253	19,594	7,226	לפרטים בדבר שינויים ביתרת מזומנים ושווי מזומנים ראה סעיף 2.3 "ניתוח נזילות ומקורות מימון של החברה" להלן.
לקוחות והכנסות לקבל	2,309	-	2,004	מורכב בעיקר מהכנסות לקבל בסך של כ- 2 מיליון ש"ח וכ- 0.3 מיליון ש"ח בגין הנכס מקבץ דיור חיפה והנכס מקבץ דיור רחובות, בהתאמה (המושכרים לחברה הממשלתית עמידר, באמצעות משרד הקליטה) המשולמות באופן שוטף. הגידול בתקופת הדיווח נובע מרכישת הנכס מקבץ רחובות במהלך חודש מרץ 2024, לפרטים ראה ביאור 7ב' לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ, 2024 ("**הדוחות הכספיים**").
חייבים ויתרות חובה	20,844	33	2,188	היתרה ליום 31 במרץ 2024 מורכבת בעיקר ממוסדות בסך של כ- 15.8 מיליון ש"ח (בעיקר מע"מ לקבל בגין רכישת מקבץ דיור רחובות, לפרטים ראה ביאור 7ב' לדוחות הכספיים), מנכס פיננסי בסך של כ- 4.4 מיליון ש"ח בגין ביטול עסקת הרכישה של יחידות הדיור בפרויקט "באקמה" (לפרטים ראה ביאור 7ז' לדוחות הכספיים) ויתרות הוצאות לשלם בסך של כ- 0.6 מיליון ש"ח (בעיקר בגין שירותים מקצועיים).
סה"כ נכסים שוטפים	**29,406**	**19,627**	**11,418**	
נכסים לא שוטפים				
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	-	19,901	-	היתרה ליום 31 במרץ 2023 מורכבת בעיקר ממוסדות (מע"מ תשומות לקבל).

סעיף	יתרה ליום			הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	31 במרס 2024	31 במרס 2023	31 בדצמבר 2023	
	אלפי ש"ח			
מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה	161,179	300,910	219,132	הקיטון במקדמות בתקופת הדיווח נובע בעיקר מסיווג לנדל"ן להשקעה של מקבץ רחובות בסך של 9.2 מיליוני ש"ח ומגדלי אימרי בסך של 45 מיליוני ש"ח ומביטול עסקת רכישת פרויקט "באקמה" בסך של 20.3 מיליוני ש"ח מנגד במהלך תקופת הדיווח בוצעו תשלומי מקדמות בהתאם לחוזי המכר בסך של כ- 15 מיליוני ש"ח
נדל"ן להשקעה בהקמה	53,065	25,851	52,880	היתרה ליום 31 במרץ 2024 וליום 31 בדצמבר 2023 מורכבת מנכס בהקמה הידוע בשם אתרוג ומנכס בהקמה הידוע בשם מתחם הצעירים. ללא שינוי משמעותי בתקופת הדיווח.
נדל"ן להשקעה	310,180	42,900	173,100	הגידול בתקופת הדיווח נובע בעיקר מרכישת מקבץ דיור רחובות בסך של כ-82 מיליון ש"ח וסיווג 9.2 מיליון מהמקדמות (לפרטים ראה ביאור 7ב' לדוחות הכספיים) וממסירת מלוא 20 יח"ד בפרויקט מגדלי אימרי וסיווגם ממקדמות לסעיף נדל"ן להשקעה בסך של כ-45 מיליוני ש"ח (לפרטים ראה ביאור 7ט' לדוחות הכספיים).
סה"כ נכסים לא שוטפים	**524,424**	**389,562**	**445,112**	
סה"כ נכסים	**553,830**	**409,189**	**456,530**	
התחייבויות שוטפות				
חלויות שוטפות של הלוואות לז"א מתאגידים בנקאיים	1,080	810	1,080	ללא שינוי בתקופת הדיווח. היתרה ליום 31 במרץ 2024 מורכבת מחלויות שוטפות של הלוואה המיוחסת למקבץ חיפה.
אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים לז"ק	29,512	-	-	הגידול בתקופת הדיווח נובע מנטילת אשראי לזמן קצר בסך של כ-17 מיליון ש"ח וכ-12.5 מיליון ש"ח, לפרטים ראה ביאורים 7ד' ו-7ג' לדוחות הכספיים.
זכאים ויתרות זכות	6,556	2,147	4,355	הגידול בתקופת הדיווח נובע בעיקר מגידול בריבית ומדמי ניהול לשלם.
סה"כ התחייבויות שוטפות	**37,148**	**2,957**	**5,435**	
התחייבויות לא שוטפות				
הלוואות מתאגידים בנקאיים	248,981	129,516	179,913	הגידול בתקופת הדיווח נובע בעיקר מהלוואה חדשה בסך של כ- 69 מיליון ש"ח שהועמדה לטובת רכישת נכס מניב הידוע בשם מקבץ רחובות, לפרטים ראה ביאור 7ג' לדוחות הכספיים.
התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	41,127	38,423	40,082	ההתחייבויות כאמור מורכבות מהתחייבות פיננסית בגין הסכם SAFE והתחייבות בגין הסכם אופציית CALL בקשר להסכם ההשקעה אשר נחתם בין החברה ובין מוסד פיננסי בסך 40 מיליון ש"ח, לפרטים ראה באור 6 לדוחות הכספיים ובאור 19ג לדוחות הכספיים המאוחדים של שנת 2023.
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	**290,108**	**167,939**	**219,995**	
סה"כ הון	**226,574**	**238,293**	**231,100**	הקיטון בהון בתקופת הדיווח נובע בעיקר מהפסד לתקופה בסך של כ-4.8 מיליון ש"ח בקיזוז עדכון קרנות הון בגין הטבה מבעל שליטה ותשלום מבוסס מניות.
סה"כ התחייבויות והון	**553,830**	**409,189**	**456,530**	

2.2. <u>ניתוח עיקרי תוצאות הפעילות על-פי הדוחות הכספיים</u>

להלן ניתוח עיקרי תוצאות הפעילות בהתאם לדוחות הכספיים וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם:

סעיף	לתקופת שלושת החודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2024	2023		

	אלפי ש"ח			
הכנסות שכירות	2,893	21	7,009	הגידול בהכנסות בתקופת הדיווח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מרכישת מקבץ דיור חיפה בסך של כ-2.2 מיליון ש"ח במהלך שנת 2023, מרכישת מקבץ דיור רחובות בסך של כ- 0.3 מיליון ש"ח אשר רכישתו הושלמה במהלך חודש מרץ 2024 (לפרטים ראה ביאור 7ב' לדוחות הכספיים), מגידול בהכנסות בנכס הרמוני בסך של כ- 0.2 מיליון ש"ח לאור גידול בשיעור התפוסה, ממסירת 5 יח"ד בפרויקט אלרואי במהלך שנת 2023 וממסירת 20 יח"ד בפרויקט מגדלי אימרי במהלך תקופת הדיווח.
סה"כ הכנסות	**2,893**	**21**	**7,009**	
עלות ההשכרה	(324)	(82)	(1,017)	הגידול בעלות ההשכרה בתקופת הדיווח נובע בעיקר מרכישת מקבץ חיפה ויתר הנכסים במהלך שנת 2023 ותקופת הדיווח כאמור לעיל.
סה"כ עלות ההכנסות	**(324)**	**(82)**	**(1,017)**	
רווח (הפסד) גולמי	**2,569**	**(61)**	**5,992**	
הוצאות הנהלה וכלליות	(1,545)	(1,517)	(5,407)	ללא שינוי משמעותי בתקופת הדיווח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. היתרה מורכבת בעיקר מדמי ניהול בסך של כ-1.2 מיליון ש"ח, (לפרטים בדבר הסכם הניהול ראה באור 17ג לדוחות הכספיים של שנת 2023) ומשירותים מקצועיים בסך של כ-0.3 מיליון ש"ח הנובעים בעיקר משכ"ט של שמאים עורכי דין ורואי חשבון.
הוצאות שיווק ופרסום	(35)	(15)	(87)	-
רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	(2,484)	(18)	(2,204)	ההפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בתקופת הדיווח נובע בעיקר מעליות עסקה (כולל מס רכישה) לרכישת מקבץ דיור רחובות כאמור לעיל, מהשקעה בנכסים ומהיוון עלויות אשראי לנכסים כשירים (בהקמה).
הוצאות אחרות	(657)	-	-	ההוצאות האחרות בתקופת הדיווח נובעות מהפחתת נכס פיננסי בגין ביטול עסקת "באקמה", לפרטים ראה ביאור 7ז' לדוחות הכספיים.
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	**(2,152)**	**(1,611)**	**(1,706)**	
הוצאות מימון	(2,798)	(214)	(7,446)	הגידול בתקופת הדיווח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול ביתרת ההלוואות אשר נטלה החברה במהלך שנת 2023 ובתקופת הדיווח. ההוצאות מימון בתקופת הדיווח מורכבות בעיקר מרישום הוצאה בסך של כמיליון ש"ח בגין התאמת שווי הוגן של התחייבויות פיננסיות בגין הסכם SAFE והתחייבות בגין הסכם אופציית CALL (לפרטים ראה באור 6 לדוחות הכספיים), ומעלויות מימון של הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ-3.8 מיליון ש"ח מתוכן סך של כ- 2.1 מיליון ש"ח הוונו לנכסים כשירים.
הכנסות מימון	104	368	424	-
הפסד נקי	**(4,846)**	**(1,457)**	**(8,728)**	

2.3. **<u>ניתוח נזילות ומקורות מימון של החברה</u>**

סעיף	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים (נתונים כספיים באלפי ש"ח)
	2024	2023		
	אלפי ש"ח			
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	1,922	(1,519)	162	הגידול בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת בתקופת הדיווח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מקבלת חזקה בנכסים מניבים (מקבץ חיפה, מקבץ רחובות, הרמוני, מגדלי אימרי ואלרואי) במהלך שנת 2023 ותקופת הדיווח.
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(98,296)	(89,504)	(146,117)	תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בתקופת הדיווח נובע בעיקר מתשלום מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה בסך של כ- 15 מיליון ש"ח (בעיקר בגין פרויקט מגדלי פמילי), רכישת נדל"ן להשקעה בסך 83.5 מיליון ש"ח (בגין מקבץ דיור רחובות) ותשלום מע"מ תשומות בגין רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה, נטו (בעיקר בגין פרויקט מקבץ דיור רחובות), בקיזוז החזר בגין ביטול עסקת "באקמה" בסך של כ-15 מיליון ש"ח (לפרטים ראה ביאור 7ז' לדוחות הכספיים).
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	95,401	70,452	113,016	תזרים מזומנים שנבע מפעילות מימון בתקופת הדיווח נובע מקבלת אשראי לז"ק מתאגידים בנקאיים וצדדים קשורים, נטו בסך של כ- 29.5 מיליון ש"ח (לפרטים ראה ביאורים 7ג', 7ד' ו-7ה לדוחות הכספיים), מקבלת הלוואות בסך של כ-69 מיליון ש"ח (בגין הלוואה שהועמדה לטובת רכישת מקבץ רחובות, לפרטים ראה באור 7ג' לדוחות הכספיים) ותשלום ריבית בסך של כ-2.8 מיליון ש"ח.

למועד הדוח, הקבוצה מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות הון עצמי, השקעה ממוסד פיננסי והלוואות אשר נטלה הקבוצה מגורמים מממנים שונים לרבות מתאגידים בנקאיים בישראל. יתרת המזומנים של החברה ליום 31 במרס 2024, עומדת על סך של כ-6,253 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים אודות מקורות המימון של החברה ראה סעיף 6.16 לתשקיף וביאור 14 לדוחות הכספיים לשנת 2023.

2.4. **<u>FFO (Funds From Operation) על-פי גישת ההנהלה</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 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 ויכולתם 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.

להלן גילוי אודות התאמות ברמת התאגיד בין רווחים נטו המיוחסים למחזיקים בהון החברה לבין FFO המיוחס למחזיקים בהון של החברה (באלפי ש"ח; לא מבוקר) למועד הדוח:

להלן פירוט חישוב ה-FFO (באלפי ש"ח):

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2024	2023	2023
הפסד נקי	(4,846)	(1,457)	(8,728)
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	2,484	18	2,204
עלויות עסקה ושינויים בשווי הוגן מכשירים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	1,102	(131)	1,528
שינוי ערך נכס פיננסי	657	-	-
סך ההתאמות להפסד	4,243	(113)	3,732
Operations from Funds (FFO) נומינאלי לפי הוראות התוספת הרביעית	(603)	(1,570)	(4,996)
תשלום מבוסס מניות	75	120	198
הוצאות (הכנסות) ניכיון והצמדה למדד, נטו	337	(93)	296
FFO לפי גישת ההנהלה	(191)	(1,543)	(4,502)

בהתאם להערכות החברה, ה-FFO של החברה צפוי לצמוח בתקופות העוקבות, וזאת לאחר קבלת חזקה בנכסים מניבים שעסקאות הרכישה בגינם טרם הושלמו נכון למועד התשקיף, ממקבץ רחובות שרכישתו הושלמה במהלך חודש מרץ 2024 וטרם הניב NOI מלא בתקופה המדווחת (נכס המושכר לעמידר) וכן לאחר ייצוב נכסים נוספים שרכישתם הושלמה לאחרונה וטרם הניבו NOI מלא בתקופה המדווחת (לפרטים נוספים בדבר נכסים שרכישתם הושלמה במהלך תקופת הדיווח ולאחריה ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים). כמו-כן, החברה ממשיכה לפעול לאיתור עסקאות נוספות שיניבו NOI נוסף לחברה.

התחזיות, הערכות והנחות החברה האמורות לעיל, 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, ובכללם גורמים המשפיעים על ענף הנדל"ן ובפרט על תחום הפעילות של החברה, וכן התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 6.22 לתשקיף.

2.5. **NOI (Net Operating Income)**:

ה-NOI הינו מדד המייצג את רווחי החברה מהשכרת נכסים והפעלתם ואינו מדד פיננסי מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים. עם זאת, להערכת החברה, ה-NOI הינו אחד מן הפרמטרים החשובים ביותר בקביעת שוויו של נכס נדל"ן להשקעה וכן משמש למדידת תזרים המזומנים הפנוי לשירות החוב הפיננסי שנלקח למימון נכס כאמור, ועל כן מהווה נדבך פיננסי חשוב בהבנת תוצאותיה הכספיות (בנוסף וכפוף לתוצאות פעילותה כפי שאלו מוצגים בדוחותיה הכספיים).

יודגש כי מדד ה-NOI:

(א) לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על-פי כללי חשבונאות מקובלים;

(ב) לא משקף מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של החברה, כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים;

(ג) אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של החברה;

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

להלן נתוני ה-NOI של החברה:

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
	2024	2023	
	אלפי ש"ח		
NOI	2,569	(61)	**5,992**

2.6. **<u>הון חוזר</u>**

ליום 31 במרס 2024, לחברה עודף התחייבויות שוטפות על הרכוש השוטף בסך של כ-8,012 אלפי ש"ח. להרחבה בנוגע לגירעון בהון החוזר של החברה ראה ביאור 1ב לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרס 2024. לפרטים אודות סימני האזהרה בדוח רבעון ראשון 2024 והסברי הדירקטוריון בגינו, ראה סעיף 2.8 לדוח דירקטוריון זה להלן.

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31 במרס 2024
	אלפי ש"ח
רכוש שוטף	29,406
התחייבויות שוטפות	37,148
עודף התחייבויות שוטפות על הרכוש השוטף	7,742

2.7. **<u>גילוי בהתאם לסעיף 10(ב)(14) לתקנות הדוחות</u>**

נכון ליום 31 במרץ 2024, לחברה גרעון בהון חוזר בסך של כ-8 מיליוני ש"ח. בתקופת הדיווח לחברה תזרים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ- 1.9 מיליוני ש"ח. הגרעון בהון החוזר נובע בעיקר מאשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים המסווגים כהתחייבויות שוטפות בסך של כ-30.6 מיליוני ש"ח. סכום זה מורכב בעיקר מהלוואת גישור בסך של כ- 12.5 מיליוני ש"ח ששימשה לצורך תשלום המע"מ במסגרת רכישת מקבץ רחובות ואשר תסולק במקביל לקבלת החזר המע"מ מרשויות המס (לפרטים ראה ביאור 7(ג') לדוחות הכספיים לרבעון ראשון לשנת 2024) ואשראי לזמן קצר בסך של כ- 17 מיליוני ש"ח אשר מועד פירעונו הסופי הינו 15 בספטמבר, 2024 (לפרטים ראה ביאור 7(ד') לדוחות הכספיים לרבעון ראשון לשנת 2024).

נכון למועד אישור הדוח הכספי, החברה התקשרה בהסכמים לרכישת נכסי נדל"ן, אשר בהתאם להסכמים אלה החברה מחויבת לבצע תשלומים בהיקף של כ- 177 מיליוני ש"ח החל מהרבעון השני של שנת 2024 ועד לתום הרבעון הראשון של שנת 2025 ו-80.2 מיליוני ש"ח בשנה שלאחר מכן, והכל בהתאם לאבני הדרך המפורטים בהסכמים האמורים.

השימושים הצפויים של החברה בעתיד הנראה לעין כוללים בעיקר השקעה בנכסים בייזום עצמי, תשלומים בגין עסקאות לרכישת נכסי נדל"ן בהן התקשרה החברה כאמור לעיל, תשלומי קרן וריבית בגין התחייבויות למוסדות פיננסיים ועלויות שוטפות. המקורות הצפויים לעמידה בצרכי המזומנים כאמור כוללים בעיקר את יתרות המזומנים ושווי המזומנים של החברה, תזרים מזומנים מפעילותה השוטפת, גיוס אשראי שיובטח בשעבוד על נכסי החברה וגיוסי חוב והון.

כמו כן, אבו יחיאל חברה לבניין בע"מ התחייבה כי ככל ולחברה לא יהיו את המקורות הדרושים לקיום מחויבות התשלום של כ-39 מיליון ש"ח בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם לרכישת נכס נדל"ן מניב שנחתם בין החברה לבין אבו יחיאל חברה לבניין בע"מ, אזי אבו יחיאל חברה לבניין בע"מ תראה את התמורה הזו כמשולמת, וזאת גם אם לא תהיה זרימת מזומנים בפועל בין הצדדים.

ביום 23 במאי 2024 בעל השליטה הודיע לחברה על הסכמתו לדחיית תשלומים בסך כולל של עד 75 מיליון ש"ח (ללא ריבית והצמדה) ("סכום הדחייה הכולל") בתנאים הבאים:

תשלומים להם זכאי בעל השליטה, עד גובה סכום הדחייה הכולל, בגין פרויקט "מעונות אשדוד" ידחו ככל שרלוונטי, לאחר מועד הפירעון החוזי לבקשת החברה, עד להשלמת הנפקה הונית, אחת או יותר (מניות ו/או אופציות) על ידי החברה לציבור, שכתוצאה מהן תתקבל בחברה תמורת הנפקה בסך 75 מיליון ש"ח לפחות. יובהר, כי ככל שתקבולי ההנפקות כאמור יהיו נמוכים מסכום הדחייה הכולל אזי החברה תהיה רשאית לפרוע תשלומים שמועד פירעונם נדחה כאמור, בהתאם למועד הפירעון החוזי ועד גובה תקבולי ההנפקות בלבד. כמו כן, תעמוד לבעל השליטה האפשרות לבצע הזרמה הונית לחברה חלף ו/או בנוסף להנפקות אשר ככל שתבוצע תיחשב לעניין האמור לעיל כתמורה המתקבלת בחברה כנגד שחרור סכום הדחייה הכולל.

לאור האמור לעיל, להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, למועד הדוח, החברה תוכל לעמוד במימון צרכי המזומנים השוטפים שלה ובהתחייבויותיה בעתיד הנראה לעין בהגיע מועד פירעונן.

נכון ליום 31 במרס 2024, לא מתקיימים בחברה סימני אזהרה כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות.

2.8. **<u>אינפלציה וריבית ושיעורי היוון</u>**

לפרטים אודות תשומות הבניה ראה סעיף 3.4 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2023.

במהלך חודש ינואר 2024 הודיעה הוועדה המוניטרית בבנק ישראל על הורדת ריבית בנק ישראל ב-0.25% (ל-4.5%) וביום 26 בפברואר 2024 הודיעה הוועדה המוניטרית על הותרת הריבית ללא שינוי ברמה של 4.5%, ובהתאם – שיעור ריבית הפריים למועד התשקיף עומדת על 6%. שינוים אלו בעלי השפעה על אשראי בנקאי שהחברה נוטלת, אך נכון למועד הדוח, לא חל שינוי בתנאי ההלוואות שהועמדו לחברה. יחד עם זאת, שינוי בתנאים המאקרו כלכליים בישראל עשויים להשפיע על גובה עלויות המימון וכן על יכולת קבלת מימון. סביבת הריבית הגבוהה טרום המלחמה השפיעה על חברות הנדל"ן, לאור המודל העסקי של החברה בקשר עם גיוס החוב ומקורות להשקעת הון עצמי נדרש בפרויקטים. להערכת החברה, התמשכות המלחמה בשילוב עם סביבת ריבית גבוהה עשויות להגביר את ההשלכות הפיננסיות השליליות ובפרט הלחץ התזרימי של החברה.

יובהר, כי בשלב זה עדיין קיימת חוסר וודאות משמעותית בקשר להתפתחות המלחמה, היקפה, משך זמנה והיקף השפעותיה העתידיות על הפעילות הכלכלית במשק, על השווקים הפיננסיים ועל תחומי הפעילות של החברה וכתוצאה מכך, בין היתר, על מועד מסירת הפרויקטים שנרכשו מצדדים שלישיים, הכנסותיה מדמי שכירות והיקפן וכן על מקורות המימון שיועמדו לטובת פעילותה. לפיכך, בשלב זה אין באפשרות החברה להעריך את היקף ההשפעה של המלחמה על פעילות החברה, מצבה העסקי ותוצאות פעולותיה.

להערכת החברה, המשך העלייה בשיעור ריבית בנק ישראל ובמדד תשומות הבניה עלולה להביא לגידול בעלויות המימון והרכישה, נטו ובעלויות הבניה, וכתוצאה מכך לשחיקה ברווחיות. בנוסף, המשך מגמת העלאת הריבית בעקבות עליית האינפלציה יכולה להביא להאטה בפעילות הכלכלית ולמיתון אשר עלולים להביא לקיטון בביקושים ליחידות דיור ובעקבות כך לפגיעה בתוצאות פעילותה של החברה.

לפרטים אודות השפעת השינויים במדד המחירים לצרכן מדד, תשומות הבניה ובשיעור הריבית על תוצאות החברה ומצבה העסקי, ראה ביאור 16 לדוחות הכספיים לשנת 2023.

תחזיות, הערכות והנחות החברה האמורות בסעיף זה לעיל, לרבות האומדנים והתחזיות בדבר ההשפעות האפשריות של השינויים במדד תשומות הבניה, באינפלציה ובשיעורי הריבית, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על הערכות והאומדנים של 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, בין היתר, משינוי או החמרה במצב הבטחוני והמדיני בישראל והשלכותיהם לרבות השפעות כלכליות במשק ובפרט בשוק הנדל"ן (לרבות שינויים בשיעורי האינפלציה והריבית, מיתון, קשיי מימון, הקשחת מדיניות מתן משכנתאות ומדיניות הבנקים, שינוי מדיניות המיסוי והתמתנות בביקושים), וכן מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 6.22 לתשקיף.

חלק ב' – הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

3. **אירועים מהותיים בפעילות החברה שאירעו לאחר תאריך הדיווח**

לפרטים אודות אירועים לאחר תאריך הדוח, ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים לרבעון ראשון לשנת 2024.

לפרטים אודות הערכות שווי מהותיות מאוד בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, ראו סעיף 5 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

על אף שחלפו למעלה מתשעים (90) ימים ממועד עריכת הערכות השווי כאמור, לדעת החברה לא חלו שינויים שיש בהם בכדי לשנות באופן מהותי את מסקנות הערכות השווי ליום 31 במרס 2024.

4. **מצבת התחייבויות פיננסיות לפי מועדי פירעון**

לפרטים אודות מצבת ההתחייבויות הפיננסיות של החברה לפי מועדי פירעון, ראה כמפורט ב**נספח א'** לדוח זה.

חלק ג' – היבטי ממשל תאגידי

5. **תרומות**

למועד התשקיף, לא נקבעה על ידי הדירקטוריון מדיניות בנושא תרומות. לא קיימות התחייבויות למתן תרומות בתקופות עתידיות.

6. **דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים**

בחודש מאי 2024 קבע דירקטוריון החברה, כי המספר המזערי הנדרש בדירקטוריון החברה של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999, יהא אחד. נכון למועד הדוח, כל חברי הדירקטוריון הינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.

7. **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 דירקטוריון והנהלת החברה את אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי (כקבוע בתקנות 9ב ו-38ג לתקנות הדוחות), וזאת לתקופה כמוגדר בהוראות כאמור.

נחתם ביום 29 במאי 2024

צחי אבו יו"ר דירקטוריון	**חיה קינד** מנכ"לית

נספח א' לדו"ח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

להלן פירוט מצבת ההתחייבויות של התאגיד לפי מועדי פירעון ליום 31 במרס 2024 בהתאם להתחייבויות החוזיות שלהן:

א. אשראי חוץ בנקאי למעט אשראי שניתן על-ידי בעלי השליטה בחברה על בסיס נתוני דוחות כספיים של החברה (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן וריבית						
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שנייה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-	-	-	-

ב. אשראי בנקאי מבנקים בישראל – על בסיס נתוני דוחות כספיים של החברה (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן וריבית						
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	30,592	-	-	-	17,310	47,902
שנה שנייה	-	180,005	-	-	-	13,960	193,965
שנה שלישית ואילך	-	68,976	-	-	-	11,368	80,343
סה"כ	-	573 ,279	-	-	-	42,638	322,210

ג. טבלת סיכום לטבלאות א-ב, סך אשראי בנקאי, וחוץ בנקאי – על בסיס נתוני דוחות כספיים של החברה (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן וריבית						
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	30,592	-	-	-	17,310	47,902
שנה שנייה	-	180,005	-	-	-	13,960	193,965
שנה שלישית ואילך	-	68,976	-	-	-	11,368	80,343
סה"כ	-	279,573	-	-	-	42,638	322,210

ד. חשיפת אשראי חוץ מאזני (בגין ערבויות) – על בסיס נתוני דוחות כספיים של החברה (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן						
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שנייה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית ואילך	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-	-	-	-

ה. יתרות האשראי שניתנו לחברה על-ידי בעלי שליטה (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן וריבית						
	שקלי צמוד מדד	**שקלי לא צמוד מדד**	**יורו**	**דולר**	**אחר**	**תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)**	**סה"כ לפי שנים**
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שנייה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-	-	-	-

נספח

אישור רואי החשבון לגבי קיום התנאים המפורטים בסעיף 64א3(א) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961

30 במאי 2024

לכבוד חברת אבו פמילי ריט בע"מ

הגדוד העברי 5

<u>אשדוד</u>

א.ג.נ.,

הנדון: **<u>תשקיף להשלמה ותשקיף מדף של אבו פמילי ריט בע"מ המיועד להתפרסם בחודש מאי 2024</u>**

1. לבקשתכם וכרואי החשבון המבקרים של אבו פמילי ריט בע"מ (להלן: "החברה"), הרינו לאשר כי נכון למועד אישורנו זה מתמלאים בחברה תנאים אשר נקבעו בסעיף 64א3(א) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א 1961 (להלן: "הפקודה"), למעט התנאים שנקבעו בסעיפי משנה (2), (3א), (5א), (6) ו-(7) לאותו סעיף ולמיטב ידיעתנו, נכון למועד מכתבנו זה החברה אינה מנועה מלהירשם למסחר כ"קרן להשקעות במקרקעין" כהגדרתה בפקודה.

2. נכון למועד מכתב זה, החברה מקיימת חלק מהתנאים (חלקם האחר של התנאים אינם רלוונטיים למועד זה) אשר נקבעו בסעיף 64א3 לפקודה כלהלן:
   I. החברה התאגדה בישראל והשליטה על עסקיה וניהולם מופעלים בישראל (סעיף 64א3(א)(1) לפקודה).
   II. ממועד התאגדותה ועד למועד זה, לא היו לחברה נכסים, פעילות, הכנסות, הוצאות, הפסדים או התחייבויות, למעט פעילות שמתקיימת בה התנאים הנקובים בסעיף 64א3(א)(5) (סעיף 64א3(א)3 לפקודה).
   III. לא חלו לגבי העברת נכס אל החברה הוראות חלק ה2, או הוראות סעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין (סעיף 64א3(א)(4) לפקודה).
   IV. ב-30 ביוני וב-31 בדצמבר בכל שנת מס החל ממועד התאגדותה ועד מועד זה התקיימו כל אלה:
   (א) שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, איגרות חוב, ניירות ערך הנסחרים בבורסה, מילוות מדינה, נכסים שיש לכלול בסעיף "לקוחות" בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, פיקדונות ומזומנים, לא פחת מ-95% משווי כלל נכסיה;
   (ב) שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצורכי דיור להשכרה בישראל לא פחת מ-75% משוויים של כלל נכסיה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצורכי דיור להשכרה;

3. החברה אינה מקיימת את התנאים שנקבעו בסעיפי משנה (2), (3א), (5א), (6) ו-(7) מאחר והם כפופים לרישום מניות החברה למסחר בבורסה בישראל (להלן: "רישום המניות למסחר") וחלקם יוכלו להתקיים רק לאחר רישום המניות למסחר.

4. כפי שהובהר לנו על ידכם, החברה פועלת לקיום ועמידה ביתרת התנאים המנויים בסעיפים 64א3(א) לפקודה, לרבות רישום החברה למסחר כאמור בסעיף 64א3(א)(2) לפקודה.

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד 583
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

Deloitte.

5. על כן, הרינו לאשר כי בהתקיים רישום המניות למסחר וקיום יתר התנאים שיכולים להתקיים רק לאחר רישום המניות למסחר כאמור לעיל, אזי החברה תענה על הקריטריונים לסיווגה כקרן להשקעות במקרקעין על פי סעיף 64א3(א) לפקודה.

6. אנו מסכימים כי מכתב זה ייכלל, לרבות בדרך של הפניה, בתשקיף להשלמה ותשקיף המדף של החברה, אשר מיועד להתפרסם בחודש מאי 2024.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד אילת	משרד נצרת	בית שמש
קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510	מעלה השחרור 5 ת.ד 5648 חיפה, 3105502	המרכז העירוני ת.ד 583 אילת, 8810402	מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	יגאל אלון 1 בית שמש 9906201
טלפון: 02-5018888 **פקס: 02-5374173** info-jer@deloitte.co.il	**טלפון: 04-8607333** **פקס: 04-8672528** info-haifa@deloitte.co.il	**טלפון: 08-6375676** **פקס: 08-6371628** info-eilat@deloitte.co.il	**טלפון: 073-3994455** **פקס: 073-399445** info-nazareth@deloitte.co.il	

פרק 7 - דירקטוריון החברה

7.1 דירקטוריון החברה

שם	צחי אבו	חיה קינד	רון חיים הוכמן
מספר זיהוי	038382651	038021846	302053970
תאריך לידה	28.04.1976	20.10.1985	15.09.2081
מען להמצאת כתבי בי-דין	הגדוד העברי 5, אשדוד	הגדוד העברי 5, אשדוד	ז'בוטינסקי 7, רמת גן
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית
תפקיד בחברה (דח"צ/דב"ת)	יו"ר דירקטוריון	דירקטורית, מנכ"לית ונושאת המשרה הבכירה בתחום הכספים בחברה	דירקטור
חברות בוועדות דירקטוריון[1]	לא	לא	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית או דח"צ מומחה	כן, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן, בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין – והתפקיד שממלא	דירקטור בחברת הניהול	עובדת חברת הניהול	לא
תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה	24 באוגוסט 2021	31 במרס 2024	12 במאי 2024
השכלה	בוגר תואר ראשון במשפטים - המכללה האקדמית רמת גן	הקריה האקדמית אונו - תואר ראשון במשפטים; תואר ראשון במנהל עסקים - התמחות בחשבונאות; תואר שני במנהל עסקים ומימון - המכללה למנהל.	- תואר ראשון במנהל עסקים עם התמחות בראיית חשבון - המסלול האקדמי ראשון לציון; - תואר שני במנהל עסקים ומימון - אוניברסיטת תל אביב
עיסוק בחמש השנים האחרונות	יו"ר ומנכ"ל אבו יחיאל חברה לבנין בע"מ; דירקטור ומנכ"ל ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ; יו"ר גפן מגורים והתחדשות בע"מ; יו"ר ומנכ"ל חברות בנות של אבו יחיאל חברה לבנין בע"מ.	מנכ"לית וסמנכ"לית כספים של בי.לידה השקעות בע"מ; מנכ"לית אבו פמילי ריט בע"מ	- מנהל פעילות השקעות ריאליות בבנק מזרחי טפחות בע"מ ומנכ"ל מזרחי טפחות אינווסט בע"מ - שותף בקרן השקעות פרטיות – קרן סקי - דירקטור במספר חברות מטעם קרן סקי
תאגידים נוספים בהם מכהן כדירקטור	אבו יחיאל חברה לבנין בע"מ; אלבטק בע"מ; קי.בי.ע קבוצת בוני ערים בע"מ; בארות חיים בע"מ; אביאל מלונות בע"מ; ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ, ובחברות בנות שלה; אבו פמילי ניהול ואחזקות בע"מ; בסד צ.מ.	ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ; החברה לפתוח איזור חבל יבנה בע"מ	ברוקס קרת החזקות בע"מ; שבירו ריהוט גן בע"מ; סמיקום לקסיס בע"מ; רדאקו התחדשות עירונית בע"מ; אגוד שוקי הון והשקעות בע"מ; אסנס דרור בע"מ; א.נ. מאירפוסה בע"מ; רוסאריו קפיטל בע"מ

[1] טרם הוקמו הועדות של דירקטוריון החברה.

שם	צחי אבו	חיה קינד	רון חיים הוכמן
	השקעות בע"מ; נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ; תרשיש התחדשות עירונית ג.ז. בע"מ, ובחברות פרטיות נוספות בשליטתו		
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	כן	לא	לא
דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות[2]	כן	כן	כן

7.2 מורשה חתימה עצמאי

נכון למועד התשקיף, לחברה שני מורשי חתימה עצמאיים – מר צחי אבו וגב' חיה קינד, בהתאם לזכויות החתימה בחברה. לפרטים אודות מורשי החתימה העצמאיים ראה סעיף 7.1 לתשקיף.

7.3 נושאי משרה בכירה שאינם דירקטורים

נכון למועד התשקיף, אין נושאי משרה בכירה בחברה שאינם דירקטורים.

7.4 דירקטורים חיצוניים ומבקר פנים

החברה תפעל למינוי דירקטורים חיצוניים ומבקר פנים לחברה, כנדרש ובהתאם להוראות חוק החברות ולתקנות מכוחו.

7.5 הוראות תקנון ההתאגדות של החברה המתייחסות לחברי הדירקטוריון[2]

להלן הוראות תקנון החברה המתייחסות לחברי הדירקטוריון של החברה, ובכלל זה המספר המירבי והמזערי של הדירקטורים, דרכי מינויים או בחירתם, משך כהונתם, מילוי מקומם, סיום כהונתם, שכרם ומינוי ועדות של הדירקטוריון והסמכויות שניתן להעניק להם:[3]

7.5.1 <u>המספר המירבי והמזערי של הדירקטורים</u>

דירקטוריון החברה יכלול לפחות חמישה (5) דירקטורים.

7.5.2 <u>דרכי מינויים או בחירתם של הדירקטורים</u>

7.5.2.1 הבנק יהיה רשאי למנות ו/או להחליף דירקטור אחד ו/או לבטל את מינויו, ובלבד ששיעור המניות גבוה מ-10%.

---

[2] בחודש מאי 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בין היתר, את החלפתו של תקנון החברה בתקנון חדש, אשר ייכנס לתוקפו בד בבד עם רישום ניירות הערך של החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (ככל שיירשמו).

[3] בסעיף 7.5 זה תהיינה לביטויים שמוגדרים בתקנון החברה המשמעות שלצידם, אלא אם צוין מפורשות אחרת.

7.5.2.2 א.י.ז.י וחברת אבו יחיאל תהיינה רשאיות לפעול כאמור ביחס ליתר חברי דירקטוריון החברה, לרבות דירקטורים חיצוניים ו/או דירקטורים בלתי-תלויים.

7.5.2.3 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כל עוד שיעור המניות של הבנק גבוה מ-7% הוא יהא רשאי למנות, לסיים כהונתו ולהחליף משקיף מטעמו, חלף הדירקטור, לדירקטוריון החברה. למשקיף יהיו את אותן זכויות להן זכאי דירקטור בדירקטוריון החברה, למעט זכות ההצבעה בישיבות הדירקטוריון. המשקיף יוזמן לכל ישיבות הדירקטוריון ויקבל כל חומר ומידע שניתן לדירקטורים בחברה, באותו מועד ובאותו האופן שניתן לדירקטורים באותה חברה, לרבות בקשר עם החלטות בכתב.

7.5.2.4 למען הסר ספק מובהר כי בכל מקרה בו מכהן בחברה דירקטור שמונה מטעם הבנק לא יהיה הבנק זכאי למנות משקיף.

7.5.3 <u>משך כהונתם</u>

הזכות למנות דירקטור ו/או משקיף כאמור כוללת את הזכות לפטרו ולמנות אחר במקומו בהודעה בכתב לחברה. מינוי, החלפה או הפסקת כהונה כאמור ייכנסו לתוקפם מיד עם מסירת ההודעה לחברה מלבד אם נאמר אחרת בהודעה. יכול שההודעה תקבע כי המינוי, ההחלפה או הפסקת הכהונה כאמור יכנסו לתוקף במועד מאוחר יותר.

7.5.4 <u>מילוי מקומם של הדירקטורים</u>

7.5.4.1 כל אחד מהדירקטורים רשאי למנות לעצמו ממלא מקום ("**דירקטור חליף**"), בהתאם להוראות סעיפים 237 ו-238 לחוק החברות ובלבד שלא ימונה כדירקטור חליף מי שאינו כשיר להתמנות כדירקטור וכן מי שמכהן כדירקטור או כדירקטור חליף.

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

7.5.4.3 לא ניתן למנות חליף לדירקטור חיצוני, למעט כמפורט בתקנה 29.2 לתקנון, ולא ניתן למנות חליף לדירקטור בלתי תלוי את מי שאינו כשיר להתמנות כדירקטור בלתי תלוי.

7.5.4.4 המינוי או הפסקת הכהונה של דירקטור חליף, תעשה במסמך בכתב בחתימת יד הדירקטור שמינהו, אולם, מכל מקום, כהונתו של דירקטור חליף תופסק אם יקרה לדירקטור החליף אחד המקרים המפורטים בתקנה 32 לתקנון או אם משרתו של חבר הדירקטוריון שהוא משמש כממלא מקומו תתפנה מאיזו סיבה שהיא.

7.5.4.5 דינו של דירקטור חליף כדין דירקטור ויחולו עליו כל הוראות הדין והוראות תקנון, למעט ההוראות בדבר מינוי דירקטור הקבועות בתקנון.

7.5.5 <u>סיום כהונתם של הדירקטורים</u>

ראה סעיף 7.5.3 לתשקיף.

7.5.6 <u>שכרם של הדירקטורים</u>

הדירקטורים והמשקיפים, למעט דירקטורים חיצוניים ודירקטורים בלתי-תלויים, אם וככל שימונו, לא יהיו זכאים לכל גמול בגין פעילותם.

7.5.7 <u>מינוי ועדות של הדירקטוריון והסמכויות שניתן להעניק להם</u>

7.5.7.1 הדירקטוריון רשאי להקים ועדות דירקטוריון. בוועדת דירקטוריון שהדירקטוריון אצל לה מסמכויותיו, לא יכהן מי שאינו חבר דירקטוריון. בוועדת דירקטוריון שתפקידה לייעץ לדירקטוריון או להמליץ בלבד, יכול שיכהנו גם מי שאינם חברי דירקטוריון.

7.5.7.2 הוקמו ועדות דירקטוריון כאמור, יקבע הדירקטוריון, בכפוף לכל דין, אלו מסמכויות הדירקטוריון יואצלו אליהן. בנושאים הקבועים בסעיף 112 לחוק החברות, יהיה הדירקטוריון רשאי להאציל מסמכויותיו לוועדת דירקטוריון לשם המלצה בלבד, אשר תהא כפופה לאישור הדירקטוריון, למעט נושאים המפורטים בסעיף 288(ב) לחוק החברות, בהם האצלת הסמכויות לא תהא לשם המלצה בלבד ולא תהא כפופה לאישור הדירקטוריון.

7.5.7.3 על הישיבות והדיונים של כל ועדת דירקטוריון תחולנה ההוראות הכלולות בתקנון זה בדבר ישיבות של הדירקטוריון וההצבעה בהן, בשינויים המחויבים, כל עוד לא באו במקומן הוראות שניתנו בהתאם להחלטות הדירקטוריון מעת לעת לעניין זה, והכל כפוף להוראות חוק החברות כפי שתהיינה מעת לעת.

לפרטים נוספים ראה תקנון החברה המצ"ב כ**נספח ד'** לתשקיף.

לעניין הסדרים לפי חוק החברות בנוגע לדירקטוריון החברה, הקבועים בתקנון החברה, ראה סעיף 4.2 לתשקיף.

7.6 פרטים נוספים

7.6.1.1 עורכי הדין של ההנפקה - **גולדפרב גרוס זליגמן ושות', עורכי דין** – רחוב יגאל אלון 98, תל-אביב.

7.6.1.2 רואי החשבון של החברה - **בריטמן אלמגור זהר ושות', רואי חשבון** – מרכז עזריאלי 1, תל-אביב.

7.6.1.3 משרדה הרשום של החברה - רחוב הגדוד העברי 5, אשדוד.

פרק 8 - בעלי עניין בחברה

8.1 תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

החברה התקשרה בהסכם למתן שירותי ניהול עם אבו פמילי ניהול ואחזקות בע"מ ("**חברת הניהול**"), במסגרתו הוסכם כי חברת הניהול תספק שירותי ניהול לחברה, לרבות העמדת בעלי תפקידים ונושאי משרה בחברה ("**הסכם הניהול**"). לפיכך, נושאי המשרה המפורטים בטבלה הינם עובדים ו/או נותני שירותים של חברת הניהול מכוח הסכם הניהול. בהתאם, חברת הניהול נושאת בעצמה ועל חשבונה, כלפי העובדים אשר מועסקים על-ידה במסגרת מתן שירותי הניהול, בתגמולם וכן בכל חבות חוקית, לרבות בכל התשלומים לפי כל דין, והכל כמפורט בסעיף 6.10.1 לתשקיף. יצוין, כי התגמולים המפורטים להלן, למעט בקשר עם חברת הניהול, לא הוכרו בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 ו-2023.

[א] <u>תגמולים שניתנו בשנים 2022 ו-2023 (באלפי ש"ח)</u>[*]:

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים בעבור שירותים								תגמולים אחרים			סה"כ	
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון החברה	שכר(**)	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי יעוץ	עמלה	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר	לא כולל תשלום מבוסס מניות	כולל תשלום מבוסס מניות
בגין שנת 2022																
חברת הניהול [1]	חברת הניהול של החברה	-	-[4]	-	-	396[4]	1,729[3]	-	-	-	-	-	-[5]	1,729	2,125
חיה קינד[2]	מנכ"לית ונושאת המשרה הבכירה בתחום הכספים בחברה	100%	-	428	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	428
בגין שנת 2023																
חברת הניהול [1]	חברת הניהול של החברה	-	-[4]	-	-	198[4]	3,560[3]	-	-	-	-	-	-[5]	3,560	3,758
חיה קינד[2]	מנכ"לית ונושאת המשרה הבכירה בתחום הכספים בחברה	100%	-	543	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	543

(*) "שכר", "תגמול" ו-"תשלום מבוסס מניות" – כהגדרתם בתקנה 21 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 וכפי שהוכרו בדוחות הכספיים. סכומי התגמולים מוצגים במונחי עלות לחברה ו/או לחברת הניהול (לפי העניין). לא קיימים תגמולים נוספים על התגמולים המפורטים בטבלה למי מהמפורטים בה ביחס לתקופה האמורה.

(**) כולל תנאים נלווים.

(1) לפרטים אודות עיקר תנאי הסכם הניהול עם חברת הניהול ראה סעיף 6.10.1 לתשקיף.

(2) לפרטים אודות עיקר תנאי העסקתה של גב' חיה קינד ראה סעיף 8.2.1(2) לתשקיף. גב' חיה קינד אינה מקבלת שכר מהחברה בקשר עם תפקידה בחברה. יצוין, כי גב' קינד החלה לכהן בחברה בחודש פברואר 2022.

(3) חברת הניהול זכאית לדמי ניהול שנתיים שייגזרו משך שווי נכסי החברה, לפרטים ראה סעיף 6.10.1 לתשקיף.

(4) לפרטים אודות זכאותה של חברת הניהול על-פי הסכם הניהול להקצאת אופציות לרכישת מניות, ללא תמורה נוספת, במקרה של הנפקת מניות או ניירות ערך המירים למניות (למעט במקרה של הנפקת מניות לעובדים, לדירקטורים, או ליועצים של החברה) בחברה, בשיעור של 5% מסך המניות שיונפקו במסגרת ההנפקה כאמור, ראה סעיף 6.10.1.5 לתשקיף ובאור 17(א) לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה לשנת 2023 ("**הדוחות הכספיים**").

(5) לפרטים אודות זכאותה של חברת הניהול לדמי ייזום מתוך השווי ההוגן של הפרויקט, ראה סעיף 6.10.2 לתשקיף.

8.2 **עיקרי פרטי ההתקשרויות עם נושאי משרה בכירה ובעלי עניין בחברה**:

8.2.1 <u>להלן פרטים נוספים אודות תנאי כהונתם והעסקתם של נושאי המשרה הבכירה המנויים בטבלאות לעיל</u>:

(1) בהתאם להסכם הניהול בו התקשרה החברה עם חברת הניהול, חברת הניהול תספק לחברה שירותי ניהול, באמצעות עובדיה, לרבות העמדת שירותי יו"ר דירקטוריון, בעלי תפקידים ונושאי משרה, לרבות מנכ"ל וסמנכ"ל כספים, אשר חברת הניהול תישא במלוא שכרם, והכל כמפורט בהסכם הניהול. לפרטים אודות תנאי הסכם הניהול ומכלול השירותים אותם מספקת חברת הניהול, ראה סעיף 6.10.1 לתשקיף.

(2) גב' חיה קינד מונתה כמנכ"לית ונושאת המשרה הבכירה בתחום הכספים של החברה החל מחודש פברואר 2022. למיטב ידיעת החברה, גב' קינד מועסקת בחברת הניהול בהיקף משרה מלאה וזכאית בגין כהונתה לשכר חודשי בסך שלושים (30) אלפי ש"ח, צמוד לתוספת היוקר שתשולם במשק. על-פי ההסכם כאמור, גב' קינד זכאית לפוליסת ביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה, דמי הבראה, קרן השתלמות, ימי חופשה, רכב חברה וכן גילום המס בגינו, טלפון סלולארי, ימי מחלה וכן למענק בגובה של עד שתי (2) משכורות חודשיות. ההתקשרות לפי ההסכם האמור הינה לתקופה בלתי קצובה, אלא אם הודיע צד כלשהו לצד האחר על רצונו לסיים את ההתקשרות וזאת על-ידי מתן הודעה בכתב תשעים (90) ימים מראש. יצוין, כי גב' קינד מכהנת גם כדירקטורית בחברה מטעם חברת הניהול ללא תמורה. בנוסף, החברה תבטח את גב' קינד במסגרת פוליסת הביטוח המכסה אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, כפי שתהיה מעת לעת, ותעניק לה כתבי פטור ושיפוי בתנאים זהים לנושאי משרה אחרים בחברה. יובהר, כי תנאי העסקה כאמור הינם בגין תפקידה כמנכ"לית החברה בלבד.

<u>תנאי העסקתה של גב' חיה קינד לאחר השלמת ההנפקה ובכפוף לה</u>

בחודש מאי 2024 עודכנו תנאי העסקתה של הגב' קינד, המועסקת בחברת הניהול, אשר יכנסו לתוקפם בכפוף להשלמת ההנפקה על-פי תשקיף זה ("**תנאי ההעסקה המעודכנים**"). בהתאם לתנאי ההעסקה המעודכנים, תהא זכאית גב' קינד לתנאים המפורטים להלן:

גב' קינד תהא זכאית לשכר חודשי בסך שלושים וחמישה (35) אלפי ש"ח, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן, לפוליסת ביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה, דמי הבראה לפי הוותק המצטבר, קרן השתלמות ללא תקרה ויהא גילום בגינה, עשרים וארבעה (24) ימי חופשה, רכב חברה הכולל 7 מקומות ישיבה ועד דרגה 7 וכן גילום המס המלא בגינו או לחלופין הוצאות אחזקת רכב וגילום המס בגינם (צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן), לפי שיקול המנכ"ל, טלפון סלולארי, ימי מחלה וכן למענק בגובה של שלוש (3) משכורות חודשיות, החזר הוצאות סבירות במסגרת מילוי תפקידה, בהתאם לנהלי החברה, וכן לביטוח במסגרת פוליסת הביטוח המכסה אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, כפי שתהיה מעת לעת, ולכתבי פטור ושיפוי בתנאים זהים לנושאי משרה אחרים בחברה, כמפורט בסעיף 8.2.4 לתשקיף. הסכם העסקתה של גב' קינד הינו לתקופה בלתי קצובה וכל אחד מהצדדים להסכם רשאי להודיע לצד השני על סיום ההתקשרות בכפוף להודעה מוקדמת בכתב ומראש בת 90 ימים (למעט בנסיבות חמורות), אשר במהלכם רשאית חברת הניהול לבחור האם להמשיך ולהעסיקה בפועל בחברת הניהול למשך חלק או כל תקופת ההודעה המוקדמת או לשלם לה בעבור תקופת

ההודעה המוקדמת (חלף המשך העסקתה כאמור) (יובהר כי בכל מקרה, תקופת ההודעה המוקדמת תובא בחשבון לצורך חישוב המענק השנתי לו תהא זכאית גב' קינד בשנת סיום עבודתה בחברת הניהול).

הסכם ההעסקה כולל מספר התחייבויות של גב' קינד כלפי חברת הניהול ו/או החברה, לרבות בדבר אי תחרות, סודיות ואיסור שידול.

יובהר כי תנאי ההעסקה כאמור, וכל גמול לו זכאית גב' קינד הינם בגין תפקידה כמנכ"לית של החברה.

<u>תנאי העסקתה של גב' חיה קינד לאחר השלמת ההנפקה של מניות החברה לציבור ובכפוף לה</u>

בכפוף להנפקת מניות החברה לציבור, יעודכנו תנאי העסקתה של הגב' חיה קינד, אשר מועסקת בחברת הניהול. בהתאם לעדכון האמור, גב' קינד תהא זכאית לשכר חודשי בסך חמישים (50) אלפי ש"ח, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן וכן למענק בגובה של בין ארבע (4) לשש (6) משכורות חודשיות, בהתאם ליעדים שיקבעו מראש.

ככל שחברת הניהול תקבל מהחברה תגמול הוני בגין שירותיה, תהא זכאית הגב' קינד לקבל מהחברה תגמול הוני בשיעור של 0.6% מהתגמול ההוני שיוקצה לחברת הניהול.

ביתר תנאיה, לא יחול שינוי ביחס לתנאי ההעסקה המעודכנים המפורטים לעיל.

8.2.2 מר צחי אבו מכהן כיו"ר הדירקטוריון בחברה החל ממועד התאגדות החברה. יצוין, כי מר אבו לא קיבל ואינו מקבל נכון למועד התשקיף גמול בגין תפקידו כאמור.

בחודש מאי 2024 נקבעו תנאי כהונתו של מר אבו כיו"ר דירקטוריון החברה, שיכנסו לתוקפם בכפוף להשלמת ההנפקה על-פי תשקיף זה. בהתאם לתנאי כהונתו, מר אבו יספק שירותי ניהול יו"ר דירקטוריון לחברה, בהיקף משרה של עד 50% בהתאם לצרכי החברה (יובהר, כי לא נקבע היקף שעות מינימלי), בתמורה לתגמול חודשי בסך של שבעים וחמישה (75) אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ, כנגד חשבונית מס כדין, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן. בנוסף, החברה תבטח את מר אבו במסגרת פוליסת הביטוח המכסה אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, כפי שתהיה מעת לעת, ותעניק לו כתבי פטור ושיפוי בתנאים זהים לנושאי משרה אחרים בחברה. פרט לתמורה האמורה בסעיף זה, מר אבו אינו זכאי לגמול נוסף בגין כהונתו.

הסכם הכהונה כולל מספר התחייבויות של מר אבו כלפי חברת הניהול ו/או החברה, לרבות בדבר אי תחרות, סודיות ואיסור שידול.

<u>תנאי כהונתו של מר צחי אבו לאחר השלמת ההנפקה של מניות החברה לציבור ובכפוף לה</u>

בהתאם לתנאי כהונתו של מר אבו העדכניים, מר אבו יספק שירותי ניהול יו"ר דירקטוריון לחברה, בהיקף משרה של עד 60% בהתאם לצרכי החברה (יובהר, כי לא נקבע היקף שעות מינימלי), בתמורה לתגמול חודשי בסך של תשעים (90) אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ, כנגד חשבונית מס כדין, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן. ביתר תנאי כהונתו, לא יחול שינוי ביחס לתנאי כהונתו המפורטים לעיל.

הסכם ההתקשרות של מר אבו הינו לתקופה בלתי קצובה וכל אחד מהצדדים להסכם רשאי להודיע לצד השני על סיום ההתקשרות בכפוף להודעה מוקדמת בכתב ומראש

בת תשעים (90) ימים (למעט בנסיבות חמורות), אשר במהלכם רשאית חברת הניהול לבחור האם להמשיך ולהתקשר עימו בפועל למשך חלק או כל תקופת ההודעה המוקדמת או לשלם לו בעבור תקופת ההודעה המוקדמת (חלף המשך ההתקשרות כאמור).

8.2.3 <u>תגמולים ששילמה ו/או התחייבה החברה לשלם לבעלי עניין בחברה אשר אינם כלולים בטבלאות דלעיל, למעט חברה בת של החברה, שהתגמולים שניתנו לו על-ידי החברה או על-ידי תאגיד בשליטתה, בקשר עם שירותים שנתן כבעל תפקיד בחברה או בתאגיד בשליטתה</u>:

למועד התשקיף, החברה ו/או חברת הניהול לא שילמו גמול כלשהו לדירקטורים המכהנים בגין תפקידם כאמור בחברה.

בהתאם להסכם הניהול, חברת הניהול תישא במלוא הגמול לדירקטורים שמונו מטעמה.

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, אשר אינם מועסקים על-ידי החברה ו/או חברת הניהול (בין כעובדים ובין כנותני שירותים עצמאיים), כפי שיהיו מעת לעת, יהא הגמול השנתי וגמול ההשתתפות בהתאם לסכום המזערי בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000, כפי שיעודכנו מעת לעת תוך הפרדה בין דירקטור שהינו מומחה לבין שאינו מומחה בהתאם לתקנות כאמור.

יצוין, כי בהתאם להסכם הניהול, חברת הניהול תעמיד ותישא במלוא עלויות השכר, לרבות הוצאות הכרוכות בתפקיד, כמפורט בסעיף 6.10.1.2 לתשקיף, של הדירקטורים שימונו על-ידה ואילו החברה תישא בתשלום שכרם של הדירקטורים הנוספים אשר לא מונו על-ידי חברת הניהול.

כלל הדירקטורים ונושאי המשרה האחרים בחברה, לרבות דירקטורים שהינם בעלי השליטה בחברה ו/או קרוביהם ו/או מי מטעמם או שהינם בעלי עניין אישי בהענקת התגמול לנושא המשרה וכן הדירקטורים מטעם חברת הניהול, כפי שיהיו מעת לעת, זכאים לביטוח אחריות נושאי משרה, בתנאים אחידים. לפרטים אודות ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בחברה, ראה סעיף 8.2.4.2 לתשקיף. לפרטים אודות כתבי שיפוי ופטור להם זכאים דירקטורים ונושאי משרה בחברה, ראה סעיף 8.2.4.1 לתשקיף.

8.2.4 <u>כתב שיפוי, ופטור וביטוח נושאי משרה ודירקטורים</u>

בחודש מאי 2024, אישרו האורגנים המוסמכים של החברה, הענקת כתב התחייבות לשיפוי ולפטור וביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, לכלל נושאי המשרה בחברה המכהנים וכן כפי שיהיו מעת לעת, לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם ו/או מי מטעמם ו/או מי שבעלי השליטה הינם בעלי עניין אישי בהענקה להם, כמפורט להלן:

8.2.4.1 <u>התחייבות לפטור ולשיפוי</u>

כתב פטור ושיפוי – הענקת כתב התחייבות לפטור ושיפוי, בנוסח המצורף כ<u>**נספח א'**</u> לפרק זה, לפיו מתחייבת החברה לפטור מאחריות כלפיה בשל כל נזק מכל סוג שנגרם או ייגרם, במישרין או בעקיפין, לחברה ו/או לחברה

קשורה שלה (כהגדרתה להלן), עקב כל החלטה, מעשה או מחדל (לרבות כל נגזרת של הנ"ל) המהווה הפרת חובת זהירות על-ידי נושא המשרה כלפי החברה וכן מתחייבת לשפות את חברת הניהול ואת נושאי המשרה בחברה, מראש או בדיעבד, בשל כל חבות או הוצאה שתוטלנה עליהם ו/או שיוציאו עקב פעולות שעשו כנושאי משרה בחברה ולרבות 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**"), והכל בהתאם ועד כמה שהדבר מותר בהתאם להוראות הדין וכמפורט בכתב השיפוי ותנאיו.

סכום השיפוי אשר ישולם על-ידי החברה לנושא משרה ובמצטבר על-פי כל כתבי השיפוי שתוציא החברה, בגין חבות כספית שהוטלה עליהם לטובת אדם אחר על-פי פסק דין, לא יעלה במצטבר על 25% מההון המיוחס לבעלי המניות של החברה, על-פי דוחותיה הכספיים האחרונים המאוחדים (שנתיים או רבעוניים) הידועים לפני תשלום השיפוי בפועל.

קודם לאישורם של כתבי השיפוי והפטור כאמור לעיל, העניקה החברה ו/או חברת הניהול, לפי העניין, כתבי שיפוי ופטור בנוסח דומה במהותו לדירקטורים המכהנים בחברה ו/או בחברת הניהול, בהתאמה, כפי שהיו מעת לעת, מכוחם התחייבה החברה ו/או חברת הניהול, לפי העניין, לשפותם ו/או לפטור אותם עקב פעולה שנעשתה מתוקף היותם נושאי משרה בחברה ו/או בחברת הניהול, בהתאם לתנאים דומים במהותם לתנאים כאמור לעיל.

כתבי השיפוי והפטור שאושרו והוענקו לדירקטורים מכהנים בחברה ו/או בחברת הניהול ערב תשקיף זה, מחליפים את כתבי הפטור והשיפוי הקודמים שהוענקו להם.

8.2.4.2 <u>ביטוח נושאי משרה</u>

בסמוך למועד התשקיף, אישרה החברה את התקשרותה מעת לעת בפוליסה/ות ביטוח מסוג ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה המכהנים וכן כפי שיכהנו מעת לעת בחברה ו/או בחברה בת ו/או בחברה קשורה של החברה, בהתאם לגבולות ולקריטריונים שנקבעו במדיניות התגמול של החברה המצורפת כ<u>**נספח ב'**</u> לפרק זה. פוליסת ביטוח נושאי משרה חלה על דירקטורים ונושאי משרה בחברה המכהנים בחברה למועד התשקיף וכן כפי שיכהנו בחברה מעת לעת, לרבות דירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי השליטה בחברה ו/או מקרב בעלי השליטה. ועדת התגמול ודירקטוריון החברה יהיו רשאית להגדיל את היקף גבול הכיסוי הביטוחי בשיעור שלא יעלה על 25%, כמפורט במדיניות התגמול המצורפת כ<u>**נספח ב'**</u> לפרק זה.

החברה בוחנת רכישה של פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה (D&O), המכסה את חבות נושאי המשרה בחברה ובחברות בנות שלה, שתנאיה המוצעים הינם כדלקמן: גבול האחריות הקבוע בה יעמוד על סך של 10 מיליון דולר למקרה ולתקופה, בתוספת הוצאות משפטיות סבירות החלות מעבר לגבול האחריות כאמור. הפרמיה השנתית בגין הפוליסה כאמור תהא 39 אלפי דולר וסכום ההשתתפות העצמית אשר תישא בו החברה לא יעלה (לפי נסיבות המקרה ותנאי הפוליסה) על סך

שבין כ-10 אלפי דולר לכ-35 אלפי דולר לתביעות בארה"ב וקנדה וכ-35,000 אלפי דולר לתביעות ניירות ערך בישראל (ללא השתתפות עצמית לנושא המשרה).

8.3 **מדיניות תגמול**

בחודש מאי 2024 אימצה החברה מדיניות תגמול על-פי תיקון 20 ובהתאם להוראות סעיף 267 לחוק החברות, התנש"ט-1999 ("**חוק החברות**") וכן בהתאם לאמור בתקנה 1 לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), תשע"ג-2013, לפיה מדיניות תגמול לפי הוראות פרק רביעי א' בחלק השישי לחוק החברות שתוארה בתשקיף או במסמך הצעה לציבור של חברה המציעה לראשונה ניירות ערך שלה לציבור תחשב כמדיניות שנקבעה לפי סעיף 267א לחוק החברות ותהא טעונה אישור רק בחלוף 5 שנים מהמועד בו הפכה חברה פרטית לחברה ציבורית. לנוסח מדיניות התגמול ראה **<u>נספח ב'</u>** לפרק זה.

8.4 **הסדר תיחום פעילות**

במסגרת הסכם ההשקעה עם המוסד הפיננסי, כמפורט בסעיף 3.3.1.1 לתשקיף, בין המוסד הפיננסי, החברה וחברת הניהול, התחייבו אבו יחיאל חברה לבנין בע"מ ("**חברת אבו יחיאל**"), א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ ("**חברת א.י.ז.י**") ומר צחי אבו, כלפי המוסד הפיננסי ולטובתו, יחד ולחוד, כי כל פעילות ההשקעה בנכסי מגורים מניבים להשכרה לטווח ארוך תרוכז כקרן להשקעות במקרקעין בחברה ובחברות הבנות שלה (ככל שתוקמנה), למעט בקשר עם שני פרויקטים המפורטים בהסכם ההשקעה, הנמצאים בחברת ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ, חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("**ארי נדל"ן**"), שהינה, למועד התשקיף, למיטב ידיעת החברה, בשליטתו של מר אבו.

כמו-כן, ערב פרסום התשקיף, התחייב מר צחי אבו כלפי החברה, כפוף להנפקה על-פי תשקיף זה, כדלקמן:

8.4.1 שלא יעסוק, בעצמו ו/או באמצעות תאגיד בשליטתו שלא באמצעות החברה, בפעילות השקעה, רכישה ו/או הקמה של נכסי נדל"ן להשקעה למגורים מניבים להשכרה לטווח ארוך ("**נכסי נדל"ן להשכרה לטווח ארוך**") וכן שלא ישקיע ו/או ירכוש קרקע אשר על-פי הייעוד שלה, מכוח תב"ע קיימת או תב"ע הנמצאת בתהליך קידום מול רשויות התכנון, ניתן להקים בה נכסי נדל"ן להשכרה לטווח ארוך, והכול בין בישראל ובין בחו"ל ("**תחום הפעילות**");

לעניין התחייבות זו, המונח "**רכישה**" על-ידי מר אבו יכלול הן רכישת זכויות בעלות והן רכישת זכויות חכירה, הן במישרין והן באמצעות תאגיד נדל"ן (כהגדרתו להלן) אם מר אבו יחזיק יותר מ-50% מזכויות ההצבעה או מהזכויות ההוניות בו. כמו- כן, המונח "רכישה" יכלול גם הגשת הצעה מחייבת לרכישה (לרבות במכרז), וכן עסקת רכישה המותנית בתנאי מתלה. לעניין זה, "**תאגיד נדל"ן**" משמע תאגיד אשר יותר מ-50% מנכסיו (בהתאם לערכם בדוחות הכספיים האחרונים שלו) הם זכויות בנכסי מקרקעין מסוג הנכסים/הזכויות המפורטים בסעיף 8.4.1 זה לעיל ואשר אינם מוחרגים מכוח הכללים האמורים בסעיף 8.4.3 להלן:

8.4.1.1 כל פעילות הנכללת ב'תחום הפעילות' שתיקרה בדרכו של מר אבו (ואינה נכללת כ – 'הזדמנות עסקית מותרת'), תובא על-ידיו ראשית לחברה ('זכות סירוב ראשונה'), והוא לא יהא רשאי לממש שלא באמצעות החברה, אלא אם וככל שהאורגנים המוסמכים של החברה ידונו בעסקה ויוחלט על-ידיהם כי אין בדעתם לממש את ההזדמנות העסקית האמורה כמפורט להלן ("**הזדמנות עסקית מותרת**");

8.4.1.2 ככל שמר אבו יבקש, באופן ישיר או באמצעות חברות בשליטתו, לממש הזדמנות עסקית מותרת, אם וככל שזו תידחה על-ידי החברה, יודיע על כך לחברה במסגרת הודעה בכתב שימסור לה, אשר תכלול את מלוא המידע הנדרש לקבלת החלטה בקשר עם ההזדמנות העסקית המותרת, והוא לא יהא רשאי לעשות כן אלא אם ההחלטה על דחיית ההזדמנות נדונה ונדחתה על-ידי ועדת הביקורת של החברה או שוועדת הביקורת של החברה לא קיבלה החלטה בנושא בחלוף עשרה (10) ימים ממועד מסירתה של ההודעה כאמור;

8.4.1.3 מובהר, כי במקרה של דחיית ההצעה על-ידי ועדת הביקורת של החברה או אי קבלת החלטה במסגרת המועדים האמורים, יהיה מר אבו רשאי לבצע כל עסקה כאמור ללא כל מגבלה, ובלבד שהתקשר בעסקה כאמור תוך שניים-עשר (12) חודשים בתנאים מסחריים דומים במהותם לתנאים שהוצעו לחברה;

8.4.1.4 עוד מובהר כי גם במקרה בו על אף הענות החברה להצעה, לא תשתכלל העסקה (מסיבות שאינן תלויות במר צחי אבו, לרבות אי התקיימות תנאי מתלה בהסכם שבין החברה לבין הצד השלישי), יהיה מר אבו רשאי לבצע את העסקה;

8.4.1.5 החברה ומר אבו יפעלו ביישום ההליכים לעיל בשיתוף פעולה ובמהירות האפשרית (ובכפוף לתקופת הזכות למימוש זכות ההצעה הראשונה כאמור לעיל), על מנת להימנע מסיטואציה בה בשל ההליכים האמורים תימנע האפשרות הן מהחברה והן ממר אבו מלממש את ההזדמנות העסקית הנבחנת. לאור זאת ומבלי לגרוע מכלליות העיקרון האמור, ככל שתהיה דחיפות מיוחדת בהיענות להזדמנות עסקית, תקוצר תקופת ההיענות של החברה לזכות ההצעה הראשונה, אך במקרה כזה מר אבו ינקוט בכל האמצעים הסבירים על מנת לאפשר את הסבת הזכויות וההתחייבויות מכוח ההסכם נשוא ההזדמנות העסקית אף לאחר החתימה עליו (ואף לאחר השלמתו, ככל שרלוונטי), ככל שאין מניעה לכך מצד המוכר או צדדים רלוונטיים אחרים, וזאת על מנת לאפשר לחברה להשלים את בחינת ההצעה לאורך כל תקופת הזכאות האמורה לעיל;

8.4.1.6 אין באמור כדי לגרוע מהתחייבויות קיימות ו/או עתידיות נוספות שעניינן אי-תחרות, בהתאם לתנאי ההעסקה ו/או שירותי הניהול הניתנים על-ידי מר אבו כנושא משרה בחברה.

8.4.2 <u>למען הסר ספק, יובהר כי הפעילויות המפורטות בסעיף זה להלן לא תיכללנה כהזדמנות עסקית של החברה</u>:

8.4.2.1 שני פרויקטים המפורטים בהסכם ההשקעה: פרויקט "סטאר אשדוד" ופרויקט "תל השומר", אשר נמצאים תחת חברת ארי נדל"ן; יובהר, כי לחברה לא תהיה כל זכות בנכסים אלו ו/או בקשר עם מכירתם, והם מוחרגים מההתחייבות כאמור.

8.4.2.2 עסקת נדל"ן המהווה עסקת המשך ביחס לנכס, חברה או פעילות, המוחזקים או שיוחזקו על-ידי מר אבו, באופן ישיר או על-ידי חברות בשליטתו, ערב עסקת ההמשך (לרבות מימוש אופציה, זכות סירוב, זכות הצעה או מימוש זכות אחרת ביחס לנכס קיים);

8.4.2.3 פעילות נדל"ן ב'מקרקעין סמוכים' למקרקעין בהם מבצע מר אבו, 'פעילות מותרת' לפי האמור בהתחייבות זו, לרבות אם הינה פעילות נדל"ן הנכללת בתחום הפעילות, ובתנאי כי פעילות הנדל"ן המוקמת במקרקעין הסמוכים הינה פעילות משלימה במהותה לפעילות המותרת. '**מקרקעין סמוכים**' – שטח מקרקעין המצוי במרחק של עד כ-1,000 מטר, לכל היותר, מן המקרקעין בהם מבצע מר אבו את 'הפעילות המותרת'.

8.4.2.4 ההתחייבות של מר אבו לעניין תיחום הפעילות, לא תחול בהתקיים המקרים המפורטים להלן:

א. כל עסקה (למעט בתחום הפעילות) המוצעת למר אבו על-ידי צד שלישי בלתי קשור אשר יש מניעה מצד של שותפים אחרים בנכס/בפעילות או שקיימת מניעה מצד מוכר או רוכש של נכס/פעילות להתקשר עם החברה או שהצד המתקשר יהיה תאגיד החייב בחובת דיווח על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("**חוק ניירות ערך**");

ב. עסקה אשר לחברה יש מניעה הסכמית או לפי דין לביצועה, או שקיימת מניעה הסכמית (שמקורה בדרישת צד שלישי) או מכוח דין למר אבו להציעה לחברה;

ג. אין בהתחייבות זו כדי למנוע ממר אבו מלהחזיק עד שיעור של חמישים אחוזים (50%) מהונה המונפק והנפרע (בדילול מלא) של חברה (ובכלל זה, באמצעות החזקה בתאגיד/קרן/שותפות וכיוצ"ב) שתעסוק בתחום הפעילות, ובלבד שלא תהיה לו מעורבות פעילה בניהול של אותה השקעה.

8.4.3 <u>ההתחייבות של מר אבו לעניין תיחום הפעילות תפקע במועד המוקדם מבין</u>:

8.4.3.1 המועד בו יחדל מר אבו להיות בעל השליטה ו/או נושא משרה בחברה ו/או במי מחברות הקבוצה ו/או בחברת הניהול;

8.4.3.2 המועד בו חברת הניהול תחדל מלהעמיד שירותים לחברה, ובלבד שמר אבו אינו בעל השליטה בחברה באותה עת;

8.4.3.3 בחלוף עשר (10) שנים ממועד הכניסה לתוקף, אלא אם הוארכה בהודעה בכתב על-ידי מר אבו.

8.4.4 ההתחייבות כאמור תיכנס לתוקף במועד השלמת הנפקה ראשונה של ניירות ערך של החברה לציבור (ככל שתושלם).

8.4.5 מובהר, כי התחייבות זו לא תחול על פעילויות/החזקות הקיימות טרם מועד כניסתה לתוקף (לרבות, בקשר עם שני פרויקטים המפורטים בהסכם ההשקעה, הנמצאים בחברת ארי נדל"ן, כמפורט לעיל).

8.4.6 אין בהתחייבות כאמור כדי להטיל על מר אבו מגבלה כלשהי מביצוע כל עסקה (לרבות בדרך של החזקת מניות), שאינה כלולה במפורש בכתב התחייבות זה.

8.5 **עסקאות עם בעלי שליטה**

להלן פרטים, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש עניין אישי באישורן, אשר החברה או חברות קשורות שלה התקשרו בהן במהלך השנים 2022 ו-2023 ובשנת 2024 (סמוך למועד התשקיף), או במועד מוקדם יותר ושהן עדיין בתוקף במועד התשקיף (למעט עסקאות זניחות):[1]

8.5.1 <u>התקשרויות עם בעל השליטה</u>

[1] **הסכמים עם בעל השליטה או שיש לו עניין אישי בהן**

במסגרת הפרויקטים השונים, התקשרה החברה בהסכמים שונים עם בעל השליטה או בהסכמים שלבעל השליטה יש עניין אישי בהם, כדלקמן:

א. **פרויקט "מקבץ חיפה"** – בחודש פברואר 2022 התקשרה החברה עם חברת אבו יחיאל, בהסכם לרכישת 175 יחידות דיור בחיפה לעולים בתמורה לסך של כ-120,000 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ). בחודש נובמבר 2022 התקשרה החברה עם חברת אבו יחיאל בתוספת להסכם, על-פיה, הסכימו הצדדים על ויתור הצמדת התמורה למדד המחירים לצרכן ו/או לריבית כלשהי בהתאם להוראות ההסכם. בחודש מרס 2023 נחתם הסכם משולש להעברת זכויות בנכס עם החברה, מדינת ישראל ("**עמידר**") ועם חברת אבו יחיאל. בחודשים אוגוסט 2022 ומרס 2023, התקבל אישור "דירה להשכיר" ואישור עמידר ומשרד הקליטה, בהתאמה. בחודש מאי 2023 המציאה החברה ערבות לעמידר חלף הערבות שניתנה על-ידי חברת אבו יחיאל ובכך התקיימו כל התנאים המתלים להעברת הזכויות בנכס. למועד התשקיף, נרשמה הערת אזהרה לטובת החברה בלשכת רישום המקרקעין בגין הסכם רכישת הנכס. למועד התשקיף, העסקה הושלמה והחל מחודש אפריל 2023 החברה זכאית לתשלומים בגין דמי שכירות.

הואיל וטרם נרשמו הזכויות בנכס על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין, בכוונת חברת אבו יחיאל לשעבד את מלוא זכויותיה, כבעלים הרשומים פורמלית בנכס, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') המוצעות על-פי תשקיף זה (וזאת להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב), לצד שעבוד זכויותיה החוזיות של החברה בקשר עם הנכס, אם וככל שהזכויות הקשורות לנכס זה ישועבדו לטובת המחזיקים כאמור.

ב. **פרויקט "מגדלי דוד המלך"** – בחודש אפריל 2022, התקשרה החברה עם אוצר דוד בע"מ, שהינה למיטב ידיעת החברה, חברה בה מחזיק בעל השליטה בכ-50% מהונה המונפק והנפרע ("**אוצר דוד**") בבקשה מותנית לרכישת 71 יחידות דיור (כאשר לכל אחד מהן צמוד מקום חניה) ב-4 בניינים בתמורה לסך של 108,300 אלפי ש"ח, הכוללים מע"מ, בפרויקט "מגדלי דוד המלך" שהינו מסוג תמ"א 38, אשר מיקומו ברח' קרן היסוד 33, 35, 37 ו-39 באשדוד הידוע כגוש 2190, חלקה 5 ("**הבקשה המותנית**").

בהתאם לתנאי הבקשה המותנית, מועד המסירה הצפוי ביחס לכל דירה בפרויקט יהא 36 חודשים ממועד התקיימותם של התנאים המתלים ביחס לכל אחד מהבניינים בפרויקט, לרבות בהתקיימותם במצטבר של הבאים: השלמת החתמת שאר בעלי הדירות הקיימות בכל אחד מהבניינים על

[1] יובהר, כי העסקאות בסעיף זה אושרו טרם הפיכתה של החברה לחברת אגרות חוב, כמשמעות המונח בחוק החברות.

הסכם מכר וייפוי כוח ו/או כל מסמך אחר שיידרש על-פי דין וביצוע הפרויקט; הוצאת היתר בניה וקבלת טופס 2 לכל בניין; יצירת יחידת רישום לכל בניין; רישום הערות אזהרה לזכות החברה ולזכות הקונה וכן תשלום תמורה לאוצר דוד בסך כולל של 108,300 אלפי ש"ח, הכוללים מע"מ, בשיעור הקבוע או שיקבע במועד חתימת טופס ההרשמה כמפורט להלן: דמי הרשמה בסך 2,000 אלפי ש"ח אשר ישולמו עם חתימת טופס ההרשמה לחשבון אוצר דוד; ביום חתימת חוזה המכר ישולם סך של 5,581 אלפי ש"ח, השלמה לסכום השווה ל-7% לפחות מהתמורה, אשר יופקד בחשבון אוצר דוד עד להשלמת התנאים המתלים לכל אחד מהבניינים בפרויקט ויתרת תשלומי התמורה הכוללת יחולקו ביחס לכל אחת ו/או יותר מהדירות המבוקשות בבניינים בפרויקט, בהתאם להתקיימות התנאים המתלים שיפורטו בהסכם המכר. כמו-כן, התמורה כוללת תשלומים נוספים, לרבות, לעניין השתתפות בכל הפרש בגין עלייה בשעורי מע"מ, הצמדה למדד תשומות הבנייה, הוצאות רישום והוצאות משפטיות, והכל כפי שיפורט בהסכם. כמו-כן, בהתאם להוראות הבקשה המותנית, ההתקשרות למכירת הדירות כאמור כפופה לאישור הנהלת אוצר דוד. למועד התשקיף, תנאי העסקה טרם בשלו והשתכללו, ולכן העסקה לא דווחה למיסוי מקרקעין ולא שולם מס רכישה בגינה. הפרויקט נמצא בשלב שהינו הליך תכנוני. עד למועד התשקיף שילמה החברה בגין הבקשה המותנית סך של 2,000 אלפי ש"ח, המהווה חלק מתמורת הרכישה העתידית לכשתשתכלל. ככל שהבקשה המותנית לא תבשיל לכדי עסקה כתוצאה מהעדר אישור העסקה על-ידי הנהלת אוצר דוד, אוצר דוד תהא מחויבת להשיב את מלוא הכספים ששולמו בגינה. השלמת העסקה כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים נוספים המפורטים בבקשה המותנית. בחודש אפריל של השנים 2023 ו-2024 נחתמו תוספות המאריכות את תקופת התנאים המתלים בשניים עשר (12) חודשים נוספים כל אחת מהן.

במסגרת התקשרות החברה בהסכם ההשקעה עם המוסד הפיננסי (כהגדרתו בסעיף 8.5.1[4] לתשקיף) התחייבו חברת א.י.ז.י, חברת אבו יחיאל ומר צחי אבו לשפות את החברה בגין כל נזק, הפסד או הוצאה שיגרמו לחברה, וזאת לא יאוחר מתום 15 ימי עסקים ממועד דרישת המוסד הפיננסי בכתב, בקשר עם אי השבת הסכום ששולם כאמור על-ידי החברה, אם וככל שתידרש השבה. לפרטים נוספים ראה באור 8(יג) לדוחות הכספיים.

ג. **פרויקט "החרצית 3-1"** – בחודש ינואר 2022 התקשרה החברה עם חברה, שהינה צד קשור של בעל השליטה ("**המוכרת**"), בהסכם מכר על נספחיו, במסגרת תמ"א 38, לרכישת 20 יחידות דיור (גמורות), בבניין מגורים הבנוי על המקרקעין הידועים כגוש 2465 חלקה 4, באשדוד, תמורת סכום כולל של 28,690 אלפי ש"ח, כולל מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה של חודש נובמבר 2021. כבטוחה לרכישת הנכס התבצע רישום הערת אזהרה על שם החברה בלשכת רישום מקרקעין. הואיל וטרם נרשמו הזכויות בנכס על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין, תינתן התחייבות של המוכרת לרישום משכנתא לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') המוצעות על-פי תשקיף זה.

המוכרת התחייבה כלפי החברה למסור את הדירות כאמור בפרויקט לחברה תוך 24 חודשים, קרי, עד לחודש ינואר 2024 אשר הוארכו עד לחודש אוגוסט 2024 כמפורט להלן, בכפוף להתקיימות התחייבויות החברה על-פי ההסכם, ובפרט תשלום מלוא התמורה למוכרת ולכל גוף או רשות בהתאם להוראות ההסכם. כמו-כן, בהתאם להוראות ההסכם, המוכרת תחתום על כל מסמך מקובל שידרוש המממן מהחברה, בכפוף לכך שהחברה תפרע 20% מהתמורה כאמור מהונה העצמי; במקרה של ביטול החוזה על-ידי המוכרת עקב הפרה/סיכול על-ידי החברה, לאחר שניתנה לחברה הלוואה לרכישת הדירות, המוכרת תהא זכאית, על מנת לקבל את אישור המממן לשחרור המוכרת, המקרקעין, המגרש, הממכר וכל הזכויות בו וכן זכויות צד ג', מכל התחייבות, שעבוד ובטוחה שתינתן למממן בשם החברה ועבורה, להחזיר ולשלם למממן בשם החברה ועבורה את כל יתרת ההלוואה, ככל הניתן, מתוך כספי ההשבה שתחויב בהם המוכרת כלפי החברה עקב הביטול, או אף מתוך כספי המוכרת. היה ואיחרה החברה בתשלום התמורה, תהא זכאית המוכרת לקבל ריבית החל מהיום בו היה אמור להתבצע התשלום ועד ליום התשלום בפועל.

כמו-כן, בהתאם להוראות ההסכם, במקרה של הפרה יסודית על-ידי החברה, כהגדרתה בהסכם, תשלם החברה למוכרת פיצויים מוסכמים בשיעור של 10% ממחיר הממכר, כהגדרתו בהסכם, כולל מע"מ, הנושא הפרשי הצמדה למדד הבסיסי ועד לתשלום הפיצוי המוסכם בפועל. מוסכם בין הצדדים כי המוכרת תהא רשאית להעביר את זכויותיה, חובותיה והתחייבויותיה הכלולות בהסכם, ואילו החברה לא תהא רשאית להעביר את זכויותיה לפי ההסכם, אלא בהסכמת המוכרת מראש ולאחר שהחברה והנעבר יקיימו את כל התנאים הנלווים המפורטים בהסכם.

בחודש במרס 2024 הוסכם בין הצדדים על עדכון המועד למסירת הדירות לחברה עד חודש אוגוסט 2024 וזאת כתוצאה מ"מלחמת חרבות ברזל". המוכרת תידרש לשלם לחברה, פיצויים מוסכמים ללא הוכחת נזק, בגין עיכוב העולה על 60 ימים במסירת הדירות, וזאת, בשיעור ובתנאים הנקובים בסעיף 5א(א) לחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973, לא כולל איחור בשל כח עליון ו/או נסיבות שאינן בשליטת המוכרת.

למועד התשקיף שולמו מקדמות על חשבון העסקה בסך של כ-24,175 אלפי ש"ח.

לפרטים נוספים אודות הפרויקט כאמור, ראה סעיף 6.8.10.2 לתשקיף ובאור 8(ח) לדוחות הכספיים.

ד. **פרויקט "מגדלי אימרי" אשדוד** – בחודש ינואר 2022 התקשרה החברה עם חברת אבו יחיאל בהסכם לרכישת 20 יחידות דיור במקרקעין באשדוד הידועים כגוש 3174 חלקה 11 במע"ר דרום אשדוד, אשר נמסרו לחברה בחודש ינואר 2024, בתמורה לסך של 45,262 אלפי ש"ח הכוללים מע"מ. מקדמה בגין הפרויקט בסך של כ-8,000 אלפי ש"ח שולמה על דרך קבלת הלוואה מחברת אבו יחיאל, אשר הומרה בחודש ספטמבר 2022 להון, כמפורט בסעיף 8.5.1[5](א) לתשקיף, באור 17(ב)(1) לדוחות הכספיים ובאור 6(ט) לדוחות הכספיים לרבעון הראשון לשנת 2024.

בחודש נובמבר 2022 התקשרה החברה עם חברת אבו יחיאל בתוספת להסכם, על-פיה, הסכימו הצדדים על ויתור הצמדת התמורה למדד המחירים לצרכן ו/או לריבית כלשהי בהתאם להוראות ההסכם. כמו-כן, בחודש אפריל 2023 נחתמה תוספת להסכם לפיה בוטלה רכישתן של 3 דירות, ובמקומן נרכשו 3 דירות בשטח קטן יותר, כאשר תשלומי הדירות שבוטלה רכישתן נזקפו כמקדמות על חשבון הדירות החדשות. בעקבות ביטול זה כאמור, הופחתה התמורה הכוללת בסך של כ-43,858 אלפי ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2023, בגין הפרויקט כאמור, שילמה החברה את מלוא התמורה, בהתאם לאבני דרך שנקבעו בהסכם.

ביום 20 בספטמבר 2023 הודיעה אבו יחיאל לחברה בדבר דחייה במועד מסירת הדירות ליום 31 בדצמבר 2023. ביום 1 בדצמבר 2023 קיבלה החברה מכתב הודעה מאבו יחיאל בדבר עיכוב במסירת הדירות ליום 1 בפברואר 2024 כתוצאה מ"מלחמת חרבות ברזל". בקשר עם הפיצוי בגין איחור במסירה ראה באור 17(ב)(8) לדוחות הכספיים. פיצוי בגין יתר חודשי האיחור יקבע בין הצדדים שיהא באותם תנאים לתנאי הפיצוי אשר יינתנו ליתר הרוכשים בפרויקט.

לצורך תשלום התמורה בגין פרויקט "מגדלי אימרי", נטלה החברה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך (קרן) של 24,600 אלפי ש"ח, לפירעון עד לחודש דצמבר 2025, בהתאם ללוח סילוקין שנקבע בין המלווה לחברה, וזאת כנגד בטוחות שונות שהעמידה החברה למלווה, ובכללן ערבות ללא הגבלה בסכום לטובת המלווה, מחברת אבו יחיאל וחברת א.י.ז.י, ללא תמורה. לפרטים נוספים ראה באורים 14(ה) ו-20(ב) לדוחות הכספיים.

בחודש פברואר 2024 נמסרו כל הדירות לידי החברה ונרשמו הערות אזהרה לטובת החברה בגין הדירות כאמור, על זכויות הבעלות הרשומות על שם חברת אבו יחיאל בלשכת רישום המקרקעין. לאחר רישום הבית המשותף, הזכויות בדירות שרכשה החברה, ירשמו במלואן על שם החברה.

כאמור לעיל, הואיל וטרם נרשמו הזכויות בנכס על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין, תינתן התחייבות של חברת אבו יחיאל לרישום משכנתא לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') המוצעות על-פי תשקיף זה. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיף 6.8.10.3 לתשקיף ובאור 8(י) לדוחות הכספיים.

ה. **פרויקט "מעונות אשדוד"** – בחודש פברואר 2022 התקשרה החברה עם חברת אבו יחיאל בהסכם לרכישת 225 יחידות דיור המיועדות לשמש כדירות להשכרה לסטודנטים ששטחן הממוצע הינו כ-50 מ"ר כל יחידה וכן שטח בנוי בבניין של כ-1,000 מ"ר שטחי שירות לדיירי הבניין ("**הממכר**"), על מקרקעין הידועים כגוש 2022 המהווים חלק מחלקה 7 בתמורה לסך של כ-303,750 אלפי ש"ח הכוללים מע"מ כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן. ככל שמספר היחידות שיבנו וימכרו יעלה על 225 או יפחת מ-225, תותאם התמורה (תגדל או תופחת), בהתאם למספר היחידות שיבנו וימכרו לפי חישוב של 1,300 אלפי ש"ח ליחידה. כמו-כן, חברת אבו יחיאל תשמש כחברה משכנת בפרויקט "מעונות אשדוד".

בחודש ינואר 2021 נחתם הסכם קומבינציה בין חברת אבו יחיאל לבין צד ג', שאינו צד קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה ("**היזם**"), בגין

המקרקעין כאמור, לפיו הפרויקט ייבנה בשני שלבים: במסגרת שלב א' ייבנו שטחי מסחר, מרכז מסחרי, חניון תת קרקעי משותף, שטחי שירות, מחסנים וחניות; במסגרת שלב ב' ייבנו שני מגדלים למגורים, שיכללו כ-450 יח"ד, המיועדים למעונות כדירות השכרה לסטודנטים. הפרויקט נמצא בשלב תכנוני לפני היתר בניה. הסכם הקומבינציה מותנה בהתקיימותם של תנאים מתלים, לרבות קבלת היתרים וחתימה של היזם על הסכם ליווי בנקאי לא יאוחר מ-30 חודשים ממועד החתימה על הסכם הקומבינציה. ההסכם בין החברה לבין חברת אבו יחיאל מותנה בהתקיימות תנאים מתלים שהינם קבלת "אישור דירה להשכיר" (אשר למועד התשקיף התקבל) (כהגדרתו בסעיף 6.7.2 לתשקיף), וכן התקיימותם של כלל התנאים המתלים בהסכם הקומבינציה כאמור לעיל. התמורה בגין ההסכם בין החברה לבין חברת אבו יחיאל תשולם באבני דרך על פני תקופת הקמת הפרויקט כמפורט בהסכם. בחודש נובמבר 2022 נחתמה בין הצדדים תוספת להסכם בה הוחלט כי התמורה ביחס למקרקעין שתשלם החברה לחברת אבו יחיאל, לא תוצמד למדד כלשהו ו/או לריבית כלשהי.

בחודש יולי 2023 חתמה חברת אבו יחיאל עם היזם על תוספת להסכם הקומבינציה המאריך את התקיימותם של התנאים המתלים עד ליום 26 ביולי 2024.

במסגרת הסכם ההשקעה עם המוסד הפיננסי, התחייבה חברת אבו יחיאל לשפות את החברה, במקרה בו שווי הפרויקט יוערך בחסר ביחס למחיר רכישתו מחברת אבו יחיאל, קרי, במקרה שבו שוויו של נכס המקרקעין יעמוד על סכום הנמוך מסך של 303,750 אלפי ש"ח, כפי שיקבע על-פי הערכת שווי שמאית, למועד שהינו לא יאוחר משלושה חודשים קודם למועד הדוחות הכספיים שעל בסיסם תוגש לרשות ניירות ערך טיוטת התשקיף הראשונה לצורך הנפקת מניות לציבור, יראו את התמורה על-פיה נרכש הנכס כאמור על-ידי החברה, כעומדת על הסכום שיקבע בהערכת השווי בגין הנכס, וחברת אבו יחיאל תשפה את החברה בגין כל סכום ששולם על-ידי החברה ביתר ביחס לסכום שיקבע בהערכת השווי האמורה.

בהתאם להסכמות בין חברת אבו יחיאל והחברה מחודש מאי 2023, חברת אבו יחיאל התחייבה כלפי החברה, כי ככל שלחברה לא יהיו המקורות הדרושים לקיום מחויבות התשלום כאמור מבלי לפגוע בצרכי התזרים האחרים של החברה, והכל לפי שיקול דעתה של החברה, לשלם תשלום בסך של כ-39,000 אלפי ש"ח, בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם לרכישת פרויקט "מעונות אשדוד", אזי חברת אבו יחיאל תראה את התמורה כמשולמת, אף אם לא תועבר התמורה בפועל, וזאת ללא תמורה מהחברה בגין כך. לפרטים נוספים ראה באורים 1(ב) ו-17(י) לדוחות הכספיים.

בעל השליטה הודיע לחברה על הסכמתו לדחיית תשלומים בסך כולל של עד 75,000 אלפי ש"ח (ללא ריבית והצמדה) ("**סכום הדחייה הכולל**") בתנאים הבאים:

תשלומים להם זכאי בעל השליטה, עד גובה סכום הדחייה הכולל, בגין פרויקט מעונות אשדוד (סכום של 60,750 אלפי ש"ח שמועד פרעונו ברבעון

השני לשנת 2026 ויתרת הסכום עד לסכום הדחייה הכולל מתוך התשלום בגין אותו פרויקט אשר מועד פרעונו ברבעון השני לשנת 2027) ידחו ככל שרלוונטי לאחר מועד הפירעון החוזי, עד להשלמת הנפקה הונית, אחת או יותר (מניות ו/או אופציות) על-ידי החברה לציבור, שכתוצאה מהן תתקבל בחברה תמורת הנפקה בסך 75,000 אלפי ש"ח לפחות.

יובהר, כי ככל שתקבולי ההנפקות כאמור יהיו נמוכים מסכום הדחייה הכולל אזי החברה תהיה רשאית לפרוע תשלומים שמועד פירעונם נדחה כאמור, בהתאם למועד הפירעון החוזי ועד גובה תקבולי ההנפקות בלבד. כמו-כן, תעמוד לבעל השליטה האפשרות לבצע הזרמה הונית לחברה חלף ו/או בנוסף להנפקות אשר ככל שתבוצע תיחשב לעניין האמור לעיל כתמורה המתקבלת בחברה כנגד שחרור סכום הדחייה הכולל.

בגין הפרויקט כאמור, שילמה החברה מקדמות בשנת 2022 ועד למועד התשקיף בסך של כ-21,263 אלפי ש"ח המהווים מקדמה בשיעור 7% מהתמורה ששולמה על דרך קבלת הלוואות מחברת אבו יחיאל, אשר הומרו בחודש ספטמבר 2022 להון כמפורט בסעיף 8.5.1[5](א) לתשקיף. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיף 6.2.3(7) לתשקיף ובאור 8(ט) לדוחות הכספיים.

ו. **פרויקט 'מתחם הצעירים'** – בחודש ינואר 2023 התקשרו החברה עם חברת אבו יחיאל בהסכם שיתוף וחלוקת זכויות במקרקעין, בקשר עם כוונת הצדדים להציע יחדיו, כמציעים קשורים, הצעה משותפת במכרז דיור להשכרה לטווח ארוך, במקרקעין הידועים כמגרש 141 גוש 2449 חלקה 14, בעיר אשדוד. בחודש ינואר 2023 התקבלה הודעת הזכייה בגין המכרז. בהסכם השיתוף בין הצדדים הוסכם כי החברה וחברת אבו יחיאל יחלקו ביניהן את המקרקעין, הזכויות והמטלות הציבורית כך: חלקה היחסי של החברה יעמוד על שיעור של 30% ואילו חלקה היחסי של חברת אבו יחיאל יעמוד על שיעור של 70%. בחודש מרס 2024 התקשרו הצדדים בתוספת להסכם השיתוף. לפרטים נוספים אודות הסכם השיתוף והתוספת לו, ראה באור 17(ו) לדוחות הכספיים.

בחודש אפריל 2023 הועמדה הלוואה מתאגיד בנקאי לצורך השלמת מימון רכישת הקרקע ותשלום היטל הפיתוח בגינה ("**הלוואת רכישת הקרקע**"), כאשר בהתאם להסכם מול התאגיד הבנקאי החברה וחברת אבו יחיאל חייבות בהלוואה ביחד ולחוד. לפרטים נוספים ראה באור 14(ד) לדוחות הכספיים.

במסגרת פרויקט 'מתחם הצעירים' כאמור, בחודש פברואר 2023 נפתח חשבון משותף של החברה וחברת אבו יחיאל, לשם הלוואת רכישת הקרקע ותשלום היטל הפיתוח על-ידי הצדדים, וכן תשלום שוטף לספקים בגין הפרויקט, הלוואת מע"מ, אשר המחויבות בגינה הינה רק לחברת אבו יחיאל, וכן לשם העברות תשלום לרשות מקרקעי ישראל ולמשרד השיכון והבינוי בגין הקרקע, היטל הפיתוח והמע"מ בלבד. הוסכם בין הצדדים, כי מלבד האמור לעיל לא ייעשה שימוש נוסף בחשבון המשותף, על-ידי מי מהצדדים, והוא עתיד להיסגר בעת פתיחת חשבונות ליווי בגין הפרויקט. בגין עמלות הבנק בחשבון המשותף יחויבו כל אחד מהצדדים בהתאם

ליחס השקעתם בקרקע (דהיינו, 30%:70%), למעט העמלות בגין הלוואת המע"מ, שיושתו על חברת אבו יחיאל בלבד.

חלק החברה בתשלומים בשנת 2023 ועד למועד התשקיף בגין העלויות הקשורות לפרויקט, מסתכם בסך של כ-38,891 אלפי ש"ח.

בחודש מרס 2023 העמידו החברה וחברת אבו יחיאל ערבות ביצוע למוטבת עיריית אשדוד, אשר הצדדים חייבים לפיה ביחד ולחוד, בסך של 955 אלפי ש"ח, חלקה של החברה בערבות הינו כ-287 אלפי ש"ח. כמו-כן, בחודש אפריל 2023 העמידו החברה וחברת אבו יחיאל ערבות ביצוע ל-"דירה להשכיר" בסך של 15,000 אלפי ש"ח, אשר הצדדים חייבים לפיה ביחד ולחוד. חלקה של החברה בערבות הינו כ-4,500 אלפי ש"ח. הוסכם בין הצדדים, כי כל עוד הערבות תשרור בחשבון המשותף, כל צד יישא באחריות בגין מחדלים כלשהם שבוצעו על-ידו, אשר גרמו למימוש הערבויות כאמור וכן בנושאים אחרים, זאת בהתאם לחלקו היחסי של כל צד בפרויקט.

על אף אחריות הצדדים, ביחד ולחוד כלפי התאגיד הבנקאי בקשר עם הלוואת רכישת הקרקע, הוסכם בין הצדדים, כי במערכת היחסים ביניהם כל אחד מהם יהיה אחראי בנפרד, על-פי חלקו היחסי בהלוואת רכישת הקרקע, בגין מחויבות כספית כלפי התאגיד הבנקאי בקשר עם הלוואת רכישת הקרקע ותשלום היטל הפיתוח (לרבות כל העלויות הקשורות בחובות אלה), באופן שלא תהיה אחריות הדדית בין הצדדים כלפי התאגיד הבנקאי. אשר על כן, כל צד התחייב לשפות את הצד האחר על כל נזק ו/או הוצאה ו/או חיוב שיוטלו על הצד האחר בגין הפרת התחייבות הצד המפר כלפי התאגיד הבנקאי בנוגע לחלקו היחסי (של הצד המפר) בהלוואת רכישת הקרקע. עוד הוסכם, כי האחריות לכיסוי יתרת חובה בחשבון המשותף (ככל שתהא), תחול על הצדדים, כל אחד על-פי חלקו היחסי בהלוואת רכישת הקרקע (דהיינו 30%:70%), למעט עלויות הלוואת המע"מ אשר יחולו על חברת אבו יחיאל בלבד.

לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיף 6.8.9 לתשקיף ובאור 8(יז) לדוחות הכספיים ובאור 6(ח) לדוחות הכספיים לרבעון הראשון לשנת 2024.

[2] **הסכם למתן שירותי ניהול**

לפרטים אודות הסכם הניהול והתוספות לו, בו התקשרה החברה עם חברת הניהול, במסגרתו הוסכם כי חברת הניהול תספק שירותי ניהול לחברה, לרבות העמדת בעלי תפקידים ונושאי משרה בחברה, ראה סעיף 6.10.1 לתשקיף, באור 17(ג) לדוחות הכספיים ובאור 6(יח) לדוחות הכספיים לרבעון הראשון לשנת 2024.

[3] **הסכם למתן שירותי ניהול ייזום**

לפרטים אודות הסכם למתן שירותי ניהול ייזום בו התקשרה החברה עם חברת הניהול, ראה סעיף 6.10.2 לתשקיף ובאור 17(ד) לדוחות הכספיים. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ובשנת 2024 (סמוך למועד התשקיף), לא נצברו דמי ייזום לתשלום.

[4] **הסכם ההשקעה והסכם בעלי המניות – המוסד הפיננסי (להלן ולעיל: "הסכם ההשקעה עם המוסד הפיננסי")**

לפרטים בדבר הסכם ההשקעה והתוספת לו, והסכם בעלי המניות שנחתם בין החברה, חברת הניהול והמוסד הפיננסי, במסגרתם התחייב מר צחי אבו, חברת אבו יחיאל וחברת א.י.ז.י בהתחייבויות שונות כלפי המוסד הפיננסי ולטובתו, יחד ולחוד, ראה סעיף 3.3.1.1 לתשקיף ובאורים 17ב(4) ו-20(ג) לדוחות הכספיים.

[5] **התחייבויות והלוואות שהעמיד בעל השליטה לחברה**

א. מר צחי אבו העמיד, מעת לעת, הלוואות בעלים לחברה, באמצעות, בין היתר, חברת אבו יחיאל וחברת א.י.ז.י, וזאת לצורך מימון פעילותה ועסקיה. ההלוואות נשאו ריבית נקובה בהתאם לסעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה המתפרסמת כל שנה כאשר הריבית מחושבת בכל רבעון ומצורפת לקרן ההלוואה. ההלוואות ניתנו ללא מועד פירעון ועמדו לפירעון לפי דרישה, לרבות הריבית שנצברה בגינן. בחודשים ספטמבר ונובמבר 2022, הומרו מלוא סכומי ההלוואות שעמדו על סך של כ-239,668 אלפי ש"ח, מחברת אבו יחיאל וחברת א.י.ז.י, לרבות הריבית שנצברה בגינם עד לאותם המועדים, בתמורה להמרתם להון החברה. ההלוואות הועמדו, בין היתר, גם לצורך תשלום מקדמות על חשבון עסקאות לרכישת נכסי מקרקעין מבעל השליטה, כמפורט בבאור 17(ב)(1) לדוחות הכספיים, אשר חלקן מותנות בתנאים מתלים, וככל שעסקאות אלו לא יתממשו, בעל השליטה התחייב להזרים את סכום המקדמות ששולמו בגין עסקאות אלו לחברה במזומן כהון בעלים וזאת ללא תלות בהנפקה ראשונה לציבור.

ב. **מתחם הצעירים** – במסגרת רכישת הקרקע במכרז אשדוד הועמדה הלוואה מתאגיד בנקאי, אשר חברת אבו יחיאל והחברה חבים לפיה ביחד ולחוד, בשיעור של כ-70% וכ-30%, בהתאמה. לפרטים נוספים ראה באור 8(יז) לדוחות הכספיים.

ג. בחודש ינואר 2024 העמיד מר צחי אבו, באמצעות אבו יחיאל, הלוואת בעלים לחברה בסך של כ-10,700 אלפי ש"ח, אשר לא נשאה ריבית, שנפרעה במלואה למועד התשקיף.

ד. לפרטים אודות התחייבות חברת אבו יחיאל כלפי החברה, בקשר עם התמורה בגין פרויקט "מעונות אשדוד", ראה סעיף 8.5.1[1][ה] לתשקיף.

לפירוט נוסף אודות הלוואות הבעלים האמורות – ראה באורים 17 ו-21(ה) לדוחות הכספיים.

[6] **ערבויות, בטוחות והתחייבויות לשיפוי מבעל השליטה להבטחת התחייבויות החברה**

<u>ערבויות</u>

א. מעת לעת העמיד בעל השליטה, לרבות באמצעות חברת אבו יחיאל וחברת א.י.ז.י, ערבויות ו/או ערבויות אישיות לצורך הבטחת התחייבויותיה של החברה (בהיותה חברה פרטית), וזאת בעיקר כלפי תאגידים בנקאיים במסגרת הפרויקטים השונים בהם התקשרה החברה וכמפורט להלן. הערבויות כאמור הועמדו לטובת החברה ללא תמורה. נכון ליום 31

בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 ו-2023 ובשנת 2024 (סמוך למועד התשקיף), יתרות ההלוואות המובטחות בערבויות כאמור עומדות על סך כ-59 מיליוני ש"ח, כ-181 מיליוני ש"ח וכ-307 ש"ח, בהתאמה.

ב. מעת לעת, בעסקאות רכישה של קרקעות שאינן רשומות במרשם המקרקעין, רושמת החברה את זכויותיה בגין העסקאות כאמור, לרבות שעבודים על זכויותיה, בחברה המשכנת, קי בי ע קבוצת בוני ערים בע"מ, שהינה חברה בבעלותה של חברת אבו יחיאל, וזאת בתמורה לסכום זניח.

ג. לערבויות שהעמידו החברה וחברת אבו יחיאל בגין מתחם הצעירים ראה סעיף 8.5.1[1][ו] לתשקיף.

האורגנים המוסמכים בחברה אישרו כי בכפוף להשלמת ההנפקה לציבור של ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה, עשויה החברה, לפי שיקול דעתה וצרכיה, לפעול לשחרור בעל השליטה באופן סופי ומוחלט מכלל הבטוחות שהעמיד לצורך הבטחת התחייבויותיה של החברה, במישרין ו/או בעקיפין, וזאת בין במועד השלמת ההנפקה לציבור ובין באופן מדורג במועד מאוחר יותר, ללא צורך באישורים נוספים.

<u>התחייבויות לשיפוי</u>

במסגרת הסכם ההשקעה עם המוסד הפיננסי, כמפורט בסעיף 3.3.1.1 לתשקיף, ניתנה התחייבות לשיפוי החברה בפרויקטים הבאים:

א. **פרויקטים "באקמה" ו-"חרצית 3-1"** – במסגרת הסכם ההשקעה עם המוסד הפיננסי, התחייבו מר צחי אבו, חברת אבו יחיאל וחברת א.י.ז.י לשפות את החברה בגין כל נזק, הפסד או הוצאה שיגרמו לחברה בקשר עם אי קבלת בטוחות על-פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 בפרויקט "באקמה" ו-"חרצית 3-1". כמו-כן, התחייבו לשפות את החברה בגין התביעה של צד ג' לביטול ההסכם בקשר עם פרויקט "באקמה". למועד התשקיף, נחתם הסכם פשרה בין הצדדים בפרויקט "באקמה", אשר בחודש פברואר 2024 קיבל תוקף של פסק דין, לפיו פרויקט "באקמה" בטל ומבוטל. לפי הסכם הפשרה סוכם שהחברה תהא זכאית להשבת מלוא התמורה ששילמה בגין הפרויקט, כאשר למועד התשקיף, שולם סכום של כ-15,000 אלפי ש"ח וסכום של כ-5,000 אלפי ש"ח ישולם בחודש פברואר 2025 לפי הסכם הפשרה.

ב. **פרויקט "מעונות אשדוד"** – לפרטים בקשר עם התחייבות לשיפוי שניתנה במסגרת הסכם ההשקעה עם המוסד הפיננסי, ראה סעיף 3.3.1.1 לתשקיף.

ג. **פרויקט "מגדלי דוד המלך"** – לפרטים בקשר עם התחייבות לשיפוי שניתנה במסגרת הסכם ההשקעה עם המוסד הפיננסי ראה סעיף 3.3.1.1 לתשקיף.

[7] **שירותים משפטיים**

א. מעת לעת מקבלת החברה שירותים משפטיים שונים, ממשרד עו"ד אבו ושות', משרד עורכי דין בבעלותו של בעל השליטה, בתמורה לסכומים זניחים המשולמים על-ידי חברת הניהול.

ב. החל משנת 2021 ובמהלך שנת 2022, הועסקה קרובה של בעל השליטה בחברת הניהול במשרה מלאה. עלות העסקתה לחברת הניהול בשנת 2022 הסתכמה בכ-65 אלפי ש"ח.

כמו-כן, בין חברת הניהול לבין הקרובה כאמור של בעל השליטה, נחתם הסכם העסקה שייכנס לתוקפו במועד שיוסכם בין הצדדים ולא יאוחר מחודש ספטמבר 2024, על-פיו החברה עשויה לקבל שירותים משפטיים מקרובת בעל השליטה, לפי הצורך, בתמורה לשכר חודשי המייצג משרה מלאה בסך של 15 אלפי ש"ח מחברת הניהול, וככל שהיקף השירותים המשפטיים יהא נמוך מהאמור לעיל, ישולם לקרובת בעל השליטה בהתאם לחלקיות משרתה. כמו-כן, קרובת בעל השליטה תהא זכאית לחסכון פנסיוני, דמי הבראה, קרן השתלמות, ימי חופשה, ימי מחלה וכן עשויה להיות זכאית לרכב חברה וכן גילום המס המלא בגינו או לחלופין הוצאות אחזקת רכב.

[8] **הסכמי שירותים עם חברות קשורות לבעל השליטה**

א. **התקשרות בהסכם למתן שירותי ניהול, תפעול ותחזוקה** – בחודש מרס 2024 התקשרה החברה עם חברה בבעלות בעל השליטה ("**נותנת השירותים**"), בהסכם על-פיו נותנת השירותים תעניק, בין היתר, שירותי ניהול, תפעול ותחזוקה בפרויקט מקבץ חיפה, וזאת בתוקף מחודש אפריל 2023 בתמורה לדמי ניהול בתמורה לסכום קבוע ליחידה ובסך הכל כ-67 אלפי ש"ח לחודש כנגד הצגת חשבונית מס כדין (בגין התקופה שתחילתה בחודש אפריל 2023 וסיומה בחודש דצמבר 2023, דמי הניהול חושבו בדרך של cost+12%, והסתכמו בסך כולל עבור התקופה של כ-588 אלפי ש"ח). ההסכם יהא ללא הגבלת זמן, בכפוף להוראות הדין ולזכותה של החברה להביא את ההסכם לסיומו בהודעה מוקדמת בכתב של 30 ימים, ובכפוף לזכותה של נותנת השירותים להודיע לחברה בהודעה מראש ובכתב של 180 יום על סיום ההסכם. במקרה של הפרת ההסכם ובתנאים המפורטים בהסכם, תהא רשאית החברה להביא את ההסכם לידי סיום בהתראה בכתב ומראש של 14 ימים. לפרטים נוספים ראה באור 17(ט) לדוחות הכספיים.

ב. **עסקת מסגרת לעניין התקשרויות בהסכמים למתן שירותי ניהול נכסים, תפעול ותחזוקה עם חברה בבעלות בעל השליטה**

בחודש מאי 2024 אישרה האסיפה הכללית (לאחר אישור דירקטוריון החברה) עסקת מסגרת, לפיה תהא רשאית החברה ו/או חברות בנות ו/או קשורות של החברה להתקשר מעת לעת בעסקאות עם נותנת השירותים (כהגדרתה בסעיף 8.5.1[8](א) לתשקיף), להענקת שירותי ניהול נכסים, תפעול ותחזוקה בפרויקטים שונים של החברה, הארכתם או עדכון תנאיהם, בתמורה לתשלום דמי ניהול, שיהיו בתנאי שוק, כפי שיהיה בתוקף במועד ההתקשרות.

1. העסקאות כאמור תהיינה עסקאות במהלך עסקים רגיל בקשר להענקת שירותי ניהול נכסים, תפעול ותחזוקה במקבצי דיור שונים של החברה ו/או בפרויקטים שבהם החברה נדרשת להעניק שירותים כאמור לדיירי הפרויקט (כגון: בתי אבות ודיור מוגן) לרבות התקשרות בהסכמי ניהול כאמור, הארכתם או עדכון תנאיהם,

בתמורה לתשלום דמי ניהול ("**דמי הניהול**", "**העסקאות**", בהתאמה, וכל אחת מהן תכונה להלן: "**העסקה**").

2. כל העסקאות שתבוצענה בהתאם לעסקת המסגרת תהיינה בהתאם לתנאי שוק. תנאי שוק ייקבעו בהתאם למבחנים הקבועים בנוהל החברה בעניין סיווג עסקאות ופעולות, כפי שיהיה בתוקף במועד ההתקשרות. עסקה שתנאיה עבור החברה טובים יותר מתנאי שוק לא תיחשב (מבחינת החברה) כעסקה שאינה בתנאי שוק. דמי הניהול ליחידה בכל עסקה יהיו עד לסך של 500 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, אשר יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן. העסקאות יהיו בתוקף ללא הגבלת זמן, בכפוף להוראות הדין ולזכותה של החברה להביא כל עסקה לסיומה בהודעה מוקדמת בכתב של 30 ימים.

ג. נותנת השירותים נבחרה על-ידי נציגות הדיירים כחברת האחזקות של פרויקט "הרמוני" (לפרטים אודות הפרויקט ראה באור 8(יב) לדוחות הכספיים), והחל מחודש מאי 2023 ועד לחודש מאי 2024 נתנה את שירותיה. כמו-כן, החברה שילמה דמי ניהול לנותנת השירותים בגין דירות פנויות בהתאם לדמי הניהול המשולמים על-ידי הדיירים האחרים. סך דמי הניהול כאמור בשנת 2023 הסתכמו בכ-130 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 17(ז) לדוחות הכספיים.

ד. בחודש ינואר 2024 הומחתה הזכות של חברת האחזקות של מגדלי אימרי (לפרטים אודות הפרויקט ראה סעיף 6.8.10.4 לתשקיף), שהינה צד קשור לבעל השליטה, לנותנת השירותים, שתשמש כחברת האחזקות במקומה החל ממועד ההמחאה. כמו-כן, החברה משלמת דמי ניהול בגין דירות פנויות בהתאם לדמי הניהול המשולמים על-ידי הדיירים האחרים. לפרטים נוספים ראה באור 17ב(9) לדוחות הכספיים.

[9] **זכות הדדית למכירה/רכישה**

לשלמות התמונה יצוין, כי במהלך חודש מאי 2022 התקשרה החברה עם צד שלישי (אשר מחזיק עם בעל השליטה בחלקים שווים בזכויות בפרויקט נדלני מסוג פינוי בינוי באשדוד), בהסכם זכות הדדית המקנה לכל אחד מהצדדים זכות למכירה/רכישה של 40-30 דירות בפרויקט יזמי באשדוד בהתאם לתנאים מוסכמים מראש ביחס למחיר למ"ר ותנאים נוספים שנקבעו. הזכות ההדדית כאמור פקעה בחודש מאי 2024. התקשרות החברה בהסכם כאמור נעשתה בסמוך (אך בנפרד) לאחר התקשרות בעל השליטה עם הצד השלישי האמור בהסכם במסגרתו מכר בעל השליטה לצד השלישי האמור את הזכויות במקרקעין האמורים. לאור אי מימוש האופציה על-ידי הצדדים, בחודש מאי 2024 פקעה האופציה כאמור מאליה מבלי שתמומש, ובהתאם לכך, נחתם חוזה בין הצדדים בו מאשרים הצדדים כי האופציה כאמור בטלה והצדדים יפעלו להודיע על הביטול כאמור לרשויות הרלוונטיות.

8.5.2 <u>עסקאות זניחות</u>

במסגרת פעילותה של החברה, לרבות באמצעות חברת הניהול וחברות בנות מהותיות ככל שתהיינה (בסעיף זה: "**החברה**"), עשויה החברה להתקשר עם בעלי השליטה (ככל שיהיו בעלי שליטה בחברה) או נושאי המשרה בה (כהגדרתם בחוק החברות), עם חברות בהן שולטים, מחזיקים או מכהנים בעלי השליטה או נושאי המשרה בה ו/או

בעסקאות עם צדדים אחרים בהם יש לבעלי השליטה או לנושאי המשרה בחברה עניין אישי.

בהתאם, בסמוך לפרסום התשקיף, החליט דירקטוריון החברה לאמץ קווים מנחים וכללים לסיווגה של עסקה של החברה או חברה קשורה שלה עם בעל עניין בה כעסקה זניחה, אשר בין היתר ישמשו את החברה לצרכי גילוי ודיווח בהתאם להוראות חוק ניירות ערך וחוק החברות, והתקנות מכוחם, והן לצרכי בחינת האישור הנדרש (ככל שנדרש) בגינן בהתאם להוראות הדין כאמור ("**עסקאות בעל עניין**"), שעיקריהם הינם כדלקמן:

<u>החברה מבצעת או עשויה לבצע עסקאות בעלי עניין במהלך העסקים הרגיל שלה. עסקאות אלו עשויות להוות "עסקאות זניחות". עסקה של החברה תיחשב כזניחה בהתקיים כל התנאים הבאים</u>:

8.5.2.1 העסקה נעשית במהלך העסקים של החברה, לרבות אך לא רק, עסקאות לרכישה, מכירה, שכירות וניהול של נכסי מקרקעין ורכישת נכסים וקבלת שירותים לצורך רכישה, מכירה, השכרה או הקמה של פרויקטי נדל"ן.

8.5.2.2 העסקה נעשית בתנאי שוק, קרי עסקת בעל עניין תיחשב ככזו שנעשית בתנאי שוק אם המחיר ויתר תנאי העסקה העיקריים והמהותיים משקפים את המחיר והתנאים העיקריים של עסקה דומה לו הייתה מבוצעת בין החברה לבין צד שלישי לא קשור או בין צדדים שאינם קשורים אחרים. תנאי השוק ייבחנו ביחס לעסקאות דומות ככל האפשר מאותו סוג שהחברה מתקשרת בהן שאינן עסקאות בעל עניין וביחס לעסקאות מאותו סוג הנעשות בשוק הרלוונטי, ככל שמידע כזה הינו קיים וזמין.

8.5.2.3 בחינה כמותית - השפעתה על הפרמטר הכמותי הרלוונטי הינה בשיעור של עד אחוז (1%) וכן היקף העסקה אינו עולה על סך של 1,000 אלפי ש"ח, ובלבד שהיקף העסקאות המצטבר של כלל העסקאות הזניחות שבתוקף (על בסיס שנתי) לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה לפי דוחותיה הכספיים האחרונים. הפרמטרים הכמותיים הינם כדלקמן: (א) יחס נכסים – היקף הנכסים נשוא האירוע (הנכסים הנרכשים או הנמכרים) חלקי סך המאזן של החברה על-פי הדוח הכספי המאוחד האחרון (סקור או מבוקר, לפי העניין); (ב) תרומה לרווח/הפסד – הרווחים או ההפסדים בפועל או החזויים המשויכים לאירוע חלקי הרווח או ההפסד הממוצע לתקופה של ארבעה (4) רבעונים עוקבים בשניים-עשר הרבעונים האחרונים (כל רבעון בפני עצמו, בערכו המוחלט) אשר פורסמו לגביהם דוחות כספיים סקורים או מבוקרים, לפי העניין, והכל על-פי תחשיב איחוד יחסי פנימי שבוצע על-ידי החברה. לעניין זה, "**רווח**" או "**הפסד**" הינו: רווח או הפסד נקי לשנה המיוחס לבעלי מניות החברה בנטרול הוצאות חד-פעמיות שפורסמו לגביהן דוחות כספיים. יצוין, כי האירוע ייבחן לאחר השפעת המס, ככל שרלוונטי; (ג) יחס הכנסות – היקף ההכנסות נשוא העסקה חלקי סך ההכנסות המאוחדות בארבעת (4) הרבעונים האחרונים, בנטרול הכנסות חד-פעמיות, שפורסמו לגביהם דוחות כספיים סקורים או מבוקרים, לפי העניין; (ד) יחס הוצאות – היקף ההוצאות נשוא העסקה חלקי סך ההכנסות בארבעת (4)

הרבעונים האחרונים, בנטרול הכנסות חד-פעמיות, שפורסמו לגביהם דוחות כספיים סקורים או מבוקרים לפי העניין ; (ה) יחס הון עצמי – הגידול או הקיטון הצפוי בהון העצמי של החברה כתוצאה מהאירוע/העסקה חלקי ההון העצמי על-פי הדוח הכספי המאוחד האחרון (סקור או מבוקר, לפי העניין) ; (ו) יחס התחייבויות – ההתחייבות נשוא האירוע/העסקה חלקי סך ההתחייבויות על-פי הדוח הכספי המאוחד האחרון (סקור או מבוקר, לפי העניין) ; (ז) אירוע אשראי בר דיווח – הבחינה הכמותית ביחס להסכם הלוואה מהותית (לרבות בדרך של הנפקת תעודות התחייבות או ניירות ערך מסחריים), העמדת מסגרת אשראי מהותית או מימוש חלק משמעותי ממסגרת אשראי כאמור, תיעשה בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך בעניין אשראי בר דיווח ; ו-(ח) רכישת החזקה בחברה/השקעה בחברה – היקף ההשקעה הכספית ברכישה ייבחן אל מול סך המאזן של החברה על-פי הדוח הכספי המאוחד האחרון (סקור או מבוקר, לפי העניין).

בהיעדר שיקולים אחרים העולים מנסיבות העניין, אמות המידה שלהלן ישמשו כמדד הרלוונטי לבחינת מהותיות כמותית: (1) רכישת נכסים (לרבות בדרך של רכישת מניות בתאגיד): יחס נכסים ; (2) מכירת נכסים: יחס הון עצמי ; (3) לקיחת התחייבות: יחס התחייבויות ; (4) מתן שירותים: יחס הכנסות ; (5) התחדשות עירונית: יחס הון עצמי ; (6) קבוצת רכישה (סכום תמורת האופציה): יחס הון עצמי ; (7) מימון/הלוואה: בהתאם לאירוע אשראי בר דיווח כמפורט לעיל. יובהר, כי בעסקאות רב שנתיות החישוב יהיה על בסיס שנתי. בדיקת הרפים הכמותיים כאמור תתועד.

בהיעדר יחס מתאים מבין היחסים הנ"ל ביחס לאירוע/עסקה כלשהם, מנכ"ל החברה יהא רשאי לקבוע יחסים כמותיים מתאימים אחרים, בהתאם לנסיבות העניין ובהתייחס להשלכת האירוע על סעיפים חשבונאיים בדוחות הכספיים.

8.5.2.4 בחינה איכותית - לא מתקיימים שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, שבעקבותיהם הנהלת החברה תסבור כי יש לסווג עסקאות מסוימות כזניחות בגינם (אף אם ניתן לסווגן כזניחות בהתאם לאמות המידה הכמותיות), ובכלל זה: כרוכים בעסקה סיכונים או סיכויים משמעותיים, האירוע עשוי להשפיע על עמידת החברה בדרישות רגולטוריות או חוזיות משמעותיות, העסקה נתפסת כאירוע משמעותי על-ידי הנהלת החברה ומשמשת בסיס לקבלת החלטות ניהוליות, במסגרת העסקה צפויים בעלי השליטה לקבל טובות הנאה שיש חשיבות במסירת דיווח עליהן וכיו"ב.

בהתקיים שיקולים איכותיים מיוחדים כאמור, תהיה הנהלת החברה רשאית להביא בפני ועדת הביקורת הצעת החלטה לסיווג עסקה או עסקאות מסוימות כזניחות, אף אם אינן נחשבות כזניחות בהתאם לאמות המידה הכמותיות הרלוונטיות כמפורט לעיל.

עסקה שסווגה כעסקה זניחה על-ידי חברה בת ו/או חברה קשורה של החברה, ככל שקיימת, תיחשב כזניחה גם ברמת החברה (למעט אם מתקיימות בה נסיבות כמפורט

בסעיף 8.5.2.4 לעיל). עסקה אשר סווגה על-ידי חברה בת ו/או חברה קשורה כעסקה שאינה זניחה תיבחן מול אמת המידה כאמור לעיל ברמת החברה.

<u>הוראות כלליות נוספות ביחס לבחינת זניחות של עסקאות</u>:

[א] כל עסקה תיבחן בפני עצמה, אולם עסקאות נפרדות, אשר שלובות זו בזו, מותנות זו בזו, ממשיכות זו את זו או בעלות אופי דומה, ייבחנו כעסקה אחת.

[ב] הזניחות של עסקאות המבוצעות באופן תדיר, קבוע וחוזר לאורך תקופה (כגון הזמנות תדירות וחוזרות, אף אם אין תלות ביניהן), תיבחן על-פי היקף העסקאות השנתי בשנה קלנדרית.

[ג] זניחות עסקה רב-שנתית - ביחס לעסקה לתקופה של מספר שנים (כגון עסקת שכירות של נכס נדל"ן למספר שנים, עסקת ביטוח למספר שנים וכדומה), תיבחן על בסיס היקפה השנתי. כמו-כן, עסקאות רב שנתיות ייבחנו מדי שנה מחדש על-ידי הגורם האחראי על בסיס הכללים המנויים לעיל.

[ד] ביחס לאירוע עתידי או בלתי וודאי שאמור להתרחש בעתיד, יש לבחון בין היתר, את מידת הסבירות להתממשותו של האירוע וכן את מידת השפעתו הצפויה על החברה ו/או מי מחברות הקבוצה.

[ה] סכומי עסקאות של חברות בת או חברות מוחזקות אחרות לצורך קביעת זניחות העסקה יחושבו לפי שיעורי ההחזקה בחברות אלו, כדלקמן:

1. כאשר שיעור ההחזקה בחברה האחרת הינו 50% ויותר ו/או החברה האחרת הינה חברה מאוחדת יש לבחון את היקף העסקה על-פי שיעור של 100%.
2. כאשר שיעור ההחזקה בחברה האחרת נמוך מ-50% והחברה האחרת אינה חברה מאוחדת יש לבחון את היקף העסקה על-פי שעור ההחזקה היחסי בחברה האחרת.

אחת לשנה לפחות ועדת הביקורת של החברה תבחן אמות המידה והקריטריונים בנוהל, ואת הצורך לעדכנם או לשנותם, ותאשרם מחדש, בין השאר, לאור שינויים בנסיבות, במדיניות החברה, בפעילותה ובעיסוקיה או בתנאי השוק.

נספח א'

כתב התחייבות לפטור ושיפוי

תאריך: __ ב_____, 2024

לכבוד

מר_____ ת.ז._____

נכבדי,

הנדון: **כתב פטור ושיפוי**

הואיל ותקנון אבו פמילי ריט בע"מ ("**החברה**") מתיר לחברה לתת התחייבות מראש לפטור ולשפות את נושאי המשרה בחברה;

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 ושיפוי בנוסח המפורט להלן, וזאת בהתאם להוראות חוק החברות, תקנון החברה מדיניות התגמול של החברה ולהחלטות האורגנים המוסמכים של החברה;

והואיל וביום ____ ב_____ 2024 החליט דירקטוריון החברה ("**החלטת הפטור והשיפוי**"), לאשר מתן כתבי פטור ושיפוי לנושאי משרה בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, וכן למי שמכהן כנושא משרה מטעם החברה בחברה אחרת כלשהי שהחברה מחזיקה בה מניות, במישרין או בעקיפין, כפי שיהיו מעת לעת, וזאת בהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**"), תנאי הפטור והשיפוי המפורטים בכתב זה והוראות כל דין;

והואיל וביום ___ ב_____ 2024, אישרה האסיפה הכללית של החברה את מתן כתבי הפטור והשיפוי כאמור;

והואיל והינך מכהן ו/או כיהנת כנושא משרה בחברה כהגדרת מונח זה בחוק החברות;

הננו להודיעך כלהלן:

1. החברה מתחייבת בזאת, עד כמה שהדבר מותר על-פי דין כדלהלן:

1.1. החברה פוטרת אותך בזאת, בין מראש ובין בדיעבד, מכל אחריות, כולה או מקצתה, בשל נזק שנגרם או שייגרם עקב הפרת חובת הזהירות שלך כלפי החברה ו/או לחברה אחרת כלשהי שהחברה מחזיקה ו/או תחזיק בה מעת לעת מניות או שלחברה עניין כלשהו בה, בפעולותיך בתום לב ובתוקף היותך נושא משרה בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה. הפטור האמור בכתב זה לא יחול ביחס להפרת חובת הזהירות כלפי החברה בחלוקה, כהגדרתה בחוק החברות.

1.2. כתב פטור ושיפוי 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, 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).

1.3. כפוף להוראות הדין, יחול כתב הפטור והשיפוי גם בגין מעשה או מחדל הנוגעים לאירועים שקדמו למועד מתן כתב פטור ושיפוי זה (ובלבד שנעשו או ייעשו בתקופת כהונתך כנושא משרה בחברה ו/או בתאגידים קשורים שלה).

1.4. בנוסף החברה מתחייבת בזאת לשפות אותך בשל כל חבות ו/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 כדלקמן:

1.4.1. 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 פטור ושיפוי זה, או כל חלק אחר מהם או הקשור בהם, במישרין או בעקיפין, וכן שסכום השיפוי המרבי בגין חבות כאמור לא יעלה על הסכום המפורט בסעיף 2 להלן אשר נקבע על-ידי הדירקטוריון כסביר בנסיבות העניין;

הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוצאת עקב חקירה או הליך שיתנהל כנגדך בידי רשות מוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר יסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדך ובלי שתוטל עליך חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שיסתיים 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.

1.4.2. 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.

1.4.3. הוצאות שתוציא בקשר עם הליך מנהלי שהתנהל בענייניך, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.

1.4.4. תשלום לנפגע הפרה שיוטל עליך לשלם בקשר עם הליך מנהלי כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך, כפי שיתוקן מעת לעת ו/או תשלום דומה מכוח חוק אחר שהדין מאפשר שיפוי בגינו ("**תשלום לנפגע הפרה**").

1.4.5. כל חבות או הוצאה אחרת שהוטלה עליך המותרת בשיפוי על-פי כל דין, כפי שיתוקן מעת לעת.

1.4.6. הוצאות, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורכי-דין, שתוציא בקשר להליך לפי חוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988 שיתנהל בענייניך.

בסעיף זה, "**אדם אחר**" – לרבות במקרה של תביעה שהוגשה כנגד נושא המשרה על דרך של תביעה נגזרת.

2. סכומי השיפוי בגין חבות כאמור בסעיף 1.4.1 לעיל שישולמו לך על-פי כתב פטור ושיפוי זה, ביחד עם סכומי השיפוי בגין חבות כאמור בסעיף 1.4.1 לעיל, אשר ישולמו על-ידי החברה לנושאי משרה אחרים בחברה, 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 רבעוניים) הידועים לפני תשלום השיפוי בפועל ("**סכום השיפוי המרבי**"). מוסכם לעניין זה, כי שטרי הון שהונפקו על-ידי החברה ואשר יהיו בתוקף לפני תשלום השיפוי, ייחשבו כאקוויטי לעניין ההון העצמי ולא כחוב.

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; וכן כי מגבלת סכום השיפוי המרבי כאמור, תחול אך ורק בקשר עם חבות כאמור בסעיף 1.4.1 לכתב פטור ושיפוי זה.

4. אם וככל שסך כל סכומי השיפוי שהחברה תידרש לשלם בגין חבות כאמור בסעיף 1.4.1 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 פטור ושיפוי 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 הליך מנהלי (לרבות הליכי בוררות ו/או 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, ככל שקימת –

החברה תהיה זכאית לקחת על עצמה את הטיפול בהגנתך בפני אותו הליך משפטי ו/או מנהלי (לרבות הליכי בירור/חקירה) 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 לך 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 המשפטי ו/או מנהלי (לרבות הליכי בירור/חקירה) כנגדך יכלול אך ורק 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 פטור ושיפוי זה יחולו על הוצאות שיהיו לך בגין מינוי כאמור. מבלי לגרוע מהוראות כתב פטור ושיפוי 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 פטור ושיפוי 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 פטור ושיפוי 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 1.4 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 פטור ושיפוי 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 לאירוע 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. מובהר בזאת כי אין בתשלום השיפוי על-פי כתב זה בכדי לפגוע בזכותך לקבל תגמולי ביטוח, לרבות בגין אירועים המפורטים בתוספת, המכוסים במסגרת ביטוח, אשר אתה תקבל ו/או אשר החברה תקבל עבורך מעת לעת, אם תקבל, במסגרת כל ביטוח.

8. התחייבויות החברה לפי כתב זה יעמדו לזכותך ו/או לזכות עזבונך גם לאחר סיום כהונתך כנושא משרה בחברה ובלבד שהפעולות בגינן ניתנת התחייבות לשיפוי נעשו ו/או ייעשו בתקופת כהונתך כנושא משרה בחברה. כן מובהר, כי כפוף להוראות סעיף 6.7 לכתב שיפוי זה, התחייבויות החברה לפי כתב שיפוי זה יחולו גם ביחס לאירועים שאירעו טרם חתימת כתב שיפוי זה.

9. אין במתן השיפוי כדי להגביל את החברה או למנוע ממנה להגדיל את סכום השיפוי המרבי בשל אירועים נשוא השיפוי, בין מחמת שסכומי הביטוח על-פי פוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה יוקטנו, בין מחמת שהחברה לא תוכל להשיג ביטוח נושאי משרה שיכסה את האירועים נשוא השיפוי בתנאים סבירים ובין מכל סיבה אחרת, ובלבד שההחלטה כאמור תתקבל בדרכים הקבועות בחוק החברות.

10. במקרה שהחברה תשלם לך או במקומך סכומים כלשהם במסגרת כתב פטור ושיפוי 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 פטור ושיפוי 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 פטור ושיפוי 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.

בכל מקום בו נזכר שמו של חוק או סעיף חוק בכתב שיפוי זה, הכוונה הינה לנוסחו כפי שיתוקן מעת לעת (במישרין או במסגרת חוק אחר) ולרבות תקנות שהותקנו מכוחו והוראות שניתנו לפיו.

כל האמור בלשון זכר, אף נקבה במשמע.

11. אין באמור בכתב פטור ושיפוי 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 1.4 לעיל גם מעבר לסכום וללא המגבלות כמפורט שם, בכפוף לכל דין.

12. התחייבויות החברה על-פי כתב פטור ושיפוי זה תפורשנה בהרחבה ובאופן המיועד לקיימן, ובהיקף המרבי המותר על-פי דין, לשם התכלית שלה נועדו. במקרה של סתירה בין הוראה כלשהי בכתב פטור ושיפוי 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 פטור ושיפוי זה.

13. היה ולצורך מתן תוקף לאיזה מן ההתחייבויות האמורות לעיל יידרשו מעשה, החלטה, אישור או הליך נוסף או אחר כלשהו, מתחייבת החברה לגרום או לנקוט בצעדים סבירים ומקובלים על מנת לגרום לעשייתם ו/או לקבלתם, לפי העניין, באופן שיאפשר לה קיום מלוא התחייבויותיה כאמור לעיל.

14. וויתור על זכות תחת כתב פטור ושיפוי זה לא תהא תקפה אלא בכתב. וויתור על זכות תחת כתב פטור ושיפוי זה לא תהווה וויתור על כל זכות אחרת לה אתה זכאי תחת כתב פטור ושיפוי זה.

15. התוספת לכתב פטור ושיפוי זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

16. ההתחייבות לשיפוי לפי כתב פטור ושיפוי זה איננה מהווה חוזה לטובת צד שלישי כלשהו, 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.

17. הדין החל על כתב פטור ושיפוי זה הינו הדין הישראלי, ולבית המשפט המוסמך בתל-אביב-יפו מסורה הסמכות הבלעדית לדון במחלוקות שינבעו מכתב פטור ושיפוי זה.

18. הוראות כתב פטור ושיפוי זה גוברות על כל התחייבות או הסכמה קודמות (טרם שנחתם כתב פטור ושיפוי זה), בין בכתב ובין בעל-פה, בין החברה לבין נושא המשרה בעניינים האמורים בכתב השיפוי, וזאת, גם ביחס לאירועים שאירעו טרם חתימת כתב פטור ושיפוי זה.

ולראיה באה החברה על החתום, באמצעות מורשי החתימה שלה, שהוסמכו כדין.

_____

אבו פמילי ריט בע"מ

אני מאשר קבלת כתב זה, ומאשר את הסכמתי לתנאיו:

שם: _____ חתימה: _____ תאריך: _____

התוספת

האירועים שלדעת דירקטוריון החברה ניתן לצפותם מראש לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות לשיפוי, ובגינם ניתן השיפוי לנושאי המשרה כאמור בסעיף 1.4.1 לכתב הפטור והשיפוי, ובכפוף להוראות סעיפים 260(א)(1) ו-263 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ולהוראות הדין:

1. עסקה (לרבות עסקה חריגה) או פעולה כמשמעותן בסעיף 1 לחוק החברות בין שהינה במהלך העסקים הרגיל של החברה ובין שאינה במהלך העסקים הרגיל של החברה ו/או חברות בנות של החברה ו/או חברות קשורות, ובכלל זה עסקה עם בעל עניין, משא ומתן להתקשרות בעסקה, בדיקת נאותות (לרבות אי-קיומה), ובכלל זה העברה, מכירה, השכרה, רכישה, שעבוד 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. הצעה, הנפקה ורכישה עצמית של ניירות ערך על-ידי החברה או על-ידי חברה בת או חברה קשורה או תאגיד בשליטת החברה או חברה אחרת, אשר החברה מחזיקה בה מניות ו/או זכויות אחרות, במישרין ו/או בעקיפין, או שלחברה עניין כלשהו בה (להלן ביחד – "**החברה**") או על-ידי בעלי מניות של החברה, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הצעת ניירות ערך לציבור על-פי תשקיף או בדרך אחרת, הצעה פרטית, הצעת רכש או הצעת ניירות ערך בדרך אחרת כלשהי, או הנפקת מניות הטבה, או הצעת מכר (לרבות הצעת ניירות ערך שלא יצאה לפועל) בישראל ומחוץ לישראל וכן פעולות אחרות בקשר לניירות הערך של החברה.

3. פעולה ו/או אירוע הנובע מהיותה של החברה חברת אגרות חוב ו/או תאגיד מדווח, כהגדרתם בחוק החברות, או הנובע מכך שניירות הערך שלה הוצעו לציבור או הנובע מכך שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה בישראל או מחוצה לה, כולל ממתן הודעות ו/או דיווחים ו/או הימנעות מהגשת דיווח או הודעה כאמור.

4. אירועים הקשורים לביצוע השקעות על-ידי החברה בתאגידים כלשהם, לפני, במהלך ואחרי ביצוע ההשקעה, במהלך ההתקשרות, החתימה, פיתוח ומעקב, לרבות פעולות הנעשות בשם החברה כדירקטור, נושא משרה, עובד או משקיף בדירקטוריון בתאגיד בו מבוצעת ההשקעה.

5. עסקאות נדל"ן וייזום נדל"ן, לרבות פינוי בינוי, בנייה, קומבינציה, רכישה ומכר של זכויות במקרקעין, עסקאות עם דיירים, יועצים, מתכננים, קבלנים, וכל פעולה הכרוכה בהן.

6. 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 פרעונם, 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.

7. פעולות ו/או החלטות הקשורות לסוגיות בתחום איכות הסביבה 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, 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.

8. פעולות ו/או החלטות בקשר עם הכנתם, עריכתם, אישורם או חתימתם של דוחות כספיים, לרבות דוחות כספיים לפי כל דין (בכלל זה דוחות מאוחדים, דוחות נפרדים, דוחות פרופורמה וכדומה), דוח הדירקטוריון, תוכניות עסקיות ותחזיות, מתן הערכה לגבי אפקטיביות הבקרה הפנימית ונושאים נוספים הכלולים בדוחות הכספיים ו/או בדוח הדירקטוריון וכן מתן הצהרות המתייחסות לדוחות הכספיים, קבלת החלטות בדבר הפעלתם של כללים חשבונאיים והצגה מחדש בדוחות הכספיים, הסתמכות על אומדנים והערכות חשבונאיות (בין היתר לצורך ה- IFRS וכללי חשבונאות ודיווח החלים על החברה), וכן תקציבים, תכניות עבודה עסקיות או תחזיות בקשר עם החברה.

9. פעולה או מחדל בקשר עם מתן מידע, מצגים, חוות דעת, הערכות, תחזיות, אומדנים, נתונים, עמדות מקצועיות, דוחות כספיים, דיווחים או הודעות, הגשת בקשות לאישור (וכן הפעולות ביסודן), המוגשים לרשויות שיפוטיות ומינהליות על-ידי החברה ו/או בקשר עם החברה ופעילותה (גם אם אינם מוגשים על-ידי החברה עצמה) (ובכלל זה הימנעות מהגשת דיווח או הודעה כאמור) על-פי כל דין, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, חוק החברות או חוק ניירות ערך, לרבות תקנות שהותקנו מכוחם, או על-פי כללים או הנחיות הנהוגים בבורסה בישראל או מחוצה לה, או לפי הנחיות של רשות מוסמכת, ובכלל זה ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, רשות התחרות, רשות ניירות ערך, רשות שוק ההון, הביטוח והחיסכון, מס הכנסה, רשם מאגרי המידע, רשם החברות, רשם סימני המסחר, רשם

החברות, רשם המשכונות, הרשות להגנת הפרטיות, הרשות להגנת הצרכן ולסחר הוגן, רשם המקרקעין, הבורסה, רשויות מקומיות, או על-פי הוראות דיני המס החלים על החברה, וכן תביעה או דרישה ביחס לאי גילוי או לכשל לספק סוג של מידע במועד הנדרש על-פי דין.

10. פעולות במסגרת הליכים משפטיים של החברה ו/או כנגדה לרבות מחוץ לישראל.

11. 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 או מחוצה לה).

12. 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.

13. העברת מידע הנדרש או המותר להעברה על-פי דין לבעלי עניין בחברה.

14. תשלום או דרישת תשלום החלים על החברה מכוח הדין.

15. הליכים הנוגעים להחלטות או פעולות על פי פקודת מס הכנסה [נוסח חדש] תשכ"א-1961.

16. הליכים הנוגעים להחלטות או פעולות על פי חוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975.

17. פעולה בקשר עם ניהול סיכוני החברה (לרבות ביטוח כל סוגי הסיכונים להם חשופה החברה).

18. פעולות בקשר עם הוצאת, קבלת רישיונות, היתרים ופטורים (לרבות רישיונות עסק ורישיונות ואישורים הדרושים לניהול עסקיה של החברה ולרבות היתרים ועמידה בתקנים הנדרשים לפי הוראות רשות מוסמכת או לפי כל דין ואישורים ורשיונות בתחום התכנון והבנייה) וכל פעולה בקשר עם ובהתאם לאותם רישיונות, היתרים ופטורים.

19. החלטות ופעולות בקשר לחלוקת דיבידנדים לבעלי המניות של החברה ו/או לחלוקה אחרת (כהגדרת המונח 'חלוקה' בחוק החברות) ובכלל זה רכישה של מניות ו/או ניירות ערך אחרים של החברה.

20. תביעה ייצוגית או נגזרת הנוגעת לחברה, לחברות הבנות או לכל חברה קשורה אליה.

21. 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.

22. 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.

23. כל תביעה הנוגעת לטענה של שיקול דעת עסקי מוטעה, ורמה סבירה של מקצועיות, מומחיות וזהירות בנוגע לעסקי החברה.

24. הפרות של חוקים, הנחיות, תקנות, צווים ו/או כל הוראות אחרות, המחייבים בישראל או מחוץ לישראל הקשורים במישרין ו/או בעקיפין בפעילות החברה כפי שתהא מעת לעת.

25. 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.

26. 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.

27. פעולות בקשר להקמת, רישום, ניהול ועשיית שימוש במידע, במרשמים ובמאגרי מידע.

28. כל הליך (לרבות תביעה) 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.

29. הליכים הנוגעים להחלטות ו/או פעולות הנוגעות לחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 ו/או צווים ו/או תקנות מכוחו.

30. פעולה בניגוד למסמכי ההתאגדות של החברה.

31. 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.

32. 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).

33. 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.

34. תיקונים, שינויים וגיבוש הסדרים בין החברה לבין בעלי המניות, מחזיקי אגרות חוב, בנקים ו/או נושים של החברה או של חברות המוחזקות על-ידה, ובכלל זה תיקונים בשטרי הנאמנות ובאגרות החוב ומסמכי המתווה וההסדר בכללותם.

35. כל פעולה ו/או מחדל שנעשו בתום לב על ידי נושא משרה בחברה, במסגרת תפקידו בחברה במהלך העסקים הרגיל.

36. אי קיום הליכי בדיקות נאותות מלאים ו/או נאותים בהשקעות של החברה, אשר גרר את אובדן ההשקעות באופן מלא או חלקי ו/או לפגיעה בעסקי החברה ו/או להפרה של התחייבות כלפי צד שלישי.

37. פעולה או מחדל בקשר עם הוצאה, חידוש, החזקה או עמידה בתנאים של רישיונות, זיכיונות והיתרים, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אישורים, רישומים, הסכמות, הרשאות ו/או פטורים הנוגעים לפעילות ולעסקיה של החברה (כפי שיהיו מעת לעת), לניירות ערך, להגבלים עסקיים, לרישוי עסקים, לפיקוח על מטבע חוץ, למאגרי מידע, לקניין רוחני, למערכות ממוחשבות (לרבות תוכנה וחומרה), לשימוש בנכסי נדל"ן לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, לרשם החברות, לבורסה, לרשות התחרות, לרשות ניירות ערך ; ו/או פעולה או מחדל בקשר עם ביטול, התלייה, השעייה, שלילה, אי עמידה בתנאים ו/או שינוי בתנאים של רישיונות, זיכיונות והיתרים כאמור ; ו/או מניעת קבלה ו/או הסרת עיכוב בקבלה של רישיונות, זיכיונות והיתרים כאמור.

38. פעולה או החלטה בקשר ליחסי עובד מעביד לרבות משא ומתן, התקשרות ויישום הסכמי עבודה אישיים או קיבוציים, הטבות לעובדים, אופציות וניירות ערך אחרים, תנאי עבודה והעסקה, קבלה לעבודה, העסקה ואי העסקה, קידום עובדים, טיפול בהסדרים פנסיונים, קופות ביטוח וחסכון, אופציות והטבות אחרות, גהות ובטיחות בעבודה, פגיעות בעבודה, הלוואות לעובדים וכד'.

39. פעולה בקשר עם דיווחים או הודעות המוגשים על-ידי החברה על-פי כל דין, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, חוק החברות או חוק ניירות ערך, לרבות תקנות שהותקנו מכוחם, או על-פי כללים או הנחיות הנהוגים בבורסה בישראל או מחוצה לה או על-פי הוראות דיני המס החלים על החברה.

40. משא ומתן, כריתה וביצועם ו/או אי ביצועם של חוזים מכל מין וסוג עם שוכרים, משכירים, ספקים, קבלני שירותים וכיו"ב.

41. התבטאות, אמירה לרבות הבעת עמדה ו/או דעה ו/או הצבעה שנעשתה בתום לב על-ידי נושא המשרה במהלך תפקידו ומכוח תפקידו.

42. מעשה או מחדל בנוגע לגיבוש תכנית עבודה, תוכנית עסקית ו/או מדיניות החברה ונהליה, ו/או מעשה או מחדל בקשר בעקבות או בהתאם למדיניות החברה, נהליה והליכים הנהוגים בה.

43. תביעה ו/או דרישה המוגשת בידי עובדים, יועצים, סוכנים וכיו"ב הנכללת במסגרת תחומי פעילותה של החברה.

44. תביעה או דרישה המוגשת באופן ישיר או עקיף בקשר למחדל במלואו או בחלקו בידי החברה ו/או נושא המשרה, המנהלים ו/או העובדים של החברה, בקשר עם תחומי פעילותה של החברה ו/או עסקיה, כפי שיהיו מעת לעת.

45. פעולה מנהלתית, ציבורית משפטית וכיו"ב.

46. תביעה או דרישה ביחס לאי גילוי או כשל לספק סוג של מידע בזמן הנדרש לפי דין.

47. תביעה או דרישה המוגשת בידי בעלים, משכירים, שוכרים וכיו"ב בנכסים של החברה בגין נזקים או הפסדים הקשורים לשימוש בנכסים האמורים.

48. פעולה או מחדל בקשר לזכויות הצבעה בחברה ו/או בחברות מוחזקות וקשורות.

49. אירועים הקשורים בבטיחות בעבודה ופגיעות בעבודה, בין אם גרמו לנזקי גוף ובין אם גרמו לנזקי רכוש.

50. כל פעולה, מעשה ו/או מחדל שגרמו לנזק גוף, מחלה, מוות ו/או נזק לרכוש, לרבות אובדן השימוש בו.

51. כל נזק לגוף ו/או לרכוש של צד ג' לרבות הפרעה עסקית הנובע מאירוע תאונתי או מנזק שמקורו בתהליך הדרגתי ומצטבר.

52. כל תביעה או דרישה המוגשות בידי צד שלישי הסובל מחבלה גופנית או נזק לעסק או לנכס אישי לרבות אובדן השימוש בו במהלך כל פעולה או מחדל המיוחסים לחברה, או בהתאמה לעובדיה, למנהליה, לנושאי המשרה בה, לסוכניה ו/או אנשים אחרים הפועלים או הטוענים לפעול מטעם החברה.

53. דיווחים, הודעות ובקשות לאישור (וכן הפעולות ביסודן) מרשויות שיפוטיות ומנהליות, לרבות, הרשות להגבלים עסקיים, מס הכנסה, רשם מאגרי המידע, רשם החברות וסמני המסחר, רשם המשכונות, רשם המקרקעין, רשויות ניירות ערך, הבורסה לניירות ערך, החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ וכיוצ"ב, בין בארץ ובין במדינות אחרות בעולם.

54. כל תביעה ו/או דרישה המוגשות באופן ישיר או עקיף בקשר למחדל במלואו או בחלקו, בידי החברה ו/או על-ידי נושאי המשרה, המנהלים ו/או העובדים של החברה, בכל הנוגע לתשלום, דיווח ו/או תיעוד מסמכים, של אחת מרשויות המדינה, רשות חוץ, רשות מוניציפלית ו/או כל תשלום אחר הנדרש על פי חוקי מדינת ישראל, לרבות תשלומי מס על הכנסה, מס מכירה, מס שבח, מסי העברה, בלו, מס ערך מוסף, מס בולים, מכס, ביטוח לאומי, משכורות ו/או עיכוב שכר לעובדים ו/או עיכובים אחרים, לרבות כל סוג של ריבית ותוספות בגין הצמדה.

55. פעולות הקשורות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ברכישת או מכירה, חלקית או מלאה, של חברות, גופים משפטיים ונכסים, בהסכמי שיתוף פעולה, מיזמים והסכמי ניהול.

56. כל תביעה או דרישה בקשר עם הצעת רכש ו/או הצעת מכר וכל הליך, חוות דעת, מסמך ו/או דיווח הקשור אליהם, לרבות חוות דעת דירקטוריון החברה לניצעים בהצעת רכש, בדבר כדאיותה של הצעת רכש מיוחדת בהתאם לחוק החברות, או הימנעות ממתן חוות דעת כאמור.

57. כל תביעה או דרישה בקשר עם מתן עמדה של דירקטוריון החברה לבעלי המניות בתגובה על הודעת עמדה שנשלחה כאמור בסעיפים 89(א) ו-(ב) לחוק החברות או בתגובה לפניה אחרת לבעלי המניות בחברה.

58. כל תביעה או דרישה בקשר עם עמדת הדירקטוריון בענין הטעון אישור האסיפה הכללית.

59. כל תביעה או דרישה בקשר לקביעת הדירקטוריון, לצורך בחינת סימני האזהרה כאמור בתקנה 10(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, כי קיום גירעון בהון חוזר או בהון חוזר לתקופה של שניים עשר חודשים או תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת אינו מצביע על בעיית נזילות.

60. תובענה אשר הוגשה נגד נושא המשרה על ידי אדם ו/או תאגיד כלשהו ו/או גוף ו/או רשות הפועלים על פי דין.

61. כל פעולה מנהלתית, ציבורית, שיפוטית, צווים, פסקי דין, תביעות, דרישות, מכתבי דרישות, הנחיות, טענות, חקירות, הליכים ו/או הודעות של חוסר ציות ו/או הפרה של פעולה של רשות שלטונית ו/או גוף אחר הטוענים לאי מילוי הוראות חוק, תקנה, צו, פקודה, כלל, נוהג, הוראה, רישוי, הנחיה, מדיניות ו/או פסק דין על-ידי החברה ו/או של נושאי המשרה בחברה במסגרת תפקידם בחברה.

62. פעולות ו/או אירועים שהשפיעו או עשויים היו להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה ו/או רכושה או זכויותיה ו/או התחייבויותיה.

63. סכום כסף בו חויב נושא המשרה על ידי גוף ו/או רשות הפועלים על-פי דין.

64. פעולות מכירה, קניה או החזקת ניירות ערך סחירים או שאינם סחירים והשקעות ומכשירי פיננסיים אחרים עבור או בשם החברה.

65. כל הליך משפטי ו/או מנהלי (לרבות הליכי בירור/חקירה), בין בישראל ובין מחוצה לה, בנושאים הקשורים, במישרין או בעקיפין, להגבלים עסקיים ובכללם הסדרים כובלים, מיזוגים ומונופולין.

66. כל פעולה, מעשה ו/או מחדל בקשר עם נטילת הלוואות, שינוי תנאיהם, שעבוד נכסים והתחייבויות ומתן ו/או קבלת בטחונות, וכל הקשור ביחסים עם נושים של החברה ו/או חובות החברה כלפיו.

67. מימוש ערבות אישית שנתן נושא המשרה לחברה, כערובה להתחייבויות ו/או להצהרות החברה.

68. כל הקשור, במישרין או בעקיפין, לניהול תיק ההשקעות של החברה ו/או חשבונות הבנק שלה, לרבות פיקדונות במט״ח, ניירות ערך, הלוואות ומסגרות אשראי, כרטיסי חיוב, ערבויות בנקאיות, מכתבי אשראי, הסכמי ייעוץ בהשקעות, לרבות עם מנהלי תיקים, עסקאות גידור, אופציות, חוזים עתידיים וכדומה.

69. כל תביעה או דרישה המוגשת ביחס לפעולה הקשורה להשקעות שהחברה בוחנת ו/או מבצעת.

70. ניהול חשבונות הבנק של החברה, לרבות פיקדונות במט״ח, ני״ע, הלוואות ומסגרות אשראי, כרטיסי חיוב, ערבויות בנקאיות, מכתבי אשראי, הסכמי ייעוץ בהשקעות לרבות עם מנהלי תיקים, עסקות גידור, אופציות, חוזים עתידיים וכיו״ב.

71. פעולות הקשורות להגשת הצעות למכרזים ו/או לזיכיונות ו/או לרישיונות, מכל מין וסוג שהם.

72. החלטות ו/או פעולות ו/או מחדלים הנוגעים לדינים הבאים להגן על הצרכן או בקשר לחוזים אחידים.

73. כל תביעה או דרישה המוגשת ביחס למינוי או לבקשה לעיקול ו/או למינוי כונס נכסים איזה מנכסי החברה (כולם או חלקם), ו/או למינוי מנהל מיוחד ו/או מפרק זמני או קבוע ו/או נאמן במסגרת בקשה להקפאת הליכים לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה או כל בעל תפקיד אחר, ביחס לבקשת פירוק כנגד החברה או ביחס להליך כלשהו לצורך פשרה או הסדר עם נושים של החברה ו/או למינוי מפרק קבוע ו/או מפרק זמני ו/או נאמן ו/או בעל תפקיד בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון.

74. כל תביעה או דרישה המוגשת על-ידי מלווה או נושה או בנוגע לכספים שהולוו על-ידיהם, או חובות או התחייבויות של החברה כלפיהם.

75. כל אחד מהאירועים המפורטים לעיל, בקשר לכהונה כדירקטור או כנושא משרה מטעם החברה בתאגיד אחר שהחברה מחזיקה בו מניות ו/או זכויות כלשהן, במישרין או בעקיפין, או שלחברה עניין כלשהו בו.

76. כל תביעה או דרישה ביחס לאי גילוי או כשל לספק כל סוג של מידע בזמן הנדרש בהתאם לדין או בקשר לגילוי מוטעה או לקוי של מידע כאמור לצדדים שלישיים ובכלל זה למחזיקי ניירות ערך של החברה או למחזיקי ניירות ערך בכח, לרבות בדרך של עיכוב הגשת דוח מיידי, לרבות בכל הנוגע להנפקה, הקצאה, חלוקה, רכישה, החזקה או זיקה לניירות ערך של החברה או כל פעילות השקעה אחרת המערבת או המושפעת מניירות הערך של החברה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אירוע זה יחול גם ביחס להצעת ניירות ערך לציבור על פי תשקיף, דוח/ות הצעת מדף, הצעה פרטית, הצעת רכש חליפין או כל הצעת ניירות ערך אחרת.

77. כל תביעה או דרישה ביחס לאי גילוי או כשל לספק כל סוג של מידע בזמן הנדרש בהתאם לדין או בקשר לגילוי מוטעה או לקוי של מידע כאמור לצדדים שלישיים ובכלל זה מס הכנסה, מס ערך מוסף, ביטוח לאומי, מרכז השקעות, רשויות מקומיות, משרד לאיכות הסביבה וכל גורם ממשלתי או מוסדי או איגוד מקצועי או אחר.

78. כל הוראה בתוספת זו לעיל לא תגרע מכלליות הוראה אחרת. כן, כל הוראה בתוספת זו לעיל שעניינה ביצוע פעולה מסויימת, 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 מסויימת 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'

מדיניות תגמול

אבו פמילי ריט בע"מ

מדיניות תגמול נושאי משרה

1. **<u>כללי</u>**

מסמך זה נועד לפרט את מדיניות התגמול לנושאי המשרה של חברת אבו פמילי ריט בע"מ ("**החברה**" ו-"**מדיניות התגמול**", בהתאמה).

מדיניות התגמול של החברה נקבעה בהתאם להוראות סעיף 267א לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**"), לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), תשע"ג-2013 ולהוראות דין רלוונטיות נוספות (ובכלל זה הנחיות רשות ניירות ערך).

החברה התקשרה עם אבו פמילי ניהול ואחזקות בע"מ ("**חברת הניהול**") בהסכם ניהול, במסגרתו תספק חברת הניהול לחברה, על חשבונה, את כל שירותי הניהול הדרושים לתפעולה השוטף ("**הסכם הניהול**"). מדיניות התגמול המוצעת משתקפת בעקרונותיו של הסכם הניהול. **למועד אישור מדיניות התגמול, החברה עצמה אינה מעסיקה עובדים כלשהם ואינה משלמת תגמול לנושאי משרה למעט תגמול לדירקטורים החיצוניים בחברה**.

יודגש, כי מדיניות זו איננה מקנה זכויות לחברת הניהול או לנושאי משרה המכהנים בחברה מטעם חברת הניהול ולא תהיה זכות מוקנית לחברת הניהול או לנושאי משרה כאמור, מכח עצם אימוץ מדיניות תגמול זו, לקבל איזה ממרכיבי התגמול המפורטים במדיניות התגמול. רכיבי התגמול להם יהיו זכאים חברת הניהול או נושאי המשרה יהיו אך ורק אלו שיאושרו ביחס אליהם באופן ספציפי על-ידי האורגנים המוסמכים לכך בחברה ו/או בחברת הניהול, לפי העניין.

מדיניות התגמול תחול על תגמול שיאושר החל ממועד אימוץ המדיניות על-ידי החברה ואילך. אין במדיניות התגמול כדי לפגוע בהתקשרויות עם נושאי משרה ו/או התחייבויות כלפיהם, הקודמות למועד התוקף כאמור, לרבות במקרה בו תנאי התגמול עולים על הרפים הקבועים במדיניות זו, ולא יראו בהתקשרויות ו/או התחייבויות תגמול קודמות כאמור (לרבות בתשלום שלהן לאחר שמדיניות התגמול תיכנס לתוקפה) כחריגה מהוראות מדיניות התגמול.

בשל ייחודה של חברת הניהול, כאמור להלן, פרק מיוחד של מדיניות תגמול זו נוגע אפוא לתגמול המגיע לחברת הניהול.

אם יאושרו מכוח הדין הקלות ביחס לדרישות החובה הצריכות להיכלל במדיניות התגמול, לאחר אישורה של מדיניות תגמול זו, יראו בהקלות אלה כחלק ממדיניות תגמול זו ללא צורך באישורים נוספים. מדיניות התגמול מנוסחת בלשון זכר מטעמי נוחות בלבד, אך היא מיועדת לנשים וגברים כאחד.

2. **<u>מטרות מדיניות התגמול לחברת הניהול ולנושאי המשרה</u>**

מדיניות התגמול של החברה תומכת בקידום והשגת מטרות החברה ותוכניות העבודה שלה בראייה ארוכת טווח ונועדה להבטיח כי:

- התגמול לחברת הניהול יהיה בהיקף מספק לצורך כיסוי עלויות הניהול של החברה בגין השירותים הניתנים על-ידי חברת הניהול, לרבות עלויות כח האדם הנדרשות לפעילותה של החברה וכן עלויות כח אדם נוספות שיידרשו בהתאם להיקף נכסי החברה בעתיד.
- יווצרו תמריצים סבירים וראויים לנושאי המשרה לשיפור ביצועי החברה והתשואה למשקיעים בה, בהתחשב, בין השאר, במדיניות ניהול הסיכונים של החברה תוך צמצום נטילת סיכונים בלתי סבירים.
- תיווצר הלימה בין האינטרסים של חברת הניהול ונושאי המשרה של החברה מטעם חברת הניהול לבין אלו של ציבור בעלי המניות של החברה, באמצעות תשלום של תגמול משתנה התלוי בביצועי החברה ותוצאותיה.
- חבילת התגמול הינה מאוזנת וכוללת יחס ראוי בין התגמול המשתנה והתגמול הקבוע המשולם לחברת הניהול ולנושאי המשרה בחברת הניהול וזאת בהתחשב בגודל החברה ואופי פעילותה.

- תיווצר חבילת כלים לשם גיוס ושימור מנהלים איכותיים ומצטיינים על ידי חברת הניהול, וזאת בפרט לאור התחום בו פועלת החברה אשר הינו תחום תחרותי ואשר מציב אתגר בכל הנוגע לגיוס ושימור כוח אדם איכותי ומקצועי.

3. **<u>קרן השקעות במקרקעין</u>**

3.1 החברה הוקמה במטרה לפעול בתחום נדל"ן להשקעה למגורים מניבים להשכרה לטווח ארוך, כקרן להשקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' לפרק השני לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ("**פקודת מס הכנסה**"). קרן להשקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית היא החזקה וניהול של נדל"ן מהסוגים המותרים בפקודה. קרן להשקעות במקרקעין זכאית להטבות מס ייחודיות כמפורט בפקודה.

3.2 ניהול החברה נעשה באמצעות חברת הניהול המספקת לה שירותי ניהול. חברת הניהול תישא בתשלום שכרם ועלות העסקתם של בעלי התפקידים ונושאי המשרה המועמדים על-ידיה במסגרת מתן השירותים לחברה כקבוע בהסכם הניהול.

3.3 למעט זהות מנכ"ל החברה, אשר מינויו יאושר על-ידי דירקטוריון החברה, חברת הניהול היא הקובעת את זהותם של בעלי התפקידים באמצעותם היא מספקת לחברה את שירותי הניהול.

4. **<u>יחסי התגמול בחברה</u>**

מאחר שהחברה אינה מעסיקה עובדים, הרי שלא ניתן לבצע בדיקת שכר ממוצע וחציוני בחברה, וממילא אין לכך כל משמעות במבנה הניהול הנוכחי של החברה.

5. **<u>הגדרות</u>**

<u>במדיניות תגמול זו, למונחים הבאים תהא המשמעות המופיעה לצדם, אלא אם צוין במפורש אחרת</u>:

"**הבורסה**"	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;
"**השקעות**"	בכפוף למגבלות המינוף ולמגבלת פיזור ההשקעות, כל השקעה בהתאם למנדט ההשקעה והמותרת בהתאם לפקודת מס הכנסה לקרן השקעות במקרקעין;
"**מועד ההנפקה**"	מועד ההנפקה הראשונה לציבור של מניות החברה כקרן השקעות במקרקעין, שתרשמנה למסחר בבורסה על-פי תשקיף, לרבות רישום מניות החברה למסחר בבורסה ללא הנפקת מניות לציבור;
"**מנדט ההשקעה**"	השקעה בנכסי נדל"ן מניבים בתחום המגורים, והכול בכפוף למגבלות ההשקעה החלות על קרן להשקעות במקרקעין;
"**קרן השקעות במקרקעין**"	קרן להשקעות במקרקעין כמשמעות מונח זה בפקודת מס הכנסה.

6. **<u>רקע, ייחודה של החברה ושיקולים בבחירת מנגנון התגמול</u>**

החברה הוקמה בחודש אוגוסט 2021 ביוזמתה של חברת הניהול, במטרה לפעול כקרן להשקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' לפרק שני לפקודת מס הכנסה.

החברה התקשרה בחודש פברואר 2022 עם חברת הניהול בהסכם, אשר תוקן בחודשים נובמבר 2022 ומאי 2024, לפיו חברת הניהול תספק לחברה שירותי ניהול באמצעות עובדיה. שירותי הניהול יכללו שירותים שונים ובכלל זה העמדת שירותי ניהול, ניהול כספים, ניהול השקעות, שיווק ופיתוח עסקי על חשבון חברת הניהול. תוקפו של הסכם הניהול נקבע לתקופה של 7 שנים מהמועד בו תהפוך החברה לחברת אגרות חוב או 5 שנים ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית, לפי המוקדם, כפוף להוראות הדין, כאשר על-פי תנאי ההסכם, לחברה תהא האופציה להאריך את תקופת הסכם הניהול ב-7 שנים נוספות.

7. **<u>תוקף מדיניות התגמול</u>**

על-פי תיקון 20 לחוק החברות ובהתאם להוראות סעיף 267א לחוק החברות וכן בהתאם לאמור בתקנה 1 לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), תשע"ג-2013, לפיה מדיניות תגמול לפי הוראות הפרק הרביעי א' בחלק השישי לחוק החברות שתוארה בתשקיף או במסמך הצעה לציבור של חברה המציעה לראשונה ניירות ערך שלה לציבור, תיחשב כמדיניות שנקבעה לפי סעיף 267א לחוק החברות ותהא טעונה אישור רק בחלוף 5 שנים מהמועד שבו תירשמנה לראשונה מניות החברה למסחר בבורסה, בהתאם להוראות הדין, כפי שתהיינה באותו מועד.

8. **<u>תגמול חברת הניהול</u>**

8.1 <u>דמי ניהול שנתיים</u>

8.1.1 בתמורה לשירותי הניהול וכל עוד הסכם הניהול יהא בתוקף, תשלם החברה לחברת הניהול, דמי ניהול שנתיים בשיעור של 0.4% מסך נכסי החברה (בתוספת מע"מ כדין). לעניין זה, "**נכסי החברה**" משמעם, שווי נכסי החברה כפי שמוצגים בספרי החברה, המהווים 'נכסי נדל"ן' הכוללים - נכסי נדל"ן בהקמה; נכסי נדל"ן להשקעה; מקדמות בגין נכסי נדל"ן וכן השקעות בחברות או שותפויות שעיסוקן בנדל"ן הכוללים היווני הוצאות בהתאם לתקינה החשבונאית הבינלאומית. על אף האמור לעיל, ביחס לדמי ניהול בגין נכס המשולמים בגינו דמי ניהול ייזום על-פי הסכם הייזום וכל עוד משולמים דמי ניהול ייזום בגינו כאמור, יעמוד שיעור דמי הניהול שישולמו בגינו על 0.25% בלבד (בתוספת מע"מ כדין) משווי הנכס כפי שמוצג בדוחותיה הכספיים של החברה בניכוי שערוכים מצטברים לתקופת הייזום.

8.1.2 החל מהמועד בו לא ישולמו דמי ניהול ייזום בגין הנכס (קרי, יתקבל בגין הפרויקט טופס 4), יעמוד שיעור דמי הניהול שישולם בגין הנכס על השיעור האמור לעיל, ללא הפחתה.

8.1.3 דמי הניהול כאמור ישולמו לחברת הניהול בכל רבעון, בתוך 14 ימים ממועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה לסוף הרבעון הקודם, מחושבים לפי השיעור הרלוונטי המפורט בטבלה לעיל, חלקי ארבע, ולפי נכסי החברה כפי שמוצגים בדוחות הכספיים של החברה לסוף הרבעון הקודם (לעניין זה מה"נכסים" ינוטרל חלק המיעוט בחברות בנות שאוחדו לתוך דוחות החברה).

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יובהר, כי בשנה הראשונה לפעילות החברה שווי נכסי החברה ייקבע לפי עלות רכישתם בפועל, כולל היוון הוצאות כפי שיאושר בידי רואה החשבון של החברה.

8.1.4 החברה תשלם את דמי הניהול לחשבון הבנק של חברת הניהול אשר פרטיו ימסרו לחברה בכתב, כפי שיתעדכנו או ישתנו מפעם לפעם, או בכל אופן אחר שיקבע על-ידי הצדדים.

8.1.5 מובהר כי לדמי הניהול יתווסף מע"מ על-פי דין.

8.2 <u>דמי ניהול ייזום</u>

8.2.1 בגין שירותי ניהול הייזום חברת הניהול תהיה זכאית לדמי ניהול ייזום בגובה של 3% מסך השווי ההוגן של כל הפרויקטים בהקמה אותם מבצעת החברה, כפי שישתקף בסעיף "נדל"ן להשקעה" בדוחות הכספיים של החברה, בנטרול עלויות רכישת קרקע/פרויקט ("**דמי ניהול הייזום**"). דמי ניהול הייזום בגין

הפרויקט ישולמו החל ממועד הוצאת היתר בנייה ועד לקבלת טופס 4 בגין הפרויקט.

8.2.2 דמי ניהול הייזום כאמור ישולמו לחברת הניהול בכל רבעון, בתוך 14 ימים ממועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה לסוף הרבעון הקודם ("**מועד תשלום רבעוני**"). התשלום הראשון של דמי ניהול הייזום בגין כל פרויקט יחושב מתוך השווי ההוגן של הפרויקט כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה לסוף הרבעון הקודם. התשלומים הבאים יחושבו על בסיס הגידול בשווי ההוגן נכון לתום הרבעון הקודם ביחס לשווי ההוגן התום הרבעון שקדם לו. ככל שיחול קיטון בשווי ההוגן בין רבעון לרבעון הקודם לו, ובהתאם – יניב חישוב דמי ניהול הייזום לעיל תוצאה שלילית ("**סכום הקיזוז**"), ותקזז החברה את סכום הקיזוז מתשלום דמי ניהול הייזום הבא שתשלם לחברת הניהול.

8.2.3 על אף האמור לעיל, במקרה שבו יסתיים ההסכם לפני תום תקופת ההסכם, ישולם לחברת הניהול סך של 3% מסך הגידול בשווי ההוגן של הפרויקטים אשר נכון למועד סיום ההסכם הוחל בייזומם, אך שטרם נסתיימו, ואשר לאותו מועד נרכשה בהם כבר הזכות הקניינית ("**הפרויקטים שטרם הושלמו**") לעומת השווי ההוגן האחרון אשר לפיו שולמו לחברה דמי ניהול ייזום רבעוניים כמפורט לעיל. השווי ההוגן של הפרויקטים שטרם הושלמו ייקבע על-פי הערכת שמאי.

8.2.4 לתשלומי דמי ניהול הייזום יתווסף מע"מ כדין.

8.3 <u>זכות לרכישת ניירות ערך</u>

בכל מקרה בו תנפיק החברה מניות או ניירות ערך המירים למניות, למעט במקרה של הנפקת מניות לעובדים, דירקטורים או ליועצים של החברה, בקשר עם השירותים המסופקים על-ידם לחברה, בין אם במסגרת הקצאה לציבור ובין אם במסגרת הקצאה פרטית, תקצה החברה, לא יאוחר מתום 30 יום ממועד ההנפקה כאמור, לחברת הניהול (ללא כל תמורה נוספת), אופציות לרכישת מניות (או ניירות ערך המירים למניות) של החברה, בשיעור השווה ל-5% מסך המניות שיונפקו במסגרת ההנפקה, אשר תהיינה ניתנות למימוש בכל עת במהלך תקופה בת 7 שנים ממועד ההנפקה, בתנאים המפורטים להלן, וזאת בתמורה לשירותי הניהול בגין ייעוץ וסיוע בגיוס הון:

8.3.1 כל אופציה תהיה ניתנת למימוש למניה אחת (או נייר ערך המיר אחד) של החברה (כפוף להתאמות להלן).

8.3.2 מחיר המימוש של האופציות יהיה אותו המחיר אשר נקבע בהקצאה הפרטית, או כאשר מדובר בהנפקה לציבור, המחיר שפורט בדוח המיידי שפרסמה החברה בקשר עם תוצאות ההנפקה, ובמידה שהוצעו ניירות ערך שונים בחבילה, ייחשב ממוצע מחירי הסגירה של מניות החברה בבורסה ב-14 ימי המסחר הראשונים שלאחר ההנפקה, כמחיר המימוש של האופציות אשר יוקצו לחברת הניהול בגין אותה הנפקה. בכל מקרה, מחיר המימוש לא יפחת מסכום שייקבע על-ידי הבורסה או רשות אחרת כמחיר המימוש המזערי של כל אופציה לכל מניית מימוש.

8.3.3 Cashless - מחיר המימוש של האופציות שיוקצו לא ישולם בפועל לחברה, אלא יילקח בחשבון בעת חישוב כמות ניירות הערך להן זכאי בפועל הניצע ממימוש האופציות (מימוש נטו). ניירות הערך מוקצים במימוש ישקפו את מרכיב ההטבה הגלום באופציות. הניצע יישא בעלות הערך הנקוב בגין מניות המימוש שיוקצו לו כאמור.

8.3.4 חברת הניהול תהא רשאית למכור, להעביר או להמחות את האופציות ללא כל הגבלה.

8.3.5 כמות המניות (או ניירות הערך ההמירים למניות) שתנבענה מהאופציות תהיינה כפופות להתאמות המפורטות להלן, אשר אינן ניתנות לשינוי:

א. התאמה עקב שינויים בהון - במקרה של איחוד, פיצול או ארגון מחדש של הון או נסיבות דומות, אזי החברה תעדכן את כמות המניות הנובעות ממימוש של כל אופציה אשר הוקצתה ו/או מחיר המימוש של האופציות המוקצות באופן שהתמורה הכוללת בגין מימוש האופציות המוקצות לא תשתנה.

ב. התאמה עקב חלוקת מניות הטבה - אם במהלך התקופה בה ניתן לממש את האופציות, החברה תחלק מניות הטבה, אזי תישמרנה זכויות המחזיקים באופציות כך שמספר המניות הנובעות ממימוש שמחזיק כתב אופציה יהיה זכאי להן אם מימושו יגדל או יקטן, במספר המניות מאותו סוג שמחזיק כתב האופציה היה זכאי להן כמניות הטבה, אילו מימש את כתב האופציה עד ליום המסחר האחרון שלפני יום האקס.

ג. התאמה עקב הנפקה בדרך של זכויות - ככל שתוצענה לבעלי המניות של החברה, בדרך של זכויות, זכויות לרכישת ניירות ערך כלשהם, לא תוגדל כמות מניות המימוש והחברה תציע או תגרום לכך כי תוצענה הזכויות באותם תנאים, גם למחזיקי האופציות שטרם מומשו, כאילו מימשו מחזיקי אופציות אלה את האופציות שלהם עד ליום המסחר שלפני יום האקס.

ד. התאמה בגין חלוקת דיבידנד - ככל שהחברה תחלק דיבידנד, אשר התאריך הקובע לחלוקתו יחול לפני יום המימוש, לא יחול שינוי במספר המניות שתוקצנה בגין מימוש האופציות, אך החל מהיום בו תיסחרנה מניות החברה אקס דיבידנד, יהיה מחיר המימוש של האופציות שווה למחיר המימוש הקודם בניכוי סכום הדיבידנד למניה ברוטו (לפני מס) שחולק לבעלי מניות החברה. יובהר, כי בכל מקרה מחיר המימוש לא יפחת מערכן הנקוב של מניות המימוש.

8.3.6 כל המניות שתנבענה ממימוש האופציות תוקצינה על שם החברה לרישומים לזכות חשבון חבר הבורסה שבו יתנהל חשבון חברת הניהול.

8.3.7 בהתאם להנחיות הבורסה, לא יבוצע מימוש ביום הקובע לחלוקת מניות הטבה, להצעה בדרך של זכויות, לחלוקת דיבידנד, לאיחוד הון, לפיצול הון או להפחתת הון ("**אירוע חברה**"). כמו כן, אם חל יום האקס של אירוע חברה לפני היום הקובע של אירוע חברה, לא יבוצע מימוש ביום האקס כאמור.

חברת הניהול תהא רשאית למכור, להעביר או להמחות את האופציות הנ"ל ללא כל הגבלה, ובכלל זה להורות כי האופציות הנ"ל, כולן או חלקן, יוקצו ישירות לעובדי חברת הניהול ו/או לצדדים שלישיים.

מובהר כי דמי הניהול לחברת הניהול לא נקבעו כפונקציה של שעות העבודה שיושקעו על-ידי נותני שירותים מטעמה של חברת הניהול, של התמהיל הפנימי של השירותים ונותני השירותים או של זהות נותני השירותים, וכי אלו עשויים להשתנות מעת לעת, בהתאם לסמכותה של חברת הניהול למנות ולהעביר נושאי משרה ונותני שירותים מטעמה מתפקידם.

8.4 <u>הוצאות</u>

8.4.1 החברה תישא בהוצאות תפעולה השוטף (בכפוף לאמור בסעיף 8.4.2 להלן) ובכלל זה הוצאות הכרוכות בדרישות החלות על-פי כל דין על חברה שניירות הערך שלה רשומים למסחר (ממועד ההנפקה וכן לצורך ההנפקה), לרבות: תשלום שכר דירקטורים (למעט הדירקטורים שמונו על-ידי חברת הניהול), הוצאות הקשורות עם גיוס כספים לחברה, הוצאות שיווק ופרסום, הוצאות פרסום דו"חות כספיים, שכר רו"ח, שכר מבקר פנים, מעריכי שווי, הוצאות ביטוח אחריות נושאי משרה (שיכסה גם את אחריות נושאי המשרה בחברת הניהול), בהוצאות הביטוח השונות עבור נכסי החברה, בהוצאות הקשורות בתחזוקת הנכסים המניבים אשר בבעלותה (לרבות חברות התחזוקה ועובדים אשר ישמשו כאבות בתים), ובשכר טרחה המשולם לצדדים שלישיים בקשר עם רכישה ומכירה של השקעות וטיפול שוטף בנכסי החברה, כגון השכרת נכסים, טיפול בעניינים משפטיים, רואי חשבון, שמאים, מהנדסים וכדומה.

8.4.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, חברת הניהול תישא בכל ההוצאות המתבצעות בידי עובדיה (קרי, ללא עלויות ספקים חיצוניים, כגון מתווכים, עורכי דין, רואי חשבון, שמאים, מהנדסים וכיוצ"ב) בקשר עם מתן שירותי הניהול לרבות הוצאות בקשר עם מתן שירותי הניהול, לרבות הוצאות בקשר עם איתור השקעות, בדיקת השקעות (לא כולל יועצים חיצוניים), ניהול השקעות ושמירה על ההשקעות, שכירות משרדים עבור חברת הניהול וכל ההוצאות הנלוות למשרדים האמורים (ריהוט, מחשוב, אך למען הסר ספק לא כולל עלות רכישת ותחזוקת מערכות מידע שתחול על החברה), עלויות תקשורת, וכן תישא בעצמה ועל חשבונה, כלפי העובדים אשר יועסקו על-ידיה במסגרת מתן שירותי הניהול, בכל חבות חוקית החלה על מעביד כלפי עובד לפי כל דין, הסכם או הסכם קיבוצי (לרבות דיווח למוסד לביטוח לאומי ולרשויות המס, תשלום שכר, פיצויי פיטורין, הפרשות פנסיוניות, חופשה, תשלום דמי מחלה, תשלום דמי הבאה וכיו"ב) ותבצע את כל התשלומים ותישא בכל המיסים החלים עליה לפי כל דין במלואם ובמועדם.

9. <u>**גמול דירקטורים**</u>

דירקטורים בחברה, למעט הדירקטורים שימונו על-ידי חברת הניהול, יהיו זכאים מהחברה – והכל כפוף לאישור האורגנים המוסמכים של החברה, בהתאם להוראות כל דין – לגמול שנתי וגמול השתתפות בטווחים המותרים לגמול דח"צים לפי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס - 2000 ("**תקנות הגמול**"), כפי שיהיו מעת לעת ובהתאם לדרגת ההון של החברה (כהגדרתה בתקנות הגמול), כפי שתהא מעת לעת. כן יהיו זכאים הדירקטורים להחזר הוצאות בהתאם לתקנות הנ"ל והוראות כל דין.

בנוסף לגמול שנתי וגמול השתתפות כאמור לעיל, החברה תהא רשאית להעניק לדירקטורים, לרבות לדירקטורים חיצוניים, גמול בניירות ערך (כמשמעות המונח בתקנות הגמול), כמפורט במדיניות תגמול זו, כאשר גמול בניירות ערך לדירקטורים חיצוניים יהא בהתאם לתקנות הגמול, לרבות בכל הנוגע לדירקטור חיצוני מומחה.

החברה תהיה רשאית לשלם לדירקטור שאינו דירקטור חיצוני ו/או דירקטור בלתי תלוי תמורה עבור העמדת שירותים לחברה, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים לפי דין. אין באמור לעיל כדי לפגוע בזכאותם של הדירקטורים מטעם חברת הניהול לגמול שישולם להם על-ידי חברת הניהול, ככל שישולם גמול כאמור.

10. **<u>ביטוח, שיפוי ופטור</u>**

כל נושא משרה בחברה - לרבות דירקטורים ועובדיה המכהנים כנושאי משרה בחברה ומקבלים את שכרם מחברת הניהול, וכן חברת הניהול - עשוי להיות זכאי מהחברה, בנוסף לחבילת התגמול כאמור במדיניות תגמול זו, וכפוף לאישור האורגנים המוסמכים לכך בחברה, לביטוח אחריות נושא משרה, הסדרי שיפוי ופטור, והכל כפוף להוראות כל דין. היקף הכיסוי הביטוחי לא יפחת מגבולות אחריות של עשרה (10) מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופה, בתוספת הוצאות הגנה משפטיות סבירות בישראל לגבי תביעות המוגשות בישראל ו/או הוצאות משפטיות סבירות בחו"ל לגבי תביעות המוגשות במדינה שבה הוגשה התביעה. סך הפרמיה השנתית בגין ביטוח כאמור יהא בסכום שאינו מהותי לחברה ובהתאם לתנאי השוק במועד ההתקשרות בפוליסה ו/או חידושה. סכומי ההשתתפות העצמית שיקבעו במסגרת הפוליסה לא יחרגו מהמקובל בשוק הביטוח לפוליסות מסוג והיקף זה נכון למועד התקשרות עריכת הביטוח וחידושו מדי תקופה. ועדת התגמול ודירקטוריון החברה יהיו רשאים לאשר עלייה בהיקף גבול הכיסוי הביטוחי המפורט לעיל בשיעור שלא יעלה על 25%, ובלבד שתנאי הביטוח כאמור יהיו בתנאי שוק, ולא יהיה בהם כדי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה. בנוסף, עשוי נושא משרה בחברה - לרבות דירקטורים, חברת הניהול ולרבות עובדיה המכהנים כנושאי משרה בחברה ומקבלים את שכרם מחברת הניהול - להיות זכאי לפוליסת ביטוח אחריות מקצועית מסוג Run-Off, אשר היקף הכיסוי הביטוחי המירבי בה לא יחרוג מגבולות אחריות של עשרים (20) מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הביטוח.

<u>תגמול נושאי המשרה בחברה המקבלים את שכרם מחברת הניהול</u>

11. התגמול הכולל של כל נושא משרה יהיה מורכב ממספר רכיבים (כולם או חלקם), המפורטים להלן.

12. להלן מגבלות שהחברה וחברת הניהול לקחו עליהן בקשר לתגמול נושאי משרה בחברה המועסקים בחברת הניהול ומקבלים את שכרם מחברת הניהול, וזאת על אף שכאמור לעיל החברה עצמה לא נושאת בעלויות אלו אלא חברת הניהול.

13. חבילת התגמול לנושא משרה המכהן בחברה ואשר מקבל את שכרו מחברת הניהול תהיה כפופה להוראות מדיניות התגמול, וזאת בגין התגמול בגין תפקידו כנושא משרה בחברה.

14. חריגה של עד 10% מהתקרות או מהסכומים האמורים להלן, לא תחשב לחריגה או כסטייה מהוראות מדיניות התגמול.

14.1 בקביעת חבילת התגמול לנושא משרה יילקחו בחשבון בין היתר השיקולים הבאים: ניסיון נושא המשרה, תפקיד ותחומי אחריות, השכלה, מומחיות וכישורים.

14.2 יחס בין רכיבים קבועים ומשתנים - התגמול המשתנה השנתי (מענק בנטרול תגמול הוני ומענק מיוחד, ככל שרלוונטי) לא יעלה על כ-45% בגין הרכיב הקבוע של אותו נושא משרה לאותה שנה.

14.3 במקרה שמצוין נתון להיקף משרה מסוים, אזי במקרה של העסקה של נושא המשרה בהיקף משרה אחר ישתנה אותו הנתון באופן יחסי בהתאם להיקף המשרה האחר.

14.4 העלאת שכרם של נושאי משרה תתאפשר בשיעור של עד 10% מהתגמול הקבוע שיהיה ערב ההעלאה וביחס להיקף המשרה ולא יותר מ-61.05% מהתגמול הקבוע במצטבר ל-5 שנים. אם בשנה מסוימת לא תהיה העלאת שכר, אזי בשנים שלאחר מכן, העלאת השכר השנתית תוכל להיות בשיעור של למעלה מ-10% מהתגמול הקבוע ובלבד שהעלאת השכר במצטבר, במשך תקופה של 5 שנים, לא תעלה על 61.05% מהתגמול הקבוע ביחס לתגמול הקבוע ערב ההעלאה.

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי העלאת השכר כאמור לעיל, הינה בנוסף להצמדה למדד כלשהו הקיימת הסכמים עם נושאי המשרה בחברה, ככל שקיימת. כמו-כן, מובהר כי,

העלאת השכר כתוצאה מהצמדה למדד כלשהו לא תיחשב כשינוי מהותי בתגמול הכולל של מי מקרב נושאי המשרה.

העלאת שכר בהתאם לאמור בסעיף 14.4 זה תיחשב כ-"שינוי שאינו מהותי" בהתאם להוראות סעיף 272(ד) לחוק החברות.

15. החברה רשאית לקבוע בהתקשרותה עם נושא המשרה כי התגמול הקבוע יוצמד למדד ידוע כלשהו.

16. **<u>תגמול משתנה (מענק כספי שנתי) – עקרונות כלליים</u>**

16.1 מענק כספי, התלוי בעמידה בביצועים ו/או מענק חד פעמי בגין מאמצים ניכרים מצד נושא המשרה. המענק הכספי נועד לתגמל ולתמרץ את נושא המשרה להשגת יעדי החברה בראיה ארוכת טווח. רכיב תגמול זה מבטא את הקשר בין הצלחת נושא המשרה בתפקידו לבין התגמול. הזכאות לתגמול משתנה תיקבע על בסיס עמידה ביעדים אישיים שנקבעו מראש בכפוף למגבלות המפורטות להלן ורכיב של שיקול דעת.

16.2 היעדים למנכ"ל החברה יקבעו על-ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה והיעדים לנושאי המשרה האחרים בחברה (שהינם כפופי מנכ"ל) ייקבעו על-ידי מנכ"ל החברה, וזאת אחת לשנה עד ולא יאוחר מיום 31 במרס של השנה שבה יוחלט על היעדים עבור תגמול משתנה כאמור, ובכל מקרה לא יאוחר ממועד אישור הדוחות הכספיים של השנה החולפת.

16.3 החברה תהיה רשאית לאשר תגמול משתנה חלקי לנושא משרה אשר הפסיק לכהן בתפקידו בחברה, בהתאם לחלק היחסי בשנה הקלנדרית בה כיהן בתפקידו, אשר בגינה ניתן התגמול המשתנה, וזאת בלבד שהעסקתו של נושא המשרה לא הגיעה לידי סיום בנסיבות שיש בהן כדי לשלול את זכותו לפיצויי פיטורין על-פי דין.

16.4 תקרת התגמול המשתנה (לא כולל תגמול הוני כמפורט בסעיף 21 להלן) – רכיב התגמול המשתנה לא יעלה על מכפלה של תשע (9) פעמים שכר חודשי/דמי ניהול החודשיים, לפי העניין, של נושא המשרה, בגין חודש דצמבר של השנה שבגינה ניתן המענק ("**תקרת התגמול המשתנה**").

16.5 קביעת היעדים לנושאי המשרה תיעשה על בסיס ביצועים הניתנים למדידה. היעדים יתחלקו ליעדים כלל-חברתיים וליעדים אישיים, כגון:

א. <u>יעדים כלל-חברתיים (הנוגעים לחברה ו/או לחברת הניהול)</u> – יעדי תקציב, גיוס הון או חוב, יעדי תזרים מזומנים, רווח נקי, רווח לפני מס (בנטרול שערוכים), NOI, FFO, יעדי תשואה להון ויעדי יחס הון עצמי למאזן.

ב. <u>יעדים אישיים</u> – יעדי רכישת נכסים, יעדי השבחת נכסים, יעדי תפוסת נכסים, עמידה בלוחות זמנים, חסכון בהוצאות, חידוש חוזים והעלאת דמי שכירות ועמידה בהוראות רגולטוריות.

ג. כמות היעדים לכל נושא משרה לא תעלה על 6 יעדים בשנה ומשקלם יהיה בטווחים המפורטים להלן (ועד 100% מסך התגמול המשתנה המצוין ביחס לכל סוג נושא משרה כמפורט להלן):

	יעדים כלל חברתיים	יעדים אישיים	שיקול דעת
משקל יחסי מקסימלי מהתגמול המשתנה	60%-20%	60%-20%	30%-0%

ד. על אף האמור לעיל, ביחס לנושאי משרה הכפופים למנכ"ל, יכול שכלל התגמול המשתנה של נושאי המשרה כאמור יהיה תגמול בשיקול דעת, ולא יהיה כפוף לעמידה ביעדים כלל חברתיים ו/או אישיים, ובלבד שלא יעלה על תקרת התגמול המשתנה.

ה. במועד בחינת זכאות נושא משרה לתגמול משתנה, ניתן יהיה לקבוע כי שינוי של עד 10% במשקלו היחסי של כל יעד ו/או סטייה של עד 20% מהעמידה ביעד מסוים לא תיחשב כשינוי מהותי בתנאי הכהונה וההעסקה של נושא משרה.

ו. השבת סכומים – ראה סעיף 23 להלן.

ז. הפחתת מענק שנתי לפי שיקול דעת הדירקטוריון - לדירקטוריון החברה, לאחר שקיבל את המלצת ועדת התגמול, תהיה סמכות להפחתה של עד 100% מגובה התגמול המשתנה ביחס לשנה מסוימת, בשים לב לבחינת סבירות התגמול המשתנה לו היה זכאי נושא המשרה בגין עמידה ביעדים באותה שנה לעומת תרומתו של נושא המשרה להשגתם ולמצבה העסקי והכספי של החברה.

17. **<u>מנכ"ל החברה</u>**

17.1 עלות שכר חודשית למנכ"ל החברה להיקף משרה מלאה, בגין הרכיבים הקבועים בשכר, לא תעלה על 120,000 ש"ח. תקרת השכר האמורה צמודה לעליית מדד המחירים לצרכן.

17.2 המנכ"ל עשוי להיות זכאי לתנאים נלווים כמפורט בסעיף 20 להלן.

17.3 המנכ"ל עשוי להיות זכאי לתשלום בגין תקופת הודעה מוקדמת, או פדיונה, של עד ארבעה (4) חודשים, בהתאם לעלות החודשית הנקובה בסעיף 17.1 לעיל. בתקופת ההודעה המוקדמת ימשיך המנכ"ל לכהן בתפקידו, אא"כ החברה וחברת הניהול יוותרו על כהונתו בפועל, או על תקופת ההודעה המוקדמת, כולה או חלקה, ויפדו אותה.

17.4 מענק כספי שנתי: המנכ"ל עשוי להיות זכאי למענק כספי שנתי בגובה של עד מכפלה של תשע (9) פעמים השכר החודשי/דמי ניהול חודשיים, לפי העניין, של המנכ"ל, כפוף לעמידה ביעדים שייקבעו בהתאם לאמור בסעיף 16.2 לעיל ו/או המנכ"ל עשוי להיות זכאי למענק כספי שנתי בגובה של עד מכפלה של 3 פעמים השכר החודשי/דמי ניהול חודשיים, לפי העניין, של המנכ"ל, ללא צורך בעמידה ביעדים כלשהם, בהתאם להחלטה ואישור של ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, לפי שיקול דעתה.

17.5 ככל שחברת הניהול (לרבות עובדי חברת הניהול) תקבל מהחברה תגמול הוני בגין שירותיה, מנכ"ל החברה יהא זכאי לקבל מהחברה אופציות בשיעור של עד 5% מהתגמול ההוני שיוקצה לחברה הניהול, בתנאים המפורטים בסעיף 21 להלן.

17.6 השבת סכומים – ראה סעיף 23 להלן.

17.7 כל הסכומים המפורטים בסעיף זה לעיל יהיו צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן.

18. **<u>נושא משרה כפוף למנכ"ל ("סמנכ"ל")</u>**

18.1 המשכורת (ברוטו) של סמנכ"ל בחברה לא תעלה על 70,000 ש"ח לחודש, להיקף משרה מלאה. תקרת השכר האמורה צמודה לעליית מדד המחירים לצרכן.

18.2 הסמנכ"ל עשוי להיות זכאי לתנאים נלווים כמפורט בסעיף 20 להלן.

18.3 הסמנכ"ל עשוי להיות זכאי לתשלום בגין תקופת הודעה מוקדמת, או פדיונה, של עד חודשיים, בהתאם לעלות החודשית הנקובה בסעיף 18.1 לעיל. בתקופת ההודעה המוקדמת ימשיך הסמנכ"ל לכהן בתפקידו, אא"כ החברה וחברת הניהול יוותרו על כהונתו בפועל, או על תקופת ההודעה המוקדמת, כולה או חלקה, ויפדו אותה.

18.4 מענק כספי שנתי: לא יעלה על תקרת התגמול המשתנה.

18.5 מענק הוני שנתי: סמנכ"ל עשוי להיות זכאי למענק הוני, כמפורט בסעיף 21 להלן.

18.6 השבת סכומים – ראה סעיף 23 להלן.

18.7 כל הסכומים המפורטים בסעיף זה לעיל יהיו צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן.

19. **<u>יו"ר הדירקטוריון</u>**

19.1 תגמול חודשי ליו"ר הדירקטוריון להיקף משרה מלאה (בכפוף לצרכי החברה)[1], לא יעלה על 150 אלפי ש"ח. תקרת התגמול האמורה צמודה לעליית מדד המחירים לצרכן.

19.2 כחלק מהתגמול החודשי, יו"ר הדירקטוריון עשוי להיות זכאי לתנאים נלווים כמפורט בסעיף 20 להלן.

19.3 השבת סכומים – ראה סעיף 23 להלן.

19.4 כל הסכומים המפורטים בסעיף זה לעיל יהיו צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן.

19.5 יו"ר הדירקטוריון לא יהא זכאי לתגמול הוני כמפורט בסעיף 21 להלן.

20. **<u>התנאים הנלווים</u>**

הרכיב הקבוע בתנאי העסקתם של נושאי המשרה עשוי לכלול גם תנאים סוציאליים ונוספים כמקובל בשוק העבודה ובהתאם לנוהג בחברה כפי שיהיה באותה עת, לרבות גילום מס מלא או חלקי בגין תנאים כאמור, לרבות:

20.1 רכב - זכאות לקבלת רכב צמוד והשתתפות בהוצאות הכרוכות בשימוש ברכב ובאחזקתו (לרבות גילום מס ופחת בגין הוצאה זו) ו/או הוצאות אחזקת רכב וגילום המס בגינם (צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן). כמו-כן, הוצאות מימון חנייה ו/או החזר הוצאות נסיעה.

20.2 תקשורת ומדיה - זכאות לקבלת טלפון נייד, טלפון נייח, מחשב נייד, אינטרנט, מנויים לעיתונים יומיים.

20.3 זכויות סוציאליות - הפרשות לקרן פנסיה/קופת גמל/ביטוח מנהלים, קרן השתלמות (ללא תקרה), ביטוח אובדן כושר עבודה והחזר עבור תגמול ימי מילואים שישולם ישירות (בנוסף לתגמול החודשי).

20.4 דמי הבראה - זכאות לדמי הבראה, לרבות לפי הוותק המצטבר ו/או כמקובל בחברה.

20.5 חופשה שנתית ופדיונה - זכאות לחופשה שנתית לרבות אפשרות לצבירת ימי חופשה (ללא תקרה) ולפדותם במהלך או בסיום יחסי עובד-מעביד.

20.6 אש"ל, השתלמויות מקצועיות והחזר הוצאות - תשלום דמי חבר באגודות מקצועיות, מימון קורסים מקצועיים, זכאות להחזר הוצאות הקשורות לביצוע תפקיד נושא המשרה הרלוונטי בחברה.

20.7 חופשת מחלה - תשלום בגין ימי מחלה וצבירה ללא מגבלה וכפי שיהיה נהוג בחברה מעת לעת.

20.8 סקר רפואי - זכאות לסקר רפואי שנתי.

20.9 ביטוח רפואי, בריאות וחיים לנושא המשרה ולבני משפחתו.

20.10 הטבות נוספות כדוגמת נופש, ימי גיבוש, ספרות מקצועית, מתנות לחגים, הנחות לרכישת מוצרי החברה באופן המקובל בחברה וכיוצ"ב.

20.11 הלוואות – החברה ו/או חברת הניהול תהא רשאית להעמיד הלוואות (לרבות הלוואות Non-recourse) ו/או ערבויות לנושאי המשרה בסכום של עד כפליים מעלות שכר שנתית הכוללת (למועד העמדת ההלוואה/הערבות), בתנאים כפי שייקבעו על-ידי ועדת התגמול

[1] יובהר, כי ככל שיו"ר הדירקטוריון יכהן בהיקף משרה חלקי, יותאם הגמול להיקף המשרה כאמור.

ודירקטוריון החברה, לרבות תנאי ריבית, בטחונות (ככל שייקבעו) ומועדי הפירעון. ככל שתוענק הלוואה בריבית נמוכה מהריבית כפי שתהא בתקנות מס הכנסה, החברה תהא רשאית לגלם את שווי ההטבה כאמור.

21. **<u>תגמול הוני</u>**[2]

חברת הניהול עשויה להציע, מעת לעת, לנושאי המשרה, להשתתף בתכנית תגמול הוני, וזאת בקשר עם תגמול הוני לו תהיה זכאית חברת הניהול, כאשר היקף התגמול ההוני שיוענק לכל נושא משרה יהיה בהתאם לתפקידו, מעמדו, הישגיו ועוד. תכנית התגמול ההוני עשויה לכלול אופציות הניתנות להמרה למניות החברה ו/או מניות חסומות ו/או מניות של החברה (ובמקרים כאמור יחול האמור להלן ככל שרלוונטי ובשינויים המחוייבים).

על תוכנית התגמול ההוני יחולו המגבלות הבאות:

21.1 **תקרה** – שווי ההטבה לנושא משרה (בהתאם למודל שווי ההטבה שישמש את החברה לדוחותיה הכספיים) במועד ההענקה, לכל שנת הבשלה (חישוב שווי ההטבה של כל שנת הבשלה יבוצע על בסיס לינארי ולא על בסיס רישום ההוצאה החשבונאית) - לא יעלה על סך השווה ל-10פעמים השכר החודשי/דמי ניהול חודשיים, לפי העניין.

21.2 **תקופת הבשלה לאופציות** - תקופת ההבשלה של האופציות לא תפחת משלוש (3) שנים עד להבשלה של מלוא האופציות, כאשר מלוא האופציות עשויות להיות מחולקות למנות אשר יבשילו במנות על פני אותן שלוש (3) שנים (או תקופה ארוכה יותר). תנאי ההבשלה עשויים לכלול גם הוראות בדבר האצת תקופות ההבשלה במקרים המתאימים הנובעים משינוי שליטה בחברה או כתוצאה מסיום יחסי העבודה בשל נסיבות מיוחדות כגון נכות או מוות. התקופה למימוש האופציות לא תעלה על שבע (7) שנים ממועד הנפקתן.

21.3 **מחיר המימוש של האופציות** - מחיר המימוש יהיה שווה לממוצע מחירי הסגירה של מניית החברה בבורסה בתקופה של שלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד אישור ההענקה על-ידי דירקטוריון החברה ובמקרה של הקצאה בסמוך לרישום מניות החברה למסחר, ממוצע מחירי הסגירה של מניית החברה בבורסה בתקופה של שלושים (30) ימי המסחר הראשונים לאחר רישום מניות החברה למסחר.

21.4 הקצאת האופציות והמניות שתנבענה ממימושן תהא כפופה לרישום מניות החברה למסחר בבורסה. כמות האופציות ומחירי המימוש שלהן יהיו כפופים להוראות ההתאמה שתקבענה בתכנית האופציות.

21.5 ועדת התגמול ו/או דירקטוריון החברה יהיו רשאים לקבוע הוראות נוספות בקשר עם האופציות בתכנית האופציות ו/או בכתבי ההקצאה שלהן לנושאי המשרה בחברה, וכן לעדכן מעת לעת את תנאיהן והוראותיהן.

---

[2] למעט הזכות לרכישת ניירות ערך על-ידי חברת הניהול כמפורט בסעיף 8.3 לעיל.

22. **<u>מענק מיוחד</u>**

בנוסף לכל האמור לעיל, חברת הניהול תהיה רשאית להעניק לנושא משרה מענק מיוחד ("**המענק המיוחד**") בשל תרומה מיוחדת של נושא המשרה לפעילות החברה, כפוף לכך שהמענק המיוחד לא יעלה בשנה קלנדארית על שלוש (3) משכורות של אותו נושא משרה או היחס המקביל במקרה של התקשרות באמצעות חשבונית, כפוף למגבלת שיקול הדעת, ככל שחלה.

23. **<u>השבת סכומים</u>**

ככל שיסתבר כי שולם לחברת הניהול ו/או לנושאי משרה סכומים אשר חושבו על בסיס נתונים שהתבררו לאחר מכן כמוטעים תוך פרק זמן של שלוש (3) שנים ממועד תשלום הסכום הרלוונטי, תשיב חברת הניהול ו/או נושאי המשרה בחברה את ההפרש העודף בין הסכום שקיבלה לבין הסכום לו זכאיים על-פי הנתונים המעודכנים (תוך שקלול הפרשים ככל שקיימים בתשלומי וחבויות המס החלים על חברת הניהול ו/או נושאי המשרה ששולמו על-ידם). במקרים בהם סכום ההשבה מתוך דמי הניהול ו/או הסכומים השנתיים נמוך מ-25% מסך דמי הניהול ו/או הסכומים בגין אותה שנה, לא תידרש חברת הניהול ו/או נושא המשרה בחברה להשיבו. השבת הסכומים הנ"ל תבוצע בדרך של קיזוז מהסכומים להם זכאיים חברת הניהול בשנים העוקבת, וביחס לנושאי משרה בחברה - קיזוז מהסכום לו זכאי בשנה העוקבת והיתרה, במידה שתהיה, תסולק במזומן מתוך הגמול הרבעוני ו/או החודשי, לפי העניין, (בשיעור שלא יעלה על סך של 20% מהגמול הרבעוני ו/או החודשי, לפי העניין (בפריסה רבעונית, ו/או חודשית, לפי העניין, מתאימה)).

24. **הוראות כלליות**

24.1 אין במדיניות התגמול כדי לפגוע בהתקשרויות עם נושאי משרה ו/או התחייבויות כלפיהם, הקודמות למועד התוקף כאמור, לרבות במקרה בו תנאי התגמול עולים על הרפים הקבועים במדיניות זו, ולא יראו בהתקשרויות ו/או התחייבויות תגמול קודמות כאמור (לרבות בתשלום שלהן לאחר שמדיניות התגמול תיכנס לתוקפה) כחריגה מהוראות מדיניות התגמול.

24.2 במקרה של ספק או חוסר בהירות ביחס להוראות מדיניות התגמול, תהא לדירקטוריון החברה הסמכות הבלעדית ושיקול הדעת המוחלט לפרש את תנאי מדיניות התגמול.

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:

הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ("**הדוחות הכספיים**").

בנוסף לדוחות הכספיים מצורפים גם הדוחות הכספיים ביניים של החברה ליום 31 במרס 2024.

9.2 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 לתשקיף, הכל בהתאם לנוסח מכתב ההסכמה האמור.

9.3 דוח אירועים

דוח אירועים

כמשמעו בתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 בדבר אירועים (כמשמעם בתקנה האמורה) מהותיים שאירעו בתקופה שלאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לרבעון ראשון לשנת 2024 (קרי, יום 29 במאי 2024) ועד למועד פרסום התשקיף

"אין אירועים"

רון הוכמן דירקטור(*)	**חיה קינד** מנכ"ל ונושאת המשרה הבכירה בתחום הכספים	**צחי אבו** יו"ר דירקטוריון

(*) ביום 29 במאי 2024 הסמיך דירקטוריון החברה את מר רון הוכמן לחתום על דוח האירועים לאור כהונת גב' חיה קינד הן כמנכ"ל והן כנושאת המשרה הבכירה בתחום הכספים.

תאריך: 30 במאי 2024

Deloitte.

30 במאי 2024

לכבוד
הדירקטוריון של אבו פמילי ריט בע"מ **("החברה")**
הגדוד העברי 5, אשדוד

ג.א.נ.,

הנדון: תשקיף להשלמה הכולל תשקיף מדף של אבו פמילי ריט בע"מ המיועד להתפרסם בחודש מאי 2024

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בתשקיף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

(1) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 29 במאי 2024 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 ולתקופה מיום 24 באוגוסט 2021 ועד 31 בדצמבר 2021.

(2) דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום 29 במאי 2024 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד אילת	משרד נצרת	בית שמש
קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510	מעלה השחרור 5 ת.ד 5648 חיפה, 3105502	המרכז העירוני ת.ד 583 אילת, 8810402	מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	יגאל אלון 1 בית שמש 9906201
טלפון: 02-5018888 **פקס: 02-5374173** info-jer@deloitte.co.il	**טלפון: 04-8607333** **פקס: 04-8672528** info-haifa@deloitte.co.il	**טלפון: 08-6375676** **פקס: 08-6371628** info-eilat@deloitte.co.il	**טלפון: 073-3994455** **פקס: 073-399445** info-nazareth@deloitte.co.il	

אבו פמילי ריט בע"מ

דוחות כספיים לשנת 2023

אבו פמילי ריט בע"מ

דוחות כספיים לשנת 2023

תוכן העניינים

	עמוד
דוח של רואי החשבון המבקרים	2-3
הדוחות הכספיים:	
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	4
דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד	5
דוחות מאוחדים על השינויים בהון (גירעון בהון)	6-7
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	8-9
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים	10-71

Deloitte.

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

אבו פמילי ריט בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המאוחדים המצורפים של אבו פמילי ריט בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, ולתקופה מיום 24 באוגוסט 2021 ועד 31 בדצמבר 2021. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלת החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, ולתקופה מיום 24 באוגוסט 2021 ועד 31 בדצמבר 2021 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת, המפורטים להלן, הם העניינים, אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה, ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2023. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים; וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם, ואין אנו נותנים באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה, או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

להלן עניינים אותם קבענו כענייני מפתח בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2023.

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד אילת	משרד נצרת	בית שמש
קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510	מעלה השחרור 5 ת.ד 5648 חיפה, 3105502	המרכז העירוני ת.ד 583 אילת, 8810402	מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	יגאל אלון 1 בית שמש 9906201
טלפון: 02-5018888 **פקס: 02-5374173** info-jer@deloitte.co.il	**טלפון: 04-8607333** **פקס: 04-8672528** info-haifa@deloitte.co.il	**טלפון: 08-6375676** **פקס: 08-6371628** info-eilat@deloitte.co.il	**טלפון: 073-3994455** **פקס: 073-399445** info-nazareth@deloitte.co.il	

אומדן שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כאמור בביאור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים השווי ההוגן של כלל נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה (מניבים, בהקמה וקרקעות) ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכם לסך של כ- 226 מיליון ש"ח. בשנת 2023 נזקפה ירידה בשווים ההוגן של נכסי הנדל"ן בסך של כ-2.2 מיליון ש"ח.

כמפורט בביאור 2 ו' לדוחות הכספיים, קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות אשר מתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ואשר נערכו בסיועם של שמאי מקרקעין חיצוניים.

הנחות אלו כוללות בעיקר את שיעור התשואה הראוי, את הרווח התפעולי הנקי (NOI) החזוי של הנכסים, את מחירי השוק ליחידות השוואה רלבנטיות, את שיעור הצמיחה הצפוי של ענף הדיור, את מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס ואת מיקום הנכס ומצבו הפיזי. בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות, נלקחים בחשבון, בין היתר, מיקום הקרקע, עלות בניה צפויה למ"ר, שווי יחידות דיור דומות כגמורות תוך ביצוע התאמות נדרשות, ורווח יזמי סביר (פרמיית הסיכון של הפרויקט). הנחות בסיס אלו, כמו גם קביעת אומדן השווי ההוגן בכללותו של הנדל"ן להשקעה של החברה, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה.

בשל האמור לעיל, ובפרט כי השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי בחינת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, בדגש על סבירות שיעורי התשואה וגישת השמאות ששימשו באמידתו, הינו עניין מפתח בביקורת.

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, תוך מתן דגש על בחינת סבירות שיעורי התשואה שנקבעו בהערכות השווי של הנכסים: (1) הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ; (2) בחינה וניתוח, של מצגי שווי הוגן, בעיקר הערכות שווי, שנערכו על ידי שמאים מטעמה של החברה, על בסיס מדגמי המערב שיקולים כמותיים ואיכותיים; (3) בחינת הנחות בסיס שיושמו בהערכות השווי, שנבחרו לבחינה על בסיס מדגמי, בדגש על בחינת שיעורי התשואה, וכן רווח תפעולי (NOI) חזוי, מחירי שוק של יחידות דיור גמורות הדומות לאלו של החברה, שיעורי צמיחה וגישת השמאות שננקטה; (4) סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאי מומחה מטעמנו בדגש על שיעורי התשואה וגישת השמאות; (5) מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות וקיום התייעצויות.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 29 במאי 2024

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד אילת	משרד נצרת	בית שמש
קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510	מעלה השחרור 5 ת.ד 5648 חיפה, 3105502	המרכז העירוני ת.ד 583 אילת, 8810402	מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	יגאל אלון 1 בית שמש 9906201
טלפון: 02-5018888 **פקס: 02-5374173** info-jer@deloitte.co.il	**טלפון: 04-8607333** **פקס: 04-8672528** info-haifa@deloitte.co.il	**טלפון: 08-6375676** **פקס: 08-6371628** info-eilat@deloitte.co.il	**טלפון: 073-3994455** **פקס: 073-399445** info-nazareth@deloitte.co.il	

	ביאור	ליום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	4	7,226	40,165
לקוחות והכנסות לקבל	5	2,004	-
חייבים ויתרות חובה	6	2,188	-
סה"כ נכסים שוטפים		11,418	40,165
נכסים בלתי שוטפים			
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך		-	9,069
מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה	8	219,132	231,653
קרקעות ונדל"ן להשקעה בהקמה	8	52,880	15,050
נדל"ן להשקעה	8	173,100	42,900
סה"כ נכסים בלתי שוטפים		445,112	298,672
סה"כ נכסים		456,530	338,837
התחייבויות שוטפות			
אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים	14	-	58,519(**)
חלויות שוטפות של הלוואות לז"א מתאגידים בנקאיים		1,080	-
זכאים ויתרות זכות	7	4,355	2,134(**)
סה"כ התחייבויות שוטפות		5,435	60,653
התחייבויות בלתי שוטפות			
הלוואות לז"א מתאגידים בנקאיים	14	179,913	-
התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	19ג	40,082	38,554
סה"כ התחייבויות בלתי שוטפות		219,995	38,554
סה"כ התחייבויות		225,430	99,207
הון			
הון מניות		(*)	(*)
פרמיה על מניות	15	239,668	239,668
קרנות הון	18	2,278	2,080
יתרת הפסד		(10,846)	(2,118)
סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות		231,100	239,630
סה"כ התחייבויות והון		456,530	338,837

(*) נמוך מ-1 אלפי ש"ח.
(**) סווג מחדש.

צחי אבו	חיה קינד	רון הוכמן
יו"ר הדירקטוריון	מנכ"לית, נושאת המשרה הבכירה בתחום הכספים	דירקטור

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 29 במאי, 2024
הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	ביאור	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	2022 אלפי ש"ח	לתקופה שמיום 24 באוגוסט 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח
הכנסות מדמי שכירות	8ב	7,009	15	-
סה"כ הכנסות		7,009	15	-
עלות ההשכרה	8ב	(1,017)	(111)	-
סה"כ עלות המכר		(1,017)	(111)	-
רווח (הפסד) גולמי		5,992	(96)	-
רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	8א,ב	(2,204)	4,075	(55)
הוצאות שיווק ופרסום		(87)	(40)	-
הוצאות הנהלה וכלליות	11	(5,407)	(3,264)	(114)
רווח (הפסד) מפעולות רגילות		(1,706)	(675)	169
הוצאות מימון		(7,446)	(2,199)	(425)
הכנסות מימון		424	-	-
הוצאות מימון, נטו	12	(7,022)	(2,199)	(425)
הפסד המיוחס לבעלים של החברה		(8,728)	(1,524)	(594)

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023					
	הון מניות	קרן הטבה מבעל שליטה	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	עודפים (יתרת הפסד)	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2023	(*)	1,684	239,668	396	(2,118)	239,630
התנועה בשנת הדוח:						
הפסד לשנה	-	-	-	-	(8,728)	(8,728)
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	198	-	198
סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2023	(*)	1,684	239,668	594	(10,846)	231,100

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022					
	הון מניות	קרן הטבה מבעל שליטה	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	עודפים (יתרת הפסד)	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2022	(*)	-	-	-	(594)	(594)
התנועה בשנת הדוח:						
הפסד לשנה	-	-	-	-	(1,524)	(1,524)
רכיב הוני המגלם הטבה מבעל שליטה - ראה ביאור 17ג	-	1,684	-	-	-	1,684
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	396	-	396
המרת חוב להון - ראה ביאור 17א	-	-	239,668	-	-	239,668
סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2022	(*)	1,684	239,668	396	(2,118)	239,630

(*) נמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לתקופה שמיום 24 באוגוסט 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2021		
	הון מניות	יתרת הפסד	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 24 באוגוסט 2021	-	-	-
התנועה בתקופת הדוח:			
הנפקת מניות	(*)	-	(*)
הפסד לשנה	-	(594)	(594)
סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2021	(*)	(594)	(594)

(*) נמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לתקופה שמיום 24 באוגוסט 2021 ועד ליום 31 בדצמבר
	2023	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת			
הפסד נקי לשנה	(8,728)	(1,524)	(594)
התאמות לסעיפי רווח והפסד:			
הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	2,204	(4,075)	55
הוצאות כנגד חוב צד קשור	-	-	45
התאמה בגין הוצאות מימון	6,866	2,041	425
עלות תשלום מבוסס מניות	198	396	-
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	1,688	993	29
(עליה) ירידה בלקוחות והכנסות לקבל	(2,004)	-	-
(עליה) ירידה בחייבים ויתרות חובה	(62)	-	-
	8,910	(487)	554
מזומנים, נטו שנבעו/(ששימשו)לפעילות שוטפת	162	(2,169)	(40)
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה			
החזר (תשלום) מע"מ תשומות בגין רכישות והשקעות נדל"ן להשקעה, נטו	7,297	(5,568)	-
החזרים בגין עסקאות שבוטלו	3,190	-	-
ריבית שהתקבלה מפיקדון	424	-	-
(רכישת) חברה מאוחדת - ראה ביאור 7	-	-	(78)
תשלום מס רכישה	(539)	(5,062)	(55)
מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה	(47,712)	(135,954)	(32,897)
רכישת נדל"ן להשקעה	(69,614)	(41,573)	-
תוספות לנדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות	(39,163)	(86)	-
מזומנים, נטו (ששימשו) לפעילות השקעה	(146,117)	(188,243)	(33,030)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
קבלת אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי, נטו	-	58,519	-
תמורה מהנפקת חבילה של מכשירים פיננסים	-	40,000	-
קבלת אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי, נטו	26,435	-	-
קבלת הלוואות מתאגיד בנקאי לזמן ארוך	96,600		
פירעון הלוואות מתאגיד בנקאי לזמן ארוך	(540)	-	-
ריבית ששולמה	(9,479)	-	-
קבלת הלוואות מצדדים קשורים	-	98,702	86,426
פירעון הלוואה מצדדים קשורים	-	-	(20,000)
מזומנים, נטו שנבעו מפעילות מימון	113,016	197,221	66,426
עליה במזומנים ושווי מזומנים	(32,939)	6,809	33,356
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	40,165	33,356	-
מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	7,226	40,165	33,356

נספח - פעילות מימון והשקעה שאינה כרוכה בתזרימי מזומנים:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לתקופה שמיום 24 באוגוסט 2021 ועד ליום 31 בדצמבר
	2023	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מקדמות/רכישת חברה מאוחדת ותשלום הוצאות ששולמו כנגד הלוואה מצדדים קשורים	-	50,398	18,043
מוסדות בגין נדל"ן להשקעה כנגד גידול בהתחייבות לצדדים קשורים	-	2,525	531
פיצוי בגין איחור במסירה (סכומים לשלם בגין נדל"ן)	205	(429)	-
ריבית שהוונה ולא שולמה במזומן	415	1,288	70
עלויות עסקה להנפקת חבילה ששולמה ע"י צד קשור	-	200	45
המרת חוב להון	-	239,668	-

ביאור 1 - כ ל ל י

א. היישות המדווחת:

אבו פמילי ריט בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה ונרשמה בישראל בחודש אוגוסט 2021 כחברה פרטית מוגבלת במניות, בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט-1999. החברה הוקמה על-ידי מר צחי אבו (המכהן כיו"ר הדירקטוריון) והינו בעל השליטה בחברה (בשרשור סופי) ("בעל השליטה").

החברה החלה את פעילותה בחודש ספטמבר 2021.

החברה הוקמה במטרה להיות קרן להשקעות במקרקעין (REIT) בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן - "הפקודה").

"קרן להשקעות במקרקעין" הינה גוף שמטרתו העיקרית הינה החזקה וניהול של נדל"ן מניב, כגון: דירות מגורים להשכרה, בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, מבני תעשיה וכדומה.

מטרה נוספת של קרן להשקעות במקרקעין הינה לאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, בפרויקטים מניבים בהם משקיעה הקרן, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכסים מניבים. קרן להשקעות במקרקעין זכאית להטבות מיסוי ייחודיות בתנאי שהיא עומדת בתנאים המפורטים בפקודה (להרחבה ראה ביאור 10 להלן). בעלי המניות בקרן להשקעות במקרקעין נהנים אף הם מהטבות מס מסוימות.

בהתאם לסעיף 64א3 לפקודה, חברה אשר מתקיימים בה כל התנאים המפורטים בסעיף 64א3(א) נחשבת קרן להשקעות במקרקעין. נכון למועד הדיווח, החברה עוסקת בנדל"ן מניב, ומקיימת חלק מהתנאים אשר פורטו בסעיף האמור. קיומם של יתר התנאים כפופים לרישום מניות החברה למסחר בבורסה לניירות ערך במועדים שנקבעו בפקודה והם יוכלו להתקיים רק לאחר רישום מניות החברה למסחר בבורסה.

פעילות החברה מתמקדת בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל, דהיינו, רכישה והקמה של דירות למגורים ונכסי נדל"ן הנלווים אליהן כגון: שטחים מסחריים, חנויות וכיו"ב, מקבצי דיור, השכרתם תוך מתן שירותים הנלווים להשכרתם. בנוסף החברה עשויה להשקיע גם בהשקעות נוספות המותרות לקרן השקעות במקרקעין.

ב. מצב עסקי החברה:

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-6 מיליון ש"ח. בשנת 2023 לחברה תזרים חיובי מפעילות שוטפת בסך של 162 אלפי ש"ח.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה התקשרה בהסכמים לרכישת נכסי נדל"ן, אשר בהתאם להסכמים אלה החברה מחויבת לבצע תשלומים בהיקף של כ- 127 מיליוני ש"ח בשנת 2024 (מתוכם שולמו עד למועד אישור הדוחות הכספיים סך של 122 מיליוני ש"ח) ו-187 מיליוני ש"ח בשנת 2025, אשר טרם שולמו נכון למועד זה, והכל בהתאם לאבני הדרך המפורטים בהסכמים האמורים.

השימושים הצפויים של החברה בעתיד הנראה לעין כוללים בעיקר תשלומים בגין עסקאות לרכישת נכסי נדל"ן בהן התקשרה החברה כאמור לעיל, תשלומי קרן וריבית בגין התחייבויות למוסדות פיננסיים ועלויות שוטפות. המקורות הצפויים לעמידה בצרכי המזומנים כאמור כוללים בעיקר את יתרות המזומנים ושווי המזומנים של החברה, תזרים מזומנים מפעילותה השוטפת, גיוס אשראי שיובטח בשעבוד על נכסי החברה וגיוסי חוב והון.

כמו כן, אבו יחיאל חברה לבניין בע"מ התחייבה כי ככל ולחברה לא יהיו את המקורות הדרושים לקיום מחויבות התשלום של כ-39 מיליון ש"ח בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם לרכישת נכס נדל"ן מניב שנחתם בין החברה לבין אבו יחיאל חברה לבניין בע"מ, אזי אבו יחיאל חברה לבניין בע"מ תראה את התמורה הזו כמשולמת, וזאת גם אם לא תהיה זרימת מזומנים בפועל בין הצדדים.

ביאור 1 - כ ל ל י

ב. מצב עסקי החברה (המשך):

ביום 23 במאי 2024 בעל השליטה הודיע לחברה על הסכמתו לדחיית תשלומים בסך כולל של עד 75 מיליון ש"ח (ללא ריבית והצמדה) ("סכום הדחייה הכולל") בתנאים הבאים:

תשלומים להם זכאי בעל השליטה עד גובה סכום הדחייה הכולל, בגין פרויקט "מעונות אשדוד" ידחו, ככל שרלוונטי, לאחר מועד הפירעון החוזי, עד להשלמת הנפקה הונית, אחת או יותר (מניות ו/או אופציות) על ידי החברה לציבור, שכתוצאה מהן תתקבל בחברה תמורת הנפקה בסך 75 מיליון ש"ח לפחות.

יובהר, כי ככל שתקבולי ההנפקות כאמור יהיו נמוכים מסכום הדחייה הכולל אזי החברה תהיה רשאית לפרוע תשלומים שמועד פירעונם נדחה כאמור, בהתאם למועד הפירעון החוזי ועד גובה תקבולי ההנפקות בלבד. כמו כן, תעמוד לבעל השליטה האפשרות לבצע הזרמה הונית לחברה חלף ו/או בנוסף להנפקות אשר ככל שתבוצע תיחשב לעניין האמור לעיל כתמורה המתקבלת בחברה כנגד שחרור סכום הדחייה הכולל.

לאור האמור לעיל, להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה תוכל לעמוד במימון צרכי המזומנים השוטפים שלה ובהתחייבויותיה בעתיד הנראה לעין בהגיע מועד פירעונן.

ביאור 1 - כ ל ל י (המשך)

ג. הגדרות:

החברה	-	אבו פמלי ריט בע"מ.
אבו יחיאל חברה לבנין בע"מ	-	בעלת השליטה, כמשמעו בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.
א.י.ז.י. אחזקות בע"מ	-	בעל עניין, כמשמעותו בפסקה (1) להגדרת "בעל ענין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968.
חברת הניהול	-	אבו פמלי ניהול ואחזקות בע"מ.
חברת האחזקות	-	פור יו פמילי אחזקות בע"מ
חברה מאוחדות/חברת בת	-	חברה אשר לחברה שליטה בה (כהגדרתה ב- IFRS) במישרין או בעקיפין אשר דוחותיה הכספיים מאוחדים באופן מלא עם דוחות החברה. בדוחות אלה אוחדו דוחותיה הכספיים של בסד צ.מ. השקעות בע"מ ("החברה הבת") (החברה והחברה המאוחדת שלה יקראו ביחד להלן - "הקבוצה").
צד קשור	-	כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 בדבר צדדים קשורים.
מדד	-	מדד המחירים לצרכן בישראל כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

ד. מלחמת לחרבות ברזל:

בעקבות מתקפת פתע על ישראל שהחלה ביום 7 באוקטובר 2023 בהובלת ארגון החמאס, הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות הברזל", שבעטיה בוצע גיוס נרחב של חיילי מילואים, פונו ישובים בגזרה הדרומית והצפונית של מדינת ישראל, הוטלו מגבלות בהיקף משתנה על לימודים במערכת החינוך וכן על התכנסויות מרובות משתתפים ועוד.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים אין באפשרותה של החברה להעריך את מלוא השפעות המלחמה והעימות בגבול הצפון של מדינת ישראל על פעילותה ונכסיה אולם נראה כי לאור העובדה שרוב הפרויקטים של החברה נמצאים בהקמה או/ו לפני מסירה הרי שההשפעה המרכזית האפשרית על פעילות החברה תהיה עיכוב בהתחלות בניה, בהתקדמות בניה ובמסירת דירות. עם פרוץ המלחמה בתחילת חודש אוקטובר, 2023 הושבתו לתקופה קצרה עבודות ההקמה בפרויקטים בהקמה שנרכשו מצד ג' וכתוצאה מכך קיבלה החברה הודעות בדבר עיכובים במסירה אשר דוחים את מועדי המסירה בכ-3 חודשים בממוצע ממועד המסירה המוסכם. כמו כן, למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה אינה מזהה שינוי מהותי בגביית שכר דירה עקב הלחימה. באשר לשיעורי התפוסה בפרויקטים המניבים- מצב המלחמה עשוי להעלות את הביקושים לשכירויות באזורים שאינם קרובים לאזורי הלחימה אם כי אין ודאות לגבי האמור.

פעילות החברה ממומנת, בין היתר, באמצעות אשראי בנקאי ובאמצעות הון עצמי. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, לא חל שינוי בתנאי ההלוואות שהועמדו לחברה. יחד עם זאת, שינוי בתנאים המאקרו כלכליים בישראל עשויים להשפיע על גובה עלויות המימון וכן על יכולת קבלת מימון.

סביבת הריבית הגבוהה טרום המלחמה השפיעה על חברות הנדל"ן, לאור המודל העסקי שלהן הנשען על גיוס חוב ומקורות להשקעת הון עצמי נדרש בפרויקטים. להערכת החברה, התמשכות המלחמה בשילוב עם סביבת ריבית גבוהה עשויות להגביר את ההשלכות הפיננסיות השליליות ובפרט הלחץ התזרימי.

יובהר, כי בשלב זה עדיין קיימת חוסר וודאות משמעותית בקשר להתפתחות המלחמה, היקפה, משך זמנה והיקף השפעותיה העתידיות על הפעילות הכלכלית במשק, על השווקים הפיננסיים ועל תחומי הפעילות של החברה וכתוצאה מכך, בין היתר, על מועד מסירת הפרויקטים שנרכשו מצדדי ג', הכנסותיה מדמי שכירות והיקפן וכן על מקורות המימון שיועמדו לטובת פעילותה. לפיכך, בשלב זה אין באפשרות החברה להעריך את היקף ההשפעה של המלחמה על פעילות החברה, מצבה העסקי ותוצאות פעולותיה.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים ותקנות ניירות ערך:

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים אלה. להרחבה בדבר תיקונים לתקנים ופרשנויות אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים ראה ביאור 3ד להלן. כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ב. אי הכללת מידע כספי נפרד במסגרת הדוחות הכספיים:

במסגרת הדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2023, החברה לא כללה מידע כספי נפרד בהתאם לתקנה 9ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970 וזאת משום שלפי שיקול דעתה של החברה לא יהיה במידע הכספי הנפרד משום תוספת מידע מהותית למשקיע הסביר, שאינו נכלל כבר במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

החברה בחנה את זניחות תוספת המידע הנגזרת מהמידע הכספי הנפרד ביחס לדוחות מאוחדים על פי הפרמטרים הבאים:

(1) שיעור נכסי החברה המאוחדת מתוך סך נכסי החברה במאוחד.

(2) החברה המאוחדת מחזיקה בקרקע אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2023 טרם מניבה פעילות תוצאתית או תזרים מפעילות שוטפת למעט (הפסדי)/רווחי שיערוך בסך של (1,310) אלפי ש"ח ו- 3,624 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר, 2023 ו-31 בדצמבר, 2022, בהתאמה, אשר נכללו במסגרת סעיף "רווח/(הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה" בדוח על הרווח או הפסד המאוחד.

ג. מטבע פעילות ומטבע הצגה:

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים בש"ח שהינו המטבע המייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה הן פועלות.

הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח, שהינו כאמור מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צוין אחרת.

ד. תקופת המחזור התפעולי:

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה הינה 12 חודשים.

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת:

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. התוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של הקבוצה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה עודכנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

הנחות שהניחה החברה לגבי העתיד המהווים גורמים עיקריים לחוסר ודאות באומדן הינם כדלקמן:

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת: (המשך)

מדידת שווי הוגן של קרקעות ונדל"ן להשקעה:

הערכות השווי נעשות תוך שימוש בגישת ההשוואה במסגרתה נעשה שימוש במחירים ובמידע רלבנטי אחר שמקורו בעסקאות שוק שמעורבים בהן נכסים דומים בני השוואה, בגישת היוון תזרימי המזומנים העתידיים החזויים לנבוע מהנכס או בגישת החילוץ. להרחבה ראה סעיף ו' להלן.

מדידת שווי הוגן של התחייבויות פיננסיות:

לצורך קביעת שווין ההוגן של התחייבויות פיננסיות שנבעו לחברה בגין התקשרות בהסכם השקעה עם מוסד פיננסי עשתה החברה שימוש במודל מונטה קרלו (Monte Carlo). להרחבה ראה סעיף ו' להלן.

ו. קביעת שווי הוגן:

קביעת שווי הוגן של קרקעות ונדל"ן להשקעה:

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה (לרבות קרקעות) מוצג לפי שוויו ההוגן, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד כהכנסות או כהוצאות. לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה (לרבות קרקעות) מתבססת הנהלת החברה בעיקר על הערכות שווי המבוצעות לפחות אחת לשנה על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים.

הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי ההוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, כגון היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שוויו ההוגן.
בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, שיעור התשואה הראוי, הרווח התפעולי הנקי (NOI) החזוי של הנכסים, את מחירי השוק ליחידות השוואה רלבנטיות, את שיעור הצמיחה הצפוי של ענף הדיור, את מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס ואת מיקום הנכס ומצבו הפיזי ועוד.
בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות נלקחים בחשבון, בין היתר, מיקום הקרקע, עלויות בניה צפויות למ"ר, שווי יחידות דיור דומות כגמורות תוך ביצוע התאמות נדרשות ורווח יזמי סביר (פרמיית הסיכון של הפרויקט).

שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכולם, יכול להשפיע על שוויו ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

שווי נכסי החברה כולל מע"מ וזאת לאור המודל העסקי של החברה והוראות החוק, אשר יאפשרו לה להשכיר את הדירות ו/או למכור אותן בפטור ממע"מ, וזאת למעט מספר נכסים אשר אינם מזכים בהטבות האמורות בהתאם להוראות החוק הרלוונטיות. כמו כן, בנכסים לגביהם לא קיימת מגבלה תכנונית או קניינית המחייבת השכרת הדירות לטווח ארוך, הערכת השווי נעשית בגישת ההשוואה לנכס מגורים בשוק חופשי.

הנחות הבסיס המתוארות לעיל, כמו גם קביעת אומדן השווי ההוגן בכללותו, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ועל תוצאות פעולותיה.

להרחבה בדבר הנחות עיקריות אשר שימשו את החברה בעת קביעת שוויו ההוגן של נדל"ן להשקעה (לרבות קרקעות) ראה ביאור 19 א', ב'.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ו. קביעת שווי הוגן: (המשך)

קביעת שווי הוגן של התחייבויות פיננסיות מכח הסכם השקעה עם מוסד פיננסי:

כמפורט בביאור 20, ביום 27 בנובמבר 2022, התקשרה החברה בהסכם השקעה עם מוסד פיננסי (להלן - "המשקיע"). מכח הסכם השקעה זה נבעו לחברה התחייבויות פיננסיות אשר נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (לרבות התחייבויות אשר יועדו למדידה כאמור). לצורך מדידת שווין ההוגן של התחייבויות אלה מפעילה הנהלת החברה שיקול דעת בבחירת טכניקות הערכה נאותות למכשירים פיננסיים שאין להם מחיר שוק מצוטט בשוק פעיל. טכניקות ההערכה בהן עושה הנהלת החברה שימוש הינן כאלה המיושמות בידי משתתפי שוק. הנהלת החברה נעזרת במעריכי שווי חיצוניים, בלתי תלויים, לצורך קביעת שוויין ההוגן של ההתחייבויות הפיננסיות האמורות. אומדן השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים שאינם רשומים למסחר בשוק פעיל כולל מספר הנחות שאינן נתמכות במחירי ושיעורי שוק נצפים. שווים ההוגן של המכשירים הפיננסיים (רכיב ה-SAFE ואופציית ה- CALL) מסתכם לסך של 40,082 אלפי ש"ח ו-38,554 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר, 2023 ו-31 בדצמבר, 2022, בהתאמה.

לפרטים נוספים אודות ההנחות בהן עשתה הקבוצה שימוש, ראה ביאור 19ג'.

קביעת שווין ההוגן של התחייבויות פיננסיות העומדות לפירעון לפי דרישה:

כאמור בביאורים 17ב(1), 17ח' לחברה היו הלוואות מצדדים קשורים שעמדו לפירעון לפי דרישה (עד להמרתם להון ב- 20 בספטמבר 2022 וכן ב-27 בנובמבר 2022). השווי ההוגן של התחייבויות פיננסיות עם מאפיין דרישה אינו נמוך מהסכום שישולם בעת הדרישה, מהוון מהמועד הראשון שבו ניתן לדרוש את תשלום הסכום.

קביעת שווי הוגן של הסדר תשלום מבוסס מניות:

כמפורט בביאור 17ג', במסגרת החתימה על הסכם הניהול עם חברת הניהול, התחייבה החברה להקצות לחברת הניהול אופציות למניות או ניירות ערך המירים בכל מקרה בו תנפיק החברה מניות או ניירות ערך המירים למניות למעט במקרה של הנפקת מניות לעובדים, דירקטורים או ליועצים של החברה והכל בתנאים כמפורט באותו ביאור. לצורך קביעת שוויה ההוגן של אופציה למניה בודדת נכון למועד הענקה עשתה החברה שימוש במודל בלק שולס (Black-Scholes).

לפרטים נוספים בדבר ההנחות העיקריות ששימשו את החברה, ראה ביאור 18.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים כוללים מזומנים הניתנים לשימוש מידי ופיקדונות לפי דרישה. שווי מזומנים הינם השקעות לזמן קצר (שלושה חודשים או פחות ממועד ההשקעה) ברמת נזילות גבוהה אשר ניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי. שווי מזומנים מוחזקים למטרת עמידה בהתקשרויות לזמן קצר לתשלום מזומנים ולא למטרות השקעה או למטרות אחרות.

ב. דוחות כספיים מאוחדים:

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוח של חברת הבת שלחברה יש שליטה בה. יתרות ועסקאות הדדיות ורווחים או הפסדים הנובעים מעסקאות בין חברות הקבוצה בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

נתוניה הכספיים של החברה הבת הנכללים בדוחות כספיים אלה ערוכים בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים:

(1) נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי כאשר הקבוצה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר. 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 הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך, ככל שקיימת.

(2) ירידת ערך נכסים פיננסיים:

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

לרוב, לחברה נכסים פיננסים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות וחייבים בגין חכירה, בגינם היא רשאית ליישם את ההקלה שנקבעה בתקן, ולמדוד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר. החברה בחרה ליישם את ההקלה לגבי נכסים פיננסים אלה. הפסדי האשראי הצפויים בגין נכסים פיננסיים אלה נאמדים תוך שימוש בניסיון העבר של הנהלת הקבוצה לגבי הפסדי אשראי ומותאמת לגורמים שהם ספציפיים ללווה, תנאים כלכליים כלליים והערכה הן של המגמה השוטפת של התנאים והן של המגמה החזויה של התנאים במועד הדיווח לרבות ערך הזמן של הכסף לפי הצורך.

לגבי נכסים פיננסיים, החשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל הינה הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי במועד הדיווח והפסדי אשראי החזויים הינם ההפרש בין כל תזרימי המזומנים החוזיים שהקבוצה זכאית להם בהתאם לחוזה לבין כל תזרימי המזומנים שהקבוצה צופה לקבל, מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי (לגבי לקוחות וחייבים בגין חכירה לרבות שיעור הריבית האפקטיבי המקורי הינו 0%).

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה.

(3) גריעת נכסים פיננסים:

החברה גורעת נכס פיננסי במקרה בו פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי.

בעת גריעת נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, ההפרש בין הערך בספרים של הנכס לבין התמורה שהתקבלה או שאמורה להתקבל מוכר ברווח או הפסד.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים: (המשך)

(4) התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים:

(א) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני:

התחייבויות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה מסווגים כהתחייבויות פיננסיות או כמכשיר הוני בהתאם למהות ההסדרים החוזיים ולהגדרת התחייבות פיננסית ומכשיר הוני.

(ב) מכשירים הוניים:

מכשיר הוני הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי הקבוצה לאחר הפחתת כל התחייבויותיה. מכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה נרשמים לפי תמורת הנפקתם בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקת מכשירים אלו.

(ג) הסכמי SAFE ותקבולים בגין אופציות הניתנות להמרה ל-SAFE:

הסכמי SAFE (Simple Agreement for Equity) ואופציות הניתנות להמרה ל- SAFE במסגרתם תידרש החברה להקצות כמות משתנה של מניות או לשלם מזומן בקרות אירועים אשר אינם בשליטת החברה מהווים התחייבויות פיננסיות.

(5) התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות השייכות לקבוצה זו, כגון: הלוואות מתאגידים בנקאים, הלוואות מצדדים קשורים, ספקים וזכאים לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

ערבויות שמעמידים בעלי מניות בחברה להבטחת פירעון התחייבות הלווה כלפי המלווה, בקשר להלוואות שנוטלת הקבוצה, אינן מופרדות מההלוואה.

(6) התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

התחייבות פיננסית מסווגת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם היא מוחזקת למטרת מסחר או שהיא יועדה כהתחייבות פיננסית בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

התחייבויות פיננסיות המוחזקות למסחר כוללות נגזרים. החברה הנפיקה אופציית CALL הניתנת להמרה ל- SAFE המהווה נגזר ומשכך נמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

בנוסף, התחייבות פיננסית הנובעת מהסכם SAFE וכוללת נגזר משובץ יועדה למדידה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת התחייבויות פיננסיות השייכות לקטגוריה זו בשווי הוגן כאשר עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. לאחר ההכרה הראשונית, שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד. עם זאת, לגבי התחייבויות פיננסיות שיועדו למדידה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, סכום השינוי בשווי ההוגן של ההתחייבות הפיננסית הנובע משינויים בסיכון האשראי של ההתחייבות מוכר ברווח כולל אחר, אלא אם כן ההכרה בהשפעות השינויים בסיכון האשראי של ההתחייבות ברווח כולל אחר תיצור או תגדיל חוסר הקבלה חשבונאית ברווח או הפסד. יתר סכום השינוי בשווי ההוגן של ההתחייבות מוכר ברווח או הפסד.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים: (המשך)

(7) גריעת התחייבויות פיננסיות:

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת - דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית שסולקה לבין התמורה ששולמה מוכר ברווח או הפסד.

במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים המקוריים. בעת בחינה כאמור מביאה החברה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים. שינוי תנאים ייחשב כשינוי תנאים מהותי כמותי אם הערך הנוכחי המהוון של תזרימי המזומנים לפי התנאים החדשים, כולל עמלות כלשהן ששולמו בין הלווה למלווה, כשהוא מהוון בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי, שונה לפחות ב-10% מהערך הנוכחי המהוון של תזרימי המזומנים הנותרים של ההתחייבות הפיננסית המקורית. ככלל ובהעדר נסיבות מיוחדות, במצבים בהם מבוצעים מספר שינויים רצופים בתוך פרק זמן קצר בתנאיה של התחייבות פיננסית, הבחינה האם מדובר על שינוי תנאים מהותי או לא מבוצעת בהתייחס למכלול השינויים יחד ולא בהתייחס לכל שינוי בנפרד.

כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת, השינוי מטופל כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה לפי שוויה ההוגן. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל נזקף לרווח או הפסד. עלויות עסקה המיוחסות במישרין לשינוי התנאים, מוכרות אף הן בדוח על הרווח או הפסד.

במקרה בו השינוי אינו מהותי, החברה מעדכנת את סכום ההתחייבות, קרי מהוונת את תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרשים נזקפים לרווח או הפסד.

להרחבה בדבר שינויי תנאים של התחייבויות פיננסיות אשר טופלו כשינוי תנאים שאינו מהותי ראה ביאור 10.

(8) קיזוז מכשירים פיננסים:

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת באופן מידי זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל.

(9) הנפקת ניירות ערך בחבילה:

תמורה המתקבלת מהנפקת חבילה של ניירות ערך מיוחסת למרכיבי החבילה השונים. התמורה מיוחסת תחילה להתחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ואילו היתרה (אשר עשויה לשקף במקרים מסוימים הטבה שהתקבלה מבעל השליטה) מיוחסת לרכיבים ההוניים. עלויות ההנפקה מוקצות בין כל אחד ממרכיביה באופן יחסי לשווי שנקבע לכל רכיב שהונפק. עלויות ההנפקה שהוקצו להתחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות לרווח או הפסד במועד ההנפקה. עלויות הנפקה שהוקצו לרכיבים הוניים מוצגות בניכוי מההון.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. נדל"ן להשקעה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה:

בקביעה האם רכישה של חברת נכס או נכס נדל"ן מניב מהווה צירוף עסקים החברה רשאית ליישם את מבחן הריכוזיות לפיו אם למעשה כל השווי ההוגן של הנכסים ברוטו שנרכשו מתרכז בנכס יחיד הניתן לזיהוי או בקבוצה של נכסים דומים הניתנים לזיהוי, אזי לא מדובר על צירוף עסקים. בחירה האם ליישם את מבחן הריכוזיות או לא נעשית ביחס לכל עסקה או אירוע בנפרד.

מקדמות ששולמו על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה בגין עסקאות שטרם הושלמו, מוצגות לפי העלות (לרבות עלויות עסקה) ונכללות בדוח על המצב הכספי בסעיף מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה. פיצוי שהחברה זכאית לקבל בגין איחור במסירת דירות מקוזז מעלות המקדמות ואינו נזקף כהכנסה בדוח על הרווח או הפסד. אופציה הדדית לרכוש/למכור לחברה נכסי נדל"ן להשקעה שאינה ניתנת לסילוק נטו במזומן, אינה מהווה מכשיר פיננסי בתחולת IFRS9 "מכשירים פיננסיים".

נדל"ן להשקעה (לרבות קרקע) נמדד לראשונה לפי עלות הכוללת את עלויות העסקה ובקיזוז סכומים שהחברה זכאית לקבל בגין איחור במסירת דירות, כאמור לעיל. לאחר מכן נמדד הנדל"ן להשקעה בשווי הוגן כשהשינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח או הפסד. עלויות עסקה מופחתות לרווח או הפסד כחלק מהשינוי בשוויו ההוגן של הנדל"ן להשקעה.

נכסי נדל"ן להשקעה שנרכשו מצדדים קשורים נמדדים לפי שווים ההוגן במועד ההכרה לראשונה (קרי מועד מסירת החזקה בנכס לחברה). פער כלשהו, ככל שקיים, בין הסכומים ששולמו לצד הקשור ממנו נרכש הנכס לבין שוויו ההוגן של הנדל"ן להשקעה במועד ההכרה לראשונה, נזקף להונה העצמי של החברה.

עלויות ישירות למימוש נדל"ן להשקעה נזקפות לרווח או הפסד במועד שבו נמכר הנכס ומקוזזות מהרווח שבמימוש. רווח או הפסד מגריעת נדל"ן להשקעה נקבע לפי השוואת התמורה מגריעת הנכס לערכו בספרים ומוכרים בדוח על הרווח או הפסד.

ה. הכנסות:

ההכנסות מדמי שכירות מוכרות ברווח או הפסד לפי שיטת הקו הישר ("מיצוע"), על פני תקופת החכירה ומוצגות בסעיף "הכנסות מדמי שכירות". תקופת החכירה בגינה מבוצע מיצוע איננה כוללת תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה אם אין זה ודאי באופן סביר שהחוכר לא יממש אופציה זו.

הכנסות ממתן שירותי ניהול (תחזוקה, ניקיון וכו') הניתנים על ידי החברה או מי מטעמה נזקפות לדוח רווח והפסד במועד בו הלקוח מקבל וצורך את השירותים. בהקשר זה, כאשר החברה פועלת כספק עיקרי, הכנסות ממתן שירותי ניהול מוכרות על בסיס ברוטו.

הכנסות והוצאות ממכירת חשמל ומים מוכרות על בסיס נטו מאחר והחברה אינה האחראית העיקרית לאספקת החשמל והמים והם מסופק לשוכרים ללא מעורבות מהותית כלשהי של החברה.

ו. היוון עלויות אשראי:

עלויות אשראי ספציפי ועלויות אשראי שאינו ספציפי מהוונים לנכסים כשירים במהלך התקופה של הכשרתם, הקמתם והכנתם עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד. עלויות אשראי שאינו ספציפי מהוונות לנכסים כשירים או לאותו חלק מהם שלא ממומן באשראי ספציפי תוך שימוש בשיעור שהוא הממוצע המשוקלל של שיעורי העלות בגין אותם מקורות אשראי שעלותם לא הוונה באופן ספציפי.

כל יתר עלויות האשראי מוכרות ברווח או הפסד במועד היווצרותן.

החברה רואה במקדמות ששולמו על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה כנכס כשיר להיוון כל עוד מבוצעות פעולות בנכס הנרכש לשם הכנתו לשימושו המיועד. כמו כן, המדיניות החשבונאית של הקבוצה הינה להוון עלויות אשראי לנדל"ן להשקעה בפיתוח הנמדד בשווי הוגן, ככל שמתקיימים התנאים המאפשרים היוון כאמור.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. הלוואות מצדדים קשורים

התחייבויות פיננסיות (לרבות הלוואות מצדדים קשורים) מוכרות לראשונה בהתאם לשווים ההוגן בניכוי עלויות עסקה, ככל שרלוונטי. כאמור בביאור 2ו. לעיל, השווי ההוגן של התחייבויות פיננסיות עם מאפיין דרישה אינו נמוך מהסכום שישולם בעת הדרישה, מהוון מהמועד הראשון שבו ניתן לדרוש את תשלום הסכום. בהתאם לכך, ולאור היותה של ההטבה הגלומה בהלוואות אלה הינה מוגבלת, החברה לא רשמה קרן הטבה בגין הלוואות בעלים העומדות לפירעון לפי דרישה. לעניין הריבית החוזית שנושאות הלוואות אלה - ראה ביאור 17(א').

ח. דוח על תזרימי המזומנים:

החברה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים אשר התקבלו בידיה כתזרימי מזומנים מפעילות השקעה, וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה (לרבות ריבית שהוונה על נכסים כשירים ושולמה) כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות מימון. 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 החברה מסווגים כתזרימי מזומנים לפעילות מימון.

בעסקאות בהם גורם חיצוני מבצע תשלומים בשם החברה, החברה רואה בפעולות אלה כפעולות שאינן במזומן.

ט. מיסים על הכנסה:

החברה אינה יוצרת מיסים שוטפים ומיסים נדחים מאחר והיא נחשבת לקרן להשקעות במקרקעין לצורכי מס. למידע נוסף בדבר משטר המס של קרנות ריט - ראה ביאור 13 להלן.

י. חכירות:

הקבוצה מתקשרת בהסכמי חכירה כמחכיר של נכסי נדל"ן להשקעה. חכירה מסווגת כחכירה מימונית אם היא מעבירה למעשה את כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות על נכס בסיס לחוכר. יתר החכירות מסווגות כחכירות תפעוליות. כל הסכמי החכירה בהם התקשרה החברה מהווים חכירה תפעולית.

לעניין הכרה בהכנסה מדמי חכירה ראה ביאור 3(ה') לעיל. עלויות ישירות ראשוניות שהתהוו בהשגת חכירה תפעולית מתווספות לערך בספרים של נכס הבסיס ומופחתות לרווח או הפסד כחלק מהשינוי בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.

יא. הפרשות וחוזים מכבידים:

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינה צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות. הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות.

כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדו באופן מהימן.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. תשלומים מבוססי מניות:

תשלומים מבוססי מניות מכח הסכם הניהול שנחתם בין החברה לבין חברת הניהול (להרחבה ראה ביאור 17'ג) מטופלים כהסדר תשלום מבוסס מניות לעובדים ולאחרים המספקים שירותים דומים וזאת בין היתר לאור מהות השירותים הניתנים על ידי עובדי חברת הניהול. הסדרי תשלום מבוסס מניות לעובדים ואחרים המספקים שירותים דומים המסולקים במכשירים הוניים של החברה נמדדים בשווים ההוגן במועד ההענקה. תנאי לפיו המכשירים ההוניים יבשילו בקרות אירוע הנפקה, בהינתן העובדה שחברת הניהול נדרשת לתת שירותים לחברה בקרות האירוע מהווה תנאי ביצוע שאינו תנאי שוק. כאשר הבשלת המכשירים ההוניים המוענקים מותנית בהתקיימות תנאי ביצוע שאינו תנאי שוק, הקבוצה מכירה בהוצאות בגין הסדרי התשלום מבוססי המניות בדוחות הכספיים על פני תקופת ההבשלה כנגד גידול בהון, תחת סעיף "קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות" וזאת החל מהמועד בו צפוי שתנאי הביצוע (שאינו תנאי שוק) יתקיים. בתום כל תקופת דיווח, אומדת הקבוצה את מספר המכשירים ההוניים הצפוי להבשיל ואת תקופת ההבשלה הרלוונטית. ככל שחלים שינויים בהתייחס לצפי להתקיימות תנאי הביצוע (שאינו תנאי שוק), תקופת ההבשלה החזויה או כמות המכשירים הצפויים להבשיל החברה מתאמת את הסכומים המצטברים שהוכרו כך שהם ישקפו את האומדנים העדכניים נכון לתום תקופת הדיווח או את התוצאות בפועל.

תוספת מימוש הנגזרת ממחיר השוק (או השווי) של המכשירים ההוניים של החברה מהווה תנאי שוק. תנאי שוק נלקחים בחשבון בעת חישוב השווי ההוגן של המכשירים ההוניים המוענקים כהשם נמדדים נכון למועד הענקה.

יג. הסדרים משותפים:

"הסדר משותף" הוא הסכמה חוזית לפיה הקבוצה וצדדים אחרים מבצעים פעילות כלכלית הכפופה לשליטה משותפת.

בהסדרים משותפים המהווים פעילות משותפת, הקבוצה מכירה בדוח על המצב הכספי של הקבוצה בחלקה היחסי בנכסי הפעילות המשותפת והתחייבויותיה, לרבות נכסים המוחזקים והתחייבויות שהתהוו באופן משותף.

לעניין קרקע באשדוד אשר הנכסים וההתחייבויות בגינה מוצגים בדוחות כספיים אלה תוך איחוד יחסי ראה ביאור 8(יז') להלן.

יד. תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:

- **תיקון IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר גילוי לגבי מדיניות חשבונאית):**

התיקון מחליף את המונח "מדיניות חשבונאית משמעותית" ב"מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית". מידע לגבי מדיניות חשבונאית הוא מהותי אם, כאשר הוא נחשב יחד עם מידע אחר הכלול בדוחות הכספיים של ישות, ניתן לצפות כי ישפיע באופן סביר על ההחלטות שהמשתמשים העיקריים בדוחות כספיים למטרות כלליות מקבלים על בסיס אותם דוחות כספיים.

בנוסף, התיקון מבהיר שמידע לגבי מדיניות חשבונאית המתייחס לעסקאות, אירועים או תנאים אחרים שאינם מהותיים, אינו מהותי ואין צורך לתת לגביו גילוי. מידע לגבי מדיניות חשבונאית עשוי להיות מהותי בגלל אופי העסקאות, האירועים או התנאים האחרים הקשורים אליו, גם אם הסכומים אינם מהותיים. עם זאת, לא כל מידע לגבי המדיניות החשבונאית הנוגע לעסקאות מהותיות, אירועים או תנאים אחרים הוא כשלעצמו מהותי.

התיקון מיושם באופן של מכאן ולהבא לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. התיקון יושם בדוחותיה הכספיים של החברה.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:

- **תיקון IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות):**

בשנת 2020 פורסם תיקון ל-IAS 1 בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן - תיקון 2020). התיקון הבהיר כי סיווג ההתחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות מבוסס על הזכויות שקיימות לתום תקופת הדיווח ואינו מושפע מהצפי של הישות למימוש זכות זו.

התיקון הסיר את ההתייחסות לקיומה של זכות בלתי מותנית והבהיר כי אם הזכות לדחיית הסילוק מותנית בעמידה באמות מידה פיננסיות, הזכות קיימת אם הישות עומדת באמות המידה שנקבעו לתום תקופת הדיווח, גם אם בחינת העמידה באמות המידה נעשית על ידי המלווה למועד מאוחר יותר.

כמו כן, במסגרת התיקון נוספה הגדרה למונח "סילוק" על מנת להבהיר כי סילוק יכול להיות העברת מזומן, סחורות ושירותים או מכשירים הוניים של הישות עצמה לצד שכנגד. בהקשר זה, הובהר כי אם לפי תנאי ההתחייבות, לצד שכנגד יש אופציה לדרוש סילוק במכשירים ההוניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפת או כלא שוטפת אם האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל-IAS 32 "מכשירים פיננסיים: הצגה".

התיקון משפיע רק על סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי ולא על הסכום או על עיתוי ההכרה באותן התחייבויות או בהכנסות ובהוצאות הקשורות להן.

בחודש אוקטובר 2022 פורסם תיקון נוסף בדבר סיווג התחייבויות עם אמות מידה פיננסיות (להלן - תיקון 2022) אשר הבהיר כי רק אמות מידה פיננסיות אשר הישות נדרשת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפניה, משפיעות על זכותה של הישות לדחות סילוק התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, גם אם העמידה בהן נבחנת בפועל לאחר תקופת הדיווח.

תיקון 2022 קובע כי אם זכותה של הישות לדחות את סילוק ההתחייבות כפופה לכך שהישות תעמוד באמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, הישות נדרשת לתת גילוי אשר יאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את הסיכון הגלום בכך.

יתר התיקונים שפורסמו במסגרת תיקון 2020 נותרו על כנם. מועד התחילה של תיקון 2020 ותיקון 2022 נקבע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי ובתנאי שיבוצע לשני התיקונים בו זמנית.

טו. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות (המשך):

תקן דיווח כספי בינלאומי 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים" ("IFRS 18")

ביום 9 באפריל 2024 פורסם IFRS 18 (להלן "התקן") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" ("IAS 1"). מטרת התקן הינה לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשתמשים בדוחות הכספיים שלהן. התקן מתמקד בתחומים הבאים:

- מבנה דוח רווח או הפסד- הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד.
- דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים ובביאורים.
- הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים.

בנוסף, בעת יישום IFRS 18 יכנסו לתוקף תיקונים לתקנים נוספים, בין היתר לתקן חשבונאות בינלאומי 7 "דוח על תזרימי מזומנים" שנועדו לשפר את ההשוואה בין ישויות. השינויים כוללים בעיקר: שימוש בסיכום משנה של רווח תפעולי כנקודת מוצא יחידה ביישום השיטה העקיפה לדיווח על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת וכן ביטול החלופות לבחירת מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת ריבית ודיבידנדים. לאור זאת, למעט מקרים מסוימים, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו יכללו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ומנגד ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו יכללו במסגרת פעילות מימון.

התקן יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ב-1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן מיושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי.

החברה בוחנת את השפעת IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקנים נוספים כתוצאה מיישומו, על דוחותיה הכספיים.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. שיעורי השינויים במדדים:

	מדד המחירים לצרכן		מדד תשומות בניה למגורים	
	"ידוע"	"בגין"	"ידוע"	"בגין"
	%	%	%	%
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	3.34	2.96	1.96	1.96
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	5.28	5.3	5.03	4.8
לתקופה מיום 24 באוגוסט 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2021	0.5	0.5	1.59	1.25
מדד (בנקודות):				
ליום 31 בדצמבר 2023	111.3	111.2	129.8	129.8
ליום 31 בדצמבר 2022	107.7	108	127.3	127.3
ליום 31 בדצמבר 2021	102.3	102.61	121.2	121.5

ביאור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מזומנים ויתרות בבנקים	2,422	40,165
פיקדון לזמן קצר(*)	4,804	-
סה"כ מזומנים ושווי מזומנים	7,226	40,165

(*) שווי מזומנים הינם פיקדונות בתאגידים בנקאיים. בשנת 2023 הפיקדונות נשאו ריבית שנתית בשיעור של 1.65%-P - 1.1%.

ביאור 5 - לקוחות והכנסות לקבל

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לקוחות (*)	1,999	-
הכנסות לקבל	5	-
סה"כ לקוחות והכנסות לקבל	2,004	-

(*) ליום 31 בדצמבר 2023 יתרת הלקוח מהווה יתרה של לקוח עיקרי "עמידר" (המהווה יותר מ 10% מהכנסות החברה). לאחר תאריך המאזן נפרעה היתרה בכללותה.

ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מוסדות	1,796	-
חייבים אחרים	354	-
הוצאות מראש	38	-
סה"כ חייבים ויתרות חובה	2,188	-

ביאור 7 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

		ליום 31 בדצמבר	
		2023	2022
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות לשלם	(א)	2,144	1,049
דמי ניהול לשלם	(ב)	870	121
נותני שירותים מקצועיים		44	268
ריבית לשלם		971	*604
מוסדות		-	81
פיקדונות שוכרים והכנסות מראש		326	11
סה"כ זכאים ויתרות זכות		4,355	2,134

(*) סווג מחדש.

(א) לרבות יתרה לתשלום בגין דירות שנמסרו בפרויקט הרמוני - בית שמש, ובגין קנס בפרויקט אלרואי להרחבה ראה ביאור 8יב' וכן 8 יד' בהתאמה.

(ב) בדבר צדדים קשורים - ראה גם ביאור 17.

היתרה מוצגת בניכוי תשלומים שבוצעו לחברת הניהול על חשבון דמי הניהול בסך של כ- 2,810 אלפי ש"ח ו-1,608 אלפי ש"ח בשנת 2023 ובשנת 2022 בהתאמה.

ביאור 8 - נדל"ן להשקעה

א. התנועה בנדל"ן להשקעה, בהקמה ומקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה:

	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה	קרקעות ומבנים בהקמה	נדל"ן להשקעה	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2023	231,653	15,050	42,900	289,603
תוספות במהלך השנה:				
רכישות ותוספות (*)	51,772	39,301	70,130	161,203
מיון	(60,075)	-	60,075	-
גריעות נכסים (**)	(3,351)	-	(139)	(3,490)
רווח/(הפסד) מהתאמת שווי ההוגן, נטו	(867)	(1,471)	134	(2,204)
סה"כ יתרה ליום 31 בדצמבר 2023(***)	219,132	52,880	173,100	445,112

(*) כולל עלויות אשראי שהוונו בסך של כ- 4,064 אלפי ש"ח וכן מסי רכישה ששולמו ושבוצעה לגביהם התאמה דרך השינוי בשווי ההוגן.

(**) כוללות החזר מביטול עסקת "מתחם חרצית" ראה ביאור 8(ה) להלן ושיפוי ופיצוי בגין איחור במסירה במסירת דירות.

	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה	קרקעות ומבנים בהקמה	נדל"ן להשקעה	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2022	39,967	11,121	-	51,088
תוספות במהלך השנה:				
רכישות ותוספות (*)	191,686	304	42,450	234,440
רווח/(הפסד) מהתאמת שווי ההוגן, נטו	-	3,625	450	4,075
סה"כ יתרה ליום 31 בדצמבר 2022(***)	231,653	15,050	42,900	289,603

(*) כולל עלויות אשראי שהוונו בסך של כ- 1,287 אלפי ש"ח.

(***) נדל"ן להשקעה (קרקעות, מבנים להשכרה ומקדמות על חשבון נדלן להשקעה) אשר משמש ו/או ישמש לדיור להשכרה מוצג בתוספת מע"מ וזאת לאור המודל העסקי של החברה והוראות החוק, אשר יאפשרו לה להשכיר את הדירות ו/או למכור אותן בפטור ממע"מ, וזאת למעט מספר נכסים אשר אינם מזכים בהטבות האמורות בהתאם להוראות החוק הרלוונטיות.

- למידע בדבר קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה -, ראה ביאור 19א.
למידע בדבר התקשרויות לרכישת נדל"ן להשקעה - ראה הרחבה להלן.

- למידע בדבר שעבודים שהועמדו מכח הסכמי מימון - ראה ביאור 20ב.

ב. סכומים שהוכרו ברווח או הפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לתקופה שמיום 24 באוגוסט 2021 ועד ליום 31 בדצמבר
	2023	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	(2,204)	4,075	(55)
הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה	7,009	15	-
הוצאות תפעול נכסים ותחזוקת נכסים שאוכלסו	(730)	-	-
הוצאות תחזוקה בגין דירות שטרם אוכלסו	(287)	(111)	-
	2,686	3,979	(55)

ג. דמי שכירות מינימליים עתידיים לקבל בגין חוזי שכירות שאינם ניתנים לביטול:

	ליום 31 בדצמבר	
	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
בשנה הראשונה	9,250	31
בשנה השנייה	8,619	-
בשנה השלישית	8,619	-
בשנה הרביעית	7,182	-
	33,670	31

(1) הנתונים המוצגים בטבלה אינם מביאים בחשבון מימושי אופציות הארכה.

(2) דמי השכירות צמודים למדד מחירים הצרכן.

(3) לגבי הסכמי שכירות בפרויקטים הרמוני ואלרואי המניבים דמי שכירות בסך 631 אלפי ש"ח בשנה והנכללים בטבלה לעיל- תקופת ההסכמים הינה לחמש שנים (עם אופציית הארכה ל-5 שנים נוספות) אך לשוכרים יש אופציה לסיים את הסכם השכירות בתום כל שנת שכירות, ללא קנס.

(4) נכס מקבץ חיפה מושכר למשרד הקליטה- "עמידר", תק' ההסכם הינה ל-5 שנים (החל מיום 01/11/2022) עם אופציה להאריך את תקופת השכירות ב- 5 שנים נוספות. דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן. עמידר הינו שוכר עיקרי כאשר שיעור ההכנסות משוכר זה עולה על 10% מסך הכנסות החברה לשנת 2023. סך הכנסות החברה משוכר זה בשנת 2023 עמדו על 6.4 מיליון ש"ח (לתקופת שכירות של 9 חודשים בשנת 2023)

לעניין הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, ראה ביאור 21.

ג. HIGH VIEW אילת:

ביום 28 באוקטובר 2021, התקשרה החברה עם יזם צד ג' (להלן - המוכר), שאינו צד קשור לחברה, בהסכם לרכישת 25 יח"ד (להלן - המקרקעין) בתמורה לסך של כ- 28 מיליון ש"ח כולל מע"מ כשהם צמודים למדד תשומות הבניה של חודש אוגוסט 2021. הפרויקט נמצא בשלבי הקמה ומתוכנן להיות מבנה בן 8 קומות.

הדירות נשוא הרכישה הינן דירות בנות 3-2 חדרים אשר בסה"כ בשטח "פלדלת" של כ- 1,403 מ"ר בתוספת מרפסות בשטח כולל של כ -211 מ"ר המיועדות להשכרה, על מקרקעין הידועים כגוש 40012 חלק מחלקה 8 באילת.

המקרקעין נרכש בתנאי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1974, ובכפוף להתחייבות המוכר להבטיח את הכספים שתשלם לו החברה על חשבון התמורה, באמצעות העמדת ערבויות בנקאיות של בנק כבטוחה על פי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

במסגרת התקשרות החברה עם "דירה להשכיר", מיום 13 בדצמבר 2021, התחייבה החברה לשכירות ארוכת טווח לתקופה שלא תפחת מ-20 שנה. העסקה דווחה למיסוי מקרקעין ומוסתה במס רכישה מופחת בשיעור של 0.5%.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, שילמה החברה 20% מסך התמורה המהווים מקדמות בסך של כ-5.6 מיליון ש"ח, 80% מסך התמורה צפויים להיות משולמים, בהתאם להסכם, בעת המסירה במאי 2024.

ביום 22 בינואר 2024 התקבל מכתב מהמוכר בדבר התכנות לאיחור במסירה בטווח זמן של 3-6 חודשים ממועד המסירה שנקבע בהתאם להסכם הרכישה.
לאור האמור, צפי למסירת הדירות כפי שנמסר לחברה מהמוכרת, הינו במהלך המחצית השניה לשנת 2024. כמו כן, לאחר תאריך הדוח, יתרת התמורה בהתאם להסכם הרכישה שולמה במלואה. ביום 16 באפריל 2024, לאחר תאריך הדוח, נטלה החברה הלוואה לתקופה של 24 חודשים בסכום של 21 מיליוני ש"ח וזאת לצורך תשלום חלק מעלות פרויקט HIGH VIEW אילת. ההלוואה בריבית P+1% המשולמת כל 3 חודשים. הקרן תסולק בסכום אחד ביום 16 באפריל, 2026. כנגד ההלוואה ניתנה ערבות של חברת אבו יחיאל וחברת אי.ז.י.

ד. "מגדלי פמילי" אשדוד:

ביום 1 בנובמבר 2021, התקשרה החברה עם יזם צד ג' (להלן - "המוכרת") ,שאינו צד קשור לחברה, במזכר הבנות לרכישת 204 יחידות דיור, המהווה בניין שלם, הידועים כגוש 2190 חלקה 10 באשדוד בתמורה לסך של 378.5 מיליון ש"ח הכוללים מע"מ כשהם צמודים למדד תשומות הבניה של חודש אוקטובר 2021. במועד חתימת ההתקשרות שילמה החברה מקדמה המהווה 6.9% ממחיר העסקה בסך של 26 מיליון ש"ח.

הפרויקט אותו מתעתדת המוכרת לבנות, הינו פרויקט במסגרת הליך "פינוי בינוי" במסגרתו ייהרסו 3 בניינים כבני 72 יחידות דיור אשר במקומן תבנינה 382 דירות תוך 5 שנים מיום חתימת ההסכם.

ביום 26 בינואר 2022, נחתמו שני הסכמים נוספים . ההסכם הראשון, הסכם רכישה, המבטל את מזכר ההבנות מיום 1 בנובמבר 2021, המוזכר לעיל וכן תוספת למזכר הבנות זה שנחתמה ביום 24 בנובמבר 2022. הסכם הרכישה, כאמור, מתווה תנאי תמורה חדשים כך שהמקדמה הראשונה בסך של כ-56.8 מיליון ש"ח תשולם עם חתימת הסכם הליווי על ידי המוכרת, מקדמה שניה המהווה 40% מסך התמורה בתוך 36 חודשים ממועד חתימת ההסכם, מקדמה שלישית המהווה 20% בתוך 48 חודשים ממועד חתימת ההסכם, מקדמה רביעית המהווה 25% בתוך 60 חודשים ממועד חתימת ההסכם ובכפוף למסירת החזקה בדירות וקבלת טופס 4.

ההסכם השני, הסכם הלוואה (להלן - הלוואה) לחברה האם של המוכרת בסך של 50 מיליון ש"ח ל-3 שנים ממועד חתימת ההסכם, כאשר במועד החתימה הועמדו 24 מיליון ש"ח (להלן - ההלוואה הנוספת) ו-26 מיליון ש"ח נוספים (להלן - ההלוואה המקורית) אשר הועמדו עוד ביום 1 בנובמבר 2021 כמקדמות ומשנחתם הסכם זה הפכו לחלק מההלוואה. ההלוואה נושאת ריבית כמפורט בהסכם. מועד פירעונה של ההלוואה, הכוללת ריבית צבורה, הינו ביום 25 בינואר 2025 והיא תיזקף על חשבון התמורה על פי תוספת להסכם הרכישה.

כבטוחה להלוואה התקבלה ערבות אישית של המוכרת וערבות נוספת של חברה קשורה למוכרת.

ד. "מגדלי פמילי" אשדוד:

בהתאם להבהרה משפטית שנחתמה בין הצדדים ביום 9 במרץ 2023, מטרת ההלוואה הינה פיקדון לטובת הסכם הרכישה באופן שבו החברה המוכרת ערבה להלוואה ולחברה זכות קיזוז על מלוא סכום הפיקדון, לטובת הסכם הרכישה, והמוכרת תהיה רשאית לקבל ו/או למשוך את כספי הפיקדון או חלק ממנו בהגיע מועד התשלום ע"פ הסכם ההלוואה, ורק בתנאי שבאותו מועד התקיימו התנאים לזכאותה לתמורה ע"פ הסכם המכר. בהתאם לכך, ראתה החברה בהלוואה שהועמדה כמקדמה על חשבון נדל"ן להשקעה.

ביום 23 במרץ 2022, התקבל אישור כתב הצטרפות של החברה הממשלתית "דירה להשכיר". בהתאם לכתב זה החברה מתחייבת כי בתוך 5 שנים מיום מועד חתימת ההסכם הדירות יהיו במצב גמר מלא ובכוונתה להשכירן למטרת מגורים בלבד למשך תקופה של 20 שנה. העסקה דווחה למיסוי מקרקעין ומשכך מוסתה במס רכישה מופחת בשיעור של 0.5%.

בחודש ינואר 2024 התקבל היתר בניה לפרויקט, להקמת 199 יח"ד (עפ"י הסכם הרכישה, המוכרת מקדמת הליכים תכנוניים להגדלת מספר יחידות הדיור ל-204 או יותר). לאחר קבלת היתר בניה מתוקן, תבוצע התאמה בתמורה בגין הממכר, בהתאם למספר היחידות שיכללו בפועל בממכר, לפי המפתחות המצוינים בהסכם המכר.

ביום 10 במרץ 2024 נחתמה תוספת להסכם הרכישה אשר מסדירה את תנאי תשלום המקדמה הראשונה שנקבעה בהסכם הרכישה כך שעד ליום 10 במרץ 2024 שולם סך של 15 מיליוני ש"ח באמצעות שוברי תשלום לחשבון הליווי והיתרה בסך של 41,775 אלפי ש"ח תשולם עד ליום 31 בינואר 2025. שאר המקדמות יוותרו במועדם כפי המוסכם בהסכם הרכישה לעיל.

בנוסף לזה, הוסכם כי לחברה הזכות לבקש הקדמת תשלום בהודעה מוקדמת של 30 יום.

ביום 23 במאי 2024 נחתמה תוספת שניה להסכם הרכישה אשר מסדירה את תנאי תשלום המקדמה השלישית שהינה בסך של 20% כך שמקדמה זו תחולק לשניים, תשלום ראשון בסך של כ-37,850 אלפי ש"ח ישולם עד ליום 31 במרץ 2026 והיתרה בסך של 37,850 אלפי ש"ח תשולם עד ליום 30 בספטמבר 2026. שאר המקדמות יוותרו במועדם כפי המוסכם בהסכם הרכישה.
בנוסף לזה, הוסכם כי לחברה הזכות לבקש הקדמת תשלום בהודעה מוקדמת של 30 יום.

ה. החרצית 22+18,20+15,16+13, אשדוד:

ביום 19 בספטמבר 2021, התקשרה החברה בהסכם עם צד ג', שאינו צד קשור לחברה, להמחאת זכויות לבניית 6 בניינים (להלן - המקרקעין), הידועים כגוש 2465 חלקה 8-6, 13-11, בתמ"א 38/1.

בהתאם להסכם זה החברה תבצע עבודות חיזוק, שיפוץ ובניית תוספות יחידות לבניינים, הרחבת הדירות הקיימות בדרך של תוספת מרפסת וממ"ד במסגרת תמ"א 38/1.

על פי התב"ע הקיימת על המקרקעין ניתן להקים על המקרקעין פרויקט מגורים במסגרתו יתווספו ל-66 יח"ד הקיימות 72 יח"ד חדשות אשר יהוו את חלקה של החברה.

נכון למועד הדוח על המצב הכספי שולמה מלוא התמורה בסך של כ-8.2 מיליון ש"ח הכוללים מע"מ.

נכון למועד הרכישה קיימות מספר החתימות המינימאלי הנדרש בחוק על מנת להוציא את הפרויקט.

ביום 20 ביוני 2023, נחתם הסכם ביטול המחאת הזכויות במקרקעין (להלן - "הסכם הביטול") מול המוכר. בהתאם להסכם הביטול המוכר ישיב לחברה סכום של 10,690 אלפי ש"ח וזאת בתוך 12 חודש מיום החתימה על הסכם הביטול. בהסכם הביטול נקבע כי רק במועד קבלת מלוא הכספים בידי החברה יחשב ההסכם המקורי כמבוטל. עוד נקבע כי היה והמוכר לא ישלם לחברה את הסכומים המגיעים לה על פי הסכם הביטול אזי לא יכנס הסכם הביטול לתוקפו והחברה תקבל את זכויותיה במקרקעין כאילו לא בוטלו מעולם. לאור האמור, נכון למועד הדוח הכספי, החברה לא סיווגה את המקדמות ששולמו על חשבון העסקה וטרם הושבו על ידי המוכר מסעיף מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה לנכס פיננסי וטרם הוכר הרווח מביטול העסקה.

ו. האתרוג, אשדוד (זכויות מקרקעין חברה בת "בסד"):

ביום 29 באוגוסט 2021, התקשרה החברה בהסכם רכישה (להלן - "הסכם הרכישה") עם צד ג, שאינו צד קשור לחברה, לרכישת 100% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת בסד צ.מ. השקעות בע"מ (להלן - "החברה הנרכשת"). העברת המניות התבצעה ביום 9 בספטמבר 2021. תמורת רכישת מניות החברה הנרכשת שילמה החברה סך של כ- 6,782 אלפי ש"ח הכוללים מע"מ ומס רכישה מופחת בשיעור 0.5% בסך של כ- 55 אלפי ש"ח. בנוסף, בהתאם להוראות הסכם הרכישה שילמה החברה סך של כ- 4,750 אלפי ש"ח אשר שימשו לטובת פירעון הלוואות בעלים שהעניקו בעבר בעלי מניותיה של החברה הנרכשת.

החברה הנרכשת מחזיקה במגרש המיועד עפ"י תכנית בנין עיר מאושרת להקמת מקבץ דיור להשכרה אשר עתיד לכלול 75 יח"ד להשכרה. במסגרת התקשרות עם "דירה להשכיר" מיום 6 באוקטובר 2021 התחייבה החברה לבנות לפחות 20 יחידות להשכרה על מקרקעין הידועים כגוש 2073 חלקה 89 באשדוד שבנייתן תושלם עד תום 7 שנים מיום רכישת המקרקעין, ובכוונתה להשכירן למטרת מגורים בלבד למשך תקופה של 20 שנה. הפרויקט הינו פרויקט אשר החברה הינה היזם אשר מצוי לפני קבלת היתר בניה.

ביום 23 באוקטובר 2022, התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' שהינו קבלן מבצע שאינו קשור לחברה, כאשר התמורה לביצוע עבודות הפרויקט הינה במחיר פאושלי סופי שלא תשתנה מכל סיבה שהיא והינה בסך של 35 מיליון ש"ח צמודה למדד תשומות הבניה בתוספת מע"מ.

החברה תהיה אחראית לניהול ולתכנון הפרויקט ותישא בכל התשלומים, ההיטלים האגרות ותשלומי החובה בקשר עם התכנון, הבניה והפרויקט החלים עליה על פי הוראות ההסכם, ובין היתר בקשר עם היתר הבניה, טופס 4/ אישור איכלוס, טופס 5, לרבות היטל השבחה, אגרות בניה, אגרות וביקורת כיבוי אש והיטלי פיתוח, תשלום בגין עודפי חפירה (כדוגמת תשלום בגין עודפי חפירה לרשות מקרקעי ישראל), וכן בקשר עם חיבור הפרויקט לתשתיות עד לקו המגרש לצורך אכלוס הדירות לרבות תשלום יחידות המניה של מוני חשמל ומים קבועים וכן עלות ביקורות מטעם חברת החשמל.

משך תקופת הקמת הפרויקט הינה ל-24 חודשים, המתחילים 14 יום לאחר שהחברה נתנה בידי הקבלן צו התחלת עבודה.

צו התחלת עבודה, כאמור, יינתן לאחר שיתמלאו כל התנאים המוקדמים הבאים במצטבר: קבלת היתר בניה, העתקים של תוכניות ביצוע, השלמת פינוי וקבלת מפת מדידת גבולות ביצוע שטח פרויקט.

להבטחת מילוי התחייבויותיו של הקבלן ימציא הקבלן לחברה ערבות בנקאית אוטונומית בגובה 3% מסכום התמורה הצמודה הכוללת מע"מ.

להבטחת מילוי התחייבויותיו של הקבלן לביצוע תיקונים בעבודות בתקופת הבדק כאמור בהסכם זה, ימציא הקבלן לחברה תוך 60 יום ממועד קבלת טופס 4/אישור אכלוס, ולפני תשלום יתרת סכום החוזה, ערבות בנקאית אוטונומית בגובה של 1.5% משכר החוזה ששולם לקבלן עד לאותה עת.

ביום 18 בפברואר 2024 שולמו אגרת היטלים בסך של כ-97 אלפי ש"ח והתקבל היתר דיפון וחפירה.

ביאור 8 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ז. "באקמה" - רכישת 46 יח"ד:

ביום 27 בדצמבר 2021, התקשרה החברה עם יזם צד ג' שאינו צד קשור לחברה בהסכם לרכישת דירות שיבנו על מגרש 36 (להלן - הממכר) הידוע כגוש 2077 המהווה חלק מחלקות 127, 163 באשדוד בתמורה לסך של 70 מיליון ש"ח.

נכון למועד הדוח הכספי שולמו מקדמות בסך של 20 מיליון ש"ח הכוללים מע"מ.

בהתאם להסכם הרכישה, מתחייב צד ג' לבנות על המגרש ולמסור לחברה 46 דירות תוך 5 שנים מיום חתימת החוזה.

הפרויקט נמצא בשלב שלפני היתר בניה.

כבטוחה למקדמה ששולמה על ידי החברה ניתן רישום הערה לטובת החברה על הממכר. לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, הוסר הרישום בעקבות ביטול העסקה, כמתואר להלן.

העסקה דווחה במסגרת מיסוי מקרקעין ומוסתה במס רכישה בשיעור מופחת של 0.5%.

בעקבות חילוקי דעות בין החברה ליזם והודעה של היזם על ביטול הסכם המכר, ביום 4 ביוני 2023 נחתם הסכם פשרה (להלן - "הסכם הפשרה") בין היזם, החברה ואבו יחיאל חברה לבניין בע"מ (בעלת השליטה בחברה) (להלן - ביחד "הצדדים") המסלק את טענותיהם ומחלוקותיהם של כל אחד מהצדדים. במסגרת הסכם הפשרה נקבע בין היתר שההסכם לרכישת באקמה בטל ומבוטל והיזם חייב בהשבת סך של 20 מיליוני ש"ח כולל מע"מ לחברה. במועד חתימת הסכם הפשרה ניתן לו תוקף של פסק דין. מספר ימים לאחר החתימה על הסכם הפשרה הגיש היזם בקשה לדיון חוזר משום שסבור היה כי הסכם הפשרה מעלה בידו קושי יישומי. עוד נטען על ידי היזם כי קיימים קשיים בחוקיות הסכם הפשרה שנחתם. ביום 20 ביוני 2023 התקיים דיון נוסף בו התקבלה החלטת בית משפט המאפשרת ליזם להגיש תובענה חדשה.

לנוכח העובדה כי נכון למועד הדוח על המצב הכספי הצדדים עדיין היו בהליכים משפטיים ובשים לב לטענות היזם, החברה לא סיווגה את המקדמה ששולמה על ידה מסעיף מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה לנכס פיננסי.

לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, ביום 26 בפברואר 2024 נחתם הסכם פשרה חדש בין הצדדים (להלן - "הסכם הפשרה החדש") המבטל את הסכם הפשרה הקודם וכן נחתם הסכם ביטול בין החברה לבין היזם לפיהם הוסכם בין היתר כי עם מסירת ההמחאות לחברה, כמפורט להלן, יהיה הסכם באקמה בטל ומבוטל. בהתאם לכך, היזם ישיב לחברה סכום כולל של 20 מיליוני ש"ח אשר ישולמו באופן הבא: המחאה על סך 15 מיליון ש"ח שנפרעה בתאריך 29 בפברואר 2024 והמחאה על סך 5 מיליון ש"ח שנמסרה לחברה בד בבד עם החתימה על הסכם הפשרה החדש ותפרע ביום 28 בפברואר 2025. הסכם הפשרה החדש קיבל תוקף של פסק דין ביום 29 בפברואר 2024.
במסגרת התקשרות החברה בהסכם השקעה עם המוסד הפיננסי (להרחבה ראו ביאור 20ג') התחייבו בעלי השליטה איזי ניהול ואחזקות, אבו יחיאל ומר צחי אבו לשפות את החברה בגין כל נזק, הפסד או הוצאה שיגרמו לחברה, וזאת לא יאוחר מתום 15 ימי עסקים ממועד דרישת המשקיע בכתב, בקשר עם אי קבלת החברה בטוחות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 במסגרת פרויקט "באקמה".

ביאור 8 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ח. החרצית 1,3 רכישת 20 דירות באשדוד:

ביום 2 בינואר 2022, התקשרה החברה עם חברה בשליטה של קרוב של בעל השליטה בחברה (להלן - "המוכרת"), בהסכם לרכישת 20 יחידות דיור (גמורות), הידועים כגוש 2465 חלקה 4 באשדוד, תמורת 28,690 אלפי ש"ח הכוללים מע"מ כשהם צמודים למדד תשומות הבניה של חודש נובמבר 2021.

פרויקט זה הינו פרויקט מסוג תמ"א 38/1 במסגרתו מבוצעות עבודות חיזוק, תוספות ממד"ים ומרפסות אשר נמצא בשלבי גמר הבניה. ביום 6 במרץ 2024 קיבלה החברה מכתב הודעה מהמוכרת בדבר עיכוב במסירת הדירות לחודש כך שהדירות צפויות להימסר בחודש אוגוסט 2024 זאת כתוצאה מ"מלחמת חרבות ברזל". יצוין כי החברה בוחנת את הסעדים העומדים לרשותה לאור העיכוב במסירה.

העסקה דווחה במסגרת מיסוי מקרקעין ומוסתה במס רכישה בשיעור מופחת של 0.5%.

כבטוחה לרכישת הנכס התבצע רישום הערת אזהרה על שם החברה בלשכת רישום מקרקעין.

ביום 31 במרץ 2022, התקבל אישור הצטרפות מהחברה הממשלתית "דירה להשכיר". בהתאם לאישור מתחייבת החברה להשלים את בניית יחידות הדיור תוך 5 שנים מיום התקשרות הרכישה וממועד סיום בנייתן להשכירן שכירות ארוכת טווח למשך 20 שנה לפחות.

נכון למועד הדוח הכספי שילמה החברה מקדמות על חשבון עסקה זו בסך של כ- 24 מיליוני ש"ח.

ט. מעונות אשדוד - רכישת 225 יחידות דיור לסטודנטים באשדוד:

ביום 14 בפברואר 2022, התקשרה החברה עם חברת האם, אבו יחיאל חברה לבניין בע"מ (להלן - אבו יחיאל) אשר הינה צד קשור המהווה בעל שליטה בחברה כאמור בביאור 1 א' לעיל, בהסכם לרכישת 225 יחידות דיור המיועדות לשמש כדירות להשכרה לסטודנטים ששטחן בממוצע הוא כ-50 מ"ר כל יחידה, על מקרקעין הידועים כגוש 2022 המהווים חלק מחלקה 7 בתמורה לסך של כ-303,750 אלפי ש"ח הכוללים מע"מ כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן. ככל שמספר היחידות שיבנו וימכרו יעלה על 225 או יפחת מ-225, תותאם התמורה (תגדל או תופחת), בהתאם למספר היחידות שיבנו וימכרו לפי חישוב של 1,300 אלפי ש"ח ליחידה.

ביום 26 בינואר 2021, נחתם הסכם קומבינציה בין אבו יחיאל לבין צד ג' שהינו היזם (להלן - היזם).בהסכם הקומבינציה התחייב היזם, בין היתר, לבנות על המקרקעין את הפרויקט ב-2 שלבים:

שלב א': ייבנו שטחי מסחר, מרכז מסחרי, חניון תת קרקעי משותף, שטחי שירות מחסנים וחניות שלב ב': ייבנו שני מגדלים למגורים, שיכללו כ-450 יח"ד, המיועדים למעונות כדירות השכרה לסטודנטים.

הפרויקט נמצא בשלב תכנוני לפני היתר בניה.

הסכם הקומבינציה מותנה בהתקיימותם של תנאים מתלים שהינם קבלת היתרים וחתימה של היזם על הסכם ליווי בנקאי לא יאוחר מ-30 חודשים ממועד החתימה על הסכם הקומבינציה.

ההסכם בין החברה לבין אבו יחיאל מותנה בהתקיימות תנאים מתלים שהינם קבלת אישור בכתב מ"דירה להשכיר" - קרנות ריט לדיור להשכרה, לפיו הממכר מוכר כדיור להשכרה לטווח ארוך ובנוסף התקיימות כל התנאים המתלים בהסכם הקומבינציה.

התמורה בגין ההסכם בין החברה לבין אבו יחיאל תשולם באבני דרך על פני תקופת הקמת הפרויקט כמפורט בהסכם.

המקדמה בשיעור 7% מהתמורה שהינה בסך של 21,263 אלפי ש"ח שולמה על דרך קבלת הלוואות מבעלת השליטה, אבו יחיאל, אשר הומרו ביום 20 בספטמבר 2022 להון (להרחבה ראה ביאור 17א').

העסקה דווחה במסגרת מיסוי מקרקעין ומוסתה במס רכישה בשיעור מופחת של 0.5%.

ט. מעונות אשדוד - רכישת 225 יחידות דיור לסטודנטים באשדוד: (המשך)

ביום 28 בנובמבר 2022, התקבל אישור הצטרפות מהחברה הממשלתית "דירה להשכיר" בהתאם לאישור כתב ההצטרפות, החברה התחייבה כי בניית יחידות המקרקעין תושלם תוך 5 שנים ממועד רכישת הנכס, וכן התחייבה להשכיר את היחידות למגורי סטודנטים או/ו סגל רפואי או/ו סגל אנשי הוראה בלבד למשך תקופה של 20 שנים לפחות ממועד סיום בנייתן.

ביום 23 בנובמבר 2022, נחתמה בין הצדדים תוספת להסכם בה הוחלט כי התמורה ביחס למקרקעין שתשלם החברה לאבו יחיאל בע"מ, לא תוצמד למדד כלשהו ו/או לריבית כלשהי.

ביום 26 ביולי 2023, חתמה אבו יחיאל עם היזם על תוספת להסכם הקומבינציה המאריך את התקיימותם של התנאים המתלים עד ליום 26 ביולי 2024.
לעניין התחייבות של אבו יחיאל, בעלת השליטה בחברה בנוגע לדחיית התשלומים בגין נכס זה ראה ביאור 1 ב'.

י. מגדלי אימרי - אשדוד:

ביום 11 בינואר 2022, התקשרה החברה עם חברת האם, אבו יחיאל בע"מ (להלן - אבו יחיאל), אשר הינה צד קשור המהווה בעל שליטה בחברה כאמור בביאור 1א' לעיל, בהסכם לרכישת 20 יח"ד (להלן - הסכם הרכישה) במקרקעין באשדוד הידועים כגוש 3174 חלקה 11 במע"ר דרום אשדוד בתמורה לסך של 45,262 אלפי ש"ח הכוללים מע"מ. מקדמה בסך של כ- 8 מיליוני ש"ח שולמה על דרך קבלת הלוואה מבעל שליטה, אבו יחיאל, אשר הומרה ביום 20 בספטמבר 2022 להון (להרחבה ראה ביאור 15א'). ביום 4 בינואר 2023 שולם סך של כ- 5.5 מיליון ש"ח נוספים. יתרת התמורה תשולם באבני דרך על פני תקופת הקמת הפרויקט.

בהתאם להסכם הרכישה הוסכם כי זהות חברת האחזקות של הבניין תהיה חברת ניהול שהינה צד קשור לחברה, לפרטים ראה ביאור 17(9).

העסקה דווחה במסגרת מיסוי מקרקעין ומוסתה במס רכישה בשיעור מופחת של 0.5%.

כבטוחה להשלמת רכישת הנכס קיימות ערבויות חוק מכר לכל דירה בפרויקט.

ביום 31 במרץ 2022, התקבל אישור הצטרפות מהחברה הממשלתית "דירה להשכיר" בהתאם לאישור כתב ההצטרפות, החברה התחייבה כי בניית יחידות המקרקעין תושלם תוך 5 שנים ממועד רכישת הנכס וכן התחייבה להשכיר את היחידות למטרת מגורים בלבד למשך תקופה של 20 שנים לפחות ממועד סיום בנייתן.

ביום 23 בנובמבר 2022, נחתמה בין הצדדים תוספת להסכם בה הוחלט כי התמורה ביחס למקרקעין שתשלם החברה לאבו יחיאל, לא תוצמד למדד כלשהו ו/או לריבית כלשהי.

בחודש אפריל 2023 נחתמה תוספת, בקשר עם 3 דירות שנרכשו בפרויקט אשר רכישתן בוטלה (להלן - "הדירות הקודמות") ובמקומן נרכשו 3 דירות חדשות (להלן - "הדירות החדשות") ששטחן קטן יותר. בהתאם לתוספת זו מקדמות ששולמו ע"ח הדירות הקודמות נזקפו כמקדמות על חשבון הדירות החדשות. בעקבות ההחלפה המתוארת כאמור, הופחתה התמורה הכוללת לסך של כ-43,858 אלפי ש"ח הכוללים מע"מ. יתרת התמורה שולמה במלואה ביום 17 בדצמבר 2023.

ביום 12 בדצמבר 2023 הועמדה לחברה הלוואה בסך של 24.6 מיליוני ש"ח, מתאגיד בנקאי לטובת מימון יתרת תמורת הרכישה. ההלוואה מבוטחת כנגד ערבות ללא הגבלה בסכום לטובת המלווה, מחברת אבו יחיאל וחברת א.י.ז.י, ללא תמורה. לפרטים בדבר הסכם ההלוואה בקשר עם הפרויקט ראה ביאור 14(ה) ובקשר עם שעבודים ראה ביאור 20ב'.

ביום 20 בספטמבר 2023 הודיעה אבו יחיאל לחברה בדבר דחיה במועד מסירת הדירות ליום 31 בדצמבר 2023. ביום 1 בדצמבר 2023 קיבלה החברה מכתב הודעה מאבו יחיאל בדבר עיכוב במסירת הדירות ליום 1 בפברואר 2024 כתוצאה מ"מלחמת חרבות ברזל". בקשר עם פיצוי בגין איחור במסירה ראה ביאור 17ב'(8). יצוין כי החברה בוחנת את הסעדים העומדים לרשותה לאור העיכוב במסירה.

ביום 25 בינואר 2024 נמסרו 20 יח"ד לידי החברה בפרויקט אימרי.

יא. מקבץ חיפה:

ביום 14 בפברואר 2022, התקשרה החברה עם חברת אבו יחיאל חברה לבניין בע"מ (להלן - אבו יחיאל) אשר הינה צד קשור המהווה בעל שליטה בחברה כאמור בביאור 1 א' לעיל, בהסכם לרכישת 175 יחידות דיור בתמורה ל-120 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ בבניין הכולל 13 קומות מעל קומת הקרקע ושתי קומות מרתף המצוי ברחוב הארון 33 הידועים כגוש 11192 חלקה 318 תתי חלקות 80-1 בחיפה. יחידות הדיור מהוות כיום "מקבץ דיור" במסגרת הסכמים עם משרד לקליטת העליה ו/או "עמידר" - החברה הלאומית לשיכון עולים (להלן - המדינה). בתוספת האחרונה להסכם השכירות התחייבה המדינה לשכור את "מקבץ הדיור" מיום 1 בנובמבר 2022 ועד ליום 21 באוקטובר 2027, עם אופציה שניתנה ל"עמידר" להארכת תקופת השכירות לתקופה נוספת של 60 חודשים.

יחידות הדיור מושכרות יותר מ-20 שנה למדינה כך שכל 5 שנים מתחדש ההסכם עם אופציה נוספת.

בהתאם להסכם, העברת הזכויות בנכס הותנתה בתנאים הבאים:

אישור עמידר ומשרד הקליטה, בכתב ומראש ("אישור המדינה"), קבלת הסכמת חברת דירה להשכיר להכיר בממכר כדיור להשכרה לפי חוק עידוד השקעות הון - קרנות ריט לדיור להשכרה ("התנאי המתלה") והמצאת ערבות בנקאית חליפית הזהה לערבות הבנקאית המקורית שניתנה ע"י אבו יחיאל ל"עמידר".

ביום 30 באוגוסט 2022, התקיים התנאי המתלה הראשון והתקבל אישור הצטרפות מהחברה הממשלתית "דירה להשכיר" כאשר בהתאם לאישור מתחייבת החברה להשכיר את הדירות למשך 20 שנה לפחות למטרת מגורים בלבד.

ביום 23 במרץ 2023' נחתם הסכם משולש להעברת זכויות בנכס עם החברה, המדינה ועם אבו יחיאל ובכך התקיים תנאי מתלה נוסף - כך למעשה החברה קיבלה את אישור המדינה להעברת הזכויות בנכס. ביום 1 במאי 2023, הומצאה ערבות למדינה, קרי "עמידר", חלף הערבות הקיימת מטעם אבו יחיאל ובכך נשלמו מלוא התנאים המתלים לפרטים בדבר ערבויות ראה ביאור 20(ב')

כמו כן, העסקה דווחה במסגרת מיסוי מקרקעין ושולם מס רכישה בשיעור מופחת של 0.5%.

ביום 23 בנובמבר 2022, נחתמה בין הצדדים תוספת להסכם בה הוחלט כי התמורה ביחס למקרקעין שתשלם החברה לאבו יחיאל, לא תוצמד למדד כלשהו ו/או לריבית כלשהי.

בהתאם להסכם המכר, החברה הייתה זכאית להקדים את התשלומים על חשבון העסקה כאשר הקדמת תשלום יתרת התמורה תקדים את מסירת החזקה המשפטית בנכס. בהתאם, החברה הקדימה תשלומים על חשבון עסקה זו כך שנכון ליום 31 בדצמבר 2022 שולמה מקדמה בסך של כ-58.8 מיליון ש"ח אשר חלקה הועמדה כנגד קבלת הלוואות בעלים אשר הומרו להון בימים 20 בספטמבר 2022 ו-27 בנובמבר, 2022 (להרחבה ראה ביאור 17א' להלן). הערת אזהרה לטובת החברה נרשמה ביום 26 בפברואר 2024.

ביום 23 במרץ 2023 הועמדה לחברה הלוואה בסך של 72 מיליוני ש"ח, מתאגיד בנקאי לטובת מימון יתרת תמורת הרכישה. ההלוואה מבוטחת בשעבוד מדרגה ראשונה על הנכס. לפרטים בדבר הסכם ההלוואה בקשר עם הפרויקט ראה ביאור 14(ג') ובקשר עם שעבודים ראה ביאור 20ב'.

ביום 2 באפריל 2023, שולמה מלוא התמורה עבור הנכס והעסקה הושלמה. החברה פועלת להסדרת רישום הנכס בטאבו.

ביום 26 ביולי 2023, התקבלה החלטת מע"מ בדבר השכרת דירות במסגרת "מקבץ דיור", לפרטים ראו בשלהי ביאור זה.

יב. הרמוני בית שמש - רכישת 39 יחידות:

ביום 10 במרץ 2022, התקשרה החברה עם צד ג' שאינו צד קשור לחברה, בהסכם לרכישת 39 יחידות (להלן - הנכס) בפרויקט הרמוני בית שמש (להלן - ההסכם) תמורת 46,750 אלפי ש"ח הכוללים מע"מ. הנכס נמצא ברחוב נחל דולב מגרש מס' 323 הידועים כגוש 34269 חלקה 12 בעיר בית שמש. בהתאם לתב"ע הקיימת, ייעוד הנכס הינו השכרה למגורים לאוכלוסיה שגילן 55 ומעלה.

35 מהדירות נרכשו כשהן מוכנות למגורים ובהתאם להסכם סוכם כי בתום 60 יום ממועד חתימת ההסכם תתבצע מסירת החזקה. בפועל מסירת החזקה התבצעה ביום 8 באוגוסט 2022 כך שבגין האיחור במסירה תשופה החברה בהתאם לתוספת מיום 15 במאי 2022 בדמי פיצוי חודשיים בסך של כ- 5 אלפי ש"ח בגין כל דירה ועבור כל חודש איחור. על פי תנאי החוזה, שיפוי זה יתקבל על דרך קיזוז מסכום התמורה אותו נדרשת החברה לשלם.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 סך הפיצוי לו זכאית החברה לקבל בגין הדירות שנמסרו הסתכם לסך של כ- 571 אלפי ש"ח. התמורה אשר נותרה לתשלום בגין דירות אלה הינה בסך של מיליון ש"ח. היתרה נטו המזכה את צד ג' בסך של 429 אלפי ש"ח מוצגת במסגרת זכאים ויתרות זכות.

שאר הדירות הנוספות שנרכשו נרכשו במצב מעטפת ומחיר המכירה של דירות אלה הינו בסך 4.6 מיליון ש"ח אשר טרם שולמו כאשר נכון למועד עריכת הדוח טרם נמסרה החזקתן לחברה. הנהלת החברה החליטה שלא להמשיך בתהליך הרכישה של דירות אלו.

בנוסף, שילמה החברה מס רכישה מופחת בשיעור של 0.5%. כבטוחה נרשמו לטובת החברה הערות אזהרה על כלל הדירות.

ביום 30 באוגוסט 2022, התקבל אישור הצטרפות מהחברה הממשלתית "דירה להשכיר" בהתאם לאישור כתב ההצטרפות, החברה מתחייבת להשכיר את הדירות למשך 20 שנה לפחות למטרת מגורים בלבד. מימון התשלום בגין רכישת היחידות בוצע בחלקו דרך הלוואה מתאגיד בנקאי המובטח בשעבוד מדרגה ראשונה. לפרטים בדבר הסכם ההלוואה בקשר עם הפרויקט ראה ביאור 14(א) ובקשר עם שעבודים ראה ביאור 20ב'.

חברת האחזקות, פור יו בע"מ, חברה שהינה צד קשור, נבחרה על ידי נציגות הדיירים כחברת האחזקות של הבניין והחל מ-1 במאי 2023 נותנת את שירותיה. כמו כן, החברה משלמת דמי ניהול בגין דירות פנויות בהתאם לדמי הניהול המשולמים על ידי הדיירים האחרים. החל מיום 1 במאי 2024 הפסיקה לתת את שירותיה, לפירוט ראו ביאור 17(ז').

יג. אוצר דוד, אשדוד (בקשה מותנית לרכישת דירות):

ביום 14 באפריל 2022, התקשרה החברה עם אוצר דוד בע"מ, חברה בה מחזיק בעל השליטה בחברה בכ-50% מהונה המונפק והנפרע במזכר כוונות (להלן - "המזכר") המהווה הסכם מותנה לרכישת 71 יחידות דיור ב-4 בניינים בתמורה לסך של 108,300 אלפי ש"ח הכוללים מע"מ בפרויקט "מגדלי דויד המלך" שהינו מסוג תמ"א 38 אשר מיקומו ברח' קרן היסוד 33,35,37,39 באשדוד הידוע כגוש 2190 חלקה 5.

מועד המסירה הצפוי ביחס לכל דירה בפרויקט יהא 36 חודשים ממועד התקיימותם של התנאים המתלים ביחס לכל אחד מהבניינים בפרויקט. רכישת יח"ד תשתכלל בהתקיימותם במצטבר של התנאים הבאים: השלמת החתמת בעלי הדירות בבניינים, הוצאת היתר בניה וקבלת טופס 2, יצירת יחידת רישום לכל בניין ורישום הערת אזהרה לטובת החברה. נכון למועד עריכת הדוח הכספי תנאי העסקה טרם הובשלו והשתכללו ולכן לא דווחו למיסוי מקרקעין ולא שולם מס רכישה.

הפרויקט נמצא בשלב שהינו הליך תכנוני.

על מנת להוכיח כוונות ונכונות לרכישת הפרויקט, שילמה החברה במסגרת המזכר "דמי רצינות" של 2 מיליון ש"ח המהוות חלק מתמורת הרכישה העתידית לכשתשתכלל.

יג. אוצר דוד, אשדוד (בקשה מותנית לרכישת דירות): (המשך)

ככל שהעסקה לא תשתכלל כתוצאה מהעדר אישור העסקה על ידי הנהלת המוכר, המוכר יהיה מחויב להשיב את דמי הרצינות ששולמו.

נכון ליום 13 באפריל 2023 טרם התקיימו התנאים המתלים על כן נחתמה תוספת באותו המועד המאריכה את תקופת ההתניות ב-12 חודשים נוספים. נכון ליום 11 באפריל 2024 טרם התקיימו התנאים המתלים על כן נחתמה תוספת באותו המועד המאריכה את תקופת ההתניות ב- 21 חודשים נוספים, קרי 31 בדצמבר 2025.

במסגרת התקשרות החברה בהסכם השקעה עם המוסד הפיננסי (להלן - המשקיע, ראה ביאור 20(ג') להלן) התחייבו בעלי השליטה: איזי ניהול ואחזקות, אבו יחיאל ומר צחי אבו לשפות את החברה בגין כל נזק, הפסד או הוצאה שיגרמו לחברה, וזאת לא יאוחר מתום 15 ימי עסקים ממועד דרישת המשקיע בכתב, בקשר עם אי השבת סך של 2 מיליון ש"ח על ידי אוצר דוד, אם וככל שתידרש השבה.

יד. "מגדלי אלרואי" אשדוד:

ביום 1 בספטמבר 2022, התקשרה החברה עם צד ג' שאינו צד קשור לחברה, בהסכם לרכישת 20 יחידות בפרויקט "מגדלי אלרואי" (להלן - המקרקעין) תמורת 36,600 אלפי ש"ח הכוללים מע"מ, צמודים למדד תשומות הבניה של חודש יולי 2022.

המקרקעין ידועים כגוש 2071 חלקים 4188/7968 מחלקה 300 בעיר אשדוד.

התמורה בגין המקרקעין הועברה באיחור לצד ג' כך שבהתאם להסכם הרכישה על החברה לשלם ריבית והפרשי הצמדה בגין תקופת הפיגור שהסתכמה לסך של כ- 509 אלפי ש"ח.

מלוא התמורה שולמה ביום 14 בדצמבר 2022. כבטוחה לרכישת המקרקעין נתקבלו ערבויות חוק מכר.

בהתאם להסכם הרכישה 5 יח"ד ימסרו בשלהי רבעון 1 2023 ו-15 יח"ד לא יאוחר מיום 31 באוגוסט 2023. בפועל 5 יח"ד נמסרו ביום 5 בספטמבר 2023. מועד מסירתן של יתר 15 היח"ד נדחה לתום שנת 2023, וכתוצאה מ"מלחמת חרבות ברזל" נדחה מועד מסירתן בשנית לחודש אפריל 2024.

בגין האיחור במסירת 5 יח"ד זכאית החברה לקבל דמי פיצוי בסך של כ-139 אלפי ש"ח מהם הופחתו וקוזזו סך של 68 אלפי ש"ח על חשבון הקנס לעיל כך שהתקבלו בפועל דמי פיצוי בסך של 70.5 אלפי ש"ח. בהתאם לכך, נכון למועד הדוח יתרת הקנס לתשלום עומדת על 441 אלפי ש"ח.

בנוסף, עבור יתר הדירות, החברה זכאית לפיצוי בסך של 67.5 אלפי ש"ח עבור חודש ספטמבר 2023. בגין יתר החודשים, טרם קיימת וודאות לסכום הפיצוי אם בכלל (בעקבות השלכות המלחמה) ולכן פיצוי כאמור לא הוכר בדוחות הכספיים.

במסגרת התקשרות החברה עם "דירה להשכיר" מיום 11 בספטמבר 2022 התחייבה החברה לשכירות ארוכת טווח לתקופה שלא תפחת מ-20 שנה. העסקה דווחה במסגרת מיסוי מקרקעין וביום 4 בינואר 2023 שולם מס רכישה בשיעור מופחת של 0.5%.

מימון התשלום בגין רכישת המקרקעין בוצע בחלקו דרך הלוואה מתאגיד בנקאי המובטח בשעבוד מדרגה ראשונה, לפרטים בדבר הסכם ההלוואה בקשר עם הפרויקט ראה ביאור 14(ב) ובקשר עם שעבודים - ראה ביאור 20ב'.

ביום 29 במאי 2024 נמסרו 15 יח"ד לידי החברה. בנוסף לכך, בגין האיחור במסירת ה- 15 יח"ד זכאית החברה לקבל דמי פיצוי בסך של כ-264 אלפי ש"ח מהם הופחתו וקוזזו סך של כ-12 אלפי ש"ח על חשבון מוני מים וחשמל כך שהתקבלו בפועל דמי פיצוי בסך של כ-252 אלפי ש"ח.

טו. הסכם למתן אופציה ייחודית הדדית:

ביום 3 במאי 2022, התקשרה החברה עם צד ג', שאינו צד קשור לחברה, בהסכם למתן אופציה ייחודית הדדית (להלן - הסכם אופציה), ללא תמורה ושאינה ברת סיחור, באופן שבו צד ג' מעניק לחברה אופציה לרכישת 30 עד 40 דירות לפי מפתח של 30 אלפי ש"ח כולל מע"מ למ"ר בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה שפורסם ביום 15 במרץ 2022, עבור חודש פברואר 2022 והחברה מעניקה לצד ג' אופציה למכירת הדירות.

כל צד יהיה רשאי לממש את האופציה עד ל-60 יום מיום קבלת היתר הבניה או בחלוף 24 חודשים מיום חתימת הסכם האופציה כמוקדם מבינהם (להלן - המועד הסופי).

תוך 30 יום ממועד קבלת היתר הבניה יבחר צד ג' 40 דירות אשר יסומנו כדירות למימוש האופציה אותן לא יהיה רשאי למכור אך לא יהיה בכך בכדי לגרוע מזכות צד ג' לשעבד את זכויות דירות אלו לכל גורם לרבות הבנק המלווה.

צד שייבחר לממש את האופציה יחייב את הצד האחר במימוש האופציה, בנוסף יודיע על כמות היחידות שבכוונתו לממש.

לא מומשה האופציה עד למועד הסופי, תפקע האופציה מאליה ותהא בטלה ומבוטלת. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים אף אחד מהצדדים לא מימש את האופציה.

בחודש מאי 2024 פקעה האופציה כאמור מבלי שתמומש, ובהתאם לכך, נחתם חוזה ביטול התקשרות בין הצדדים בו מאשרים הצדדים כי האופציה כאמור בטלה והצדדים יפעלו להודיע על הביטול כאמור לרשויות הרלוונטיות.

טז. "מקבץ דיור" רחובות:

ביום 21 בדצמבר 2023, התקשרה החברה עם צד ג', שאינו צד קשור, בהסכם לרכישת 73.67% מזכויות הבעלות בבניין למגורים בן 7 קומות ורכישת 70% מזכויות הבעלות בשטחי מסחר הנמצאים בקומת הקרקע תמורת 92 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

הבניין בן 162 יחידות דיור, מעל קומת קרקע מסחרית ושתי קומות חניון המצוי ברחוב הרצל 27, רחובות, הידועים כגוש 3697 חלקה 583.

יחידות הדיור מהוות כיום "מקבץ דיור" במסגרת הסכמים עם משרד לקליטת העליה ו/או "עמידר" - החברה הלאומית לשיכון עולים. בתוספת האחרונה להסכם השכירות התחייבה המדינה לשכור את "מקבץ הדיור" מיום 1/8/2022 ועד ליום 31/7/2027 עם אופציה שניתנה ל"עמידר" להארכת תקופת השכירות לתקופה נוספת של 60 חודשים.

יחידות הדיור מושכרות יותר מ-20 שנה למדינה כך שכל 5 שנים מתחדש ההסכם עם אופציה נוספת.

בהתאם להסכם, העברת הזכויות בנכס מותנית בתנאים הבאים:

אישור עמידר, בכתב ומראש וכן קבלת הסכמת חברת דירה להשכיר להכיר בממכר כדיור להשכרה בהתאם לסעיף 64א(3) לפקודת מס הכנסה.

במועד החתימה על הסכם הרכישה שולמו 9.2 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ.

בתוך 5 ימים ממועד התקיימות אחרון התנאים המתלים ישולמו 9.2 מיליוני ש"ח נוספים בתוספת מע"מ ויתרת התמורה בתוספת מע"מ תשולם תוך 45 יום ממועד התקיימות התנאים המתלים.

ביום 24 בינואר 2024, התקיים אחרון התנאים המתלים וביום 29 בינואר 2024 שולמו 9.2 מיליוני ש"ח נוספים בתוספת מע"מ אשר מומנה דרך הלוואת בעלים, לפרטים ראה ביאור 17(ח').

ביום 11 במרץ 2024, נחתם הסכם מימון לטובת מימון יתרת תמורת הרכישה המובטח בשעבוד מדרגה ראשונה על הנכס. לפרטים בדבר הסכם המימון ותנאיו, ראה ביאור אירועים לאחר תאריך מאזן 21(ג').
ביום 13 במרץ 2024, הועברו 4.6 מיליוני ש"ח נוספים בתוספת מע"מ על חשבון העסקה.
ביום 14 במרץ 2024, בוצע הקלוזינג בטאבו ושולמה יתרת התמורה.
ביום 12 במרץ 2024, הועמדה ערבות כספית בסך של 1,731 אלפי ש"ח לטובת עמידר.

יז. "מתחם הצעירים" מכרז אשדוד 146 - להשכרת 85 יח"ד:

ביום 8 בינואר 2023, הגישה החברה הצעה משותפת למכרז של רמ"י מס' ים /146/2022, במגרש 146 בגוש 2449 חלקה 14 בעיר אשדוד, יחד עם אבו יחיאל - חברה לבנין בע"מ ("אבו יחיאל"), אשר על פי תנאיו לא ניתן לחלק בין הצדדים בעין את המקרקעין. המכרז מציע לבנות 191 יח"ד מתוכן 85 יח"ד להשכרה ארוכת טווח וכן 106 יח"ד המיועדות למכירה בשוק החופשי וכן זכויות בשטחי מסחר בהיקף של 1,830 מ"ר.

ביום 5 בינואר 2023, התקשרה החברה עם אבו יחיאל בהסכם שיתוף בקשר עם כוונת הצדדים להציע יחדיו, הצעה משותפת במכרז. בהתאם להסכם החברה תקבל את מלוא הזכויות על 85 יח"ד המיועדות להשכרה ארוכת טווח למגורים שלא תפחת מ-25 שנים ברציפות. שכ"ד של 21 יח"ד מתוך 85 היח"ד יהיו בשכירות מפוקחת. לאבו יחיאל יוקנו מלוא הזכויות ב-106 יחידות דיור שיבנו על המקרקעין, מכלל יחידות הדיור המיועדות למכירה בשוק החופשי וכן מלוא הזכויות בשטחי מסחר בהיקף של 1,830 מ"ר.

ביום 12 בינואר 2023, זכו הצדדים במכרז.

ביום 28 במרץ 2024, נחתמה תוספת להסכם השיתוף. הסכם השיתוף ותוספותיו (להלן - הסכם השיתוף) מסדירות את התקשרות כל צד בפרויקט, חלוקה יחסית בעלויות רכישת קרקע, מסי רכישה ועלויות בניה של כל צד בפרויקט כך שחלקה היחסי של החברה במכרז הוא 30%, ואילו חלקה היחסי של אבו יחיאל הינו 70%. בנוסף הסדיר הסכם השיתוף את אופן קבלת החלטות, זכויות חתימה, מימון הפרויקט ותיחום אחריות של כל צד בגבול נטילת סכום המימון וניהול כספי הפרויקט. להרחבה ראה ביאור 17(ה').

סכום הזכייה הכוללת במכרז הינו 129,177,533 ש"ח (כולל הוצאות פיתוח, כולל מע"מ) אשר התחלק באופן היחסי בין שתי החברות, כאמור לעיל. התשלום של החברה לפי חלקה היחסי הוא 38,753,260 ש"ח כולל מע"מ.

ביום 6 בפברואר 2023, הוגשה הצהרה למיסוי מקרקעין בנוגע לרכישת הזכות במקרקעין.

ביום 9 בפברואר 2023, נשלח כתב הצטרפות לחברת "דירה להשכיר". בהתאם להצהרה בכתב ההצטרפות, החברה מתחייבת להשלים את בניית הפרויקט בהתאם ללו"ז שבהתאם למכרז ותוך 5 שנים מיום הזכייה במכרז תהיה מחויבת החברה להשכיר את היחידות לשכירות ארוכת טווח ל-25 שנה לפחות. בשל היעדר כל אפשרות לחלוקה בעין כבר בשלב זה של זכויות הצדדים בהסכם, הצדדים מתחייבים לפנות למודד מוסמך, סמוך לאחר סיום השלב התכנוני שיכין עבורם תשריט חלוקה כדין, שישקף נכונה את חלוקת הזכויות בין הצדדים, ומאותו מועד ואילך חלוקת הזכויות תתבצע בהתאם לתשריט החלוקה בלבד.

ביום 30 במרץ 2023 וביום 2 באפריל 2023 הועמדו ערבויות ביצוע כאשר חלק החברה בערבויות מהווה שיעור של 30% שהינו סכום של כ- 4,787 אלפי ש"ח וחלקה של אבו יחיאל בערבויות מהווה שיעור של 70%. בהתאם להסכם השיתוף כל אחד מהצדדים מחויב לשאת בעלויות הנדרשות בגין חלקו בעמלות ערבויות אלו. לפרטים בדבר ערבויות שהועמדו ראה ביאור 21.

ביום 2 באפריל 2023, הועמדה הלוואה מתאגיד בנקאי לצורך השלמת מימון רכישת הקרקע כאשר בהתאם להסכם מול התאגיד הבנקאי הצדדים חייבים בהלוואה ביחד ולחוד. בהתאם להסכם השיתוף, כמפורט בביאור 17(ו') להלן, חלק החברה בהלוואה שהועמדה הינו בסך של כ-25,641 אלפי ש"ח המהווה את חלקה של החברה בפרויקט שהינו 30%. במסגרת התוספת להסכם השיתוף הוסכם כי כל אחד מהצדדים בעסקה המשותפת יהיה אחראי בנפרד, על-פי חלקו היחסי בהלוואת המקרקעין, בגין כל מחויבות כספית כלפי הבנק בקשר עם ההלוואה שניטלה לצורך רכישת הקרקע ותשלום היטל הפיתוח (לרבות כל העלויות הקשורות בחובות אלה) באופן שלא תהיה אחריות הדדית בין הצדדים להסכם זה כלפי הבנק. לפרטים בדבר תנאי ההלוואה ראה ביאור 14(ד').
בחודש מאי 2024 הגישה עיריית אשדוד דרישה לחילוט מתוך הערבות שניתנה לטובת המכרז בסך של 100 אלף ש"ח (חלקה של החברה מתוך הסכום כאמור הוא כ-30 אלף ש"ח). החברה ואבו יחיאל בוחנות את הדרישה כאמור.

ביאור 9 - השקעות בחברות מאוחדות

פרטים נוספים בדבר חברות מאוחדות המוחזקות במישרין על ידי החברה:

	מדינת התאגדות	זכויות החברה בהון	זכויות החברה בהצבעה
בסד צ.מ. השקעות בע"מ	ישראל	100%	100%

בחברה הנרכשת אין נכסים למעט הקרקע ולכן מלוא התמורה יוחסה לקרקע.

לפרטים נוספים אודות רכישת ההשקעה, ראו ביאור 8ו'.

ביאור 10 - שינוי בהתחייבויות שנובעות מפעילויות מימון

ההרכב:

	יתרה ליום 1 בינואר 2023	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון	שינויים אחרים	פעילות שאיננה במזומן	שינויים בריבית לשלם ובשווי הוגן	המרת חוב להון	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אשראי לזמן ארוך מתאגיד בנקאי כולל חלויות שוטפות (*)	-	181,719	(121)	-	367	-	181,964
אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי (*)	58,519(**)	(58,519)	-	-	-	-	-
התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	38,554	-		1,528	-	-	40,082
	97,677	122,495	(121)	1,528	367	-	222,046

	יתרה ליום 1 בינואר 2022	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון	פעילות שאיננה במזומן	שינויים בריבית לשלם ובשווי ההוגן	המרת חוב להון	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אשראי לזמן קצר מצדדים קשורים (*)	85,540	98,702	52,923	2,503	(239,668)	-
אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי (*)	-	58,519	-	604	-	59,123
התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד	-	38,508	-	46	-	38,554
	85,540	195,729	52,923	3,153	(239,668)	97,677

(*) לרבות יתרה בגין ריבית לשלם.
(**) סווג מחדש.

ביאור 11 - הוצאות הנהלה וכלליות

ההרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לתקופה שמיום 24 באוגוסט 2021 ועד ליום 31 בדצמבר
	2023	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות תשלום מבוסס מניות	198	396	-
דמי ניהול צדדים קשורים	3,560	1,729	-
אגרות, קנסות והיטלים	12	511	-
שירותים מקצועיים	1,607	615	53
השתתפות במכרזים	-	-	61
נסיעות ושליחויות	6	-	-
משרדיות	24	13	-
	5,407	3,264	114

ביאור 12 - הוצאות מימון

ההרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לתקופה שמיום 24 באוגוסט 2021 ועד ליום 31 בדצמבר
	2023	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות ריבית בגין הלוואת בעלים	-	2,503	495
שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים	1,528	46	-
עלויות עסקה מיוחסות למכשירים פיננסיים	-	193	-
הוצאות מימון בגין הלוואות ואשראי לזמן קצר	9,982	745	-
סה"כ הוצאות מימון	11,510	3,487	495
בניכוי - עלויות אשראי שהוונו לנכסים כשירים	(4,064)	(1,288)	(70)
סה"כ הוצאות מימון שנזקפו לרווח או הפסד	7,446	2,199	425

ביאור 13 - מיסים על הכנסה

החברה הוקמה במטרה להיות קרן השקעות במקרקעין בהתאם להוראות פרק שני 1 לחלק ד' לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א - 1961 (להלן - "הפקודה" או "פקודת מס הכנסה").

עיקרי משטר המס החלים על החברה:

א. "קרן להשקעות במקרקעין" (להלן - "החברה" ו/או "קרן להשקעות במקרקעין"" ו/או "הקרן") הינה חברה בע"מ הכפופה למשטר מס מיוחד הקבוע במסגרת פרק שני 1 לחלק ד' לפקודת מס הכנסה.

ב. ככלל הסדר המיסוי אשר נקבע בפקודה למיסוי הכנסותיה של קרן השקעות במקרקעין, הינו הסדר של מיסוי אשר אמור לשקף את תוצאות המס שהיו מתקבלות אילו הייתה מתבצעת על ידי המשקיעים בחברה השקעה ישירה במקרקעין. דהיינו לצורך חישוב המס שיעורי המס וקיזוז הפסדים, תחשב ההכנסה החייבת של קרן השקעות במקרקעין שהועברה לבעלי המניות בהתאם להוראות פרק שני 1 לפקודת מס הכנסה,, כאילו הופקה במישרין על ידי בעלי המניות, הכל בחריגים ובתנאים כפי שיפורטו להלן.

ע"פ הסדר המיסוי, במידה והחברה עומדת בהגדרת קרן השקעות במקרקעין כמפורט בסעיף ז להלן, הרי שלצורך חישוב המס, שיעורי המס וקיזוז הפסדים, הכנסתה החייבת של החברה לרבות רווח הון ושבח שחולקה בהתאם להוראות פרק שני 1 לפקודת מס הכנסה (למעט חלק ההכנסה החייבת שאינו מחולק לבעלי המניות), תיחשב כהכנסתם החייבת של בעלי המניות, והחברה מחויבת בניכוי מס במקור בעת חלוקת ההכנסה החייבת לבעלי המניות, בהתאם למפורט בסעיף 64א5 לפקודה, כמפורט בהמשך.

על אף האמור לעיל, הפסדים שיהיו לחברה לא יותרו בקיזוז כנגד הכנסתם של בעלי המניות ולא יותרו בקיזוז כנגד הכנסתם. ההפסדים, ככל שיווצרו, יקוזזו ברמת הקרן כנגד ההכנסה, בהתאם להוראות קיזוז ההפסדים.

ג. הסדר המס החל על איגודי מקרקעין בהן משקיעה הקרן:

(1) הוראות הפקודה מאפשרות להיכנס למשטר המס הקבוע בפרק שני 1 לפקודת מס הכנסה בגין השקעה של הקרן ב"מקרקעין מניבים" (לרבות מקרקעין לצורכי דיור להשכרה) גם באמצעות החזקה באיגודי מקרקעין (כהגדרתו בסעיף 64א7ג לפקודה ובהתאם לתנאים הקבועים בסעיף זה).

(2) יראו את ההכנסה החייבת וההפסדים של איגוד המקרקעין, שנוצרו לאחר רכישת האיגוד בידי הקרן, כהכנסתה החייבת והפסדיה של הקרן וכל נכסיו והתחייבויותיו של האיגוד ייחשבו לנכסיה ולהתחייבויותיה של הקרן, כפי חלקה בהחזקה באיגוד המקרקעין לפיכך, חלות גם על הכנסות אלו חובת חלוקה לבעלי המניות בקרן. הכנסה חייבת של הקרן שמקורה באיגוד המקרקעין שלא הועברה לבעלי המניות יראוה כהכנסתה של הקרן ויחולו עליה הוראות המיסוי הדו-שלבי (הכנסה של הקרן החייבת במס חברות ומס דיבידנד באופן דו-שלבי).

ביאור 13 - מיסים על הכנסה (המשך)

ד. מקרקעין לצורכי דיור להשכרה:

מקרקעין בתקופה שממועד רכישתם עד להפיכתם למקרקעין מניבים או עד תום 5 שנים מיום רכישתם (או7 שנים באזור הנגב והגליל וכן לגבי מקרקעין שהוגשה לגביהם בקשה לתוספת זכויות, כהגדרתה, בתוך שנתיים ממועד הרכישה) מתקיים לגביהם לפחות אחד מהבאים (תנאים חלופיים) ובלבד עד ליום 31 בדצמבר 2033, בידי קרן להשקעות במקרקעין ומתקיים אחד או יותר מאלה:

(1) המקרקעין נרכשו במסגרת מכרז שפורסם על ידי המדינה או החברה הממשלתית לדיור והשכרה כשהיא פועלת בשם המדינה, שלפי תנאיו מחצית לפחות מיחידות הדיור שייבנו במקרקעין ישמשו להשכרה למגורים בלבד, לתקופה שנקבעה בתנאי המכרז ולא פחות מ- 15 שנים, ואולם יראו רק את הדירות שלפי תנאי המכרז ישמשו להשכרה למגורים בלבד כאמור ואת החלק היחסי של הרכוש המשותף הצמוד להן, כמקרקעין לצרכי דיור להשכרה.

(2) חלה על המקרקעין תכנית להשכרה למגורים אשר אושרה לפני תום התקופה שמיום 7 ביוני 2016 ועד לתום 31 בדצמבר 2033.

(3) המקרקעין שווקו על ידי החברה הממשלתית לדיור להשכרה, למטרה של השכרה למגורים בלבד לתקופה של 15 שנים לפחות, ומטרה זו הובטחה באמצעות ההסכם שנחתם עם החברה הממשלתית לרכישת המקרקעין.

(4) מתקיים לגבי המקרקעין אחד מהתנאים המפורטים להלן, והכול אם אישרה החברה הממשלתית לדיור להשכרה כי יחידות הדיור ישמשו למטרה של השכרה לטווח ארוך בלבד ואם נתנה החברה האמורה בתום כל שנת מס אישור כי כל יחידות הדיור שימשו להשכרה לטווח ארוך כאמור, בשנת המס שחלפה:

(א) נרכשו על ידי קרן להשקעות במקרקעין 20 יחידות דיור למגורים לפחות, במתחם מקרקעין רצוף, או שנבנו 20 יחידות דיור כאמור לפחות עד תום חמש שנים מיום רכישת המקרקעין, ובמקרקעין שהוגשה לגביהם בקשה לתוספת זכויות בתוך שנתיים מיום הרכישה - עד תום שבע שנים;

(ב) נבנו על ידי קרן להשקעות במקרקעין 20 יחידות דיור למגורים לפחות עד תום שבע שנים מיום רכישת המקרקעין בידי הקרן, ובלבד שהמקרקעין נרכשו במכרז שפרסמה המדינה או החברה הממשלתית לדיור להשכרה כשהיא פועלת בשם המדינה, והוכח להנחת דעתו של המנהל, כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין, שלא היה ניתן להוציא היתר בנייה בתוך תקופה של 30 חודשים מיום רכישת המקרקעין;

(ג) נרכשו על ידי קרן להשקעות במקרקעין 15 יחידות דיור למגורים לפחות, במתחם מקרקעין רצוף, או שנבנו 15 יחידות דיור כאמור לפחות עד תום שבע שנים מיום רכישת המקרקעין, ובלבד שהן מצויות במקרקעין באזור הנגב או הגליל כהגדרתם בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ"ב-1991, ובחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג-1993, בהתאמה;

(5) "השכרה לטווח ארוך" - השכרה של יחידות דיור למגורים שהסכם השכירות החל עליה יהיה בכתב ויכלול לפחות את האמור בפסקאות (1) עד (4) להגדרת "השכרה לטווח ארוך" שבתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965.

(6) קרן להשקעות במקרקעין שרכשה מקרקעין לצורכי דיור להשכרה או מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה, תשלם מס רכישה מופחת בשיעור של 0.5% משווי המקרקעין ובכפוף לתנאים האמורים בפרק שני 1 לפקודה, יצוין כי במידה והקרן לא עומדת בתנאים מסוימים (כגון - מניותיה לא נרשמו למסחר בבורסה במועדים הקבועים בסעיף 64א3(א)(2) או אם המקרקעין לא הפכו למקרקעין מניבים תוך התקופה המחויבת) תהא חייבת הקרן בתשלום הפרש מס הרכישה בהתאם לשיעורי מס הרכישה שחלו על המקרקעין ביום רכישתם לפי חוק מיסוי מקרקעין בצירוף הפרשי הצמדה וריבית עד ליום התשלום - והכל כמפורט בסעיף 64א7א לפקודה.

ביאור 13 - מיסים על הכנסה (המשך)

ה. בהתאם לפקודה, קרן השקעות במקרקעין הינה חברה אשר מתקיימים לגביה כל התנאים המפורטים להלן:

(1) החברה התאגדה בישראל והשליטה והניהול על עסקיה מופעלים בישראל.

(2) מניותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך 24 חודשים מיום התאגדותה ואולם אם בתום המועד האמור ובתום 36 חודשים מיום התאגדותה, שווי נכסיה שהם מקרקעין לצורכי דיור להשכרה או מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה לא פחת מ-30% משווי כלל נכסיה - מניותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך 48 חודשים ממועד התאגדותה;

(3) ממועד התאגדותה ועד למועד הרישום למסחר בבורסה לא היו לה נכסים, פעילות, הכנסות, הוצאות, הפסדים או התחייבויות, למעט לצורך פעילותה כקרן השקעות למקרקעין.

(4) ממועד הרישום למסחר בבורסה ואילך מניותיה נסחרות בבורסה בישראל.

(5) לא חלו לגבי העברת נכס אליה הוראות חלק ה2 לפקודה, או הוראות סעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין.

(6) ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר בכל שנת מס החל ממועד התאגדותה ועד מועד הרישום למסחר התקיימו כל אלה:

(א) שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, איגרות חוב, ניירות ערך הנסחרים בבורסה, מילוות מדינה, נכסיה שיש לכלול בסעיף "לקוחות" בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, פיקדונות ומזומנים, לא פחת מ- 95% משווי כלל נכסיה.

(ב) שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצורכי דיור להשכרה בישראל לא פחת מ- 75% משוויים של כלל נכסיה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצורכי דיור להשכרה.

(7) ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר בכל שנת מס החל ממועד הרישום למסחר התקיימו התנאים לעיל וכן כל אלה:

(א) שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצורכי דיור להשכרה ונכסי הנפקה ותמורה (כהגדרת מונח זה בפקודת מס הכנסה), לא פחת מ- 75% משווים של כלל נכסיה ומסכום של 200 מיליון ש"ח.

(ב) סכום ההלוואות שנטלה, לרבות בדרך של הנפקת אגרות חוב או שטרי הון, לא עלה על סכום השווה ל- 60% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים שאינם מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה, בתוספת 80% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה או מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, ובתוספת 20% משווי נכסיה האחרים.

המונח "שווי" נכסי הקרן לעניין זה, יכול שיקבע על ידי החברה לגבי כל שנת מס, לפי אחד מאלה ובלבד שבחירתה בכל שנת מס תחול על כל נכסיה (1) מחיר הרכישה של הנכס, כשהסכום מתואם למועד הבדיקה; (2) השווי אשר יש לצפות לו במכירת הנכס על ידי מוכר מרצון לקונה מרצון כשהנכס נקי מכל שיעבוד הבא להבטיח חוב, משכנתא או זכות אחרת הבאה להבטיח תשלום; והכל בניכוי הוצאות שהוציאה הקרן להשבחת חלק המקרקעין הלא מנוצל, וזאת עד שהונפקה או נצמחה לקרן הכנסה לפי סעיף 2(1) או 2(6) מאותו החלק. לעניין זה, "חלק המקרקעין הלא מנוצל" - חלק של המקרקעין המניבים שאינו בנוי וניתן לבנייה לפי התוכנית החלה על המקרקעין.

המונח "מקרקעין מניבים" מוגדר כמקרקעין, בין בישראל ובין בחו"ל (למעט זכות באיגוד מקרקעין שלא חל לגביה האמור בסעיף 64א7ג לפקודה) אשר מהשכרתם או מפעילות נלווית להשכרתם הופקה או נצמחה לקרן הכנסה לפי סעיפים 2(1) או 2(6) לפקודה, למעט הפסקה ארעית בהפקת הכנסה כאמור, ובלבד שבנויים עליהם מבנים ששטחם הכולל 70% לפחות מן השטח הניתן לבניה לפי התוכנית החלה עליהם, לרבות מיטלטלין המשמשים במישרין לפעילות באותם מקרקעין, למעט אלה: מקרקעין לשימוש שבע שר האוצר, אם שירותי הניהול באותם מקרקעין ניתנים על ידי אותה קרן להשקעות במקרקעין או על ידי קרוב שלה, מקרקעין שהם מלאי עסקי בידי הקרן.

ביאור 13 - מיסים על הכנסה (המשך)

ה. (המשך)

(7) (המשך)

המונח "נכסי הנפקה ותמורה" כולל כספים (מלוות מדינה, פיקדונות ומזומנים) שהתקבלו מהנפקות שבוצעו בקרן ותמורה ממימוש מקרקעין.

כספים אלו ייחשבו כ"נכסי הנפקה ותמורה" רק במשך התקופות הבאות:

(א) כספים שהתקבלו מהנפקה ראשונה של ניירות ערך של החברה שנרשמו למסחר בבורסה בישראל- במשך שנתיים מיום ההנפקה;

(ב) כספים שהתקבלו מהנפקה נוספת של ניירות ערך של החברה שנרשמו למסחר בבורסה בישראל - במשך שנה מיום ההנפקה;

(ג) תמורה ממכירת מקרקעין על ידי החברה-במשך שנה מיום המכירה.

(8) מתום שלוש שנים ממועד הרישום למסחר בבורסה ואילך, לא החזיקו חמישה בעלי מניות או פחות, במישרין או בעקיפין, ב- 70% או יותר מאמצעי השליטה בה, ומתום חמש שנים ממועד הרישום למסחר ואליך (להלן - "המועד השני") ב- 50% או יותר מאמצעי השליטה בה; ואולם מתום המועד השני ואילך לא יהיה בעל מניות אחד המחזיק ביותר מ- 30% מאמצעי השליטה, ומתום שלוש שנים לאחר המועד השני ואילך לא יהיה בעל מניות אחד המחזיק ביותר מ- 20% מאמצעי השליטה בה.

לעניין זה -

(א) יראו עמיתים בקופת גמל, מבוטחים בחברת ביטוח לעניין השקעת מבוטחיה, וכן בעלי יחידה בקרן נאמנות כהגדרתה בסעיף 88 לפקודה, כבעלי המניות בקרן;

(ב) אדם וקרובו ייחשבו כבעל מניות אחד.

(ג) "החזקה" - כהגדרתו בחוק ניירות ערך;

לעניין סעיף זה -

1) לא התקיים האמור בסעיף מתום המועד השני, לא יקנו מניותיו של בעל מניות המחזיק ביותר מ-30% מאמצעי השליטה בקרן להשקעות במקרקעין מתום המועד השני או מ-20% מאמצעי השליטה בה מתום שלוש שנים לאחר המועד השני זכויות כלשהן, והן יהיו מניות רדומות כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות, כל עוד הן מוחזקות בידיו, עד להתקיימות האמור בסעיף.

2) לא התקיים האמור בסעיף עד המועד השני, גם לאחר שהמניות הפכו לרדומות כאמור בפסקה 1 לעיל, לא יקנו מניותיו של בעל מניות מהותי בקרן להשקעות במקרקעין זכויות כלשהן, והן יהיו מניות רדומות כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות, כל עוד הן מוחזקות בידיו, עד להתקיימות האמור בסעיף.

3) היו בקרן כמה בעלי מניות מהותיים כאמור בפסקה 2 לעיל, יחול האמור באותה פסקה באופן יחסי לחלקם במניות הקרן.

4) על אף האמור בפסקה 3 לעיל, שיעור החזקותיו של בעל מניות מהותי לא יפחת מ-9.99% ממניות הקרן שאינן רדומות כתוצאה מכך שחלק ממניותיו הפכו לרדומות על פי סעיף זה.

5) ממועד הרישום למסחר בבורסה ההכנסה החייבת הועברה לבעלי המניות כאמור בהוראות סעיף 64א9 לפקודה.

6) לדוח שהגישה הקרן לפי סעיף 131 לפקודת מס הכנסה לגבי כל אחת משנות המס החל ממועד התאגדותה צורף אישור רואה חשבון על התקיימות התנאים המנויים לעיל.

ביאור 13 - מיסים על הכנסה (המשך)

ו. חלוקת הכנסה חייבת של הקרן בהתאם להוראות סעיף 64א9 לפקודה:

ההכנסה החייבת לצרכי מס של הקרן תועבר לבעלי המניות במועד אשר נקבע לכך בפקודת מס הכנסה, כדלקמן:

(1) 90% לפחות מההכנסה החייבת של החברה, למעט שבח מקרקעין או רווח הון במכירת מקרקעין מניבים, בתוספת הכנסות פטורות ובניכוי הוצאות שאינן מותרות בניכוי- עד 30 באפריל בשנה שלאחר השנה שבה ההכנסה הופקה או נצמחה.

(2) ככלל רווח הון או שבח מקרקעין שהיה במכירת מקרקעין מניבים עד תום 12 חודשים ממועד מכירת המקרקעין (למעט חריגים הקבועים בסעיף).

(3) על אף האמור בהגדרה "רווחים" שבסעיף 302(ב) לחוק החברות, קרן להשקעות במקרקעין רשאית לבצע חלוקה גם מתוך הכנסה בסכום הוצאות הפחת, ובלבד שהחלוקה בוצעה עד ליום 30 באפריל של השנה שלאחר השנה שבה ההכנסה הופקה או נצמחה ("הכנסה בסכום הוצאות הפחת"). במידה והחברה ביצעה חלוקה מתוך ההכנסה בסכום הוצאות הפחת, תופחת ההכנסה בסכום הוצאות הפחת שחולקה מהרווחים שניתן לחלקם לבעלי המניות לפי הוראות חוק החברות וכן מרווח ההון או שבח המקרקעין ממכירת אותם מקרקעין מניבים.

ז. מיסוי ההכנסה החייבת של הקרן שאינה הכנסה חייבת של בעלי המניות:

(1) מיסוי ההכנסה החייבת שלא הועברה במועד הקבוע בפקודת מס הכנסה לבעלי המניות בידי הקרן-ו/או הכנסה חייבת שניתן לא לחלקה (עד 10% מההכנסה החייבת של הקרן למעט שבח מקרקעין או רווח הון במכירת מקרקעין מניבים, בתוספת הכנסות פטורות ובניכוי הוצאות שאינן מותרות בניכוי) עד ליום 30 באפריל של השנה העוקבת להפקתה, תתחייב במס בצורה דו-שלבית, כמו בכל חברה רגילה דהיינו, קרן ההשקעות במקרקעין תתחייב במס חברות בשנה שבה הופקו ההכנסות ואילו בעלי המניות יתחייבו במס בעת חלוקת הדיבידנד בעתיד- ככל שיחולקו רווחים אלה.

(2) הכנסות חריגות (כהגדרתה בפקודת מס הכנסה) יחויבו במס בשיעור של 60%.

(3) הכנסה חייבת אחרת תחויב במס בהתאם להוראות כל דין.

ביאור 13 - מיסים על הכנסה (המשך)

ח. הכנסות חריגות מוגדרות בפקודה:

(1) הכנסה ממכירת מלאי עסקי;

(2) הכנסות, למעט הכנסות כמפורט בפסקאות משנה (א) עד (ג), ששיעורן הכולל עולה על 5% מכלל הכנסותיה של הקרן בשנת המס:

(א) הכנסות ממקרקעין מניבים, הכנסות ממקרקעין לצורכי דיור להשכרה והכנסות ממכירת זכויות בנייה במקרקעין שהיו מקרקעין מניבים ביום רכישתם; לעניין פסקת משנה זו, "הכנסות ממקרקעין לצורכי דיור להשכרה" - למעט הכנסות ממכירת מקרקעין כאמור בפסקה (4) להגדרת "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" אם נמכרו ב בטרם הסתיימה תקופה של 20 שנים לפחות שבה שימשו יחידות הדיור למטרת השכרה, בהתאם לאותה פסקה, ובלבד שלא נמכרו בדרך של מכירה למשכיר "מכירה למשכיר" - מכירה של כל יחידות המגורים המושכרות כאמור בפסקה (4) להגדרת "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" לרוכש אחד שהתחייב להשכיר את יחידות המגורים לתקופה של 10 שנים נוספות, ובלבד שלפני המכירה לאותו רוכש, שימשו יחידות הדיור האמורות למטרת השכרה למגורים, בהתאם לאותה פסקה לתקופה של 10 שנים לפחות.

(ב) הכנסות מניירות ערך הנסחרים בבורסה, ממילוות מדינה ומפיקדון;

(ג) הכנסות שלפי סעיף 7 לחוק תיאומים בשל אינפלציה רואים אותן כהכנסות מעסק;

(3) הכנסה ממכירת מקרקעין כאמור בפסקה (4) להגדרה "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה", אם נמכרו בבתקופה של 20 שנים לפחות שבה שימשו יחידות הדיור למטרת השכרה, בהתאם לאותה פסקה, ובלבד שלא נמכרו בדרך של מכירה למשכיר

לעניין פסקאות (2) ו-(3), "הכנסות" - לרבות שבח מקרקעין ולמעט שבח מקרקעין בשל מכירה כאמור בסעיפים 49כב (פינוי בינוי), 49לג (תמ"א 38 חיזוק) או 49 לג1 (תמ"א 38 הריסה ובניה);

ט. ככלל לפי סעיף 64א10 לפקודת מס הכנסה, במקרה בו חדלה החברה מלהיות קרן להשקעות במקרקעין יחולו על הכנסותיה שהופקו או נצמחו בידי הקרן לאחר יום הסיום כאמור חיוב דו שלבי שחל על כל חברה שאינה קרן להשקעות במקרקעין וזאת החל ממועד בו חדלה מלהיות קרן להשקעות במקרקעין.

י. בהתאם לסעיף 64א3 לפקודת מס הכנסה חברה אשר מתקיימים בה כל התנאים המפורטים בסעיף 64א3(א) נחשבת קרן להשקעות במקרקעין.

יא. ניכוי מס על ידי הקרן - בהתאם להוראות סעיף 64א5 לפקודה, בעת תשלום ההכנסה החייבת לבעלי המניות תנכה הקרן מס (או באישור המנהל, ינכה תאגיד בנקאי או חבר בורסה), בהתאם להוראות המפורטות בסעיף, לפי סוג ההכנסה המשולמת וזהות בעל המניות.

יב. למועד הדוחות הכספיים החברה עוסקת בנדל"ן מניב ומקיימת חלק מהתנאים אשר פורטו בסעיף האמור. קיומם של יתר התנאים כפופים לרישום מניות החברה למסחר בבורסה לניירות ערך במועדים שנקבעו בפקודה והם יוכלו להתקיים רק לאחר רישום מניות החברה למסחר בבורסה.

ביאור 13 - מיסים על הכנסה (המשך)

יג. החלטת מיסוי (PRE RULING):

ביום 25 במאי 2022, התקבלה החלטת מיסוי המאשרת כי על פי סעיפים 64א3(א)(3) וכן 64א3(א)(5) אין מניעה כי קרן להשקעות במקרקעין תיטול הלוואות הכוללות הנפקת אג"ח בבורסה לניירות ערך בשלב שטרם הנפקת מניותיה בבורסה לניירות ערך ובלבד שמדובר בהלוואה שהינה לצורך פעילות העומדת בסעיף 64א3(א)(5).

יד. חבות במע"מ:

לחברה תיק במע"מ החל מחודש מאי 2023, למטרת דיווחי מע"מ בגין השכרות במסגרת "מקבצי דיור" בלבד. יתר הכנסותיה מהשכרת דירות למגורים בידי החברה ומכירתן בעתיד פטורה ממע"מ בהתאם לסעיף 31 לחוק המע"מ. בהתאם, מס התשומות אשר ישולם על ידי החברה לצורך רכישת מקרקעין והוצאות נלוות וכו', בגין מקבצי דיור, לא יהיה ניתן לניכוי בידי החברה, וייחשב כחלק מעלות הפרויקט לצורכי מס.

כמו כן, מס התשומות אשר שולם על ידי החברה בגין מקבצי הדיור, נתבע כהחזר וכן מס תשומות אשר שולם לצורך ניהול פעילותה השוטפת יהיה ניתן לתביעה כמע"מ תשומות לא במלואה אלא באופן יחסי בהתאם ליחס ההכנסות.

ביאור 14 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים

ההרכב:

	שיעור ריבית שנתית	התחייבויות שוטפות		התחייבויות לא שוטפות		סה"כ	
		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
	31/12/23	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	%	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
הלוואה מתאגיד בנקאי ראה סעיף (א)	P+1.1%	-	33,000	33,115	-	33,115	33,000
הלוואה מתאגיד בנקאי ראה סעיף (ב)	P+1.1%	-	25,519	26,359	-	26,359	25,519
הלוואה מתאגיד בנקאי ראה סעיף (ג)	P+1.2%	1,080	-	70,314	-	71,394	-
הלוואה מתאגיד בנקאי ראה סעיף (ד)	P+1.2%	-	-	25,599	-	25,599	-
הלוואה מתאגיד בנקאי ראה סעיף (ה)	P+1%	-	-	24,526	-	24,526	-
סה"כ אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים		1,080	58,519	179,913	-	180,993	58,519

ביאור 14 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים (המשך)

להלן עיקרי תנאי הסכמי ההלוואה:

(א) ביום 14 בספטמבר 2022, התקשרה החברה בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי, אשר אינו מהווה צד קשור לחברה, המיועדת לפרויקט "הרמוני בית שמש" בסך 33 מיליון ש"ח.

ההלוואה אינה צמודת מדד, ותסולק לאחר 6 חודשים ובהתאם לתנאי הסכמי ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של פריים+.1.2%. סכומי הקרן והריבית נפרעות בתשלום אחד ביום 13 במרץ 2023.

ביום 23 במרץ 2023, מוחזרה ההלוואה כך שבהתאם לתנאים החדשים תישא בריבית פריים+1% המשולמת כל רבעון, קרן ההלוואה כולה תבוא לסיומה ביום 23 ביוני 2024.

ביום 29 ביוני 2023, מוחזרה ההלוואה שוב, כך שבהתאם לתנאים החדשים תישא בריבית פריים+ 1.1% המשולמת כל רבעון, קרן ההלוואה כולה תבוא לסיומה ביום 29 בספטמבר 2024.

ביום 29 בספטמבר 2023, מוחזרה ההלוואה שוב, תנאי ההלוואה לא השתנו מלבד מועד סילוק ההלוואה אשר נקבע ליום 29 בדצמבר 2024.

ביום 19 בדצמבר 2023, מוחזרה ההלוואה שוב, תנאי ההלוואה לא השתנו מלבד מועד סילוק ההלוואה אשר נקבע ליום 19 בדצמבר 2025.

להבטחת פירעון ההלוואה התחייבה החברה להעמדת בטוחות, להרחבה ראה 20ב'.

(ב) ביום 14 בדצמבר 2022, התקשרה החברה בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי, אשר אינו מהווה צד קשור לחברה, המיועדת לפרויקט "מגדלי אלרואי" בסך 25.6 מיליון ש"ח.

ההלוואה אינה צמודת מדד, והינה ל-12 חודשים ובהתאם לתנאי הסכמם ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של פריים+1.4% המשולמת כל רבעון. ביום 29 במרץ 2023 מוחזרה ההלוואה כך שבהתאם לתנאים החדשים תישא בריבית פריים+1% המשולמת כל רבעון, קרן ההלוואה כולה תבוא לסיומה ביום 28 באפריל 2024.

ביום 29 ביוני 2023, מוחזרה ההלוואה שוב, כך שבהתאם לתנאים החדשים תישא בריבית פריים+ 1.1% המשולמת כל רבעון, קרן ההלוואה כולה תבוא לסיומה ביום 29 בספטמבר 2024.

ביום 29 בספטמבר 2023, מוחזרה ההלוואה שוב, תנאי ההלוואה לא השתנו מלבד מועד סילוק ההלוואה אשר נקבע ליום 29 בדצמבר 2024.

ביום 19 בדצמבר 2023, מוחזרה ההלוואה שוב, תנאי ההלוואה לא השתנו מלבד קרן ההלוואה שהוגדלה ל-26,620 אלפי ש"ח ומועד סילוק ההלוואה אשר נקבע ליום 19 בדצמבר 2025.

להבטחת פירעון ההלוואה התחייבה החברה להעמדת בטוחות, להרחבה ראה 20ב'.

ביאור 14 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים (המשך)

להלן עיקרי תנאי הסכמי ההלוואה: (המשך)

(ג) ביום 23 במרץ 2023, התקשרה החברה בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי, אשר אינו מהווה צד קשור לחברה, המיועדת להשלמת התמורה בפרויקט "מקבץ חיפה" בסך 72 מיליון ש"ח.

ההלוואה אינה צמודת מדד, נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים+.1.2%. בהתאם לתנאי הסכמי ההלוואה, 92.8% מסכום ההלוואה ייחשב כרכיב הבולט ("רכיב הבולט").

סכומי הקרן, למעט רכיב הבולט, והריבית, ייפרעו ב- 19 תשלומים רבעוניים החל מחודש יולי 2023. בתום תקופת ההלוואה שהינה ביום 15 באפריל 2028 תשולם יתרת הקרן והריבית שנצברה בגינה.

ביום 10 באוגוסט 2023, מוחזרה ההלוואה. תנאי ההלוואה לא השתנו מלבד מועדי סילוק קרן וריבית ההלוואה אשר יתחילו ביום 15 באוגוסט 2023 והסתיימו ביום 15 במאי 2028.

להבטחת פירעון ההלוואה התחייבה החברה להעמדת בטוחות, להרחבה ראה 20ב'.

(ד) ביום 2 באפריל 2023, הועמדה הלוואה מתאגיד בנקאי לצורך השלמת מימון רכישת הקרקע ב"מתחם הצעירים" מכרז אשדוד 146. כאמור בביאור 8יז' לעיל, חלק החברה בהלוואה שהועמדה הינו בסך של כ- 25,641 אלפי ש"ח (30%).

ההלוואה נלקחה בתנאי ריבית פריים+ 1.2%, הריבית תיפרע כל רבעון החל מיום 2 ביולי 2023 והקרן תיפרע עם סילוקה של ההלוואה ביום 2 במאי 2024.

ביום 29 ביוני 2023, מוחזרה ההלוואה באותם תנאי ריבית כך שמועד פירעון הריבית יחול מיום 29 בספטמבר 2023 כל רבעון וסילוק ההלוואה ביום 29 ביולי 2024.

ביום 29 בספטמבר 2023, מוחזרה ההלוואה שוב, תנאי ההלוואה לא השתנו מלבד מועד סילוק ההלוואה אשר נקבע ליום 29 בדצמבר 2024.

ביום 19 בדצמבר 2023, מוחזרה ההלוואה שוב, תנאי ההלוואה לא השתנו מלבד מועד סילוק ההלוואה אשר נקבע ליום 19 בדצמבר 2025.

להבטחת פירעון ההלוואה התחייבה החברה להעמדת בטוחות, להרחבה ראה 20ב'.

(ה) ביום 12 בדצמבר 2023, התקשרה החברה בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי, אשר אינו מהווה צד קשור לחברה, המיועדת להשלמת התמורה בפרויקט "מגדלי אימרי" בסך 24.6 מיליון ש"ח.

ההלוואה נלקחה בתנאי ריבית פריים+ 1%, הריבית תיפרע כל רבעון החל מיום 12 בדצמבר 2024 והקרן תיפרע עם סילוקה של ההלוואה ביום 12 בדצמבר 2025.

להבטחת פירעון ההלוואה התחייבה החברה להעמדת בטוחות, להרחבה ראה 20ב'.

הסכמי המימון המפורטים לעיל כוללים עילות מקובלות אשר בקרותם עומדות לגורם הממן הזכויות הבאות:

העמדה לפירעון מידי ולהפסקת מימון, מניעת משיכת כספים, העלאת ריבית, ביטול הטבות בעמלות אשר כפופות לתקופת הריפוי שנקבעו בהסכם.

בכל אחד מהעילות יהיה הבנק רשאי, אך לא חייב, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לנקוט באחד או יותר מהם וזאת ללא הגבלה בזמן.

מידע נוסף בדבר החשיפה של הקבוצה לסיכוני ריבית ונזילות, ראה ביאור 16, בדבר מכשירים פיננסיים.

ביאור 15 - הון מניות

א. הון מניות ופרמיה על מניות:

	ליום 31 בדצמבר 2023 ו-2022	
	ר ש ו ם	מונפק ונפרע
מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל אחת	1,000,000	100

ב. דיבידנדים:

החברה כפופה למגבלות החלוקה הקבועות בסעיף 302 לחוק החברות.

החברה מחויבת, לפי הוראות פקודת מס הכנסה, כקרן להשקעות במקרקעין לחלק את הכנסותיה לצרכי מס כדיבידנד לבעלי מניותיה במועד ובשיעור אשר נקבע לכך בפקודה, כמפורט להלן:

- 90% לפחות מההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה, למעט שבח מקרקעין או רווח הון במכירת מקרקעין מניבים, בתוספת הכנסות פטורות ובניכוי הוצאות שאינן מותרות בניכוי- עד 30 באפריל בשנה שלאחר השנה שבה ההכנסה הופקה או נצמחה.

- רווח הון או שבח מקרקעין שהיה במכירת מקרקעין מניבים (למעט רווח הנובע משחלוף מקרקעין, דהיינו: החלפה של מקרקעין אחרים בפטור ממס (לעניין זה ראו סעיף 64א9(א)(2) לפקודה) עד תום 12 חודשים ממועד מכירת המקרקעין.

- על אף האמור בהגדרה "רווחים" שבסעיף 302(ב) לחוק החברות, קרן להשקעות במקרקעין רשאית לבצע חלוקה גם מתוך הכנסה בסכום הוצאות הפחת, ובלבד שהחלוקה בוצעה עד ליום 30 באפריל של השנה שלאחר השנה שבה ההכנסה הופקה או נצמחה ("הכנסה בסכום הוצאות הפחת"). במידה והחברה ביצעה חלוקה מתוך ההכנסה בסכום הוצאות הפחת, תופחת ההכנסה בסכום הוצאות הפחת שחולקה מהרווחים שניתן לחלקם לבעלי המניות לפי הוראות חוק החברות וכן מרווח ההון או שבח המקרקעין ממכירת אותם מקרקעין מניבים.

ג. מדיניות חלוקת דיבידנדים:

יצוין, כי תקנון החברה כפי שיכנס לתוקפו עם השלמת ההנפקה והפיכת החברה לחברה ציבורית כולל התחייבות לחלוקת הכנסות החברה כדיבידנדים, באופן התואם את דרישות פקודת מס הכנסה מקרן להשקעות במקרקעין אשר ישמר את מעמדה של החברה כקרן להשקעות במקרקעין וזאת בכפוף למבחן יכולת הפירעון בהתאם לחוק החברות.

ד. התקשרות עם מוסד פיננסי:

במסגרת ההתקשרות:

(1) העניקה החברה למשקיע זכות לקבל מניות רגילות של החברה במועד ההנפקה הראשונה לציבור של מניות החברה כקרן להשקעות במקרקעין ("מועד ההנפקה"), במחיר למניה כפי שנקבע בהסכם;

(2) מנגנון במתווה של CLA, AIA, SAFE, או כל מתווה דומה אחר, במסגרתו המשקיע יהיה זכאי להשוואת המחיר למניה כמשמעו בהסכם;

(3) זכות הענקת אופציית CALL להשקעה במניות החברה עד ליום 30 ביוני 2024.

לפרטים נוספים ראה ביאור 20(ג').

א. קבוצות מכשירים פיננסיים:

	ליום 31 בדצמבר	
	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים פיננסיים:		
נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:		
מזומנים ושווי מזומנים	7,226	40,165
חייבים ויתרות חובה	1,796	-
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	-	9,069
לקוחות והכנסות לקבל	2,004	-
	11,026	49,234
התחייבויות פיננסיות:		
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:		
זכאים ויתרות זכות	4,355	2,134 (*)
הלוואות מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות	180,993	58,519(*)
	185,348	60,653
התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:		
שיועדו למדידה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד- SAFE	39,804	38,333
אופציית CALL	278	221
	40,082	38,554

(*) סווג מחדש.

ב. ניהול סיכונים פיננסיים:

(1) כללי:

הקבוצה חשופה לסיכונים העיקרים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון נזילות
- סיכון שוק
- סיכון אשראי

(2) מדיניות ניהול הסיכונים:

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון: סיכון שוק (לרבות בגין שיעור ריבית וסיכון אינפלציה) סיכון אשראי וסיכון נזילות. האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים של הקבוצה ולפקח עליה מצויה בידי דירקטוריון החברה.

מדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה גובשה בכדי לזהות, לנתח את הסיכונים העומדים בפני הקבוצה, לקבוע הגבלות הולמות לסיכונים, לפתח בקרות, לפקח על הסיכונים והעמידה בהגבלות ובכך להביא לצמצום למינימום של השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה. המדיניות והשיטות לניהול הסיכונים נסקרות באופן שוטף בכדי לשקף שינויים בתנאי השוק ובפעילות הקבוצה. הקבוצה פועלת לפיתוח סביבת בקרה יעילה.

ביאור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכון נזילות:

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה תתקשה לעמוד במחויבויות הקשורות בהתחייבויותיה הפיננסיות המסולקות על ידי מסירת מזומן או נכס פיננסי אחר. גישת הקבוצה לניהול סיכוני הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד.

הקבוצה מנהלת מעקב אחר תזרים המזומנים הנובע מפעילותה ביחס לשימושיו ומוודאת קיומן של רמות מספקות של מזומנים כולל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות; האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם.

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנותרים של הקבוצה בגין התחייבויות פיננסיות שאינן נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו הקבוצה עשויה להידרש לפרוע אותן.
הסכומים המוצגים כוללים גם את תשלומי הריבית הצפויים:

	ליום 31 בדצמבר 2023					
	הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	עד שנה	2-3 שנים	4-5 שנים	מעל חמש שנים
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אשראי מתאגידים בנקאיים	180,993	180,993	1,080	112,021	68,220	-
ריבית צפויה	971	971	13,231	18,073	7,288	-
זכאים ויתרות זכות	3,382(*)	3,382	3,382	-	-	-
סך הכל	185,346	185,346	17,693	130,094	75,508	-

(*) היתרה בניכוי ריבית לשלם.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה יתרות מזומן ושווי מזומן בסך של 7,226 אלפי ש"ח.

	ליום 31 בדצמבר 2022					
	הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	עד שנה	2-3 שנים	4-5 שנים	מעל חמש שנים
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אשראי מתאגידים בנקאיים	59,123	61,375	61,375	-	-	-
זכאים ויתרות זכות(*)	1,530	1,530	1,530	-	-	-
סך הכל	60,653	62,905	62,905	-	-	-

(*) היתרה בניכוי ריבית לשלם.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה יתרות מזומן ושווי מזומן בסך של 40,165 אלפי ש"ח.

להרחבה על מצב עסקי החברה - ראה ביאור 1ב'.

לעניין המרת ההלוואות להון במהלך חודש ספטמבר, 2022 - ראה ביאור 17א'.

ד. סיכוני שוק:

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, כגון מדדים ושיעורי ריבית, ישפיעו על הכנסות הקבוצה או על ערך החזקותיה במכשירים פיננסיים או על שווים ההוגן של התחייבויותיה הפיננסיות של החברה. מטרת ניהול סיכוני השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכוני שוק במסגרת פרמטרים מקובלים, תוך כדי מקסום התשואה.

בהתאם לאופי פעילותה חשופה החברה לסיכוני שוק פיננסיים הנובעים משינויים בגורמים חיצוניים בעיקר, שינויים במדד המחירים לצרכן, מדד התשומות לבניה והשינויים ברמת הריבית במשק.

בהתאם למידת החשיפה הנוכחית העריכה החברה כי אין מקום לשימוש במכשירים נגזרים לצורך הגנה על סיכוני השוק.

ה. סיכון מדד תשומות הבניה:

החברה מתקשרת עם קבלנים וספקים אחרים בהסכמי ביצוע להקמת הפרויקטים אותם היא יוזמת וכן בהסכמי מכר עם יזמים המוכרים דירות בשלבי הקמתן.

ההתקשרויות אלו, בקשר עם הקמת הפרויקטים ורכישת הדירות הינן לרוב במחירים הצמודים למדד תשומות הבניה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ו-2022, יתרת התשלומים עבור הפרויקטים הקיימים במועד זה בגינם החברה חשופה לשינויים במדד תשומות הבניה הינם בסך של: 396,492 אלפי ש"ח ו- 398,494 אלפי ש"ח, בהתאמה.

שינוי של 1% במדד תשומות הבניה יגרור גידול בעלות הנדל"ן להשקעה בסך של 3,965 אלפי ש"ח וזאת בהתבסס על יתרת הסכומים שטרם שולמו נכון ליום 31 בדצמבר 2023.

ו. סיכון מדד המחירים לצרכן:

החברה מתקשרת עם יזמים ומוכרי נכסים מניבים אשר צמודות למדד המחירים לצרכן בישראל וחשופות לסיכון בגין עלייה במדד זה.

נכון לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022, יתרת התשלומים עבור הפרויקטים הקיימים במועד זה בגינם החברה חשופה לשינוי במדד המחירים לצרכן הינה בסך של: 82,800 אלפי ש"ח ובסך של: 50,000 אלפי ש"ח, בהתאמה.

שינוי של 1% במדד המחירים לצרכן יגרור גידול בעלות הנדל"ן להשקעה בסך של 828 אלפי ש"ח וזאת בהתבסס על יתרת הסכומים שטרם שולמו נכון ל-31 בדצמבר 2023.

ז. סיכון שערי ריבית:

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לקבוצה קיימות התחייבויות שהינן הלוואות מתאגיד בנקאי בריבית משתנה (להרחבה ראו ביאור 12).

יתרת ההלוואות הנושאות ריבית משתנה מסתכמת ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022 לסך של 181,964 אלפי ש"ח ול- 58,620 אלפי ש"ח בהתאמה שינוי של 1% בשיעור הריבית ליתרת ההלוואות ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022 יביא לגידול בתשלומי הריבית של החברה בהיקף של 1.8 מיליוני ש"ח ו- 419 אלפי ש"ח בשנה בהתאמה.

ניתוח הרגישות בדבר התחייבויות נושאות ריבית משתנה הוכן תחת ההנחה כי סכום ההתחייבות לתום תקופת הדיווח עמד לאורך כל שנת הדיווח.

עד ליום 27 בנובמבר 2022, היו לקבוצה התחייבויות בגין הלוואות מצדדים קשורים אשר נשאו ריבית בהתאם לסעיף 3' לפקודת מס הכנסה - בשנת 2022 שיעור הריבית עמד על 2.42%.

ח. סיכון אשראי:

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לקבוצה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מחובות של לקוחות וחייבים אחרים מפיקדונות ויתרות מזומנים בבנקים.

הערך בספרים של הנכסים הפיננסים מייצג את חשיפת האשראי המרבית. החשיפה המרבית לסיכון האשראי במועד הדיווח הינה בעיקר בגין היתרות הבאות:

	ליום 31 בדצמבר	
	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:		
לקוחות והכנסות לקבל	2,004	-
מוסדות	1,796	9,069
מזומנים ושווי מזומנים - מופקד בבנקים בישראל	7,226	40,165
	11,026	49,234

(*) ליום 31 בדצמבר 2023 יתרת הלקוח מהווה יתרה של לקוח עיקרי "עמידר" (המהווה יותר מ 10% מהכנסות החברה). לאחר תאריך המאזן נפרעה היתרה בכללותה.

ביאור 17 - עסקאות והתקשרויות עם צדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי שליטה ובעלי עניין:

	ליום 31 בדצמבר	
	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות לשלם ל-חברת אחזקות "פור יו"- ראה ביאור 17ז'	220	-
תשלום מבוסס מניות לחברת הניהול	594	396
דמי ניהול לשלם	870	121
	1,684	517

ב. עסקאות מול בעלי עניין ולצדדים קשורים:

	ליום 31 בדצמבר	
	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות ריבית שהוכרו בדוח על הרווח או הפסד	-	1,741
ריבית בגין הלוואות מצדדים קשורים שהוונה על נכסים כשירים	-	762
תשלום מבוסס מניות לחברת הניהול	198	396
הוצאות בגין שירותי תחזוקה ע"י חברת אחזקות "פור יו"	717	-
הוצאות בגין דמי ניהול	3,560	1,729
	4,475	4,628

(1) במהלך השנים 2021 ו-2022 קיבלה החברה הלוואות מצדדים קשורים. ההלוואות הועמדו על ידי "אבו יחיאל - חברה לבניין בע"מ" ו-"א.י.ז.י. אבו אחזקות בע"מ", כהגדרתן בביאור 1.

הלוואות הבעלים הועמדו לראשונה החל מיום 30 באוגוסט 2021. ההלוואות שהועמדו נשאו ריבית נקובה בהתאם לסעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה המתפרסמת כל שנה כאשר הריבית מחושבת בכל רבעון ומצורפת לקרן ההלוואה. שיעור הריבית לשנת 2021 הינו 2.45% ולשנת 2022 הינו 2.42%.

ההלוואות ניתנו ללא מועד פירעון ועמדו לפירעון לפי דרישה לרבות הריבית שנצברה בגינן.

נכון למועדי המרתן בימים 20 בספטמבר 2022 ו-27 בנובמבר 2022 הצטברו ההלוואות לקרן וריבית בסך של כ-206,729 אלפי ש"ח וסך של 32,939 אלפי ש"ח, בהתאמה.

בימים 20 בספטמבר 2022 ו- 27 בנובמבר 2022 לאחר קבלת החלטות בכתב של האסיפה הכללית, נחתמו הסכמים בין החברה לבין "אבו יחיאל-חברה לבניין בע"מ" ו-"א.י.ז.י. אבו אחזקות בע"מ" לפיהם הומרו מלוא סכומי ההלוואות, לרבות הריבית שנצברה עד למועד ההמרה להון כך שלא יהיה לחברה חוב כלשהו כלפי בעלי מניותיה בגין הלוואות הבעלים. בגין הלוואות הבעלים הכירה הקבוצה בשנת 2021 בהוצאות מימון בסך 495 אלפי ש"ח מתוכם הוונו 70 אלפי ש"ח לנכסים כשירים ובשנת 2022 סך של 2,503 אלפי ש"ח כאשר מתוכם הוונו סך של 762 אלפי ש"ח לנכסים כשירים. ההלוואות הועמדו, בין היתר, גם לצורך תשלום מקדמות על חשבון עסקאות לרכישת נכסי מקרקעין מצדדים הקשורים, כמפורט בסעיף ב' להלן, אשר חלקן מותנות בתנאים מתלים וככל שעסקאות אלו לא יתממשו הצדדים הקשורים מחויבים להזרים את סכום המקדמות ששולמו בגין עסקאות אלו לחברה במזומן כהון בעלים וזאת ללא תלות בהנפקה ראשונה לציבור.

(2) במהלך שנת 2022 רכשה החברה מבעלת השליטה אבו יחיאל חברה לבנין בע"מ שלושה נכסי מקרקעין המהווים נדל"ן להשקעה תמורת 489,012 אלפי ש"ח.

לפרטי תנאי תשלום ובסיסי הצמדה ראו ביאור 8ז'-ט', פרויקטים: "מעונות אשדוד", "מגדלי אימרי", "מקבץ חיפה".

ביאור 17 - עסקאות והתקשרויות עם צדדים קשורים (המשך)

ב. עסקאות מול בעלי עניין ולצדדים קשורים: (המשך)

(3) במהלך שנת 2022 התקשרה החברה עם צדדים קשורים שאינם חברת האם בעסקאות לרכישת נכסים ו/או מזכר הבנות לרכישת נכסים, לפרטים ראו ביאור 8ו', 8יא', פרויקטים: "החרצית 1,3 " ו"אוצר דויד".

(4) בקשר עם הסכם השקעה מיום 27 בנובמבר, 2022 (להלן - "הסכם ההשקעה", ראה ביאור 20ג'),שנחתם בין המוסד הפיננסי, (להלן - "המשקיע") ולבין החברה הצהירו, התחייבו ואישרו אבו יחיאל חברה לבנין בע"מ, א.י.ז.י. אבו אחזקות בע"מ, ומר צחי אבו (להלן - "בעלי השליטה") כלפי המשקיע ולטובתו, יחד ולחוד, כדלקמן:

1. התחייבות בעלי השליטה לאי העברת (במישרין או בעקיפין) מניות החברה ו/או את מניות חברת הניהול שבהחזקת בעלי השליטה נכון למועד 27 בנובמבר 2022 (להלן - מועד החתימה) (לרבות שלא ישונה שיעור החזקותיו של מר צחי אבו באבו יחיאל חברה לבנין בע"מ ו-בא.י.ז.י. אבו אחזקות בע"מ) במשך תקופה בת 12 חודשים ממועד החתימה לרבות לתאגידים בשליטתם (או בשליטת צדדים קשורים) ו/או בשליטת בעלי השליטה בנו, אלא בכפוף לקבלת הסכמת המשקיע.

2. הסדר תיחום פעילות- ריכוז כל פעילות ההשקעות כקרן להשקעות במקרקעין בחברה ובחברות הבנות שלה (ככל שתוקמנה), למעט פרויקט "סטאר אשדוד" ופרויקט "תל השומר", אשר נמצאים תחת חברה אחרת המצויה בשליטתו של בעל השליטה בחברה.

3. במקרה שבו שוויו של נכס המקרקעין "מעונות אשדוד" יעמוד על פחות מ- 303.75 מיליון ש"ח, כפי שיקבע על פי הערכת שווי שמאית(שתבוצע על ידי שמאי מוסכם על המשקיע) למועד שהינו לא יאוחר משלושה חודשים קודם למועד הדוחות הכספיים שעל בסיסם תוגש לרשות ניירות ערך טיוטת התשקיף הראשונה לצורך הנפקת מניות לציבור, יראו את תמורת הממכר על פיו נרכש הנכס כאמור על ידי החברה, כעומדת על הסכום שיקבע בהערכת השווי השמאית, ואבו יחיאל חברה לבניין בע"מ תשפה את החברה בגין כל סכום ששולם על ידי החברה ביתר ביחס לסכום שיקבע בהערכת השווי השמאית האמורה, לא יאוחר מתום 15 ימי עסקים ממועדה של אותה הערכת שווי. מהסכום שיקבע בהערכת השווי השמאית האמורה יופחת מס רכישה בשיעור של 5.5% בגין הנכס כאמור במקרה שלא יתקבל ביחס אליו אישור החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ בהתאם לסעיף 64א2 לפקודת מס הכנסה.

4. בעלי השליטה ישפו את החברה בגין כל נזק, הפסד או הוצאה שיגרמו לחברה, וזאת לא יאוחר מתום 15 ימי עסקים ממועד דרישת המשקיע בכתב, בקשר עם:

(4.1) אי קבלת בטוחות על פי חוק המכר(דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 במסגרת פרויקט "באקמה" ו/או פרויקט "החרצית 3,1"

(4.2) תביעת החברה שהוגשה בנובמבר 2022 בעקבות חילוקי דעות בין החברה לצד ג', בה הודיע צד ג' על ביטול ההסכם. להרחבה ראה ביאור 20(א').

(4.3) אי השבת סך של 2 מיליון ש"ח על ידי אוצר דוד בע"מ, אם וככל שתידרש השבה.

(4.4) היה ומכל סיבה שהיא יומחה הסכם הניהול (ו/או הסכם אחר דומה במהותו בו תתקשר החברה עם חברת הניהול, ולרבות הסכם למתן שירותי ניהול ייזום מיום 28.2.2022)על ידי חברת הניהול לתאגיד אחר בשליטת מר צחי אבו יבוטל או יסתיים ובמקומו יחתם הסכם אחר דומה במהותו בין החברה לתאגיד אחר בשליטת מר צחי אבו, יהיה זכאי המשקיע, לבחירתו, להקצאת מניות התאגיד האמור בשיעור השווה לשיעור החזקותיו בחברת הניהול באותו המועד.

ביאור 17 - עסקאות והתקשרויות עם צדדים קשורים (המשך)

ב. עסקאות מול בעלי עניין ולצדדים קשורים: (המשך)

(5) ביום 5 בינואר 2023, התקשרה החברה עם חברת האם, אבו יחיאל חברה לבניין בע"מ, בהסכם שיתוף פעולה וחלוקת זכויות במקרקעין בקשר עם זכייתה במכרז "אשדוד 146" לפרטים ראו בהמשך לביאור זה.

(6) בגין ההלוואות שהועמדו לחברה בהתאם לביאור 14 נתנו בעלות השליטה אבו יחיאל חברה לבניין בע"מ וחברת א.י.ז.י. אבו אחזקות בע"מ ערבויות בלתי מוגבלות בסכום להבטחת ההלוואות לתאגיד הבנקאי.

(7) כאמור בביאור 8ז'-ט', ביחס לכל נכס מקרקעין בביאור 8ז'-ט', ביום 23 בנובמבר 2022 נחתמה בין החברה לבין אבו יחיאל תוספת להסכם בה הוחלט כי התמורה ביחס למקרקעין שתשלם החברה לאבו יחיאל, לא תוצמד למדד כלשהו ו/או לריבית כלשהי.

(8) נכון למועד הדוח הכספי, חייבת אבו יחיאל בפיצוי בגין איחור של כ-4 חודשים במסירת הדירות בפרויקט מגדלי אימרי המתוארת בביאור 8י'. סכום הפיצוי שהוכר בדוח הינו בסך של 70.2 אלפי ש"ח.

(9) בחודש ינואר 2024 הומחתה הזכות של חברת האחזקות שבפרויקט "מגדלי אימרי" (להלן - הבניין), המתוארת בביאור 8(י) לעיל, לחברת האחזקות "פור יו פמילי אחזקות בע"מ" וזאת למשך שנה ממועד מסירת הדירות עד לבחירת נציגות נבחרת לבניין בהתאם להחלטת בעלי הדירות בבניין. כמו-כן, החברה משלמת דמי ניהול בגין דירות פנויות בהתאם לדמי הניהול המשולמים על-ידי הדיירים האחרים.

ג. הסכם הניהול:

להלן תנאיו העיקריים של הסכם הניהול שנחתם בין החברה לבין חברת הניהול (צד קשור, חברה בשליטת א.י.ז.י. אבו אחזקות בע"מ) ביום 27 בנובמבר 2022 המתקן את הסכם הניהול שנחתם ביום 28 בפברואר 2022 (עיקר התיקון הינו בדבר הארכת תקופת ההסכם מ-5 שנים ל-7 שנים ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית ומתן אופציה לחברה להאריך את תקופת הסכם הניהול ב-7 שנים נוספות).

שירותי הניהול:

חברת הניהול תעמיד לחברה את שירותי הניהול, באמצעות עובדיה ו/או מי מטעמה, ובמסגרת זו תספק שירותי ניהול כדלקמן:

- איתור השקעות בעבור החברה, בדיקת כדאיות וניהול משא ומתן לכריתת הסכמי השקעה, מימון ואחרים בנוגע להשקעות אלה ולהשקעות קיימות;
- ניהול מימוש השקעות;
- מתן ייעוץ כלכלי ופיננסי לביצוע השקעות על ידי החברה;
- ייעוץ לחברה בקשר עם התקשרות בהסכמי השקעה ובהסכמים אחרים הקשורים בהשקעותיה של החברה;
- ליווי, פיקוח וניהול השקעות החברה וכן דיווח רבעוני לחברה על מצב השקעות אלה;
- ליווי וטיפול בהסכמים למכירה או מימוש השקעות אותן ביצעה החברה;
- ייעוץ וסיוע בגיוס הון לחברה וביצוע כל פעולה אחרת הקשורה בגיוס הון לחברה, בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה;
- העמדת שירותי ניהול, ניהול כספים, ניהול השקעות, שיווק ופיתוח עסקי על חשבון חברת הניהול.
- חברת הניהול תעמיד על חשבונה בעלי תפקידים ונושאי המשרה הבאים:
- מנכ"ל בהתאם לנוהל מינוי מנהל כללי לחברה כמפורט בהסכם הניהול.
- יו"ר דירקטוריון לחברה.
- דירקטורים נוספים לחברה ובלבד שסה"כ ממנה חברת הניהול ונושאת בשכרם של דירקטורים בחברה במספר שיהיה שווה לרוב חברי דירקטוריון החברה פחות אחד.
- שירותי סמנכ"ל כספים כמפורט בהסכם הניהול.
- נושאי משרה נוספים לפי שיקול דעתה הבלעדי של חברת הניהול.

ביאור 17 - עסקאות והתקשרויות עם צדדים קשורים (המשך)

ג. הסכם הניהול: (המשך)

אחריות החברה והוצאותיה:

החברה תהא האחראית הבלעדית לניהול ענייניה, למעט העניינים האמורים בסעיף לעיל. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, החברה תישא בעלויות הכרוכות בפעילותה השוטפת של החברה, ניהול ספרי החשבונות של החברה, ביצוע כל הדיווחים החלים על החברה לפי כל דין ועלויות נוספות בתפעולה השוטף, בכפוף לאמור בסעיף "אחריות חברת הניהול" שלהלן, הכרוכות בדרישות החלות על פי כל דין על חברה שניירות הערך שלה רשומים למסחר (ממועד ההנפקה וכן לצורך ההנפקה) לרבות: תשלום שכר דירקטורים (למעט הדירקטורים שימונו על ידי חברת הניהול), הוצאות הקשורות עם גיוס כספים לחברה, הוצאות שיווק ופרסום, הוצאות פרסום דו"חות כספיים, שכר רו"ח, שכר מבקר פנים, מעריכי שווי, הוצאות ביטוח אחריות נושאי משרה (שיכסה גם את אחריות נושאי המשרה בחברת הניהול) בהוצאות הביטוח השונות עבור נכסי החברה, בהוצאות הקשורות בתחזוקת הנכסים המניבים אשר בבעלותה (לרבות חברות התחזוקה ועובדים אשר ישמשו כאבות בתים), ובשכר טרחה המשולם לצדדים שלישיים בקשר עם רכישה ומכירה של השקעות וטיפול שוטף בנכסי החברה, כגון: השכרת נכסים, טיפול בעניינים משפטיים, רואי חשבון, שמאים, מהנדסים וכדומה.

אחריות החברה לפטור ושיפוי:

החברה מתחייבת לפטור ולשפות את חברת הניהול ואת נושאי המשרה בחברה, כמפורט בנספח הפטור והשיפוי להסכם ההשקעה שנחתם ביום 27 בנובמבר 2022 בין הצדדים לבין המוסד הפיננסי.

אחריות חברת הניהול והוצאותיה:

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, חברת הניהול תישא בכל ההוצאות המתבצעות בידי עובדיה (קרי, ללא עלויות ספקים חיצוניים, כגון מתווכים, עורכי דין, רואי חשבון, שמאים, מהנדסים וכיוצ"ב) בקשר עם מתן שירותי הניהול לרבות הוצאות בקשר עם מתן שירותי הניהול, לרבות הוצאות בקשר עם איתור השקעות, בדיקת השקעות (לא כולל יועצים חיצוניים) ניהול השקעות ושמירה על ההשקעות, שכירות משרדים עבור החברה וכל ההוצאות הנלוות למשרדים האמורים (ריהוט, מחשוב אך למען הסר ספק לא כולל עלות רכישת ותחזוקת מערכות מידע שתחול על החברה), בעלויות תקשורת, וכן תישא בעצמה ועל חשבונה, כלפי העובדים אשר יועסקו על ידיה במסגרת מתן שירותי הניהול, בכל חבות חוקית החלה על מעביד כלפי עובד לפי כל דין, הסכם או הסכם קיבוצי (לרבות דיווח למוסד לביטוח לאומי ולרשויות המס, תשלום שכר, פיצויי פיטורין, הפרשות פנסיוניות, חופשה, תשלום דמי מחלה, תשלום דמי הבראה וכיו"ב) ותבצע את כל התשלומים ותישא בכל המיסים החלים עליה לפי כל דין במלואם ובמועדם.

התמורה:

כל עוד הסכם הניהול בתוקף, תעניק החברה לחברת הניהול את הגמול כמפורט להלן עבור שירותי הניהול האמורים בהסכם הניהול:

דמי ניהול שנתיים:

בתמורה להעמדת שירותי הניהול תשלם החברה לחברת הניהול דמי ניהול שנתיים שייגזרו מסך שווי נכסי החברה כפי שיוצגו בספרי החברה בניכוי מזומנים, שווי מזומנים וניירות ערך סחירים שאינם מניות של חברות נדל"ן, בשיעורים ועל-פי המדרגות כדלקמן (ובתוספת מע"מ כדין):

בגין שווי נכסי החברה שבטווח כדלקמן	דמי הניהול השנתיים
מ- 0 ועד 2.5 מיליארד ש"ח	0.75%
מ- 2.5 מיליארד ש"ח ועד ל- 5 מיליארד ש"ח	0.65%
מעל 5 מיליארד ש"ח	0.55%

ביאור 17 - עסקאות והתקשרויות עם צדדים קשורים (המשך)

ג. הסכם הניהול: (המשך)

יובהר כי תשלום דמי הניהול הינו במדרגות כך שבגין כל מדרגה או חלק ממנה ישולם שיעור דמי הניהול השנתיים באחוז המופיע בעמודה הנמצאת לצידה.

על אף האמור, ביחס לדמי ניהול בגין נכס המשולמים בגינו דמי ניהול ייזום על פי הסכם הייזום וכל עוד משולמים דמי הייזום בגינו, יעמוד שיעור דמי הניהול שישולמו בגינו על 0.25% בלבד (בתוספת מע"מ כדין) משווי הנכס כפי שמוצג בדוחותיה הכספיים של החברה בניכוי שערוכים מצטברים בתקופת הייזום.

מובהר, כי החל מהמועד בו לא ישולמו דמי ניהול ייזום בגין הנכס (קרי: יתקבל בגין הפרויקט טופס 4), יעמוד שיעור דמי הניהול שישולם בגין הנכס על השיעור האמור בטבלה לעיל.

דמי הניהול כאמור ישולמו לחברת הניהול בכל רבעון, בתוך 14 ימים ממועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה לסוף הרבעון הקודם ("מועד תשלום רבעוני"), מחושבים לפי השיעור הרלוונטי (כמפורט בטבלה לעיל) חלקי ארבע, ולפי סך כל נכסי החברה כפי שמוצגים בדוחות הכספיים של החברה לסוף הרבעון הקודם (לעניין זה מה"נכסים" ינוטרל חלק המיעוט בחברות בנות שאוחדו לתוך דוחות החברה) ("נכסי החברה").

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יובהר, כי בשנה הראשונה לפעילות החברה שווי נכסי החברה ייקבע לפי עלות רכישתם בפועל, כולל היוון הוצאות כפי שיאושר בידי רואה החשבון של החברה.

אופציות לחברת הניהול:

בכל מקרה בו תנפיק החברה מניות או ניירות ערך המירים למניות, למעט במקרה של הנפקת מניות לעובדים, דירקטורים או ליועצים של החברה, בקשר עם השירותים המסופקים על ידם לחברה, בין אם במסגרת הקצאה לציבור ובין אם במסגרת הקצאה פרטית, תקצה החברה, לא יאוחר מ- 30 יום ממועד ההנפקה כאמור, לחברת הניהול (ללא כל תמורה נוספת), במועד ההנפקה כאמור, אופציות לרכישת מניות (או ניירות ערך המירים למניות) של החברה, בשיעור השווה ל- 5% מסך המניות שיונפקו במסגרת ההנפקה, אשר תהיינה ניתנות למימוש בכל עת במהלך תקופה בת שבע שנים ממועד ההנפקה וזאת בתמורה לשירותי הניהול בגין ייעוץ וסיוע בגיוס הון, בתנאים כדלקמן:

(1) כל אופציה תהיה ניתנת למימוש למניה אחת (או נייר ערך המיר אחד) של החברה (בכפוף להתאמות כמפורט להלן).

(2) מחיר המימוש של האופציות יהיה אותו המחיר אשר נקבע בהקצאה הפרטית, או כאשר מדובר בהנפקה לציבור, המחיר שפורט בדוח המיידי שפרסמה החברה בקשר עם תוצאות ההנפקה ובמידה שהוצעו ניירות ערך שונים בחבילה, ייחשב ממוצע מחירי הסגירה של מניות החברה בבורסה ב-14 ימי המסחר הראשונים שלאחר ההנפקה כמחיר המימוש של האופציות אשר יוקצו לחברת הניהול בגין אותה הנפקה. בכל מקרה מחיר המימוש לא יפחת מסכום שייקבע על ידי הבורסה או רשות אחרת כמחיר המימוש המזערי של כל אופציה לכל מניית מימוש.

(3) Cashless - מחיר המימוש של האופציות שיוקצו לא ישולם בפועל לחברה, אלא יילקח בחשבון בעת חישוב כמות ניירות הערך להן זכאי בפועל הניצע ממימוש האופציות (מימוש נטו). ניירות הערך המוקצים במימוש ישקפו את מרכיב ההטבה הגלום באופציות במועד המימוש. הניצע יישא בעלות הערך הנקוב בגין מניות המימוש שיוקצו לו כאמור.

(4) חברת הניהול תהא רשאית למכור, להעביר או להמחות את האופציות הנ"ל ללא כל הגבלה.

(5) כמות המניות (או ניירות ערך המירים למניות) שתנבענה מהאופציות, תהיה כפופה להתאמות כמפורט בהסכם הניהול.

ביאור 17 - עסקאות והתקשרויות עם צדדים קשורים (המשך)

ד. הסכם הייזום:

להלן תנאיו העיקריים של הסכם הייזום לפרויקטים הכוללים הקמה שנחתם בין החברה לבין חברת הניהול ("הסכם הייזום") בתאריך 28 בפברואר 2022:

(1) שירותי ניהול הייזום:

חברת הניהול תעמיד לחברה את שירותי ניהול הייזום, באמצעות עובדיה ו/או מי מטעמה, ובמסגרת זו תספק חברת הניהול שירותי ניהול הייזום בנושאים הבאים:

ליווי בתכנון הפרויקט, ניהול הקמת הפרויקט, ניהול הפיקוח וניהול עליון - ניהול כללי של כל תהליך הייזום.

(2) התחייבויות חברת הניהול:

חברת הניהול מתחייבת בין היתר כי במשך תקופת ההתקשרות על פי הסכם הניהול, היא או מי מטעמה לא יקבלו כל תשלום או טובת הנאה אחרת, מכל צד שלישי בקשר עם השירותים שהם מעניקים לחברה על פי הסכם הניהול, למעט כמפורט בהסכם זה.

חברת הניהול תמציא לחברה, מיד עם דרישתה, כל מידע בנוגע לחברת הניהול ונושאי משרה בה אשר יידרש לצורך דיווחי החברה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, התקנות על פיו והנחיות רשות ניירות ערך.

חברת הניהול לא תעמיד את עצמה במצב העלול לגרום לניגוד אינטרסים או עניין אישי, במישרין או בעקיפין, בינה לבין החברה, עסקיה ובמסגרת מתן שירותי ניהול הייזום על ידיה לחברה.

(3) התחייבויות החברה:

כי היא מוסמכת להתקשר בהסכם זה ולקיים את כל התחייבויותיה על פיו וכי התקבלו לשם כך כל ההחלטות הנחוצות במוסדותיה וכי התקשרותה בהסכם זה וקיום כל התחייבויותיה על פיו אינם עומדים בסתירה לכל הסכם שהינה צד לו ו/או דין ו/או התחייבות של ה כלפי צד שלישי. כמו כן היא תהיה האחראית הבלעדית לניהול ענייניה, למעט שירותי הניהול.

(4) תקופת הסכם הייזום:

4.1 הסכם הייזום יעמוד בתוקפו לתקופה של שבע שנים מהמועד בו תהפוך החברה לחברה ציבורית.

4.2 בהסכם נקבעו הוראות ביחס לסיום מוקדם והפסקת הסכם הייזום.

(5) התמורה:

5.1 בגין שירותי ניהול הייזום חברת הניהול זכאית לדמי ניהול הייזום בגובה 3% מסך השווי ההוגן של כל הפרויקטים בהקמה אותם :מבצעת החברה, כפי שזה משתקף בסעיף "נדל"ן להשקעה" בדוחות הכספיים של החברה בנטרול עלויות רכישת קרקע/פרויקט. דמי ניהול הייזום בגין הפרויקט ישולמו החל ממועד הוצאת היתר בנייה לפרויקט ועד לקבלת טופס 4 בגין הפרויקט. לתשלום דמי הייזום יתווסף מע"מ כחוק.

5.2 דמי ניהול הייזום כאמור ישולמו לחברת הניהול בכל רבעון, בתוך 14 ימים ממועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה לסוף הרבעון הקודם ("מועד תשלום רבעוני"). התשלום הראשון של דמי ניהול הייזום בגין כל פרויקט יחושב מתוך השווי ההוגן של הפרויקט כפי שהוא מופיע בדוחות הכספיים של החברה לסוף הרבעון הקודם. התשלומים הבאים יחושבו על בסיס הגידול בשווי ההוגן נכון לתום הרבעון הקודם ביחס לשווי ההוגן בתום הרבעון שקדם לו. ככל שחל קיטון בשווי ההוגן בין רבעון לרבעון הקודם לו, ובהתאם - יניב חישוב דמי ניהול הייזום לעיל תוצאה שלילית ("סכום הקיזוז"), תקזז החברה את סכום הקיזוז מתשלום דמי ניהול הייזום הבא שתשלם לחברת הניהול.

5.3 בהסכם נקבעו הוראות ביחס לתשלום במקרה של סיום מוקדם והפסקת הסכם הייזום.

נכון לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 31 בדצמבר 2023 לא נצברו דמי ייזום לשלם.

ביאור 17 - עסקאות והתקשרויות עם צדדים קשורים (המשך)

ה. ביום 28 ביוני 2023, נחתמה הבהרה להסכם הניהול הבאה להבהיר את הבאים:

(1) דמי הניהול:

בהתייחס לתתי סעיפים 9.1.1 וכן 9.1.3 להסכם הניהול, יש להבהיר כי דמי הניהול ייגזרו מסך שווי נכסי החברה כפי שהם מוצגים בדוחותיה הכספיים שאושרו לסוף רבעון קודם המהווה נכסי נדל"ן הכוללים: נכסי נדל"ן בהקמה, נכסי נדל"ן להשקעה, מקדמות בגין נכסי נדל"ן וכן השקעות בחברות או שותפויות שעיסוקן בנדל"ן הכוללים היווני הוצאות בהתאם לתקינה החשבונאית הבינלאומית.

(2) משרדי חברת הניהול:

מובהר בזאת כי ממועד תחילתו של הסכם הניהול החברה רשאית לעשות שימוש במשרדי חברת הניהול לטובת צרכיה היום יומיים, והכל ללא כל תמורה נוספת שתגיע ממנה לחברת הניהול.

(3) קיזוז הוצאות בגין שיפורים במשרדי חברת הניהול:

יובהר, כי החברה נשאה בהוצאות בסך 605,124 ש"ח בעבור שיפורים ושיפוצים שנעשו במשרדי חברת הניהול בהם היא עושה שימוש, אשר על פי הסכם הניהול סכומים אלה צריכים היו להיות משולמים על ידי חברת הניהול. סכומים אלו הינם תשלומים על חשבון דמי הניהול המגיעים לחברת הניהול עבור שנת 2022.

(4) דמי ניהול לשנת 2022:

לאור העובדה שהחברה לא נדרשה לערוך, ולא ערכה, דוחות כספיים רבעוניים במהלך שנת 2022, לעניין סעיף 9.1.3 להסכם הניהול חושב שווי הנכסים של החברה בהתאם למצבת הנכסים נכון ליום האחרון בכל רבעון בשנת 2022 (אשר הייתה נכללת במצבת הנכסים בדוח הכספי הרבעוני נכון ליום האחרון בכל רבעון, אילו נערכו דוחות כספים רבעוניים), ובהתאם דמי הניהול בעבור שירותי הניהול במהלך שנת 2022 עמדו על סכום כולל של 1,728,827 ש"ח.

(5) דוחות כספים:

יובהר כי בסעיף 9.1.3 להסכם, "הדוחות הכספיים" משמעם הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופות הקבועות בסעיף האמור.

ביאור 17 - עסקאות והתקשרויות עם צדדים קשורים (המשך)

ו. הסכם שיתוף פרויקט "מתחם הצעירים" מגרש 146 אשדוד:

כאמור בביאור 8(יז') לעיל, ביום 5 בינואר 2023 התקשרו אבו פמילי ריט בע"מ ("החברה") עם אבו יחיאל - חברה לבנין בע"מ ("אבו יחיאל") בהסכם שיתוף בקשר עם כוונת הצדדים להציע יחדיו, כמציעים קשורים, הצעה משותפת במכרז דיור להשכרה לטווח ארוך מס' ים /146/2022 ("המכרז") במקרקעין הידועים כמגרש 141 בגוש 2449 חלקה 14 בעיר אשדוד ("המקרקעין"). על המגרש מיועדות לבנייה 191 יח"ד מתוכן 85 דירות לשכירות ארוכת טווח וכן 1830 מ"ר שטחי מסחר.

ביום 8 בינואר 2023, הגישו הצדדים את הצעתם המשותפת למכרז, אשר על פי תנאיו לא ניתן לחלק בין הצדדים בעין את המקרקעין. ביום 12 בינואר 2023 התקבלה הודעה על זכיית ההצעה המשותפת במכרז.

בימים 30 במרץ 2023 ו-2 באפריל 2023 העמידה החברה ערבויות לפרטים ראה ביאור 20ב'.

בהסכם השיתוף הוסכם כי החברה ואבו יחיאל יחלקו ביניהן את הזכויות במקרקעין באופן הבא: חלקה היחסי של החברה במכרז הוא 30%, ואילו חלקה היחסי של אבו יחיאל הינו 70%. עוד הוסכם במסגרת ההסכם, כי החברה תקבל את מלוא הזכויות על 85 יח"ד המיועדות להשכרה ארוכת טווח למגורים שלא תפחת מ-25 שנים ברציפות. שכ"ד של 21 יח"ד מתוך 85 היח"ד יהיו בשכירות מפוקחת. לאבו יחיאל יוקנו מלוא הזכויות ב-106 יחידות דיור שיבנו על המקרקעין, מכלל יחידות הדיור המיועדות למכירה בשוק החופשי וכן מלוא הזכויות בשטחי מסחר בהיקף של 1,830 מ"ר, אותם תהא רשאית אבו יחיאל לבנות על המקרקעין כנכס מניב במקשה אחת.

ביום 28 במרץ 2024, נחתמה בין חברת אבו יחיאל עבודות לבניין בע"מ (להלן - אבו יחיאל) לבין החברה תוספת להסכם השיתוף בקשר עם פרויקט מכרז אשדוד 146 "מתחם הצעירים" המסדיר בין הצדדים את ההתקשרות בפרויקט המשותף, רכישת הקרקע ומימון הקרקע, היקף אחריות של כל צד בגין כל מחויבות כספית כלפי בנק לאומי בקשר עם ההלוואה שניטלה לצורך רכישת הקרקע ותשלום היטל הפיתוח-כל צד בגבול היקף נטילת החוב של עצמו.

זכויות החתימה מצד החברה תהיינה רק של מנכ"לית החברה הגב' חיה קינד.

מטרת הפרויקט המשותף הינה שיתוף פעולה חד פעמי בין צד אבו יחיאל לחברה הכולל את כל הפעולות הנדרשות לצורך הקמת הפרויקט וסיום בנייתו לרבות: תכנון, רישוי, הקמה ובנייה של הפרויקט.

ההנהלה המשותפת, אשר תהיה מורכבת מנציג אחד של כל צד- מצד אבו יחיאל הגב' אורלי אוריין או מר צחי אבו ומצד החברה הגב' חיה קינד, תקבע את המדיניות בכל הנושאים הנוגעים להוצאתו אל הפועל של הפרויקט והשלמת הקמתו, ולרבות את התכנון של הפרויקט, תוכניות הגשה להיתר בניה, תוכניות עבודה וביצוע, מפרט טכני, את שיטת וקצב הביצוע, בחירת קבלן מבצע ואופן התקשרות עם הקבלן המבצע, קביעת תנאי הסכם הליווי ובחירת הבנק המלווה, תקציב בנייה ושינויים בתקציב הבניה וכיוצא באלה.

החלטות ההנהלה המשותפת תתקבלנה פה אחד.

בכל הנוגע להחלטות שאינן נוגעות לפרויקט המשותף, כל אחד מהצדדים יהיה זכאי לקבל החלטות באופן בלעדי לגבי חלקו. כך לדוגמה צד אבו יחיאל תוכל לקבוע את אופן השיווק, תקציב וכל יתר ההחלטות עבור שטחי המסחר והדירות למכירה בשוק חופשי המזוהות לו ואילו החברה תוכל לקבוע את תקציב ההשכרה, אופן שיווק שטחי ההשכרה וכל יתר ההחלטות עבור שטחי המגורים להשכרה המזוהות לו.

אבו יחיאל, יהיה אחראי בלעדי בכל הקשור לשטחים שיוחדו לו עפ"י הסכם השיתוף - כלפי רוכשי הדירות לרבות בגין העמדת ערבויות חוק מכר, לכל ליקויי הבניה הנובעים מביצוע לקוי של הבניה בפועל ועל פי דין, אחראי למסירת הדירות לרוכשים, וכן כל חיוב בגין פיצוי דמי שכירות לרוכשי הדירות בשל איחור במסירה ככל שיהיה, יחול על אבו יחיאל בלבד. מודגש כי כל אלה וכל יתר הדברים החלים באופן ספציפי על הדירות למגורים שיוחדו לאבו יחיאל יחולו על אבו יחיאל בלבד לרבות תשלום העלויות בגינם אשר יחולו על אבו יחיאל בלבד.

ו. הסכם שיתוף פרויקט "מתחם הצעירים" מגרש 146 אשדוד: (המשך)

כל אחד מהצדדים להסכם זה מתחייב לבצע את הפרויקט ולהשתתף בכל ההוצאות, התשלומים וההשקעות הנדרשות למימוש העסקה המשותפת (להלן - ה"הון העצמי") והכל עד למלוא סכום ההון העצמי כנדרש על פי הסכם הליווי שיחתם, כל אחד על פי חלקו היחסי בעלויות הבניה בהתאם להגדרה שלהלן ובכפוף להוראות ההסכם.

"חלקו היחסי של כל צד בעלויות הבניה" - חלקו היחסי של כל צד בסך עלויות הבניה יהיה חלק אבו יחיאל 70% וחלק החברה 30%. דוח האפס שיומצא לפני היתר הבניה יפרט את החלוקה הספציפית בין הצדדים ברכיבי העלויות השונים.

מוסכם על הצדדים כי השמאי המלווה יעריך בדו"ח ה-0 של הפרויקט את שווי ביצוע המטלות הציבוריות והשטחים המסחריים ויקבע את אופן חלוקת העלויות לביצועם כך שרק אבו יחיאל יישא בעלות מימון הביצוע של המטלות הציבוריות ושטחי המסחר.

כמו כן במסגרת דוח האפס תבוצע חלוקת העלויות לביצוע הקמת החניון לפי החלקים היחסיים של כל צד בחניון העתידי שיוקם.

עוד נקבע בהסכם השיתוף כי החלוקה הסופית בפועל בנוגע למטרים מבונים עיקריים לפיה כל צד יתכנן את יחידות הדיור שבבעלותו, תקבע באופן סופי ומוחלט רק לאחר קבלת אישורים והתאמות ע"י הגורמים הבאים: "דירה להשכיר", "עירית אשדוד" , "מנהלת הפיתוח" , ורמ"י ורק לאחר מתן היתר בניה וככל שיחולו שינויים הצדדים יבחנו את השלכות שינויים אלו על חלוקת העלויות בין הצדדים כפי שנקבעה בתוספת.

מוסכם על הצדדים, כי הבטוחה הראשונה והעיקרית לצורך קבלת הליווי הבנקאי תהיה שעבוד הקרקע לטובת הבנק המלווה ובמסגרת זו מתחייב כל צד לשעבד את מלוא זכויותיו בקרקע לטובת הבנק המלווה וכן לעמוד בכל דרישות הבנק המלווה על פי חלקו היחסי בעלויות הבניה. לפיכך מובהר, כי אף צד לא יהיה רשאי לשעבד את זכויותיו במקרקעין לטובת צד שלישי כלשהו וזאת עד לפירעון מלא של הלוואת הליווי.

ז. מזכר הבנות עם חברת האחזקות "פור יו"- תאגיד בשליטת בעל השליטה בקשר עם נכס הרמוני בית שמש:

ביום 2 באוגוסט 2023, נחתם מזכר הבנות בין החברה לחברת האחזקות (להלן - "פור יו") אשר בשליטת חברת א.י.ז.י. אחזקות בע"מ. היות ו"פור יו" מעניקה שירותי ניהול ואחזקה לבניין "הרמוני" בית שמש, הוסכם, בין היתר, על גובה דמי ניהול חודשי בסך 819 ש"ח (הכוללים מע"מ) לחודש בגין יחידה לא מאוכלסת אשר הינו כגובה דמי הניהול לכלל דיירי הפרויקט, וכן תיחום אחריותה של "פור יו". בהתאם להחלטת הנציגות של הבניין, חדלה פור יו להעניק את שירותיה בבניין וזאת מיום 1 במאי 2024 ונבחרה במקומה חברת ניהול שאינה מהווה צד קשור לחברה.

ח. הלוואת בעלים לפי דרישה (on demand) :

ביום 28 בינואר 2024, העמיד בעל השליטה, אבו יחיאל, הלוואה בסך של 10.7 מיליוני ש"ח. ההלוואה עמדה לפירעון לפי דרישה והוחזרה במלואה לאבו יחיאל ביום 14 במרץ 2024.

ט. התקשרות בהסכם ניהול ואחזקה עם חברת האחזקות "פור יו"- תאגיד בשליטת בעל השליטה בקשר עם נכס מקבץ דיור חיפה:

ביום 28 במרץ 2024 התקשרה החברה בהסכם ניהול ואחזקה עבור נכס מקבץ הדיור בחיפה עם חברת האחזקות "פור יו" בע"מ (להלן - "פור יו") אשר בשליטת חברת א.י.ז.י. אחזקות בע"מ. בהתאם להסכם, תעניק "פור יו" לחברה שירותי ניהול ואחזקה בפרויקט "מקבץ דיור חיפה"(להלן - "המקבץ"). התמורה שתשולם עבור שירותי הניהול והאחזקה תהיה במנגנון של COST+12% עבור חודשים 4-12/2023 ועבור שנת 2024 ואילך מחיר קבוע של 380 ש"ח ליח' דיור לחודש (צמוד).

"פור יו" תגרום לכך כי החברה תקיים במהלך כל תוקפו של ההסכם את כל התחייבויותיה של החברה כלפי "עמידר", בהתאם לחוזה עמידר עם החברה, ותפעל כזרוע ארוכה של החברה ובכפוף להנחיותיה, מעת לעת. השירותים כוללים בין היתר: ניהול ואחזקת הבניין, גביית דמי שכירות, חשמל ומים מדיירי המקבץ, להיות בקשר עם חברת עמידר, משרד הקליטה ומחלקת הרווחה בעיריית חיפה כדי לתת מענה לצרכי דיירי המקבץ, לפנות מהמקבץ דייר/ים המתגורר/ים במקבץ מיד לכשיימסר לידיו הודעת עמידר בקשר לאותו דייר/ים ולדאוג לניקיון/צבע/תיקונים ביחידה לפני אכלוסה מחדש, לקיים ולנהל עבור החברה מערכת בקרה ודיווח ממוחשבת לגביית כל התשלומים החלים על דיירי המקבץ, לטפל בהשגת רישיונות עסק עבור מקבץ הדיור ולוודא את עמידת מקבץ הדיור בכל התקנים והדרישות של הרשויות הרלוונטיות.

י. התחייבות בעלת השליטה, אבו יחיאל, בקשר עם השלמת תמורת רכישת "מעונות אשדוד":

אבו יחיאל חברה לבניין בע"מ התחייבה כי ככל ולחברה לא יהיו את המקורות הדרושים לקיום מחויבות התשלום של כ-39 מיליון ש"ח בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם לרכישת נכס נדל"ן מניב שנחתם בין החברה לבין אבו יחיאל חברה לבניין בע"מ, אזי אבו יחיאל חברה לבניין בע"מ תראה את התמורה הזו כמשולמת, וזאת גם אם לא תהיה זרימת מזומנים בפועל בין הצדדים.

יא. ביאור פרופורמה בגין השפעת הסכם ניהול:

כאמור בביאור 17(ד'), ביום 28 בפברואר 2022, החברה חתמה על הסכם ניהול (להלן "הסכם הניהול") עם חברת הניהול. כמו כן, כאמור בביאור 21 יח', ביום 23 במאי 2024 התקבלה החלטה מחייבת של דירקטוריון החברה ודירקטוריון חברת הניהול לפיה יופחתו דמי הניהול לשיעור של 0.4% מסך נכסי החברה וזאת החל מחודש יולי 2024 (להלן "ההחלטה המחייבת"). לעניין זה, "נכסי החברה" משמעם שווי נכסי החברה כפי שמוצגים בספרי החברה, המהווים 'נכסי נדל"ן' הכוללים - נכסי נדל"ן בהקמה; נכסי נדל"ן להשקעה; מקדמות בגין נכסי נדל"ן וכן השקעות בחברות או שותפויות שעיסוקן בנדל"ן הכוללים היווני הוצאות בהתאם לתקינה החשבונאית הבינלאומית.

הביאור שלהלן מציג את השפעת רכיב התגמול במזומן בהסכם השירותים שנחתם בין החברה לבין חברת הניהול אילו הסכם הניהול וההחלטה המחייבת היו בתוקף במועד הקמת החברה (ביום 24 באוגוסט 2021) והכל בהתבסס על מצבת הנכסים של החברה כפי שהיו בכל תקופת דיווח (להלן - "הנחת הפרופורמה"):

	ליום 31 בדצמבר		
	2023	2022	2021
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות הנהלה וכלליות תחת הנחת הפרופורמה	3,745	2,514	187
הוצאות הנהלה וכלליות כפי שנכללו בדוחות כספיים אלה	5,407	3,264	114
הפרש בהוצאות הנהלה וכלליות	(1,662)	(750)	73
רווח/(הפסד) תפעולי כפי שדווח	(1,706)	675	(169)
רווח/(הפסד) נקי לשנה כפי שדווח	(8,728)	(1,524)	(594)
רווח/(הפסד) תפעולי פרופורמה	(44)	1,425	(242)
רווח/(הפסד) נקי לשנה פרופורמה	(7,066)	(774)	(667)

א. ההרכב:

תיאור (*)	אופן סילוק ההענקה	התוכנית	מועד ההענקה	מועד פקיעת התוכנית	תוספת המימוש	שווי הוגן במועד ההענקה לאופציה בודדת
					ש"ח	אלפי ש"ח
כתבי אופציה לחברת הניהול מכח הסכם הניהול בגין הנפקה לציבור	סילוק במניות	תוכנית 1	28/2/2022	כל עוד הסכם הניהול יהיה בתוקף	(**)	307
כתבי אופציה לחברת הניהול מכח הסכם הניהול בגין הנפקה למוסד פיננסי	סילוק במניות		28/02/2022	כל עוד הסכם הניהול יהיה בתוקף	(***)	363

(*) כאמור בביאור 17(ג'), בכל מקרה בו תנפיק החברה מניות או ניירות ערך המירים למניות, למעט במקרה של הנפקת מניות לעובדים, דירקטורים או ליועצים של החברה, בקשר עם השירותים המסופקים על ידם לחברה, בין אם במסגרת הקצאה לציבור ובין אם במסגרת הקצאה פרטית, תקצה החברה, לא יאוחר מ- 30 יום ממועד ההנפקה כאמור, לחברת הניהול (ללא כל תמורה נוספת), במועד ההנפקה כאמור, אופציות לרכישת מניות (או ניירות ערך המירים למניות) של החברה, בשיעור השווה ל- 5% מסך המניות שיונפקו במסגרת ההנפקה, אשר תהיינה ניתנות למימוש בכל עת במהלך תקופה בת שבע שנים ממועד ההנפקה וזאת כל עוד חברת הניהול תהיה נותנת שירותים לחברה במועד ההנפקה כאמור.

(**) מחיר המימוש של האופציות יהיה אותו המחיר אשר נקבע בהקצאה פרטית, או כאשר מדובר בהנפקה לציבור, המחיר שפורט בדווח המיידי שפרסמה החברה בקשר עם הוצאות ההנפקה, ובמידה שהוצעו ניירות ערך שונים בחבילה, ייחשב ממוצע מחירי הסגירה של מניות החברה בבורסה ב-14 ימי המסחר הראשוניים שלאחר ההנפקה, כמחיר המימוש של האופציות אשר יוקצו לחברת הניהול בגין אותה ההנפקה. בכל מקרה, מחיר המימוש לא יפחת מסכום שייקבע על ידי הבורסה או רשות אחרת כמחיר המימוש המזערי של כל אופציה לכל מניית מימוש. מחיר המימוש של האופציות שיוקצו לא ישולם בפועל לחברה, אלא יילקח בחשבון בעת חישוב כמות ניירות הערך להן זכאי בפועל ניצע ממימוש האופציות (מימוש נטו). ניירות הערך מוקצים במימוש ישקפו את מרכיב ההטבה הגלום באופציות. הניצע יישא בעלות הערך הנקוב בגין מניות המימוש שיוקצו לו כאמור.

(***) מחיר המימוש יהיה הנמוך מבין (א) 85% מהמחיר האפקטיבי ששולם על ידי הציבור עבור מניה אחת, במסגרת ההנפקה לציבור, או (ב) מחיר המתקבל מחלוקת סך של 270 מיליון ש"ח במספר המניות בהונה המונפק של קרן הריט (בדילול מלא) מיד לפני ההקצאה למשקיע.

ב. שווי הוגן של מכשירים הוניים שהוענקו במהלך התקופה:

השווי ההוגן של כתבי האופציה שהוענקו כאמור לעיל נאמד תוך יישום מודל "בלק ושולס". במסגרת זו, הביאה החברה בחשבון את השפעת התנאים אשר מהווים תנאי שוק על השווי ההוגן של המכשירים ההוניים המוענקים.

הפרמטרים אשר שימשו ביישום המודל:

	תוכנית 1	
רכיב:	**בעת הנפקה לציבור**	**בעת הנפקה למשקיע**
מחיר נכס הבסיס (באלפי ש"ח)	908	908
מחיר מימוש (באלפי ש"ח)	(1)	(2)
תנודתיות צפויה	27.3%	27.3%
אורך חיי כתבי האופציה (בשנים)	7	7
שיעור הריבית חסרת סיכון	2.15%	2.15%
שיעור דיבידנד צפוי	0%	0%

(1) מחיר המימוש יהיה שווי המניה בהנפקה לציבור.

(2) מחיר המימוש יהיה הנמוך מבין (א) 85% מהמחיר האפקטיבי ששולם על ידי הציבור עבור מניה אחת במסגרת ההנפקה לציבור, או (ב) מחיר המתקבל מחלוקת סך של 270 מיליון ש"ח במספר המניות בהונה המונפק של קרן הריט (בדילול מלא) מיד לפני ההקצאה למשקיע.

ג. פרטים לגבי ההשפעה של עסקאות תשלום מבוסס מניות על דוחותיה הכספיים של הקבוצה לתקופה:

	ליום 31 בדצמבר	
	2023	**2022**
	אלפי ש"ח	**אלפי ש"ח**
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות כנגד גידול בהון	198	396

החברה החלה להכיר בהוצאות בגין האופציות הצפויות להיות מוענקות לחברת הניהול בגין המניות שיונפקו לציבור ולמוסד פיננסי מכוח הסכם השקעה שנחתם עימו (להרחבה ראה ביאור 20(ג') להלן), וזאת לאור הערכות החברה לפיהן רישומה למסחר בבורסה (לצורך עמידה בכללי קרן להשקעות במקרקעין בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה) יהיה בדרך של הנפקת מניות לציבור.

ביאור 19 - שווי הוגן

לצורך מדידת שווים ההוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת אותם הקבוצה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

רמה 1 : מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות שלישות יש גישה אליהם במועד המדידה.

רמה 2 : נתונים, מלבד מחירים מצוטטים שכלולים ברמה 1, שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.

רמה 3 : נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

סיווג הנכסים או ההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי ההוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם.

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:

	ליום 31 בדצמבר 2023			
	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נדלן להשקעה	-	-	173,100	173,100
קרקעות בפיתוח	-	-	52,880	52,880
סה"כ נדל"ן להשקעה	-	-	225,980	225,980
התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:				
התחייבות בגין הסכם SAFE	-	-	39,804	39,804
התחייבות בגין הסכם אופציית CALL	-	-	278	278
סה"כ התחייבויות פיננסיות	-	-	40,082	40,082

	ליום 31 בדצמבר 2022			
	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נדלן להשקעה	-	-	42,900	42,900
קרקעות בפיתוח	-	-	15,050	15,050
סה"כ נדל"ן להשקעה	-	-	57,950	57,950
התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:				
התחייבות בגין הסכם SAFE	-	-	38,333	38,333
התחייבות בגין הסכם אופציית CALL	-	-	221	221
סה"כ התחייבויות פיננסיות	-	-	38,554	38,554

ביאור 19 - שווי הוגן (המשך)

ב. נדל"ן להשקעה ובהקמה (כולל קרקעות) הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3:

תיאור המכשיר הנמדד	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2022	טכניקת הערכה	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טווח
	אלפי ש"ח			
נדל"ן להשקעה:				
קרקע בפיתוח	15,050	גישת ההשוואה	מחיר למ"ר (ש"ח)	5,325
נדלן להשקעה	42,900	גישת ההשוואה	מחיר ליחידת דיור (אלפי ש"ח)	1,650 - 1,200

תיאור המכשיר הנמדד	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2023	טכניקת הערכה	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טווח
	אלפי ש"ח			
נדל"ן להשקעה:				
קרקעות בפיתוח	52,880	גישת ההשוואה	מחיר למ"ר (ש"ח)	5,325
			מרווח יזמי בתקופת ההקמה	16%
		גישת החילוץ	דמי שכירות ליחידת דיור	3,900
			שיעור ההיוון לתזרימי המזומנים של הפרויקט	6%
נדלן להשקעה	52,400	גישת ההשוואה	מחיר ליחידת דיור (אלפי ש"ח)	1,900 - 1,200
נדלן להשקעה	120,700	שילוב בין גישת ההשוואה והיוון תזרים מזומנים (DCF)	אומדן דמ"ש ליח' דיור (ש"ח)	4,116
			שיעור תשואה לתזרימי המזומנים של הפרויקט	5.6%
			מספר השנים שנותרו עד למועד המימוש הדחוי של הדירות	14
			אומדן שווי הדירות למועד הערכת השווי (לא מהוון)	18,700 ש"ח למ"ר כולל מע"מ

כאמור בביאור 2ו. הנדל"ן להשקעה של הקבוצה (לרבות קרקע) מוצג לפי שוויו ההוגן, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד כהכנסות או כהוצאות. לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת הנהלת החברה בעיקר על הערכות שווי המבוצעות לפחות אחת לשנה על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. שווי נכסי החברה כולל מע"מ וזאת לאור המודל העסקי של החברה והוראות החוק, אשר יאפשרו לה להשכיר את הדירות ו/או למכור אותן בפטור ממע"מ, וזאת למעט מספר נכסים אשר אינם מזכים בהטבות האמורות בהתאם להוראות החוק הרלוונטיות (להרחבה ראה ביאור 2ו').

ג. מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן:

כאמור בביאור 20(ג'), ביום 27 בנובמבר 2022, התקשרה החברה בהסכם השקעה עם מוסד פיננסי (להלן - "המשקיע") במסגרתו הזרים המשקיע לחברה סך של 40 מיליון ש"ח בתמורה למכשיר SAFE (להלן - "רכיב ה-SAFE") אופציית CALL ל-SAFE (להלן - אופציית ה-CALL) ומניות ואופציה למניות נוספות בחברת הניהול (להלן - "רכיבי חברת הניהול"). רכיב ה-SAFE ואופציית ה-CALL יועדו למדידה/ נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

לצורך קביעת שווים ההוגן של רכיב ה- SAFE ואופציית ה-CALL, נעזרה החברה במעריך שווי חיצוני שהינו בלתי תלוי בחברה, בעל כישורים ומומחיות נדרשים.

במסגרת הערכת השווי למועד העסקה הונח כי ערכו הפנקסני של ההון העצמי של החברה מייצג בצורה טובה את שוויו ההוגן לאור העדר אינדיקציה לשינויים משמעותיים בשווי העסקאות בהם התקשרה החברה. כמו כן, מאחר וכל ערכה של חברת הניהול מגיע מתשלומים אשר משולמים לה על ידי החברה הונח כי כל שווי חיובי של חברת הניהול הינו על חשבון השווי של החברה. כלומר, שווי החברה הינו השווי הכולל של הונה העצמי של החברה בניכוי שווי חברת הניהול.

לצורך קביעת שווי חברת הניהול יושמה שיטת היוון תזרימי מזומנים חזויים בגישת ה-DCF. תזרימי המזומנים העתידיים של חברת הניהול נאמדו בהתבסס על התנאים החוזיים שנקבעו בהסכם הניהול ובהתבסס על הסכמים לרכישת נכסים עליהם חתמה החברה עד למועד העסקה. שיעור ההיוון בו נעשה שימוש הינו 18%, שנקבע בהתבסס על מודל CAPM. בהתאם לכך שוויה ההוגן של חברת הניהול נכון ליום 27 בנובמבר 2022 נקבע לסך של כ- 13,626 אלפי ש"ח.

לאחר קביעת שווים ההוגן של חברת הניהול והחברה כמפורט לעיל, שווים ההוגן של רכיב ה- SAFE ואופציית ה-CALL למועד העסקה נמדד בעזרת מודל מונטה קרלו תוך שימוש בפרמטרים המפורטים להלן:

תנודתיות	-	27.7%
ריבית חסרת סיכון	-	3.2%
הסתברות להנפקת מניות החברה לציבור	-	51%
צפי למועד הנפקת מניות החברה לציבור	-	31 באוגוסט, 2024

על בסיס הנחות אלה שוויו ההוגן של רכיב ה-SAFE למועד העסקה הינו כ- 38,296 אלפי ש"ח ושווי אופציית ה-CALL הינו 212 אלפי ש"ח. רכיב ההטבה שנבע מהנפקת רכיבי חברת הניהול ונזקף להונה העצמי של החברה הינו הפער בין סך התמורה (40 מיליון ש"ח) לבין שווים ההוגן של רכיב ה-SAFE ואופציית ה-CALL.

לצורך קביעת שווים ההוגן של רכיב ה- SAFE ואופציית ה-CALL לימים 31 בדצמבר 2022 ו-31 בדצמבר 2023 לא חלו שינויים מהותיים במתודולוגיית הערכת השווי. שווים ההוגן של החברה וחברת הניהול נקבע בהתאם להונה העצמי של החברה בתוספת עודף שווי בגין מקדמות, ככל שרלוונטי.

להלן עיקרי הנתונים ששימשו לצורך קביעת השווי ההוגן:

	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2022
שיעור היוון ששימש במדידת שווי חברת הניהול	18%	18%
תנודתיות	28.8%	27.7%
ריבית חסרת סיכון	4%	3.2%
הסתברות להנפקת מניות החברה לציבור	51%	51%
צפי למועד הנפקת המניות החברה לציבור	31 במרץ 2025	31 באוגוסט 2024

ג. מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן: (המשך)

להלן ניתוח רגישות המראה את שווי ה- SAFE ואופציית ה- CALL בהנחת הסתברות להנפקה של 25% ו-75% (חלף 51%) ליום 31 בדצמבר 2023:

	הסתברות להנפקה 25%	הסתברות להנפקה 75%
	שווי נטו ממרכיבי חברת הניהול	שווי נטו ממרכיבי חברת הניהול
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רכיב:		
SAFE	36,606	43,447
אופציית Call	(1,479)	2,893

להלן ניתוח רגישות המראה את ההשפעה של שינוי שיעור ההיוון של חברת הניהול ל- 17% ו-19%, כאשר שווי חברת הניהול 15,626 אלפי ש"ח ו- 14,253 אלפי ש"ח, בהתאמה (וההסתברות להנפקה הינה ללא שינוי על 51%) על שווי ה- SAFE ואופציית ה- CALL ליום 31 בדצמבר 2023:

	17% WACC	19% WACC
	שווי נטו ממרכיבי חברת הניהול	שווי נטו ממרכיבי חברת הניהול
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רכיב:		
SAFE	39,859	39,755
אופציית Call	320	248

ד. שווי הוגן של פריטים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי:

לימים 31 בדצמבר 2022 ו-31 בדצמבר 2023 ערכם בספרים של הלוואות מתאגידים בנקאיים תואם בקירוב לשווים ההוגן לאור היותן נושאות ריבית משתנה.

ביאור 20 - התקשרויות, הליכים משפטיים, שעבודים וערבויות

א. הליכים משפטיים:

בעקבות חילוקי דעות בין החברה לצד ג' באשר לעסקת רכישת יחידות בפרויקט "באקמה" המתואר בביאור 8ה', ועסקאות נוספות בין צד ג' לחברת אבו יחיאל שאינן קשורות למקרקעין, הודיע צד ג' על ביטול ההסכם, ומשכך נמצאה החברה בהליך משפטי בה נתבקש בית המשפט להורות על אכיפת ההסכם. צד ג' הגיש כתב הגנה וכן גם תביעה שכנגד. בתביעה הנגדית נתבעת גם חברת האם, אבו יחיאל חברה לבניין בע"מ (להלן - אבו יחיאל), ונתבקשו בה סעדים הצהרתיים לפיהם העסקאות שנחתמו בטלות. ביום 4 ביוני 2023 נחתם הסכם פשרה, אשר ניתן לו תוקף של פסק דין, בין החברה לצד ג' המסלק את טענותיהם ומחלוקותיהם של כל צד כך שהוסכם כי הסכם באקמה בטל ומבוטל כך שצד ג' חייב בהשבת סך של 20 מיליוני ש"ח כולל מע"מ לחברה. לאחר מספר ימים הגיש צד ג' בקשה לדיון משפטי משום שסבור כי הסכם הפשרה מעלה בידו קושי יישומי. ביום 20 ביוני 2023 נקבע דיון בה התקבלה החלטת בית משפט לכך שבאפשרות צד ג' להגיש תובענה חדשה. לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, ביום 26 בפברואר 2024 נחתם הסכם פשרה חדש בין הצדדים (להלן - "הסכם הפשרה החדש") המבטל את הסכם הפשרה הקודם וכן נחתם הסכם ביטול בין החברה לבין היזם לפיהם הוסכם בין היתר כי עם מסירת ההמחאות לחברה, כמפורט להלן, יהיה הסכם באקמה בטל ומבוטל. בהתאם לכך, היזם ישיב לחברה סכום כולל של 20 מיליוני ש"ח אשר ישולמו באופן הבא: המחאה על סך 15 מיליון ש"ח שנפרעה בתאריך 29 בפברואר 2024 והמחאה על סך 5 מיליון ש"ח שנמסרה לחברה בד בבד עם החתימה על הסכם הפשרה החדש ותפרע ביום 28 בפברואר 2025.

הסכם הפשרה החדש קיבל תוקף של פסק דיון ביום 29 בפברואר 2024.

ב. שעבודים וערבויות:

להבטחת פירעונות ההלוואות אשר נלקחו מתאגיד הבנקאי (להלן - "בנק") כמפורט בביאור 14 ובביאור 21 התחייבה החברה להעמדת בטוחות הבאות:

שעבוד צף ספציפי וקבוע ומשכון בדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום, על כלל זכויותיה של החברה על פי הסכם הרכישה וכל זכויותיה של החברה מכל סוג שהוא בפרויקט ובמקרקעין, בנוסף לאלו ניתנו לבנק ערבויות של חברות האם המחזיקות, אבו יחיאל חברה לבניין בע"מ וחברת א.י.ז.י. אבו אחזקות בע"מ וכן נרשמה הערת אזהרה לטובת התאגיד הבנקאי על זכויות החברה לפי הסכם הרכישה.

בקשר עם פרויקט מתחם הצעירים באשדוד המתואר בביאור 8(טז') ביום 30 במרץ 2023 הועמדה ערבות פורמלית בסך של 955 אלפי ש"ח למוטבת עיריית אשדוד, וביום 2 באפריל 2023 הועמדה ערבות ביצוע בסך של 15 מיליון ש"ח למוטבת החברה הממשלתית "דירה להשכיר" כאשר חלקה של החברה בערבויות מהווה שיעור של 30%. כאמור בביאור 8(יז'), בחודש מאי 2024 הגישה עיריית אשדוד דרישה לחילוט מתוך הערבות שניתנה לטובת המכרז סך של 100 אלף ש"ח (חלקה של החברה מתוך הסכום כאמור הוא כ-30 אלף ש"ח). החברה ואבו יחיאל בוחנות את הדרישה כאמור.

ג. הסכם השקעת מוסד פיננסי:

ביום 27 בנובמבר 2022, נחתם בין החברה לבין מוסד פיננסי ("המשקיע") ולבין חברת אבו פמילי ניהול ואחזקות בע"מ ("חברת הניהול") הסכם השקעה, במסגרתו השקיע המשקיע סכום של 40 מיליון שקלים חדשים בחברה, ובתמורה העניקה החברה למשקיע זכות לקבל מניות רגילות של החברה במועד ההנפקה הראשונה לציבור של מניות החברה כקרן להשקעות במקרקעין ("מועד ההנפקה"), במחיר למניה שיהיה הנמוך מבין: (א) 85% המחיר האפקטיבי למניה ששולם על ידי הציבור במסגרת הנפקה לציבור; או (ב) המחיר למניה שייגזר משווי חברה של 270 מיליון ש"ח (בדילול מלא) לפני ההקצאה למשקיע. כמו כן, הוקצו לבנק 140 מניות רגילות של חברת הניהול אשר מהוות 12.1% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הניהול.

היה ועד למועד ההנפקה תתקשר החברה בעסקה להקצאת/מכירת מניות ו/או ניירות ערך המירים למניות, לרבות עסקה במתווה של CLA, AIA, SAFE או כל מתווה דומה אחר, במחיר למניה המיטיב ו/או בתנאים אחרים המיטיבים עם הגוף המשקיע לעומת המחיר למניה ו/או התנאים כאמור על פי הסכם זה, תמסור על כך החברה הודעה בכתב למשקיע, והמשקיע יהיה זכאי להשוואת המחיר למניה כמשמעו בהסכם זה יתר התנאים על פי הסכם זה למחיר המניה ו/או לתנאים כאמור בעסקה האמורה, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי של המשקיע.

ג. הסכם השקעת מוסד פיננסי: (המשך)

בנוסף, עד ליום 31 בדצמבר 2023, עומדת לזכות הבנק אופציית CALL, לפיה באפשרותו להשקיע סכומים נוספים בחברה שלא יפחתו מ-15 מיליון ש"ח ולא יעלו על 26 מיליון שקלים חדשים. ככל שיממש הבנק את אופציית ה-CALL, תקצה החברה לבנק במועד ההנפקה מניות רגילות נוספות של החברה, בכמות השווה לחלוקת סכום ההשקעה הנוסף ב"מחיר ה-Call למניה", השווה לנמוך מבין: (א) המחיר האפקטיבי ששולם על ידי הציבור עבור מניה אחת במסגרת ההנפקה לציבור, פחות המחיר האפקטיבי האמור כשהוא מוכפל ב"שיעור ההנחה" או- (ב) מחיר המתקבל מחלוקת סך של 270 מיליון ש"ח במספר המניות בהונה המונפק של החברה (בדילול מלא) מיד לפני ההקצאות למשקיע.

"שיעור ההנחה" משמעו מספר הימים שממועד השלמת ההסכם עד למועד ההנפקה, חלקי 365 וכפול ב- 10%, אולם בכל מקרה לא יעלה שיעור ההנחה על 15%.

ככל שתמומש אופציית ה-CALL יוקצו לבנק מניות נוספות של חברת הניהול, באופן שבו במידה ומימש המשקיע את אופציית ה-CALL במלואה, קרי השקעת 26 מיליון שקלים חדשים נוספים, יחזיק המשקיע ב-20% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הניהול, ובמקרה של מימוש חלקי של אופציית ה-CALL יופחתו מספר מניות חברת הניהול שיוקצו כאמור באופן ליניארי.

ככל ולא מומשה אופציית ה-CALL על ידי המשקיע עד למועד שלעיל, החל מיום 1 בינואר 2024 ועד למועד ההנפקה (אך בכל מקרה לא יאוחר מיום 31 באוגוסט 2024), תעמוד לחברה אופציה להביא את ההסכם לסיומו, באמצעות הודעה בכתב למשקיע והחזרה למשקיע את סכום ההשקעה הראשוני כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן ממדד ספטמבר 2022 ועד מועד מימוש האופציה, ובמקרה זה לא יוקצו למשקיע מניות בחברה, ומניות חברת הניהול יוחזרו על ידי המשקיע לידי חברת הניהול ללא תמורה.

בהתאם להסכם, התחייבה החברה לעשות כמיטב יכולתה כך שמניותיה יונפקו לציבור וירשמו למסחר בבורסה בתוך המועד שנקבע על פי פקודת מס הכנסה ביחס לקרן להשקעות במקרקעין וכן שתעמוד ביתר התנאים הדרושים על פי הוראת סעיף 64א3 לפקודה.

ככל שההנפקה לציבור ו/או הרישום למסחר לא יושלמו כאמור לעיל, אזי על פי הוראת המשקיע אשר תימסר בכתב לחברה: א. תקצה החברה למשקיע מניות רגילות של החברה, כשהן נקיות וחופשיות, בכמות השווה לחלוקת סכום ההשקעה במחיר המתקבל מחלוקת סך של 240 מיליון ש"ח במספר המניות בהונה המונפק של החברה (בדילול מלא) מיד לפני ההקצאה למשקיע, וזאת בתוך 7 ימים ממועד הוראת המשקיע כאמור; או ב. תחזיר החברה למשקיע את סכום ההשקעה כשהוא צמוד לעליית המדד (החל ממדד ספטמבר 2022 ועד מועד התשלום) ונושא ריבית שנתית נצברת בשיעור של 2% ממועד העמדתו ועד למועד התשלום, וזאת בתוך 15 ימי עסקים ממועד הוראת המשקיע כאמור, וכן יועברו מניות חברת הניהול לידי חברת הניהול ללא תמורה, באמצעות חתימה על שטר העברת מניות בכפוף לכך שכל יתרת העודפים הראויה לחלוקה נכון לתום הרבעון שקדם להוראת המשקיע חולקה כדיבידנד.

בין הצדדים נחתמו הסכמי בעלי מניות, והוסכמו הסדרים למקרים בהם לא יהיה הבנק רשאי להחזיק במניות החברה, כולן או חלקן, בשל מגבלה רגולטורית.

כנגד הזרמת סך של 40 מיליון ש"ח מהמשקיע, נבעו לחברה התחייבות פיננסית שיועדה למדידה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בגין רכיב ה-SAFE אשר שוויו ההוגן למועד העסקה הינו 38,296 אלפי ש"ח וכן התחייבות פיננסית בגין אופציית ה-CALL אשר נמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כאשר שוויה ההוגן למועד העסקה הינו 212 אלפי ש"ח. יתרה בסך 1,684 אלפי ש"ח מהווה הטבה מבעל שליטה אשר נזקפה ישירות להונה העצמי של החברה (בתוספת עלויות עסקה בסך של כ-200 א"ש אשר שולמו על ידי צד קשור) ומשקפת את רכיב המניות והאופציה שהקצתה חברת הניהול.

לעניין מדידת שווים ההוגן של ההתחייבויות הפיננסיות שנבעו לחברה מכח הסכם זה ראה ביאור 17ג'.

ביום 25 בדצמבר 2023, נחתמה תוספת להסכם המאריכה את תקופת מימוש אופציית ה- CALL עד ליום 30 ביוני 2024 במקום 31 בדצמבר 2023.

ביאור 21 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. הסכמי שכירות שנחתמו לאחר תאריך מאזן:

לאחר מועד הדוח על המצב הכספי נחתמו 3 הסכמי שכירות נוספים בנכס "הרמוני" בבית שמש ו-9 הסכמי שכירות בנכס "מגדלי אימרי" באשדוד של החברה, לתקופה ממוצעת של 5 שנים (עם אופציה לשוכר להאריך את תקופה השכירות ב-5 שנים נוספות בהתאם לשיקול דעתו) כאשר בתום כל שנת שכירות, ממועד מסירת החזקה לשוכר, מוקנית לשוכר הזכות להביא את החוזה לסיום ללא קנס. הסכמי השכירות האמורים צפויים להניב דמי שכירות של כ- 930 אלפי ש"ח לשנת שכירות. בנוסף, בתום כל שנת שכירות עולה שיעור שכ"ד לעומת השנה הקודמת בטווח שהינו 1.5%-3%. דמי השכירות צמודים למדד מחירים הצרכן.

ב. השלמת רכישת "מקבץ דיור" רחובות:

ביום 14 במרץ 2024, הושלמה העסקה אשר במסגרתו בוצע רישום המשכנתא וכן חתימת ההוראה הבלתי חוזרת חתומה ומאושרת ע"י השוכרים ("עמידר" וכן השוכרים משטח המסחר). החברה שילמה את יתרת התמורה דרך מימון שנטלה מתאגיד בנקאי, כמפורט להלן, ובכך הושלמה עסקת רכישת מקבץ הדיור ברחובות. להרחבה ראה ביאור 21(ג') לעיל.

ג. הסכם מימון דרך תאגיד בנקאי:

ביום 12 במרץ 2024, התקשרה החברה בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי למטרת מימון חלקי של נכס מקבץ הדיור ברחובות המתואר בביאור 7(ב') לעיל.

קרן ההלוואה עומדת על 69 מיליוני ש"ח צמודה למדד המחירים לצרכן של חודש ינואר 2024 (להלן - "המדד"). ההלוואה הועמדה לתקופה של עד 24 חודשים ממועד העמדתה בתנאים שלהלן:

ב- 12 החודשים הראשונים ממועד העמדתה (להלן - "השנה הראשונה") - גרייס מלא על הקרן והריבית, לרבות ההצמדה בגינה, תיפרע באופן שוטף אחת לרבעון.

ב- 12 החודשים שלאחר השנה הראשונה - הריבית השוטפת, לרבות ההצמדה בגינה, יפרעו מתוך דמי השכירות שיתקבלו. בנוסף, מתוך יתרת סכומי השכירות, תפרע מחצית ההכנסה הפנויה (קרי מחצית ה-NOI, כהגדרתה בהסכם המימון) שתיוותר לאחר פירעון הריבית וההצמדה כאמור, את קרן ההלוואה וזאת החל מחודש אוגוסט, 2025. יתרת קרן ההלוואה תיפרע בחודש מרץ, 2026.

היה ומכל סיבה שהיא לא יספיקו דמי השכירות שיתקבלו מהנכס לפרוע את הריבית והפרשי ההצמדה למדד במלואם, אזי כל תשלום שלא יפרע במלואו ובמועדו כאמור, ייפרע ממקורותיה העצמיים של החברה. הריבית על ההלוואה תהיה בשיעור קבוע 3.9% צמוד למדד.

להבטחת החזר ההלוואה נתנו הביטחונות הבאים: נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה על הנכס, ניתנה ערבות אישית של מר צחי אבו, בעל השליטה בחברה, שעבוד קבוע ושעבוד צף ללא הגבלת סכום, בדרגה ראשונה, על כל זכויות החברה במקרקעין ובפרויקט, כתב המחאת זכויות חתום על ידי החברה בקשר עם מלוא הכספים המגיעים ו/או אשר יגיעו לחברה מכח הסכמי השכירות.

אחת לחצי שנה החברה נדרשת להעביר לבנק טבלה מעודכנת על פרטי השוכרים וכן אישור רו"ח להכנסות והוצאות עבור השכרת הנכס.

בנוסף לזה נטלה החברה הלוואת גישור שמטרתה תשלום המע"מ בסך של 15,640 אלפי ש"ח אשר הועמדה בשתי פעימות, פעימה ראשונה ביום 13 במרס 2024 בסך של כ- 12 מיליון ש"ח ופעימה שניה ביום 3 באפריל 2024 לתקופה של 90 יום בתנאי ריבית פריים +0.9%. ביום 17 באפריל 2024 נתקבל החזר מס תשומות בסך של 3.1 מיליוני ש"ח ועל כן נפרעו כ- 3.1 מיליוני ש"ח.
ביום 29 במאי התקבלו יתרת כספי מס התשומות בגין רכישת נכס מקבץ רחובות בסך של כ-12 מיליוני ש"ח.

ביאור 21 - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך):

ד. העמדת אשראי מתאגיד בנקאי לזמן קצר:

ביום 14 במרץ 2024, נטלה החברה אשראי לתקופה של 6 חודשים בסכום של 17 מיליוני ש"ח. ההלוואה בריבית P+1% המשולמת כל 3 חודשים. הקרן תסולק בסכום אחד ביום 15/9/2024. כנגד ההלוואה ניתנה ערבות של חברת אבו יחיאל וחברת אי.ז.י.

ביום 17 באפריל 2024 נטלה החברה אשראי לתקופה של חודשיים בסכום של 2.5 מיליוני ש"ח. ההלוואה בריבית P+1% . קרן וריבית יסולקו בסכום אחד ביום 15/6/2024.

ה. הלוואת בעלים:

ביום 28 בינואר 2024, הועמדה הלוואה לחברה מאבו יחיאל בסך של 10,700 אלפי ש"ח, לפרטים ראו ביאור 17(ח').

ו. העמדת אשראי מתאגיד בנקאי :

ביום 16 באפריל 2024, לאחר תאריך הדוח, נטלה החברה הלוואה לתקופה של 24 חודשים בסכום של 21 מיליוני ש"ח וזאת לצורך תשלום חלק מעלות פרויקט HIGH VIEW אילת. ההלוואה בריבית P+1% המשולמת כל 3 חודשים. הקרן תסולק בסכום אחד ביום 16 באפריל, 2026. כנגד ההלוואה ניתנה ערבות של חברת אבו יחיאל וחברת אי.ז.י.

ז. מינוי והסמכת דירקטור

ביום 12 במאי 2024 מינה דירקטוריון החברה את מר רון הוכמן כדירקטור וביום 30 במאי 2024 הסמיך דירקטוריון החברה את מר רון הוכמן לחתום על הדוחות הכספיים (לשנת 2023 וכן לרבעון הראשון של שנת 2024, לפי העניין) לאור כהונת גב' חיה קינד הן כמנכ"ל והן כנושאת המשרה הבכירה בתחום הכספים.

ח. שינוי שיעור דמי הניהול השנתיים לחברת הניהול ותקופת הסכם הניהול:

ביום 23 במאי 2024 התקבלה החלטה מחייבת של דירקטוריון החברה ודירקטוריון חברת הניהול לפיה יופחתו דמי הניהול לשיעור קבוע של 0.4%, ללא מדרגות, מסך נכסי החברה וזאת החל מחודש יולי 2024 לעניין זה, "נכסי החברה" משמעם שווי נכסי החברה כפי שמוצגים בספרי החברה, המהווים 'נכסי נדל"ן' הכוללים - נכסי נדל"ן בהקמה; נכסי נדל"ן להשקעה; מקדמות בגין נכסי נדל"ן וכן השקעות בחברות או שותפויות שעיסוקן בנדל"ן הכוללים היווני הוצאות בהתאם לתקינה החשבונאית הבינלאומית.
עוד הוחלט כי תקופת הסכם הניהול תעמוד על 7 שנים ממועד השלמת ההנפקה לפי תשקיף זה (המתבסס על דוחותיה הכספיים לשנת 2023) ועם השלמת הנפקת מניות החברה לציבור תעמוד תקופת ההסכם על המוקדם מבין האמור לעיל או 5 שנים ממועד השלמת הנפקת מניות החברה לציבור.

ח. החלטות דירקטוריון החברה:

בתאריך 29 במאי 2024 החליט דירקטוריון החברה לאשר את הנושאים הבאים:

1. לאשר הענקת כתב התחייבות לשיפוי ולפטור וביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, לכלל נושאי המשרה המכהנים וכן כפי שיכהנו מעת לעת בחברה ו/או בחברה בת ו/או בחברה קשורה של החברה, לרבות נושאי משרה כאמור שהינם בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם ו/או מי מטעמם ו/או מי שבעלי השליטה הינם בעלי עניין אישי בהענקה להם.
2. לאשר את התקשרות החברה מעת לעת בכפוף להשלמת ההנפקה על-פי התשקיף, בפוליסה/ות ביטוח מסוג ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, בהתאם לגבולות ולקריטריונים שנקבעו במדיניות התגמול.

אבו פמילי ריט בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2024

(בלתי מבוקרים)

אבו פמילי ריט בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2024

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

	עמוד
דוח סקירה של רואה החשבון המבקר על דוחות כספיים ביניים	3
הדוחות הכספיים:	
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי	4
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד	5
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון	6-7
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים	8-9
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים	10-23

Deloitte.

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של

אבו פמילי ריט בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **אבו פמילי ריט בע"מ** וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 29 במאי, 2024

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד אילת	משרד נצרת	בית שמש
קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510	מעלה השחרור 5 ת.ד 5648 חיפה, 3105502	המרכז העירוני ת.ד 583 אילת, 8810402	מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	יגאל אלון 1 בית שמש 9906201
טלפון: 02-5018888 **פקס: 02-5374173** info-jer@deloitte.co.il	**טלפון: 04-8607333** **פקס: 04-8672528** info-haifa@deloitte.co.il	**טלפון: 08-6375676** **פקס: 08-6371628** info-eilat@deloitte.co.il	**טלפון: 073-3994455** **פקס: 073-399445** info-nazareth@deloitte.co.il	

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2024	2023	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	6,253	19,594	7,226
לקוחות והכנסות לקבל	2,309	-	2,004
חייבים ויתרות חובה	20,844	33	2,188
סה"כ נכסים שוטפים	29,406	19,627	11,418
נכסים בלתי שוטפים			
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	-	19,901	-
מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה	161,179	300,910	219,132
קרקעות ונדל"ן להשקעה בהקמה	53,065	25,851	52,880
נדל"ן להשקעה	310,180	42,900	173,100
סה"כ נכסים בלתי שוטפים	524,424	389,562	445,112
סה"כ נכסים	553,830	409,189	456,530
התחייבויות שוטפות			
חלויות שוטפות של הלוואות לז"א מתאגידים בנקאיים	1,080	810	1,080
אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים לז"ק	29,512	-	-
זכאים ויתרות זכות	6,556	2,147	4,355
סה"כ התחייבויות שוטפות	37,148	2,957	5,435
התחייבויות בלתי שוטפות			
הלוואות לז"א מתאגידים בנקאיים	248,981	129,516	179,913
התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	41,127	38,423	40,082
סה"כ התחייבויות בלתי שוטפות	290,108	167,939	219,995
סה"כ התחייבויות	327,256	170,896	225,430
הון			
הון מניות	(*)	(*)	(*)
פרמיה על מניות	239,668	239,668	239,668
קרנות הון	2,598	2,200	2,278
יתרת הפסד	(15,692)	(3,575)	(10,846)
סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות	226,574	238,293	231,100
סה"כ התחייבויות והון	553,830	409,189	456,530

(*) נמוך מ-1 אלפי ש"ח.

צחי אבו	חיה קינד	רון הוכמן
יו"ר הדירקטוריון	מנכ"לית, נושאת המשרה הבכירה בתחום הכספים	דירקטור

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 29 במאי, 2024

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2024	2023	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות מדמי שכירות	2,893	21	7,009
סה"כ הכנסות	2,893	21	7,009
עלות ההשכרה	(324)	(82)	(1,017)
סה"כ עלות המכר	(324)	(82)	(1,017)
רווח (הפסד) גולמי	2,569	(61)	5,992
הפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	(2,484)	(18)	(2,204)
הוצאות שיווק ופרסום	(35)	(15)	(87)
הוצאות הנהלה וכלליות	(1,545)	(1,517)	(5,407)
הוצאות אחרות	(657)	-	-
הפסד מפעולות רגילות	(2,152)	(1,611)	(1,706)
הוצאות מימון	(2,798)	(214)	(7,446)
הכנסות מימון	104	368	424
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	(2,694)	154	(7,022)
הפסד המיוחס לבעלים של החברה	(4,846)	(1,457)	(8,728)

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)

	הון מניות	קרן הטבה מבעל שליטה	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	עודפים (יתרת הפסד)	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2024	(*)	1,684	239,668	594	(10,846)	231,100
התנועה בתקופת הדוח:						
הפסד לתקופה	-	-	-	-	(4,846)	(4,846)
רכיב הוני המגלם הטבה מבעל שליטה	-	245	-	-	-	245
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	75	-	75
יתרה ליום 31 במרץ 2024	(*)	1,929	239,668	669	(15,692)	226,574

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)

	הון מניות	קרן הטבה מבעל שליטה	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	עודפים (יתרת הפסד)	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2023	(*)	1,684	239,668	396	(2,118)	239,630
התנועה בתקופת הדוח:						
הפסד לתקופה	-	-	-	-	(1,457)	(1,457)
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	120	-	120
יתרה ליום 31 במרץ 2023	(*)	1,684	239,668	516	(3,575)	238,293

(*) נמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)					
	הון מניות	קרן הטבה מבעל שליטה	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	עודפים (יתרת הפסד)	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2023	(*)	1,684	239,668	396	(2,118)	239,630
התנועה בשנת הדוח:						
הפסד לשנה	-	-	-	-	(8,728)	(8,728)
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	198	-	198
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	(*)	1,684	239,668	594	(10,846)	231,100

(*) נמוך מ-1 אלפי ש"ח.

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2024	2023	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת			
הפסד לתקופה	(4,846)	(1,457)	(8,728)
התאמות לסעיפי רווח והפסד:			
הפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	2,484	18	2,204
התאמה בגין הוצאות (הכנסות) מימון	2,652	(154)	6,866
עלות תשלום מבוסס מניות	75	120	198
הוצאות אחרות	657	-	-
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
(עליה) ירידה בחייבים ויתרות חובה	558	(404)	(62)
עליה בלקוחות והכנסות לקבל	(305)	-	(2,004)
עליה בזכאים ויתרות זכות	647	358	1,688
מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	1,922	(1,519)	162
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה			
החזר (תשלום) מע"מ תשומות בגין רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה, נטו	(14,161)	(10,462)	7,297
החזרים בגין עסקאות שבוטלו	15,000	-	3,190
ריבית שהתקבלה מפיקדון	11	-	424
תשלום מס רכישה	(483)	(290)	(539)
מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה	(14,991)	(67,985)	(47,712)
רכישת נדל"ן להשקעה	(83,488)	-	(69,614)
תוספות לנדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות	(184)	(10,767)	(39,163)
מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה	(98,296)	(89,504)	(146,117)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
קבלת אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי וצדדים קשורים, נטו	29,512	-	26,435
קבלת הלוואות מתאגיד בנקאי לזמן ארוך	69,000	72,000	96,600
פירעון הלוואות מתאגיד בנקאי לזמן ארוך	(270)	-	(540)
ריבית ששולמה	(2,841)	(1,548)	(9,479)
מזומנים, נטו שנבעו מפעילות מימון	95,401	70,452	113,016
ירידה במזומנים ושווי מזומנים	(973)	(20,571)	(32,939)
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	7,226	40,165	40,165
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	6,253	19,594	7,226

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

נספח א' - פעילות מימון והשקעה שאינה כרוכה בתזרימי מזומנים:

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2024	2023	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
פיצוי בגין איחור במסירה (סכומים לשלם בגין נדל"ן)	-	-	205
זכאים וספקים בגין נדל"ן להשקעה	938	118	-
ריבית שהוונה ולא שולמה במזומן	496	168	415
הכרה בנכס חייבים (לרבות מס רכישה לקבל) בגין ביטול עסקה (ביאור 6 ז')	4,765	-	-

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ביאור 1 - כ ל ל י

א. היישות המדווחת:

אבו פמילי ריט בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה ונרשמה בישראל בחודש אוגוסט 2021 כחברה פרטית מוגבלת במניות, בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט-1999. החברה הוקמה על-ידי מר צחי אבו (המכהן כיו"ר הדירקטוריון) שהינו בעל השליטה בחברה (בשרשור סופי) ("בעל השליטה"). החברה החלה את פעילותה בחודש ספטמבר 2021.

החברה הוקמה במטרה להיות קרן להשקעות במקרקעין (REIT) בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן - "הפקודה"). "קרן להשקעות במקרקעין" הינה גוף שמטרתו העיקרית הינה החזקה וניהול של נדל"ן מניב, כגון: דירות מגורים להשכרה, בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, מבני תעשיה וכדומה.

מטרה נוספת של קרן להשקעות במקרקעין הינה לאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, בפרויקטים מניבים בהם משקיעה הקרן, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכסים מניבים. קרן להשקעות במקרקעין זכאית להטבות מיסוי ייחודיות בתנאי שהיא עומדת בתנאים המפורטים בפקודה. בעלי המניות בקרן להשקעות במקרקעין נהנים אף הם מהטבות מס מסוימות.

בהתאם לסעיף 64א3 לפקודה, חברה אשר מתקיימים בה כל התנאים המפורטים בסעיף 64א3(א) נחשבת קרן להשקעות במקרקעין. נכון למועד הדיווח, החברה עוסקת בנדל"ן מניב, ומקיימת חלק מהתנאים אשר פורטו בסעיף האמור. קיומם של יתר התנאים כפופים לרישום מניות החברה למסחר בבורסה לניירות ערך במועדים שנקבעו בפקודה והם יוכלו להתקיים רק לאחר רישום מניות החברה למסחר בבורסה.

פעילות החברה מתמקדת בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל, דהיינו, רכישה או הקמה של מקבצי דיור, דירות למגורים ונכסי נדל"ן הנלווים אליהן כגון: שטחים מסחריים, חנויות וכיו"ב, והשכרתם תוך מתן שירותים הנלווים להשכרתם. בנוסף החברה עשויה להשקיע גם בהשקעות נוספות המותרות לקרן השקעות במקרקעין.

ב. מצב עסקי החברה:

נכון ליום 31 במרץ 2024, לחברה גרעון בהון חוזר בסך של כ-8 מיליוני ש"ח. בתקופת הדיווח לחברה תזרים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ- 1.9 מיליוני ש"ח. הגרעון בהון החוזר נובע בעיקר מאשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים המסווגים כהתחייבויות שוטפות בסך של כ-30.6 מיליוני ש"ח. סכום זה מורכב בעיקר מהלוואת גישור בסך של כ- 12.5 מיליוני ש"ח ששימשה לצורך תשלום המע"מ במסגרת רכישת מקבץ רחובות ואשר תסולק במקביל לקבלת החזר המע"מ מרשויות המס (לפרטים ראה ביאור 7(ג') להלן) ואשראי לזמן קצר בסך של כ- 17 מיליוני ש"ח אשר מועד פירעונו הסופי הינו 15 בספטמבר, 2024 (לפרטים ראה ביאור 7(ד') להלן).

נכון למועד הדוח הכספי, החברה התקשרה בהסכמים לרכישת נכסי נדל"ן, אשר בהתאם להסכמים אלה החברה מחויבת לבצע תשלומים בהיקף של כ- 177 מיליוני ש"ח החל מהרבעון השני של שנת 2024 ועד לתום הרבעון הראשון של שנת 2025 ו-80.2 מיליוני ש"ח בשנה שלאחר מכן, והכל בהתאם לאבני הדרך המפורטים בהסכמים האמורים.

השימושים הצפויים של החברה בעתיד הנראה לעין כוללים בעיקר השקעה בנכסים בייזום עצמי, תשלומים בגין עסקאות לרכישת נכסי נדל"ן בהן התקשרה החברה כאמור לעיל, תשלומי קרן וריבית בגין התחייבויות למוסדות פיננסיים ועלויות שוטפות. המקורות הצפויים לעמידה בצרכי המזומנים כאמור כוללים בעיקר את יתרות המזומנים ושווי המזומנים של החברה, תזרים מזומנים מפעילותה השוטפת, גיוס אשראי שיובטח בשעבוד על נכסי החברה וגיוסי חוב והון.

כמו כן, אבו יחיאל חברה לבניין בע"מ התחייבה כי ככל ולחברה לא יהיו את המקורות הדרושים לקיום מחויבות התשלום של כ-39 מיליון ש"ח בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם לרכישת נכס נדל"ן מניב שנחתם בין החברה לבין אבו יחיאל חברה לבניין בע"מ, אזי אבו יחיאל חברה לבניין בע"מ תראה את התמורה הזו כמשולמת, וזאת גם אם לא תהיה זרימת מזומנים בפועל בין הצדדים.

ביאור 1 - כ ל ל י (המשך)

ב. מצב עסקי החברה (המשך):

ביום 23 במאי 2024 בעל השליטה הודיע לחברה על הסכמתו לדחיית תשלומים בסך כולל של עד 75 מיליון ש"ח (ללא ריבית והצמדה) ("סכום הדחייה הכולל") בתנאים הבאים:

תשלומים להם זכאי בעל השליטה, עד גובה סכום הדחייה הכולל, בגין פרויקט "מעונות אשדוד" ידחו ככל שרלוונטי, לאחר מועד הפירעון החוזי, עד להשלמת הנפקה הונית, אחת או יותר (מניות ו/או אופציות) על ידי החברה לציבור, שכתוצאה מהן תתקבל בחברה תמורת הנפקה בסך 75 מיליון ש"ח לפחות.

יובהר, כי ככל שתקבולי ההנפקות כאמור יהיו נמוכים מסכום הדחייה הכולל אזי החברה תהיה רשאית לפרוע תשלומים שמועד פירעונם נדחה כאמור, בהתאם למועד הפירעון החוזי ועד גובה תקבולי ההנפקות בלבד. כמו כן, תעמוד לבעל השליטה האפשרות לבצע הזרמה הונית לחברה חלף ו/או בנוסף להנפקות אשר ככל שתבוצע תיחשב לעניין האמור לעיל כתמורה המתקבלת בחברה כנגד שחרור סכום הדחייה הכולל.

לאור האמור לעיל, להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה תוכל לעמוד במימון צרכי המזומנים השוטפים שלה ובהתחייבויותיה בעתיד הנראה לעין בהגיע מועד פירעונן.

ג. הגדרות:

החברה	-	אבו פמלי ריט בע"מ.
אבו יחיאל חברה לבנין בע"מ	-	בעלת השליטה, כמשמעו בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.
א.י.ז.י. אחזקות בע"מ	-	בעל עניין, כמשמעותו בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968.
חברת הניהול	-	אבו פמלי ניהול ואחזקות בע"מ.
חברת האחזקות	-	פור יו פמילי אחזקות בע"מ.
מדד	-	מדד המחירים לצרכן בישראל כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

ד. מלחמת לחרבות ברזל:

בהמשך לאמור בביאור 1ד' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים אין באפשרותה של החברה להעריך את מלוא השפעות המלחמה והעימות בגבול הצפון של מדינת ישראל על פעילותה ונכסיה אולם נראה כי לאור העובדה שרוב הפרויקטים של החברה נמצאים בהקמה או/ו לפני מסירה הרי שההשפעה המרכזית האפשרית על פעילות החברה תהיה עיכוב בהתחלות בניה, בהתקדמות בניה ובמסירת דירות. עם פרוץ המלחמה בתחילת חודש אוקטובר, 2023 הושבתו לתקופה קצרה עבודות ההקמה בפרויקטים בהקמה שנרכשו מצד ג' וכתוצאה מכך קיבלה החברה הודעות בדבר עיכובים במסירה אשר דוחים את מועדי המסירה בין 3-7- חודשים בממוצע ממועד המסירה המוסכם. כמו כן, למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה אינה מזהה שינוי מהותי בגביית שכר דירה עקב הלחימה. באשר לשיעורי התפוסה בפרויקטים המניבים- מצב המלחמה עשוי להעלות את הביקושים לשכירויות באזורים שאינם קרובים לאזורי הלחימה אם כי אין ודאות לגבי האמור.

פעילות החברה ממומנת, בין היתר, באמצעות אשראי בנקאי ובאמצעות הון עצמי. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, לא חל שינוי בתנאי ההלוואות שהועמדו לחברה. יחד עם זאת, שינוי בתנאים המאקרו כלכליים בישראל עשויים להשפיע על גובה עלויות המימון וכן על יכולת קבלת מימון.

יובהר, כי בשלב זה עדיין קיימת חוסר וודאות משמעותית בקשר להתפתחות המלחמה, היקפה, משך זמנה והיקף השפעותיה העתידיות על הפעילות הכלכלית במשק, על השווקים הפיננסיים ועל תחומי הפעילות של החברה וכתוצאה מכך, בשלב זה אין באפשרות החברה להעריך את מלוא היקף ההשפעה של המלחמה על פעילות החברה, מצבה העסקי ותוצאות פעולותיה.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. מתכונת העריכה של דוחות כספיים ביניים:

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34").

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ב. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים:

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה (לרבות קרקעות) מתבססת החברה על הערכות שווי שבוצעו על ידי שמאי בלתי תלוי לפחות אחת לשנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה ביחס לשווי ההוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן נכון לתאריך הדיווח ביניים. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי ההוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו, בדרך כלל, באמצעות שמאי חיצוני.

לגבי נדל"ן להשקעה בהקמה, בכל תאריך דיווח ביניים בוחנת החברה גם את העלויות אשר הושקעו בהקמת הנכס, את אומדן העלויות הנדרשות להשלמתו, את התקדמות הבניה ושינויים אחרים בשוק הנדל"ן הרלוונטי כגון מחירי השכירות.

ליום 31 במרץ 2024 בחנה החברה האם התקיימו סימנים לכך שהשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שונה מהותית מהשווי שנקבע במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי.
להערכת החברה לא אירעו שינויים משמעותיים בשווי הנדל"ן ביחס למועד האחרון בו נערכה הערכת שווי.

ג. אי הכללת מידע כספי נפרד במסגרת הדוחות הכספיים:

במסגרת הדוח הכספי ליום 31 במרץ 2024, החברה לא כללה מידע כספי נפרד בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970 וזאת משום שלפי שיקול דעתה של החברה לא יהיה במידע הכספי הנפרד משום תוספת מידע מהותית למשקיע הסביר, שאינו נכלל כבר במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

החברה בחנה את זניחות תוספת המידע הנגזרת מהמידע הכספי הנפרד ביחס לדוחות מאוחדים על פי הפרמטרים הבאים:

(1) שיעור נכסי החברה המאוחדת מתוך סך נכסי החברה במאוחד. שוויו ההוגן של הנדל"ן להשקעה (קרקע) המוחזק על ידי החברה המאוחדת הינו כ- 14.2 מיליוני ש"ח ליום 31 במרץ, 2024.

(2) החברה המאוחדת מחזיקה בקרקע אשר נכון ליום 31 במרץ 2024 טרם מניבה פעילות תוצאתית או תזרים מפעילות שוטפת. כמו כן, במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2024 לא הוכרו רווחי או הפסדי שיערוך בגין קרקע זו (בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ, 2023 ובשנת 2023 הוכרו הפסדי/רווחי שיערוך בסך של כ-16 אלפי ש"ח ו-1,310 אלפי ש"ח, בהתאמה, אשר נכללו במסגרת סעיף "רווח/(הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה" בדוח על הרווח או הפסד המאוחד).

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ב. להלן פרטים על עליית (ירידת) מדד המחירים לצרכן ומדד תשומות הבניה:

	מדד המחירים לצרכן		מדד תשומות בניה למגורים	
	"ידוע"	"בגין"	"ידוע"	"בגין"
	%	%	%	%
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024	0.27	0.99	0.08	0.31
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023	0.93	1.11	1.02	1.26
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	3.34	2.96	1.96	1.96
מדד:	**בנקודות**	**בנקודות**	**בנקודות**	**בנקודות**
ליום 31 במרץ 2024	111.6	112.3	129.9	130.2
ליום 31 במרץ 2023	108.7	109.2	128.6	128.9
ליום 31 בדצמבר 2023	111.3	111.2	129.8	129.8

ביאור 3 - תיקונים לתקני חשבונאות ודיווח כספי

א. תיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:

תיקון IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות):

בשנת 2020 פורסם תיקון ל-IAS 1 בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: תיקון 2020). התיקון הבהיר כי סיווג ההתחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות מבוסס על הזכויות שקיימות לתום תקופת הדיווח ואינו מושפע מהצפי של הישות למימוש זכות זו.

התיקון הסיר את ההתייחסות לקיומה של זכות בלתי מותנית והבהיר כי אם הזכות לדחיית הסילוק מותנית בעמידה באמות מידה פיננסיות, הזכות קיימת אם הישות עומדת באמות המידה שנקבעו לתום תקופת הדיווח, גם אם בחינת העמידה באמות המידה נעשית על ידי המלווה למועד מאוחר יותר.

כמו כן, במסגרת התיקון נוספה הגדרה למונח "סילוק" על מנת להבהיר כי סילוק יכול להיות העברת מזומן, סחורות ושירותים או מכשירים הוניים של הישות עצמה לצד שכנגד. בהקשר זה, הובהר כי אם לפי תנאי ההתחייבות, לצד שכנגד יש אופציה לדרוש סילוק במכשירים ההוניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפת או כלא שוטפת אם האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל-IAS 32 "מכשירים פיננסיים: הצגה".

התיקון משפיע רק על סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי ולא על הסכום או על עיתוי ההכרה באותן התחייבויות או בהכנסות ובהוצאות הקשורות להן.

בחודש אוקטובר 2022 פורסם תיקון נוסף בדבר סיווג התחייבויות עם אמות מידה פיננסיות (להלן - תיקון 2022) אשר הבהיר כי רק אמות מידה פיננסיות אשר הישות נדרשת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפניה, משפיעות על זכותה של הישות לדחות סילוק התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, גם אם העמידה בהן נבחנת בפועל לאחר תקופת הדיווח.

תיקון 2022 קובע כי אם זכותה של הישות לדחות את סילוק ההתחייבות כפופה לכך שהישות תעמוד באמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, הישות נדרשת לתת גילוי אשר יאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את הסיכון הגלום בכך.

יתר התיקונים שפורסמו במסגרת תיקון 2020 נותרו על כנם. תיקון 2020 ותיקון 2022 נכנסו לתוקף מחייב לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו. לתיקונים לא הייתה השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.

ביאור 3 - תיקונים לתקני חשבונאות ודיווח כספי (המשך)

ב. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:

תקן דיווח כספי בינלאומי 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים" ("IFRS 18")

ביום 9 באפריל 2024 פורסם IFRS 18 (להלן "התקן") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" ("IAS 1"). מטרת התקן הינה לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשתמשים בדוחות הכספיים שלהן. התקן מתמקד בתחומים הבאים:

- מבנה דוח רווח או הפסד- הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד.
- דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים ובביאורים.
- הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים.

בנוסף, בעת יישום IFRS 18 יכנסו לתוקף תיקונים לתקנים נוספים, בין היתר לתקן חשבונאות בינלאומי 7 "דוח על תזרימי מזומנים" שנועדו לשפר את ההשוואה בין ישויות. השינויים כוללים בעיקר: שימוש בסיכום משנה של רווח תפעולי כנקודת מוצא יחידה ביישום השיטה העקיפה לדיווח על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת וכן ביטול החלופות לבחירת מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת ריבית ודיבידנדים. לאור זאת, למעט מקרים מסוימים, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו יכללו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ומנגד ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו יכללו במסגרת פעילות מימון.

התקן יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ב-1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן מיושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי.

החברה בוחנת את השפעת IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקנים נוספים כתוצאה מיישומו, על דוחותיה הכספיים.

ביאור 4 - עסקאות והתקשרויות עם צדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי שליטה ובעלי עניין:

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2024	2023	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
חו"ז חברה קשורה	10	23	70
הוצאות לשלם לחברת אחזקות "פור יו"	282	-	220
דמי ניהול לשלם לחברת הניהול	1,431	223	870

ב. עסקאות מול בעלי עניין ולצדדים קשורים:

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2024	2023	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות לחברת הניהול	75	120	198
הוצאות בגין שירותי תחזוקה ע"י חברת אחזקות "פור יו"	250	-	717
הוצאות בגין דמי ניהול	1,150	811	3,560
	1,475	931	4,475

להרחבה על עסקאות מול צדדים קשורים ראה ביאור 6 ה', ו', ח', ט',יא, יב' וטו' להלן.

ביאור 5 - שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסים

א. לצורך מדידת שווים ההוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת אותם הקבוצה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

רמה 1 : מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות שלישות יש גישה אליהם במועד המדידה.

רמה 2 : נתונים, מלבד מחירים מצוטטים שכלולים ברמה 1, שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.

רמה 3 : נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

סיווג הנכסים או ההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי ההוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם.

פירוט הנכסים וההתחייבויות הפיננסים הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:

	ליום 31 במרץ 2024			
	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:				
התחייבות בגין הסכם SAFE	-	-	40,784	40,784
התחייבות בגין הסכם אופציית CALL	-	-	343	343
סה"כ התחייבויות פיננסיות	-	-	41,127	41,127

	ליום 31 במרץ 2023			
	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:				
התחייבות בגין הסכם SAFE	-	-	38,297	38,297
התחייבות בגין הסכם אופציית CALL	-	-	126	126
סה"כ התחייבויות פיננסיות	-	-	38,423	38,423

	ליום 31 בדצמבר 2023			
	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:				
התחייבות בגין הסכם SAFE	-	-	39,804	39,804
התחייבות בגין הסכם אופציית CALL	-	-	278	278
סה"כ התחייבויות פיננסיות	-	-	40,082	40,082

לצורך קביעת שווים ההוגן של רכיב ה-SAFE ואופציית ה-CALL ליום 31 במרץ 2024 לא חלו שינויים מהותיים מתודולוגיית הערכת השווי. (להרחבה ראה ביאור 19 לדוחות הכספיים לשנת 2023). שווים ההוגן של החברה וחברת הניהול נקבע בהתבסס על הונה העצמי של החברה בתוספת עודף שווי מקדמות, ככל שרלוונטי.

ביאור 5 - שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסים (המשך)

להלן עיקרי הנתונים ששימשו לצורכי קביעת שווים ההוגן:

	ליום 31 במרץ 2024	ליום 31 במרץ 2023	ליום 31 בדצמבר 2023
שיעור היוון ששימש במדידת שווי חברת הניהול	18%	18%	18%
תנודתיות	29.9%	30.3%	28.8%
ריבית חסרת סיכון	4%	4.14%	4%
הסתברות להנפקת מניות החברה לציבור	51%	51%	51%
צפי למועד הנפקת המניות החברה לציבור	31 במרץ 2025	31 באוגוסט 2024	31 במרץ 2025

ב. שווי הוגן של נכסים התחייבויות פיננסים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי:

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, חייבים ויתרות חובה, לקוחות והכנסות לקבל, זכאים ויתרות זכות, והלוואות מתאגידים בנקאיים תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

ביאור 6 - אירועים והתפתחויות מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. הסכמי שכירות שנחתמו בתקופת הדיווח ולאחריה:

במהלך תקופת הדיווח ועד למועד אישור הדוחות נחתמו 3 הסכמי שכירות נוספים בנכס "הרמוני" בבית שמש ו-9 הסכמי שכירות בנכס "מגדלי אימרי" באשדוד, לתקופה ממוצעת של 5 שנים (עם אופציה לשוכר להאריך את תקופה השכירות ב-5 שנים נוספות בהתאם לשיקול דעתו) כאשר בתום כל שנת שכירות, ממועד מסירת החזקה לשוכר, מוקנית לשוכר הזכות להביא את החוזה לכדי סיום, ללא קנס. הסכמי השכירות האמורים צפויים להניב דמי שכירות של כ- 930 אלפי ש"ח לשנת שכירות. בנוסף, בתום כל שנת שכירות עולה שיעור שכ"ד לעומת השנה הקודמת בשיעור של 1.5%-3%. דמי השכירות צמודים למדד מחירים הצרכן.

ב. השלמת רכישת "מקבץ דיור" רחובות:

בהמשך לאמור בביאור 8(טז') לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2023, ביום 24 בינואר 2024, התקיים אחרון התנאים המתלים להשלמת העסקה לרכישת 73.67% מזכויות הבעלות במקבץ דיור ברחובות המושכר לעמידר ו-70% משטחי המסחר המצויים בנכס. ביום 12 במרץ 2024, הועמדה ערבות כספית על ידי החברה בסך של 1,731 אלפי ש"ח לטובת עמידר. ביום 14 במרץ 2024, הושלמה העסקה לאחר תשלום מלוא התמורה בסך של 92 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. במסגרת השלמת העסקה בוצע רישום משכנתא לטובת התאגיד הבנקאי וכן חתימה על הוראה בלתי חוזרת המאושרת ע"י השוכרים ("עמידר" וכן השוכרים משטח המסחר). החברה שילמה חלק מהתמורה דרך מימון שנטלה מתאגיד בנקאי, כמפורט בביאור6(ג') להלן.

ביאור 6 - אירועים והתפתחויות מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך):

ג. נטילת הלוואה מתאגיד בנקאי:

ביום 12 במרץ 2024, התקשרה החברה בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי למטרת מימון חלקי של נכס מקבץ הדיור ברחובות המתואר בביאור 7(ב') לעיל.

קרן ההלוואה עומדת על 69 מיליוני ש"ח צמודה למדד המחירים לצרכן של חודש ינואר 2024 (להלן - "המדד"). ההלוואה הועמדה לתקופה של עד 24 חודשים ממועד העמדתה בתנאים שלהלן:

ב- 12 החודשים הראשונים ממועד העמדתה (להלן - "השנה הראשונה") - גרייס מלא על הקרן והריבית, לרבות ההצמדה בגינה, תיפרע באופן שוטף אחת לרבעון.

ב- 12 החודשים שלאחר השנה הראשונה - הריבית השוטפת, לרבות ההצמדה בגינה, יפרעו מתוך דמי השכירות שיתקבלו. בנוסף, מתוך יתרת סכומי השכירות, תפרע מחצית ההכנסה הפנויה (קרי מחצית ה-NOI, כהגדרתה בהסכם המימון) שתיוותר לאחר פירעון הריבית וההצמדה כאמור, את קרן ההלוואה וזאת החל מחודש אוגוסט, 2025. יתרת קרן ההלוואה תיפרע בחודש מרץ, 2026.

היה ומכל סיבה שהיא לא יספיקו דמי השכירות שיתקבלו מהנכס לפרוע את הריבית והפרשי ההצמדה למדד במלואם, אזי כל תשלום שלא יפרע במלואו ובמועדו כאמור, ייפרע ממקורותיה העצמיים של החברה. הריבית על ההלוואה תהיה בשיעור קבוע 3.9% צמוד למדד.

להבטחת החזר ההלוואה נתנו הביטחונות הבאים: נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה על הנכס, ניתנה ערבות אישית של מר צחי אבו, בעל השליטה בחברה, שעבוד קבוע ושעבוד צף ללא הגבלת סכום, בדרגה ראשונה, על כל זכויות החברה במקרקעין ובפרויקט, כתב המחאת זכויות חתום על ידי החברה בקשר עם מלוא הכספים המגיעים ו/או אשר יגיעו לחברה מכח הסכמי השכירות.

אחת לחצי שנה החברה נדרשת להעביר לבנק טבלה מעודכנת על פרטי השוכרים וכן אישור רו"ח להכנסות והוצאות עבור השכרת הנכס.

בנוסף לזה נטלה החברה הלוואת גישור שמטרתה תשלום המע"מ בסך של 15,640 אלפי ש"ח אשר הועמדה בשתי פעימות, פעימה ראשונה ביום 13 במרץ 2024 בסך של כ- 12 מיליון ש"ח ופעימה שניה ביום 3 באפריל 2024 לתקופה של 90 יום בתנאי ריבית P+0.9%. ביום 17 באפריל 2024 נתקבל החזר מס תשומות בסך של 3.1 מיליוני ש"ח ועל כן נפרעו כ- 3.1 מיליוני ש"ח. ביום 29 במאי התקבלו יתרת כספי מס התשומות בגין רכישת נכס מקבץ רחובות בסך של כ-12 מיליוני ש"ח.

ד. העמדת אשראי מתאגיד בנקאי לזמן קצר:

ביום 14 במרץ 2024, נטלה החברה אשראי לתקופה של 6 חודשים בסכום של כ- 17 מיליוני ש"ח. ההלוואה בריבית P+1% המשולמת כל 3 חודשים. הקרן תסולק בסכום אחד ביום 15 בספטמבר, 2024. כנגד ההלוואה ניתנה ערבות שלחברת אבו יחיאל וחברת אי.ז.י החזקות בע"מ.

ביום 17 באפריל 2024 נטלה החברה אשראי לתקופה של חודשיים בסכום של 2.5 מיליוני ש"ח. ההלוואה בריבית P+1% . קרן וריבית יסולקו בסכום אחד ביום 15/6/2024.

ה. הלוואת בעלים לפי דרישה (on demand):

ביום 28 בינואר 2024, העמיד בעל השליטה, אבו יחיאל, הלוואה בסך של 10.7 מיליוני ש"ח. ההלוואה עמדה לפירעון לפי דרישה והוחזרה במלואה לאבו יחיאל ביום 14 במרץ 2024.

ביאור 6 - אירועים והתפתחויות מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך):

ו. התקשרות בהסכם ניהול ואחזקה עם חברת האחזקות "פור יו"- תאגיד בשליטת בעל השליטה בקשר עם נכס מקבץ דיור חיפה:

ביום 28 במרץ 2024 נחתם הסכם ניהול ואחזקה עבור נכס מקבץ הדיור בחיפה עם חברת האחזקות "פור יו" בע"מ (להלן - "פור יו") אשר בשליטת חברת א.י.ז.י. אחזקות בע"מ.

בהתאם להסכם, תעניק "פור יו" לחברה שירותי ניהול ואחזקה בפרויקט "מקבץ דיור חיפה"(להלן - "המקבץ"). התמורה שתשולם עבור שירותי הניהול והאחזקה תהיה במנגנון של COST+12% עבור חודשים 4-12/2023 ועבור שנת 2024 ואילך מחיר קבוע של 380 ש"ח ליח' דיור לחודש (צמוד).

"פור יו" תקיים במהלך כל תוקפו של ההסכם את כל התחייבויותיה של החברה כלפי "עמידר", בהתאם לחוזה עמידר עם החברה, ותפעל כזרוע ארוכה של החברה ובכפוף להנחיותיה, מעת לעת. השירותים כוללים בין היתר: ניהול ואחזקת הבניין, גביית דמי שכירות, חשמל ומים מדיירי המקבץ, להיות בקשר עם חברת עמידר, משרד הקליטה ומחלקת הרווחה בעיריית חיפה כדי לתת מענה לצרכי דיירי המקבץ, לפנות מהמקבץ דייר/ים המתגורר/ים במקבץ מיד לכשתימסר הודעת עמידר בקשר לאותו דייר/ים ולדאוג לניקיון/צבע/תיקונים ביחידה לפני אכלוסה מחדש, לקיים ולנהל עבור החברה מערכת בקרה ודיווח ממוחשבת לגביית כל התשלומים החלים על דיירי המקבץ, לטפל בהשגת רישיונות עסק עבור מקבץ הדיור ולוודא את עמידת מקבץ הדיור בכל התקנים והדרישות של הרשויות הרלוונטיות.

ז. הליכים משפטיים:

בהמשך לאמור בביאור 20(א') לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2023, בדבר ביטול הסכם רכישת יחידות דיור בפרויקט "באקמה", ביום 26 בפברואר 2024 נחתם הסכם פשרה חדש בין הצדדים (להלן - "הסכם הפשרה החדש") המבטל את הסכם הפשרה הקודם וכן נחתם הסכם ביטול בין החברה לבין היזם לפיהם הוסכם בין היתר כי עם מסירת ההמחאות לחברה, כמפורט להלן, יהיה הסכם באקמה בטל ומבוטל. בהתאם לכך, היזם ישיב לחברה סכום כולל של 20 מיליוני ש"ח אשר ישולמו באופן הבא: המחאה על סך 15 מיליון ש"ח שנפרעה בתאריך 29 בפברואר 2024 והמחאה על סך 5 מיליון ש"ח שנמסרה לחברה בד בבד עם החתימה על הסכם הפשרה החדש ותפרע ביום 28 בפברואר 2025. הסכם הפשרה החדש קיבל תוקף של פסק דין ביום 29 בפברואר 2024.
כתוצאה מהחתימה על הסכם הפשרה החדש הכירה החברה בנכס פיננסי לקבל מהיזם בסכום של כ-4.4 מיליוני ש"ח וזאת בגין ה-5 מיליון ש"ח שיפרעו בחודש פברואר, 2025, כאמור לעיל. הפער בין ערכו של הנכס הפיננסי לבין ערך המקדמה המלא (5 מיליון ש"ח) נכלל במסגרת הוצאות אחרות בדוח על הרווח או הפסד כאשר בתקופות עוקבות תכיר החברה בהכנסות מימון.
במסגרת התקשרות החברה בהסכם השקעה עם מוסד פיננסי (לפרטים ראו ביאור 20ג' לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2023), התחייבו בעלי השליטה איזי ניהול ואחזקות, אבו יחיאל ומר צחי אבו לשפות את החברה בגין כל נזק, הפסד או הוצאה שיגרמו לחברה, וזאת לא יאוחר מתום 15 ימי עסקים ממועד דרישת המשקיע בכתב, בקשר עם אי קבלת החברה בטוחות על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 במסגרת פרויקט "באקמה".

ביאור 6 - אירועים והתפתחויות מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ח. הסכם שיתוף בפרויקט "מתחם הצעירים" מגרש 146 אשדוד:

בהמשך לאמור בביאור 17(ו') לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2023, ביום 28 במרץ 2024, נחתמה בין חברת אבו יחיאל חברה לבניין בע"מ (להלן - אבו יחיאל) לבין החברה תוספת להסכם השיתוף בקשר עם פרויקט מכרז אשדוד 146 "מתחם הצעירים" המסדיר בין הצדדים את ההתקשרות בפרויקט המשותף, רכישת הקרקע ומימון הקרקע, היקף אחריות של כל צד בגין כל מחויבות כספית כלפי בנק לאומי בקשר עם ההלוואה שניטלה לצורך רכישת הקרקע ותשלום היטל הפיתוח-כל צד בגבול היקף נטילת החוב של עצמו.
זכויות החתימה מצד החברה תהיינה רק של מנכ"לית החברה הגב' חיה קינד.
מטרת הפרויקט המשותף הינה שיתוף פעולה חד פעמי בין צד אבו יחיאל לחברה הכולל את כל הפעולות הנדרשות לצורך הקמת הפרויקט וסיום בנייתו לרבות: תכנון, רישוי, הקמה ובנייה של הפרויקט.

ההנהלה המשותפת, אשר תהיה מורכבת מנציג אחד של כל צד- מצד אבו יחיאל הגב' אורלי אוריין או מר צחי אבו ומצד החברה הגב' חיה קינד, תקבע את המדיניות בכל הנושאים הנוגעים להוצאתו אל הפועל של הפרויקט והשלמת הקמתו, ולרבות את התכנון של הפרויקט, תוכניות הגשה להיתר בניה, תוכניות עבודה וביצוע, מפרט טכני, את שיטת וקצב הביצוע, בחירת קבלן מבצע ואופן התקשרות עם הקבלן המבצע, קביעת תנאי הסכם הליווי ובחירת הבנק המלווה, תקציב בנייה ושינויים בתקציב הבניה וכיוצא באלה.
החלטות ההנהלה המשותפת תתקבלנה פה אחד.

בכל הנוגע להחלטות שאינן נוגעות לפרויקט המשותף, כל אחד מהצדדים יהיה זכאי לקבל החלטות באופן בלעדי לגבי חלקו. כך לדוגמה צד אבו יחיאל תוכל לקבוע את אופן השיווק, תקציב וכל יתר ההחלטות עבור שטחי המסחר והדירות למכירה בשוק חופשי המזוהות לו ואילו החברה תוכל לקבוע את תקציב ההשכרה, אופן שיווק שטחי ההשכרה וכל יתר ההחלטות עבור שטחי המגורים להשכרה המזוהות לו.

אבו יחיאל, תהיה אחראית בלעדית בכל הקשור לשטחים שיוחדו לה עפ"י הסכם השיתוף - כלפי רוכשי הדירות לרבות בגין העמדת ערבויות חוק מכר, לכל ליקויי הבניה הנובעים מביצוע לקוי של הבניה בפועל ועל פי דין, למסירת הדירות לרוכשים, וכן כל חיוב בגין פיצוי דמי שכירות לרוכשי הדירות בשל איחור במסירה ככל שיהיה. יודגש כי כל אלה וכל יתר הדברים החלים באופן ספציפי על הדירות למגורים שיוחדו לאבו יחיאל יחולו על אבו יחיאל בלבד לרבות תשלום העלויות בגינם אשר יחולו על אבו יחיאל בלבד.

כל אחד מהצדדים להסכם זה מתחייב לבצע את הפרויקט ולהשתתף בכל ההוצאות, התשלומים וההשקעות הנדרשות למימוש העסקה המשותפת (להלן - ה"הון העצמי") והכל עד למלוא סכום ההון העצמי כנדרש על פי הסכם הליווי שיחתם, כל אחד על פי חלקו היחסי בעלויות הבניה בהתאם להגדרה שלהלן ובכפוף להוראות ההסכם.
"חלקו היחסי של כל צד בעלויות הבניה" - חלקו היחסי של כל צד בסך עלויות הבניה יהיה: חלק אבו יחיאל 70% וחלק החברה 30%. דוח האפס שיומצא לפני היתר הבניה יפרט את החלוקה הספציפית בין הצדדים ברכיבי העלויות השונים.

מוסכם על הצדדים כי השמאי המלווה יעריך בדו"ח ה-0 של הפרויקט את שווי ביצוע המטלות הציבוריות והשטחים המסחריים ויקבע את אופן חלוקת העלויות לביצועם כך שרק אבו יחיאל תישא בעלות מימון הביצוע של המטלות הציבוריות ושטחי המסחר.
כמו כן במסגרת דוח האפס תבוצע חלוקת העלויות לביצוע הקמת החניון לפי החלקים היחסיים של כל צד בחניון העתידי שיוקם.

עוד נקבע בהסכם השיתוף כי החלוקה הסופית בפועל בנוגע למטרים מבונים עיקריים לפיה כל צד יתכנן את יחידות הדיור שבבעלותו, תקבע באופן סופי ומוחלט רק לאחר קבלת אישורים והתאמות ע"י הגורמים הבאים: "דירה להשכיר", "עירית אשדוד" , "מנהלת הפיתוח" , ורמ"י ורק לאחר מתן היתר בניה וככל שיחולו שינויים הצדדים יבחנו את השלכות שינויים אלו על חלוקת העלויות בין הצדדים כפי שנקבעה בתוספת.

מוסכם על הצדדים, כי הבטוחה הראשונה והעיקרית לצורך קבלת הליווי הבנקאי תהיה שעבוד הקרקע לטובת הבנק המלווה ובמסגרת זו מתחייב כל צד לשעבד את מלוא זכויותיו בקרקע לטובת הבנק המלווה וכן לעמוד בכל דרישות הבנק המלווה על פי חלקו היחסי בעלויות הבניה. לפיכך מובהר, כי אף צד לא יהיה רשאי לשעבד את זכויותיו במקרקעין לטובת צד שלישי כלשהו וזאת עד לפירעון מלא של הלוואת הליווי.

ביאור 6 - אירועים והתפתחויות מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ח. הסכם שיתוף בפרויקט "מתחם הצעירים" מגרש 146 אשדוד (המשך)

בחודש מאי 2024 הגישה עיריית אשדוד דרישה לחילוט מתוך הערבות שניתנה לטובת המכרז (לפרטים אודות הערבות ראה ביאור 20 ב' לדוחות הכספיים השנתיים) סך של 100 אלף ש"ח (חלקה של החברה מתוך הסכום כאמור הוא כ-30 אלף ש"ח). החברה וחברת אבו יחיאל בוחנות את הדרישה כאמור.

ט. מגדלי אימרי - אשדוד:

בהמשך לאמור בביאור 8(י') לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2023, בדבר התקשרות בהסכם לרכישת 20 יח"ד עם חברת האם, אבו יחיאל בע"מ, ביום 25 בינואר 2024 נמסרו 20 יח"ד לידי החברה. מועד המסירה החוזי של דירות אלה היה בחודש אוגוסט 2023. נכון ליום 31 במרץ 2024 הכירה החברה בנכס לקבל בסך של 70.2 אלפי ש"ח, וזאת בגין פיצוי על איחור במסירה כאמור. יצוין כי החברה בוחנת את הסעדים העומדים לרשותה לאור העיכוב במסירה.

נכסי נדל"ן להשקעה שנרכשו מצדדים קשורים נמדדים לפי שווים ההוגן במועד ההכרה לראשונה (קרי מועד מסירת החזקה בנכס לחברה). פער כלשהו, ככל שקיים, בין הסכומים ששולמו לצד הקשור ממנו נרכש הנכס בתוספת עלויות אשראי שהוונו, לבין שוויו ההוגן של הנדל"ן להשקעה במועד ההכרה לראשונה, נזקף להונה העצמי של החברה. עלויות עסקה שהתהוו לחברה מול צדדי ג' (לדוגמה מס רכישה) נזקפות לרווח או הפסד במועד השלמת העסקה ומסירת החזקה בנכס לחברה. כתוצאה מהאמור לעיל, בתקופת הדוח, הכירה החברה בקרן הטבה בסך של כ- 245 אלפי ש"ח אשר נזקפה להונה העצמי של החברה וזאת בהתייחס ליחידות הדיור שהתקבלו בפרויקט מגדלי אימרי.

בחודש ינואר 2024 הומחתה הזכות של חברת האחזקות שבפרויקט "מגדלי אימרי", לחברת האחזקות "פור יו פמילי אחזקות בע"מ" וזאת למשך שנה ממועד מסירת הדירות עד לבחירת נציגות נבחרת לבניין בהתאם להחלטת בעלי הדירות בבניין. כמו-כן, החברה משלמת דמי ניהול בגין דירות פנויות בהתאם לדמי הניהול המשולמים על-ידי הדיירים האחרים.

י. "מגדלי פמילי" אשדוד:

בהמשך לאמור בביאור 8(ד') לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2023, בדבר התקשרות בהסכם לרכישת 204 יחידות דיור, המהווה בניין שלם, בחודש ינואר 2024 התקבל היתר בניה לפרויקט, להקמת 199 יח"ד (עפ"י הסכם הרכישה, המוכרת מקדמת הליכים תכנוניים להגדלת מספר יחידות הדיור ל-204 יחידות או יותר). לאחר קבלת היתר בניה מתוקן, תבוצע התאמה בתמורה בגין הממכר, בהתאם למספר היחידות שיכללו בפועל בממכר, לפי המפתחות המצוינים בהסכם המכר.

ביום 10 במרץ 2024 נחתמה תוספת להסכם הרכישה אשר מסדירה את תנאי תשלום המקדמה הראשונה שנקבעה בהסכם הרכישה כך שעד ליום 10 במרץ 2024 שולם סך של כ- 15 מיליוני ש"ח באמצעות שוברי תשלום לחשבון הליווי והיתרה בסך של 41,775 אלפי ש"ח תשולם עד ליום 31 בינואר 2025. שאר המקדמות יוותרו במועדם כפי המוסכם בהסכם הרכישה. בנוסף לזה, הוסכם כי לחברה הזכות לבקש הקדמת תשלום בהודעה מוקדמת של 30 יום.

ביום 23 במאי 2024 נחתמה תוספת שניה להסכם הרכישה אשר מסדירה את תנאי תשלום המקדמה השלישית שהינה בסך של 20% כך שמקדמה זו תחולק לשניים, תשלום ראשון בסך של כ-37,850 אלפי ש"ח ישולם עד ליום 31 במרץ 2026 והיתרה בסך של 37,850 אלפי ש"ח תשולם עד ליום 30 בספטמבר 2026. שאר המקדמות יוותרו במועדם כפי המוסכם בהסכם הרכישה.
בנוסף לזה, הוסכם כי לחברה הזכות לבקש הקדמת תשלום בהודעה מוקדמת של 30 יום.

ביאור 6 - אירועים והתפתחויות מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

יא. HIGH VIEW אילת:

בהמשך לאמור בביאור 8(ג') לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2023, בדבר התקשרות בהסכם לרכישת 25 יחידות דיור, ביום 22 בינואר 2024 התקבל מכתב מהמוכר בדבר התכנות לאיחור במסירה בטווח זמן של 3-6 חודשים ממועד המסירה שנקבע בהתאם להסכם הרכישה זאת כתוצאה ממלחמת "חרבות ברזל". לאור האמור, צפי למסירת הדירות כפי שנמסר לחברה מהמוכרת, הינו במהלך המחצית השניה לשנת 2024. כמו כן, לאחר תאריך הדוח, יתרת התמורה בהתאם להסכם הרכישה שולמה במלואה. ביום 16 באפריל 2024, לאחר תאריך הדוח, נטלה החברה הלוואה לתקופה של 24 חודשים בסכום של 21 מיליוני ש"ח וזאת לצורך תשלום חלק מעלות פרויקט HIGH VIEW אילת. ההלוואה בריבית P+1% המשולמת כל 3 חודשים. הקרן תסולק בסכום אחד ביום 16 באפריל, 2026. כנגד ההלוואה ניתנה ערבות של מר צחי אבו, חברת אבו יחיאל וחברת אי.ז.י.

יב. החרצית 1,3 רכישת 20 דירות באשדוד:

בהמשך לאמור בביאור 8(ח') לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2023, בדבר התקשרות עם חברה בשליטה של קרוב של בעל השליטה בחברה (להלן - "המוכרת"), בהסכם לרכישת 20 יחידות דיור, ביום 6 במרץ 2024 קיבלה החברה מכתב הודעה מהמוכרת בדבר עיכוב במסירת הדירות כך שהדירות צפויות להימסר בחודש אוגוסט 2024 חלף חודש ינואר 2024 וזאת כתוצאה מ"מלחמת חרבות ברזל". יצוין כי החברה בוחנת את הסעדים העומדים לרשותה לאור העיכוב במסירה.

יג. "מגדלי אלרואי" אשדוד:

בהמשך לאמור בביאור 8(יד') לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2023, בדבר התקשרות עם צד ג', בהסכם לרכישת 20 יחידות דיור
ביום 29 במאי 2024 נמסרו 15 יח"ד לידי החברה. בנוסף לכך, בגין האיחור במסירת ה- 15 יח"ד זכאית החברה לקבל דמי פיצוי בסך של כ-264 אלפי ש"ח מהם הופחתו וקוזזו סך של כ-12 אלפי ש"ח על חשבון מוני מים וחשמל כך שהתקבלו בפועל דמי פיצוי בסך של כ-252 אלפי ש"ח.

יד. הסכם למתן אופציה ייחודית הדדית:

בהמשך לאמור בביאור 8(טו') לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2023, בדבר התקשרות עם צד ג', בהסכם למתן אופציה ייחודית הדדית (להלן: האופציה) ללא תמורה ושאינה ברת סיחור. בחודש מאי 2024 פקעה האופציה כאמור מבלי שתמומש, ובהתאם לכך, נחתם חוזה ביטול התקשרות בין הצדדים בו מאשרים הצדדים כי האופציה כאמור בטלה והצדדים יפעלו להודיע על הביטול כאמור לרשויות הרלוונטיות.

טו. אוצר דויד, אשדוד:

בהמשך לאמור בביאור 8(יג') לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2023, בדבר התקשרות החברה עם אוצר דוד בע"מ, חברה בה מחזיק בעל השליטה בחברה בכ-50% מהונה המונפק והנפרע, במזכר כוונות לרכישת 71 יחידות המותנה בהתקיימותם של תנאים מתלים אשר נכון ליום 11 באפריל 2024 טרם התקיימו התנאים המתלים על כן נחתמה תוספת באותו המועד המאריכה את תקופת ההתניות ב- 21 חודשים נוספים, קרי 31 בדצמבר 2025.

טז. מינוי והסמכת דירקטור

ביום 12 במאי 2024 מינה דירקטוריון החברה את מר רון הוכמן כדירקטור וביום 30 במאי 2024 הסמיך דירקטוריון החברה את מר רון הוכמן לחתום על הדוחות הכספיים (לשנת 2023 וכן לרבעון הראשון של שנת 2024, לפי העניין) לאור כהונת גב' חיה קינד הן כמנכ"ל והן כנושאת המשרה הבכירה בתחום הכספים.

ביאור 6 - אירועים והתפתחויות מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

יז. עדכון שיעור דמי הניהול השנתיים לחברת הניהול

ביום 23 במאי 2024 התקבלה החלטה מחייבת של דירקטוריון החברה ודירקטוריון חברת הניהול לפיה יופחתו דמי הניהול לשיעור קבוע של 0.4%, ללא מדרגות, מסך נכסי חברה וזאת החל מחודש יולי 2024. לעניין זה, "נכסי החברה" משמעם שווי נכסי החברה כפי שמוצגים בספרי החברה, המהווים 'נכסי נדל"ן' הכוללים - נכסי נדל"ן בהקמה; נכסי נדל"ן להשקעה; מקדמות בגין נכסי נדל"ן וכן השקעות בחברות או שותפויות שעיסוקן בנדל"ן הכוללים היווני הוצאות בהתאם לתקינה החשבונאית הבינלאומית.

עוד הוחלט כי תקופת הסכם הניהול תעמוד על 7 שנים ממועד השלמת ההנפקה לפי תשקיף זה (המתבסס על דוחותיה הכספיים לשנת 2023) ועם השלמת הנפקת מניות החברה לציבור, תעמוד תקופת ההסכם על המוקדם מבין האמור לעיל או 5 שנים ממועד השלמת הנפקת מניות החברה לציבור.

כאמור בביאור 17(ד') לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2023, ביום 28 בפברואר 2022, החברה חתמה על הסכם ניהול (להלן: "הסכם הניהול") עם חברת הניהול. כמו כן, כאמור בביאור 6(יז') לעיל, ביום 23 במאי 2024 התקבלה החלטה מחייבת של דירקטוריון החברה ודירקטוריון חברת הניהול לפיה יופחתו דמי הניהול לשיעור של 0.4% מסך נכסי החברה וזאת החל מחודש יולי 2024 (להלן: "ההחלטה המחייבת"). לעניין זה, "נכסי החברה" משמעם שווי נכסי החברה כפי שמוצגים בספרי החברה, המהווים 'נכסי נדל"ן' הכוללים - נכסי נדל"ן בהקמה; נכסי נדל"ן להשקעה; מקדמות בגין נכסי נדל"ן וכן השקעות בחברות או שותפויות שעיסוקן בנדל"ן הכוללים היווני הוצאות בהתאם לתקינה החשבונאית הבינלאומית.
הביאור שלהלן מציג את השפעת רכיב התגמול במזומן בהסכם השירותים שנחתם בין החברה לבין חברת הניהול אילו הסכם הניהול וההחלטה המחייבת היו בתוקף במועד הקמת החברה (ביום 24 באוגוסט 2021) והכל בהתבסס על מצבת הנכסים של החברה כפי שהיו בכל תקופת דיווח (להלן - "הנחת הפרופורמה"):

	31 במרץ 2024	31 במרץ 2023	31 בדצמבר 2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות הנהלה וכלליות תחת הנחת הפרופורמה	1,008	1,139	3,745
הוצאות הנהלה וכלליות כפי שנכללו בדוחות כספיים אלה	1,545	1,517	5,407
הפרש בהוצאות הנהלה וכלליות	(537)	(378)	(1,662)
רווח/(הפסד) תפעולי כפי שדווח	(1,495)	(1,611)	(1,706)
רווח/(הפסד) נקי לשנה כפי שדווח	(4,846)	(1,457)	(8,728)
רווח/(הפסד) תפעולי פרופורמה	(958)	(1,233)	(44)
רווח/(הפסד) נקי לשנה פרופורמה	(4,309)	(1,079)	(7,066)

יט. הפסקת שירותי חברת "פור יו", תאגיד בשליטת בעל השליטה, בקשר עם נכס הרמוני בית שמש:

בהמשך לאמור בביאור 17(ז') לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2023, בהתאם להחלטת הנציגות של הבניין, חדלה פור יו להעניק את שירותיה בבניין וזאת מיום 1 במאי 2024 ונבחרה במקומה חברת ניהול שאינה מהווה צד קשור לחברה.

ביאור 6 - אירועים והתפתחויות מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

כ. מעונות אשדוד - רכישת 225 יחידות דיור לסטודנטים באשדוד:

לעניין התחייבות של אבו יחיאל, בעלת השליטה בחברה בנוגע לדחיית התשלומים בגין נכס זה ראה ביאור 1 ב'.

כא. החלטת דירקטוריון החברה:

בתאריך 29 במאי 2024 החליט דירקטוריון החברה לאשר את הנושאים הבאים:

1. לאשר הענקת כתב התחייבות לשיפוי ולפטור וביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, לכלל נושאי המשרה המכהנים וכן כפי שיכהנו מעת לעת בחברה ו/או בחברה בת ו/או בחברה קשורה של החברה, לרבות נושאי משרה כאמור שהינם בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם ו/או מי מטעמם ו/או מי שבעלי השליטה הינם בעלי עניין אישי בהענקה להם.
2. לאשר את התקשרות החברה מעת לעת בכפוף להשלמת ההנפקה על-פי התשקיף, בפוליסה/ות ביטוח מסוג ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, בהתאם לגבולות ולקריטריונים שנקבעו במדיניות התגמול.

30 במאי 2024

לכבוד,

<u>אבו פמילי ריט בע״מ</u>

<u>הנדון: הסכמה להכללת הערכות שווי בתשקיף להשלמה ותשקיף המדף של אבו פמילי ריט בע״מ (״**החברה**״) המיועד להתפרסם בחודש מאי 2024</u>

לבקשתכם, אנו החתומים מטה, נותנים את הסכמתנו לחברה לכלול את הערכות השווי שביצענו (ראה ״**נספח א**׳״) בתשקיף להשלמה ותשקיף המדף של החברה (״**התשקיף**״), המיועד להתפרסם בחודש מאי 2024 וכן בכל דוח הצעת מדף אשר יפורסם מכוח התשקיף כאמור.

אנו מסכימים כי מכתבינו זה ייכלל בתשקיף המיועד להתפרסם בחודש מאי 2024.

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

נספח א'

	מועד קובע לחוות הדעת	תאריך חוות דעת	מספר אסמכתא
מקבץ חיפה	31.12.2023	28.03.2024	33734.4
מתחם הצעירים (מכרז אשדוד 146)	31.12.2023	28.03.2024	34954
מגדל פמילי	31.12.2023	28.03.2024	33742.1
חרצית 3-1	31.12.2023	28.03.2024	33740.1
מגדלי אימרי	31.12.2023	28.03.2024	33738.2

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
גיל סיטון
מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין

גולן וקראט
מהנדס אזרחי
רוני כהן
שמאי מקרקעין
ירון פריאנטי
מהנדס אזרחי
יניב כחלון
כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד גלבאום
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
יוסי אלמוזנינו
הנדסאי בניין
אורן שגיא
שמאי מקרקעין
שמעון גרוניך
כלכלן ושמאי מקרקעין
ברוך ברשק
כלכלן והנדסאי בניין
רמי כהן
כלכלן ושמאי מקרקעין
גילה סקרדר אנגל
גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
אופיר רון
כלכלן ובוגר מנהל עסקים
מיכאל זלצברג
הנדסאי בניין
מור בלומנפלד
שמאית מקרקעין
ישראל עטיה
כלכלן ושמאי מקרקעין
מימון צבע
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A
דניאל פרי
כלכלן ושמאי מקרקעין
מאור חבס
כלכלן ושמאי מקרקעין
גיא פורטל
כלכלן ושמאי מקרקעין
שיר גילר
שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
רינה מדריש
שמאית מקרקעין
ישראל פרץ
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
ברק נגבי
כלכלן ושמאי מקרקעין
טל אסרף
הנדסאי בניין
מיכל שלג
כלכלנית
סער טרץ
הנדסאי בניין
אדריאן מויססקו
הנדסאי בניין
לירון כמיסה
כלכלנית
טוהר אלבו
כלכלנית

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: מקבץ דיור הכולל 175 יחידות דיור

גוש 11192, חלקה 318, תתי חלקות 1-80

<u>רחוב אורן 33, שכונת רמת בן גוריון, חיפה</u>

אתר: yaron-spector.co.il | **מייל:** mazkirut@yaron-spector.co.il | **טלפון:** 03-6878111 | **כתובת:** יגאל אלון 53 תל אביב

28 במרץ 2024

מספרנו: 33734.4

לכבוד,

אבו פמילי ריט בע"מ

א.ג.נ.,

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: מקבץ דיור הכולל 175 יחידות דיור

גוש 11192, חלקה 318, תתי חלקות 1-80

רחוב אורן 33, שכונת רמת בן גוריון, חיפה

בהתאם לבקשתכם בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו , להלן חוות דעתי:

מטרת חוות הדעת : חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן 17.1 של מועצת שמאי מקרקעין (פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדלן להשקעה (IAS 40)

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם עורך חוות הדעת : ירון ספקטור, שמאי מקרקעין.

פרטי השכלה וניסיון מקצועי

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים- בהצטיינות- 1988.
  - תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים- בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"בפנקס שמאי המקרקעין בישראל".

פירוט ניסיון מקצועי - רצ"ב נספח א'

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חג'ג', תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת : חברת אבו פמילי ריט בע"מ (להלן: "**אבו פמילי**").

בעלי הזכויות בנכס : אבו פמילי ריט בע"מ[1].

מועד הזמנת חוות הדעת : 2 בפברואר 2024.

תאריך הביקור[2] : 21 בפברואר 2024.

המועד הקובע לחוות הדעת : 31 בדצמבר 2023.

הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות : יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדלן להשקעה (IAS 40)

התחייבות לשיפוי : קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 12/02/2023 ע"י אבו פמילי ריט בע"מ עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדו"חות הכספיים או לכל מטרה אחרת.

הסכמת עורך חוות הדעת על פרסומה בציבור:

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הערות לשכר הטרחה:

לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

---

[1] חברת אבו פמילי הינה בעלת זכות חוזית לרישום בעלות בהתאם להסכם מכר מתאריך 14/02/2022 שנערך בין חברת אבו פמילי לחברת "אבו יחיאל – חברה לבנין בע"מ" לרכישת הזכויות של מקבץ דיור בנוי, הכולל 175 יחידות דיור ברחוב אורן 33, חיפה (נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת חברת אבו פמילי).

[2] הביקור בנכס בוצע ע"י רינה מדריש, שמאית מקרקעין.

פרטי הנכס[1]

גוש	11192
חלקה	318
תתי חלקות	1-80
שטח החלקה הרשום	2,834 מ״ר
שטח החלקה נטו[2]	2,727 מ״ר
שטח תתי החלקות הרשום הכולל	כ- 4,313 מ״ר
שטח הבניין בשלמות עפ״י היתר בניה[3]	כ- 4,885 מ״ר עיקרי + 712 מ״ר מרפסות כ- 6,211 מ״ר ברוטו
מיקום	רחוב אורן 33, שכונת רמת בן גוריון, חיפה
הזכויות בנכס	זכות אובליגטורית לרישום בעלות פרטית[4] במקרקעין (כמפורט בהרחבה בפרק ״הזכויות בנכס״)

הערה לעניין רישום הבית המשותף:

על פי נסח רישום המקרקעין ותקנון הבית המשותף מתאריך 15/12/1969, הנכס הנדון ידוע כגוש 11192 חלקה 318, תתי חלקות 1-80, בשטח רשום כולל של כ- 4,313 מ״ר. כאשר בכל קומה טיפוסית 6 יחידות דיור, ובסה״כ 80 יחידות דיור.

בפועל, עם השנים בוצעו שינויים בחלוקת הפנים בין היחידות בנכס ומבנה המגורים הוסב לשמש כמבנה לקליטת עליה (מקבץ דיור) ובסה״כ 175 יחידות דיור (הוכפלו מס׳ יח״ד פי 2.2 ביחס לרישום ולהיתר הבניה).
נכון למועד חוות הדעת, הרישום והתאור בפנקס בתים משותפים (תשריט רישום ותקנון בית המשותף) אינו תואם לחלוקת הפנים במצב הקיים בפועל, באופן שמשקף את החלוקה והשינויים בתת החלקות שבוצעו וכל זאת ללא תוספת שטחי בניה (ראה הרחבה בפרק ״רישוי״).

---

[1] בהתאם לנסח רישום מקרקעין מתאריך 21/03/2024, הסכם מכר מיום 14/02/2022 ותיק בית משותף.

[2] בהתאם לתכנית חפ/1618 ב׳, שטח של כ- 107 מ״ר הופקע לטובת שביל להולכי רגל.

[3] בהתאם לתכנית שינויים להיתר בניה (ראה הרחבה בפרק ״רישוי״).

[4] נרשמה לטובת מזמין חוות הדעת הערת אזהרה לפי סעיף 126 בנסח רישום המקרקעין.

<u>רקע כללי:</u>

- על פי נסח רישום מקרקעין, הזכויות בנכס נשוא חוות הדעת רשומות על שם אבו יחיאל – חברה לבנין בע"מ (להלן: "אבו יחיאל").
- חברות אבו יחיאל ואבו פמילי הינן חברות קשורות.
- לחברת אבו יחיאל – חברה לבניין בע"מ קיים הסכם מול עמידר משנת 2022 להארכת שירותי דיור עד לתאריך 31/10/2027.
- **בהתאם להסכם מכר מתאריך 14/02/2022 בין אבו יחיאל לבין אבו פמילי, העברת הזכויות בנכס מותנית באישור עמידר ומשרד הקליטה, בכתב ומראש.**
- **כמו כן, קיים תנאי מתלה לפיו יש לקבל הסכמה של חברת "דירה להשכיר" להכיר בממכר כדיור להשכרה לפי קרנות ריט לדיור להשכרה לפי תיקון 222 המצוי בפקודת מס הכנסה. אישור הצטרפות לתכנית התקבל בתאריך 04/09/2022.**
- **בנוסף, תנאי הכרחי לקבלת הסכמתה של עמידר לרכישת הממכר ע"י אבו פמילי, הינו המצאת ערבות בנקאית לעמידר (כמפורט בהרחבה בפרק "הזכויות בנכס").**
- בהתאם לדיווח החברה, הושלמו כל התנאים בהסכם הרכישה ושולמה מלוא התמורה בגין רכישת הזכויות בנכס.
- נכון למועד חוות הדעת, התקבל אישור חתימה על כתב הצטרפות מאת "דירה להשכיר".
- במידה והתנאים כאמור לא יתקיימו או תשונה תקופה ההשכרה לפרק זמן אחר, תהיה לכך השפעה מהותית על חוות הדעת.
- הנכס הוערך כנקי, וחופשי מכל חוב ושיעבוד לצד ג', נכון לתאריך חוות דעת זו.
- שומה זו הוכנה למטרת IFRS אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. לעניין שטחי קרקע, היקף זכויות הבניה, היתרים, זכויות קניניות, פרשנות תב"ע וזכויות וכו', משקפים את סך המידע הרלוונטי שנאסף והוצג לצורך גיבוש אומדן השווי.

תיאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה מקבץ דיור הכולל חלוקה בפועל ל- 175 דירות[1], בשימוש למרכז קליטה, הממוקם ברחוב אורן 33, רמת בן גוריון, בחיפה.

הנכס בשלמות הוקם על קרקע הידועה גם כגוש 11192 חלקה 318, תתי חלקות מס׳ 1-80 בשטח רשום של כ- 4,313 מ״ר ובשטח ברוטו כולל של כ- 6,211 מ״ר.

שכונת רמת בן גוריון, ידועה גם כשכונת ״רוממה החדשה״, נבנתה בסוף שנות ה-60, מדרום לשכונת רוממה הותיקה.

השכונה ממוקמת במרכז העיר חיפה ומאופיינת בעיקרה במבני מגורים ותיקים בבנייה רוויה, לצד בתי ספר, גני ילדים, בית כנסת, קופת חולים, מרכז מסחרי, מעונות הסטודנטים של אוניברסיטת חיפה וכיו״ב.

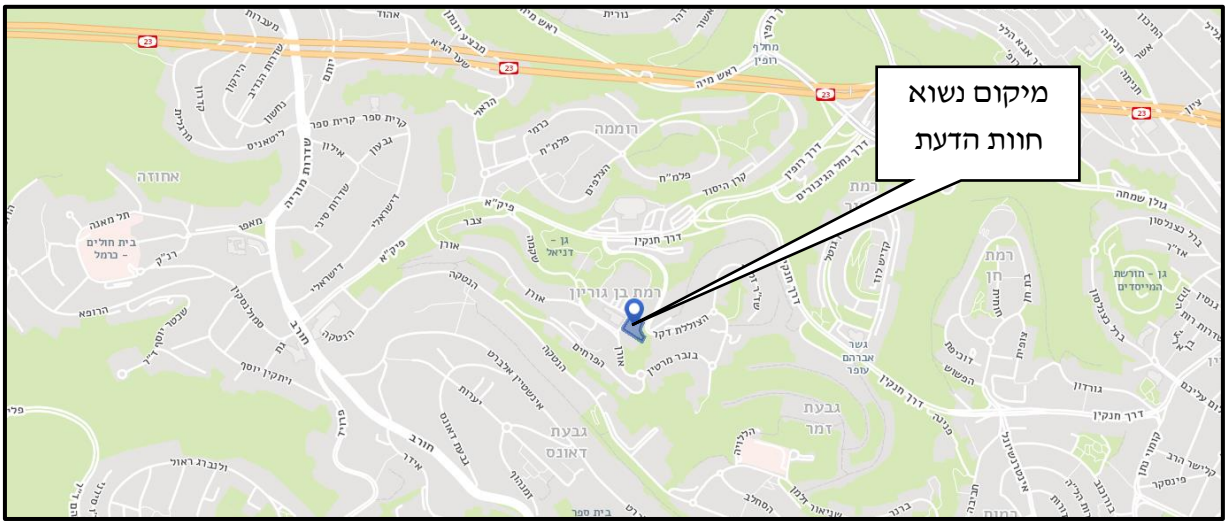
רחוב אורן הינו רחוב חד סיטרי לתנועת כלי רכב, היוצא מרחוב דרך פיק״א המהווה ציר תנועה ראשי באזור.

הרחוב מאופיין ברובו בבנייני מגורים ותיקים הכוללים 7-14 קומות לצד מיעוט של בנייני מגורים בני 3-4 קומות.

בסמיכות לנכס הנדון בנוי מרכז מסחרי הכולל סניף ״שופרסל רוממה שלי״, סטודיו לאימוני כושר, בנק לאומי, מאפיה, סניף דואר, מרפאה וכיו״ב.

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא הכולל בין היתר כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, גינון, מים, חשמל, ביוב וכדומה.

להלן מפת סביבה:



[1] הבניין שבנדון הוקם עפ״י היתר בחלוקה ל- 80 יח״ד. בפועל בוצעה חלוקת פנים באופן בו פוצלו היחידות עפ״י נסח ל- 175 דירות קטנות.

<u>תיאור החלקה נשוא חוות הדעת</u>

החלקה שבנדון, בתחומה קיים מקבץ הדיור, בשטח קרקע של כ- 2,727 מ״ר נטו, בעלת צורה אי רגולארית, בעלת חזית לרחוב אורן באורך של כ- 50 מ״ר וחזית ״קעורה״ לרחוב הצוללת דקר.

החלקה בעלת טופוגרפיה הררית משופעת באופן בו מפלס הכניסה לבניין הנדון נמוך ממפלס הרחוב.

בתחום החלקה קיים בניין מגורים המשמש בפועל כמקבץ דיור.

<u>להלן תצלום אויר משנת 2022 של החלקה וסביבת הנכס מתוך אתר GIS של הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה (נשוא חוות הדעת מסומן באדום):</u>



<u>להלן גבולות החלקה:</u>

צפון מערב	:	גובל ברחוב אורן ומעברו מרכז מסחרי הכולל כניסה לחניון ומגרש חניה פתוחה.
צפון מזרח	:	גובל בחלקה 317 עליה בנוי בניין מגורים (אורן 31).
דרום מזרח	:	גובל ברחוב הצוללת דקר.
דרום מערב	:	גובל בחלקה 319 עליה בנוי בניין מגורים (אורן 35).

<u>תיאור המבנה נשוא חוות הדעת</u>

המבנה שבנדון מהווה מקבץ דיור בחלוקה ל- 175 יחידות, ברחוב אורן 33, רמת בן גוריון, חיפה.

המבנה הוקם עפ"י היתר משנת 1968 למטרת מגורים ובשנת 1997 הוסב למקבץ דיור.

המבנה בנוי עפ"י תכנית היתר בשטח כולל של כ- 6,211 מ"ר ברוטו, כולל 11 קומות מעל קומת הקרקע (מפלס הרחוב 0.00) ומעל 3 קומות (מתחת למפלס הכניסה מהרחוב).

סטנדרט הבניה כולל בין היתר, שלד מבטון, קירות חוץ מבניה קשיחה בחיפוי טיח שפריץ, גג בטון שטוח עם לוחות טרומיים, 2 מעליות נוסעים וגרם מדרגות, גרם מדרגות / שביל גישה לנכים לכניסה לבניין וכיו"ב.

רמת הגמר בשטחים המשותפים כוללת בין היתר, ריצוף אריחים מסוג "טרצו" / ריצוף אריחי גרניט פורצלן בקומות העליונות, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום, קירות מטויחים ומסוידים, תאורה עילית פלורסנטית, מיזוג אויר במשרדים ובמועדון הדיירים, מערכת גילוי אש, מערכת כריזה, ספרינקלרים, מצלמות אבטחה בקומת הכניסה וכיו"ב.

מקבץ הדיור הנדון מתוחזק ברמה סבירה יחסית ותואמת לגילו, כולל תחזוקה שוטפת.

<u>להלן תצלום המבנה - מקבץ הדיור נשוא חוות הדעת:</u>



<u>תיאור מקבץ הדיור</u>

נשוא חוות הדעת מהווה מקבץ דיור הכולל 175 יחידות דיור בחלוקה ל- 1-2 חדרים, בשטח שבין 22 מ״ר לבין 36 מ״ר, הבנוי ב- 15 קומות, ברחוב אורן 33, רמת בן גוריון, חיפה.

<u>להלן תיאור הקומות</u>:

קומה	מפלס	מספר יחידות דיור בפועל	תיאור	הערות
קומת עמודים (-3)	-8.40	2	הקומה מחולקת לחדר תקשורת, 2 מחסני עובדים, 2 יחידות דיור, חדר מדרגות, ספרייה ומועדון דיירים הכולל מטבחון. מתוך מועדון הדיירים קיימת יציאה אל חצר מרוצפת.	עפ״י היתר בניה קומה זו כוללת מקלט ומעברים כולל חדר מדרגות. בפועל, חלק משטח הקומה הוסב לשימוש 2 יח״ד אשר בגינן לא נמצא היתר. כמו כן, בקומה נבנה מחסן חיצוני בשטח החצר ללא היתר.
קומה -2	-5.60	8	הקומה מחולקת ל-8 יחידות דיור, 2 מקלטים שאוחדו הכוללים חדר ארכיון, 2 מעליות נוסעים, חדר מדרגות ומחסן.	עפ״י היתר בניה הקומה כוללת 4 יחידות דיור, ללא מקלטים וללא מחסן.
קומה -1	-2.80	12	הקומה מחולקת ל-12 יחידות דיור, 2 מעליות נוסעים, חדר מדרגות ומקלט קומתי.	עפ״י היתר בניה, הקומה כוללת 4 יחידות דיור. בנוסף, בקומה קיים חדר כביסה בתשלום עבור דיירי המקבץ ללא היתר.
קומת כניסה (קומה 2)	0.00	11	הקומה כוללת משרד אם הבית, מטבחון עובדים הכולל תא שירותי עובדים, עמדת שומר, תיבות דואר המשרתות את כל היחידות בבניין, 2 מעליות נוסעים וחדר מדרגות.	עפ״י היתר בניה, הקומה כוללת 6 יחידות דיור בלבד, מקלט קומתי, חדר מדרגות ו-2 מעליות נוסעים.
קומות 3-6 (סה״כ 4 קומות)	2.8 5.6 8.4 11.2	48	כל קומה כוללת 12 יחידות דיור, 2 מעליות נוסעים, חדר מדרגות ומקלט קומתי.	עפ״י היתר בניה, כל קומה כוללת 6 יחידות דיור בלבד, מקלט קומתי, חדר מדרגות ו-2 מעליות נוסעים.
קומות 7-12 (סה״כ 6 קומות)	14.0 16.8 19.8 22.4 25.2 28.0	84	כל קומה כוללת 14 יחידות דיור, 2 מעליות נוסעים, חדר מדרגות ומקלט קומתי.	עפ״י היתר בניה, כל קומה כוללת 6 יחידות דיור בלבד, מקלט קומתי, חדר מדרגות ו-2 מעליות נוסעים.
קומה 13	30.80	10	הקומה כוללת 10 יחידות דיור, 2 מעליות נוסעים, חדר מדרגות ומקלט.	עפ״י היתר בניה, הקומה כוללת 4 יחידות דיור בלבד, מקלט קומתי, חדר מדרגות ו-2 מעליות נוסעים.
סה״כ	**15 מפלסים**	**175**		

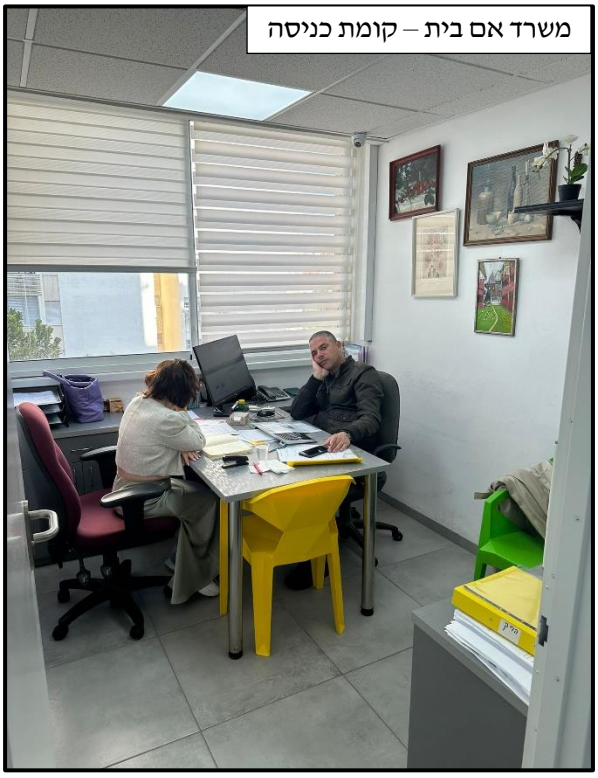
רמת הגמר ביחידות המגורים דומה וכוללת בין היתר: ריצוף באריחי קרמיקה / טרצו, חדר רחצה הכולל מקלחון, כיור, אסלה ומיכל הדחה פלסטי, מטבחון קטן הכולל ארונות כפולים ומשטח עבודה קשיח, דלתות פנים מעץ, בכל יחידה מערכת ספרינקלרים וגלאי עשן, דלתות כניסה מעץ וכיו״ב. בחלק מהיחידות קיים מיזוג אויר.

בחלק מן היחידות בוצע שיפוץ הכולל בין היתר, החלפת מטבחון, ריצוף באריחי קרמיקה, הותקנו כלים סניטריים חדשים, דלתות כניסה מעץ וכיו״ב.

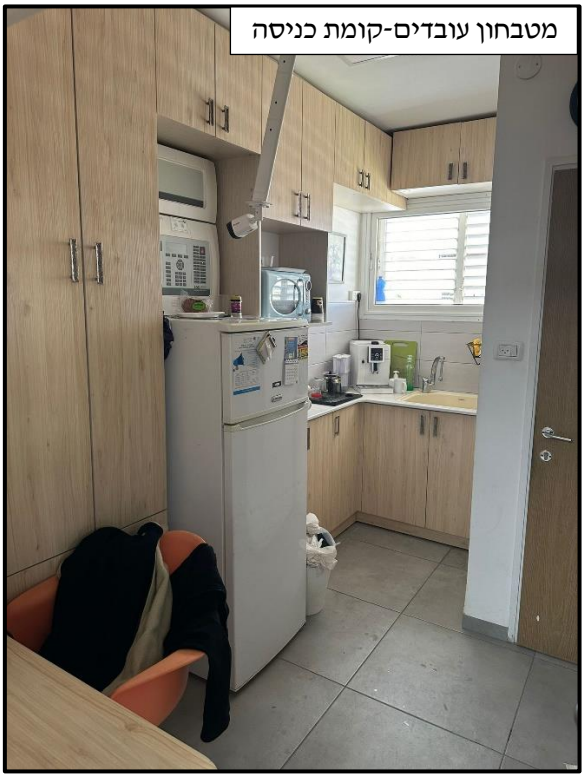
<u>להלן תצלומי הנכס:</u>

<u>שטחים ציבוריים:</u>

משרד אם בית – קומת כניסה



מטבחון עובדים-קומת כניסה



תיבות דואר ומשרד אם הבית בקומת הכניסה

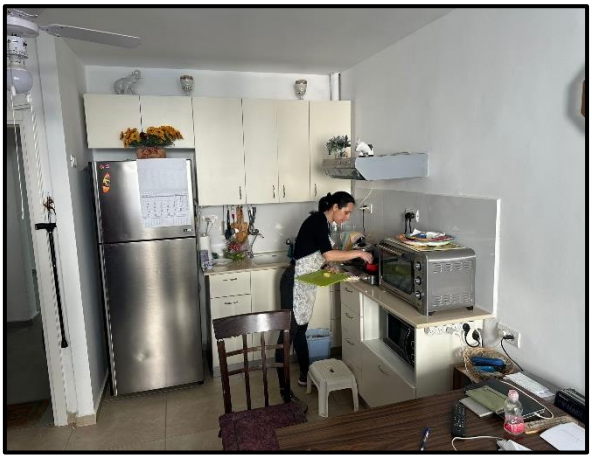


מועדון דיירים 3-



להלן תצלום יחידת דיור מאוכלסת:





להלן תצלום יחידת דיור פנויה:





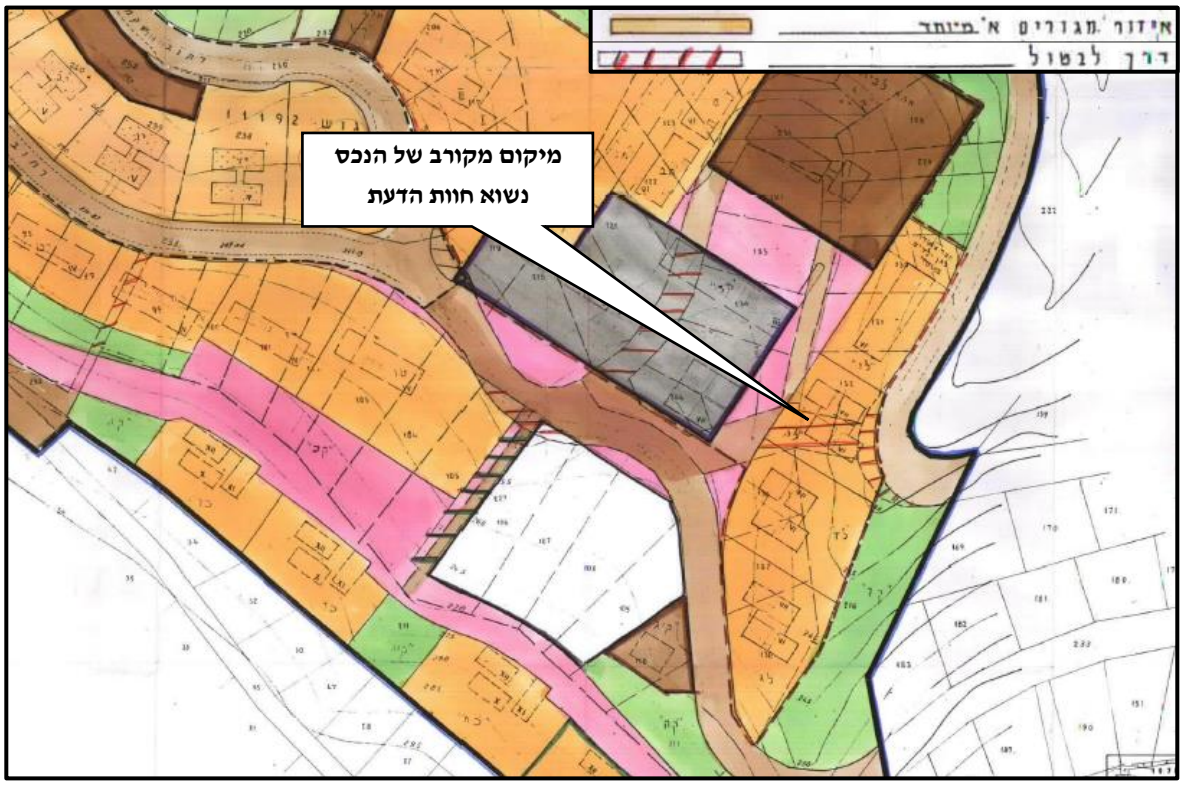
הרקע התכנוני[1]

א. בהתאם לתכנית מספר **חפ/1086** אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים (י.פ.) מספר 1248 מתאריך 23/12/1965, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

מטרת התכנית הינה לתכנן מחדש את השטח הכלול בתכנית זו לשם הקמת שכונת מגורים תוך ריכוז שטח הבנייה בנינים גבוהים, עם מרכז מסחרי ואזרחי, בית קולנוע, הקצאת שטחים לבניני צבור, בית-ספר, גני ילדים, טיפת חלב.

התכנית מסווגת את הנכס שבנדון כמגרש לה' ביעוד "אזור מגורים א' מיוחד".

להלן תצלום מתוך תשריט התכנית (החלקה נשוא חוות הדעת מסומנת בקו אדום):



שטח הבניה המותר וייעדו במגרשים לג', לד' ו-לה':

3 בנינים בשטח כולל של כ- 7,020 מ"ר, הכוללים 6-7 קומות עם 78 יחידות דיור.

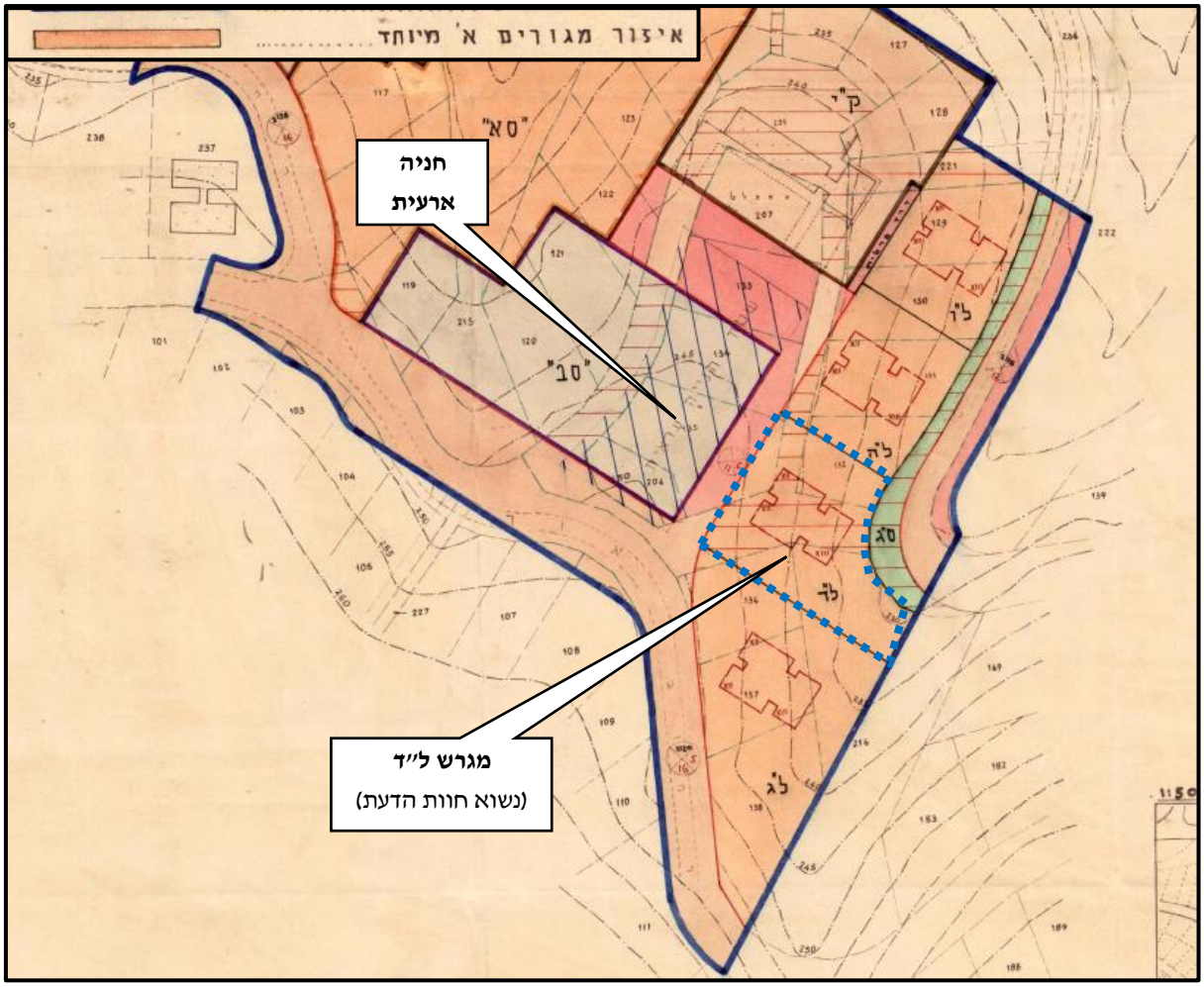
[1] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, עפ"י מידע תכנוני מתוך אתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה. זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

ב. בהתאם לתכנית מספר **חפ/1086 ב'** אשר פורסמה למתן תוקף י.פ. מספר 2206 מתאריך 19/03/1976, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

מטרת התכנית הינה לתכנן מחדש את השטח הכלול בתכנית זו לשם הקמת בניני מגורים, מרכז אזרחי והקצבת מגרשים לבניני ציבור (בית הספר ומעונות סטודנטים).

התכנית מסווגת את נשוא חוות הדעת כמגרש **לד'** ביעוד **"אזור מגורים א' מיוחד".**

<u>להלן תצלום מתוך תשריט התכנית (נשוא חוות הדעת מסומנת בקו כחול):</u>



<u>שטח הבניה המותר וייעדו במגרשים לג' עד לו':</u>

4 בנינים בני 12-13 קומות, בשטח כולל של כ- 19,200 מ"ר.

<u>חניה:</u>

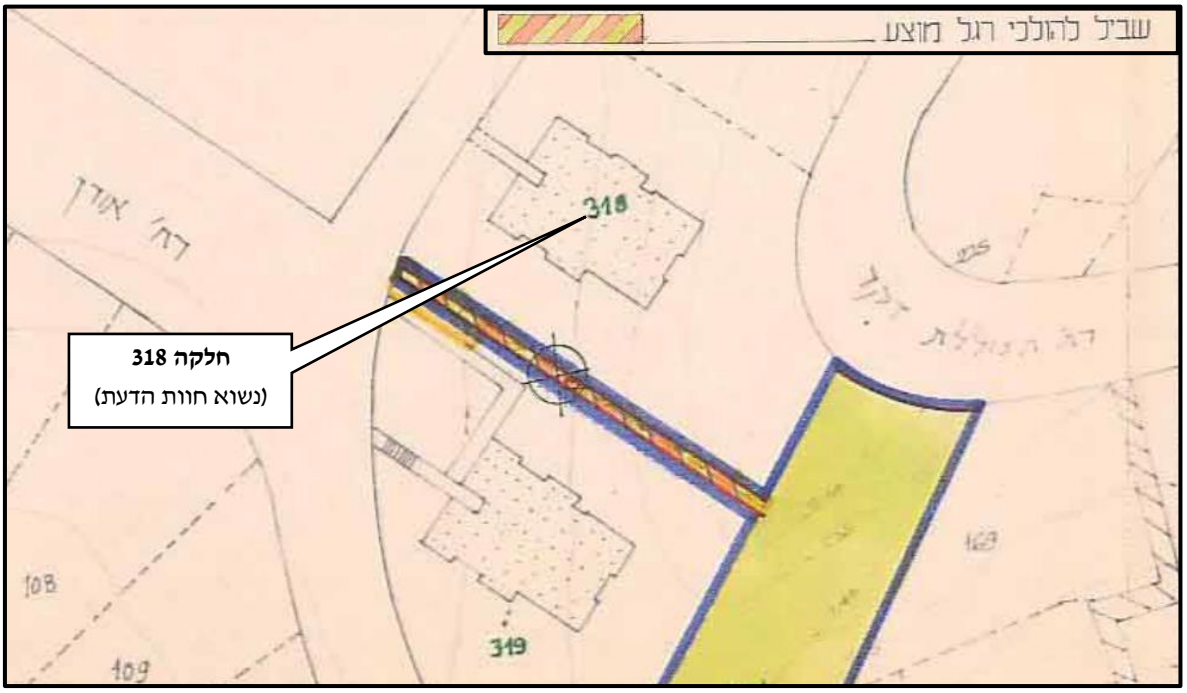
החניה עבור הבניינים לג' עד לו', תותקן ארעית על המגרש המיועד למסחר, עד לבנית המרכז המסחרי הנ"ל שבו תותקן חניה תת קרקעית עבור הבניינים הנ"ל.

ג. בהתאם לתכנית מספר **חפ/1618 ב'** אשר פורסמה למתן תוקף י.פ. מספר 3686 מתאריך 06/08/1989, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

מטרת התכנית הינה לאפשר גישה להולכי רגל אל רחוב אורן בשכונת בן גוריון מכיוון גבעת האורנים אל האתרים לצרכי ציבור (כמו בית ספר), סופרמרקט, ספריה וכו').

התכנית מסווגת חלק מהחלקה נשוא חוות הדעת ביעוד "שביל להולכי רגל" בשטח של כ- 107 מ"ר.

להלן תצלום רלוונטי מתוך תשריט התכנית:



רישוי

א. בהתאם **להיתר בניה מספר 4680/67, מתאריך 19/09/1968**, אושרה הקמת גדרות ובנין מס׳ 2 שבתב״ע חפ/1086 ב׳ (על מגרש ל״ד) הכולל 78 יח״ד בשטח ברוטו של כ- 6,023 מ״ר.

בנוסף, נמצאה תכנית בקשה להיתר (להלן: ״תכנית שינויים״) מתאריך 19/09/1968, להקמת 80 יח״ד בשטח של כ- 6,211 מ״ר ברוטו. מבירור שנערך מול הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה, נמסר כי ניתנה המלצה מתאריך 20/06/1971 ע״י ועדת רישוי, לאשר תכנית השינויים כאמור[1].

כמו כן, בהתאם למכתב מאת ס. מנהל אגף תכנון ומנהלת המחלקה לתכנון עיר מתאריך 03/09/1996, עולה כי בסיכום עם מהנדס העיר ובבדיקת התכניות שהוגשו הוחלט שלא לבקש מהיזמים להגיש בקשה להיתר ובתנאי שהמבנה כולו בבעלות אחת ושהשינויים ייעשו בהתאם לתכנית שהוגשה ביום 02/09/1996 ע״י אדר׳ א. רפפורט.

בנוסף, קיימת תכתובת משנת 1997 לפיה נדרש להוסיף דירות לחלוקה הקודמת (158 דירות לפני התוספת) כך שלאחר התוספת סך הדירות יהא 172.

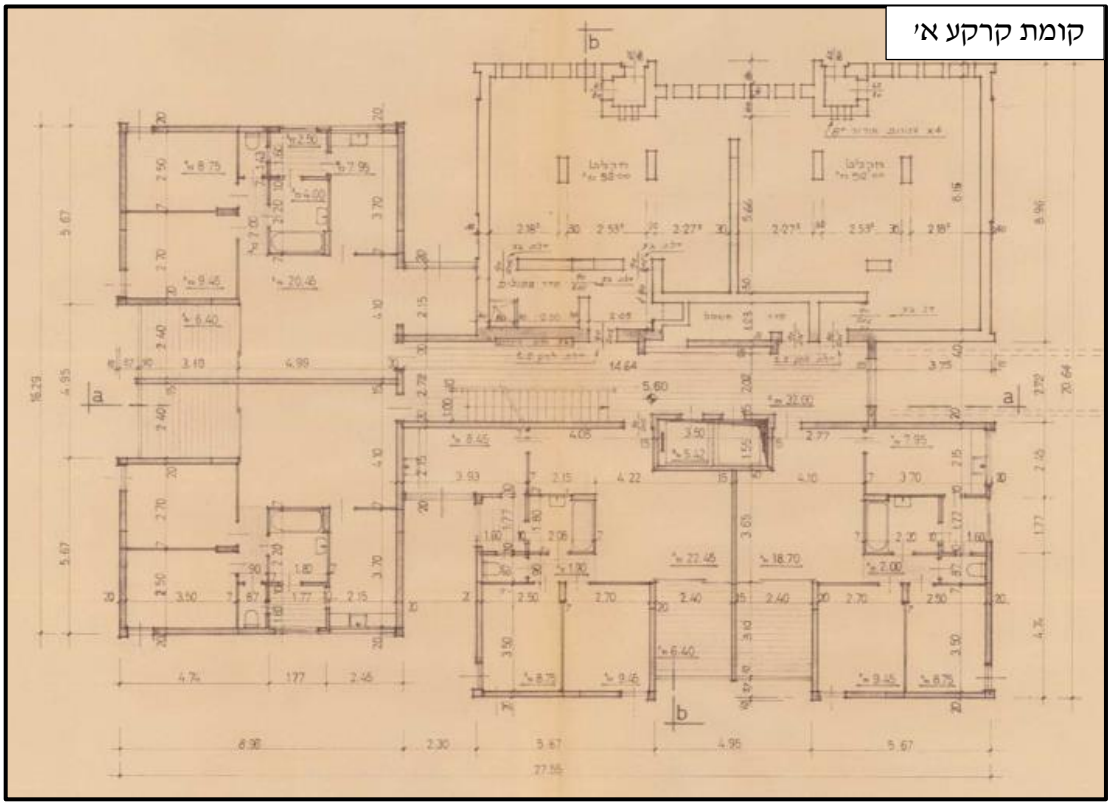
ניראה כי הבינוי בפועל אושר עקרונית וכי השימוש תואם את החלוקה הקיימת (מדובר במקבץ דיור פעיל משנות ה-90).

ב. בהתאם להיתר בניה מספר **201** מתאריך 18/06/2000, הותרה התקנת 3 אנטנות בגובה 1.4 מ׳[2].

[1] תכנית השינויים למבנה מגורים הכולל 80 יח״ד תואמת את תשריט הבית המשותף.

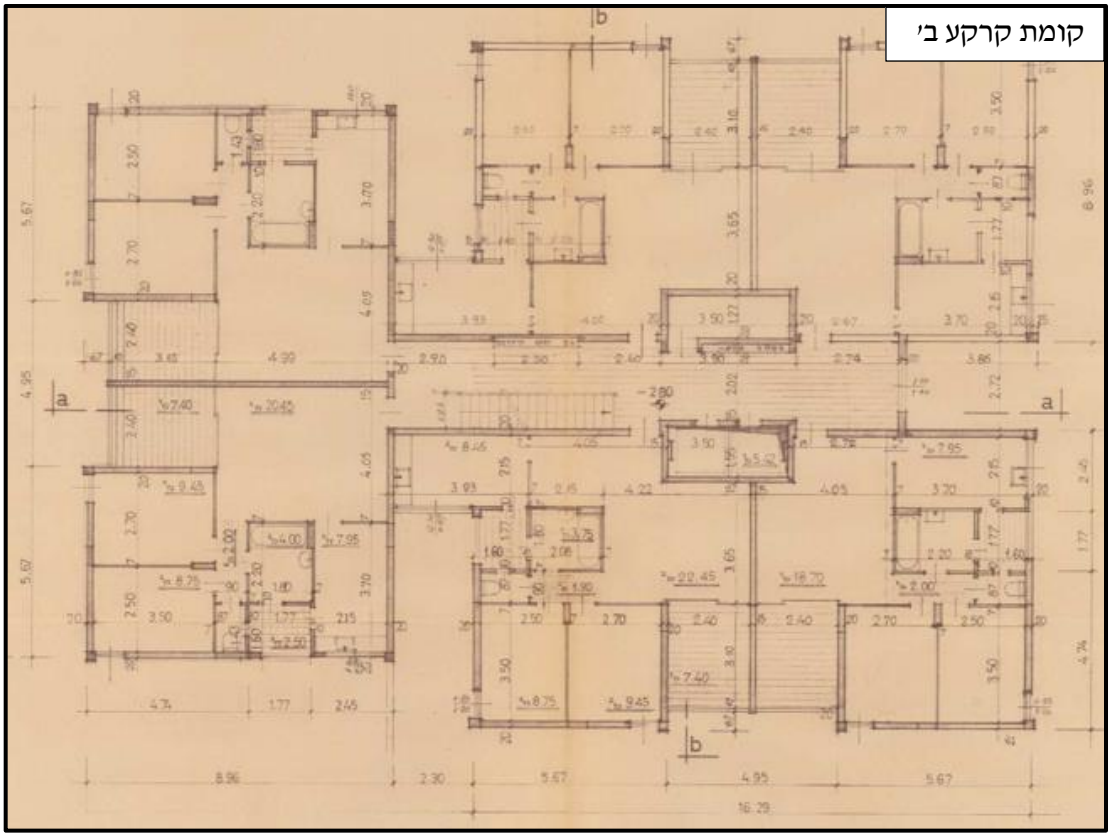
[2] האנטנות לא קיימות בפועל לאור הוראות הסכם שכירות מול עמידר מתאריך 16/02/2017 (כמפורט בהרחבה בפרק ״הזכויות בנכס״).

להלן תצלומים מתוך תכנית שינויים להיתר מספר 4680/67[1]:

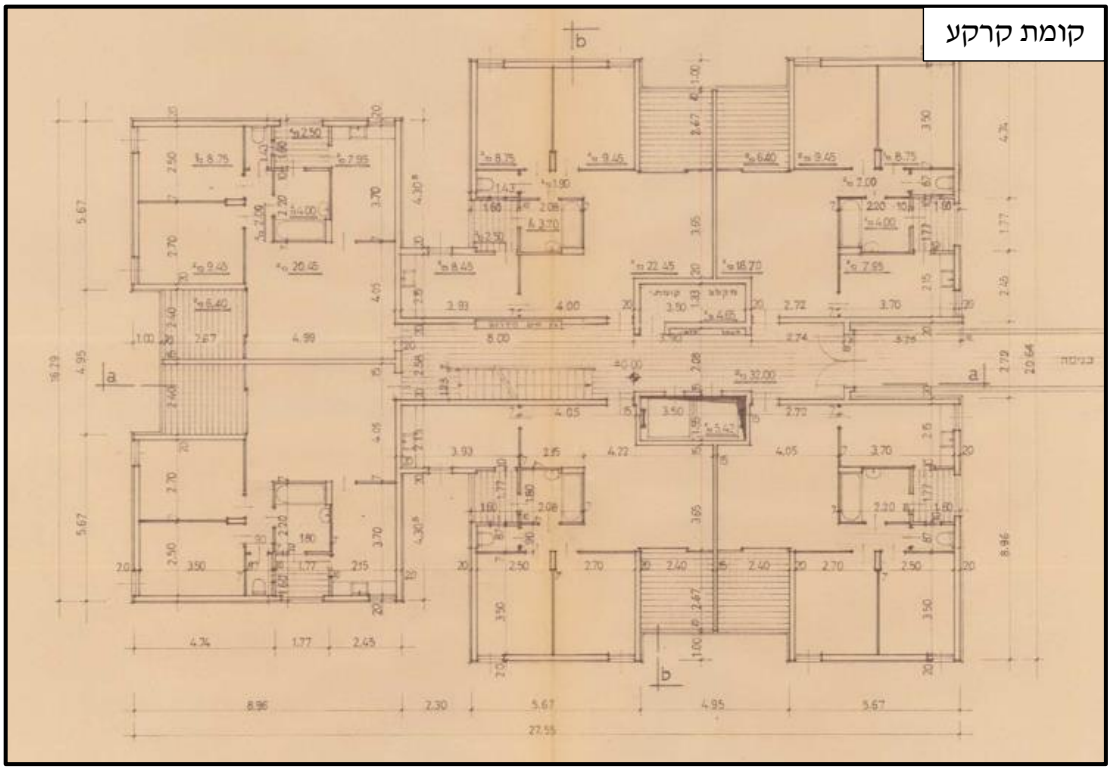


[1] הבקשה כאמור אושרה בתנאים ע"י ועדת הרישוי ולא התקבל היתר בניה בגינה. הבקשה הנ"ל תואמת לתשריט תיק בית משותף.

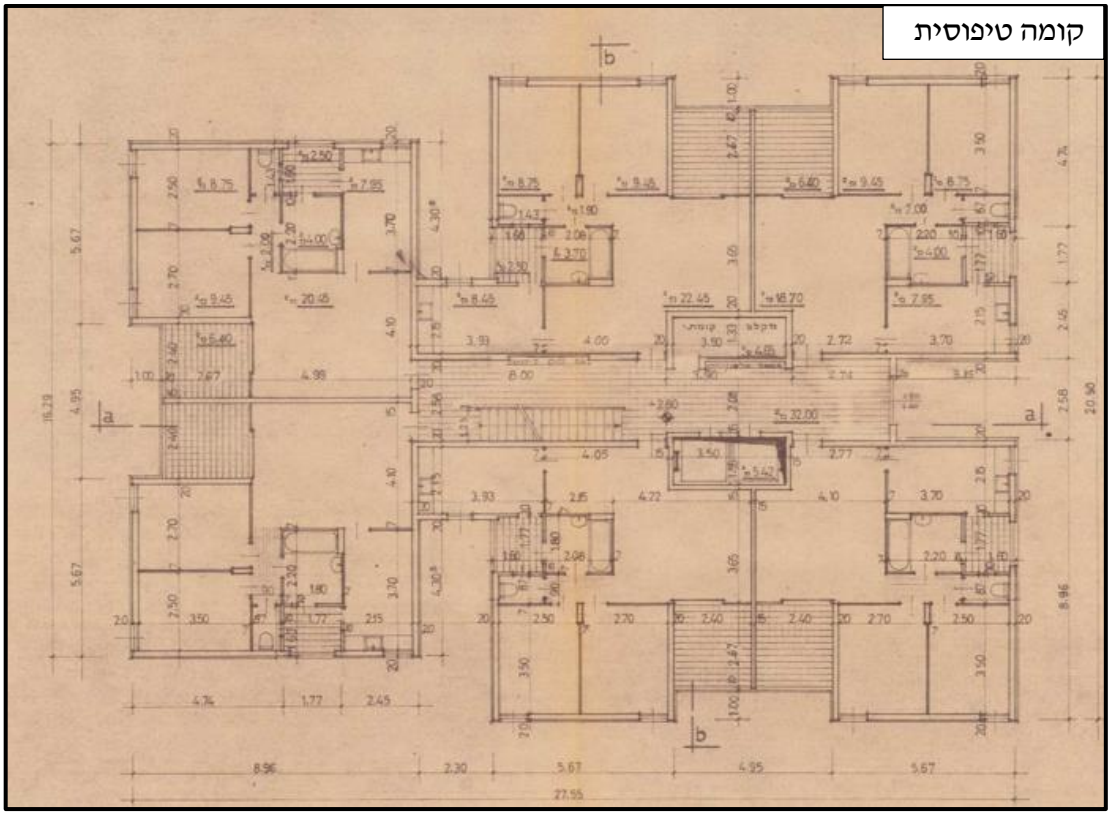
קומת קרקע ב'



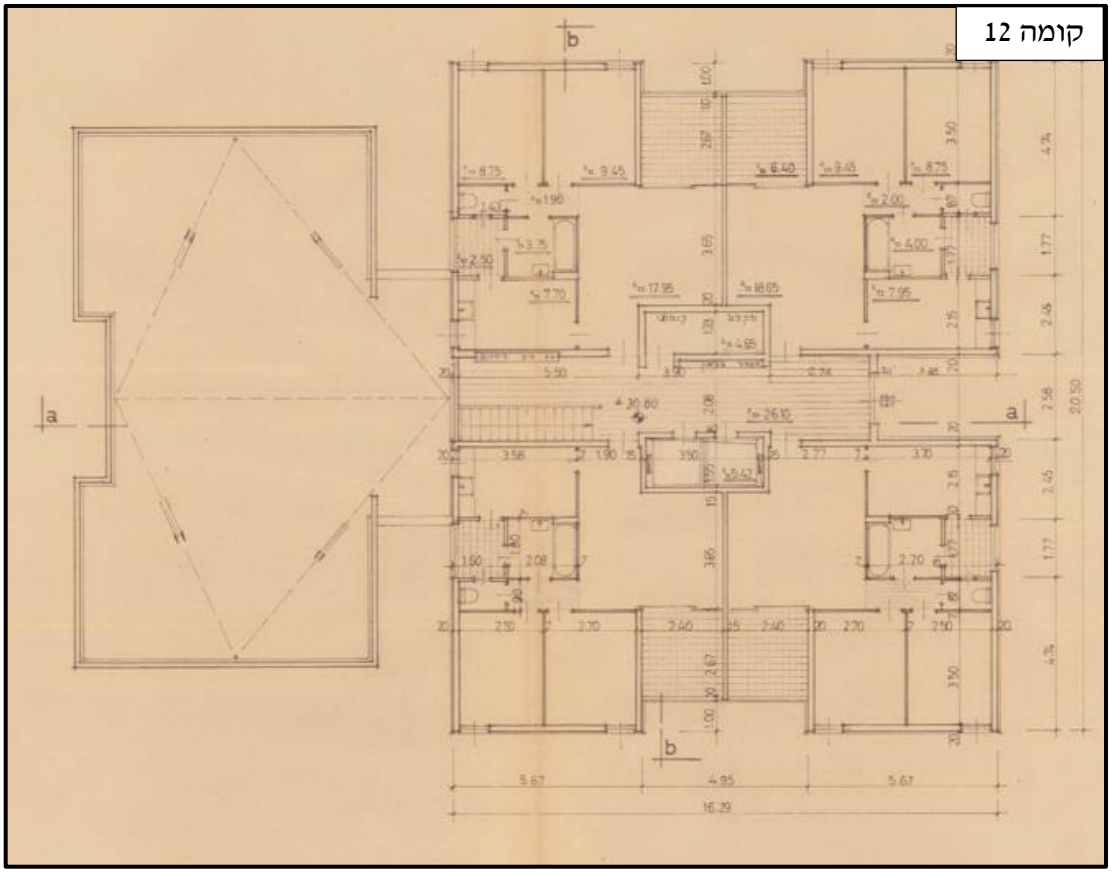
קומת קרקע



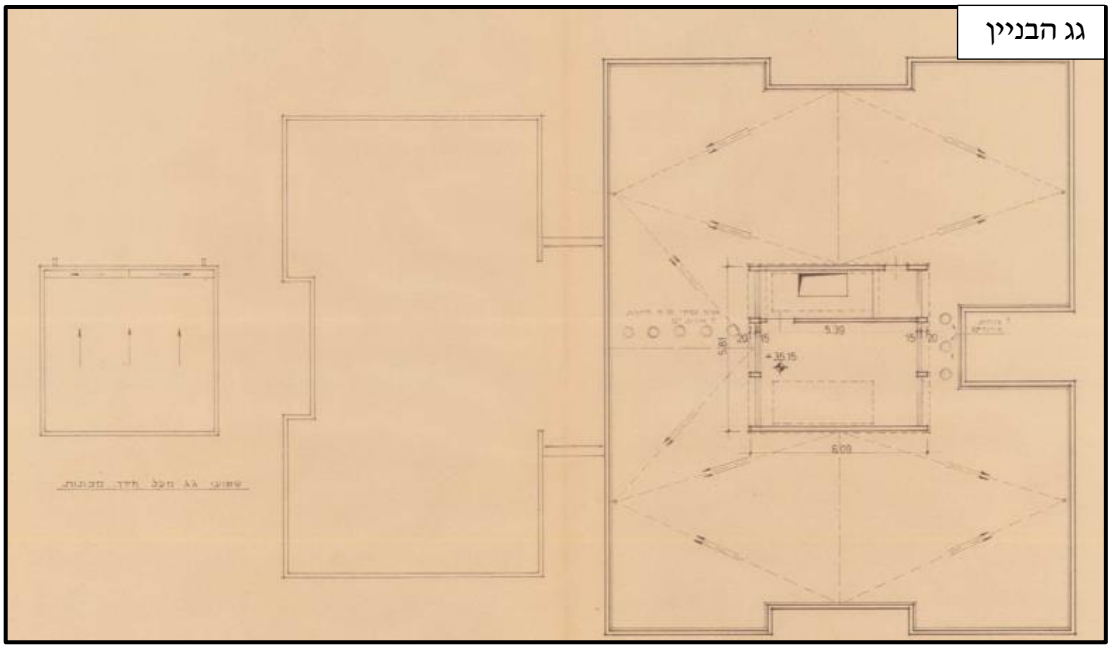
קומה טיפוסית



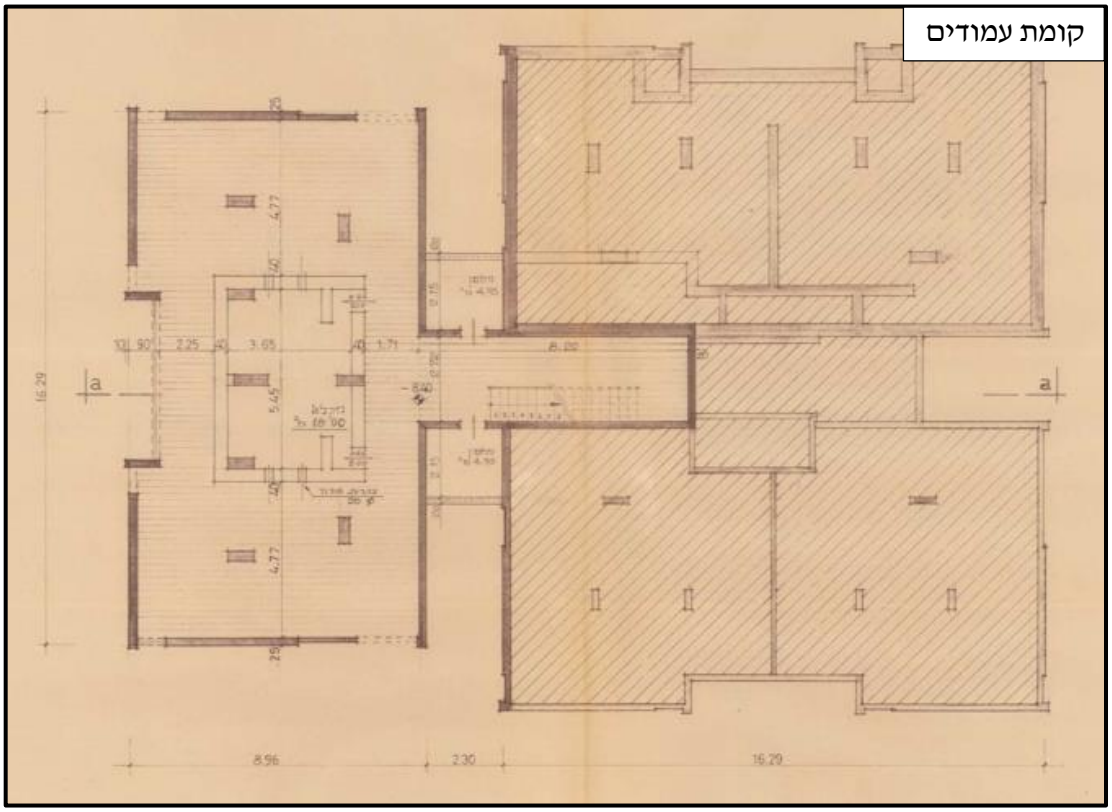
קומה 12



גג הבניין



קומת עמודים



הזכויות בנכס

א. בהתאם **לפלט מידע[1] מרוכז מפנקס הבתים המשותפים** אשר הופק באמצעות האינטרנט 21/03/2024, רשומות זכויות הבעלות בחלקה 318 בגוש 11192, תתי חלקות 1-80, על שם אבו יחיאל – חברה לבנין בע"מ, בשלמות, כדלקמן:

תת חלקה מספר	שטח רשום במ"ר	החלק ברכוש המשותף	קומה
1	52.07	1/80	קרקע
2	55.89	1/80	קרקע 1 א'
3	53.78	1/80	קרקע 1 א'
4	53.78	1/80	קרקע 1 א'
5	52.07	1/80	קרקע 1
6	55.89	1/80	קרקע 1
7	53.78	1/80	קרקע 1
8	53.78	1/80	קרקע 1
9	55.89	1/80	קרקע 1
10	52.07	1/80	קרקע 1
11	52.07	1/80	שניה
12	55.89	1/80	שניה
13	53.78	1/80	שניה
14	53.78	1/80	שניה
15	55.89	1/80	שניה
16	52.07	1/80	שניה
17	52.07	1/80	שלישית
18	55.89	1/80	שלישית
19	53.78	1/80	שלישית
20	53.78	1/80	שלישית

תת חלקה מספר	שטח רשום במ"ר	החלק ברכוש המשותף	קומה
21	55.89	1/80	שלישית
22	52.07	1/80	שלישית
23	52.07	1/80	רביעית
24	55.89	1/80	רביעית
25	53.78	1/80	רביעית
26	53.78	1/80	רביעית
27	55.89	1/80	רביעית
28	52.07	1/80	רביעית
29	52.07	1/80	חמישית
30	55.89	1/80	חמישית
31	53.78	1/80	חמישית
32	53.78	1/80	חמישית
33	55.89	1/80	חמישית
34	52.07	1/80	חמישית
35	52.07	1/80	שישית
36	55.89	1/80	שישית
37	53.78	1/80	שישית
38	53.78	1/80	שישית
39	55.89	1/80	שישית
40	52.07	1/80	שישית

[1] פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.

המשך:

תת חלקה מספר	שטח רשום במ"ר	החלק ברכוש המשותף	קומה
41	52.07	1/80	שביעית
42	55.89	1/80	שביעית
43	53.78	1/80	שביעית
44	53.78	1/80	שביעית
45	55.89	1/80	שביעית
46	52.07	1/80	שביעית
47	52.07	1/80	שמינית
48	55.89	1/80	שמינית
49	53.78	1/80	שמינית
50	53.78	1/80	שמינית
51	55.89	1/80	שמינית
52	52.07	1/80	שמינית
53	52.07	1/80	תשיעית
54	55.89	1/80	תשיעית
55	53.78	1/80	תשיעית
56	53.78	1/80	תשיעית
57	55.89	1/80	תשיעית
58	52.07	1/80	תשיעית
59	52.07	1/80	עשירית
60	55.89	1/80	עשירית

תת חלקה מספר	שטח רשום במ"ר	החלק ברכוש המשותף	קומה
61	53.78	1/80	עשירית
62	53.78	1/80	עשירית
63	55.89	1/80	עשירית
64	52.07	1/80	עשירית
65	52.07	1/80	אחת עשרה
66	55.89	1/80	אחת עשרה
67	53.78	1/80	אחת עשרה
68	53.78	1/80	אחת עשרה
69	55.89	1/80	אחת עשרה
70	52.07	1/80	אחת עשרה
71	52.07	1/80	שתים עשרה
72	55.89	1/80	שתים עשרה
73	53.78	1/80	שתים עשרה
74	53.78	1/80	שתים עשרה
75	55.89	1/80	שתים עשרה
76	52.07	1/80	שתים עשרה
77	52.07	1/80	שלוש עשרה
78	55.89	1/80	שלוש עשרה
79	55.89	1/80	שלוש עשרה
80	52.07	1/80	שלוש עשרה

משכנתאות (לכל תתי החלקות שבנדון):

נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, בשלמות.

(הערות: משותף עם תתי חלקות 1-80 מאותו גוש).

הערות אזהרה (לכל תתי החלקות שבנדון)

נרשמה הערת אזרה לפי סעיף 126 לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. הלווים: אבו פמילי ריט בע"מ.

נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת אבו פמילי ריט בע"מ. הערות: התחייבות מיום 14/02/2022.

ב. בהתאם **לצו רישום בית בפנקס הבתים מתאריך 15/12/1969** עולים הפרטים הבאים כדלקמן:

גוש 11192, חלקה 318, שטח החלקה: 2,834 מ"ר.

תיאור הבית : הבית מכיל קומת קרקע 1א', קומת קרקע 1 ועוד 12 קומות.

הרכוש המשותף : הרכוש המשותף יקבל מספר משנה 318/81 ויהא צמוד לכל דירה.

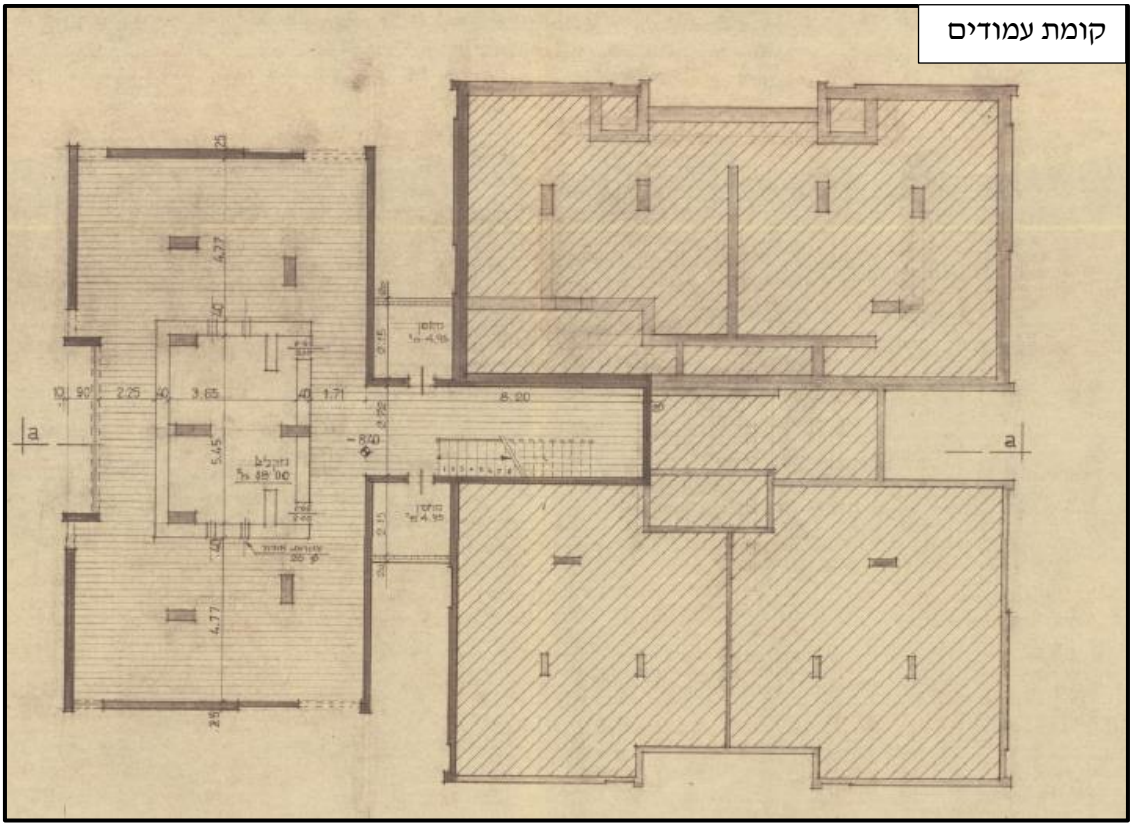
<u>הערה לעניין רישום הבית המשותף:</u>

על פי נסח רישום המקרקעין ותקנון הבית המשותף מתאריך 15/12/1969, הנכס הנדון ידוע כגוש 11192 חלקה 318, תתי חלקות 1-80, בשטח רשום כולל של כ- 4,313 מ"ר. כאשר בכל קומה טיפוסית 6 יחידות דיור, ובסה"כ 80 יחידות דיור.

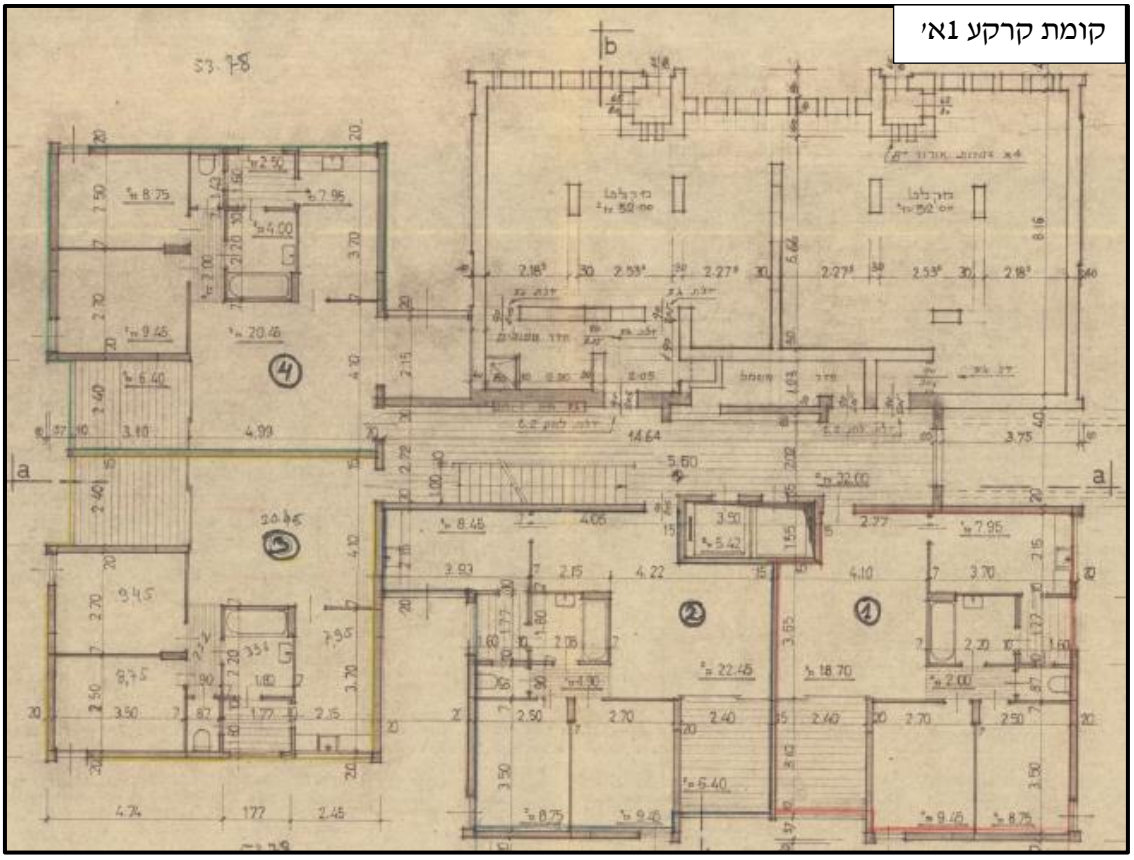
בפועל, ועם השנים בוצעו שינויים בחלוקת הפנים בין היחידות בנכס ומבנה המגורים הוסב לשמש כמבנה לקליטת עליה (מקבץ דיור) ובסה"כ 175 יחידות דיור (הוכפלו מס' יח"ד פי 2.2 ביחס לרישום ולהיתר הבניה).
נכון למועד חוות הדעת, הרישום והתאור בפנקס בתים משותפים (תשריט רישום ותקנון בית המשותף) אינו תואם לחלוקת הפנים במצב הקיים בפועל, באופן שמשקף את החלוקה והשינויים בתת החלקות שבוצעו וכל זאת ללא תוספת שטחי בניה.

<u>להלן תצלום חלק מתשריט רישום הבית המשותף</u>:

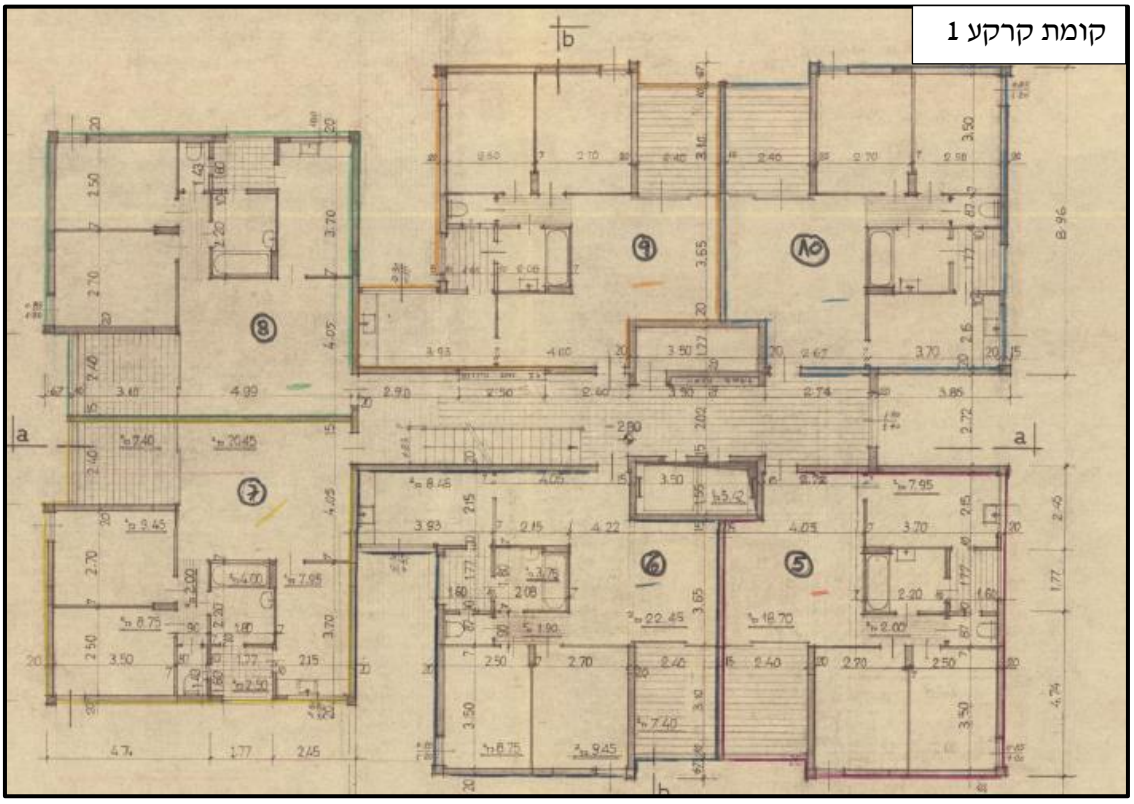
קומת עמודים



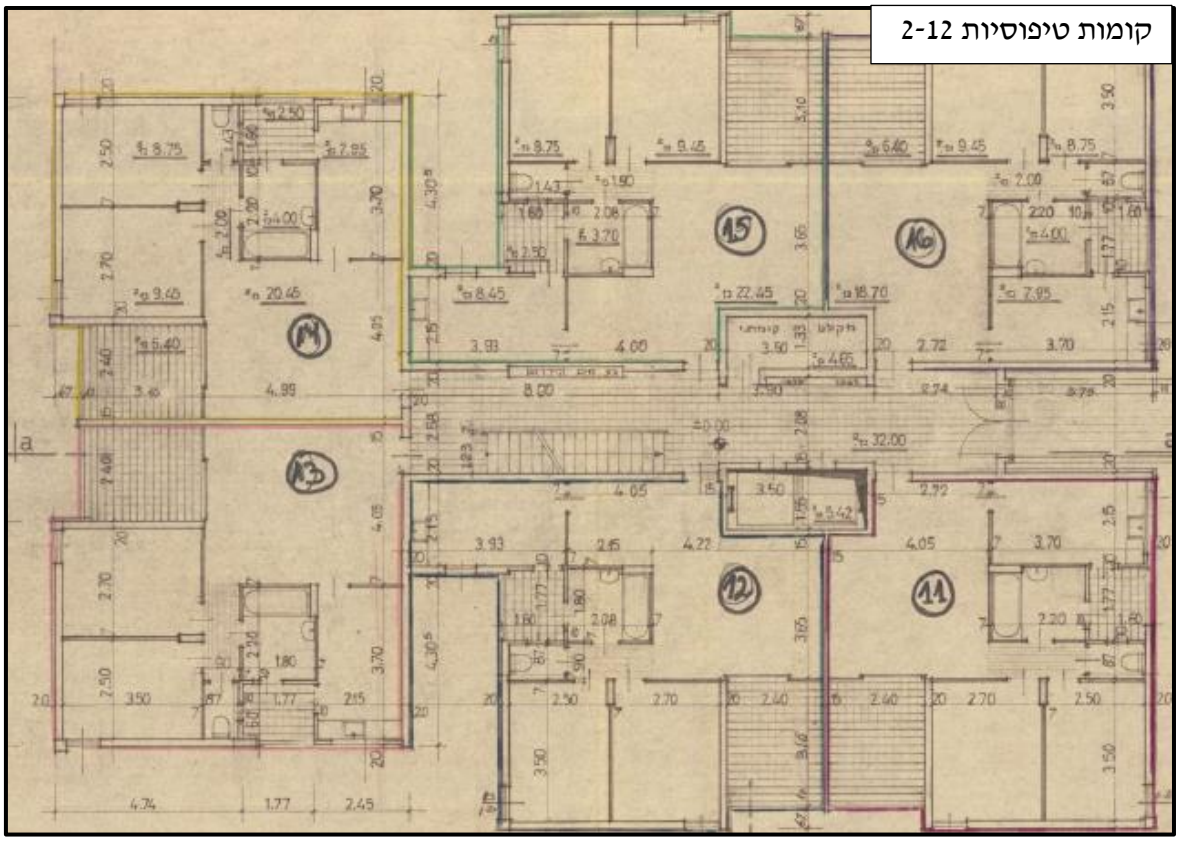
קומת קרקע 1א'



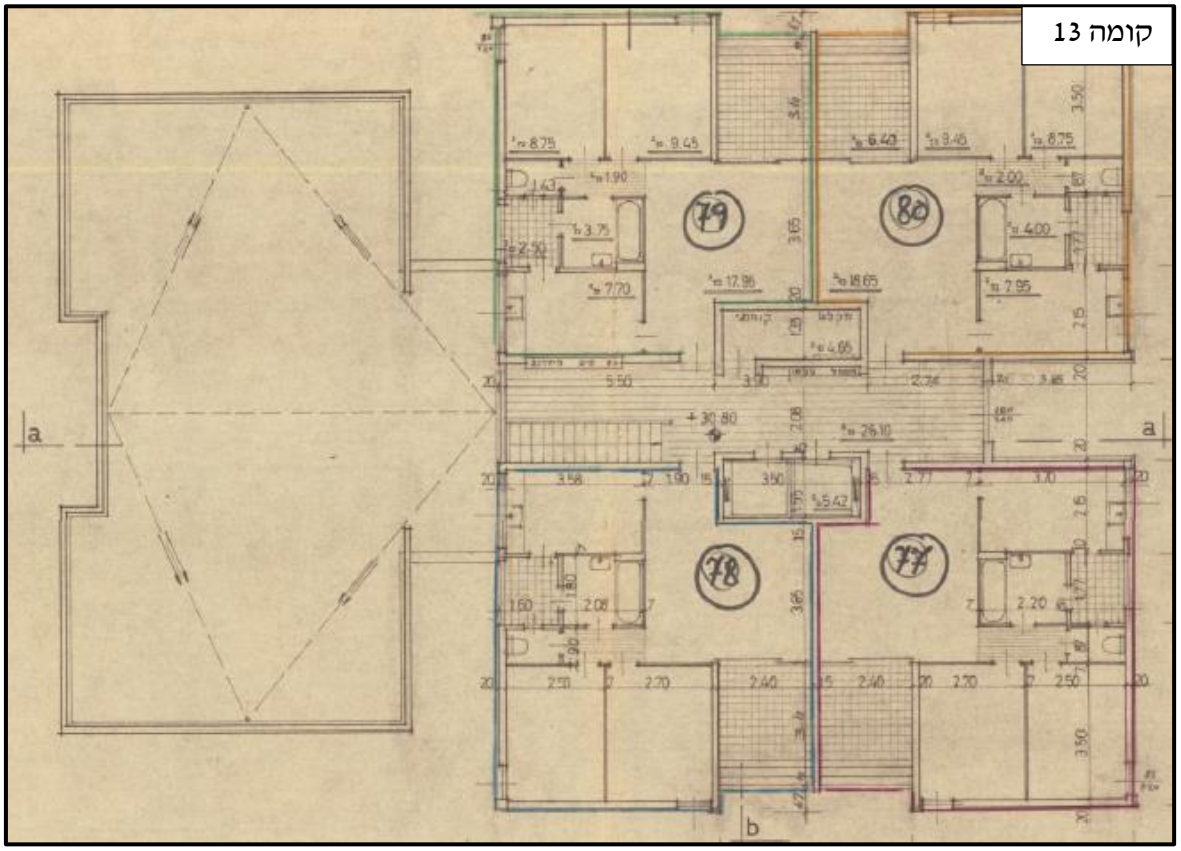
קומת קרקע 1



קומות טיפוסיות 2-12



קומה 13



ג. בהתאם **לחוזה מימוש אופציה מקבצי דיור (מתן שירותי דיור) – מקבץ דירות אורן**, אשר נערך ונחתם בשנת 2022 בין מדינת ישראל – המשרד לקליטת עליה באמצעות שלוחתה המוסמכת "עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ" (להלן: "**עמידר**") לבין אבו יחיאל חברה לבניין בע"מ (להלן: "**המארח**") עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

- עמידר התקשרה בשם משרד העליה והקליטה ביום 23/06/1997 בהסכם עם המארח לקבלת שירותי דיור במקבץ דיור האורן חיפה (להלן: "**ההסכם המקורי**").

- בתאריך 16/02/2017 מומשה אופציית הארכת תקופת ההתקשרות וזו הוארכה עד ליום 31/10/2022.

- עמידר מעוניינת לממש את זכות האופציה להארכת תקופת ההתקשרות עד לתאריך 31/10/2027.

- **תקופת החוזה המוארך** – תקופה החוזה מוארכת לתקופה נוספת של 60 חודשים החל מ-01/11/2022 ותסתיים ב- 31/10/2027.

- **אופציה** – לעמידר שמורה הזכות להמשך התקשרות בתקופה נוספת שלא תעלה על 60 חודשים על פי אישור בכתב ומראש של כנדרש בהתקשרויות הממשלה.

- **תמורה** – התמורה החודשית שתשלם עמידר למארח החל מ- 01/11/2022 תהא בסך של 3,765 ₪ בתוספת מע"מ לכל יחידת דיור.

  סכום התמורה החודשית יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן כאשר מדד הבסיס יהיה המדד הידוע ב- 15/09/2021.

- <u>במקבץ סה"כ 175 יחידות דיור.</u>

- **אנטנה סלולארית** – המארח מתחייב כי לא יתקין ולא ירשה להתקין על גג מקבץ הדיור או בכל מקום אחר במקבץ כל מיתקן תקשורת פרט לכל הנדרש לשירותי טלוויזיה בכבלים.

  למען הסר ספק, התחייבות זו תקפה גם אם קיים או יינתן אישור התקנה מהרשות המקומית.

ד. בהתאם **להסכם מכר** מתאריך 14/02/2022 בין אבו יחיאל – חברה לבנין בע"מ (להלן: "**אבו יחיאל**") לבין אבו פמילי ריט בע"מ (להלן ביחד: "**אבו פמילי**"),עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

הממכר	:	חלקת אדמה ששטחה הרשום הוא 2,834 מ"ר (107 מ"ר מתוכה הופקעו לטובת שביל להולכי רגל) ושל בניין הבנוי עליה הכולל 13 קומות מעל קומת הקרקע ושתי קומות מתחת למפלס הרחוב הממוקם ברחוב האורן 33, שכונת רוממה, חיפה והידועה כגוש 11192 חלקה 318 תתי חלקות[1] 1-80 וכל הצמוד להן.
מקבץ דיור	:	בשנת 1997 שמונים הדירות שבבניין פוצלו והוסבו ל-175 יחידות דיור, המהוות כיום מקבץ דיור במסגרת הסכמים עם משרד לקליטת העליה ו/או עמידר – החברה הלאומית לשיכון עולים בישראל.
הסכמי המדינה	:	למקבץ הדיור מופנים שוכרים שונים על ידי משרד הקליטה ו/או עמידר בהתאם לחוזים שנחתמו עם מדינת ישראל באמצעות שלוחתו המוסמכת עמידר. ההתקשרות עם שוכרי יחידות הדיור נעשית בהתאם לחוזי שכירות שחוקי הגנת הדייר ו/או התקנות שהותקנו לפיהן אינן חלים עליה.
הערבות הבנקאית המקורית	:	אבו יחיאל מסר לעמידר ערבות בנקאית צמודה בסך 1,404,278 ₪ להבטחת התחייבויותיו כלפי מדינת ישראל ו/או עמידר.
אישור המדינה	**:**	**בהתאם להסכמי המדינה העברת הזכויות בנכס מותנית באישור עמידר ומשרד הקליטה, בכתב ומראש.**
התביעה[2]	:	כנגד המוכר ו-558 נתבעים אחרים הוגשה תביעה שעיקרה בקשה לביטול זיקת הנאה בחלקה 341 בגוש 11192 הכוללת זכות חניה וזכות מעבר ברגל וברכב. אבו יחיאל הגיש כתב הגנה כנגד התביעה במסגרתו התנגד לביטול זיקת ההנאה ובהליך שהתקיים בבית המשפט השלום נקבע כי בית המשפט חסר סמכות עניינית וההליך הועבר כאמור לבית המשפט המחוזי בחיפה שטרם דן בתיק.

[1] 80 תתי החלקות הרשומות בחלקה פוצלו בסוף שנות התשעים ל-175 יח"ד הכלולות בהסכמי השכירות הפרטניים.

[2] בהתאם לפסק דין מתאריך 26/07/2023, הוחלט ע"י השופט מאזן דאוד על מחיקת התביעה.

התנאי המתלה	**:**	**קבלת הסכמה של חברת דירה להשכיר להכיר בממכר כדיור להשכרה לפי חוק עידוד השקעות הון-קרנות ריט לדיור להשכרה[1].**
תקופת השכירות	:	בהסכמי המדינה התחייבה המדינה לשכור את מקבץ הדיור מיום 01/11/2018 ועד ליום 31/10/2022 עם אופציה, שניתנה לעמידר, להארכת תקופת השכירות לתקופה נוספת שלא תעלה על 60 חודשים והכל בכפוף להוראות הסכמי המדינה.
התמורה	**:**	**140,000,000 ₪, <u>כולל מע"מ</u>.**
היטל השבחה	:	היטל השבחה מכל מין וסוג שהוא בגין הממכר, שעילתו בתכנית בניין עיר אשר קיבלה תוקף עד למועד חתימת הסכם זה, יחול על אבו יחיאל (**למעט** בגין תוספת זכויות בניה ו/או יח"ד), ואילו כל היטל השבחה בגין כל תכנית שלא קבלה תוקף עד למועד חתימת ההסכם ו/או כל היטל השבחה בגין תוספת זכויות בניה ו/או יח"ד גם אם עילתם קודם לחתימת הסכם זה – יחולו על אבו פמילי וישולם על ידה.

[1] בהתאם לאישור עו"ד אורטל אסולין – המחלקה המשפטית בחברת אבו יחיאל, עולה כי נפלה טעות סופר בניסוח התנאי המתלה והתנאי המתלה הינו קבלת הסכמה של "דירה להשכיר" להכיר בממכר כדיור להשכרה לפי קרנות ריט לדיור להשכרה לפי תיקון 222 לפרק שני 1 : קרן להשקעות במקרקעין, המצוי בפקודת מס הכנסה.

<u>תנאי התשלום:</u>

- **התשלום הראשון** – תוך 10 ימים מיום קיום התנאי המתלה וקבלת "אישור המדינה" (להלן: "**המועד הקובע**"), תשלם אבו פמילי סך של 35,000,000 ₪ <u>כולל מע"מ</u>. לאחר פירעון כדין של התשלום הראשון תהא זכאית אבו פמילי לרשום הערת אזהרה לטובתה על המגרש, לתנאים המוסכמים בהסכם.

- **התשלום השני** – עד לא יאוחר מ- 40 יום מהמועד הקובע, תשלם אבו פמילי סכום שיהיה נקוב בשובר מקדמה לרשות מיסוי המקרקעין, שעם תשלומו יהווה אישור מס שבח לרישום בפנקסי המגרש (7.5% מסכום התמורה כולל מע"מ או כל סכום אחר שיידרש על ידי מנהל מיסוי מקרקעין במסגרת שובר מקדמה). עם תשלום למס שבח באמצעות שובר לתשלום מקדמה שעם יהווה אישור לרישום בפנקסי מקרקעין.

- **התשלום השלישי** – סך של 100,000,000 ₪ כולל מע"מ. אבו פמילי מתחייב לשלם בהתאם להוראות מכתב הכוונות לא יאוחר מ- 80 ימים מהמועד הקובע.

- **התשלום האחרון** – 5,000,000 ₪ כולל מע"מ, ישולמו לא יאוחר מתום 120 ימים מהמועד הקובע כנגד מחיקת ההערה לטובת רשות המיסוי "מסמכי הרישום" כהגדרתם בהסכם.

בהתאם להצהרת החברה, התקיימו התנאים המתלים במלואם ושולמה התמורה במלואה בגין רכישת הנכס הנדון.

<u>הצהרות אבו פמילי:</u>

- אבו פמילי תפעל באחריותה ועל חשבונה (ככל שידרש) לקבלת היתר בניה ו/או היתר שינויים וכל אישור נוסף ביחס להכרת פיצול היחידות (175 סה"כ) לרבות אישור רשויות הכיבוי וההצלה, לרבות ביחס למדרגות חיצוניות, ככל שידרשו ותישא בכל ההוצאות הדרושות לשם הקמתן ותפעולן של מדרגות חיצוניות כאמור.

- אבו פמילי מקבלת על עצמה את כל הזכויות והחובות של אבו יחיאל, לרבות כל הקשור לתביעת זיקת ההנאה.

- ידוע לאבו פמילי כי אבו יחיאל החל בפעולות ראשוניות מול רשויות התכנון לקבלת זכויות בניה נוספות במקרקעין.

- הממכר נמכר AS-IS ללא כל זכויות בניה נוספות.

- אבו יחיאל לא יהיה זכאי לכל תוספת לתמורה המוסכמת להסכם זה בגין כל הפעולות הראשוניות שעשה ו/או בגין כל תוספת לזכויות הבניה בכל זמן שהוא ומכל עילא שהיא.

- ידוע לאבו פמילי, שאבו יחיאל מסר לעמידר את הערבות הבנקאית המקורית. אבו פמילי מתחייבת למסור לעמידר, בעצמה ועל חשבונה בלבד במועד המוסכם, ערבות בנקאית חליפית הזהה לערבות הבנקאית או כל ערבות דומה בסכומה ובתנאיה או כל מסמך סביר אחר שיידרש על ידי עמידר ו/או משרד הקליטה.

- **אבו פמילי מצהירה כי ידוע לה שהמצאת הערבות הבנקאית לעמידר הוא תנאי הכרחי שבלעדיו אין לקבלת הסכמתה של עמידר לרכישת הממכר והסכמתה להמחאת מלוא הזכויות וההתחייבויות של אבו יחיאל כלפי עמידר אל אבו פמילי.**

ה. בהתאם **לחוזה להעברת זכויות בחוזה מקבצי דיור (מתן שירותי דיור) מקבץ האורן – חיפה**, מתאריך 23/03/2023 בין מדינת ישראל מצד אחד (להלן: "**עמידר**"), לבין אבו יחיאל – חברה לבניין בע"מ (להלן: "**מעביר הזכויות**") ואבו פמילי (להלן: "**הנעבר**") מצד שני, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- עמידר הסכימה להעברת הזכויות לנעבר במקבץ עפ"י החוזה המקורי בכפוף להוראות הסכם זה.
- **ערבות בנקאית** – כתנאי להסכמת עמידר להעברת הזכויות, הנעבר מתחייב למסור לעמידר ערבות בנקאית בגובה תמורת דמי השכירות שעל עמידר לשלם למארח בגין רבעון על פי החוזה וערבות זו תהיה בשקלים צמודה למדד המחירים לצרכן.
- בתום 12 חודשים מיום הוצאת הערבות, עמידר תסכים להפחתת סכום הערבות לגובה דמי השכירות על פי החוזה כך שסכום ערבות זו יהיה בגובה חודש אחד של דמי שכירות צמוד מדד.
- תקופת הערבות לעמידר תהיה לשנה אחת לפחות מתאריך הוצאתה והנעבר מתחייב לדאוג לכך שהבנק הערב ימציא לעמידר ערבות חדשה או יארך תוקפה לשנה נוספת.
- **העברת זכויות** – למרות האמור בחוזה השכירות בגין ובקשר למקבץ על תוספותיו, הנעבר מצהיר ומתחייב בזאת כי לא יעביר את זכויותיו במקבץ לכל גורם שהוא למעט במקרים של שינויים בבעלות הנעבר מסיבות שאינן תלויות בנעבר. מבלי לגרוע מהאמור מוסכם, כי במקרים חריגים יוכל הנעבר לפנות לעמידר ולקבל אישורה להעברה כאמור וזאת בכפוף לשיקול דעתה הבלעדי של עמידר.

ו. בהתאם **לאישור חתימה על כתב הצטרפות** אשר התקבל מאת דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "**דירה להשכיר**"), מתאריך 04/09/2022 עולה כי חברת אבו פמילי חתמה על כתב הצטרפות לאישור 175 דירות מגורים אשר יושכרו למטרת מגורים בהשכרה לטווח ארוך בלבד.

<u>להלן תצלום מתוך האישור:</u>

דירה להשכיר
החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

5150-0002-2022-000209
ח' באלול תשפ"ב
04 בספטמבר 2022

לכבוד
<u>רשות המיסים</u>
א.ג.נ.,

הנדון: <u>אישור חתימה על כתב הצטרפות</u>

הרינו לאשר בזאת כי ביום 30.08.22 חתמה חברת אבו פמילי ריט בע"מ (להלן: "**החברה**") על כתב הצטרפות לאישור 175 דירות מגורים אשר יושכרו למטרת מגורים בהשכרה לטווח ארוך בלבד. בהתאם להצהרות החברה בכתב ההצטרפות, החברה הצהירה כי: [יש לסמן את האפשרות המתאימה]

☒ החברה בעלת לפחות 20 יחידות דיור במקרקעין הידועים כחלקה 11192 בגוש 318 בחיפה, המצויים במתחם מקרקעין רצוף, ובכוונתה להשכירן למטרת מגורים בלבד בהשכרה לטווח ארוך ממועד אכלוסן ובהתאם לאמור בפסקאות (1) עד (4) לעניין ההגדרה "השכרה לטווח ארוך" שבתוספת השישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן: **התוספת השישית**").

☐ החברה התחייבה לבנות לפחות 20 יחידות דיור למגורים במתחם מקרקעין רצוף, על המקרקעין הידועים כחלקות _____ בגוש _____, לפי תכנית ____ ב_____, שבנייתן תושלם עד תום 5 (חמש) שנים מיום רכישת המקרקעין, קרי עד ליום _____, ואם תוגש לגבי המקרקעין בקשה לתוספת זכויות בתוך שנתיים ממועד הרכישה – עד תום 7 (שבע) שנים מיום רכישת המקרקעין, קרי עד ליום _____. החברה הודיעה כי בכוונתה להשכיר את יחידות הדיור למטרת מגורים בלבד למשך תקופה של 20 (עשרים) שנים לפחות ממועד סיום בנייתן והכל לפי הוראות לעניין השכרה לטווח ארוך לפי התוספת השישית.

כן הרינו לאשר כי בכפוף לנכונות המידע שנמסר ע"י החברה בכתב ההצטרפות ולעמידתה בתנאיו, וכן בתנאים המפורטים בסעיף 2א64 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה") ובדרישות דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, יונפק לחברה בתום שנת המס "אישור" כמשמעו בסעיף 2א64 לפקודה.

בברכה,

דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

ז. דו"חות כספיים

בהתאם כרטסת הנהלת חשבונות לרבעון ראשון של שנת 2023 של חברת אבו יחיאל חברה לבנין בע"מ ונתוני חברת אבו פמילי בגין רבעונים 4-2 לשנת 2023, עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

סה"כ הכנסות לשנת 2023 : 8,240,849 ₪, לא כולל מע"מ

סה"כ הוצאות[1] לשנת 2023 : 942,400 ₪, לא כולל מע"מ

עפ"י נתוני החברה, עם קבלת החזקה במקבץ הנדון, הוחלפה חברת הניהול והנכס מנוהל באופן עצמאי / ע"י חברה קשורה עד אשר יחתם הסכם ניהול. הוצאות הניהול משקפות כ- 11.4% מההכנסות (משקף כ- 450 ₪ ליח"ד לחודש).

בבדיקה שערכנו במקבצי דיור ברחבי הארץ, דמי הניהול נעים בין 213 ₪ ליח"ד לחודש – 455 ₪ ליח"ד לחודש. לאור האמור, דמי הניהול המשולמים בפועל סבירים.

[1] עם כניסתה של חברת אבו פמילי, במהלך שנת 2021- 2023 בוצע שיפוץ מאסיבי במקבץ הדיור כולל שיפוץ דירות קיימות ולובאים. ההוצאות כאמור אינן כוללות עלויות שיפוץ אלו.

מקבץ דיור - רקע כללי[1]

מקבץ דיור הוא נכס אשר הועמד לרשות משרד הקליטה לצורך הפעלתו כמרכז מגורים לעולים חדשים מחוסרי אמצעים, בעיקר קשישים ובלבד שהם מתקיימים מקצבת קיום של הביטוח הלאומי ומנהלים משק בית עצמאי. החל משנת 1994, משמשת עמידר כשלוחה מוסמכת של משרד הקליטה, יוזמת רעיון מקבצי הדיור, ומוציאה אל הפועל את מדיניותה בתחום.

מקבץ דירות הינו מבנה מגורים או מספר מבנים במתחם אחד המיועד לאכלוס קשישים עצמאיים הזקוקים לסביבה מוגנת ותומכת. בכל מבנה יש בדרך כלל בין 80 ל- 200 דירות.

מדובר בבניינים, שלרוב נבנים במיוחד לייעוד זה, ובהם דירות קטנות - לרוב בנות 1-2 יחידות דיור בגודל של 25-40 מ״ר בלבד. דירות אלו מושכרות לעולים, כשדמי השכירות משולמים על ידי משרד הקליטה (שני שליש מדמי השכירות) והעולה (שליש).

שכירות המקבצים מתבצעת באמצעות מכרז פומבי המפורסם על ידי משרד הקליטה וההחלטות מתקבלות על ידו על סמך הצעות המחיר והאירוח. העולים מופנים על ידי משרד הקליטה לעמידר כשלוחה מוסמכת של המשרד, עמידר אחראית מטעמו בין היתר על חתימת חוזים, פיקוח ובקרה על ביצוע תנאי החוזה וניהול מעקב האכלוס והתשלומים.

המאפיינים המיוחדים לעסקאות אלה (מאפיינים שהופכים אותן לכדאיות מאוד ליזמים):

- מדובר בעסקאות שבהן יש ליזם שוכר מובטח בדירוג מצוין - משרד הקליטה. המשרד ערב לתשלום שכר הדירה.
- המשכיר מבטיח לעצמו תזרים קבוע לכל אורך התקופה - גם אם הדירות אינן מושכרות על ידי משרד הקליטה, עמידר מחויבת לשלם למשכיר את מלוא דמי השכירות בגין הדירות.
- חוזים ארוכי טווח.
- בדרך כלל מדובר בחוזים שנוקבים במחירים גבוהים מדמי השכירות המקובלים בשוק.

הדרישות מהיזמים הינם הבטחת מצבם התחזוקתי של המבנים (במצב טוב וראוי למגורים), ותחזוקה שוטפת ברמה סבירה. בחוזים השונים מוכנסים סעיפים לפיהם אם רמת התחזוקה לא תעמוד בדרישה, עמידר רשאית להפסיק את ההתקשרות.

[1] מידע זה בהתאם לפרסומים באתר האינטרנט של חברת עמידר ובכתבות שונות אשר פורסמו.

<u>תיקון מס' 222 לפקודת מס הכנסה – קרנות REIT (קרנות השקעה במקרקעין לצורכי דיור להשכרה)</u>

התיקון קובע הסדרים הבאים להקל ולעודד את הפעלתן של קרנות להשקעות במקרקעין המתמקדות בהשקעה במיזמים להשכרה למגורים, שהן חברות ציבוריות שמניותיהן נסחרות בבורסה. מטרת הקלות אלו, לעודד יצירתם של כלים פיננסיים נוספים שיאפשרו לציבור השקעה במקרקעין באופן עקיף וניהולם בידי גוף מומחה וייעודי.

עד לתיקון 222, שוק הדיור להשכרה היה מורכב בעיקר ממשכירים פרטיים והיצע הדירות להשכרה הוא כמעט קשיח לחלוטין. בעקבות ההקלות הרבות שמציג תיקון 222 במסגרת הדיור להשכרה, מתאפשרת כניסת שחקנים חדשים לשוק הדיור להשכרה ונוצרה תחרות אשר תוביל לגידול בהיצע הדירות ושיפור באיכות הדירות, שכן מדובר בעיקר בפרויקטים חדשים. שינויים אלה אמורים גם לספק יציבות לשוק, שכן, כפי שמגדיר סעיף 64א3, כדי להיכנס להגדרת קרן השקעות במקרקעין לדיור להשכרה על המקרקעין להיות משוריין למטרת דיור להשכרה ל-15 שנים לפחות.

- **החברה הממשלתית לדיור להשכרה** – חברת "דירה להשכיר" אשר הוקמה מכוח החלטת הממשלה מס' 770 מתאריך 09/10/2013, האחראית בין היתר, על תכונן וביצוע פרויקטים בתחום הדיור.

- **תכנית להשכרה למגורים** – תכנית המייעדת מקרקעין להשכרה למגורים בלבד לתקופה של 15 שנים לפחות.

- **מקרקעין לצרכי דיור להשכרה** – מקרקעין שבתקופה שממועד רכישתם עד להפיכתם למקרקעין מניבים או עד תום 5 שנים מיום רכישתם (חריגים - באזור הנגב והגליל), לפי המוקדם ובתנאי שנרכשו ע"י קרן להשקעות במקרקעין בתקופה הקובעת[1] ומתקיים לגביהם לפחות אחד מהתנאים הבאים:
  - המקרקעין נרכשו במסגרת מכרז שפורסם על ידי המדינה או על ידי החברה הממשלתית לדיור להשכרה ולפי תנאיו לפחות 50% מיחידות הדיור שייבנו במקרקעין וישמשו להשכרה למגורים בלבד לתקופה של לפחות 15 שנים.
  - חלה על המקרקעין תכנית להשכרה למגורים שאושרה לפני תום התקופה הקובעת[1].
  - המקרקעין שווקו על ידי החברה הממשלתית לדיור להשכרה למטרת השכרה למגורים בלבד ל-15 שנים לפחות ומטרה זו הובטחה באמצעות הסכם שנחתם עם החברה הרוכשת (הקרן).

[1] התקופה הקובעת הינה בין התאריכים 07/06/2016 עד 31/12/2033.

- מתקיים לגבי המקרקעין אחד מהתנאים המפורטים להלן, והכל אם אישרה החברה הממשלתית לדיור להשכרה כי יחידות הדיור ישמשו למטרה של השכרה לטווח ארוך בלבד ואם נתנה החברה האמור בתום כל שנת מס אישור כי כל יחידות הדיור שימשו להשכרה לטווח ארוך כאמור בשנת המס שחלפה[1]:

א. נרכשו על ידי קרן להשקעות במקרקעין 20 יחידות דיור למגורים לפחות, במתחם מקרקעין רצוף, או שנבנו 20 יחידות דיור כאמור לפחות עד תום 5 שנים מיום רכישת המקרקעין, ובמקרקעין שהוגשה לגביהם בקשה לתוספת זכויות בתוך שנתיים מיום הרכישה – עד תום 7 שנים;

ב. נבנו על ידי קרן להשקעות במקרקעין 20 יחידות דיור למגורים לפחות עד תום 7 שנים מיום רכישת המקרקעין בידי הקרן, ובלבד שהמקרקעין נרכשו במכרז שפרסמה המדינה או החברה הממשלתית לדיור להשכרה כשהיא פועלת בשם המדינה, והוכח להנחת דעתו של המנהל, כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין, שלא היה ניתן להוציא היתר בנייה בתוך תקופה של 30 חודשים מיום רכישת המקרקעין;

ג. נרכשו על ידי קרן להשקעות במקרקעין 15 יחידות דיור למגורים לפחות, במתחם מקרקעין רצוף, או שנבנו 15 יחידות דיור כאמור לפחות עד תום 7 שנים מיום רכישת המקרקעין, ובלבד שהן מצויות במקרקעין באזור הנגב או הגליל כהגדרתם בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ"ב-1991, ובחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג-1993, בהתאמה;

- **קרן להשקעות במקרקעין הינה חברה שהתקיימו בה כל אלה:**

א. היא התאגדה בישראל והשליטה על עסקיה וניהולם מופעלים בישראל.

ב. מניותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך 24 חודשים מיום התאגדותה ואולם אם בתום המועד האמור ובתום 36 חודשים מיום התאגדותה, שווי נכסיה שהם מקרקעין לצורכי דיור להשכרה או מקרקעין מנבים לצורכי דיור להשכרה לא פחת מ- 30% משווי כלל נכסיה – מניותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך 48 חודשים[1] ממועד התאגדותה.

ג. ממועד התאגדותה ועם מועד הרישום למסחר בבורסה, לא היו לה נכסים, פעילות, הכנסות, הוצאות, הפסדים או התחייבויות (למעט פעילויות הקשורות ישירות לפעילותה כקרן השקעות במקרקעין).

ד. ממועד הרישום למסחר בבורסה לאילך מניותיה נסחרות בבורסה בישראל.

ה. לא חלו לגבי העברת הנכס אליה הוראות חלק ה'2 או הוראות סעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין.

[1] בהתאם לתיקון 264 משנת 2023.

ו. בתאריכים 30/06 ו- 31/12 בכל שנת מס, החל ממועד התאגדותה ועד מועד הרישום למסחר התקיימו כל אלו:

- שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצרכי דיור להשכרה, אגרות חוב, ניירות ערך סחירים, מלוות מדינה, נכסים שיש לכלול בסעיף "לקוחות" (בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים), פיקדונות ומזומנים, לא פחת מ- 95% מכלל נכסי החברה.
- שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצרכי דיור להשכרה מהווים לפחות 75% מנכסי החברה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצורכי דיור להשכרה.

ז. כל 30/06 ו- 31/12 בכל שנת מס, החל ממועד הרישום למסחר יתקיימו התנאים הבאים במצטבר <u>בנוסף</u> לתנאים שהוזכרו קודם לכן:

ד. שווי נכסי החברה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצרכי דיור להשכרה ונכסי הפקה ותמורה, מהווים לפחות 75% מכלל נכסי החברה ולפחות 200 מיליון ₪.

ה. סכום ההלוואות שנטלה החברה[1] לא יעלה על 60% משווי נכסי החברה שהם מקרקעין מניבים שאינם מקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה, בתוספת 80% מנכסי החברה המהווים מקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה או מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, ובתוספת 20% משווי נכסיה האחרים.

[1] לרבות בדרך של הנפקת איגרות חוב או שטרי הון.

היבטי מע"מ ברכישת מקרקעין לצרכי דיור להשכרה והשכרה ארוכת טווח בידי קרן ריט

בהתאם לחוזר מס הכנסה מספר 4/2018 – רשות המיסים, לאור הנתון כי המקרקעין הנרכשים על ידי הקרן מיועדים להשכרה ארוכת טווח למגורים, שהיא עסקה פטורה בהתאם לסעיף 31 (1) לחוק מע"מ, קרן הנדל"ן הייתה מנועה מלנכות תשומות כנגד המע"מ ששולם ברכישת המקרקעין, בשל עיקרון ההקבלה.

על מנת למנוע תשלום מע"מ זה, דבר שהיה מייקר את העסקה בידי הקרן במלוא סכום המע"מ, תוקן סעיף 31 ג' לחוק מע"מ, לפיו עסקה כאמור בידי קרן הנדל"ן תהיה פטורה ממע"מ, ובעתיד גם מכירת המקרקעין ששימשו לצורכי דיור להשכרה על ידי קרן הנדל"ן תהיה פטורה ממס.

בהתאם להחלטת מחלקה מקצועית בע"מ של רשות המיסים מתאריך 26/07/2023, עולה כי לאור העובדה שמקבץ הדיור שבנדון נרכש מאת חברה העונה להגדרת "חייב במס" ולא מאדם שאינו חייב במס, סעיף 31 ג' אינו חל.

אין לראות בהתקשרות שבין אבו פמילי לעמידר ככזו העונה להגדרת השכרה למגורים לפי סעיף 31 (1) וזאת משום שהצדדים בפועל להסכם הם אבו פמילי ועמידר ולא אבו פמילי מול הדיירים.

לאור האמור לעיל, על אבו פמילי להרשם כעוסק, לרבות ניכוי מס התשומות הכלול בחשבוניות המס, שיתקבלו בידה, בהתאם להוראות החוק ותקנותיו.

בנוסף, יובהר כי הוראות סעיף 31 (1) לחוק לא יחולו על העסקאות מדמי השכירות בידי החברה ואלה תהיינה חייב במס בשיעור מלא.

לאור האמור לעיל, אומדן שווי הנכס אינו כולל מע"מ.

עקרונות השומה

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה מקבץ דיור הכולל 175 יחידות דיור המושכרות לעמידר עפ"י הסכם החל משנת 1999, אשר התחדש במהלך השנים עד לתאריך 31/10/2027.

עפ"י הסכם מול עמידר, תקופת השכירות הנוכחית הינה עד לתאריך 31/10/2027. לעמידר קיימת האופציה להארכת תקופת השכירות לתקופה של 5 שנים נוספות, קרי עד לתאריך 31/10/2032.

לאור הנתון כי המקבץ נשוא חוות הדעת פועל מזה שנים רבות ברמת ביקושים גבוהה עם תפוסה גבוהה של כ-98%, העדר אלטרנטיבות לבניינים להשכרה ומשבר בתחום הדיור (לאור עליית מחירים) ומעבר לפרויקטים להשכרה ונכונות משרד הקליטה להאריך את תקופות השכירות מפעם לפעם לאורך השנים, באומדן השווי נלקח פרק זמן של 14 שנים שקונה סביר היה מביא בחשבון של המשך השכרה של המקבץ במסגרת הסכם מול "דירה להשכיר".

<u>אומדן השווי המקבץ נשוא חוות הדעת הוערך ב- 2 תקופות</u>:

תקופה ראשונה : המשך הפעלת המקבץ לפרק זמן של כ- 14 שנים (על מנת לעמוד בתנאי המתווה מול "דירה להשכיר" להכיר במקבץ הדיור כפרוייקט דיור להשכרה תיקון 222 לפקודת מס הכנסה – קרנות ריט לדיור להשכרה).

תקופה שנייה : לאחר תום תקופת ההתקשרות מול "דירה להשכיר", בכפוף להוצאות התאמת הבנוי להיתר בניה והחזרתו לשימוש מגורים (המותר עפ"י תכנית בנין עיר).

גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן השווי, הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מטרת חוות הדעת הינה לאמוד את שווי הנכס שבנדון למטרת דיווח בדו"חות הכספיים של החברה, גישת השומה המתאימה להערכה זו הינה גישת היוון ההכנסות. כמו כן בוצע שימוש בגישת ההשוואה באומדן שווי הנכס לאחר סיום תקופת השכירות.

- הנתון כי נשוא חוות הדעת מהווה מקבץ דיור הכולל 175 דירות, בשימוש למרכז קליטה, הממוקם ברחוב אורן 33, רמת בן גוריון, חיפה.

- הנתון כי הפרויקט בשלמות הוקם בקרקע הידועה גם כגוש 11192 חלקה 318, תת חלקות מספר 1-80.

- הנתון כי שכונת רמת בן גוריון, ממוקמת במרכז העיר חיפה ומאופיינת בעיקרה במבני מגורים ותיקים בבנייה רוויה, לצד בתי ספר, גני ילדים, בית כנסת, קופת חולים, מרכז מסחרי, מעונות הסטודנטים של אוניברסיטת חיפה וכיו"ב.

- הנתון כי רחוב אורן הינו רחוב חד סיטרי לתנועת כלי רכב, היוצא מרחוב דרך פיק"א המהווה ציר תנועה ראשי באזור.

- הנתון כי רחוב אורן מאופיין ברובו בבנייני מגורים ותיקים הכוללים 7-14 קומות לצד מיעוט של בנייני מגורים בני 3-4 קומות.

- הנתון כי בסמיכות לנכס הנדון בנוי מרכז מסחרי הכולל סניף "שופרסל רוממה שלי", סטודיו אימוני כושר, בנק לאומי, מאפיה, סניף דואר, מרפאה וכיו"ב.

- הנתון כי חלקה 318 בעלת צורה אי רגולארית, בעלת חזית לרחוב אורן של כ- 50 מ"ר.

- הנתון כי החלקה בעלת טופוגרפיה משופעת באופן בו מפלס הכניסה לבניין הנדון נמוך ממפלס הרחוב.

- הנתון כי המבנה בשטח בנוי עפ"י תכנית היתר של כ- 6,211 מ"ר ברוטו, כולל 11 קומות מעל קומת הקרקע (מפלס הרחוב 0.00) מעל 2 קומות וקומת עמודים (ובסה"כ 14 קומות מעל קומת עמודים).

- הנתון כי סטנדרט הבניה כולל בין היתר, שלד מבטון, קירות חוץ מבניה קשיחה בחיפוי טיח שפריץ, גג בטון שטוח עם לוחות טרומיים, 2 מעליות נוסעים וגרם מדרגות, גרם מדרגות / שביל גישה לנכים לכניסה לבניין וכיו"ב.

- הנתון כי רמת הגמר בשטחים המשותפים כוללת בין היתר, ריצוף אריחי גרניט פורצלן, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום, קירות מטויחים ומסוידים, תאורה עילית פלורסנטית, מיזוג אויר במשרדים ובמועדון הדיירים, מערכת גילוי אש, מערכת כריזה, ספרינקלרים, מצלמות אבטחה בקומת הכניסה וכיו"ב.

- הנתון כי מקבץ הדיור הנדון מתוחזק ברמה סבירה יחסית ותואמת לגילו, כולל תחזוקה שוטפת.

- הנתון כי נשוא חוות הדעת מהווה מקבץ דיור הכולל 175 יחידות דיור בחלוקה ל- 1-2 חדרים, בשטח שבין 22 מ"ר לבין 36 מ"ר, הבנוי ב- 15 קומות.

- הנתון כי רמת הגמר ביחידות המגורים כוללת בין היתר: ריצוף באריחי קרמיקה / טרצו, חדר רחצה הכולל מקלחון, כיור, אסלה ומיכל הדחה פלסטי, מטבחון קטן הכולל ארונות כפולים ומשטח עבודה קשיח, דלתות פנים עץ, בכל יחידה מערכת ספרינקלרים וגלאי עשן, דלתות כניסה מעץ וכיו"ב. בחלק מן היחידות קיים מיזוג אויר.

- הנתון כי בחלק מן היחידות בוצע שיפוץ הכולל בין היתר, החלפת מטבחון, ריצוף באריחי קרמיקה, הותקנו כלים סניטריים חדשים, דלתות כניסה מעץ וכיו"ב.

- הנתון כי על פי תכנית בניין עיר בתוקף מספר חפ/1086 ב', סווגה החלקה שבנדון ביעוד לאזור מגורים א' מיוחד להקמת בניין מתוך 4 בניינים הכוללים 12-13 קומות כל אחד, בשטח כולל של כ- 19,200.

- הנתון כי בהתאם לתכנית בנין עיר בתוקף 1618 ב', הופקע שטח של כ- 107 מ"ר לטובת "שביל להולכי רגל".

- הנתון כי בהתאם למכתב מאת ס. מנהל אגף תכנון ומנהלת המחלקה לתכנון עיר מתאריך 03/09/1996, עולה כי בסכום עם מהנדס העיר ובבדיקת התכניות שהוגשו הוחלט שלא לבקש מהיזמים להגיש בקשה להיתר ובתנאי שהמבנה כולו בבעלות אחת ושהשינויים ייעשו בהתאם לתכנית שהוגשה ביום 02/09/1996 ע"י אדר' א. רפפורט. בנוסף, קיימת תכתובת משנת 1997 לפיה נדרש להוסיף דירות לחלוקה הקודמת (158 דירות לפני התוספת) כך שלאחר התוספת סך הדירות יהא 172. ניראה כי הבינוי בפועל אושר עקרונית וכי השימוש תואם את החלוקה הקיימת (מדובר במקבץ דיור פעיל משנות ה-90).

- הנתון כי למזמין חוות הדעת זכות אובליגטורית לרישום זכות בעלות פרטית במקרקעין.

- הנתון כי הנכס מושכר בחוזה מול "עמידר" ל- 175 יחידות דיור, עד לתאריך 31/10/2027 + אופציה לחמש שנים נוספות (עד 31/10/2032), תמורת דמי שכירות של 3,765 ₪ ליח"ד בתוספת מע"מ + הצמדה למדד המחירים לצרכן (15/09/21) אשר נכון למועד הקובע דמי השכירות לאחר הצמדה הינם בסך של כ- 4,116 ₪ ליח"ד, לא כולל מע"מ.

- הנתון כי נכון למועד חוות הדעת, התקבל אישור חתימה על כתב הצטרפות מאת "דירה להשכיר".

- הנתון כי במהלך שנת 2022-2023 בוצעו השקעות בהיקף גדול, אשר עתידות לשמש לשימור המבנה ושמירת הקיים אשר בעתיד עשויות להפחית את הוצאות האחזקה השוטפות.

- הנתון כי עפ"י נתוני החברה, הוחלפה חברת הניהול והנכס מנוהל באופן עצמאי / ע"י חברה קשורה עד אשר יחתם הסכם ניהול. הוצאות הניהול משקפות כ- 11.4% מההכנסות (משקף כ- 450 ₪ ליח"ד לחודש).

בבדיקה שערכנו במקבצי דיור ברחבי הארץ, דמי הניהול נעים בין 213 ₪ ליח"ד לחודש – 455 ₪ ליח"ד לחודש. לאור האמור, דמי הניהול המשולמים בפועל סבירים.

- הנתון כי בהתאם לנתוני הכנסות (כרטסת הוצאות והכנסות), עולה כי המפעיל ברבעון הראשון של שנת 2023 הינו חברת אבו יחיאל חברה לבניין בע"מ (חברה קשורה של חברת אבו פמילי). מאחר ומדובר בחברות קשורות, אומדן השווי נערך לשתי החברות יחד. דהיינו אבו פמילי ו/או אבו יחיאל חברה לבנין בע"מ.

- הנתון כי לאור הנתון כי המקבץ נשוא חוות הדעת פועל מזה שנים רבות ברמת ביקושים גבוהה עם תפוסה גבוהה, העדר אלטרנטיבות לבניינים להשכרה ופתרון דיור לקבוצת אוכלוסייה לה מיועד מפרויקט מסוג זה ומשבר בתחום הדיור (לאור עליית מחירים) ומעבר לפרויקטים להשכרה ונכונות משרד הקליטה להאריך את תקופת ההשכרה מפעם לפעם, הובא בחשבון שיעור היוון של 5.6% בתקופת השכירות בדמי שכירות המתקבלים עפ"י הסכם מול עמידר. כמו כן הונח כי עמידר תאריך את תקופת ההשכרה לתקופה נוספת.

- הנכס מוערך במצבו הנוכחי בכפוף לזכויות השוכרים הקיימים, וחופשי מכל מחזיק, חוב ושיעבוד לצד ג'.

- מחירי נכסים דומים ורלוונטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

נתונים ותחשיבים לאומדן השווי

להלן סקר נתונים למקבצי דיור ברחבי הארץ (חלק מההסכמים ותיקים אך בתוקף):

מיקום	מס' יחידות	תאור	מחיר משולם, לא כולל מע"מ	מקור
חיפה (מקבץ הדיור שבנדון)	175	מקבץ דיור בן 15 קומות, נבנה בשנת 1968 מושכר לעמידר	**4,116** ₪/**יח"ד/ חודש**	מידע שוק 12/2023
רחובות	162	מקבץ דיור בן 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, נבנה בשנת 2002 מושכר לעמידר	**4,144** ₪/**יח"ד/ חודש**	מידע שוק 01/2024
באר שבע	200	מקבץ דיור בן 11 קומות, נבנה בשנת 2003, מושכר לעמידר	נחתם הסכם אופציה לפי **3,400** ₪/ **יח"ד/ חודש**	מידע שוק 01/2024
נהריה	143	99 יח"ד חדר, 44 יח"ד בנות 2 חדרים	**3,565** ₪ / **יח"ד/ חודש**	מידע שוק 2022
יוקנעם	124	מקבץ דיור, בן 9 קומות, כולל 124 יח"ד, בחלוקה ל- 13 יח"ד בנות 2 חדרים ו- 111 יח"ד של חדר אחד	**3,120** ₪/ **ליח"ד/ חודש**	מידע שוק 2020
כרמיאל	362	שני מקבצים, סה"כ 362 יחידות דיור (126 יח"ד + 236 יח"ד בכל מקבץ)	שני מקבצים: **2,813** ₪/ **יח"ד/ חודש** **3,018** ₪/ **יח"ד/ חודש**	מידע שוק 2021

להלן סקר עסקאות השוואה / נתוני ביקוש לדירות מגורים ברחוב אורן, חיפה:

מיקום	תיאור	התמורה, כולל מע"מ	מקור
אורן 31, חיפה	דירת 3 חדרים בקומה 2/13, בשטח של כ-59 מ"ר	נמכרה תמורת 1,140,000 ₪ **משקף כ- 19,300 ₪ למ"ר**	מס שבח 09/01/2023
	דירת 3 חדרים בקומה 11/13, בשטח של כ-59 מ"ר	נמכרה תמורת 1,100,000 ₪ **משקף כ- 18,600 ₪ למ"ר**	מס שבח 06/02/2023
	דירת 3 חדרים בקומה 4/13, בשטח של כ-62 מ"ר	נמכרה תמורת 1,105,000 ₪ **משקף כ- 17,800 ₪ למ"ר**	מס שבח 02/03/2022
	דירת 3.5 חדרים, בקומה 7/13, בשטח של כ-69 מ"ר	מוצעת למכירה תמורת 1,300,000 ₪ **משקף כ- 18,800 ₪ למ"ר**	פרטי - שי 052-3491938 02/2024
אורן 35, חיפה	דירת 3 חדרים בקומה 5/14 בשטח של כ-62 מ"ר	נמכרה תמורת 1,255,000 ₪ **משקף כ- 20,200 ₪ למ"ר**	מס שבח 11/05/2023
	דירת 3 חדרים בקומה 13/13 בשטח של כ-62 מ"ר	נמכרה תמורת 1,270,000 ₪ **משקף כ- 20,500 ₪ למ"ר**	מס שבח 05/01/2023
	דירת 3 חדרים בקומה 5/14 בשטח של כ-62 מ"ר	נמכרה תמורת 1,140,000 ₪ **משקף כ- 18,400 ₪ למ"ר**	מס שבח 08/03/2022
אורן, חיפה	דירת 3 חדרים, בקומה 11/13, בשטח של כ-70 מ"ר, משופצת	מוצעת למכירה תמורת 1,495,000 ₪ **משקף כ- 21,350 ₪ למ"ר**	תיווך - כרמל 050-6951195 02/2024
	דירת 3 חדרים, בקומה 7/15, בשטח של כ-70 מ"ר	מוצעת למכירה תמורת 1,299,000 ₪ **משקף כ- 18,550 ₪ למ"ר**	תיווך - חי 052-8269505 02/2024

תחשיבים לאומדן השווי

אומדן השווי נערך לדמי שכירות חוזיים בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן, לא כולל מע"מ, בניכוי עלות אחזקה למשך יתרת תקופה של כ- 14 שנים[1] ובתום תקופת ההתקשרות מול "דירה להשכיר", יבוצעו עבודות שיפוץ והתאמת הבניין ממקבץ דיור לבניין מגורים תואם היתר בניה.

כמו כן, לאור הנתון כי הסכמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן, הובאה בחשבון עליה מובנית בדמי השכירות של כ- 0.85%[2] לשנה.

<u>אומדן השווי נערך בהתאם ל-2 תקופות:</u>

תקופה ראשונה : המשך הפעלת המקבץ לפרק זמן של 14 שנים (על מנת לעמוד בתנאי המתווה מול "דירה להשכיר" להכיר במקבץ הדיור כפרוייקט דיור להשכרה תיקון 222 לפקודת מס הכנסה – קרנות ריט לדיור להשכרה).

תקופה שנייה : לאחר תום תקופת ההתקשרות מול "דירה להשכיר", בכפוף להוצאות התאמת הבנוי להיתר בניה והחזרתו לשימוש מגורים (המותר עפ"י תכנית בנין עיר) בתוספת עליית ערך דירות קיימות בשיעור של 1% לשנה בערך דחוי, החל מתום תקופת ההפעלה[3].

---

[1] בהתאם להסכם מול עמידר, תקופת השכירות הינה 5 שנים + תקופת אופציה של 5 שנים נוספות. ברם, על מנת לעמוד בתנאי תיקון 222 לפקודת מס הכנסה, על המקרקעין להיות משוריין למטרת דיור להשכרה לתקופה של 15 שנים לפחות. לפיכך, באומדן השווי הובאה בחשבון יתרת תקופה של 14 שנים לעמידה בתנאי התיקון כאמור.

[2] הובאה בחשבון עליה בשיעור של 8.5% בדומה לשנים עברו.

[3] לצורך קביעת שווי הדירות, בתום תקופת השכירות הובא בחשבון שיעור שינוי ריאלי שנתי למחירי הדיור במהלך תקופת השכירות המושתת על נתוני עבר תוך ביצוע התאמות. נלקח מקדם שינוי ראלי של 15% בלבד לתקופה ההשכרה.

א. <u>תקופה ראשונה - הכנסות מדמי שכירות עד לתום תקופת ההתקשרות מול חברת עמידר וחברת "דירה להשכיר" (כ- 14 שנים), בערך נוכחי:</u>

סעיף	סה"כ
דמי שכירות חודשיים משולמים ליח"ד עפ"י הסכם עם עמידר, בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן (עפ"י הסכם) **לא כולל מע"מ**	₪ 4,116
מס' יח"ד במקבץ נשוא חוות הדעת	175
סה"כ דמי שכירות חודשיים, לא כולל מע"מ (במעוגל)	₪ 720,000
סה"כ דמי שכירות שנתיים, לא כולל מע"מ (במעוגל)	₪ 8,640,000
(*) הפחתה בגין הוצאות תפעול ואחזקה בשיעור 11.4% מההכנסות, לא כולל מע"מ (במעוגל)	-₪ 984,960
סה"כ רווח תפעולי לשנת 2023 (בנטרול הוצאות ארנונה, תפעול ניהול ואחזקה)	₪ 7,655,040
תוספת עליה מובנית בדמי השכירות במהלך השנים (לפי 0.85% לשנה למשך תקופה של 14 שנה)	1.06
(**) כופל עד לתום תקופת השכירות (כ- 14 שנים, בשיעור היוון של 5.6%)	9.38
סה"כ שוי עד לתום תקופת השכירות בעוד כ- 14 שנים, בערך נוכחי (במעוגל)	₪ 76,040,000
סה"כ שווי NPV (תזרים הכנסות צפוי), לא כולל מע"מ	**₪ 76,040,000**

(*) מנתוני הדו"חות לעיל עולה כי הוצאות הניהול המתקבלות הינן בשיעור של 11.4% מההכנסות (ראה הרחבה בעמוד 33 לחוות הדעת).

(**) לאור הנתון כי המקבץ נשוא חוות הדעת פועל מזה שנים רבות ברמת ביקושים גבוהה עם תפוסה גבוהה, העדר אלטרנטיבות לבניינים להשכרה ומשבר בתחום הדיור (לאור עליית מחירים) ומעבר לפרויקטים להשכרה ונכונות משרד הקליטה להאריך את תקופת ההשכרה מפעם לפעם, הובא בחשבון שיעור היוון של 5.6% ליתרת תקופת שכירות של כ- 14 שנים.

ב. <u>תקופה שניה - שווי הנכס תוך התאמה למגורים, בגישת ההשוואה בדחיה עד לתום תקופת ההתקשרות מול חברת עמידר וחברת "דירה להשכיר" (כ- 14 שנים), בערך נוכחי:</u>

ייעוד	שטח במ"ר נטו + מרפסות, עפ"י היתר בניה מאושר	שווי ממוצע למ"ר כולל מע"מ	סה"כ שווי, במעוגל
מגורים א' מיוחד	5,597	₪ 18,700	₪ 104,661,000
סה"כ שווי לא כולל מע"מ במעוגל			₪ 89,454,000
עליה צפויה במחירי הדירות (לפי 1% לשנה למשך תקופה של 14 שנה)			1.15
שווי מתואם לאחר תוספת עליה במחירי הדירות			**₪ 102,481,000**
בניכוי עלויות שיפוץ והתאמת הבניין ממקבץ דיור לבניין מגורים תואם היתר בניה: (6,211 מ"ר ברוטו X עלויות התאמה בסך של כ- 1,370 ₪/מ"ר לא כולל מע"מ לאחר הצמדה למדד תשומות הבניה)			-₪ 8,528,000
סה"כ שווי הנכס למגורים בניכוי עלויות שיפוץ			**₪ 93,953,000**
מקדם דחיה בערך נוכחי עד לסיום תקופת ההתקשרות מול חברת עמידר ו"דירה להשכיר" (כ- 14 שנים, בשיעור היוון 5.6%)			0.47
סה"כ שווי הנכס למגורים לאחר התאמה ודחיה עד לסיום תקופת ההתקשרות מול עמידר ו"דירה להשכיר", <u>לא כולל מע"מ</u>			**₪ 44,626,000**

ג. <u>סה"כ שווי הנכס (סעיפים א' + ב') : 120,700,000 ₪, לא כולל מע"מ (במעוגל).</u>

<u>להלן ניתוח רגישות:</u>

פרמטר	שינוי	סה"כ שווי
שיעור היוון	עליה ב 0.25%	₪ 118,100,000
	ירידה ב 0.25%	₪ 123,300,000

שומות מקרקעין קודמות שבוצעו ע"י השמאי בנכס הנישום:

המועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	שינוי	הערות
14/02/2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	**140,180,000** ₪ **כולל מע"מ** (כ- 119,812,000 לא כולל מע"מ)	-0.14	
22/01/2023	אומדן שווי למטרת בטוחה לאשראי	105,310,000 ₪	0.15	אומדן השווי לא כולל מע"מ
31/12/2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	**140,230,000** ₪ **כולל מע"מ** (כ- 119,855,000 לא כולל מע"מ)	-0.14	

שומת מקרקעין נוכחית:

המועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי, **לא כולל מע"מ**
31/12/2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	120,700,000 ₪

ש ו מ ה

בשים לב למיקומו של הנכס (רחוב אורן 33, חיפה), ולכל שאר הנתונים כאמור ומפורט לעיל,

נראה כסביר לאמוד את שווי הזכויות בנכס בגבולות **120,700,000** ₪ **(מאה עשרים מיליון שבע מאות אלף שקלים חדשים), לא כולל מע"מ.**

חוות הדעת עוצבה בכפוף לכך שהבעלות תרשם ע"ש חברת אבו פמילי ריט בע"מ בשלמות ויתקבל אישור שנתי מ"דירה להשכיר".

היטל השבחה: לא רלוונטי.

תשלום למנהל מקרקעי ישראל: לא רלוונטי.

אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד שלישי: לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד (בכפוף לזכויות השוכרים), נכון למועד הקובע 31/12/2023.

הנני בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס או בעל זכויות בנכס או עם מזמין השומה.

הנני מצהיר על העדר תלות ביני ובין מזמין השומה.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו 1966, ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך , התשכ"ח -1968.

ובאתי על החתום,

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור. המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צויין כי הוצג המסמך המקורי.

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
גיל סיטון
מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין

גולן וקראט
מהנדס אזרחי
רוני כהן
שמאי מקרקעין
ירון פריאנטי
מהנדס אזרחי
יניב כחלון
כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד גלבאום
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
יוסי אלמוזנינו
הנדסאי בניין
אורן שגיא
שמאי מקרקעין
שמעון גרוניך
כלכלן ושמאי מקרקעין
ברוך ברשק
כלכלן והנדסאי בניין
רמי כהן
כלכלן ושמאי מקרקעין
גילה סקרדר אנגל
גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
אופיר רון
כלכלן ובוגר מנהל עסקים
מיכאל זלצברג
הנדסאי בניין
מור בלומנפלד
שמאית מקרקעין
ישראל עטיה
כלכלן ושמאי מקרקעין
מימון צבע
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A
דניאל פרי
כלכלן ושמאי מקרקעין
מאור חבס
כלכלן שמאי מקרקעין
גיא פורטל
כלכלן ושמאי מקרקעין
שיר גילר
שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
רינה מדריש
שמאית מקרקעין
ישראל פרץ
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
ברק נגבי
כלכלן ושמאי מקרקעין
טל אסרף
הנדסאי בניין
מיכל שלג
כלכלנית
סער טרץ
הנדסאי בניין
אדריאן מויססקו
הנדסאי בניין
לירון כמיסה
כלכלנית
טוהר אלבו
כלכלנית

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי קרקע להקמת 85 יחידות דיור

המיועדות להשכרה ארוכת טווח

חלק ממגרש 141 (עפ"י תכנית 603-073582)

גוש 2449 חלקה 28 (חלק)

רובע הסיטי, אשדוד

28 במרץ 2024
מספרנו : 34954

לכבוד

חברת אבו פמילי ריט בע"מ

א.ג.נ.,

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי קרקע להקמת 85 יחידות דיור
המיועדות להשכרה ארוכת טווח
חלק ממגרש 141 (עפ"י תכנית 603-073582)
גוש 2449 חלקה 28 (חלק)
רובע הסיטי, אשדוד

בהתאם לבקשתכם בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו ולהלן חוות דעתי:

מטרת חוות הדעת : חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן 17.1 של מועצת שמאי מקרקעין (פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדלן להשקעה (IAS 40).

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם עורך חוות הדעת : ירון ספקטור, שמאי מקרקעין

פירטי השכלה וניסיון מקצועי

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

פירוט ניסיון מקצועי - רצ"ב נספח א'.

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חג'ג', תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

בעלי הזכויות בנכס : חברת אבו פמילי ריט בע"מ (להלן: "**אבו פמילי**")[1]

מזמין חוות הדעת : אבו פמילי באמצעות מנכ"לית החברה הגב' חיה קינד

מועד הזמנת חוות הדעת : 2 בפברואר 2024.

תאריך הביקור בנכס[2] : 29 בפברואר 2024

המועד הקובע לחוות הדעת : 31 בדצמבר 2023

הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות : יישום תקינה חשבונאית, ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדלן להשקעה (IAS 40).

התחייבות לשיפוי : אשר ניתנה בתאריך 21/03/2024 ע"י חברת אבו פמילי ריט בע"מ, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדו"חות הכספיים או לכל מטרה אחרת.

שכר טרחה : לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

---

[1] בהתאם לפרטי מכרז רמ"י, דירה להשכיר ומשרד הבינוי והשיכון, מספרו 146/2022 מתאריך 12/01/2023, חברות אבו פמילי ואבו יחיאל חברה לבניין בע"מ (להלן: "**אבו יחיאל**") זכו במשותף במכרז כאמור להקמת 191 יח"ד, כאשר עפ"י הסכם השיתוף שנחתם בין החברות, אבו פמילי הינה בעלת הזכויות ב-85 דירות מסך הפרויקט המיועדות להשכרה ארוכת טווח (ראה הרחבה בפרק "הזכויות בנכס"). טרם נרשמה הערת אזהרה לטובת אבו פמילי בנסח רישום מקרקעין.

[2] הביקור בנכס נערך על ידי אוהד בכר מתמחה במשרד ירון ספקטור שמאות מקרקעין.

פרטי הנכס[1]

גוש	2449
חלק מחלקה	28
שטח החלקה הרשום	4,836 מ"ר[2]
חלק ממגרש	141 (עפ"י תכנית 603-0735282)
הנכס נשוא חוות הדעת (עפ"י תכנית בנין עיר והוראות מכרז 146/2022	חלק מהזכויות במגרש 141 המהוות את הזכויות עבור 85 יח"ד להשכרה לטווח ארוך בשטח "פלדלת" של כ-7,297 מ"ר
מיקום	שכונת רובע הסיטי, אשדוד
הזכויות בנכס	זכות חכירה מהוונת במקרקעין[3] (כמפורט בהרחבה בפרק "הזכויות בנכס")

[1] פרטי הנכס הינם בהתאם למידע מנסח רישום מקרקעין מתאריך 10/03/2024, הסכם שיתוף וחלוקת זכויות במקרקעין מתאריך 05/01/2023.

[2] החלקה נוצרה ממגרש 141 עפ"י תכנית 603-0735282.

[3] בהתאם לפרטי מכרז רמ"י, דירה להשכיר ומשרד הבינוי והשיכון, מספרו 146/2022 מתאריך 12/01/2023, חברות אבו פמילי ואבו יחיאל חברה לבניין בע"מ (להלן: "**אבו יחיאל**") זכו במשותף במכרז כאמור להקמת 191 יח"ד, כאשר עפ"י הסכם השיתוף שנחתם בין החברות, אבו פמילי הינה בעלת הזכויות ב-85 דירות מסך הפרויקט המיועדות להשכרה ארוכת טווח (ראה הרחבה בפרק "הזכויות בנכס"). טרם נרשמה הערת אזהרה לטובת אבו פמילי בנסח רישום מקרקעין.

כללי

1. נשוא חוות הדעת מהווה קרקע ריקה ופנויה המהווה את מגרש 141 עפ"י תכנית 603-0735282 (להלן: "**התב"ע**").
2. בהתאם להוראות התב"ע, ניתן להקים 191 יח"ד (מתוכן **85 מיועדות להשכרה ארוכת טווח** ו- 106 למכירה בשוק החופשי וכן שטחי מסחר בהיקף של כ- 1,830 מ"ר, וכן מוסדות ציבור בהיקף 2,910 מ"ר (עיקרי + שירות) (להלן: "**הפרויקט**").
3. הקרקע נרכשה במסגרת מכרז 146/2022 מתאריך 12/01/2023. בהתאם לתוצאות המכרז כאמור, עולה כי חברת אבו פמילי וחברת אבו יחיאל זכו במכרז להקמת הפרויקט.
4. בתאריך 05/01/2023 חתמו הצדדים (אבו פמילי ואבו יחיאל) על הסכם שיתוף וחלוקת זכויות במקרקעין לפיו אבו פמילי הינה בעלת הזכויות ב-85 יחידות הדיור המיועדות להשכרה וחברת אבו יחיאל בעלת הזכויות ביתרת יחידות הדיור (106 יח"ד) למכירה בשוק בחופשי.
5. בהתאם להוראות התב"ע ותנאי המכרז, השטח מיועד לשכירות לטווח ארוך הינו כ- 7,297 מ"ר "פלדלת".
6. בהתאם לדיווח החברה, מתגבשת תוספת להסכם השיתוף אשר נחתם בין אבו פמילי לאבו יחיאל, לפיה **עלות המטלה הציבורית להקמת מבנה ציבור בשטח כולל של כ- 2,910 מ"ר יחולו על אבו יחיאל בלבד. לפיכך, באומדן השווי לא הופחתה עלות המטלה הציבורים לחלקה של אבו פמילי בפרויקט.**
7. **בהתאם למתווה המתגבש בין הצדדים, אבו פמילי תהא בעלת הזכויות ב-85 יח"ד המיועדות להשכרה ארוכת טווח בשטח של כ-5,911 מ"ר "פלדלת". ברם, התמהיל כאמור יחייב את אישור הועדה המקומית ו/או שינוי התב"ע. לפיכך בשלב זה, הובאו בחשבון זכויות הבניה עפ"י הוראות המכרז והוראות התב"ע לפיהן שטחן של 85 יח"ד המיועדות להשכרה הינו כ- 7,297 מ"ר "פלדלת".**
8. שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא, אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.
9. איסוף הנתונים נערך מתוך כוונה להגיע לדיוק המרבי, ברם סביר כי יתכנו סטיות ולכן מומלץ לרוכש לבדוק בעצמו את הנתונים בטרם הרכישה, יש לראות בנתונים המוצגים בחוות דעת זו כנתוני עזר בלבד לתחשיב אומדן השווי.
10. לעניין שטחי קרקע, היקף זכויות הבניה, היתרים, היקף השטח הבנוי, זכויות קניניות, פרשנות תב"ע וזכויות וכו', משקפים את סך המידע הרלוונטי שנאסף והוצג לצורך גיבוש אומדן השווי.

תיאור הנכס וסביבתו

נשוא חוות הדעת מהווה חלק מהזכויות במגרש 141 עפ"י תכנית 603-0735282 להקמת פרויקט אשר עתיד לכלול 191 יח"ד (מתוכן 85 מיועדות להשכרה ארוכת טווח ו- 106 למכירה בשוק החופשי) וכן שטחי מסחר בשטח של כ- 1,830 מ"ר ומוסדות ציבור בשטח של כ- 2,910 מ"ר (עיקרי + שירות), **כאשר נשוא חוות הדעת מהווה את הזכויות של אבו פמילי בפרויקט עבור 85 יח"ד המיועדות להשכרה ארוכת טווח בשטח של כ- 7,297 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).**

נשוא חוות הדעת ידוע גם כחלק מחלקה 28 בגוש 2449 וממוקם בשכונת הסיטי, אשדוד.

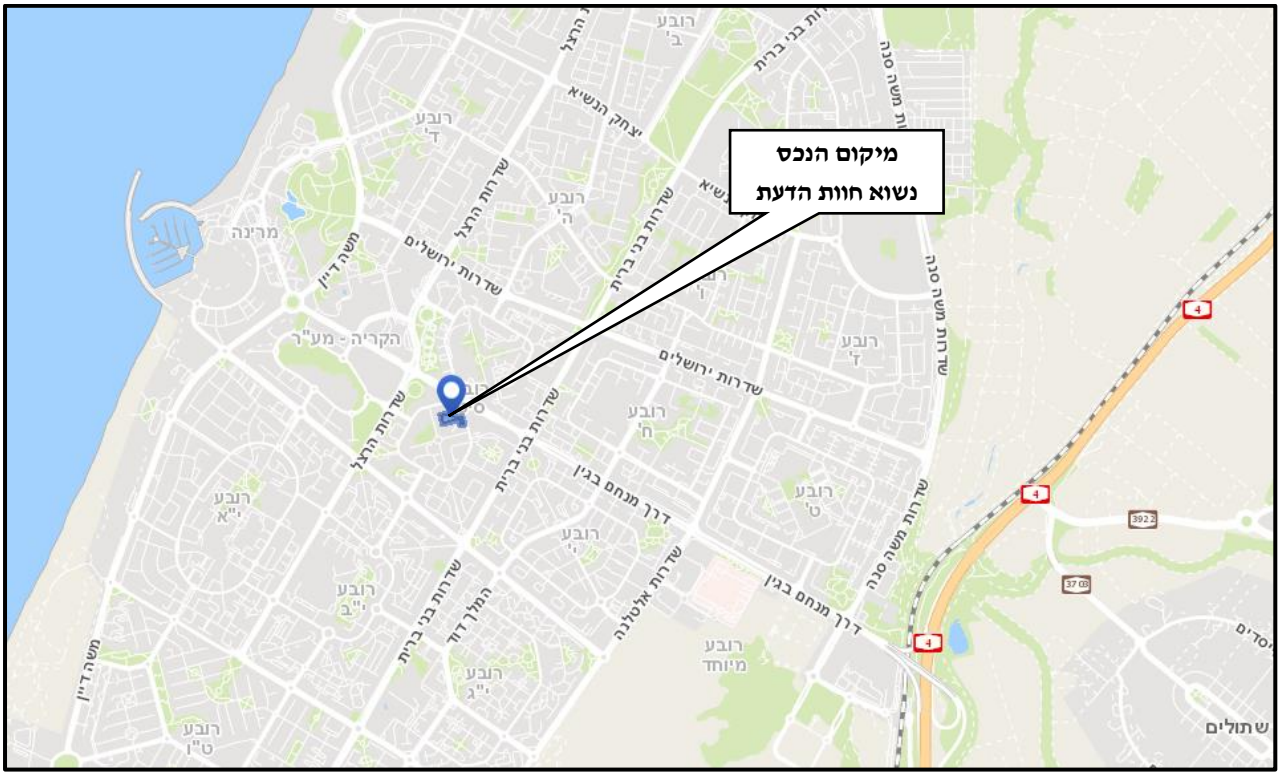
שכונת הסיטי ממוקמת במרכז העיר אשדוד וגובלת ברובע ה' מצפון, רובע ח' ו-י' ממזרח, רובע י"ב מדרום ושכונת הקריה - מע"ר ממערב (מערבו המרינה וחוף הים).

השכונה הוקמה החל מסוף שנות ה- 90 ומהווה שכונת מבוקשת הנהנית מתדמית איכותית.

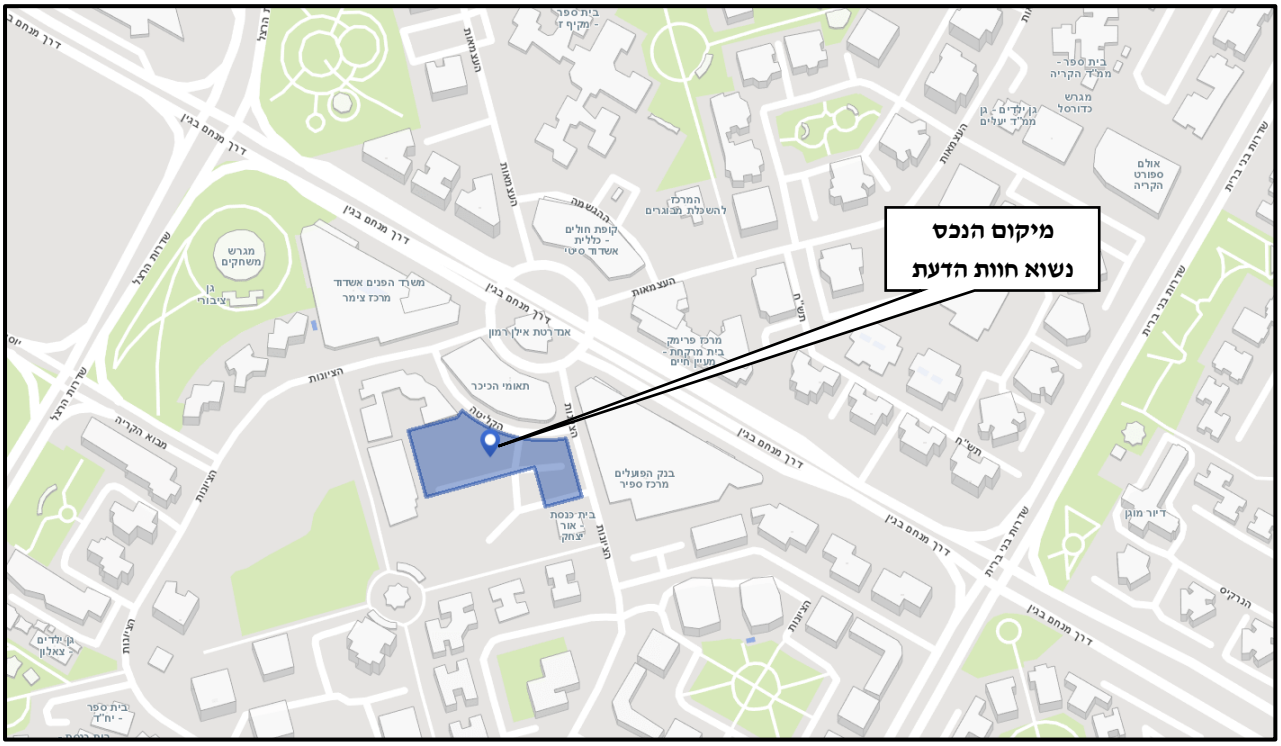
סביבתו הקרובה של הנכס הנדון מאופיינת בבנייה רוויה למגורים, מרביתם מעל קומת קרקע מסחרית בשילוב משרדים (משרדי עירייה), לצד גינות ציבוריות, בתי ספר ומבני ציבור, גני ילדים, קופות חולים, בתי כנסת, משרד הפנים של העיר, וכיו"ב.

הפיתוח הסביבתי בסביבת הנכס מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות ביוב ומים וכו'.

להלן מפות הסביבה של נשוא חוות הדעת:



המשך :



תיאור המגרש נשוא חוות הדעת (הנכס הנדון מהווה רק חלק ממנו)

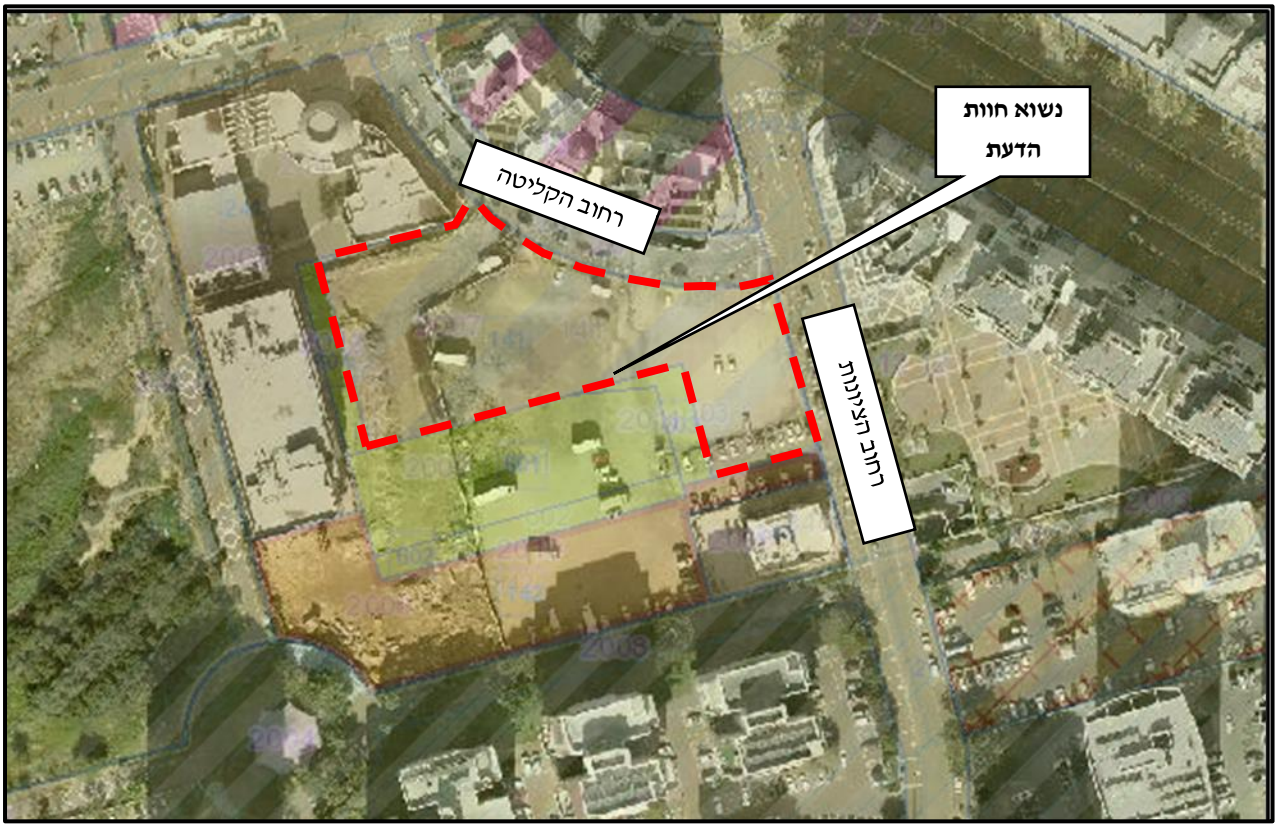
מגרש מספר 141 בשטח קרקע של כ- 4,836 מ"ר עפ"י תכנית בניין עיר מספר 603-0735282 כולל זכויות להקמת פרויקט מגורים, שטחי מסחר ושטחי מבנים ומוסדות ציבור.

נשוא חוות הדעת מהווה חלק ממגרש 141, הכולל את הזכויות להקמת 85 דירות מגורים להשכרה לטווח ארוך.

המגרש בצורה אי רגולרית, כולל חזית מזרחית לרחוב הציונות וחזית צפונית לרחוב הקליטה אשר מהוות את דרכי הגישה למגרש.

נכון ליום הביקור בנכס, המגרש ללא בינוי ומהווה רחבת עפר המשמשת כחניה פתוחה לכלי רכב.

להלן תצלום אוויר משנת 2019 מתוך אתר GIS של הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד על רקע תכנית 603-0735282 (המגרש שבנדון סומן בקו אדום):



להלן גבולות המגרש:

מצפון : חזית לרחוב הקליטה ומעברו בנייני מגורים מעל קומת מסחר.

ממזרח : חזית לרחוב הציונות ומעברו בנייני מגורים בבניה רוויה עם רחבת חניה וחניון מקורה.

דרום מזרח : פונה למגרש 601 ביעוד לשצ"פ עפ"י תב"ע 603-0735282 ומשמש בפועל לחניה פתוחה.

דרום מערב : מבנה בנוי בן 4 קומות המהווה משרדי עירייה.

להלן תצלומי תלת מימד של סביבת הנכס שבנדון (המגרש שבנדון מסומן בקירוב בעיגול צהוב):





להלן תמונות המגרש נשוא חוות הדעת מיום הביקור בנכס:





הרקע התכנוני[1]

א. בהתאם לתכנית בניין עיר מספר **603-0735282** "אשדוד הצעירים - רובע סיטי" אשר פורסמה למתן תקוף בי.פ. מספר 9927 מתאריך 17/10/2021, סווג הנכס שבנדון כחלק מגרש 141 בייעוד "**מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור**" עם חזית מסחרית וזיקות הנאה.

מטרת התכנית:

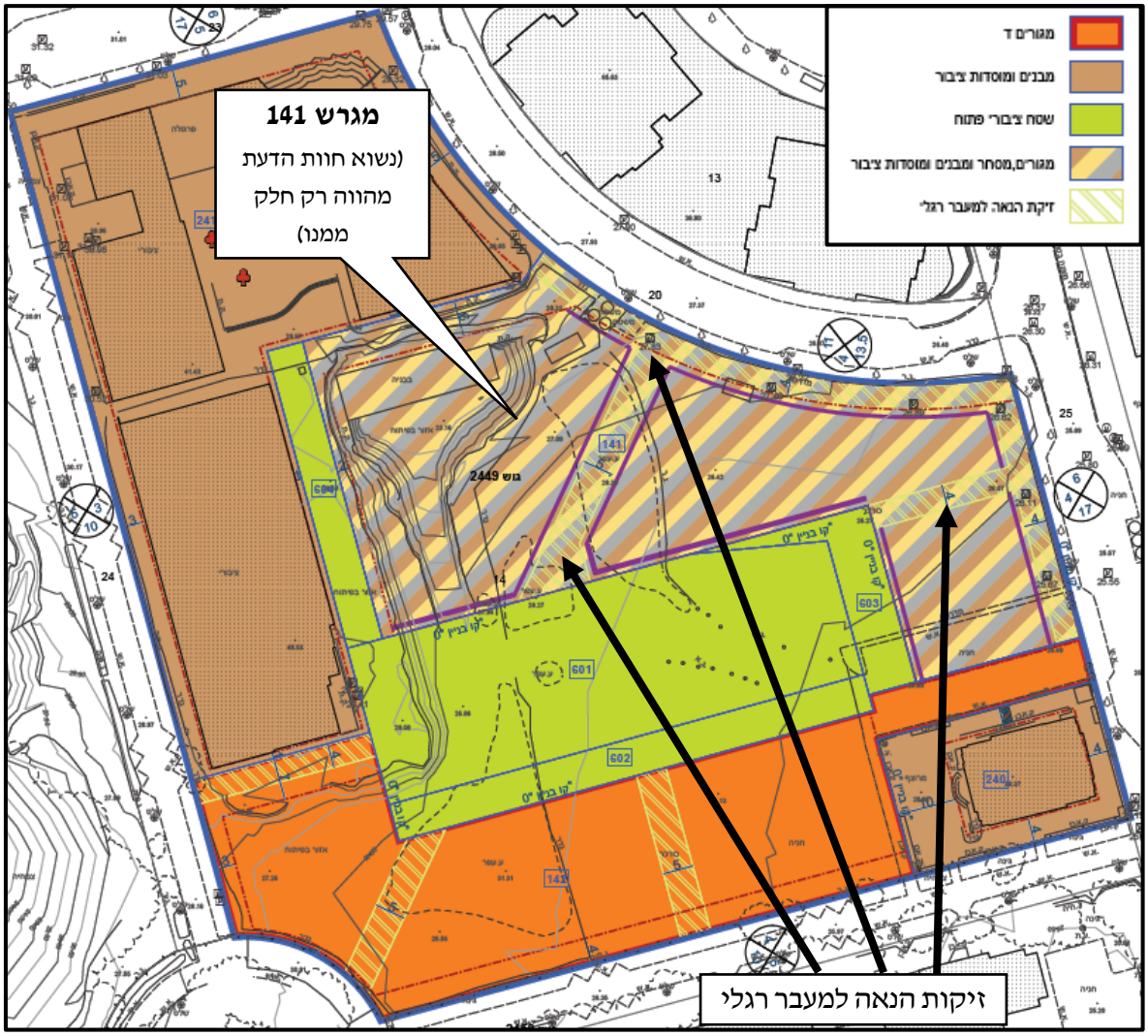
הקמת מתחם מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח בשטח שהיה מיועד למבני ציבור.

עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי ייעוד קרקע מ"בנייני ציבור" ל"מגורים ד", "מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור", "שטח ציבורי פתוח" ו"מבנים ומוסדות ציבור".
- קביעת שימושים מותרים בתאי השטח השונים.
- קביעת זכויות והוראות לבניית יחידות דיור לרבות שטח בנייה מירבי, מספר קומות מירבי, גובה מירבי, מספר יחידות דיור מירבי, קווי בניין, פתרונות חניה וכיו"ב.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים, לרבות הוראות בדבר הטיפול במי נגר.
- קביעת הוראות בנושאים סביבתיים.
- קביעת תנאים להכנת תוכנית בינוי.
- קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
- קביעת הנחיות לדיור להשכרה לצמיתות (לתקופה של 25 שנה לפחות).

[1] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, עפ"י מידע תכנוני שהתקבל מאתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה "אשדוד". זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

להלן תצלום מתוך תשריט התכנית:



<u>שימושים ביעוד מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור:</u>

- מגורים להשכרה.
- מגורים לרבות שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון: חדר דואר, חדר כושר, מועדון דיירים, חדרי עגלות ואופניים, מחסנים לדיירים.
- שימושים ציבוריים: מוסדות חינוך, דת, תרבות, בריאות, רווחה כגון: מרכז קהילתי (מתנ"ס), בית כנסת, מרכז לקשיש, מעונות יום, גני ילדים, משרדי הרשות המקומית, חניה לציבור, אלמנטי הצללה.
- <u>מסחר</u>: חנויות, סדנאות וגלריות, בנקים, סניפי דואר, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכני כושר ויופי ושירותי רווחה ופנאי, הדרכה והשתלמויות.
- חניה תת קרקעית ושטחי שירות תת קרקעיים לאחסון, חדרי אשפה, חדרי מכונות, חשמל, גז, מים, חדר משאבות, מאגר מים, שטחי שירות וכו'.
- מתקני תשתיות ומחסני חירום של רשות מקומית בתת הקרקע בלבד.

<u>מגורים להשכרה בהישג יד:</u>

- 30% מיחידות הדיור בפרויקט תהינה להשכרה בהישג יד, (סה"כ 85 יח"ד) בשטח כולל בהיקף של 7,297 מ"ר[1] לתקופה של 25 שנה[2].

- 25% מהדירות כאמור תוגדרנה כ"דירות להשכרה במחיר מופחת".

שטח דירות אלו לא יפחת מ- 20% משטח הכולל המותר לבניה של יחידות הדיור בהישג יד.

- יח"ד להשכרה ימוקמו בפריסה בשלושת מגדלי המגורים המוצעים בתא שטח זה, באופן בו כמות יחה"ד להשכרה בבנין לא תעלה על 50% מסך יחידות הדיור בבניין.

- יחידות הדיור להשכרה בכל בנין או בכל הבניינים בהם נקבע דיור להשכרה, יהיו בבעלות אדם אחד ויהיו במתחם רצוף בכל אחד מהבניינים.

- בתום תקופת העמדה לשכירות, ניתן יהיה להסב בהיתר את יחידות הדיור להשכרה למגורים שאינן להשכרה ויחולו על יחידות אלה הוראות התכנית ביחס לדירות מגורים שאינן להשכרה.

<u>הוראות בינוי:</u>

- בתא שטח 141 תותר הקמת 3 בנייני מגורים בני עד 19 קומות הכוללים 3 קומות מסד הכוללות מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים משותפים לרווחת הדיירים ושטחי חניה ושירות תת קרקעיים.
- גובה ברוטו של קומת הקרקע לא יעלה על 6 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת. גובה ברוטו של קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.5 מטר.
- תכסית מגדל מקסימאלית מעל קומת מסד לא תעלה על 500 מ"ר (בכל מגדל).
- לא תותר הקמת דירות מגורים בקומת הקרקע.
- מחסנים לדיירים יותרו בתת הקרקע בלבד, בשטח מירבי של 6 מ"ר לדירה.
- מבני המגורים יחויבו בחברת ניהול ואחזקה, עפ"י מסמך המדיניות עיריית אשדוד ותחזוקת מבני המגורים תעשה בהתאם למדיניות מחלקת התכנון של עיריית אשדוד.
- שימושים ציבוריים בנויים במסגרת מגורים ייבנו בחלק מהיתר הבניה למגורים, עפ"י הנחיות מח' בניה ציבורית וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

[1] שטח של כ- 7,297 מ"ר מהווה שטח "פלדלת" (עיקרי + ממ"ד בשטח של כ- 12.5 מ"ר).

[2] 25 שנה מהיום שבו יושב ראש הועדה המקומית קיבל הודעה על כך שיחידת הדיור השוכרה.

<u>עירוב שימושים:</u>

- למגורים יתוכננו כניסות ייעודיות ונפרדות משימושים אחרים.

- תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.

- בתי אוכל יותרו באישור האגף הממונה על תחום הסביבה בעיריית אשדוד, תוך מתן התייחסות למתקנים לסילוק ריחות, הפרדת שומנים והימצאות ארובות. תוכן תשתית למערכות טיפול למניעת ריחות באם יש.

- תכנון שימושים רגישים במבנים יעשה תוך התחשבות במקומות שעלולים להוות מטרד כך שמיקום חללים רגישים כדוגמת חדרי שינה, חדר הרצאות וכדומה יפנו בכיוון הפוך ממקור המפגע.

- שילוב מגורים וגן ילדים, מעונות ומוסדות חינוך: גן הילדים והמעונות יהיו יחידה נפרדת ממבנה הציבור או מבנה המגורים ויופרדו ממערכת התנועה של הבניין.

מרתפים וחניה:

- תחויב הקמת חניונים תת- קרקעיים. את המרתפים ניתן לבנות בגבולות המגרש, בהתאם לאישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית אשדוד בדבר עצים קיימים מעבר לגבול התכנית. מאחר והחניות שביתר המבנים הקיימים לא נבנו, החניונים ישמשו גם את המבנים בתאי שטח 240 ו- 241, בהתאם למאזן חניה בנספח התנועה.

- תינתן זכות מעבר הדדית בתת הקרקע בין תא שטח 141 לתא שטח 142 לצורך מעבר רכבים לכניסה ויציאה מהחניון המשותף המשמש את כלל המתחם (מגורים, מסחר ובני ציבור).

- חניה לשטחי המסחר ולשימושי הציבור תהיה ב"חניון ציבורי". תותר הצמדה של מקומות חניה רק לדירות מגורים.

להלן טבלת זכויות והוראות בנייה למגרש מספר 141 בשטח של כ- 4,836 מ״ר בייעוד מגורים, מסחר, במבנים ומוסדות ציבור:

שימוש	שטחי הבניה			סה״כ שטחי בניה	תכסית (% מתא השטח)	(*) מספר יח״ד	צפיפות יח״ד לדונם	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת	(**) מספר קומות		מרפסות בנוסף לשטח העיקרי
	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה						מעל הכניסה הקובע	מתחת לכניסה הקובעת	
	עיקרי	שירות (*)	שירות								
מגורים	14,010 מ״ר	11,020 מ״ר		25,030 מ״ר	70% (**)	191 (*)	38				1,684 מ״ר
מסחר	1,640 מ״ר	190 מ״ר		1,830 מ״ר							
מבנים ומוסדות ציבור	2,400 מ״ר	510 מ״ר	(***)	2,910 מ״ר							
סה״כ	**18,050 מ״ר**	**11,720 מ״ר**	**18,630 מ״ר (****)**	**48,400 מ״ר**	**70% (**)**	**191**	**38**	**90 מטר (*****)**	**24**	**4 (******)**	**1,610 מ״ר [*]**

הערות לטבלה:

(*) תמהיל הדירות המחייב הוא: 40% דירות קטנות (עד 75 מ״ר כולל ממ״ד ומרפסת), 40% דירות בינוניות (עד 100 מ״ר כולל ממ״ד ומרפסת), 20% דירות גדולות (140-100 מ״ר).

(**) בנוסף יותרו 25% לאלמנטים להצללה, לרבות פרגולות וסככות שלא ניתנות לסגירה. סטייה מהנחיה זו מהווה סטייה ניכרת.

(***) 1,700 מ״ר + 790 מ״ר מתיקון 101 +400 מ״ר מתכנית המתאר.

(****) שטחי הבנייה מתחת לכניסה הקובעת לא יעלו על תכסית של 95%.

(*****) כולל שטח גג טכני.

(******) תותר תוספת קומת חניון לצורך עמידה בתקן חניה. תוספת קומת מרתף לא תתהווה סטיה נכרת.

[*] הערת החי״מ - ככל הנראה נפלה טעות סופר ברישום שטחי המרפסות באופן בו נירשמו שטחים שונים – 1,684 מ״ר בשורת המגורים ו- 1,610 מ״ר בשורת הסה״כ.

חניה:

- תקן החניה לשימוש מגורים יחושב לפי יחס של 0.75:1 לכל היותר. הקצאת יותר מקומות חניה מהיחס האמור תהווה סטייה ניכרת.
- החניה למגורים תופרד באמצעים פיסיים מהחניה למסחר ומשרדים.
- בקומת המרתף תותר הקמת שטחי חנייה, אחסנה ומערכות טכניות בלבד.

תנאים למתן היתרי בנייה, בין היתר:

- תנאי למתן היתר בנייה ראשון לפיתוח השטח הנו הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל המתחם שתאושר על ידי הועדה המקומית.
- תנאי למתן היתר בניה לפיתוח השטח יהיה הכנת תכנית לצורכי רישום בכל שטח התכנית.
- הצגת תכנון השימושים הציבוריים עם שימושי המגורים ורישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות רישום מקרקעין, בדבר הוראות התוכנת המקנות שטחי ציבור בבניין למגורים. הערה זו תמחק עם רישום השטח הציבורי על שם הרשות המקומית.
- תיאום עם משרד הבריאות.
- אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרור.
- חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.
- מנוי מלווה בניה ירוקה.
- הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין לאישור איגוד ערים לאיכות סביבה ואישור תכנית פיתוח ע"י איגוד ערים לאיכות סביבה אשדוד.
- הגשת תכנית פיתוח עבור נטיעת עצי צל ועצים בוגרים בכל תאי השטח בתאום ואישור מחלקת הנדסה של העירייה.
- תנאי למתן היתר בניה להקמת חדר טרפו יהיה בקבלת אישור הקמה ע"י הממונה במשרד להגנה"ס בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מיינת. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח בהם מסומנות זיקות הנאה יהיה תיאום מיקומן המדויק של זיקות ההנאה עם מהנדס העיר.
- הגשת מסמך בטיחות קרינה המראה את רמות הקרינה הצפויות ומציע פתרונות במידת הצורך להפחתת רמות הקרינה.
- הועדה המקומית מחייבת הקמת גג ירוק על גגות הבניינים הנמוכים.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום האמצעים למניעת מטרדי רעש בעת ההקמה.
- הגשת דוח אקוסטי המתייחס למקורות הרעש השונים.
- **היתר בניה יבטיח כי כל היחידות להשכרה בתכנית יהיו בבעלות אדם אחד שיהיה אחראי על השימוש ותפעול יחידות אל כדירות להשכרה.**
- **תנאי לשימוש ביחידות המגורים להשכרה, יהיה שלא תועבר בעלות ביחדת דיור להשכרה, אלא אם כן הועברה באותו מועד ולאותו אדם, הבעלות בכל יחידות הדיור להשכרה במתחם מקרקעין רצוף שישמשו להשכרה בתחום אותה תכנית.**

- **היתר בניה יבטיח את הקמת כל יחידות הדיור המאושרות להשכרה לפי תכנית זו לצורך השכרתן וכריכת השימוש ביחידות אלו בהשכרתן בתקופת ההשכרה. לא יינתן היתר לבניה אלא אם כן נרשמה הערה בפנקסי המקרקעין בדבר הגבלת השימוש ביחידות המגורים לדיור להשכרה והתנאי לשימוש ביחידות אלה להשכרה והדרישה לשמירת הבעלות ביחידות ע"ש אדם אחד.**
- תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תאום רשות שדות התעופה האזרחית.

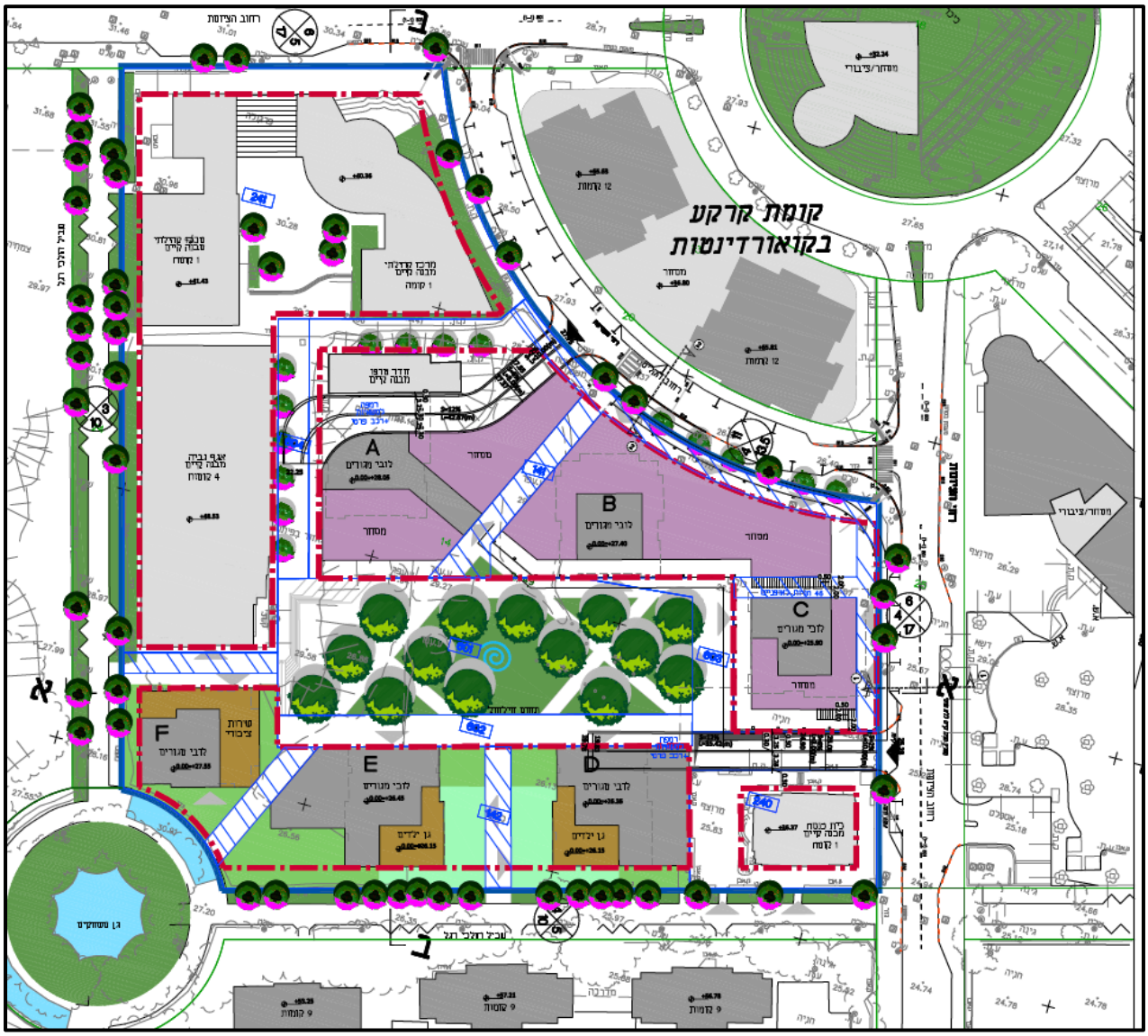
תנאים לקבלת תעודת אכלוס:

- רישום השטחים הציבוריים על שם הרשות, או הבטחת רישום זה.
- הוכחת בעלות כהגדרתה בחוק ביחדות להשכרה על שם אדם אחד.

זיקת הנאה:

בתאי שטח 141 ו- 142 תובטח זכות מעבר לציבור להולכי רגל.

להלן תצלום קומת הקרקע מתוך נספח תנועה וחניה של התכנית:



להלן תצלום טבלת מאזן חניה מתוך נספח התנועה וחניה:

מאזן חניה								
תוספת בינוי(תקן 2016) - אזור א'								
רכב תפעולי			רכב פרטי					
מקומות חניה			מקומות חניה			כמות	יחידות	שימושים	מגרש
תקן	דרוש	מוצע	תקן	דרוש	מוצע				
			1:0.75	144	144	191	יח"ד	מגורים	141
עד 2000 מ"ר 1 ל 400 מ"ר	4	4	עד 2000 מ"ר 1:50	30	30	1510	מ"ר	מסחר	
			מ-0 עד 2 לכל כיתה	0-6	6	3	מ"ר	מעונות	
			1:60	92	92	5486	מ"ר	אגף הגביה(קיים)	
			1:150	9	9	1333	מ"ר	מרכז קהילתי(קיים)	
			1:150	4	4	568	מ"ר	בית כנסת(קיים)	
	4	4		279-285	285			סה"כ	

איכות הסביבה

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה חלק מהזכויות במגרש 141 ביעוד "מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור", עפ"י תכנית 603-0735282, כאשר נכון למועד חוות הדעת המגרש סלול אספלט ומשמש כחניון לחניה פתוחה.

כמו כן, המגרש ממוקם ברובע הסיטי אשדוד, באזור המאופיין במבני מגורים לצד שטחי מסחר.

לאור אופי הבינוי בסביבה הקרובה והשימושים בפועל, הסבירות לסיכונים סביבתיים בנכס נמוכה.

רישוי

מעיון באתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד, עולה כי בתאריך 19/04/2023 הוגשה בקשה להיתר חפירה בפרויקט הכולל 191 דירות ב- 3 בניינים בגובה עד 24 קומות.

הזכויות בנכס

א. בהתאם לפלט מידע[1] מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין רחובות – שלוחת אשדוד, אשר הופק ע"י החו"מ באמצעות האינטרנט בתאריך 10/03/2024, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גוש	:	2449
חלקה	:	28 (המספרים הישנים של החלקה: 2449/14).
שטח במ"ר	:	4,836 מ"ר.
בעלויות	:	מדינת ישראל, בשלמות.

[1] פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.

ב. בהתאם **למכרז רמ"י מספר ים/146/2022** יחד "דירה להשכיר" - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ ומשרד הבינוי והשיכון, מתאריך 12/01/2023, לרכישת זכויות חכירה ישירה[1] מהוונת, במתחם רובע הצעירים (סה"כ 191 יח"ד)[2] לבניה רוויה למטרת השכרה לטווח ארוך, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור ולמכירה חופשית, באשדוד, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- **תקופת חכירה** – 98 שנים + 98 שנים נוספות (בתנאים).
- **מטרת ההתקשרות** – הינה לשם תכנון והקמה של מתחם מגורים, אשר יכלול 191 דירות לפחות, מתוך סה"כ הדירות הנ"ל, 85 יח"ד תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ- 25 שנה ברציפות (להלן: "**תקופת ההשכרה**"), כאשר 25% מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה פוקח לזכאים בהתאם לסעיף 4.8 לקובץ החלטות רמ"י, שעניינו "מסלול ייחודי להקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה" (להלן: "**הדירות בשכר דירה מופחת**") ויתרת הדירות תושכרנה על ידי היזם לשוכרים בשוק החופשי (**להלן: "הדירות בשוק בחופשי**"). בתום תקופת ההשכרה יהא רשאי הזוכה במכרז למכור את זכויותיו בדירות ו/או במתחם, כולן או חלקן. הדירות בשכר דירה מופחת והדירות בשוק החופשי, תיקראנה להלן "**הדירות להשכרה**".
- את יתר הדירות (106 יח"ד לפחות) יהא הזוכה רשאי למכור בצורה פרטנית בשוק החופשי (להלן: "**הדירות המותרות למכירה**") ולא יחויב להשכירן.
- את השטחים המיועדים למסחר יהא הזוכה רשאי מכור כנכס מניב במקשה אחת בתום ההקמה ולאחר האכלוס.
- את שטחי המבני ומוסדות הציבור יבנה היזם כזוכה וימסור לעיריית אשדוד.

<u>להלן פרטי המגרש</u>:

מספר מגרש	שטח במ"ר	מספר יח"ד		הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח נוספות למשרד בש"ח	גובה ערבות לקיום הצעה בש"ח	מחיר מינימום לקרקעי בש"ח (לא כולל מע"מ)
		להשכרה	למכירה			
141	4,836 מ"ר	85	106	₪ 31,691,542	₪ 10,673,000	₪ 48,562,150

(*) מגרש 141 עפ"י תכנית 603-0735282, ביעוד מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, המהווה את חלקה 14 בגוש 2449.

[1] ללא הסכם פיתוח.

[2] נשוא חוות הדעת מהווה רק 85 יח"ד להשכרה. ראה פירוט הסכם שיתוף שנחתם בנכס בין הזוכים במכרז, בעמוד 24 לחוות הדעת.

<u>הוראות תכנוניות וזכויות בניה:</u>

- לפי ההנחיות המיוחדות, ביעוד "מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור", יוקצה בקומה המסד של תא שטח 141 בין היתר, שטח לשימושים ציבוריים (מעון יום ומתנ"ס[1]).
- מובהר כי תנאי למתן תעודת גמר ואישור אכלוס למגורים בתא שטח 141 הינו רישום השטחים הציבוריים על שם הרשות המקומית או מתן הבטחת רישום זה.
- במהלך תקופת הבנייה ו/או תקופת ההשכרה, הזוכה לא יורשה לבצע כל שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה וזאת למעט בקשה להקלה אשר תוגש במהלך תקופת הבנייה וכן לא יהיה רשאי למנייד זכויות בנייה שלא נוצלו על ידו במסגרת הפרויקט, לפרויקטים אחרים. יח"ד נוספות יאושרו, אם יאושרו, במסגרת הקלה כאמור, תיבננה במהלך תקופת הבנייה ולא לאחר מכן.
- רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להקלה.
- על אף האמור, היזם יהיה רשאי לבקש מוועדת המכרזים, באמצעות דירה להשכיר, לבצע שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה, שאינה למטרת קבלת זכויות נוספות אלא הכרחית לשם מיצוי הזכויות הקיימות ובכפוף לכך שאין בשינוי ו/או בתכנית החדשה כאמור כדי לפגוע במטרת הפרויקט ובלוחות הזמנים שנקבעו במסגרת המכרז. ועדת המכרזים תבחן את בקשת היזם, בתיאום עם המרחב העסקי הרלוונטי ברמ"י ודירה להשכיר.
- היזם מתחייב לבנות את מלוא הדירות שניתן עפ"י התב"ע.
- בגין כל שינוי ו/או הקלה בתכנית/בתכנון הגורם לפי קביעת רמ"י להגדלת הוצאות הפיתוח, יישא הזוכה בתשלום נוסף של הוצאות פיתוח.
- בהתאם לתכנית החלה, כ-85 יח"ד בשטח כולל של 7,297 מ"ר[2], תהיינה להשכרה בהישג יד, כאשר 25% מהדירות להשכרה בהישג יד, תוגדרנה כ"דירות להשכרה במחיר מופחת". שטח דירות אלה לא יפחת מ 20% מהשטח הכולל המותר לבניה של יחידות הדיור בהישג יד.
- תקופת השכירות לזכאים לא תפתח מ- 5 שנים + 5 שנים נוספות (אופציה) ובסה"כ 10 שנים.
- תקופת השכירות הינה 25 שנה מהיום שבו יושב ראש הועדה המקומית קיבל הודעה על כך שיחידת הדיור הושכרה.

<u>מצב המקרקעין:</u>

- בפינה הצפון מערבית של המגרש קיימים: חדר חשמל, פתחי אוורור ומנועי מזגן.
- בשטח המגרש קיימת רחבת עפר גדולה המשמשת כחנייה פתוחה לרכבים.

[1] בהתאם לסעיף 2.1.12 לחוברת המכרז, שטח של כ- 450 מ"ר עבור מעון יום ברמת גמר מלא וכן חצרות, קירוי חצרות, חניות וכו' + מתנ"ס בשטח של כ- 2,460 מ"ר ברמת מעטפת וכן חצרות, קירוי חצרות, חניות וכו'.

[2] הערת החי"מ: שטח של כ- 7,297 מ"ר מהווה שטח "פלדלתי" (עיקרי + ממ"ד בשטח של כ- 12.5 מ"ר).

<u>השלמת הבניה (ממועד הכרזת הזוכה על ידי ועדת המכרזים)[1]:</u>

- הוצאת היתר בניה (באבחנה מהיתר חפירה ודיפון) לכל המתחם – לא יאוחר מ-19 חודשים.
- קבלת אישור דירה להשכיר בדבר סיום בניית השלד לכל המתחם – לא יאוחר מ-33 חודשים.
- הוצאת טופס 4 וטופס 5 לכל המתחם – עד 48 חודשים.
- בכל מקרה של אי עמידה בשלבי התכנון והבנייה, תהיה דירה להשכיר רשאית לגבות מהיזם את סכומי הקנסות הנקובים בהסכם העיקרי ובתנאים הנקובים בהסכם העיקרי, ואולם סכום הקנסות שיגבה בקשר עם אי עמידה בשלבי התכנון והבנייה לא יעלה על 10,000,000 ₪.
- נכון למועד פירסום המכרז, שכר הדירה המקסימאלי אותו יהיה היזם רשאי לגבות בגין הדירות בשכר דירה מופחת הינו כדלקמן (בתוספת מע"מ, אם יחול):
  - 2 חדרים (25 מ"ר לחדר) – סך של 51 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות.
  - 3 חדרים (25 מ"ר לחדר) – סך של 41 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות.
  - 4 חדרים (25 מ"ר לחדר) – סך של 36 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות.

לסכומים המפורטים לעיל יתווספו דמי אחזקה עבור הדירות בשכר דירה מופחת בסך מקסימאלי של 5 ₪ למ"ר משטח הדירה עבור כל חודש שכירות, אך בכל מקרה לא יעלו דמי האחזקה בגין דירות בשוק החופשי.

<u>מיסים, היטל השבחה, דמי הקמה, אגרות והיטלי פיתוח:</u>

- הזוכה יישא בכל המיסים (כגון מס רכישה) החלים עליו בהתאם לדין.
- הזוכה יהא פטור מתשלום היטל השבחה בגין השבחה אשר מקורה בתכנית שאושרה עד למועד הכרזת הזוכה על ידי ועדת המכרזים, ואשר בגינה גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה.
- ככל שיחול היטל השבחה בגין תכנית שתאושר לאחר הזכייה, יישא הזוכה בתשלום.
- **היטלי פיתוח** – בהתאם לסיכום בין המשרד לעיריית אשדוד, נקבע כי בגין עבודות התשתית והפיתוח שיידרש הזוכה לבצע בשם ובמקום המשרד, בתנאי המכרז ובחוזה הבניה, העירייה תקזז את מלוא היטלי הפיתוח (היטל סלילת רחובות, תיעול ופיתוח שטחים ציבוריים) שיחולו על המגרשים ועל זכויות הבניה המותרות על פי התכנית נכון למועד פרסום המכרז, כאשר שיעור הקיזוז יחול גם על אגרות והיטלים כאמור לעיל בגין זכויות בניה ו/או תוספת בניה ו/או הקלות (לרבות הקלות שבס), שינוצלו מעבר לקבוע בתכנית, נכון למועד פרסום המכרז ועד ליום מסירת השכונה לעירייה.

<u>להלן פרטי הזכייה במכרז כפי שפורסמו באתר רשות מקרקעי ישראל:</u>

מספר מגרש	שטח במ"ר	הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח	מחיר זכיה	שם הזוכים במכרז
141	4,836 מ"ר	31,691,542 ₪	82,260,000 ₪	אבו פמילי ריט בע"מ אבו יחיאל חברה לבניין בע"מ

הערת הח"מ: ראה תמצית הסכם השיתוף בין הצדדים בעמוד הבא.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל סעיף 5.7.13 נקבע כי יזמים אשר זכו במכרזי דיור להשכרה, לא יחויבו בעד ארכות אם יינתנו.

ג. בהתאם **להסכם שיתוף** מתאריך 05/01/2023 בין אבו יחיאל חברה לבנין בע"מ (להלן: "**אבו יחיאל**") לבין אבו פמילי ריט בע"מ (להלן: "**אבו פמילי**"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- בכוונת הצדדית להציע יחדיו כמציעים קשורים, הצעה משותפת במכרז דיור להשכרה לטווח ארוך מס' ים/146/2022 (להלן: "המכרז"), במקרקעין הידועים מגרש 141 בגוש 2449 חלקה 14 בעיר אשדוד.
- בהתאם לתכנית 603-0735282 החלה על המקרקעין, ניתן לבנות 191 יח"ד (מתוכן 85 יח"ד להשכרה ארוכת טווח ו- 106 למכירה בשוק החופשי וכן שטחי מסחר בהיקף של 1,830 מ"ר וכן מוסדות ציבור בהיקף של 2,910 מ"ר (מתוכן מעון יום בשטח של כ- 450 מ"ר ומתנ"ס בשטח של כ- 2,460 מ"ר).
- ככל שבסופו של דבר יזכו הצדדים במכרז, חלקו היחסי של אבו יחיאל יהיה 70% מהמקרקעין, מהזכויות והמטלות הציבוריות וחלקו היחסי של אבו פמילי יהא 30% מהמקרקעין, מהזכויות והמטלות הציבוריות.
- התנאי המתלה – הסכם זה מותנה בתנאי מתלה, שהוא זכיית הצדדים במכרז. הסכם זה יקבל תוקף ויחייב את הצדדים לכל דבר ועניין אך ורק בתנאי שיזכו במכרז.
- **לאבו יחיאל יוקנו הזכויות והמטלות כדלקמן:**
  - מלוא הזכויות ב- 106 יחידות דיור, שיבנו על המקרקעין מכלל יחידות הדיור המיועדות למכירה בשוק החופשי.
  - מלוא הזכויות בשטחי המסחר בהיקף של כ-1,830 מ"ר – אותו יהיה רשאי לבנות על המקרקעין ולמכור כנכס מניב כמקשה אחת.
  - אבו יחיאל מתחייב לשאת בעצמו ועל חשבונו בכל עלות הבניה והביצוע של 70% מהמטלות הציבוריות הכוללות הקמת מתנ"ס בשטח של כ-2,460 מ"ר ומעון יום בשטח של כ- 450 מ"ר. ולהקנות לרשות המקומית אשדוד את כל הזכויות במתנ"ס ומעון היום.
- **לאבו פמילי יוקנו הזכויות והמטלות כדלקמן:**
  - מלוא הזכויות ב- 85 יחידות דיור המיועדות להשכרה ארוכת טווח למגורים שלא תפחת מ-25 שנה ברציפות.
  - אבו פמילי מתחייב לשאת בעצמו ועל חשבונו בכל עלות הבניה והביצוע של 30% מהמטלות הציבוריות ולהקנות לרשות המקומית אשדוד את כל הזכויות במתנ"ס ומעון היום[1].
- לכל אחד מהצדדים תהא הזכות לנהוג מנהג בעלים בלק המסוים המיוחד לו, לרבות מכירת זכויותיו, משכון, שעבוד, השכרה, הורשה, העברה, הענקה בין בתנורה ובין בלעדיה, ובכלל לעשות כל פועלה שניתן לעשות על פי דין ותנאי המכרז.
- כל צד יישא במיסים, ארנונות, היטלים ואגרות וכל תשלום אחר, החל על חלקו במקרקעין וכן ישר בהוצאות הדרושות להחזקות התקינה ולניהולו של חלקו במקרקעין שבחזקתו.
- פירוק שיתוף – לא ניתן יהא לדרוש פירוק שיתוף במקרקעין בהתאם להסכם זה, אלא בדרך של רישום צו בית משותף ויחוד זכויות הצדדים כל אחד לחלקו הוא בכפוף לתנאי ההסכם.

[1] בהתאם לדיווח החברה, מתגבשת תוספת להסכם השיתוף לפיה המטלה הציבורית תחול במלואה על חשבון של חברת אבו יחיאל.

תיקון מס' 222 לפקודת מס הכנסה – קרנות REIT (קרנות השקעה במקרקעין לצורכי דיור להשכרה)

התיקון קובע הסדרים הבאים להקל ולעודד את הפעלתן של קרנות להשקעות במקרקעין המתמקדות בהשקעה במיזמים להשכרה למגורים, שהן חברות ציבוריות שמניותיהן נסחרות בבורסה. מטרת הקלות אלו, לעודד יצירתם של כלים פיננסיים נוספים שיאפשרו לציבור השקעה במקרקעין באופן עקיף וניהולם בידי גוף מומחה וייעודי.

עד לתיקון 222, שוק הדיור להשכרה היה מורכב בעיקר ממשכירים פרטיים והיצע הדירות להשכרה הוא כמעט קשיח לחלוטין. בעקבות ההקלות הרבות שמציג תיקון 222 במסגרת הדיור להשכרה, מתאפשרת כניסת שחקנים חדשים לשוק הדיור להשכרה ונוצרה תחרות אשר תוביל לגידול בהיצע הדירות ושיפור באיכות הדירות, שכן מדובר בעיקר בפרויקטים חדשים. שינויים אלה אמורים גם לספק יציבות לשוק, שכן, כפי שמגדיר סעיף 64א3, כדי להיכנס להגדרת קרן השקעות במקרקעין לדיור להשכרה על המקרקעין להיות משוריין למטרת דיור להשכרה ל-15 שנים לפחות.

- **החברה הממשלתית לדיור להשכרה** – חברת "דירה להשכיר" אשר הוקמה מכוח החלטת הממשלה מס' 770 מתאריך 09/10/2013, האחראית בין היתר, על תכונן וביצוע פרויקטים בתחום הדיור.

- **תכנית להשכרה למגורים** – תכנית המייעדת מקרקעין להשכרה למגורים בלבד לתקופה של 15 שנים לפחות.

- **מקרקעין לצרכי דיור להשכרה** – מקרקעין שבתקופה שממועד רכישתם עד להפיכתם למקרקעין מניבים או עד תום 5 שנים מיום רכישתם (חריגים - באזור הנגב והגליל), לפי המוקדם ובתנאי שנרכשו ע"י קרן להשקעות במקרקעין בתקופה הקובעת[1] ומתקיים לגביהם לפחות אחד מהתנאים הבאים:

  - המקרקעין נרכשו במסגרת מכרז שפורסם על ידי המדינה או על ידי החברה הממשלתית לדיור להשכרה ולפי תנאיו לפחות 50% מיחידות הדיור שייבנו במקרקעין וישמשו להשכרה למגורים בלבד לתקופה של לפחות 15 שנים.
  - חלה על המקרקעין תכנית להשכרה למגורים שאושרה לפני תום התקופה הקובעת[1].
  - המקרקעין שווקו על ידי החברה הממשלתית לדיור להשכרה למטרת השכרה למגורים בלבד ל-15 שנים לפחות ומטרה זו הובטחה באמצעות הסכם שנחתם עם החברה הרוכשת (הקרן).

[1] התקופה הקובעת הינה בין התאריכים 07/06/2016 עד 31/12/2033.

- מתקיים לגבי המקרקעין אחד מהתנאים המפורטים להלן, והכל אם אישרה החברה הממשלתית לדיור להשכרה כי יחידות הדיור ישמשו למטרה של השכרה לטווח ארוך בלבד ואם נתנה החברה האמור בתום כל שנת מס אישור כי כל יחידות הדיור שימשו להשכרה לטווח ארוך כאמור בשנת המס שחלפה[1]:

א. נרכשו על ידי קרן להשקעות במקרקעין 20 יחידות דיור למגורים לפחות, במתחם מקרקעין רצוף, או שנבנו 20 יחידות דיור כאמור לפחות עד תום 5 שנים מיום רכישת המקרקעין, ובמקרקעין שהוגשה לגביהם בקשה לתוספת זכויות בתוך שנתיים מיום הרכישה – עד תום 7 שנים;

ב. נבנו על ידי קרן להשקעות במקרקעין 20 יחידות דיור למגורים לפחות עד תום 7 שנים מיום רכישת המקרקעין בידי הקרן, ובלבד שהמקרקעין נרכשו במכרז שפרסמה המדינה או החברה הממשלתית לדיור להשכרה כשהיא פועלת בשם המדינה, והוכח להנחת דעתו של המנהל, כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין, שלא היה ניתן להוציא היתר בנייה בתוך תקופה של 30 חודשים מיום רכישת המקרקעין;

ג. נרכשו על ידי קרן להשקעות במקרקעין 15 יחידות דיור למגורים לפחות, במתחם מקרקעין רצוף, או שנבנו 15 יחידות דיור כאמור לפחות עד תום 7 שנים מיום רכישת המקרקעין, ובלבד שהן מצויות במקרקעין באזור הנגב או הגליל כהגדרתם בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ"ב-1991, ובחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג-1993, בהתאמה;

- **קרן להשקעות במקרקעין הינה חברה שהתקיימו בה כל אלה:**

א. היא התאגדה בישראל והשליטה על עסקיה וניהולם מופעלים בישראל.

ב. מניותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך 24 חודשים מיום התאגדותה ואולם אם בתום המועד האמור ובתום 36 חודשים מיום התאגדותה, שווי נכסיה שהם מקרקעין לצורכי דיור להשכרה או מקרקעין מנבים לצורכי דיור להשכרה לא פחת מ- 30% משווי כלל נכסיה – מניותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך 48 חודשים[1] ממועד התאגדותה.

ג. ממועד התאגדותה ועם מועד הרישום למסחר בבורסה, לא היו לה נכסים, פעילות, הכנסות, הוצאות, הפסדים או התחייבויות (למעט פעילויות הקשורות ישירות לפעילותה כקרן השקעות במקרקעין).

ד. ממועד הרישום למסחר בבורסה לאילך מניותיה נסחרות בבורסה בישראל.

ה. לא חלו לגבי העברת הנכס אליה הוראות חלק ה'2 או הוראות סעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין.

[1] בהתאם לתיקון 264 משנת 2023.

ו. בתאריכים 30/06 ו- 31/12 בכל שנת מס, החל ממועד התאגדותה ועד מועד הרישום למסחר התקיימו כל אלו:

- שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצרכי דיור להשכרה, אגרות חוב, ניירות ערך סחירים, מלוות מדינה, נכסים שיש לכלול בסעיף "לקוחות" (בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים), פיקדונות ומזומנים, לא פחת מ- 95% מכלל נכסי החברה.
- שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצרכי דיור להשכרה מהווים לפחות 75% מנכסי החברה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצורכי דיור להשכרה.

ז. כל 30/06 ו- 31/12 בכל שנת מס, החל ממועד הרישום למסחר יתקיימו התנאים הבאים במצטבר <u>בנוסף</u> לתנאים שהוזכרו קודם לכן:

ד. שווי נכסי החברה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצרכי דיור להשכרה ונכסי הפקה ותמורה, מהווים לפחות 75% מכלל נכסי החברה ולפחות 200 מיליון ₪.

ה. סכום ההלוואות שנטלה החברה[1] לא יעלה על 60% משווי נכסי החברה שהם מקרקעין מניבים שאינם מקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה, בתוספת 80% מנכסי החברה המהווים מקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה או מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, ובתוספת 20% משווי נכסיה האחרים.

[1] לרבות בדרך של הנפקת איגרות חוב או שטרי הון.

גישות השומה

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

א. **גישת שווי שוק (גישת ההשוואה)**

הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) - גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס, מועד העסקה, נתון ההשוואה וכדומה).

בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה בסביבה הקרובה ובאזורים דומים במאפיינים שלהם, תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים דומים המוצעים למכירה.

ב. **גישת היוון ההכנסות**

בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור ההיוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור ההיוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו' (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר, משרדים, תעשיה, תחנות דלק, בתי מלון, מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).

ג. **גישת העלות (גישת השווי הפיזי)**

בגישה זה נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).

עקרונות גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מטרת חוות הדעת הינה לאמוד את שווי השוק של הקרקע לצורך דיווח בדו"חות הכספיים של החברה. גישת השומה המתאימה להערכה זו הינה גישת ההשוואה.

- הנתון כי נשוא חוות הדעת מהווה חלק מהזכויות במגרש 141 עפ"י תכנית 603-0735282 להקמת פרויקט אשר עתיד לכלול 191 יח"ד (מתוכן 85 מיועדות להשכרה ארוכת טווח ו- 106 למכירה בשוק החופשי) וכן שטחי מסחר בשטח של כ- 1,830 מ"ר ומוסדות ציבור בשטח של כ- 2,910 מ"ר (עיקרי + שירות), **כאשר נשוא חוות הדעת מהווה את הזכויות של אבו פמילי בפרויקט עבור 85 יח"ד המיועדות להשכרה ארוכת טווח בשטח של כ- 7,297 מ"ר (עיקרי + ממ"ד) לתקופה של 25 שנים.**

- הנתון כי נשוא חוות הדעת ידוע גם כחלק מחלקה 28 בגוש 2449 וממוקם בשכונת הסיטי, אשדוד.

- הנתון כי שכונת הסיטי ממוקמת במרכז העיר אשדוד וגובלת ברובע ה' מצפון, רובע ח' ו-י' ממזרח, רובע י"ב מדרום ושכונת הקריה - מע"ר ממערב (מערבו המרינה וחוף הים).

- הנתון כי מגרש מספר 141 בשטח קרקע של כ- 4,836 מ"ר עפ"י תכנית בניין עיר מספר 603-0735282 כולל זכויות להקמת פרויקט מגורים, שטחי מסחר ושטחי מבנים ומוסדות ציבור.

- הנתון כי המגרש בצורה אי רגולרית, כולל חזית מזרחית לרחוב הציונות וחזית צפונית לרחוב הקליטה אשר מהוות את דרכי הגישה למגרש.

- הנתון כי נכון ליום הביקור בנכס, המגרש ללא בינוי ומהווה רחבת עפר המשמשת כחניה פתוחה לכלי רכב.

- הנתון כי החלו בתכנון להוצאת היתר בניה והוגשו בקשות לביצוע חפירה ודיפון בקרקע (טרם התקבל היתר).

- הנתון כי אומדן השווי נשוא חוות הדעת הינו עבור קרקע ריקה ופנויה.

- אומדן השווי נערך על רקע מלחמת "חרבות ברזל" אשר טרם הסתיימה כך שלא ידוע כמה זמן תימשך, ומה יהיו התוצאות הצבאיות והשלכה מכך התוצאות הכלכליות. לאור האמור, בשלב זה לא ניתן לחזות את מלוא ההשפעות של המלחמה על ערכי המקרקעין.

- הנתון כי בהתאם לתוצאות מכרז ים/146/2022 המועד להוצאת טופס 4 וטופס 5 לכל המתחם הינו עד 48 חודשים ממועד הכרזת הזכוה על ידי ועדת המכרזים. ניראה כי היזם יצטרך לבקש אורכה מרמ"י להשלמת הבניה. יחד עם זאת, בהתאם לסעיף 5.7.13 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל נקבע כי יזמים אשר זכו במרכזי דיור להשכרה לא יחויבו בעד ארכות, אם יינתו. לפיכך, באומדן השווי לא הובאה בחשבון הפחתה בגין תשלום דמי ארכה לרמ"י.

- הנתון כי עפ"י נתוני החברה שולמו הוצאות הפיתוח. לפיכך, אומדן השווי נערך לשווי כולל פיתוח.
- אומדן שווי הנכס הינו כנקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, עיקול, זכויות צד ג' וכיו"ב.
- מחירי נכסים דומים ורלוונטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

סקר מחירים

במהלך שנת 2023 לא נעשו עסקאות לקרקעות למגורים / דיור להשכרה באשדוד למעט 2 מכרזים שנערכו בתחילת השנה.

להלן נתוני השוואה לקרקע למגורים להשכרה לטווח ארוך באשדוד משנת 2023:

מיקום	תיאור	תמורה ב- ₪, לא כולל מע"מ	מקור
רחוב ז'בוטינסקי, פארק לכיש, אשדוד	**מגרש מספר 11** עפ"י תכנית תמל/1062, בשטח קרקע של כ- 4.537 דונם להקמת 106 יח"ד להשכרה לטווח ארוך, למשך תקופה שלא תפחת מ- 20 שנה ברציפות, כאשר 50% מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים, ויתרת הזכויות תושכרנה לשוכרים בשוק החופשי. בתום תקופת ההשכרה יהא היזם רשאי למכור את זכויותיו בדירות או במתחם, כולן או חלקן. המגרש הכולל זכויות בניה של 9,750 מ"ר עיקרי עילי + 3,050 מ"ר שירות עילי, ושטחי שירות תת קרקעיים של 6,030 מ"ר ושטחי מרפסות של כ- 1,272 מ"ר, בתכסית של 45% להקמת בניין בן 9 קומות מעל הכניסה הקובעת + 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת.	סכום זכיה בסך 32,556,559 ₪ + הוצאות פיתוח בסך 21,222,710 ש"ח **סה"כ כולל פיתוח 53,779,300 ₪,** **משקף כ- 5,500 ₪ למ"ר עיקרי**	מכרז רמ"י 180/2022 18/01/2023
מתחם רובע הצעירים, אשדוד גו"ח 2449/14 (נשוא חוות הדעת)	**מגרש מספר 141** עפ"י תכנית 603-0735282, בשטח קרקע של כ- 4.836 דונם ביעוד מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, להקמת 191 יח"ד בשטח עיקרי של כ- 14,010 מ"ר עיקרי + 11,020 מ"ר שירות, מתוכן 85 יח"ד מיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ- 25 נשנה ברציפות, כאשר 25% מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים, ויתרת הדירות תושכרנה על ידי היזם לשוכרים בשוק החופשי. בתום תקופת ההשכרה יהא רשאי הזוכה במכרז למכור את זכויותיו בדירות ו/או במתחם. את יתר הדירות (106 יח"ד) יהא הזוכה רשאי למכור בצורה פרטנית בשוק בחופשי. בנוסף לשטחי המגורים, הקרקע כוללת זכויות לשטחי מסחר של כ-1,830 מ"ר (עיקרי + שירות) בתוספת שטחי מבנים ומוסדות ציבור של כ- 2,910 מ"ר עיקרי + שירות.	סכום זכיה בסך 82,260,000 ₪, הוצאות פיתוח בסך 31,691,540 ₪ **סה"כ כולל פיתוח - 113,951,542 ₪** **משקף כ- 5,100 ₪ למ"ר עיקרי מגורים (בנטרול מטלה ציבורית ושטחי מסחר)** **/ משקף כ- 5,220 ₪ למ"ר "פלדלת" דיור להשכרה**	מכרז רמ"י 146/2022 12/01/2023

להלן נתוני השוואה לקרקע למגורים להשכרה לטווח ארוך באשדוד משנת 2022 (מלפני שנתיים):

מיקום	תיאור	תמורה ב- ₪, לא כולל מע"מ	מקור
מתחם הצעירים, רובע י"ג, אשדוד גו"ח 2394/19,24	מגרש מספר 1 (עפ"י תכנית 603-0704098), להקמת מתחם מגורים, אשר יכלול 440 דירות לפחות, אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנה ברציפות, כאשר 25% מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים ויתרת הדירות תושכרנה לשוכרים בשוק החופשי. בתום תקופת ההשכרה יהא רשאי הזוכה במכרז למכור את זכויותיו בדירות או במתחם, כולן או חלקן **בשטח עיקרי כולל של כ- 32,460 מ"ר** (עבור שטחי מגורים, מסחר, תעסוקה וללא מבנים ומוסדות ציבור)	סכום זכיה בסך 298,118,118 ₪, הוצאות פיתוח בסך 43,891,914 ₪ **סה"כ כולל פיתוח - 342,010,000 ₪** **משקף כ- 10,500 ₪ למ"ר עיקרי** (מגלם שטחי מסחר ותעסוקה)	מכרז רמ"י 227/2021/ים 26/01/2022
פארק לכיש, אשדוד גו"ח 2077/127,163	מגרשים מספר 14 ו- 15 (עפ"י תכנית תמל 1062), להקמת **מתחם מגורים**, אשר יכלול 179 דירות לפחות, אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ- 20 שנה ברציפות כאשר 50% מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים ויתרת הדירות תושכרנה לשוכרים בשוק החופשי . בתום תקופת ההשכרה יהא רשאי הזוכה במכרז, למכור את זכויותיו בדירות או במתחם, כולן או חלקן. **סה"כ שטח עיקרי - 16,465 מ"ר**	סכום זכיה בסך 135,588,889 ₪, הוצאות פיתוח בסך 27,056,000 ₪ **סה"כ כולל פיתוח - 162,645,000 ₪** **משקף כ- 9,900 ₪ למ"ר עיקרי**	מכרז רמ"י 214/2021/ים 13/01/2022

להלן סקר נתוני השוואה לדירות מגורים בבינוי חדש ברובע הסיטי:

מיקום	תיאור	התמורה, כולל מע"מ	מקור
העצמאות 83, רובע הסיטי	דירת 4 חדרים בקומה 10 מתוך 12 קומות, בשטח של כ- 96 מ"ר	נמכרה תמורת 2,320,000 ₪ **משקף כ- 24,200 ₪ למ"ר**	מס שבח 26/09/2023
העצמאות 77, רובע הסיטי	דירת 4 חדרים בקומה 2 מתוך 10 קומות, בשטח של כ- 96 מ"ר	נמכרה תמורת 2,300,000 ₪ **משקף כ- 24,000 ₪ למ"ר**	מס שבח 14/06/2023
העצמאות 83 רובע הסיטי	דירת 4 חדרים בקומה 9 מתוך 12 קומות, בשטח של כ- 96 מ"ר	נמכרה תמורת 2,450,000 ₪ **משקף כ- 25,500 ₪ למ"ר**	מס שבח 06/10/2022
העצמאות 36 רובע הסיטי	דירת 4 חדרים בקומה 6 מתוך 16 קומות, בשטח של כ- 96 מ"ר	נמכרה תמורת 2,450,000 ₪ **משקף כ- 25,500 ₪ למ"ר**	מס שבח 19/07/2022
העצמאות 36 רובע הסיטי	דירת 4 חדרים בקומה 3 מתוך 15 קומות, בשטח של כ- 106 מ"ר	נמכרה תמורת 2,550,000 ₪ **משקף כ- 24,000 ₪ למ"ר**	מס שבח 15/08/2022
הציונות 77, רובע הסיטי	דירה בשטח של כ- 97 מ"ר בקומה 1 מתוך 9 קומות	מוצעת למכירה תמורת 2,450,000 ₪ **משקף כ- 25,800 ₪ למ"ר**	פרטי - בדרי 053-5367196 03/2024

להלן סקר נתוני השוואה לעסקאות מכר לדירות בבינוי חדש ברובע ד':

תאריך עסקה	גוש	חלקה	כתובת	שטח פלדלת במ"ר	חדרים	קומה	סה"כ קומות	שנת בניה	התמורה, כולל מע"מ	מחיר למ"ר
11/07/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	82	3	14	34	2023	₪ 2,129,699	₪ 25,972
29/08/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	85	3	16	34	2023	₪ 2,166,900	₪ 25,493
17/08/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	85	3	17	34	2023	₪ 2,176,200	₪ 25,602
19/09/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	82	3	18	34	2023	₪ 2,199,450	₪ 26,823
28/09/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	82	3	19	34	2023	₪ 2,222,700	₪ 27,106
27/09/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	82	3	21	34	2023	₪ 2,255,250	₪ 27,503
03/09/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	101	4	1	34	2023	₪ 2,129,000	₪ 21,079
04/07/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	102	4	1	34	2023	₪ 2,106,449	₪ 20,651
13/09/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	102	4	1	34	2023	₪ 2,040,000	₪ 20,000
01/08/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	102	4	2	34	2023	₪ 2,185,500	₪ 21,426
10/12/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	102	4	2	34	2023	₪ 2,200,000	₪ 21,569
05/12/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	102	4	3	34	2023	₪ 2,250,000	₪ 22,059
28/09/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	102	4	5	34	2023	₪ 2,269,200	₪ 22,247
13/09/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	102	4	6	34	2023	₪ 2,190,000	₪ 21,471
24/01/2024	2190	10	שפירא משה חיים 4	102	4	6	34	2023	₪ 2,300,000	₪ 22,549
10/09/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	101	4	8	34	2023	₪ 2,175,000	₪ 21,535
30/07/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	102	4	8	34	2023	₪ 2,195,000	₪ 21,520
09/07/2023	2190	10	שפירא משה חיים 1	101	4	9	34	2033	₪ 2,249,999	₪ 22,277
21/08/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	101	4	10	34	2023	₪ 2,110,000	₪ 20,891
09/07/2023	2190	10	שפירא משה חיים 1	101	4	11	34	2033	₪ 2,249,999	₪ 22,277
09/07/2023	2190	10	שפירא משה חיים 1	101	4	11	34	2023	₪ 2,250,000	₪ 22,277
10/09/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	101	4	12	34	2023	₪ 2,275,000	₪ 22,525
30/07/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	102	4	12	34	2023	₪ 2,240,000	₪ 21,961
15/11/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	101	4	13	34	2023	₪ 2,250,000	₪ 22,277
15/11/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	102	4	13	34	2023	₪ 2,250,000	₪ 22,059
10/09/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	102	4	14	34	2023	₪ 2,310,000	₪ 22,647
20/09/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	102	4	15	34	2023	₪ 2,300,000	₪ 22,549
18/01/2024	2190	10	שפירא משה חיים 4	101	4	15	34	2023	₪ 2,380,000	₪ 23,564
24/01/2024	2190	10	שפירא משה חיים 4	101	4	15	34	2023	₪ 2,300,000	₪ 22,772
30/10/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	85	4	15	34	2023	₪ 2,139,000	₪ 25,165
20/09/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	101	4	15	34	2023	₪ 2,300,000	₪ 22,772
22/08/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	101	4	16	34	2023	₪ 2,240,000	₪ 22,178
24/01/2024	2190	10	שפירא משה חיים 4	102	4	16	34	2023	₪ 2,300,000	₪ 22,549
23/01/2024	2190	10	שפירא משה חיים 4	102	4	16	34	2023	₪ 2,400,000	₪ 23,529
30/07/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	150	5	31	34	2023	₪ 3,836,250	₪ 25,575

תחשיבים באומדן השווי

מגרש 141 (עפ"י תכנית 603-0735282) ביעוד "מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור", כולל זכויות בניה של 14,010 מ"ר עיקרי למגורים עבור 191 יח"ד (מתוכם 85 יח"ד מיועדות להשכרה לטווח ארוך) + 1,830 מ"ר מ"ר שטח למסחר (עיקרי + שירות) + 2,910 מ"ר (עיקרי + שירות) עבור מבנים ומוסדות ציבור. **כאשר נשוא חוות הדעת, מהווה את 85 יח"ד המיועדות להשכרה לטווח ארוך בלבד בשטח של כ-7,297 מ"ר לתקופה של 25 שנים.**

לאור מיעוט נתוני השוואה לדיור להשכרה לטווח ארוך במהלך שנת 2023 (למעט 2 מכרזי קרקע – מתוכם מכרז להקצאת 85 יח"ד להשכרה לטווח ארוך – המהווה את נשוא חוות הדעת), בוצע ניתוח המכרז ולבקרה חילוץ משווי מ"ר בנוי מגורים בהתאמה לדיור להשכרה ותחשיב בקרה נוסף, לחילוץ שווי מ"ר בנוי דיור להשכרה, לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה דיור להשכרה.

ראה המשך בעמוד הבא.

1. **<u>להלן ניתוח מכרז בקרקע נשוא חוות הדעת:</u>**

מכרז רמ"י לרכישת הזכויות במגרש 141 שבנדן					
עלות רכישת הקרקע					₪ 82,260,000
הוצאות פיתוח (לאחר הצמדה למדד תשומות הבניה), במעוגל					<u>₪ 33,286,000</u>
סה"כ עלות רכישה					**₪ 115,546,000**
	<u>שטח במ"ר</u>		**<u>עלות בניה למ"ר</u>**		
בתוספת מטלה ציבורית - מתנ"ס (מעטפת)	2,460 מ"ר	ברוטו	₪ 7,605		₪ 18,708,300
מטלה ציבורית - מעון יום (גמר מלא)	450 מ"ר	ברוטו	₪ 11,115		<u>₪ 5,001,750</u>
סה"כ עלות הרכישה + עלות מטלה ציבורית					**₪ 139,256,050**
	<u>שטח במ"ר</u>		**<u>שווי למ"ר</u>**		
בניכוי שווי מגורים (106 יח"ד למכירה בשוק חופשי - חלק אבו יחיאל)	9,100 מ"ר	"פלדלת"	₪ 9,500		-₪ 86,450,000
	<u>שטח במ"ר</u>				
מסחר (חלק אבו יחיאל)	1,830 מ"ר	ברוטו	₪ 10,000		<u>-₪ 18,300,000</u>
סה"כ שווי רכיב דיור להשכרה, כולל פיתוח					**₪ 34,506,050**
	<u>שטח "פלדלת" במ"ר</u>				
זכויות בניה לדיור להשכרה ארוכת טווח לפי מכרז רמ"י והוראות התב"ע	7,297 מ"ר				
<u>משקף מחיר למ"ר פלדלת, כולל פיתוח לא כולל מע"מ</u>					**₪ 4,729**
בתוספת מע"מ על רכיב הקרקע ללא פיתוח (*)					₪ 575
שווי מ"ר "פלדלת", כולל פיתוח, <u>כולל מע"מ</u>					**₪ 5,304**

(*) עלות רכישת קרקע בסך ₪ 82,260,000 X חלק יחסי של אבו פמילי בשיעור 30% = ₪ 24,678,000 / 7,297 מ"ר "פלדלת" מיוחס לאבו פמילי = כ-575 ₪ עלות פיתוח למ"ר "פלדלת".

2. <u>להלן תחשיב בקרה לקביעת שווי למ"ר בגישת החילוץ משווי מגורים בסביבה:</u>

שווי מ"ר "פלדלת" ממוצע ברובע הסיטי, כולל מע"מ		₪ 25,500
בניכוי רווח יזמי	1.16	₪ 21,983
בניכוי עלויות בניה, עפ"י אומדן החי"מ (ישירה + עקיפה כולל מימון)		-₪ 10,623
יתרת שווי קרקע (מגורים "רגיל" ללא מגבלות), כולל מע"מ		**₪ 11,360**
מקדם התאמה לדיור להשכרה		0.50
שווי קרקע למ"ר מבונה לדיור להשכרה, <u>כולל מע"מ</u>		**₪ 5,680**

3. <u>להלן תחשיב בקרה לקביעת שווי למ"ר בגישת החילוץ משווי מגורים להשכרה:</u>

שווי מ"ר "פלדלת" ממוצע ברובע הסיטי, כולל מע"מ		₪ 25,500
התאמה לדיור להשכרה (*)		80%
שווי מ"ר "פלדלת" מופחת - דיור להשכרה		₪ 20,400
בניכוי רווח יזמי	1.16	<u>₪ 17,586</u>
בניכוי עלויות בניה, עפ"י אומדן החי"מ (ישירה + עקיפה כולל מימון)		-₪ 11,484
יתרת שווי קרקע למ"ר מבונה לדיור להשכרה, <u>כולל מע"מ</u>		**₪ 6,102**

(*) בהתאם לניתוח עסקאות בשכונת בוכמן במודיעין למגורים ולדיור להשכרה, יחס בין שווי מ"ר דירות בשוק חופשי לבין שווי מ"ר דירות להשכרה הינו כ- 0.8.

לאור תוצאות חילוץ שווי מ״ר לדיור להשכרה לטווח ארוך (סעיפים 2 ו- 3) הדומות לניתוח המכרז בקרקע נשוא חוות הדעת (ראה סעיף 1) הובא בחשבון שווי למ״ר לפי כ- 5,325 ₪ למ״ר מגורים להשכרה לטווח ארוך, כולל מע״מ, כולל פיתוח ו- 4,750 ₪ למ״ר מגורים להשכרה לטווח ארוך, לא כולל מע״מ כדלקמן:

סעיף	שטח ״פלדלת״ מיוחס לאבו פמילי	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי זכויות בניה, כולל פיתוח
חלקה של אבו פמילי בפרויקט נשוא חוות הדעת, המהווה 85 יח״ד להשכרה ארוכת טווח למגורים, **כולל מע״מ (*)**	7,297 מ״ר	5,325 ₪	38,860,000 ₪
חלקה של אבו פמילי בפרויקט נשוא חוות הדעת, המהווה 85 יח״ד להשכרה ארוכת טווח למגורים, **לא כולל מע״מ**	7,297 מ״ר	4,750 ₪	34,660,000 ₪

(*) בהתאם לדיווח החברה, סכום המע״מ בעסקה לא נתבע כמע״מ תשומות לפיכך, אומדן השווי מתבסס על מסגרת עסקת הרכישה של חברת אבו פמילי לשווי הדירות כולל מע״מ.

להלן ניתוח רגישות:

פרמטר	שינוי	סה״כ כולל מע״מ	סה״כ לא כולל מע״מ
שווי הנכס	עליה ב 5%	40,803,000 ₪	36,393,000 ₪
	ירידה ב 5%	36,917,000 ₪	32,927,000 ₪

עסקאות בנכס הסמוכות למועד הקובע:

בתאריך 12/01/2024 חברת אבו פמילי יחד עם אבו יחיאל, זכו במרכז להקמת הפרויקט שבנדון (ראה הרחבה בפרק "הזכויות בנכס").

שומות מקרקעין קודמות שבוצעו ע"י המאי בנכס הנישום:

לנכס לא נערכו שומות מקרקעין ע"י השמאי החת"מ.

שומת מקרקעין נוכחית:

המועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי, כולל מע"מ	הערכת השווי, לא כולל מע"מ
31/12/2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 38,860,000	₪ 34,660,000

<u>ש ו מ ה</u>

בשים לב למיקומו של הנכס (מגרש 141 עפ"י תכנית 603-0735282, רובע הסיטי, אשדוד), ולכל שאר הנתונים כאמור ומפורט לעיל,

ניראה סביר לאמוד את שווי הזכויות בנכס נשוא חוות הדעת סביב **38,860,000** ₪ **(שלושים ושמונה מיליון שמונה מאות ושישים אלף שקלים חדשים), כולל מע"מ.**

שווי הנכס בגבולות **34,660,000** ₪ **(שלושים וארבעה מיליון שש מאות ושישים אלף שקלים חדשים) <u>לא כולל מע"מ</u>.**

היטל השבחה: לא רלוונטי.

תשלום למנהל מקרקעי ישראל: לא רלוונטי.

אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד שלישי: לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד (בכפוף לזכויות השוכרים), נכון למועד הקובע 31/12/2023.

הנני בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס או בעל זכויות בנכס או עם מזמין השומה.

הנני מצהיר על העדר תלות ביני ובין מזמין השומה.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו 1966, ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך , התשכ"ח -1968.

ובאתי על החתום,

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.
המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צויין כי הוצג המסמך המקורי.

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
גיל סיטון
מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין

גולן וקראט
מהנדס אזרחי
רוני כהן
שמאי מקרקעין
ירון פריאנטי
מהנדס אזרחי
יניב כחלון
כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד גלבאום
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
יוסי אלמוזנינו
הנדסאי בניין
אורן שגיא
שמאי מקרקעין
שמעון גרוניך
כלכלן ושמאי מקרקעין
ברוך ברשק
כלכלן והנדסאי בניין
רמי כהן
כלכלן ושמאי מקרקעין
גילה סקרדר אנגל
גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
אופיר רון
כלכלן ובוגר מנהל עסקים
מיכאל זלצברג
הנדסאי בניין
מור בלומנפלד
שמאית מקרקעין
ישראל עטיה
כלכלן ושמאי מקרקעין
מימון צבע
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A
דניאל פרי
כלכלן ושמאי מקרקעין
מאור חבס
כלכלן ושמאי מקרקעין
גיא פורטל
כלכלן ושמאי מקרקעין
שיר גילר
שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
רינה מדריש
שמאית מקרקעין
ישראל פרץ
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
ברק נגבי
כלכלן ושמאי מקרקעין
טל אסרף
הנדסאי בניין
מיכל שלג
כלכלנית
סער טרץ
הנדסאי בניין
אדריאן מויססקו
הנדסאי בניין
לירון כמיסה
כלכלנית
טוהר אלבו
כלכלנית

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי של 204 דירות מגורים במצב פיזי כגמור

(טרם השולמה הבניה)

בפרויקט פינוי בינוי, גוש 2190 חלקה 10

הרצל פינת חיים משה שפירא ("מגדל פמילי"), רובע ד', אשדוד

אתר: yaron-spector.co.il | **מייל:** mazkirut@yaron-spector.co.il | **טלפון:** 03-6878111 | **כתובת:** יגאל אלון 53 תל אביב

28 במרץ 2024
מספרנו: 33742.1

לכבוד,

חברת אבו פמילי ריט בע"מ

א.ג.נ.,

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי של 204 דירות מגורים במצב פיזי כגמור

(טרם השולמה הבניה)

בפרויקט פינוי בינוי, גוש 2190 חלקה 10

הרצל פינת חיים משה שפירא ("מגדל פמילי"), רובע ד', אשדוד

בהתאם לבקשתך, נבדק הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו ולהלן חוות הדעת:

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) לצורך דוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם עורך חוות הדעת : ירון ספקטור, שמאי מקרקעין.

פרטי השכלה וניסיון מקצועי

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

פירוט ניסיון מקצועי - רצ"ב נספח א'.

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, הכשרת הישוב, הפניקס, גמול חברה להשקעות וגמול מלונאות, ד.רוטשטיין, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, גילץ, משהב, ברגוריאן, ישראלום, מנופים פיננסיים, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, מלונות שרתון, קיסריה השקעות, בהיקף של למעלה מ-4 מיליארד ₪.

בעלי הזכויות בנכס	:	חברת אבו פמילי ריט בע"מ (להלן: "**אבו פמילי**")[1].
מזמין חוות הדעת	:	"אבו פמילי" באמצעות מנכ"לית החברה הגב' חיה קינד.
מועד הזמנת חוות הדעת	:	2 בפברואר 2024.
תאריך הביקור בנכס[2]	:	19 בפברואר, 2024.
המועד הקובע לחוות הדעת	:	31 בדצמבר 2023.
הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות	:	לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).
התחייבות לשיפוי	:	קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 04/01/2023 ע"י חברת אבו פמילי ריט בע"מ, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדו"חות הכספיים של החברה.
שכר טרחה	:	לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

[1] בהתאם להסכם מכר מתאריך 26/01/2022 שנערך בין חברת "יחד הבונים התחדשות עירונית בע"מ" לחברת "אבו פמילי ריט בע"מ" לרכישת זכויות של 204 דירות מגורים במצב פיזי כגמור (טרם הושלמה הבניה).

[2] ביקור בנכס נערך על ידי רינה מדריש, שמאית מקרקעין.

פרטי הנכס[1]

גוש	2190
חלק מחלקות	10
שטח החלקה הרשום	6,227 מ״ר
תא שטח מספר	1 (עפ״י תוכנית בניין עיר בתוקף מספר 603-0517920)
שטח המגרש	כ-5,758 מ״ר (עפ״י תוכנית בניין עיר בתוקף מספר 603-0517920)
נשוא חוות הדעת	204 דירות מגורים מתוכננות, במסגרת פרויקט פינוי בינוי
מיקום	רחוב הרצל, פינת רחוב חיים משה שפירא (״מגדל פמילי״), רובע ד׳, אשדוד
הזכויות בנכס	זכות חוזית בהתאם להסכם מכר[2] (ראה פרק ״הזכויות בנכס״)

כללי:

- חברת ״אבו פמילי״ חתמה בחודש 01/2022 על הסכם לרכישת זכויות עבור 204 דירות מגורים בנות 3 ו-4 חדרים בפרויקט עתידי, במסגרת פרויקט פינוי בינוי, המיועד לפנוי 72 דירות והקמת 389 דירות (כולל דירות בעלי הקרקע) ב-2 מגדלי מגורים מעל שטחי מסחר וחניונים. תמורת 378,500,000 ₪ כולל מע״מ. בהתאם להסכם הלוואה, אבו פמילי העמידה הלוואה לחברה קשורה של המוכרת, בסך של 50,000,000 ₪. סכום ההלוואה שניתנה ע״י אבו פמילי יקוזז מסך התמורה בהסכם לרכישת הדירות שבנדון (ראה הרחבה בפרק ״הזכויות בנכס״).
- נכון למועד חוות הדעת, התקבל היתר בניה והחלו בעבודות חפירה ודיפון מרתפי החניה של הפרויקט.
- **אומדן השווי נערך לשווי כיום של 204 דירות במצב פיזי כגמור (טרם הושלמה הבניה וטרם שולמה מלוא התמורה).**
- הנכס הוערך כנקי, וחופשי מכל חוב ושיעבוד לצד ג׳, נכון לתאריך חוות דעת זו.
- שומה זו הוכנה למטרת דיווח החברה בדו״חות הכספיים, אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.
- לעניין שטחי קרקע, היקף זכויות הבניה, היתרים, זכויות קנייניות, פרשנות תב״ע וזכויות וכו׳, משקפים את סך המידע הרלוונטי שנאסף והוצג לצורך גיבוש אומדן השווי.
- איסוף הנתונים נערך מתוך כוונה להגיע לדיוק המרבי, ברם סביר כי יתכנו סטיות ולכן מומלץ לרוכש לבדוק בעצמו את הנתונים בטרם הרכישה, יש לראות בנתונים המוצגים בחוות דעת זו כנתוני עזר בלבד לתחשיב אומדן השווי.

---

[1] בהתאם לנסח רישום מקרקעין מתאריך 14/02/2024 והסכם רכישה מתאריך 26/01/2022.

[2] בהתאם להסכם מכר מתאריך 26/01/2022 שנערך בין חברת ״יחד הבונים התחדשות עירונית בע״מ״ לחברת ״אבו פמילי ריט בע״מ״ לרכישת זכויות של 204 דירות מגורים.
יצוין כי נכון למועד חוות הדעת טרם שולמה חלק מהתמורה בסך של 50,000,000 ₪.

תיאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה זכויות ל- 204 דירות מגורים המהוות חלק מפרויקט עתידי להקמת דירות מגורים ב- 2 מגדלי מגורים במסגרת פרויקט פינוי בינוי, במצב פיזי כגמור (טרם הושלמה הבניה), הממוקמות ברחוב הרצל, פינת רחוב חיים משה שפירא ("מתחם פמילי"), רובע ד', אשדוד.

להלן פרטי הדירות נשוא חוות הדעת:

מס' דירות	מס' חדרים	שטח דירה כפי שנמסר ע"י החברה
68 דירות מגורים	3	כ- 83 מ"ר
64 דירות מגורים	4	כ- 100 מ"ר
72 דירות מגורים	4	כ- 115 מ"ר
סה"כ – 204 דירות בשטח ממוצע של כ- 100 מ"ר		

פרויקט הפינוי בינוי שבנדון ממוקם בתחום גוש 2190 חלקה 10 בשטח רשום של 6,227 מ"ר, הידוע כתא שטח מספר 1 בשטח קרקע של 5,758 מ"ר (בהתאם תכנית בניין עיר מספר 603-0517920).

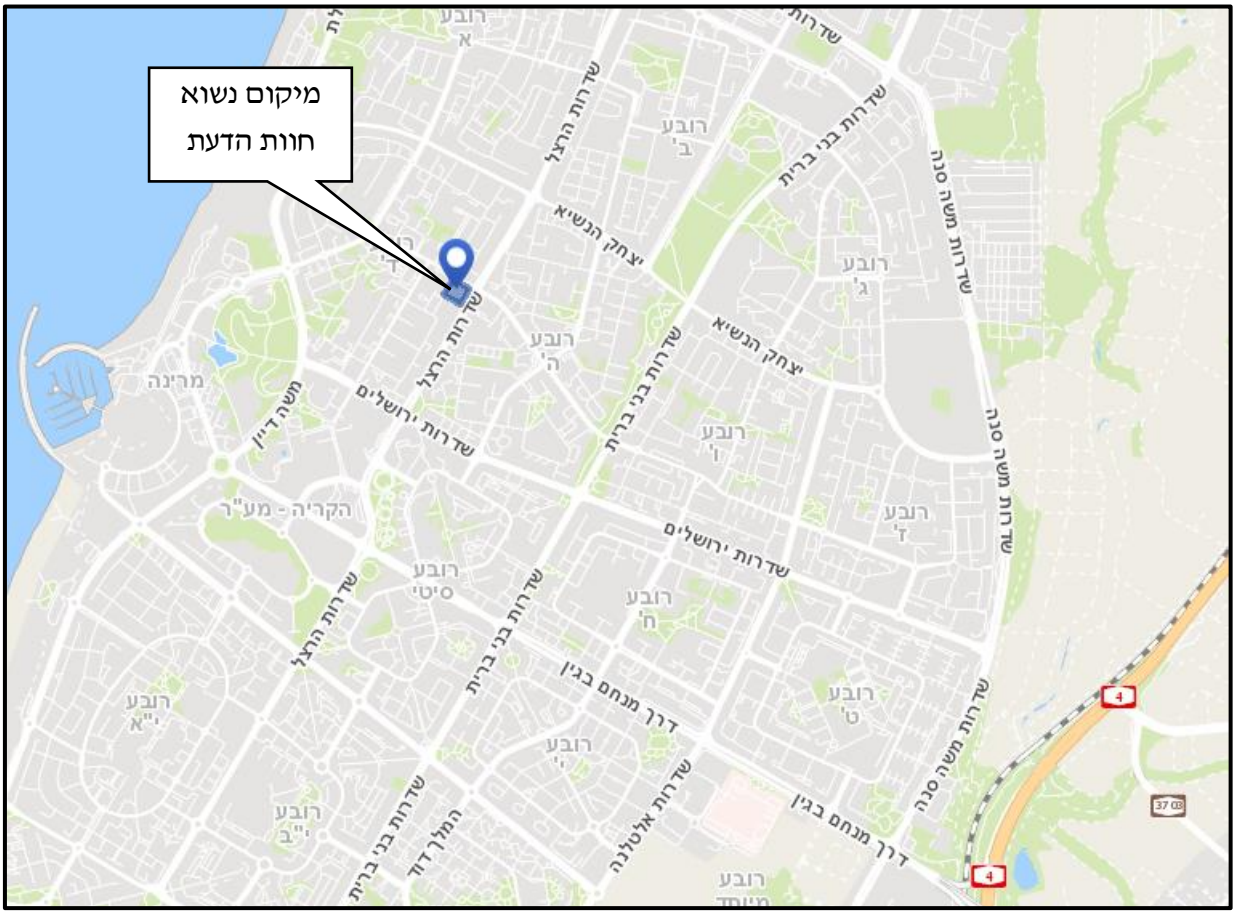
תיאור הסביבה:

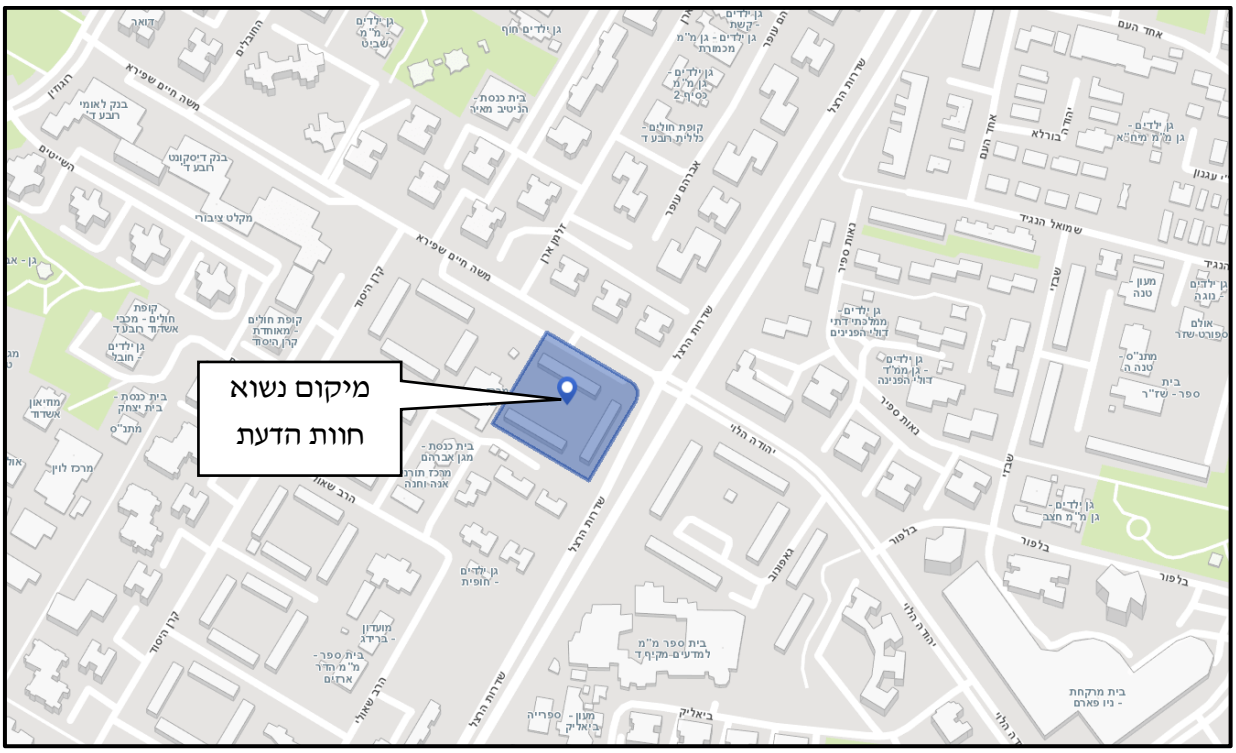
הפרויקט עתיד לקום בקרן רחוב הרצל שהינו רחוב ראשי, דו סיטרי, הכולל שלושה מסלולים לכל כיוון וחוצה את אשדוד מצפון לדרום ורחוב חיים משה שפירא.

בסביבת הפרויקט מכון להתפתחות הילד "ברזילי", בתי ספר, תיכונים, מרכז פיס קהילתי, אודיטוריום, קופת חולים, מוזיאון אשדוד, קניון לב אשדוד, מרכזים מסחריים ועוד.

סביבת הנכס כוללת פיתוח עירוני מלא הכולל כבישים, מדרכות, חשמל, מים, ביוב, ניקוז, גינון וכיו"ב.

להלן מפות סביבה:





<u>תיאור הפרויקט (נשוא חוות הדעת מהווה רק חלק ממנו)</u>

נשוא חוות הדעת מהווה חלק מפרויקט פינוי בינוי, במסגרתו יוקמו 389 יח״ד ב-2 מבני מגורים :

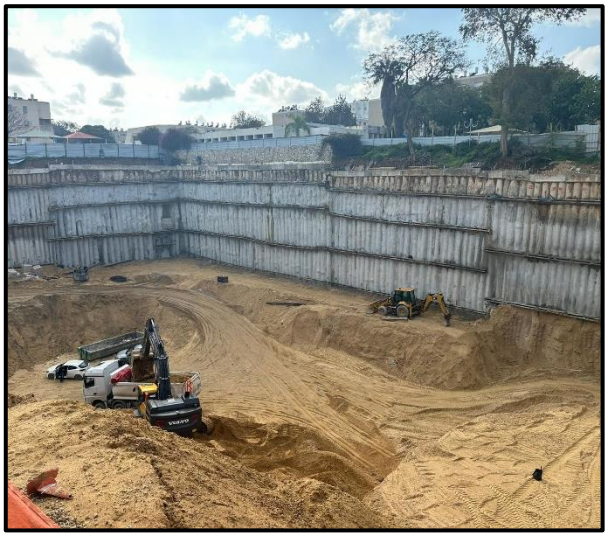
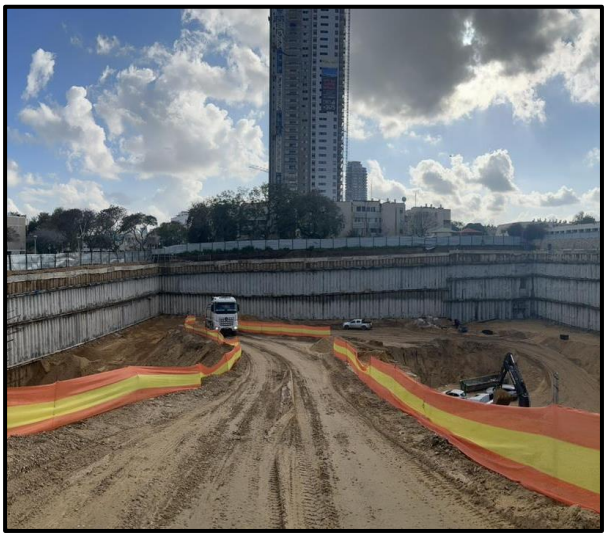
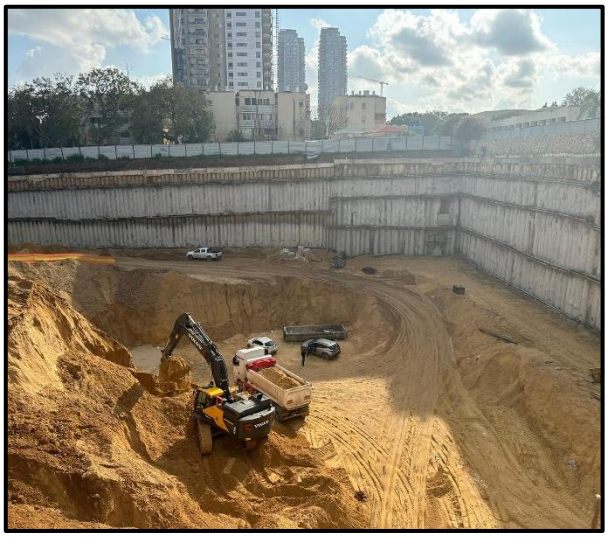
- מבנה מספר 1 (אינו מהווה חלק מחוות הדעת) בן 34 קומות מגורים עבור 190 יח״ד, מעל 3 קומות מרתף (משותפות עם מבנה מספר 2) המיועדות ברובן לחניה ואחסנה.
- מבנה מספר 2 – כולל 34 קומות למגורים עבור 199 יח״ד וקומות טכניות מעל קומת מסחר, קומת כניסה וקומת גלריה.

נשוא חוות הדעת מהווה את הזכויות ל-204 דירות מגורים[1] במבנה מספר 2 + זכויות ל- 60 מחסנים ו- 204 מקומות חניה.

מביקור בנכס עולה כי, הפרויקט בשלב חפירה ודיפון כלונסאות בגבולות המגרש.

[1] בהתאם להסכם רכישת הזכויות, תוגש בקשה לתיקון היתר הבניה, במסגרתו יתבקש שינוי תמהיל הדירות למגורים בלבד, במגדל השני, כך שייבנו 204 דירות למגורים.

להלן תצלומים מיום הביקור בנכס:

להלן גבולות הפרויקט:

צפון : חזית לרחוב משה חיים שפירא, ומעברו 3 מבני מגורים בני 7 קומות על עמודים.

מזרח : חזית לרחוב שדרות הרצל ומעברו מבנה טורי ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים.

דרום : גובל בחלקה 33 המהווה דרך פנימית.

מערב : גובל בחלקה 26 בתחומה מרכז טיפולי ברזילי.

הרקע התכנוני[1]

א. בהתאם למידע תכנוני בכתב עולה כי בחלקה שבנדון חלות מספר רב של תכניות כמפורט להלן.

התכניות הראשיות מכוחן ניתנו הזכויות המפורטות בחוות הדעת הינן תכנית מספר 66/104/03/3 ו-603-0517920.

שם התכנית (תב"ע – להלן, תכנית בניין עיר)	תאריך מתן תוקף וילקוט פרסומים	מהות התכנית
תכנית בניין עיר מספר **101/02/3** או לחלופין **ד/313** **(תכנית המתאר אשדוד)**	פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 761 ביום 13.01.1960	מיקום המגרשים נשוא חוות הדעת מהווה שטח **ביעוד אזור מגורים ב'**, זכויות הבניה יהיו בהתאם לתכנית בניין ערים מפורטת ותכנית בינוי שיאושרו בעתיד. תכליות ושימושים – בין היתר: בתי מגורים ובתי דירה, מקומות חניה ועוד. בכוחה של הוועדה המקומית לגבות מבעלי הזכויות את הוצאות עריכת התוכנית.
תכנית בניין עיר מספר **11/101/02/3**	פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים 1205 מיום 13.07.1965	מטרת התכנית – הקלה באחוזי הבניה ושינוי בהוראות הבניה למרפסות/גזוזטרות. התכנית קובעת בין היתר כי שטח המרפסות לא ייחשב באחוזי הבניה המותרים באם שטחן אינו עולה על 25% משטח הדירות ברוטו, בתנאים.
תכנית בניין עיר מספר **ד/455**	פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים 1204 מיום 12.8.1965	התכנית מהווה תכנית מפורטת לרובע ד'. יעוד סביבת החלקה – אזור למגורים ב' ואזור לבניני ציבור.
תכנית בניין עיר מספר **ד/455/ז**	פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים 1670 מיום 5.11.1970	התכנית מהווה תכנית מפורטת לרובע ד'. יעוד סביבת החלקה – אזור למגורים ב' ואזור לבניני ציבור.

[1] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, עפ"י מידע תכנוני מתוך אתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה "אשדוד". זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

<u>המשך:</u>

שם התכנית (תב"ע – להלן, תכנית בניין עיר)	תאריך מתן תוקף וילקוט פרסומים	מהות התכנית
תכנית בניין עיר מספר **6/101/02/3**	פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים 1256 מיום 20.01.1966.	התכנית קובעת צפיפות ומס' יח"ד לרובע ד'.
תכנית בניין עיר מספר **ד/455/ד**	פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים 1596 מיום 29.01.1970.	התכנית מסווגת את סביבת החלקה כשטח ביעוד מגורים ב' ובניני ציבור. (התכנית משנה את חלוקת השטחים הקיימת, קובעת יעודים, צפיפות, ועוד)
תכנית בניין עיר מס' **20/101/02/3**	פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים 2464 מיום 30.08.1978.	התכנית מגדירה את שטחי השירות בבניני מגורים, בין היתר: ש"ש בקומת עמודים, חדרי מדרגות, וכו'. **בנוסף נכתב כי אחוזי הבניה הניתנים למרפסות יכללו בסה"כ אחוזי הבניה המותרים, בהתאם לכך <u>יוגדל</u> שטח הבניה המותר ב- 25% מהאחוז המותר למגורים (ולא ליעוד אחר)**
תכנית בניין עיר מספר **24/101/02/3**	פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 2587 ביום 15.10.1979	**מטרות התכנית כוללות בין היתר** – התרתן והקמתן של מרפסות גג ומרפסות גן באזורים מיוחדים המיועדים למגורים, מבלי להכלילם בחישובי אחוזי הבניה.
תכנית בניין עיר מספר **22/101/02/3**	פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 2581 ביום 22.11.1979	**מטרות התכנית כוללות בין היתר** – קביעת תקן חניה, בין היתר באזור מגורים יהיה התקן כדלקמן: דירה עד 120 מ"ר - מקום חניה 1 לכל דירה דירה מעל 120 מ"ר – מקום חניה 12 לכל 3/4 דירה
תוכנית בניין עיר מספר **ד/14/101/02/3**	פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 2600 מתאריך 31.1.1980.	**התכנית מהווה את התכנית הראשית ברובע ד' וקובעת בין היתר: יעוד, צפיפות, זכויות בניה ועוד – ראה להלן פירוט הוראות התכנית.**

<u>המשך:</u>

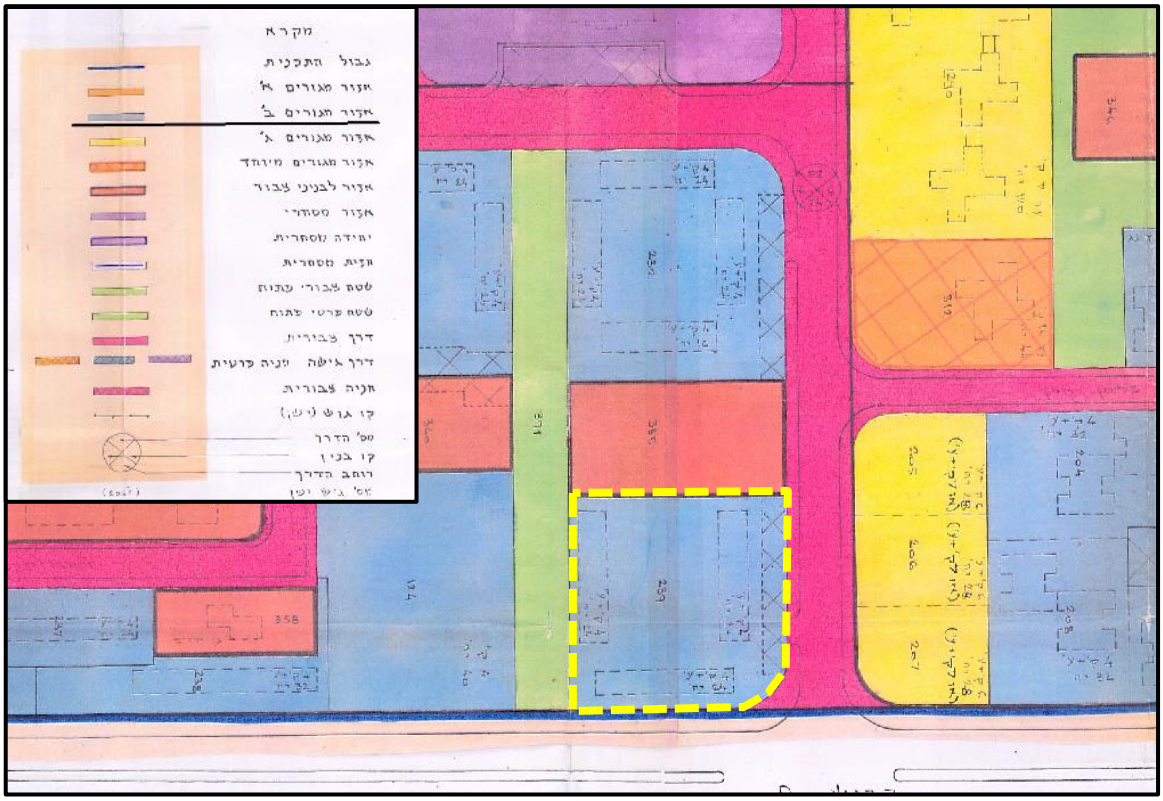
שם התכנית (תב"ע – להלן, תכנית בניין עיר)	**תאריך מתן תוקף וילקוט פרסומים**	**מהות התכנית**
תכנית בניין עיר מספר **35/101/02/3**	פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 3514 ביום 14.07.1986	<u>בין מטרות התכנית -</u> **לאפשר מתן פטור מחובת הקצאת והכשרת מקום חניה לכלי רכב בתחומי המגרש, לגבי הרחבת יח"ד עד שטח מירבי של 110 מ"ר, אם וכאשר הוועדה המקומית מצאה כי אין פתרון חניה בתחום המגרש.**
תכנית בניין עיר מספר **30/101/02/3**	פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 3535 ביום 7.3.1988	<u>בין מטרות התכנית -</u> באזור מגורים ב' ועל מנת לשמור על המראה האסתטי של העיר, יש להגביל חיבור חשמל עילי לבניינים.
תכנית בניין עיר מספר **62/101/02/3**	פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 4591 ביום 25.11.1997	<u>בין מטרות התכנית קביעת תקן חניה באזורי מגורים:</u> מספר מקומות החניה באזורי מגורים יחושב ע"פ תקן חניה של 1.5 מקומות ליחידת דיור אחת בבניה רוויה.
תכנית בניין עיר מספר **2071/מק/3**	פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 5041 ביום 24.12.2001	התכנית קובעת הוראות הקמתן של פרגולות בחצר.
תכנית בניין עיר מספר **85/101/02/3**	פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 5051 ביום 04.02.2002	**בין מטרות התכנית קביעת שטחי שירות באזורי מגורים, ראה להלן פירוט הוראות התכנית.**
תכנית בניין עיר מספר **98/101/02/3**	פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 5255 ביום 11.12.2003	התכנית קובעת הוראות הקמתן של פרגולות במרפסות.
תכנית מפורטת מספר **66/104/03/3**	פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 6871 ביום 7.9.2014	<u>מתחם שפירא – פינוי בינוי – שדרות הרצל:</u> **ניתנו זכויות בנייה לחלקה שבנדון לחידוש המרקם העירוני לאורך שדרות הרצל בכניסה לרובע ד', עבור 324 יח"ד, וחזית מסחרית במסגרת הליך של פינוי בינוי.** **ראה פירוט סעיף ד' לפרק זה.**

ב. בהתאם לתכנית בניין עיר מספר **ד/14/101/02/3,** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 2600 מתאריך 31/01/1980, עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

מטרת התכנית היא להראות את מצב הרובע כיום (הערת הח"מ - יום אישור התכנית) לאחר שהוכנסו מידי פעם לפעם תיקונים בחלקות שונות, ותיקונים לגבי התכנית המקורית, קביעת דרכים, שטחי ציבור פתוחים, אזור לבניני ציבור, אזור מסחרי וכו', קביעת אופן הבינוי וחלוקה למגרשים, קביעת מס' יח"ד ומס' הקומות בהתאם למפורט בתשריט.

בהתאם לתשריט החלקה מוגדרת באזור מגורים ב' (24 יח"ד X 3 בניינים וסה"כ 72 יח"ד, 4 קומות על עמודים).

<u>תשריט התכנית (החלקה שבנדון מסומנת בקו צהוב):</u>



תכנית זו תקרא התכנית הראשית, וכל הוראות המפורטות להלן בתכנית זו יקבעו ויחייבו בכל מקרה שהתגלה סתירה בינה לבין כל תכנית אחרת מתאריך יום מוקדם.

שטח מגרש מינימאלי – 566 מ״ר

זכויות הבניה – 120% (30% לקומה x 4 קומות)

(בהתאם להערות בדיקת הוועדה המקומית לבקשה, באזור מגורים ב׳ בהכללת תב״ע 20/101/02/3 יהיה מותר 37.5% בניה לקומה וסה״כ 150% שטח בניה עקרי).

קווי בניין – חזיתי – 6 מ׳ (ע״פ רוזטה בתשריט)

צידי – 4 מ׳

עורפי – 5 מ׳

ג. בהתאם לתכנית בניין עיר מספר **ד/85/101/02/3**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 5051 מתאריך 04/02/2002, עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

מטרת התכנית היא יצירת מסגרת תכנונית למגרשים המיועדים למגורים, כדלקמן:

1. אפשרות הוספת זכויות בניה (עקרי + שירות) בנושאים הבאים:
   - תוספת שטחי שירות באזורי מגורים.
   - מרתפים באזורי מגורים א+ ב (חד משפחתיים ועד 4 משפחתיים).
   - מחסני חצר/גינה באזורי מגורים (לאחסנת כלי גינה ובכלל).
   - סככות לרכב.
2. התקנת מרקיזות.
3. בנית בריכות שחייה.

באזורי מגורים בהן חלות תכניות שאינן כוללות הוראות לחישוב שטחי שירות יחולו הוראות הבאות, במקום הוראות תכנית 20/101/02/3, בכל הנוגע לשטחי שירות.

[1] בבניינים עד 7 קומות, אחוז הבניה הכללי יהיה 120% אם לא צוין אחרת על גבי התשריט.

השטח המותר לבניה המופיע בתכניות הקימות יחשב כשטח עקרי על פי הנחיות תקנות לחישוב שטחים ואחוזי בניה התשנ"ב 1992 ובנוסף יתווספו שטחי שירות כדלקמן:

בין השאר באזור **מגורים ב'** :

קומת קרקע –
כל היטל האופקי של קומת הקרקע, שאינו מיועד לשטחים עקריים, יחשב כשטח שירות עבור הקומה המפולשת, חניה מקורה, לובי כניסה, מחסנים, חדרי מכונות, חדרי כושר לרווחת הדיירים וכו'.

שטח הקומה (עקרי + שירות) לא יעלה מעל 45% משטח המגרש.
השטח הבנוי והסגור (עקרי + שירות) לא יעלה מעל 70% משטח הקומה ,
היתרה תשמש כקומה מפולשת או כחניה מקורה.

בקומות הטיפוסיות –
15.00 מ"ר עבור חדר מדרגות משותף.
10.00 מ"ר עבור לובי קומתי משותף.
8.50 מ"ר לכל יח"ד עבור מרחב מוגן.
4.00 מ"ר לכל יח"ד עבור מחסן.

בנוסף קובעת התכנית הוראות לגבי בניית מחסנים, מרקיזות, בריכות שחייה, סככות לרכב ועוד, להלן הפרטים הרלוונטיים לחלקה שבנדון:

מחסני חצר/גינה באזורי מגורים :
בין היתר קובעת התכנית כי במבנים שיבנו בעתיד , תחויב בנית מחסנים עם כניסה מהחצר כחלק בלתי נפרד מהמבנה ושטחם לא יעלה על 6 מ"ר.

התקנת מרקיזות :
בבניני מגורים בבניה רוויה, בהם יתוכננו מרפסות שמש שאינן מקורות יותקנו מרקיזות הצללה, המקיזה תהיה מתקפלת ומתגלגלת על הקיר.

ד. בהתאם להוראות תכנית מפורטת מספר 66/104/03/3, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 6871 ביום 07/09/2014, החלקה שבנדון הוגדרה בייעוד "**מגורים ד'**", ובין היתר עולים הפרטים הבאים:

<u>מטרת התכנית:</u>

חידוש מרקם עירוני לאורך שד' הרצל בכניסה לרובע ד', בפינת רחוב חיים שפירא תוך קביעת זכויות והוראות בנייה עבור 324 יח"ד וחזית מסחרית במסגרת הליך של פינוי בינוי.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

- קביעת אזור מגורים בעל חזית מסחרית, ושטח פרטי פתוח.
- קביעת אזור מגורים בעל חזית מסחרית.
- שינוי גובה הבניינים מ-4 קומות קיימות ל-34 קומות מגורים מעל קומת קרקע ו-4 מרתפי חניה.
- תוספת יחידות דיור במסגרת פינוי-בינוי מ-72 יח"ד ל-324 יח"ד.

<u>מגורים ד':</u>

שימושים ציבוריים: מוסדות ציבור להקמת מעונות יום, גני ילדים, מוסדות חברתיים קהילתיים, בית כנסת ושימושים אחרים כפי שיאושרו ע"י הועדה המקומית אשדוד.

מסחר ומשרדים: מסחר קמעונאי לסוגיו המיועד למסחר מלווה רחוב, כגון: בתי קפה ומסעדות, גלריות לאומנות, מוסדות תרבות, מסחר קמעונאי, חנויות, אולמות תצוגה, בתי אוכל, שירותים בנקאיים, מרפאות, קופת חולים, מספרות ושימושים אחרים למסחר כפי שיאושרו ע"י הועדה המקומית באשדוד.

משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כגון אדריכלים, מהנדסים, רו"ח, הנה"ח, עו"ד, סוכנויות ביטוח ועוד.

<u>חזית מסחרית:</u>

- תתאפשר חזית מסחרית מוגבלת אך ורק בקומת הקרקע לכיוון רחובות שפירא והרצל לפי התכליות המפורטות לעיל. שטח חנות מינימלי יעמוד על 45 מ"ר.
- יבוצע רצף מסחרי מיטבי לאורך רחוב שפירא ושדרות הרצל.
- לא תהיה הפרדה וחסימה בין החזיתות המסחריות של הפרויקט לבין המדרכות הציבוריות.

<u>מוסדות ציבור:</u>

- מוסדות ציבור בשטח של עד 400 מ״ר עיקרי יהיו לצורך הקמת 2 כיתות גן וימוקמו בקומת הקרקע. שטח זה יירשם על שם עיריית אשדוד.
- גני הילדים יתוכננו בהתאם להנחיות משרד הבריאות לתכנון מוסדות חינוך בתחומי בריאות הסביבה.
- בנוסף תותר הקמת מוסד חברתי קהילתי - בית כנסת, בשטח של 100 מ״ר עיקרי בקומת קרקע או במרתף.

<u>הוראות בינוי:</u>

- תותר בניית שני בניינים בני 34 קומות מגורים כ״א מעל לקומת הקרקע ומעל לקומות החניון התת קרקעי (עד 4 קומות).
- בקומת הקרקע ובקומת הביניים יותר שימוש לפונקציות ציבוריות משותפות לדיירי הבניין כגון חדר דיירים, חדר כושר, ספא וכדומה.
- עד 3 קומות טכניות חלקיות – כל עוד לא יעבור גובה הבניין את הגובה המותר – 129 מטר.
- השטחים לרווחת כל דיירי הבניין במבנה המגורים ירשמו כשטחים משותפים.
- בתחום המבואה לבניינים יש לשמור על חלל כפול.
- מתוך תוספת של 252 יח״ד המתבצעות במסגרת הפינוי-בינוי,20% מכמות זו – דהיינו 50 יח״ד – יהיו מיועדות לדירות קטנות בשטח של עד 75 מ״ר הכוללות את השטח העיקרי ובנוסף שטח הממ״ד, אשר ישולבו בקומות שונות במבנים[1].
- תכסית בניה מרבית בקומת הקרקע לא תעלה על 60% משטח המגרש.
- תכסית קרקע תת קרקעית מרבית תהיה עד 85% משטח המגרש, כאשר הנגר העילי יופנה לשצ״פ הצמוד ובמידה ויישאר עודף נגר ינוקז בפתרון ניקוז אחר שיאושר ע״י הועדה.
- השטח המגונן והמפותח יהיה בגודל של 25% משטח המגרש.

[1] 50 יח״ד קטנות אותם מחייבת התכנית לבנות הינן בשטח של 75 מ״ר עיקרי, לשטח זה יתווסף שטח הממ״ד (קרי הרשום לעיל).
כפי שהובהר לח״מ ע״י הועדה המקומית לתכנון ובנייה אשדוד, ועורך התכנית, ניתן לבנות דירות הקטנות מ-75 מ״ר עיקרי, אי לכך ובהתאם לזאת אין חובה לניצול מלוא השטח העיקרי ל-50 יח״ד המוזכר בסעיף טבלת הוראות הבנייה.

מרתפים:

- קומות המרתף תשמשנה לחניה, למחסנים ולחדרים טכניים.
- יותרו מחסנים בשטח של עד 6 מ״ר לכל יחידת דיור שימוקמו בקומת המרתף.

שפ״פ:

- השפ״פ יירשם כחלק מרכוש הבית המשותף של כל בעלי הזכויות במגרש.
- השפ״פ יתוחזק באחריות חברת אחזקה שמחויבת לתחזק את השטח.
- יתוכננו פינות ישיבה מוגנות רוח ועצים גבוהים להפחתת אפקט הגברת הרוחות בקרבת הבניינים.
- לא תותר חניה ציבורית בשטח השפ״פ.
- שטחי השפ״פ יהיו פתוחים לציבור.
- יש לתכנן אלמנטים לאיגום והחדרת מי נגר עילי.
- לא תותר כל בניה (לרבות מתקנים טכניים) מעל או מתחת לקרקע.
- תותר העברת תשתיות עיליות ותת קרקעיות.

טבלת זכויות והוראות בנייה, תא שטח 1, בשטח קרקע של 5,758 מ״ר:

הקצאה	שימוש	שטח עיקרי מעל למפלס הכניסה במ״ר	שטח בנייה שירות מעל לכניסה הקובעת במ״ר	שטח בנייה שירות מתחת לכניסה הקובעת במ״ר	מספר יח״ד	מספר קומות	
						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מגורים	מגורים	31,890	12,330	26,450	274	ק+34	4
ד'	יח״ד קטנות	3,750	2,250		50		
תא	מסחר	800	400	1,100			
שטח 1	שטח ציבורי	500	50				
סה״כ	**6,875 מ״ר**	**36,940 מ״ר**	**15,030 מ״ר**	**27,550 מ״ר**	**324**		

- לשטחים העיקריים יש להוסיף 15 מ״ר מרפסת לכל יח״ד ובסה״כ 324 יח״ד * 15 מ״ר = 4,860 מ״ר[1].
- תכסית קומת הקרקע 60%.
- גובה המבנה 129 מטר.
- גובה הבניינים לא כולל אנטנה.
- קווי בניין למרתפים 0 מטר.
- שטח מותר לבנייה תת קרקעית 85%.
- קומת הקרקע + ביניים + 34 קומות מגורים עד 3 קומות טכניות חלקיות כל עוד לא יעבור את גובה הבניין המותר.

[1] התכנית הופקדה לאחר ינואר 2010 ולכן על הועדה המחוזית לתכנון ובנייה לקבוע מה יהיה שטח המרפסות בכל דירה, כחלק מהשטחים העיקריים המותרים לבנייה לטובת מרפסות. ניתן לתת היתר לבניית מרפסות בשטח של 12-14 מ״ר ללא צורך בזכויות בנייה. על פי התיקון החדש במידה ואושרה תכנית בסמכות הועדה המקומית לאחר 1.1.2010 עדין ניתן יהיה לתת היתר לבניית מרפסות בשטח של 12-14 מ״ר ללא צורך בזכויות בניה נוספות גם אם המרפסת מקורה בגובה קומה אחת. כלומר ניתן יהיה להוסיף מרפסות בכל הקומות ללא צורך בזכויות בנייה נוספות. בהתאם לתקנות שהיו בתוקף עד שנת 2008 ניתן היה לתת היתר לבניית מרפסות בשטח של 12 מ״ר או 10% משטח הדירה (הנמוך מביניהם) ללא צורך בזכויות בנייה כאשר קירוי המרפסת נמצא בגובה של שתי קומות או יותר מעל רצפתה.

<u>תנאים להיתר בנייה:</u>

- היתר בניה יינתן ע"י הועדה המקומית (לפי יחס של 4.5:1), כאשר תושג הסכמה של 100% בעלי הזכויות בחלק מהדירות המיועדות לפינוי (24 יח"ד לבניין), כך שלאחר הסכמתם ניתן יהיה להתיר בניית בניין ראשון ומרתף בחלקו הצפון-מערבי של המגרש ובו 162 יח"ד בגובה 34 קומות מגורים. לאחר מכן הוצאת היתר בנייה להריסה של 2 בניינים הנותרים ובניית המשך המרתף והבניין השני הדרום מזרחי. מבני הציבור ייבנו לפי הצרכים המיועדים לאותו שלב.
- ייתכן שינוי בשלביות הבצוע בכפוף לאישור הוועדה המקומית.
- היתר בניה לכל מבנה נוסף יכלול הריסת מבנים ישנים המיועדים לפינוי.
- הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לכל שטח התכנית שיכלול בין היתר - פירוט פיתוח השטחים הפתוחים, גינון, נטיעת עצים, אמצעי הצללה, כניסות לבניינים. וקומות הקרקע של המבנים המתוכננים. התייחסות לטיפול בחזית חמישית: גגות מבנה המסחר הנצפים ממגדל המגורים. הבטחת רצף עיצובי ותפקודי של תנועת הולכי הרגל בתחום התכנית[1].

<u>תנאים מוקדמים למתן היתרי בנייה:</u>

- הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס העיר[2].
- הריסת הבניינים המסומנים להריסה.
- תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תכנית איחוד וחלוקה.
- תנאי למתן היתר לכריתה / להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83-ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.
- אישור הסדרי תנועה עם רשויות התמרור.
- תנאי להיתר בניה יהיה תאום התכנון המפורט של מערכת האיוורור בחניון עם איגוד ערים.
- הגשת מסמך "ניהול אתר" שיכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים בעת עבודות הבנייה.
- לא יינתן היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה.
- הצללה ומשטר רוחות: אישור מודל רוחות ממוחשב או מודל במנהרת רוח על ידי איגוד ערים[3].

[1] התכנית כוללת נספחים מאושרים המתייחסים לבינוי, לשמירה על עצים בוגרים ולהצללות וזרימת רוח.

[2] מופיע בנספח תנועה וחנייה מאושר שהינו חלק מנספחי התכנית.

[3] מופיע בנספח הצללות מאושר שהינו חלק מנספחי התכנית.

- פסולת: תוגש תכנית מיקום דחסני אשפה ופסולת, משולבים בשני שוטי אשפה, להפרדה לשני לאיכות הסביבה.
- הגשת מסמך הערכת כמויות פסולת בניה ועודפי חפירה לאישור ממנו יגזרו הנחיות טיפול ופינוי חבל יבנה.
- תנאי להיתר בניה יהיה הגשת נספח סביבתי המסדיר את הממשק בין המסחר למגורים בהיבטי התכנית.
- עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים ,לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחשיב
- סיכונים סיסמיים: לפי ת"י 412 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה ,הכולל סכמה סטאטית לתכנון
- סטרוקטוראלי של המבנים ,בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.
- היתרי בנייה לכלל השימושים יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד מים ותנאי תברואה נאותים.
- היתרי בניה לכלל השימושים יינתנו לאחר שדרוג ומיגון קו הביוב הראשי שאמור לקלוט את שפכי המבנה שעובר לאורך ציר הרצל וברדיוסי המגן של קידוח מי השתיה. המיגון יבוצע בהתאם להנחיות משרד הבריאות. קו הביוב המשודרג יעבור צילום תקופתי לצרכי בקרה. תוצאות הצילום יועברו לאישור משרד הבריאות[1].
- היתרי בניה יינתנו לאחר התקנת אביזרי ניטור על מי קידוח נ.ח אשדוד 24 בהתאם לתכנית ניטור לחילופין, היתרי בניה לכלל השימושים יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות להקטנת רדיוסי מגן.
- בטיחות טיסה – תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח מחויב באישור רשות שדות התעופה האזרחית. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן אישור רשות התעופה האזרחית.
- חניה – החניה תהיה עפ"י תקן 1.5:1, החניה תהייה כולה תת קרקעית, תתאפשר גם חניה תפעולית בקומת המרתף העליונה. תותר הצמדת חניות לדיירי דירות המגורים בלבד. החניות בחניון הציבורי המשמשות אורחים, מבקרים. נספח התנועה יחייב לעניין הכניסה והיציאה למגרש לצורך חניה. במרכז המסחרי וכו' אינן ניתנות להצמדה. החניון הציבורי יישאר פתוח לשימוש הציבור ולא תותר סגירתו ומניעת כניסה לציבור.

[1] המגרש שבנדון נמצא ברדיוס מגן ב'+ג', בשיחה עם ירון יעקובוב מנהל מחלקת ניקוז בעיריית אשדוד עולה כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בנייה תבחן העלות הכלכלית של שדרוג ומיגון קו הביוב הראשי.

- כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. יש להפוך את המגרש. במגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה של מי נגר עילי. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
- המבנים בשטח התכנית יידרשו לעמוד בתקן 5281 לבניה ירוקה[1].
- מערך פינוי הפסולת שישרת את הבניין יכלול מערך הפרדת פסולת למחזור תוך הפרדה בין שטחי המגורים למסחר.

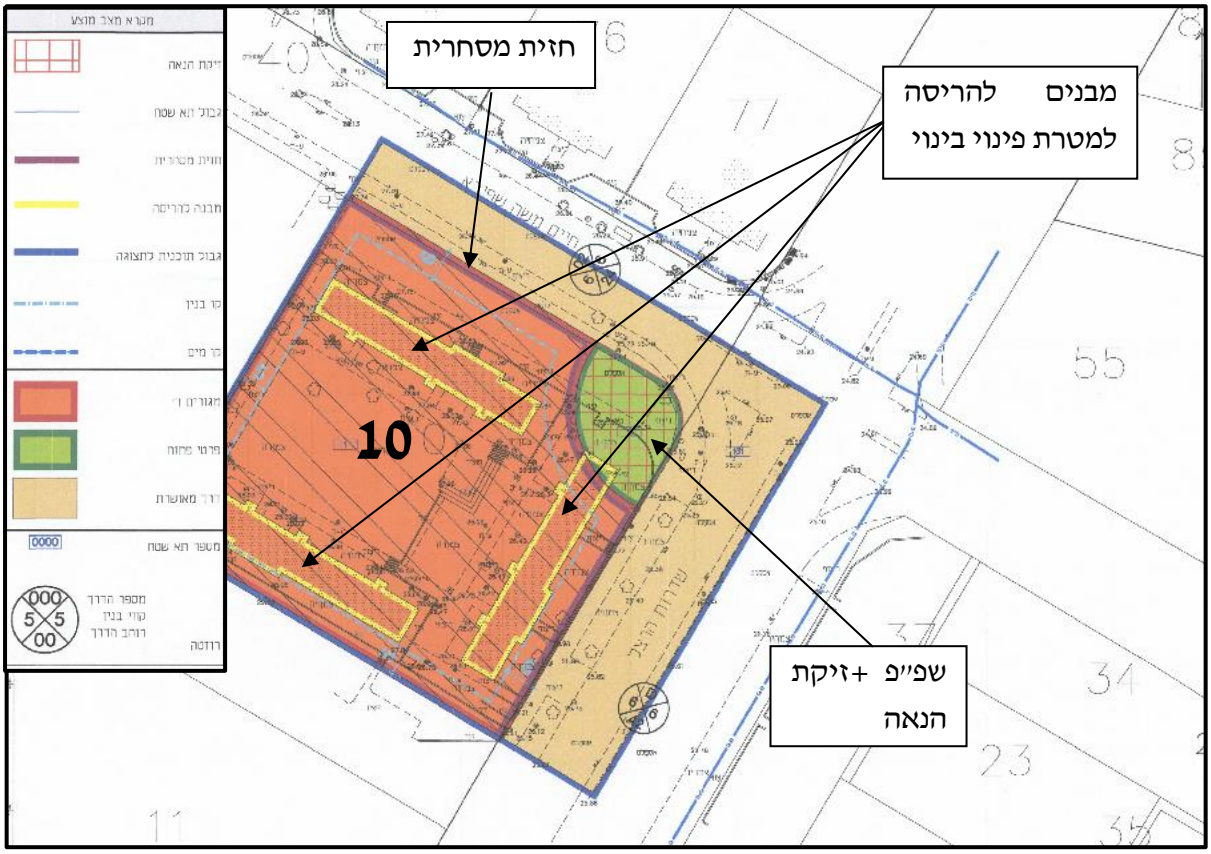
<u>שלביות הביצוע:</u>

שלב א' – בניית הבניין הראשון ומרתפו בחלק הצפון מערבי 162 יח"ד ב-34 קומות – כאשר תושג הסכמה מלאה של 100% מבעלי הזכויות ב-24 יח"ד המיועדות לפינוי (מבני הציבור ייבנו לפי הצרכים המיועדים לאותו שלב).

שלב ב' – המשך בניית המרתף ומגדל שני בן 162 יח"ד בגובה 34 קומות מגורים בחלק הדרום מזרחי של המגרש (מבני הציבור ייבנו לפי הצרכים המיועדים לאותו שלב).

[1] בין היתר מתייחס לבנייה הכולל הצללות מעל מרפסות מקורות, התקנת מזגנים חסכוניים ומערכת בית חכם, אמצעים חסכוניים במים וכו'.

להלן תשריט התכנית :



בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית עולה כי חלקה 10 שבנדון תקבל את מגרש הקצאה מספר 1 בייעוד מגורים ד׳ ואת מגרש הקצאה מספר 2 בייעוד שפ״פ.

בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון שהינה חלק מהפרויקט של מתחם שפירא – שדרות הרצל[1]:

גוש	חלקה	שטח	שם בעל הזכויות	תא שטח	שטח המגרש
2190	10	6,227 מ״ר	מדינת ישראל ופרטיים	1	5,766
				2	461

[1] מספר טבלת ההקצאה והאיזון שלעיל מספרה 1192 שאינו מסונכרן עם מספר התכנית שהינו 66/104/03/3. מבירור עם כותב הטבלה, שמאי מקרקעין מאיר חיים, עולה כי התכנית עברה מספר שינויים משנת 2012 בין היתר שונה מספר התכנית ולכן המספר בטבלת ההקצאה אינו תואם. עם זאת, בועדה המקומית לתכנון ובנייה באשדוד הטבלה מצורפת לתכנית שבנדון ומהווה מסמך מנחה לתחולת התכנית.

ה. בהתאם להוראות תכנית מפורטת מספר **603-0517920,** שפורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 8402 ביום 20/08/2019, עולים הפרטים הבאים:

התכנית באה לאשרר את הליך איחוד וחלוקה בהתאם לטבלאות האיזון שאושרו בתכנית מס' 66/104/03/3 ומפרטת טבלאות אלו לצורך עמידה בתנאי הקבוע בסעיף 6.1 סעיף קטן (6) לתכנית הנ"ל, לפיו תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה.

<u>מטרת התכנית:</u>
אשרור איחוד וחלוקה בהתאם לטבלאות האיזון שאושרו בתכנית מס' 66/104/03/3 ופירוט טבלאות אלו.

<u>מגורים ד' – שימושים בי היתר:</u>
שימושים ציבוריים – מוסדות להקמת מעונות יום, גני ילדים, מוסדות חברתיים קהילתיים, בית כנסת ושימושים אחרים כפי שיאושרו ע"י הוועדה המקומית אשדוד

מסחר ומשרדים – מסחר קמעונאי לסוגיו מיוחד מסחר מלווה רחוב.

משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.

<u>טבלת זכויות והוראות בניה:</u>

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי
מגורים ד'	מגורים	1	5758	(1) 35640	(2) 14580		26450	76670		(3) 60	(4) 324	56.2	129	(5) 34	4	(6)	(6)
מגורים ד'	מסחר	1		800	400		1100	2300									
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	1		500	50			550									
מגורים ד'	<סך הכל>			36940	15030		27550	79520	1381								

להלן תשריט החלקה המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית:



תכנית מתאר אשדוד – 603-0528026 (תכנית בהכנה):

ו. בהתאם לתכנית 603-0528026 (תכנית מתאר כוללנית של מרחב התכנון[1] אשדוד), אשר בתאריך 15/11/2021 התקבלה הארכת מועד לדיון בהפקדה ע"י היו"ר, סווגה את החלקה נשוא חוות הדעת כחלק מתא שטח מספר 1032 ביעוד ל"עירוני מעורב".

התכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

הגדרות כלליות, בין היתר:

רח"ק – הביטוי "רח"ק" הינו ראשי תיבות של "רצפה חלקי קרקע", היחס שבין סך כל שטחי הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת במגרש מסוים , חלקי שטח המגרש, כהגדרתו להלן.

שטח מגרש – לצורך חישוב שטחי הבניה יחושב שטח המגרש בהתאם לשטחו לאחר הפרשות לצרכי ציבור.

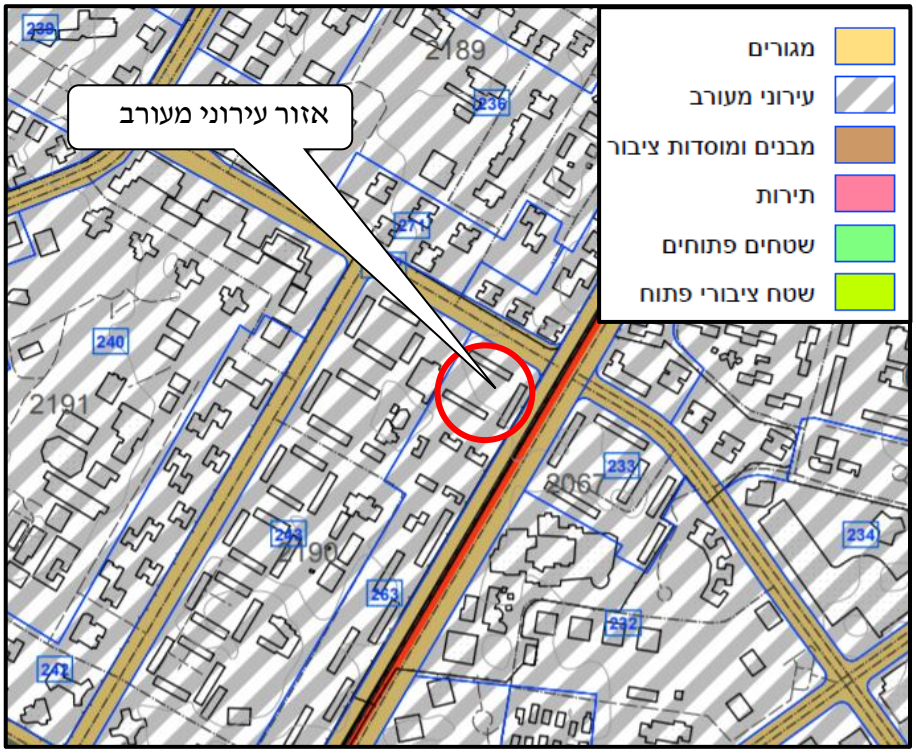
מגורים:

שימושים עיקריים	:	מסחר ומשרדים, מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן, בתי אבות ומעונות סטודנטים, מלונאות ושירותי תיירות, מבנים ומוסדות ציבור עירוניים ומבני ממשל, מבני תרבות ובילוי.
שימושים משניים	:	שטחי ציבור פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.

בין מטרות התכנית - מתן מענה תכנוני כולל להתפתחות העיר אשדוד ליעד של כ- 350,000 תושבים וקיבולת תכנונית של כ- 420,000 תושבים. מתן מענה תכנוני כולל להתפתחות המסחר, התעסוקה והתעשייה על בסיס יתרונותיה של העיר, כבסיס לצמיחה ורווחה כלכלית. חיזוק השלד העירוני: יצירת רובע מרכז חדש על בסיס רובע הסיטי והתחדשות רובעי מגורים ותיקים, חיזוק רצועת הרחוב סביב שד' מנחם בגין. חיזוק המרכזים האורבאניים בצפון ובמזרח העיר.

[1] בשטח כולל של 51,053 דונם.

להלן תצלום מתוך תשריט התכנית 603-0528026:



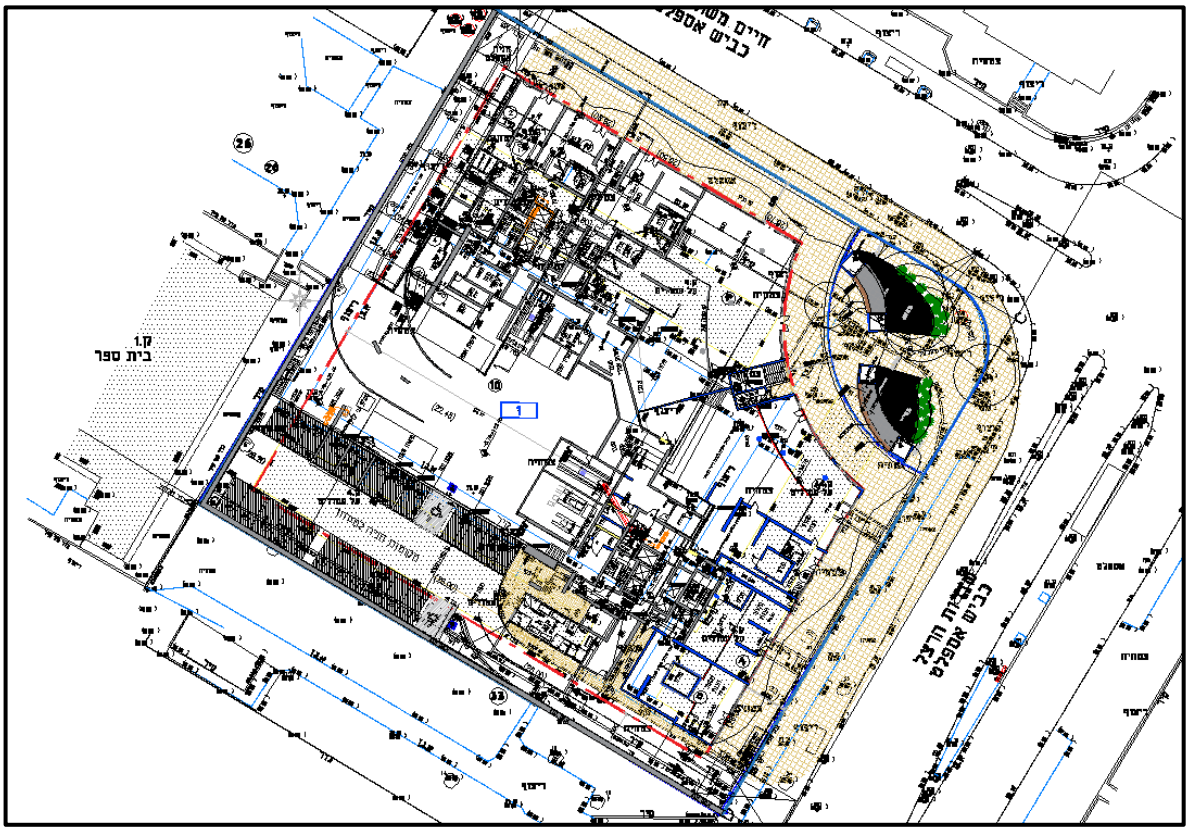
רישוי

א. בהתאם להיתר בניה מספר **20191098** מתאריך 26/12/2021, הותרה הריסת שלושה מבנים קיימים בני 24 יח״ד בכל אחד (סה״כ 72 יח״ד) והקמת מגדל אחד מתוך 2 במגרש הכולל 190 יח״ד (מתוכם 54 יח״ד קטנות) ב-34 קומות מגורים וקומה טכנית ומעל קומת כניסה (חלל כפול) ע״ג 4 קומות חניונים תת קרקעיים. חניות 1- כולל קומת גלריה חלקית, הקמת חזית מסחרית צמודה דופן למגדל 1 והפונה לרחוב ח.מ. שפירא, הקמת מבנה ציבור בן 2 קומות מעל הקרקע הכולל 3 גני ילדים ובנית בית כנסת בקומת קרקע במגדל 1.

ב. בהתאם להיתר בניה מספר **20230793** מתאריך 16/01/2024, הותר שינוי להיתר מספר 20191098 – במרתפי חניה ובקומת מסחר במגדל 1. בנוסף, הותרה הקמת מגדל 2 ב-34 קומות מגורים + קומת מסחר + 3 קומות טכניות חלקיות על הגג כל זה מעל 4 מרתפי חניה קיימים בהיתר, סה״כ 199 יח״ד (מתוכם 37 יח״ד קטנות), סה״כ 389 יח״ד בשני המגדלים במגרש.

שימושי המסחר בחזית המסחרית יהיו ללא מסעדות ובתי אוכל העוסקים בטיגון, צליה, אפיה וכדומה.

להלן תצלום קומת הקרקע מתוך תשריט הבקשה להיתר בניה 20230793[1]:



[1] היתר הבניה טרם נסרק לאתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד.

זיהום קרקע

הנכס ממוקם במרכז העיר אשדוד המאופיין בשימושי מגורים.

לאור אופי הבינוי והשימושי העבר בנכס (דירות מגורים) רמת הזיהום / סיכונים סביבתיים בקרקע נמוכה.

הזכויות בנכס

א. בהתאם לפלט מידע[1] מרוכז מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רשום מקרקעין רחובות והופק באמצעות האינטרנט בתאריך 14/02/2024, עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

גוש	:	2190.
חלקה	:	10.
שטח רשום	:	6,227 מ״ר.
תתי חלקות[2]	:	73
כתובת	:	חיים משה שפירא 2,4,6 אשדוד.
הערות	:	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה, הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הדרום, ראה בקשה מיום 07/05/2014 תכנית מפורטת מספר 66/104/03/3[3]. הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד. הערות: ראה בקשה מיום 23/12/2021 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין. הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד. הערות: ראה בקשה מיום 01/01/2024 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין בהתאם לתכנית 66/104/03/3 מבני הציבור בתחום המקרקעין יירשמו על שם עיריית אשדוד ללא תמורה. היזם: יחד הבונים התחדשות עירונית בע״מ.

על החלקה רשומים בעלים שונים וכן משכנתאות והערות שונות בתתי החלקות אשר אינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת.
כמו כן, על חלק מתתי החלקות רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת קלנג הנדסה בע״מ בגין ״פינוי בינוי״, ועל חלק מתתי החלקות רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת יחד הבונים התחדשות עירונית בע״מ.

---

[1] פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ״ט – 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.

[2] 72 תתי חלקות + תת חלקה נוספת לבית המשותף.

[3] תכנית מפורטת מספר 66/104/03/3, אושרה למתן תוקף בי.פ. מספר 6871 ביום 07/09/2014.

ב. בהתאם **להסכם מכר** שנחתם בתאריך 26/01/2022 בין "יחד הבונים התחדשות עירונית בע"מ" (להלן: "**יחד הבונים**") לבין אבו פמילי ריט בע"מ (להלן: "**אבו פמילי**") עולים עיקרי ההסכם הבאים:

- **המקרקעין** – גוש 2190 חלקה 10, המצויים ברחוב חיים משה שפירא, אשדוד.
- **בעלי הקרקע** – בעלי הזכויות במקרקעין הרשומים בנסח הטאבו אשר התקשרו בעסקת פינוי בינוי, להריסה ובניה, עם יחד הבונים, עפ"י הסכמי פינוי בינוי שבגינם נרשמה הערת אזהרה על זכויות בעלי הקרקע במקרקעין.
- **הממכר** – כל אחת מדירות בנות 3 חדרים ו- 4 חדרים ובסה"כ 204 דירות למגורים, שתוקמנה במסגרת היתר הבניה המתוקן. הדירות תמצאנה, במגדל רב קומות השני, שתבנה המוכרת בהתאם להיתר הבניה השני כאשר לכל דירה תוצמד חניה, בחלק משטחי החניונים מתחת למגדל השני ובמסגרת קווי הבניה של המגדל השני. החניות תוצמדנה לדירות לפי תקן חניות שיחול במועד הוצאת ההיתר המתוקן וכן יוצמדו 60 מחסנים לדירות בהתאם לבקשת אבו פמילי.
- **הפרויקט** – הריסת שלוש מבנים קיימים בני 24 יח"ד כל אחד ובסה"כ 72 יח"ד, הנמצאים על המקרקעין בכתובות חיים משה שפירא 2-4 אשדוד. תחת הריסת המבנים הקיימים, הקמת 2 מגדלים, בני 34 קומות כל אחד ועד 3 קומות טכניות חלקיות מעליהן והכל בהתאם להיתר בניה שיינתן כדין, במסגרת פינוי בינוי אשר יכללו בסה"כ 382 דירות (כולל 72 דירות בעלי הקרקע), שטחי מסחר, שטחי חניון, מחסנים וחדרים טכניים.
  הפרויקט יתבצע בשני שלבים, כאשר שלב ראשון של הפרויקט הינו בקשה להיתר לבניית 190 יחידות מגורים במגדל הראשון מתוך שני מגדלים, מעל 4 קומות חניונים תת קרקעיים ומעל קומת כניסה ושטחי מסחר בחזית מסחרית.
  שלב שני של הפרויקט הינו בקשה להיתר לבנית 192 יחידות[1] למגורים במגדל השני מעל חלק משטחי החניונים התת קרקעיים ומעל קומת כניסה ומעל קומת גלריה וכן שטחי מסחר ומבני ציבור ומטלות ציבוריות בהתאם לתב"ע.
  שלב נוסף במסגרתו תוגש בקשה לתיקון היתר הבניה השני במסגרתו יתבקש שינוי תמהיל הדירות למגורים בלבד, במגדל השני, כך שבמקום 192 דירות למגורים, **ייבנו 204 דירות למגורים הכוללות 68 דירות למגורים בנות 3 חדרים בשטח של כ- 83 מ"ר לכל דירה ו- 64 דירות למגורים בנות 4 חדרים בשטח של כ- 100 מ"ר ו—72 דירות למגורים בנות 4 חדרים בשטח של כ- 115 מ"ר**.
- **מיסים ותשלומים** - כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה למיניהם הממשלתיים, העירוניים והאחרים הקיימים כיום מכל סוג המוטלים ו/או אשר יוטלו בגין הדירה, הבית או הקרקע והחלים ושיחולו על המחזיק בדירה עבור התקופה שתחילתה במועד מסירת החזקה ואילך יחולו על אבו פמילי וישולמו על ידו. המיסים הארנונות שיחולו עבור התקופה שעד למועד מסירת החזקה יחולו על יחד הבונים. מס רכישה לפי חוק מיסוי מקרקעין בגין רישום זכויות אבו פמילי בדירה יחול על אבו פמילי וישולם על ידו במעמד חתימת הסכם זה.

[1] בהתאם להיתר בניה 20230793, הותרה הקמת מגדל 2 הכולל 199 יח"ד.

ג. בהתאם **לנספח התמורה ומועדי התשלום** המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם מכר שנחתם בתאריך 26/01/2022 בין "יחד הבונים התחדשות עירונית בע"מ" (להלן: "**יחד הבונים**") לבין אבו פמילי ריט בע"מ (להלן: "**אבו פמילי**") עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

- תמורת התחייבויותיה של יחד הבונים בהסכם, מתחייבת אבו פמילי לשלם ליחד הבונים סך של 378,500,000 ₪ הכולל מע"מ בשיעור של 17%. מחיר הדירה יהא צמוד למדד תשומות הבניה.
- **מחיר הדירה ישולם באופן ובתנאים הבאים (להלן: "לוח התשלומים"):**
  - סך השווה ל- 2,000,000 ₪ ממחיר הדירה ישולם במעמד חתימת החוזה.
  - סך השווה ל- 54,775,000 ₪ (השלמה ל- 15% ממחיר הדירה) ממחיר הדירה ישולמו עם חתימת הסכם הליווי.
  - סך השווה ל- 40% ממחיר הדירה ישולמו בתוך 36 חודשים ממועד חתימת ההסכם.
  - סך השווה ל- 20% ממחיר הדירה ישולמו בתוך 48 חודשים ממועד חתימת ההסכם.
  - סך השווה ל- 25% ממחיר הדירה ישולמו בתוך 60 חודשים ממועד חתימת ההסכם בכפוף למסירת החזקה בממכר וקבלת טופס 4.

ד. בהתאם **לנספחי מפרט טכני** של הדירות שבנדון עולה כי שטחי הדירות שנרכשו הינם כדלקמן:

טיפוס דירה	שטח דירה	שטח מרפסת	חניה
A	102 מ"ר	12 מ"ר	יש
1A	101 מ"ר	12 מ"ר	יש
2A	112 מ"ר	14 מ"ר	יש
3A	111 מ"ר	14 מ"ר	יש
B	85 מ"ר	9 מ"ר	יש
1B	82 מ"ר	9 מ"ר	יש
C	101 מ"ר	11 מ"ר	יש
1C	102 מ"ר	11 מ"ר	יש
2C	117 מ"ר	18 מ"ר	יש
3C	115 מ"ר	12 מ"ר	יש

ה. בהתאם **לנספח להסכם** מתאריך 26/01/2022 שנערך ונחתם בתאריך 09/03/2023, בין "אבו פמילי" לבין י.ח.ו.ל. חברה לבנין בע"מ (להלן: "**הלווה**[1]"), עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

- **הסכם המכר** - בתאריך 26/01/2022 התקשרה אבו פמילי עם חברת יחד הבונים בהסכם מכר לרכישת 204 דירות מגורים.

- **הסכם הלוואה** - בתאריך 26/01/2022 התקשרו הצדדים (אבו פמילי והלווה) בהסכם הלוואה במסגרתו קיבל הלווה סכום כולל של 50,000,000 ₪.

- **הפיקדון** - העברת הכספים על פירותיה נועדה לשמש בבוא העת ולכשיתקיימו התנאים לכך, תשלום על חשבון התמורה הנקובה בהסכם המכר, בדרך של העברת כספי הפיקדון מחברת י.ח.ו.ד לחברת יחד הבונים.

- ידוע לצדדים כי במועד הפירעון[2] הנקוב בהסכם ההלוואה, סכום הפיקדון המלא על פירותיו יועברו במלואו ליחד הבונים ויזדקף על חשבון התמורה עפ"י הסכם המכר.

- לאבו פמילי תעמוד זכות קיזוז על מלוא סכום הפיקדון, לטובת הסכם המכר, ויחד הבונים תהיה רשאית לקבל ו/או למשוך את כספי הפיקדון או חלק ממנו בהגיע מועד התשלום ע"פ הסכם המכר, ורק בתנאי שבאותו מועד התקיימו התנאים לזכאותו לתמורה עפ"י הסכם המכר.

- הריבית המשולמת בגין ההלוואה תיזקף על חשבון הפיקדון ותהווה חלק ממנו.

- התבטל הסכם המכר מסיבה כלשהי, תסתיים תקופת הפיקדון ובמקרה זה הכספים המוקדים על פירותיהם יושבו לרוכשת.

[1] חברת י.ח.ו.ל חברה לבנין בע"מ הינה חברה קשורה של חברת יחד הבונים התחדשות עירונית בע"מ.

[2] בהתאם לנספח להסכם ההלוואה שנחתם בתאריך 24/11/2022, הלווה התחייבה לפרוע את ההלוואה לא יאוחר מתאריך 26/01/2025.

ו. בהתאם **לנספח להסכם** מתאריך 26/01/2022 שנערך ונחתם בתאריך 11/03/2024, בין "**אבו פמילי**" לבין "**יחד הבונים**", עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

- סוכם בין הצדדים כי סכום של 2,000,000 ₪ וסכום בסך של 54,775,000 ₪, עפ"י לוח התשלומים, יאוחדו וישולמו בשני שלבים:

  - סך של 15,000,000 ₪ ישולם באמצעות שוברי תשלום לחשבון הליווי של הפרויקט עד ליום 10/03/2024.

  - היתרה בסך של 41,775,000 ₪ תשולם עד ליום 31/01/2025 בשוברי תשלום לחשבון הליווי של הפרויקט.

  - שאר התשלומים יוותרו בעינם כפי שהם ובמועדי התשלום אשר נקבע בהסכם התמורה מקורי.

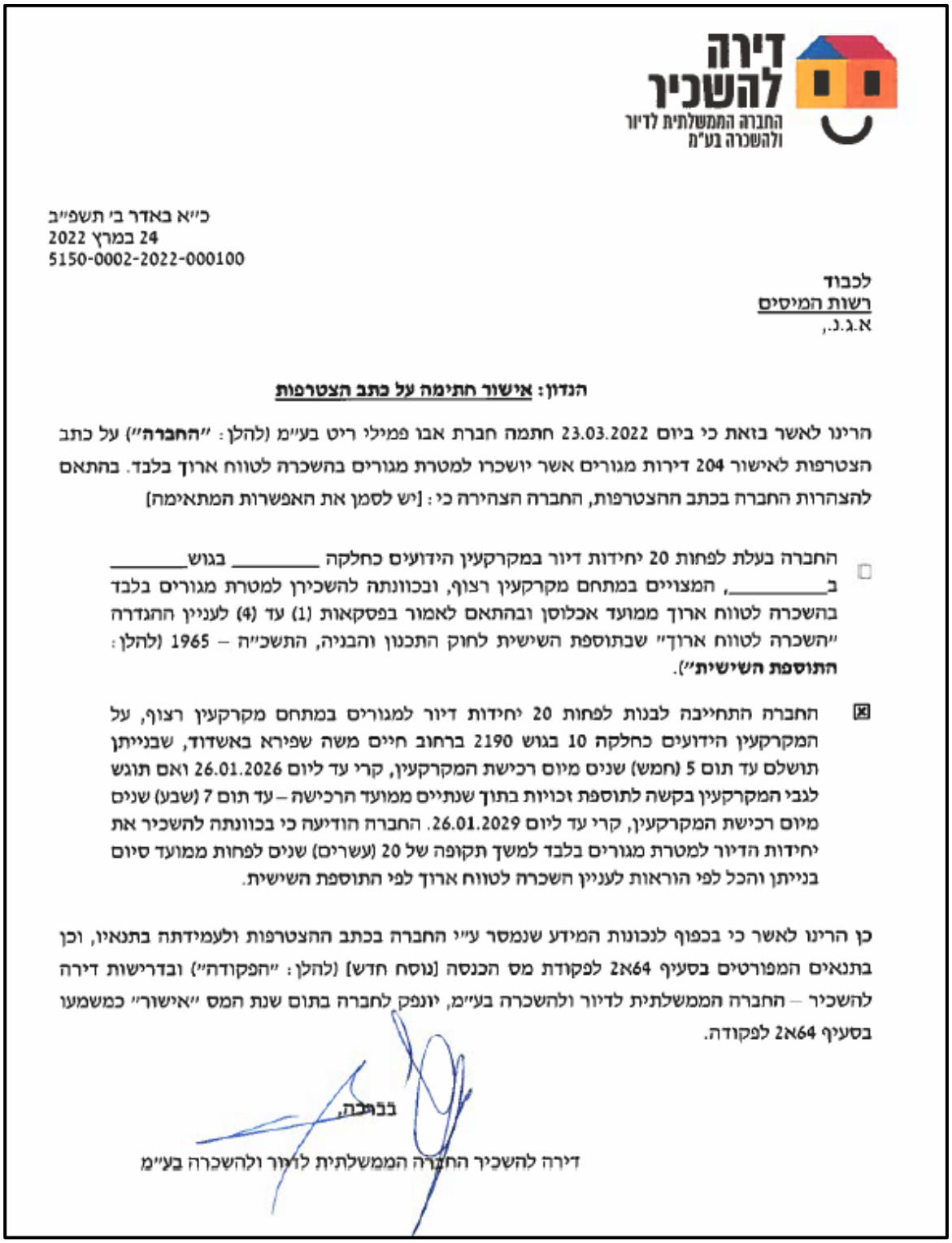
- כל התשלומים עפ"י החוזה המקורי ועפ"י השינוי המושא להלן יהיו צמודים למדד תשומות הבניה.

- ידוע לצדדים כי היתר הבניה הנוכחי משקף 198 יח"ד[1], כמו כן על פי ההסכם מתאפשר למוכרת הליכים תכנוניים להגדלת מספר יחידות הדיור ל- 204 יחידות או יותר.

- בגמר התהליכים התכנוניים ולאחר קבלת היתר הבניה המתוקן תבוצע התאמה של שווי הממכר לפי המפתחות המצוינים בהסכם המכר המקורי, כשהם צמודים למדד תשומות הבניה לפי ההסכם המקורי.

[1] בהתאם להיתר הבניה, הותרו 199 יח"ד.

ז. להלן תצלום מתוך אישור חתימה על כתב הצטרפות שהתקבל מחברת "דירה להשכיר" בתאריך 24/03/2022:



דירה להשכיר
החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

כ"א באדר ב' תשפ"ב
24 במרץ 2022
5150-0002-2022-000100

לכבוד
רשות המיסים
א.ג.נ.,

הנדון: אישור חתימה על כתב הצטרפות

הרינו לאשר בזאת כי ביום 23.03.2022 חתמה חברת אבו פמילי ריט בע"מ (להלן: "**החברה**") על כתב הצטרפות לאישור 204 דירות מגורים אשר יושכרו למטרת מגורים בהשכרה לטווח ארוך בלבד. בהתאם להצהרות החברה בכתב ההצטרפות, החברה הצהירה כי: [יש לסמן את האפשרות המתאימה]

☐ החברה בעלת לפחות 20 יחידות דיור במקרקעין הידועים כחלקה _____ בגוש_____ ב_____, המצויים במתחם מקרקעין רצוף, ובכוונתה להשכירן למטרת מגורים בלבד בהשכרה לטווח ארוך ממועד אכלוסן ובהתאם לאמור בפסקאות (1) עד (4) לעניין ההגדרה "השכרה לטווח ארוך" שבתוספת השישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן: **התוספת השישית**").

☒ החברה התחייבה לבנות לפחות 20 יחידות דיור למגורים במתחם מקרקעין רצוף, על המקרקעין הידועים כחלקה 10 בגוש 2190 ברחוב חיים משה שפירא באשדוד, שבנייתן תושלם עד תום 5 (חמש) שנים מיום רכישת המקרקעין, קרי עד ליום 26.01.2026 ואם תוגש לגבי המקרקעין בקשה לתוספת זכויות בתוך שנתיים ממועד הרכישה – עד תום 7 (שבע) שנים מיום רכישת המקרקעין, קרי עד ליום 26.01.2029. החברה הודיעה כי בכוונתה להשכיר את יחידות הדיור למטרת מגורים בלבד למשך תקופה של 20 (עשרים) שנים לפחות ממועד סיום בנייתן והכל לפי הוראות לעניין השכרה לטווח ארוך לפי התוספת השישית.

כן הרינו לאשר כי בכפוף לנכונות המידע שנמסר ע"י החברה בכתב ההצטרפות ולעמידתה בתנאיו, וכן בתנאים המפורטים בסעיף 2א64 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה") ובדרישות דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, יוענק לחברה בתום שנת המס "אישור" כמשמעו בסעיף 2א64 לפקודה.

בכבוד,

דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

<u>תיקון מס' 222 לפקודת מס הכנסה – קרנות REIT (קרנות השקעה במקרקעין לצורכי דיור להשכרה)</u>

התיקון קובע הסדרים הבאים להקל ולעודד את הפעלתן של קרנות להשקעות במקרקעין המתמקדות בהשקעה במיזמים להשכרה למגורים, שהן חברות ציבוריות שמניותיהן נסחרות בבורסה. מטרת הקלות אלו, לעודד יצירתם של כלים פיננסיים נוספים שיאפשרו לציבור השקעה במקרקעין באופן עקיף וניהולם בידי גוף מומחה וייעודי.

עד לתיקון 222, שוק הדיור להשכרה היה מורכב בעיקר ממשכירים פרטיים והיצע הדירות להשכרה הוא כמעט קשיח לחלוטין. בעקבות ההקלות הרבות שמציג תיקון 222 במסגרת הדיור להשכרה, מתאפשרת כניסת שחקנים חדשים לשוק הדיור להשכרה ונוצרה תחרות אשר תוביל לגידול בהיצע הדירות ושיפור באיכות הדירות, שכן מדובר בעיקר בפרויקטים חדשים. שינויים אלה אמורים גם לספק יציבות לשוק, שכן, כפי שמגדיר סעיף 64א3, כדי להיכנס להגדרת קרן השקעות במקרקעין לדיור להשכרה על המקרקעין להיות משוריין למטרת דיור להשכרה ל-15 שנים לפחות.

- **החברה הממשלתית לדיור להשכרה** – חברת "דירה להשכיר" אשר הוקמה מכוח החלטת הממשלה מס' 770 מתאריך 09/10/2013, האחראית בין היתר, על תכונן וביצוע פרויקטים בתחום הדיור.

- **תכנית להשכרה למגורים** – תכנית המייעדת מקרקעין להשכרה למגורים בלבד לתקופה של 15 שנים לפחות.

- **מקרקעין לצרכי דיור להשכרה** – מקרקעין שבתקופה שממועד רכישתם עד להפיכתם למקרקעין מניבים או עד תום 5 שנים מיום רכישתם (חריגים - באזור הנגב והגליל), לפי המוקדם ובתנאי שנרכשו ע"י קרן להשקעות במקרקעין בתקופה הקובעת[1] ומתקיים לגביהם לפחות אחד מהתנאים הבאים:
  - המקרקעין נרכשו במסגרת מכרז שפורסם על ידי המדינה או על ידי החברה הממשלתית לדיור להשכרה ולפי תנאיו לפחות 50% מיחידות הדיור שייבנו במקרקעין וישמשו להשכרה למגורים בלבד לתקופה של לפחות 15 שנים.
  - חלה על המקרקעין תכנית להשכרה למגורים שאושרה לפני תום התקופה הקובעת[1].
  - המקרקעין שווקו על ידי החברה הממשלתית לדיור להשכרה למטרת השכרה למגורים בלבד ל-15 שנים לפחות ומטרה זו הובטחה באמצעות הסכם שנחתם עם החברה הרוכשת (הקרן).

[1] התקופה הקובעת הינה בין התאריכים 07/06/2016 עד 31/12/2033.

- מתקיים לגבי המקרקעין אחד מהתנאים המפורטים להלן, והכל אם אישרה החברה הממשלתית לדיור להשכרה כי יחידות הדיור ישמשו למטרה של השכרה לטווח ארוך בלבד ואם נתנה החברה האמור בתום כל שנת מס אישור כי כל יחידות הדיור שימשו להשכרה לטווח ארוך כאמור בשנת המס שחלפה[1]:

- נרכשו על ידי קרן להשקעות במקרקעין 20 יחידות דיור למגורים לפחות, במתחם מקרקעין רצוף, או שנבנו 20 יחידות דיור כאמור לפחות עד תום 5 שנים מיום רכישת המקרקעין, ובמקרקעין שהוגשה לגביהם בקשה לתוספת זכויות בתוך שנתיים מיום הרכישה – עד תום 7 שנים;

- נבנו על ידי קרן להשקעות במקרקעין 20 יחידות דיור למגורים לפחות עד תום 7 שנים מיום רכישת המקרקעין בידי הקרן, ובלבד שהמקרקעין נרכשו במכרז שפרסמה המדינה או החברה הממשלתית לדיור להשכרה כשהיא פועלת בשם המדינה, והוכח להנחת דעתו של המנהל, כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין, שלא היה ניתן להוציא היתר בנייה בתוך תקופה של 30 חודשים מיום רכישת המקרקעין;

- נרכשו על ידי קרן להשקעות במקרקעין 15 יחידות דיור למגורים לפחות, במתחם מקרקעין רצוף, או שנבנו 15 יחידות דיור כאמור לפחות עד תום 7 שנים מיום רכישת המקרקעין, ובלבד שהן מצויות במקרקעין באזור הנגב או הגליל כהגדרתם בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ"ב-1991, ובחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג-1993, בהתאמה;

- **קרן להשקעות במקרקעין הינה חברה שהתקיימו בה כל אלה:**

א. היא התאגדה בישראל והשליטה על עסקיה וניהולם מופעלים בישראל.

ב. מניותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך 24 חודשים מיום התאגדותה ואולם אם בתום המועד האמור ובתום 36 חודשים מיום התאגדותה, שווי נכסיה שהם מקרקעין לצורכי דיור להשכרה או מקרקעין מנבים לצורכי דיור להשכרה לא פחת מ- 30% משווי כלל נכסיה – מניותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך 48 חודשים[1] ממועד התאגדותה.

ג. ממועד התאגדותה ועם מועד הרישום למסחר בבורסה, לא היו לה נכסים, פעילות, הכנסות, הוצאות, הפסדים או התחייבויות (למעט פעילויות הקשורות ישירות לפעילותה כקרן השקעות במקרקעין).

ד. ממועד הרישום למסחר בבורסה לאילך מניותיה נסחרות בבורסה בישראל.

ה. לא חלו לגבי העברת הנכס אליה הוראות חלק ה'2 או הוראות סעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין.

[1] בהתאם לתיקון 264 משנת 2023.

ו. בתאריכים 30/06 ו- 31/12 בכל שנת מס, החל ממועד התאגדותה ועד מועד הרישום למסחר התקיימו כל אלו:

- שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצרכי דיור להשכרה, אגרות חוב, ניירות ערך סחירים, מלוות מדינה, נכסים שיש לכלול בסעיף "לקוחות" (בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים), פיקדונות ומזומנים, לא פחת מ- 95% מכלל נכסי החברה.
- שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצרכי דיור להשכרה מהווים לפחות 75% מנכסי החברה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצורכי דיור להשכרה.

ז. כל 30/06 ו- 31/12 בכל שנת מס, החל ממועד הרישום למסחר יתקיימו התנאים הבאים במצטבר <u>בנוסף</u> לתנאים שהוזכרו קודם לכן:

- שווי נכסי החברה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצרכי דיור להשכרה ונכסי הפקה ותמורה, מהווים לפחות 75% מכלל נכסי החברה ולפחות 200 מיליון ₪.
- סכום ההלוואות שנטלה החברה[1] לא יעלה על 60% משווי נכסי החברה שהם מקרקעין מניבים שאינם מקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה, בתוספת 80% מנכסי החברה המהווים מקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה או מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, ובתוספת 20% משווי נכסיה האחרים.

[1] לרבות בדרך של הנפקת איגרות חוב או שטרי הון.

היבטי מע"מ ברכישת מקרקעין לצרכי דיור להשכרה והשכרה ארוכת טווח בידי קרן ריט

בהתאם לחוזר מס הכנסה מספר 4/2018 – רשות המיסים, לאור הנתון כי המקרקעין הנרכשים על ידי הקרן מיועדים להשכרה ארוכת טווח למגורים, שהיא עסקה פטורה בהתאם לסעיף 31 (1) לחוק מע"מ, קרן הנדל"ן הייתה מנועה מלנכות תשומות כנגד המע"מ ששולם ברכישת המקרקעין, בשל עיקרון ההקבלה.

על מנת למנוע תשלום מע"מ זה, דבר שהיה מייקר את העסקה בידי הקרן במלוא סכום המע"מ, תוקן סעיף 31 ג' לחוק מע"מ, לפיו עסקה כאמור בידי קרן הנדל"ן תהיה פטורה ממע"מ ובעתיד גם מכירת המקרקעין ששימשו לצורכי דיור להשכרה על ידי קרן הנדל"ן תהיה פטורה ממס.

גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן השווי, הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מטרת חוות הדעת הינה לאמוד את שווי השוק של דירות מגורים לצורך דיווח בדו"חות הכספיים של החברה. גישת השומה המתאימה להערכה זו הינה גישת ההשוואה.

- נשוא חוות הדעת מהווה זכויות ל- 204 דירות מגורים המהוות חלק מפרויקט עתידי להקמת דירות מגורים ב- 2 מגדלי מגורים מסגרת פרויקט פינוי בינוי.

- אומדן השווי נערך לשווי 204 דירות מגורים, היום, במצב פיזי כגמור (טרם הושלמה הבניה).

- הנתון כי הפרויקט ממוקם ברחוב הרצל, פינת רחוב חיים משה שפירא ("מגדל פמילי"), רובע ד', אשדוד.

- הנתון כי הפרויקט עתיד לקום בקרן רחוב הרצל שהינו רחוב ראשי דו סיטרי הכולל שלושה מסלולים לכל כיוון וחוצה את אשדוד מצפון לדרום, לרחוב חיים משה שפירא. בסביבת הפרויקט מכון להתפתחות הילד "ברזילי", בתי ספר, תיכונים, מרכז פיס קהילתי, אודיטוריום, קופת חולים, מוזיאון אשדוד, קניון לב אשדוד, מרכזים מסחריים ועוד.

- הנתון כי מספרי הדירות, שטחן ומספר הקומה, הינו כדלקמן:

מס' דירות	מס' חדרים	שטח דירה
68 דירות מגורים	3	כ- 83 מ"ר
64 דירות מגורים	4	כ- 100 מ"ר
72 דירות מגורים	4	כ- 115 מ"ר
סה"כ – 204 דירות, בשטח פלדלת כולל של כ- 20,324 מ"ר		

- הנתון כי פרויקט פינוי בינוי שבנדון, ממוקם בתחום גוש 2190 חלקה 10 בשטח רשום של 6,227 מ"ר, הידוע כתא שטח מספר 1 בשטח של 5,758 מ"ר (בהתאם לתכנית בניין עיר מספר 603-0517920).

- הנתון כי נכון למועד הקובע, התקבלו היתרי בניה להריסת המבנים הותיקים והקמת 2 מבני מגורים חדשים, בני 34 קומות מגורים (כ"א) ועד 3 קומות טכניות אשר עתידים לכלול 382 דירות (כולל 72 דירות בעלי הקרקע), שטחי מסחר, שטחי חניון, מחסנים וחדרים טכניים.

- הנתון כי נכון למועד חוות הדעת טרם נרשמה הערה אזהרה לטובת "אבו פמילי ריט" בגין הסכם הרכישה כאמור.

- הנתון כי הפרויקט יתבצע בשני שלבים, כאשר שלב ראשון של הפרויקט הינו בקשה להיתר לבניית 190 יחידות מגורים במגדל הראשון מתוך שני מגדלים, מעל 4 קומות חניונים תת קרקעיים ומעל קומת כניסה ושטחי מסחר בחזית מסחרית.
שלב שני של הפרויקט הינו בקשה להיתר לבנית 192 יחידות למגורים במגדל השני מעל חלק משטחי החניונים התת קרקעיים ומעל קומת כניסה ומעל קומת גלריה וכן שטחי מסחר ומבני ציבור ומטלות ציבוריים בהתאם לתב"ע.
שלב נוסף במסגרתו תוגש בקשה לתיקון היתר הבניה השני במסגרתו יתבקש שינוי תמהיל הדירות למגורים בלבד, במגדל השני, כך שבמקום 192 דירות למגורים, **ייבנו 204 דירות למגורים הכוללות 68 דירות למגורים בנות 3 חדרים בשטח של כ- 83 מ"ר לכל דירה ו- 64 דירות למגורים בנות 4 חדרים בשטח של כ- 100 מ"ר ו-72 דירות למגורים בנות 4 חדרים בשטח של כ- 115 מ"ר (<u>נשוא חוות הדעת</u>).**

- הנתון כי בהתאם לחוזה מכר שנערך בין "יחד הבונים התחדשות עירונית בע"מ" ל"אבו פמילי ריט" עולה כי "הממכר" הינו 204 דירות העתידות להיבנות בפרויקט פינוי בינוי.

- **אומדן השווי נערך לשווי 204 הדירות שבנדון, במצב פיזי כגמור (טרם הושלמה הבניה).**

- הנתון כי נכון למועד חוות הדעת טרם נרשמה הערה אזהרה לפי סעיף 126 לטובת "אבו פמילי" בגין הסכם לרכישת הזכויות.

- אומדן השווי נערך למלוא (100%) זכויות חברת "אבו פמילי" ב- 204 דירות המגורים בבניין 2, שנרכשו בהתאם להסכם המכר.

- מחירי נכסים דומים ורלוונטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

- אומדן השווי נערך לשווי הנכס במצבו הנוכחי כחופשי ונקי מכל חוב ושיעבוד לצד ג'.

נתונים ותחשיבים לאומדן השווי

סקר נתוני השוואה לעסקאות מכר לדירות בבינוי חדש בחלקה 2190 שבנדון:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	כתובת	שטח פלדלת במ"ר	חדרים	קומה	סה"כ קומות	שנת בניה	התמורה, כולל מע"מ	מחיר למ"ר
11/07/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	82	3	14	34	2023	₪ 2,129,699	₪ 25,972
29/08/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	85	3	16	34	2023	₪ 2,166,900	₪ 25,493
17/08/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	85	3	17	34	2023	₪ 2,176,200	₪ 25,602
19/09/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	82	3	18	34	2023	₪ 2,199,450	₪ 26,823
28/09/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	82	3	19	34	2023	₪ 2,222,700	₪ 27,106
27/09/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	82	3	21	34	2023	₪ 2,255,250	₪ 27,503
03/09/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	101	4	1	34	2023	₪ 2,129,000	₪ 21,079
04/07/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	102	4	1	34	2023	₪ 2,106,449	₪ 20,651
13/09/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	102	4	1	34	2023	₪ 2,040,000	₪ 20,000
01/08/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	102	4	2	34	2023	₪ 2,185,500	₪ 21,426
10/12/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	102	4	2	34	2023	₪ 2,200,000	₪ 21,569
05/12/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	102	4	3	34	2023	₪ 2,250,000	₪ 22,059
28/09/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	102	4	5	34	2023	₪ 2,269,200	₪ 22,247
13/09/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	102	4	6	34	2023	₪ 2,190,000	₪ 21,471
24/01/2024	2190	10	שפירא משה חיים 4	102	4	6	34	2023	₪ 2,300,000	₪ 22,549
10/09/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	101	4	8	34	2023	₪ 2,175,000	₪ 21,535
30/07/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	102	4	8	34	2023	₪ 2,195,000	₪ 21,520
09/07/2023	2190	10	שפירא משה חיים 1	101	4	9	34	2033	₪ 2,249,999	₪ 22,277
21/08/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	101	4	10	34	2023	₪ 2,110,000	₪ 20,891
09/07/2023	2190	10	שפירא משה חיים 1	101	4	11	34	2033	₪ 2,249,999	₪ 22,277
09/07/2023	2190	10	שפירא משה חיים 1	101	4	11	34	2023	₪ 2,250,000	₪ 22,277
10/09/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	101	4	12	34	2023	₪ 2,275,000	₪ 22,525
30/07/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	102	4	12	34	2023	₪ 2,240,000	₪ 21,961
15/11/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	101	4	13	34	2023	₪ 2,250,000	₪ 22,277
15/11/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	102	4	13	34	2023	₪ 2,250,000	₪ 22,059
10/09/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	102	4	14	34	2023	₪ 2,310,000	₪ 22,647
20/09/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	102	4	15	34	2023	₪ 2,300,000	₪ 22,549
18/01/2024	2190	10	שפירא משה חיים 4	101	4	15	34	2023	₪ 2,380,000	₪ 23,564
24/01/2024	2190	10	שפירא משה חיים 4	101	4	15	34	2023	₪ 2,300,000	₪ 22,772
30/10/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	85	4	15	34	2023	₪ 2,139,000	₪ 25,165
20/09/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	101	4	15	34	2023	₪ 2,300,000	₪ 22,772
22/08/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	101	4	16	34	2023	₪ 2,240,000	₪ 22,178
24/01/2024	2190	10	שפירא משה חיים 4	102	4	16	34	2023	₪ 2,300,000	₪ 22,549
23/01/2024	2190	10	שפירא משה חיים 4	102	4	16	34	2023	₪ 2,400,000	₪ 23,529
30/07/2023	2190	10	שפירא משה חיים 4	150	5	31	34	2023	₪ 3,836,250	₪ 25,575

תחשיב לאומדן השווי

טיפוס דירה	כמות דירות	שטח דירה במ"ר	שווי דירה, כולל מע"מ	סה"כ שווי הדירות
דירות 3 חדרים	68	83 מ"ר	₪ 2,150,000	₪ 146,200,000
דירות 4 חדרים	64	100 מ"ר	₪ 2,200,000	₪ 140,800,000
	72	115 מ"ר	₪ 2,300,000	₪ 165,600,000
סיכום	**204**	**-**	**-**	**₪ 452,600,000**
בניכוי הפחתה לגודל בשיעור 10%				**0.90**
סה"כ אומדן שווי הדירות היום, במצב פיזי כגמור (הבניה טרם הושלמה), כולל מע"מ (במעוגל) (*)				**₪ 407,340,000**
סה"כ אומדן שווי הדירות היום, במצב פיזי כגמור (הבניה טרם הושלמה), לא כולל מע"מ (במעוגל)				**₪ 348,150,000**

(*) בהתאם לדיווח החברה, סכום המע"מ בעסקה לא נתבע כמע"מ תשומות לפיכך, אומדן השווי מתבסס על מסגרת עסקת הרכישה של חברת אבו פמילי לשווי הדירות כולל מע"מ.

שומות מקרקעין קודמות שבוצעו ע"י השמאי בנכס הנישום:

המועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי, כולל מע"מ
31/12/2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 379,440,000

שומת מקרקעין נוכחית:

המועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי, כולל מע"מ	הערכת השווי, כולל מע"מ
31/12/2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 407,340,000	₪ 348,150,000

ש ו מ ה

בשים לב לגודל הנכס, מיקומו (גוש 2190 חלקה 10, ברחוב הרצל, פינת רחוב חיים משה שפירא, "מגדל פמילי", רובע ד', אשדוד) ולכל שאר נתוניו כאמור ומפורט לעיל, בהביאי בחשבון מחירי נכסים דומים ורלוונטיים, נראה כסביר לאמוד את שווי זכויות בנכס (שווי של 204 דירות מגורים, היום, במצב פיזי כגמור (טרם הושלמה הבניה), בגבולות **407,340,000** ₪ **(ארבע מאות ושבעה מיליון שלוש מאות וארבעים אלף שקלים חדשים), כולל מע"מ.**

ושווי בגבולות של 348,150,000 ₪ **(שלוש מאות ארבעים ושמונה מיליון ומאה חמישים אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.**

אומדן השווי של הנכס הינו במצבו הנוכחי, וחופשי מכל חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31/12/2023.

הנני מצהיר בזאת כי קיימת אי תלות בדבר מהות היחסים ביני ובין מזמין השומה.

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך , התשכ"ח -1968

ובאתי על החתום,



ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.
המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צוין כי הוצג המסמך המקורי.

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
גיל סיטון
מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין

גולן וקראט
מהנדס אזרחי
רוני כהן
שמאי מקרקעין
ירון פריאנטי
מהנדס אזרחי
יניב כחלון
כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד גלבאום
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
יוסי אלמוזנינו
הנדסאי בניין
אורן שגיא
שמאי מקרקעין
שמעון גרוניך
כלכלן ושמאי מקרקעין
ברוך ברשק
כלכלן והנדסאי בניין
רמי כהן
כלכלן ושמאי מקרקעין
גילה סקרדר אנגל
גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
אופיר רון
כלכלן ובוגר מנהל עסקים
מיכאל זלצברג
הנדסאי בניין
מור בלומנפלד
שמאית מקרקעין
ישראל עטיה
כלכלן ושמאי מקרקעין
מימון צבע
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A
דניאל פרי
כלכלן ושמאי מקרקעין
מאור חבס
כלכלן שמאי מקרקעין
גיא פורטל
כלכלן ושמאי מקרקעין
שיר גילר
שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
רינה מדריש
שמאית מקרקעין
ישראל פרץ
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
ברק נגבי
כלכלן ושמאי מקרקעין
טל אסרף
הנדסאי בניין
מיכל שלג
כלכלנית
סער טרץ
הנדסאי בניין
אדריאן מויססקו
הנדסאי בניין
לירון כמיסה
כלכלנית
טוהר אלבו
כלכלנית

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי 20 דירות מגורים במצב פיזי כגמור

(טרם השולמה הבניה)

במסגרת פרויקט תמ"א 38/3,

גוש 2465 חלקה 4

רחוב החרצית 1,3 / הרותם 18,20, אשדוד

אתר: yaron-spector.co.il | **מייל:** mazkirut@yaron-spector.co.il | **טלפון:** 03-6878111 | **כתובת:** יגאל אלון 53 תל אביב

28 במרץ 2024
מספרנו: 33740.1

לכבוד
חברת אבו פמילי ריט בע"מ
א.ג.נ.,

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי 20 דירות מגורים במצב פיזי כגמור

(טרם השולמה הבניה)

במסגרת פרויקט תמ"א 38/3,

גוש 2465 חלקה 4

רחוב החרצית 1,3 / הרותם 18,20, אשדוד

מטרת חוות הדעת : חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן 17.1 של מועצת שמאי מקרקעין (פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדלן להשקעה (IAS 40)

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם עורך חוות הדעת : ירון ספקטור, שמאי מקרקעין.

פירטי השכלה וניסיון מקצועי

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

פירוט ניסיון מקצועי - רצ"ב נספח א'.

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חג'ג', תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

בעלי הזכויות בנכס	:	אבו פמילי ריט בע"מ[1] (להלן: "**אבו פמילי**")
מזמין חוות הדעת	:	אבו פמילי ריט בע"מ באמצעות מנכ"לית החברה הגב' חיה קינד
מועד הזמנת חוות הדעת	:	2 בפברואר 2024
תאריך הביקור בנכס[2]	:	29 בפברואר 2024
המועד הקובע לחוות הדעת:		31 בדצמבר 2023
הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות	:	יישום תקינה חשבונאית ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדלן להשקעה (IAS 40)
התחייבות לשיפוי	:	קיים התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 04.01.2023 ע"י חברת אבו פמילי ריט בע"מ, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.
שכר טרחה	:	לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

[1] בהתאם להסכם מכר מתאריך 02.01.2022 שנערך בין חברת "אודם התחדשות עירונית בע"מ" לחברת "אבו פמילי ריט בע"מ" לרכישת זכויות של 20 דירות מגורים.

[2] ביקור בנכס נערך על ידי אוהד בכר, מתמחה בשמאות מקרקעין.

פרטי הנכס[1]

גוש מס'	:	2465
חלקה מס'	:	4
שטח חלקה רשום	:	1,880 מ"ר
נשוא חוות הדעת	:	20 דירות מגורים, במצב פיזי כגמור (טרם הושלמה הבניה), במסגרת פרויקט תמ"א 38/3.
מיקום	:	רחוב החרצית 1,3 / הרותם 18,20 , רובע ח', אשדוד.
זכויות בנכס	:	זכות חוזית בהתאם להסכם מכר[2] (ראה פרק "הזכויות בנכס").

[1] בהתאם לנסח רישום מקרקעין מתאריך 07/03/2024.

[2] בהתאם להסכם מכר מתאריך 02/01/2022 שנערך בין חברת "אודם התחדשות עירונית בע"מ" לחברת "אבו פמילי ריט בע"מ" לרכישת זכויות של 20 דירות מגורים.

כללי:

- חברת "אבו פמילי" רכשה זכות לקבלת 20 דירות מגורים בפרויקט עתידי, במסגרת פרויקט תמ"א 38/3 ב- 2 בנייני מגורים צמודים.
- נכון למועד חוות הדעת, התקבל היתר בניה לחיזוק הבניינים ותוספת יחידות הדיור והוחל בניית הפרויקט שבנדון.
- נכון למועד הביקור בנכס, הפרויקט מצוי בשלבי בניה מתקדמים.
- **אומדן השווי נערך כיום לשווי 20 הדירות נשוא חוות הדעת, במצב פיזי כגמור (טרם הושלמה הבניה וטרם שולמה מלוא התמורה).**
- הנכס הוערך כנקי, וחופשי מכל חוב ושיעבוד לצד ג', נכון לתאריך חוות דעת זו.
- שומה זו הוכנה למטרת אומדן שווי שוק של הנכס ממוכר מרצון לקונה מרצון. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.
- לעניין שטחי קרקע, היקף זכויות הבניה, היתרים, זכויות קניניות, פרשנות תב"ע וזכויות וכו', משקפים את סך המידע הרלוונטי שנאסף והוצג לצורך גיבוש אומדן השווי.
- איסוף הנתונים נערך מתוך כוונה להגיע לדיוק המרבי, ברם סביר כי יתכנו סטיות ולכן מומלץ לרוכש לבדוק בעצמו את הנתונים בטרם הרכישה, יש לראות בנתונים המוצגים בחוות דעת זו כנתוני עזר בלבד לתחשיב אומדן השווי.

תיאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה זכויות ל- 20 דירות מגורים המהוות חלק מפרויקט עתידי להקמת תוספת דירות מגורים ב- 2 בניינים צמודים במסגרת תמ"א 38/3, כבנויות וזמינות לאכלוס, הממוקמות ברחוב החרצית 1,3 / הרותם 18,20 , רובע ח' , אשדוד.

להלן פרטי הדירות נשוא חוות הדעת:

דירה מס'	בניין מס'	קומה	שטח דירה	שטח מרפסת	כיווני אוויר
17	1	5	כ- 101 מ"ר	כ- 10 מ"ר	צפון מערב
20	1	5	כ- 101 מ"ר	כ- 10 מ"ר	דרום מערב
21	1	6	כ- 101 מ"ר	כ- 10 מ"ר	צפון מערב
22	1	6	כ- 100 מ"ר	כ- 10 מ"ר	צפון מזרח
24	1	6	כ- 101 מ"ר	כ- 10 מ"ר	דרום מערב
25	1	7	כ- 105 מ"ר	כ- 104 מ"ר	צפון מזרח
27	1	קרקע	כ- 114 מ"ר	כ- 25 מ"ר	צפון מערב
28	1	קרקע	כ- 120 מ"ר	כ- 30 מ"ר	צפון מזרח
29	1	קרקע	כ- 55 מ"ר	כ- 8 מ"ר	דרום מזרח
21	3	6	כ- 102 מ"ר	כ- 11 מ"ר	צפון מערב
22	3	6	כ- 100 מ"ר	כ- 11 מ"ר	צפון מזרח
23	3	6	כ- 102 מ"ר	כ- 4 מ"ר	דרום מזרח
24	3	6	כ- 103 מ"ר	כ- 8.5 מ"ר	דרום מערב
25	3	7	כ- 57 מ"ר	כ- 43 מ"ר	צפון מערב
26	3	7	כ- 58 מ"ר	כ- 41 מ"ר	צפון מזרח
27	3	7	כ- 50 מ"ר	כ- 54 מ"ר	דרום מזרח
28	3	7	כ- 50 מ"ר	כ- 39 מ"ר	דרום מערב
29	3	קרקע	כ- 108 מ"ר	כ- 55 מ"ר	דרום מערב
30	3	קרקע	כ- 80 מ"ר	כ- 17 מ"ר	צפון מערב
31	3	קרקע	כ- 95 מ"ר	כ- 29 מ"ר	צפון מזרח

הפרויקט בשלמות יוקם על קרקע הידועה גם כגוש 2465 חלקה מספר 4 כאשר נשוא חוות הדעת מהווה רק חלק ממנו.

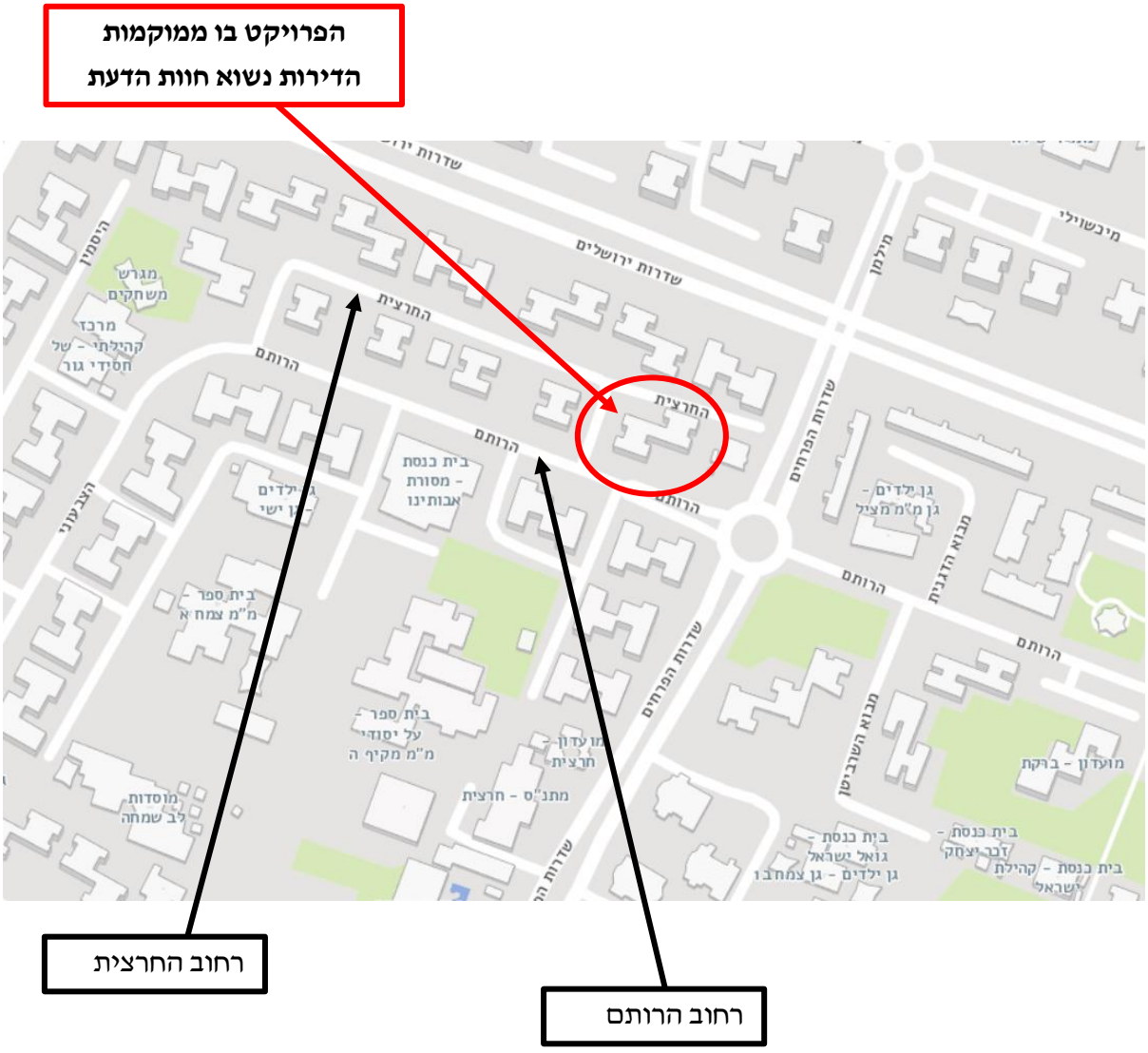
<u>תיאור הסביבה</u>

שכונת רובע ח' באשדוד הוקמה בשנות ה- 70, ממוקמת במרכז העיר אשדוד, תחומה בשדרות בני ברית במערב ושדרות אלטלנה במזרח, שדרות ירושלים בצפון ודרך בגין מנחם בדרום.

השכונה מאופיינת ברובה בנייני מגורים בבניה ווותיקה בבנייני מגורים בני 4 קומות על עמודים לצד בית ספר שכונתי, גני ילדים, בתי כנסת וישיבה.

סביבת הנכס כוללת פיתוח עירוני מלא הכולל כבישים, מדרכות, חשמל, מים, ביוב, ניקוז, גינון וכיו"ב.

<u>להלן מפת הסביבה (מיקום הפרויקט מסומן בעיגול אדום):</u>



תיאור הבניינים הקיימים והדירות נשוא חוות הדעת

הבניינים בשלמות מהווים 2 בנייני מגורים צמודים בני 4 קומות על עמודים, הכוללים 32 יח״ד קיימות, אשר הוקמו בשנות ה- 80.

הבניינים בנויים בבניה ותיקה התואמת את גילם, בניה קונבנציונאלית בטון ובלוקים, גג בטון שטוח, חיפוי חיצוני בטיח צבעוני.

הכניסה לבניין הינה מחזית רחוב החרצית.

נכון למועד חוות הדעת התקבל היתר בניה עבור חיזוק המבנים ותוספת יח״ד במסגרת תכנית תמ״א 38/3 הכולל חיזוק הדירות הקיימות, תוספת 4 יח״ד בקומת עמודים קיימת ו- 20 יח״ד ב- 2.5 קומות נוספות, באופן בו לאחר החיזוק **יהיה המבנה בן 7 קומות מעל הקרקע 56 יח״ד**[1].

הבניינים בו ממוקמות הדירות נשוא חוות הדעת תחומים כדלקמן:

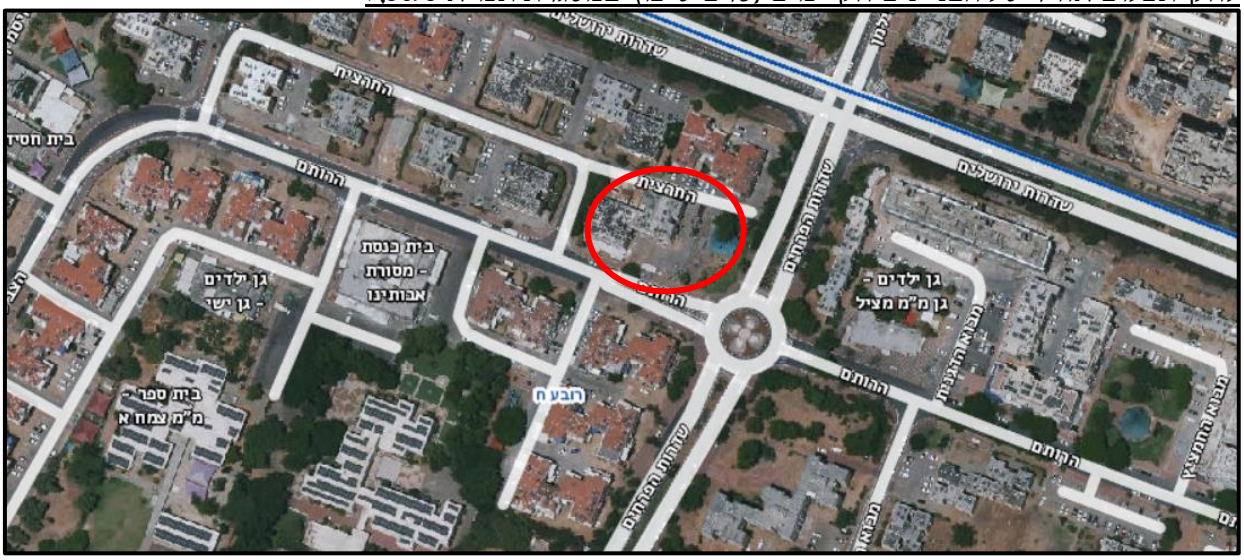
מצפון : חזית לרחוב החרצית ומעברו בנייני מגורים בבניה רוויה ותיקה

מדרום : חזית לרחוב הרותם ומעברו בנייני מגורים בבניה רוויה ותיקה

ממזרח : חזית לגינת משחקים ומעברה שדרות הפרחים

ממערב : חזית לרחוב החרצית ומעברו בנייני מגורים בבניה רוויה ותיקה

להלן תצלום אוויר של הבניינים הקיימים (טרם שיפוץ במסגרת תמ״א 38/3):



[1] בהתאם להחלטת ועדה מתאריך 28/03/2023, הוחלטה לאשר את הבקשה בכפוף לבקרת תכן, לתוספת 2 דירות בקומת הקרקע ו- 2 דירות בקומת גג חלקית ושינויים פנימיים. סה״כ יהיה הבניין לאחר החיזוק והשינויים בן 7 קומות ו- 60 יח״ד.

להלן תצלום של המבנים בהם ממוקמות הדירות נשוא חוות הדעת:





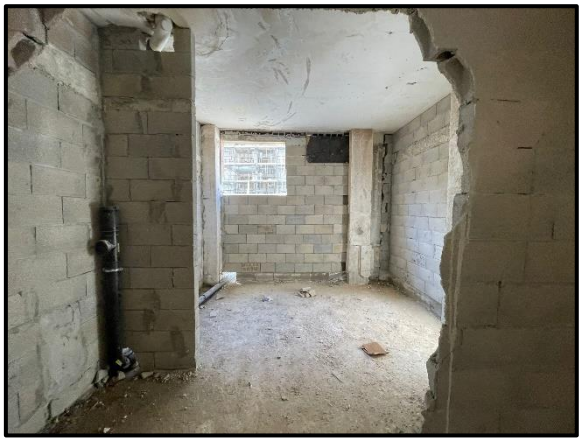
להלן פרטי הדירות נשוא חוות הדעת:

דירה מס'	בניין מס'	קומה	שטח דירה	שטח מרפסת	כיווני אוויר
17	1	5	כ- 101 מ"ר	כ- 10 מ"ר	צפון מערב
20	1	5	כ- 101 מ"ר	כ- 10 מ"ר	דרום מערב
21	1	6	כ- 101 מ"ר	כ- 10 מ"ר	צפון מערב
22	1	6	כ- 100 מ"ר	כ- 10 מ"ר	צפון מזרח
24	1	6	כ- 101 מ"ר	כ- 10 מ"ר	דרום מערב
25	1	7	כ- 105 מ"ר	כ- 104 מ"ר	צפון מזרח
27	1	קרקע	כ- 114 מ"ר	כ- 25 מ"ר	צפון מערב
28	1	קרקע	כ- 120 מ"ר	כ- 30 מ"ר	צפון מזרח
29	1	קרקע	כ- 55 מ"ר	כ- 8 מ"ר	דרום מזרח
21	3	6	כ- 102 מ"ר	כ- 11 מ"ר	צפון מערב
22	3	6	כ- 100 מ"ר	כ- 11 מ"ר	צפון מזרח
23	3	6	כ- 102 מ"ר	כ- 4 מ"ר	דרום מזרח
24	3	6	כ- 103 מ"ר	כ- 8.5 מ"ר	דרום מערב
25	3	7	כ- 57 מ"ר	כ- 43 מ"ר	צפון מערב
26	3	7	כ- 58 מ"ר	כ- 41 מ"ר	צפון מזרח
27	3	7	כ- 50 מ"ר	כ- 54 מ"ר	דרום מזרח
28	3	7	כ- 50 מ"ר	כ- 39 מ"ר	דרום מערב
29	3	קרקע	כ- 108 מ"ר	כ- 55 מ"ר	דרום מערב
30	3	קרקע	כ- 80 מ"ר	כ- 17 מ"ר	צפון מערב
31	3	קרקע	כ- 95 מ"ר	כ- 29 מ"ר	צפון מזרח

הדירות שבנדון לא כוללות מקומות חניה ומחסנים.

נכון למועד הביקור בנכס, הפרויקט מצוי בשלבי בניה מתקדמים, באופן בו רמת הגמר בדירות שבנדון כוללת בין היתר חלוקת פנים, חיווט חשמל פנים, חיפוי פנים בטיח לבן, מערכות ספרינקלרים (טרם הותקנו כלים סניטריים, מטבחים וויטריטות) ודירות הגן ברמת מעטפת.

להלן תצלום פנים המבנים מיום הביקור:

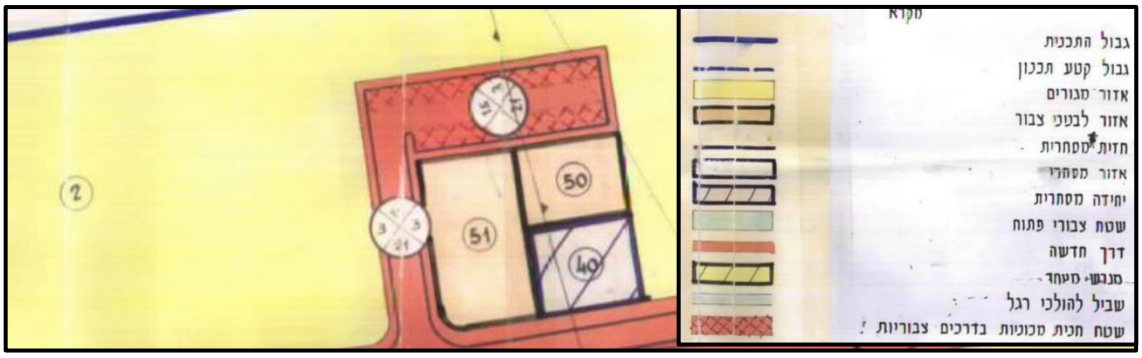




המצב התכנוני[1]

א. בהתאם **לתכנית בניין עיר מס' 6/108/03/3** אשר למתן תוקף בי.פ. מס' 2368 בתאריך 19.09.1977 עולה כי סווג הנכס שבנדון כמגרשים מס' 40,50,51 בייעוד **"איזור לבנייני ציבור" ו- "יחידה מסחרית"** וכן עולים בין היתר הפרטים כדלקמן:

להלן תצלום מתשריט התב"ע:



מטרת התכנית:

מטרת התכנית היא לשנות את השטחים המפורטים בסעיף 2 ע"י קביעת שינויים בתווי הכבישים, קביעת שינויים באזורי המגורים, קביעת שטחים לבנינים ציבוריי ושטחים צבוריים פתוחים, מגרשים מיוחדים וקביעת קטעי תכנון הכל בהתאם למופיע בתשריט המצורף.

אזורים וחוקי הבניה:

אזור לבנייני ציבור:

מגרש מינימלי	-	600 מ"ר
שטח בניה בקומה	-	30%
מס' קומות	-	3 קומות

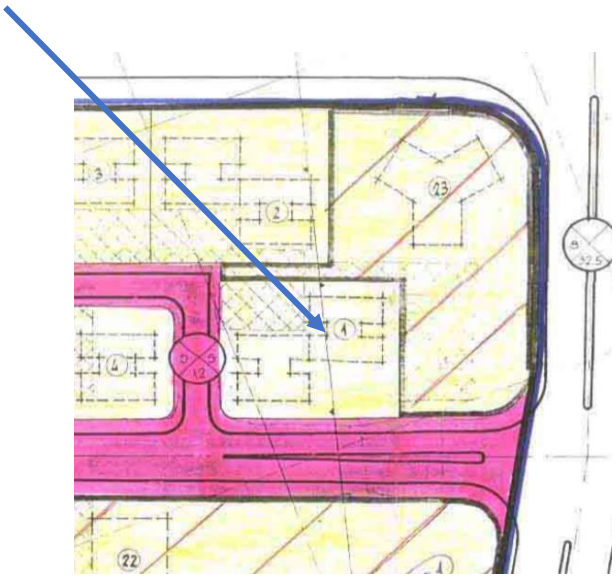
יחידה מסחרית:

מגרש מינימלי	-	400 מ"ר
מס' קומות	-	קומה אחת

[1] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, על מידע תכנוני ותוכניות בניין עיר בהתאם לאתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה "אשדוד". זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

ב. בהתאם **לתכנית בניין עיר מס' 10/108/03/3** אשר למתן תוקף בי.פ. מס' 2413 בתאריך 16.02.1978 עולה כי סווג הנכס שבנדון כמגרש מס' 1 בייעוד **"איזור מגורים ג'"** וכן עולים בין היתר הפרטים כדלקמן:

<u>להלן תצלום מתשריט התב"ע:</u>



<u>מטרת התכנית:</u>

מטרת התכנית היא לתכנן את השטח עפ"י תכנית מפורטת אש/ד/531/א' ע"י קביעת אופן הבינוי, חלוקה לאזורי מגורים ג' ואזור מגורים מיוחד, קביעת שטחים לבנינים ציבוריים, קביעת שטחים צבוריים פתוחים, קביעת יחידות מסחריות, קביעת שטח דרכים

<u>אזורים וחוקי הבניה:</u>

איזור מגורים ג':

מגרש מינימלי - 1,000 מ"ר.

שטח בניה בקומה - 30%.

מס' קומות - 4 קומות + עמודים.

ג. בהתאם **לתכנית בניין עיר מס' 17/108/03/3** אשר למתן תוקף בי.פ. מס' 3793 בתאריך 26.08.1990 עולה כי סווג הנכס שבנדון כמגרש מס' 1 בייעוד "**איזור מגורים ג'** " וכן עולים בין היתר הפרטים כדלקמן:

<u>להלן תצלום מתשריט התב"ע:</u>



<u>מטרת התכנית:</u>

תכנון מחדש לקטע מס' 4 ברובע ח' על ידי שינויים במספר יחידות דיור, בחלוקת מגרשים, ביעודי קרקע ובקווי בנין.

<u>אזורים וחוקי הבניה:</u>

איזור מגורים ג':

מגרש מינימלי	-	1,000 מ"ר
שטח בניה בקומה	-	30%
סה"כ	-	120%
מס' קומות	-	4 קומות + עמודים

ד. בהתאם **לתכנית בניין עיר מס' 3/65/15** אשר למתן תוקף בי.פ. מס' 4579 בתאריך 30.10.1997 עולה כי סווג הנכס שבנדון כמגרש מס ' 52 בייעוד "**איזור מגורים ג'** " וכן עולים בין היתר הפרטים כדלקמן :

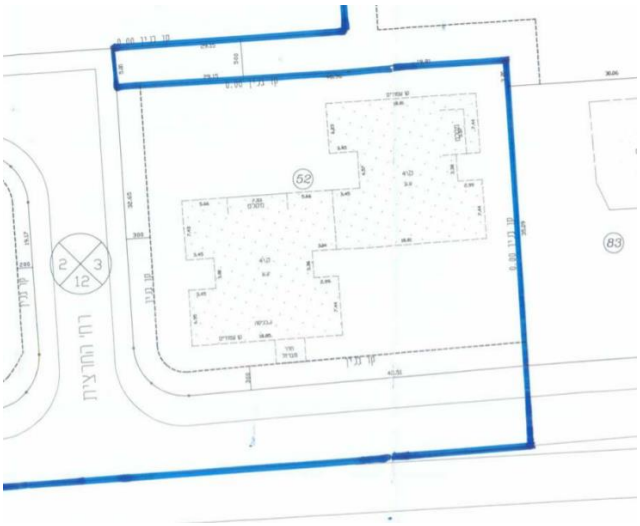
<u>מטרת התכנית</u> :

קביעת תכנית ברת תוקף ל"שיכון ציבורי", לבצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין התאם לחוק.

<u>איזור מגורים</u> :

4 קומות.

ה. בהתאם **לתכנית בניין עיר מס' 28/108/03/3** אשר למתן תוקף בי.פ. מס' 4860 בתאריך 01.03.2000 עולה כי סווג הנכס שבנדון כמגרש מס' 52 וכן עולים בין היתר הפרטים כדלקמן :



אזור	מס' מגרש	מס' יחיד למגרש	שטח מגרש מינימלי	שטח בניה מקסימלי בקומה במ"ר / למגרש			מס' קומות	סה"כ למגרש	תכסית קרקע למגרש	קווי בניה		
				מיקום	עיקרי	שירות				אחורי	צדדי	קדמי
אזור מגורים ג'	53.52 54.60	32 יחיד	על פי מבנאות שטחים בתשריט	מתחת לקרקע	------	------	4 קומות + קומת עמודים מפולשת +חדרים על הגג	סה"כ למגרש במ"ר 5424 מ"ר כולל 8 חדרים על גג בגודל 23 מ"ר כל אחד, חדר לכל דירה בקומה אחרונה	1220 מ"ר	בהתאם לתשריט		
				קומת עמודים מפולשת	------	360 מ"ר						
				א'	1160 מ"ר	60 מ"ר						
				ב'	1160 מ"ר	60 מ"ר						
				ג'	1160 מ"ר	60 מ"ר						
				ד'	1160 מ"ר	60 מ"ר						
				גג	184 מ"ר	------						

<u>תכניות בניין עיר המתייחסות לזכויות עפ"י תמ"א 38 :</u>

ו. בהתאם לתכנית **מתאר ארציות מספר 38** על תיקוניה:
תכנית מתאר ארצית מספר 38 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 5397 בתאריך 18.5.2005,
תכנית מתאר ארצית מספר 2/38, אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 17.3.2009,
ותכנית מתאר ארצית מספר 3/38, אשר אושר ע"י הממשלה בהחלטה מספר 4737 מיום 07.06.2012.
עולים בין היתר הפרטים הרלוונטיים הבאים:

כאמור התכנית כוללת 3 תכניות שאושרו זה באחר זה, להלן סיכום משולב של כלל התכניות לעניין זה (תמ"א 38/1, תמ"א 38/2, תמ"א 38/3):

התכנית הינה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים נגד רעידות אדמה.

<u>רקע ומטרות התכנית –</u> התכנית קמה לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה.

התכנית קובעת הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה.
התכנית מזהה ואבחנת סוגי מבנים שיש לחזק ומעודדת את חיזוק המבנים ע"י תוספת בניה.

בין היתר התכנית גם קובעת אפשרות בניה מעל בניין קיים שנדרש חיזוקו בפני רעידות אדמה , אפשרות הריסת המבנה הקיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש. וכן הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

<u>תכולת התכנית:</u>
* התכנית תחול על כלל שטח המדינה.
* התכנית תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 01.01.1980, למעט מבנים כאמור שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.
* התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה, ע"פ תכנית או ע"פ צו סופי של בית המשפט.
* התכנית לא תחול אם לבניין הנדון נערכו תוספות בניה לאחר 18.05.2005.
* התכנית לא תחול על בנינים שנקבע בתכנית מפורטת שחלה עליהם שגובהם אינו עולה על 2 קומות (במניין הקומות לא יכללו קומה חלקית על הגג, קומת מרתף, כן יכללו במניין הקומות: קומה מפולשת קומות סטנדרטיות על פי תב"ע) ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר (עקרי + שירות)[1]

[1] במבנים אלו הוועדה המקומית רשאית להתיר הרחבת הדירות הקיימות בלבד.

יחס בין תכניות :

* תכנית זו גוברת על כל תכנית אחרת בנושאים בהן היא עוסקת.
* תכנית זו אינה גוברת על הוראות שנקבעו בכל תכנית אחרת לעניין מגבלות בגין בטיחות טיסה.
* הוראות שנקבעו בתכנית מאושרת שעניינן פינוי ובניית מבנים חדשים במקומות (״פינוי בינוי״) עדיפות על הוראות תכנית זו.

תוספת בניה :

תותר תוספת בניה באפשרויות הבאות:

1. סגירה או מילוי של קומת עמודים מפולשת.
2. הקמה קומה או קומות נוספות למבנה.
3. הקמת קומה חלקית על הגג.
4. הקמה קומה חלקית על הגג.
5. הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יחידות דיור (להלן - יח״ד) חדשות בבניין (אגף נוסף)
6. הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה.

זכויות הבניה על פי תכנית זו מותנות בחיזוק מבנים למבנים אליהם הן מתווספות כנגד רעידות אדמה, והן אינן ניתנות להעברה או לניצול לכל מטרה אחרת.

סך תוספת זכויות הבניה שניתן להתיר במבנה לא תעלה על השטח המצטבר שיכלול:

א. שטח של סגירה/מילוי הקומה המפולשת.
ב. הרחבת יח״ד הקיימות.
ג. תוספת שטח של שתי קומות טיפוסיות במבנה (לאחר הרחבת הדירות הקיימות)
ד. קומה חלקית על גג המבנה.

א. **סגירה ומילוי של הקומה המפולשת :**

* גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת המגורים.
* שטח סגירת הקומה המפולשת יהיה כולל גם שטח הרחבת הדירות הקיימות ככל שהבקשה להיתר כוללת זאת.
* התוספת תכלול ממ״ד (מרחב מוגן דירתי על פי תקנות הג״א, התגוננות אזרחית)לכל יח״ד חדשה או יח״ד שמיועדת להרחבה, אלא אם אשרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי.
* התשתיות הקיימות של הבניין שמשרתות את כלל דיריו המצויים בקומה המפולשת יועתקו או ישולבו
* במסגרת הבינוי המוצע בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע״י מהנדס הוועדה המקומית, ותהיה תנאי להיתר בניה.
* סגירה או מילוי הקומה המפולשת יכולה לשמש לצורך הוספת יח״ד במבנה ו/או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכניות החלות במקום, לרבות הרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

ב. **הרחבת יח"ד הקיימות :**

* תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.
* ההרחבה תותר רק במידה ותבוצע למלוא גובה האגף והיא תכלול ממ"ד לכל יח"ד שמיועדת להרחבה.
* אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מטר לחזית, ומ- 3 מטר לאחור.

ג. **הקמה של עד שתי קומות נוספות למבנה :**

* הקומה/הקומות לא יחרגו מקו היקף של הקומות שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות ע"פ דרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.
* שטח הקומה/הקומות הנוספות יחושב על בסיס שטח הקומה המורחבת, במידה והבקשה כוללת את הרחבת הדירות הקיימות.
* התוספת תכלול ממ"ד לכל יח"ד חדשה ו/או יח"ד המיועדת להרחבה.
* התוספת יכולה לשמש גם לצורך הוספת יח"ד וגם להרחבתן של דירות הממוקמות בקומה אחרונה של הבניין.

ד. **הקמה קומה חלקית על הגג :**

* הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.
* שטח מחצית הקומה יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
* תוספת הבניה הנ"ל תוכל לשמש להרחבת יח"ד בקומה שמתחתיה או להוספת יח"ד חדשות.
* התוספת תכלול ממ"ד לכל יח"ד נוספת.
* גם במידה ובמקום ישנה תכנית לתוספת בניה על גגות מבנים, יראו בהיתר הבניה כניתן מכוח התמ"א.[1]

תוספת אגף - תוספת אגף לא יעלה על שטח של הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף, על בסיסי הקומה המורחבת (לאחר הרחבת הדירות הקיימות), שטח האגף יכלול ממ"ד לכל יח"ד.

מבנים שאינם מיועדים למגורים - במבנים קיימים שאינם מיועדים למגורים, רשאית הוועדה המקומית להתיר תוספת קומה אחת או תוספת אגף בהתאמות ,ושטחו לא יעלה על שטח קומה טיפוסית אחת.

[1] הערת הח"מ – גם אם התכנית המפורטת לעניין בניה על גגות מבנים עולה בזכויות הבניה על מחצית הקומה שמתחתיה שניתנת מכוח התמ"א, מניין הזכויות יינתנו ע"פ התכנית המפורטת, אולם עדין יראו בהיתר הבניה כניתן מכוח התמ"א.

<u>הריסת מבנה והקמתו מחדש :</u>

הוראות תכנית זו לא יחולו על מבנים המיועדים לשימור ומבנים בעלי ערך היסטורי ואדריכלי.

הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו לפני 01.01.1980 ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך לחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש בתוספת זכויות אם התקיימו בין היתר התנאים הבאים :

א. יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.
ב. חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו , יחולו זכויות הבניה מכוח התכניות כאמור בנוסף על זכויות הבניה מכוח התמ"א, והכל בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.
ג. הוועדה בחנה את השתלבות והשלכות המרחב הסמוך למבנה.
ד. המבנה החדש יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יח"ד חדשה.
ה. המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ- 4 מטר לצדדים, ו- 6 מטר לאחור, אלא אם מהנדס הוועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלא לצורכי הבלטת מבנה מעלית, ממ"דים, רכיבי חיזוק, או כי ניתן לאשר קו בניין 0 לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.
ו. תותר בניית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש בשטח כפי הנדרש ע"פ הוראות החוק או התקנות.
ז. יוצג פתרון חניה הולם לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
ח. הגשת תכנית פיתוח ועיצוב המבנה כולל שטחי החניה, הגינון, תשתיות, גדרות וכו'.

<u>מתן זכויות במגרש אחר לצורך חיזוק :</u>

מוסד תכנון יהיה רשאי לאשר תכנית לתוספת זכויות בניה במגרש או במגרשים אחרים, שלא על מבנה שנוי בפועל, אם התכנית כוללת בתחומה מבנה או מספר מבנים שהתכנית קובעת את חיזוקם בפני רעידות אדמה, ובתנאי שהתקיימו כל התנאים הבאים :

1. הוגש למהנדס הוועדה המקומית דו"ח בעניין המצב הקונסטרוקטיבי של המבנה או המבנים, המיועדים בתכנית לחיזוק, והצורך בחיזוקם.
2. הונחה בפני מוסד התכנון חוות דעת שמאית כלכלית המפרטת את עלות ביצוע החיזוק, והעבודות הנלוות בעבודות החיזוק, וחוות דעת שמאית כלכלית המעריכה את שווי תוספת הבניה. חוות הדעת כאמור יבחנו ע"י שמאי מוסד התכנון המפקיד את התכנית טרם דיון בתכנית לקראת הפקדתה.
3. לא תותר תוספת זכויות אם היא אינה תואמת את היעוד שנקבע בתכנית המתאר המחוזית החלה על המגרש או במגרשים בהם נוספו זכויות.
4. בהוראות התכנית יקבע כי מתן היתר בניה במגרש או במגרשים בהם נוספו זכויות יותנה במתן תעודת גמר (טופס 5) לגבי ביצוע עבודת החיזוק ועבודות נלוות לפי תכנית במנים לחיזוק.
5. התכנית תפרט את עבודות הבניה שיבוצעו במבנים לחיזוק, לצורך חיזוקם ועבודות נילוות.
6. תחום התכנית לא יחרוג מתחום רשות מקומי ת אחת או ישוב אחד.
7. תוקף התכנית יוגבל לתקופה קצובה, בתקנון התכנית ייכתב כי אם לא יושלמו עבודות החיזוק תוך פרק הזמן המצוין תתבטל התכנית.

<u>מעלית –</u>

בנוסף לזכויות הבניה הניתנות מכוח תכנית זו, תותר בניית מעלית לכל אגף במבנה.
תותר בליטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין המותרים על פי התכנית המאושרת החלה על המקום אם יוכח כי לא ניתן להקים את המעלית בתוך קווי הבניין. תותר הקמת מעלית בתנאים אלא גם אם אין חבות בהתקנת מעלית ע״פ חוק.

על אף האמור לעיל , אם בתכנית מפורטת החלה על המבנה קיימת הוראה בדבר התקנת מעלית, תותר התקנתה על פי תכנית מפורטת בלבד ולא על פי תכנית זו.

<u>חניה –</u>

תנאי לתוספת בניה על פי האמור יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית.
פתרון החניה ייקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת בניה (הערת הח״מ - לדוגמא בקומת העמודים המפולשת)

הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש אם לא ניתן להסדיר את סך מקומות החניה הנדרשים בתחומי המגרש מסיבות תכנוניות, אדריכליות, או אחרות.

הוועדה המקומית תהיה רשאית להתנות את מתן ההיתר בהשתתפות הנהנים מההיתר בהסדרתם של מקומות חניה במקומות שיותקנו לשם כך בשכונה המרחק סביר, כמפורט בתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה , התשמ״ג 1983)[1]

<u>תנאים למתן היתר בניה מתוקף התכנית :</u>

תכנית עיצוב החזיתות והגגות של המבנה.
תכנית פיתוח של המגרש, כולל שטחי חניה במגרש, תשתיות, גדרות, שבילים, גינון וכדומה.
הנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית על כלל המסמכים הנדרשים וזאת לאחר שנמצא כי הבניה במצבה הסופי , לאחר ביצוע עבודות החיזוק, עומדת בעומסים הסיסמיים על פי דרישות התקן.
אושר פתרון מיגון על ידי הרשות המוסמכת.
תכניות ודוחות כתובים להשתלבות תוספת יח״ד/הבניה עם הרחוב והסביבה לרבות שירותים שכונתיים, תשתיות של המבנה ושל השכונה, נגישות הולכי רגל, מניעת מטרדים לבנינים סמוכים ועוד.

[1] הערת הח״מ : בין היתר ניתן למנות תשלום כופר חניה.

מבנים לשימור ומבנים בעלי ערך היסטורי ואדריכלי:

לא תותר תוספת בניה על פי האמור בתכנית זו למבנים בשימור אם התוספת המוצעת אינה מתיישבת עם הוראות התכנית החלה על המבנה לשימור או עם תנאים שנקבעו לשימור ע"פ סעיף 78 לחוק.
וועדה מקומית רשאית להתיר תוספת בניה על פי האמור בתכנית זו, במבנה בעל ערך ארכיטקטוני מיוחד או בעל ערך היסטורי שאינו מבנה לשימור, אם שוכנע כי אין בתוספת המוצעת כדי לפגוע בערך האדריכלי ו/או ההיסטורי האמורים.

שיקול דעת הוועדה המקומית /מוסד התכנון ושמירת זכותו:

אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הוועדה המקומית לסרב לתת היתר בניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי תכנית זו, אם מצאה לנכון מטעמים מיוחדים הנוסעים משיקולים תכנונים או אדריכליים, או נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש, כי יש לסרב לבקשה להיתר.

או אם מצאה שתוספת הבניה צריכה להבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת. הוועדה המקומית תפרט בכתב את הטעמים המיוחדים לסירוב כאמור.

שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים המיוחדים של ישוב או/ו חלקים מישוב נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודים של הישוב, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה על פי הוראות תכנית זו כמפורט להלן:

בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יח"ד, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקן חניה.

מקום בו התקיימו תנאים למימוש התכנית (תמ"א 38 שלהלן), וטרם אושרה תכנית בסמכות וועדה מקומית, תהא הוועדה המקומית רשאית לקבל החלטה בדבר הכנתה של תכנית לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה, וכן לקבוע לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה תנאים למתן היתר בניה בכל הנוגע לתוספת שטחי בניה כאמור מתוקף זכויות התמ"א.

ידוע הציבור –

לא תותר תוספת בניה כאמור בתכנית זו אלא אם פורסמה הודעה על כך ונתנה לכל בעל עניין להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית. (בהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבניה)

תוקף התכנית –

5 שנים מיום אישורה, אלא אם החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקפה לתוקפה נוספת או לתקופה נוספת מפעם לפעם, ובלבד שמשך כל הערכה לא יעלה על 5 שנים.

ז. תכנית מתאר אשדוד – 603-0528026 (תכנית בהכנה):

בהתאם לתכנית 603-0528026 (תכנית מתאר כוללנית של מרחב התכנון[1] אשדוד), אשר בתאריך 15.11.2021 התקבלה הארכה מועד לדיון בהפקדה ע"י היו"ר, סווגה את החלקות נשוא חוות הדעת כחלק **מתא שטח מספר 1037 ביעוד ל"מגורים"**

התכנית <u>אינה</u> כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

<u>הגדרות כלליות, בין היתר:</u>

<u>רח"ק</u> – הביטוי "רח"ק" הינו ראשי תיבות של "רצפה חלקי קרקע", היחס שבין סך כל שטחי הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת במגרש מסוים , חלקי שטח המגרש, כהגדרתו להלן.

<u>שטח מגרש</u> – לצורך חישוב שטחי הבניה יחושב שטח המגרש בהתאם לשטחו לאחר הפרשות לצרכי ציבור.

<u>מגורים:</u>

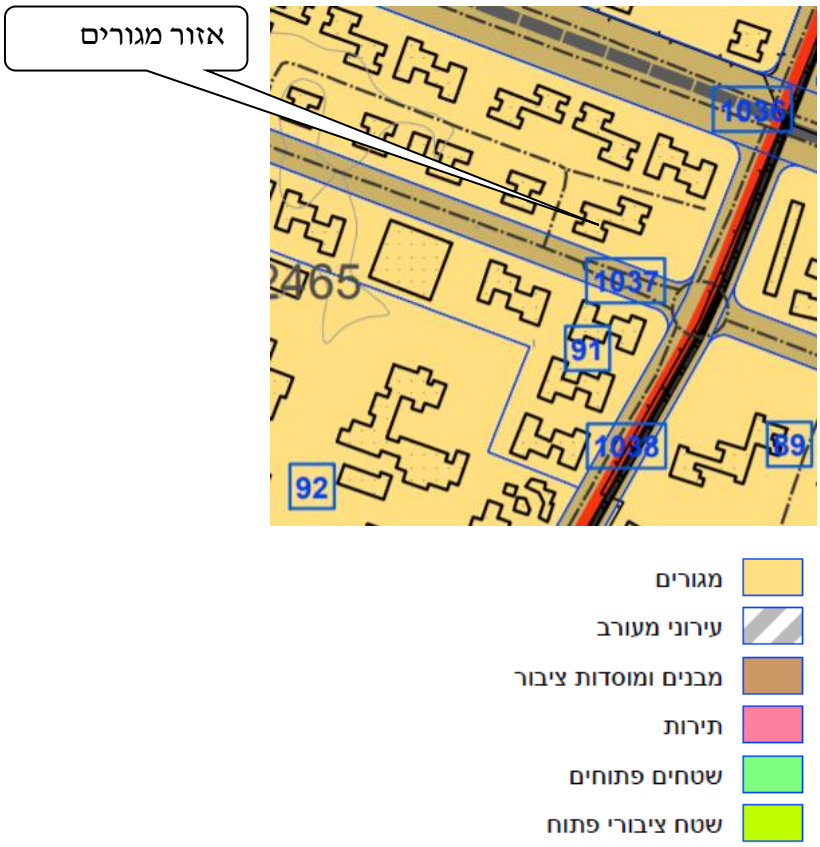
שימושים עיקריים: מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן, בתי אבות ומעונות סטודנטים.

שימושים משניים: 1) שטחי ציבור פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
2) מסחר קמעונאי, כולל בתי אוכל, משרדים ועסקים המתאימים באופיים ובהיקפם לאזורי מגורים.
3) יחידות אירוח.

בין מטרות התכנית: מתן מענה תכנוני כולל להתפתחות העיר אשדוד ליעד של כ- 350,000 תושבים וקיבולת תכנונית של כ- 420,000 תושבים. מתן מענה תכנוני כולל להתפתחות המסחר, התעסוקה והתעשייה על בסיס יתרונותיה של העיר, כבסיס לצמיחה ורווחה כלכלית. חיזוק השלד העירוני: יצירת רובע מרכז חדש על בסיס רובע הסיטי והתחדשות רובעי מגורים ותיקים, חיזוק רצועת הרחוב סביב שד' מנחם בגין. חיזוק המרכזים האורבאניים בצפון ובמזרח העיר.

1 בשטח כולל של 51,053 דונם.

להלן תצלום מתשריט התכנית 603-0528026 :



איכות הסביבה

הנכס ממוקם במרכז העיר אשדוד המאופיין בשימושי מגורים.

לאור אופי הבינוי והשימושים הקיימים כיום בנכס (דירות מגורים) רמת הזיהום / סיכונים סביבתיים בקרקע נמוכה.

<u>רישוי</u>

א. בהתאם **להיתר בניה מס' 20190269** שהתקבל בתאריך 24/12/2020, הותר חיזוק מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 32 יח"ד, ותוספת עפ"י תמ"א 38/3 :

חיזוק דירות קיימות, תוספת 4 יח"ד בקומת עמודים קיימת ו- 20 יח"ד ב- 2.5 קומות נוספות סה"כ לאחר החיזוק יהיה המבנה בן 7 קומות מעל הקרקע, 56 יח"ד.

קרן חניה מבוקשת הינה על 17 מקומות חניה על פי המדיניות שאושרה בוועדה מס' 201913 מיום 23/07/2019.

ב. בתאריך 28/03/2023 התקבלה החלטת ועדה, לאשר את הבקשה בכפוף לבקרת תכן, לתוספת 2 דירות בקומת הקרקע ו- 2 דירות בקומת גג חלקית ושינויים פנימיים. סה"כ יהיה הבניין לאחר החיזוק והשינויים בן 7 קומות ו- 60 יח"ד.

הזכויות בנכס

א. בהתאם **לפלט מידע**[1] של נסח רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים מתאריך 07/03/2024, רשומות זכויות הבעלות בגוש 2465 חלקה 4 כדלקמן:

שטח חלקה רשום : 1,880 מ״ר.

תתי חלקות מס׳ 1-32: רשומות בעלויות שונים לטובת בעלים שונים אשר אינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת.

הערות : על כל תתי החלקות רשומה הערת אזהרה על ייעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הוועדה מקומית לתכנון ובניה אשדוד.

נרשמה הערת אזהרה תמ״א 38 לטובת אודם התחדשות עירונית בע״מ.

נרשמו מספר רב של הערות אזהרה לפי סעיף 126 אשר אינן מהוות חלק מנשוא חוות הדעת.

להלן טבלה מרכזת של הערות האזהרה לפי סעיף 126 אשר נרשמו לטובת אבו פמילי[2]:

מספר מבנה	מס׳ יחידה	קומה	כיוונים
1	17	5	דרום מערב
1	20	5	דרום מערב
1	21	5	צפון מערב
1	22	6	צפון מזרח
1	24	6	דרום מערב
1	27	קרקע	צפון מערב
1	28	קרקע	צפון מזרח
1	29	קרקע	דרום מזרח
1	25	7	צפון מזרח
3	25	7	צפון מערב

מספר מבנה	מס׳ יחידה	קומה	כיוונים
3	21	6	צפון מערב
3	28	7	דרום מערב
3	27	7	דרום מערב
3	22	6	צפון מזרח
3	23	6	דרום מזרח
3	26	7	צפון מזרח
3	24	6	דרום מערב
3	29	קרקע	דרום מערב
3	31	קרקע	צפון מזרח
3	30	קרקע	צפון מערב

[1] פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ״ט – 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.

[2] בהתאם לדיווח החברה, נפלה טעות סופר ברישום כיווני אויר של יחידה מס׳ 17 בחרצית 1 ויחידה מס׳ 27 בחרצית 3.

ב. בהתאם **להסכם מכר שנחתם בתאריך 02/01/2022** בין "אודם התחדשות עירונית בע"מ" (להלן: "**המוכרת**") לבין אבו פמילי ריט בע"מ (להלן: "**הרוכש**") עולים עיקרי ההסכם הבאים:

- ביום 20/06/2018 נחתם הסכם בין חברת "מתחם החרצית תמ"א 38 בע"מ" לבין בעלי הזכויות בבניין המגורים בן 4 קומות ובו 32 יח"ד המצוי ברח' החרצית 1,3 (הרותם 18,20) באשדוד הבנוי על מקרקעין הידועים גם כגוש 2465 חלקה 4, הסכם שעניינו ביצוע עבודות חיזוק של הבניין הקיים בפני רעידות אדמה, שיפוץ, הוספת מעלית ובניית תוספת יחידות לבניין, הרחבת הדירות הקיימות בכל בניין בדרך של תוספת מרפסת וממ"ד והכל בהתאם לתמ"א 38.

- חברת "מתחם החרצית תמ"א 38 בע"מ" המחתה למוכרת את זכויותיה עפ"י הסכם מיום 27/02/2020.[1]

- על המקרקעין בנויים ומאוכלסים בסה"כ 2 בניינים צמודים (סה"כ 32 יח"ד) אשר מספרם העירוני הינו החרצית 1,3 / הרותם 18,20 הרשומים בפנקסי המקרקעין יחד כבית משותף אחד במסגרתו נרשם הבניין.

- על פי הוראות כל דין לרבות תמ"א 38, התב"ע החלה על המקרקעין, היתר הבניה שניתן לחברה ובהתאם להסכם הדיירים, ניתן להקים על המקרקעין פרויקט מגורים במסגרתו יתווספו ליח"ד הקיימות, כ- 24 יח"ד חדשות – עפ"י היתר קיים, ואולם בכוונת החברה ליזום תכנית שינויים שתאפשר תוספת של עד 32 יח"ד.

- ברצון הרוכש לרכוש מן המוכרת 20 דירות שמספרן (להלן: "**הממכר**"):

דירה מס'	בניין מס'	קומה	כיווני אוויר
17	1	5	צפון מערב
20	1	5	דרום מערב
21	1	6	צפון מערב
22	1	6	צפון מזרח
24	1	6	דרום מערב
25	1	7	צפון מזרח
27	1	קרקע	צפון מערב
28	1	קרקע	צפון מזרח
29	1	קרקע	דרום מזרח
21	3	6	צפון מערב
22	3	6	צפון מזרח
23	3	6	דרום מזרח
24	3	6	דרום מערב
25	3	7	צפון מערב

[1] בהתאם לדיווח החברה, העברת הזכויות בין "מתחם החרצית תמ"א 38 בע"מ" לבין המוכרת הושלמה.

המשך:

דירה מס'	בניין מס'	קומה	כיווני אוויר
26	3	7	צפון מזרח
27	3	7	דרום מזרח
28	3	7	דרום מערב
29	3	קרקע	דרום מערב
30	3	קרקע	צפון מערב
31	3	קרקע	צפון מזרח

- ברצון המוכרת למכור את הממכר לרוכש, ולמסור לו את החזקה כשהממכר בנוי ומוכן לאכלוס.

- תמורת הממכר וכל יתר התחייבויותיו של המוכר מתחייב הרוכש לשלם למוכרת (ראה תמורה ברשימת דירות).

- מועד המסירה -24 חודשים מיום חתימת ההסכם.

- המוכרת תשלים את בניית הבניין כולו לא יאוחר מאשר 18 חודשים ממועד מסירת הממכר לרוכש, למעט חלקים פנימיים של דירות שונות, שאינן מעניינו של הרוכש.

- הרוכש מתחייב לשלם ולפרוע ממועד המסירה בממכר ואילך, את כל הארנונות, המיסים, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה האחרים הממשלתיים והעירוניים וכל מין וסוג שהוא, אשר יוטלו על הדירה , ועל בעלי הזכויות המחזיקים בה. המוכרת תישא בתשלומים אלה, עד למועד המסירה.

- הרוכש מתחייב לשלם למוכרת את הסכומים שהוציאה עבור מונה מים לממכר, אם שלמה או תשלם סכומים אלה ישירות לרשות המקומית.

- הרוכש מתחייב לשלם לחברת החשמל עבור מונה החשמל של הממכר.

- הרוכש מתחייב לשלם מס רכישה לפי חוק מיסוי מקרקעין

- הרוכש מתחייב לשלם למוכרת את האגרות וכל חלקו היחסי בהוצאות הכרוכות ברישום הבית המשותף.

- מובהר בזאת כי כל זכויות הבניה במגרש, קיימות ו/או עתידות, שייכות למוכרת בלבד.

להלן רשימת הדירות בבניינים ברחוב החרצית 1 והחרצית 3 והתמורה בגינן:

רשימת דירות – אבו פמילי ריט בע"מ – החרצית 1

מס' דירה	מס' קומה	מס' חד'	כיוונים	שטח במ"ר	שטח מרפסת/גינה במ"ר	מחיר כולל מע"מ
17	5	4	צפון מערב	כ- 101	כ- 10	1.450.000
20	5	4	דרום מערב	כ- 101	כ- 5	1.450.000
21	6	4	צפון מערב	כ- 101	כ- 10	1.450.000
22	6	4	צפון מזרח	כ- 100	כ- 10	1.450.000
24	6	4	דרום מערב	כ- 101	כ- 10	1.450.000
25	7	4	צפון מזרח	כ- 102		1.950.000
27	קרקע	4	צפון מערב	כ- 113		1.400.000
28	קרקע	4	צפון מזרח	כ- 119		1.500.000
29	קרקע	2	דרום מזרח	כ- 54		1.380.000

רשימת דירות – אבו פמילי ריט בע"מ – החרצית 3

מס' דירה	מס' קומה	מס' חד'	כיוונים	שטח במ"ר	שטח מרפסת/גינה במ"ר	מחיר כולל מע"מ
21	6	4	צפון מזרח	כ- 101	כ- 11	1.450.000
22	6	4	צפון מזרח	כ- 101	כ- 11	1.450.000
23	6	4	דרום מזרח	כ- 101	כ- 4	1.450.000
24	6	4	דרום מערב	כ- 101	כ- 8	1.450.000
25	7	3	צפון מערב	כ- 56		1.380.000
26	7	3	צפון מזרח	כ- 58		1.380.000
27	7	2	דרום מזרח	כ- 52		1.350.000
28	7	2	דרום מערב	כ- 52		1.350.000
29	קרקע	4	דרום מערב	כ- 94		1.500.000
30	קרקע	4	צפון מערב	כ- 103		1.500.000
31	קרקע	3	צפון מזרח	כ- 80		1.400.000

חרצית 1

5 דירות סיפוסיות

1 פנטהאוז

3 דירות גן

סה"כ - 9 דירות

חרצית 3 -

4 דירות סיפוסיות

4 דירות בקומה 7

3 דירות גן

סה"כ - 11 דירות

עקרונות גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן השווי, הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מטרת חוות הדעת הינה לאמוד את שווי השוק של דירות מגורים לצורך דיווח בדו"חות הכספיים. גישת השומה המתאימה להערכה זו הינה גישת ההשוואה.

- נשוא חוות הדעת מהווה זכויות ל- 20 דירות מגורים המהוות חלק מפרויקט עתידי להקמת תוספת דירות מגורים ב- 2 בניינים צמודים במסגרת תמ"א 38/3, כבנויות וזמינות לאכלוס.

- אומדן השווי נערך לשווי 20 דירות מגורים, היום, במצב פיזי כגמור (טרם הושלמה הבניה).

- הנתון כי מספרי הדירות, קומות ושטח הינו כדלקמן:

דירה מס'	בניין מס'	קומה	שטח דירה	שטח מרפסת	כיווני אוויר
17	1	5	כ- 101 מ"ר	כ- 10 מ"ר	צפון מערב
20	1	5	כ- 101 מ"ר	כ- 10 מ"ר	דרום מערב
21	1	6	כ- 101 מ"ר	כ- 10 מ"ר	צפון מערב
22	1	6	כ- 100 מ"ר	כ- 10 מ"ר	צפון מזרח
24	1	6	כ- 101 מ"ר	כ- 10 מ"ר	דרום מערב
25	1	7	כ- 105 מ"ר	כ- 104 מ"ר	צפון מזרח
27	1	קרקע	כ- 114 מ"ר	כ- 25 מ"ר	צפון מערב
28	1	קרקע	כ- 120 מ"ר	כ- 30 מ"ר	צפון מזרח
29	1	קרקע	כ- 55 מ"ר	כ- 8 מ"ר	דרום מזרח
21	3	6	כ- 102 מ"ר	כ- 11 מ"ר	צפון מערב
22	3	6	כ- 100 מ"ר	כ- 11 מ"ר	צפון מזרח
23	3	6	כ- 102 מ"ר	כ- 4 מ"ר	דרום מזרח
24	3	6	כ- 103 מ"ר	כ- 8.5 מ"ר	דרום מערב
25	3	7	כ- 57 מ"ר	כ- 43 מ"ר	צפון מערב
26	3	7	כ- 58 מ"ר	כ- 41 מ"ר	צפון מזרח
27	3	7	כ- 50 מ"ר	כ- 54 מ"ר	דרום מזרח
28	3	7	כ- 50 מ"ר	כ- 39 מ"ר	דרום מערב
29	3	קרקע	כ- 108 מ"ר	כ- 55 מ"ר	דרום מערב
30	3	קרקע	כ- 80 מ"ר	כ- 17 מ"ר	צפון מערב
31	3	קרקע	כ- 95 מ"ר	כ- 29 מ"ר	צפון מזרח

- הנתון כי הפרויקט ממוקם ברחוב החרצית 1,3 / הרותם 18,20 , רובע ח' , אשדוד.

- הנתון כי שכונת רובע ח' באשדוד הוקמה בשנות ה- 70, ממוקמת במרכז העיר אשדוד, תחומה בשדרות בני ברית במערב ושדרות אלטלנה במזרח, שדרות ירושלים בצפון ודרך בגין מנחם בדרום.

- השכונה מאופיינת בנייני מגורים בבניה וותיקה בבנייני מגורים בני 4 קומות על עמודים לצד בית ספר שכונתי, גני ילדים, בתי כנסת וישיבה.

- הנתון כי בהתאם לחוזה מכר שנערך בין "אודם התחדשות עירונית בע"מ" ל"אבו פמילי" עולה כי "הממכר" הינו 20 דירות האמורות להיבנות בפרויקט תמ"א 38/3 ב- 2 בניינים צמודים בני 4 קומות כאשר לאחר התוספת יהיו בני 7 קומות.

- הנתון כי הדירות שבנדון לא כוללות מקומות חניה ומחסנים.

- הנתון כי נכון למועד חוות הדעת נרשמה הערה אזהרה לטובת "אבו פמילי ריט" בגין הסכם הרכישה כאמור.

- הנתון כי התקבל היתר בניה לפרויקט בו ממוקמות הדירות נשוא חוות הדעת, אשר מצוי בשלבי בניה מתקדמים.

- הנתון כי בהתאם להחלטת ועדה מתאריך 28/03/2023, הוחלטה לאשר את הבקשה בכפוף לבקרת תכן, לתוספת 2 דירות בקומת הקרקע ו- 2 דירות בקומת גג חלקית ושינויים פנימיים. סה"כ יהיה הבניין לאחר החיזוק והשינויים בן 7 קומות ו- 60 יח"ד. אומדן השווי נערך בכפוף לכך שיתקבל היתר בניה בהתאם להחלטה כאמור.

- אומדן השווי נערך לשווי הדירות במצב פיזי גמור (טרם הושלמה הבניה).

- אור האמור לעיל, אומדן השווי נערך למלוא (100%) זכויות חברת "אבו פמילי ריט" ב- 20 דירות המגורים, שנרכשו בהתאם להסכם המכר.

- אומדן השווי מוערך במצבו הנוכחי, חופשי ונקי מכל חוב ושיעבוד לצד ג'.

- מחירי נכסים דומים ורלוונטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

נתונים ותחשיבים לאומדן השווי

להלן סקר נתוני השוואה לדירות טיפוסיות, בבינוי חדש הממוקמות בגוש 2465:

כתובת	תאריך עסקה	גוש	חלקה	שטח במ"ר	חדרים	קומה	קומות	שנת בניה	התמורה, כולל מע"מ	מחיר למ"ר אקו', כולל מע"מ (*)
החרצית 9	21/02/2023	2465	10	97	4	6	8	2023	₪ 1,800,000	₪ 17,647
	25/12/2022	2465	10	101	4	6	8	2023	₪ 1,695,000	₪ 15,991
	07/06/2022	2465	10	101	4	5	8	2022	₪ 1,525,000	₪ 14,387
	23/05/2022	2465	10	101	4	5	8	2022	₪ 1,600,000	₪ 15,094
החרצית 5	17/07/2022	2465	7	97	4	6	8	2022	₪ 1,700,000	₪ 16,667
	23/05/2022	2465	7	97	4	5	8	2022	₪ 1,525,000	₪ 14,951

(*) הובא בחשבון שטח של 10 מ"ר מרפסת ליח"ד במקדם 0.5.

להלן סקר נתוני השוואה לדירות גן, בבינוי חדש הממוקמות בגוש 2465:

כתובת	תאריך עסקה	גוש	חלקה	שטח במ"ר	שטח חצר	חדרים	קומה	קומות	שנת בניה	התמורה, כולל מע"מ	מחיר למ"ר אקו', כולל מע"מ (מקדם 0.3 לחצר)
החרצית 7	28/05/2023	2465	8	106	34	4	1	8	2025	₪ 1,900,000	₪ 16,351
	28/05/2023	2465	8	127	43	5	1	8	2024	₪ 2,150,000	₪ 15,368
החרצית 9	07/11/2022	2465	10	118	51	5	1	8	2022	₪ 2,150,000	₪ 16,129
	22/11/2022	2465	10	110	65	4	1	8	2022	₪ 1,900,000	₪ 14,672

עסקאות 2021:

סקר נתוני השוואה משכונת רובע ח' (השכונה בה ממוקמות הדירות שבנדון):

מיקום	תיאור	מחיר, כולל מע"מ	מקור
רחוב החרצית 1 **הבניין בו ממוקם נשוא חוות הדעת**	דירת 4 חדרים בשטח של 101 מ"ר בקומה 6	נמכרה תמורת 1,400,000 ₪ משקף **כ- 13,900 ₪ למ"ר**	מס שבח 05.08.2021
	דירת 3 חדרים בשטח של 69 מ"ר בקומה 5	נמכרה תמורת 1,320,000 ₪ משקף **כ- 19,100 ₪ למ"ר**	מס שבח 05.08.2021
	דירת 4 חדרים בשטח של 102 מ"ר בקומה 5	נמכרה תמורת 1,430,000 ₪ משקף **כ- 14,000 ₪ למ"ר**	מס שבח 28.07.2021
	דירת 4 חדרים בשטח של 102 מ"ר בקומה 5	נמכרה תמורת 1,410,000 ₪ משקף **כ- 13,800 ₪ למ"ר**	מס שבח 25.07.2021
	דירת 4 חדרים בשטח של 101 מ"ר בקומה 5	נמכרה תמורת 1,400,000 ₪ משקף **כ- 13,900 ₪ למ"ר**	מס שבח 19.01.2021
רחוב החרצית 5	דירת 5 חדרים בשטח של 117 מ"ר בקומה 6	נמכרה תמורת 1,650,000 ₪ משקף **כ- 14,100 ₪ למ"ר**	מס שבח 31.10.2021
רחוב החרצית 4	דירת 5 חדרים בשטח של 110 מ"ר בקומה 3	נמכרה תמורת 1,850,000 ₪ משקף **כ- 16,800 ₪ למ"ר**	מס שבח 06.02.2021
רחוב הרותם 10	דירת 3 חדרים בשטח של 74 מ"ר בקומה 1	נמכרה תמורת 1,300,000 ₪ משקף **כ- 17,500 ₪ למ"ר**	מס שבח 15.08.2021

תחשיב השווי

להלן אומדן השווי של 20 דירות מגורים, במצב פיזי כגמור (טרם הושלמה הבניה) אשר זכויותיהן נרכשו ע"י חברת "פמילי ריט":

בניין	דירה מס'	מס' קומה	שטח דירה במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	שטח אקוי' (ניתן מקדם 0.5 למרפסת, מקדם 0.3 לגג/ גינה)	שווי למ"ר אקוי', כולל מע"מ	סה"כ שווי כולל מע"מ
החרצית 1	17	5	101 מ"ר	10 מ"ר	106 מ"ר	15,500 ₪	1,643,000 ₪
	20	5	101 מ"ר	10 מ"ר	106 מ"ר	15,500 ₪	1,643,000 ₪
	21	6	101 מ"ר	10 מ"ר	106 מ"ר	15,500 ₪	1,643,000 ₪
	22	6	100 מ"ר	10 מ"ר	105 מ"ר	15,500 ₪	1,627,500 ₪
	24	6	101 מ"ר	10 מ"ר	106 מ"ר	15,500 ₪	1,643,000 ₪
	25	7	105 מ"ר	104 מ"ר	126 מ"ר	15,500 ₪	1,949,900 ₪
	27	קרקע	114 מ"ר	25 מ"ר	122 מ"ר	15,000 ₪	1,822,500 ₪
	28	קרקע	120 מ"ר	30 מ"ר	129 מ"ר	15,000 ₪	1,935,000 ₪
	29	קרקע	55 מ"ר	8 מ"ר	59 מ"ר	16,500 ₪	973,500 ₪
החרצית 3	21	6	102 מ"ר	11 מ"ר	108 מ"ר	15,500 ₪	1,666,250 ₪
	22	6	100 מ"ר	11 מ"ר	106 מ"ר	15,500 ₪	1,635,250 ₪
	23	6	102 מ"ר	4 מ"ר	104 מ"ר	15,500 ₪	1,612,000 ₪
	24	6	103 מ"ר	9 מ"ר	107 מ"ר	15,500 ₪	1,662,375 ₪
	25	7	57 מ"ר	43 מ"ר	70 מ"ר	16,500 ₪	1,153,350 ₪
	26	7	58 מ"ר	41 מ"ר	70 מ"ר	16,500 ₪	1,159,950 ₪
	27	7	50 מ"ר	54 מ"ר	66 מ"ר	16,500 ₪	1,092,300 ₪
	28	7	50 מ"ר	39 מ"ר	62 מ"ר	16,500 ₪	1,018,050 ₪
	29	קרקע	108 מ"ר	55 מ"ר	125 מ"ר	15,000 ₪	1,867,500 ₪
	30	קרקע	80 מ"ר	17 מ"ר	85 מ"ר	15,000 ₪	1,276,500 ₪
	31	קרקע	95 מ"ר	29 מ"ר	104 מ"ר	15,000 ₪	1,555,500 ₪
סה"כ אומדן שווי הדירות היום במצב פיזי כגמור (טרם הושלמה הבניה), כולל מע"מ, במעוגל (*)							**30,580,000 ₪**
סה"כ אומדן שווי הדירות היום במצב פיזי כגמור (טרם הושלמה הבניה), לא כולל מע"מ, במעוגל							**26,140,000 ₪**

(*) בהתאם לדיווח החברה, סכום המע"מ בעסקה לא נתבע כמע"מ תשומות לפיכך, אומדן השווי מתבסס על מסגרת עסקת הרכישה של חברת אבו פמילי לשווי הדירות כולל מע"מ.

שומות מקרקעין קודמות שבוצעו ע"י השמאי בנכס הנישום:

המועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי, כולל מע"מ
02/01/2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 28,380,000

שומת מקרקעין נוכחית:

המועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי, כולל מע"מ	הערכת השווי, לא כולל מע"מ
31/12/2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 30,580,000	₪ 26,140,000

ש ו מ ה

שים לב לגודל הנכס, מיקומו (שווי של 20 דירות מגורים היום במצב פיזי כגמור – טרם הושלמה הבניה, ברחוב החרצית 1,3 / הרותם 18,20 , רובע ח', אשדוד, חלקה 4 בגוש 2465) וכל שאר נתוניו כאמור ומפורט לעיל, בהביאי בחשבון מחירי נכסים דומים ורלוונטיים,

נראה כסביר לאמוד את שווי הזכויות בנכס בגבולות **30,580,000** ₪ (**שלושים מיליון חמש מאות ושמונים אלף ש"ח), כולל מע"מ**

ושווי בגבולות 26,140,000 ₪ **(עשרים ושישה מיליון מאה וארבעים אלף שקלים חדשים), לא כולל מע"מ.**

אומדן השווי של הנכס הינו במצבו הנוכחי, וחופשי מכל חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31/12/2023.

הנני מצהיר בזאת כי קיימת אי תלות בדבר מהות היחסים ביני ובין מזמין השומה.

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך , התשכ"ח -1968

הערות:

מימוש הזכויות בנכס כפוף למיסוי, היטלים והוצאות מימוש.

הערכת השווי אינה כוללת הפחתה לצורך מימוש בדרך של מכירה באילוץ (זמן חשיפה קצר יחסית).

ובאתי על החתום,

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

"שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור".

המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צויין כי הוצג מסמך מקורי.

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
גיל סיטון
מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין

גולן וקראט
מהנדס אזרחי
רוני כהן
שמאי מקרקעין
ירון פריאנטי
מהנדס אזרחי
יניב כחלון
כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד גלבאום
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
יוסי אלמוזנינו
הנדסאי בניין
אורן שגיא
שמאי מקרקעין
שמעון גרוניך
כלכלן ושמאי מקרקעין
ברוך ברשק
כלכלן והנדסאי בניין
רמי כהן
כלכלן ושמאי מקרקעין
גילה סקרדר אנגל
גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
אופיר רון
כלכלן ובוגר מנהל עסקים
מיכאל זלצברג
הנדסאי בניין
מור בלומנפלד
שמאית מקרקעין
ישראל עטיה
כלכלן ושמאי מקרקעין
מימון צבע
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A
דניאל פרי
כלכלן ושמאי מקרקעין
מאור חבס
כלכלן שמאי מקרקעין
גיא פורטל
כלכלן ושמאי מקרקעין
שיר גילר
שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
רינה מדריש
שמאית מקרקעין
ישראל פרץ
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
ברק נגבי
כלכלן ושמאי מקרקעין
טל אסרף
הנדסאי בניין
מיכל שלג
כלכלנית
סער טרץ
הנדסאי בניין
אדריאן מויססקו
הנדסאי בניין
לירון כמיסה
כלכלנית
טוהר אלבו
כלכלנית

ירון ספקטור
שמאות מקרקעין בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי 20 דירות מגורים

בפרויקט הידוע בשם "מגדל אימרי יחיאל"

הבנוי על מגרש מ'4 (בהתאם לתכנית 3/מק/2179)

שכונת מע"ר דרום, אשדוד

28 מרץ 2024

מספרנו: 33738.2

לכבוד

חברת אבו פמילי ריט בע"מ

א.ג.נ.,

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי 20 דירות מגורים
בפרויקט הידוע בשם "מגדל אימרי יחיאל"
הבנוי על מגרש מ'4 (בהתאם לתכנית 3/מק/2179)

שכונת מע"ר דרום, אשדוד

מטרת חוות הדעת : חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן 17.1 של מועצת שמאי מקרקעין (פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדלן להשקעה (IAS 40)

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם עורך חוות הדעת : ירון ספקטור, שמאי מקרקעין

פירטי השכלה וניסיון מקצועי

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

פירוט ניסיון מקצועי - רצ"ב נספח א'.

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חג'ג', תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת	:	אבו פמילי ריט בע"מ (להלן: "**אבו פמילי**")
בעלי הזכויות בנכס	:	אבו יחיאל – חברה לבניין בע"מ (להלן: "**אבו יחיאל**")[1]
מועד הזמנת חוות הדעת	:	2 בפברואר 2024
תאריך הביקור בנכס[2]	:	29 בפברואר 2024
המועד הקובע לחוות הדעת:		31 בדצמבר 2023
הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות	:	יישום תקינה חשבונאית ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדלן להשקעה (IAS 40)
התחייבות לשיפוי	:	קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 29.12.2022 ע"י חברת אבו פמילי ריט בע"מ, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.
שכר טרחה	:	לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

[1] בהתאם להסכמי מכר, רכשה חברת אבו פמילי 20 יח"ד בפרויקט הידוע בשם "מגדל אימרי יחיאל" (ראה הרחבה בפרק "הזכויות בנכס"). נכון למועד חוות הדעת נרשמו הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת אבו פמילי בנסח רישום המקרקעין.

[2] ביקור בנכס נערך על ידי אוהד בכר, מתמחה בשמאות מקרקעין.

כללי:

- חברת "אבו פמילי" רכשה את הזכויות לקבלת 20 דירות מגורים בפרויקט עתידי.
- במהלך שנת 2023 אבו פמילי חתמה על ביטול רכישה של 3 דירות מגורים בנות 5 חדרים וחתמה על הסכמי רכישה של 3 דירות מגורים בנות 4 חדרים, כך שבסה"כ לאבו פמילי 20 דירות מגורים בפרויקט.
- נשוא חוות הדעת מהווה 20 דירות מגורים מתוך 56 דירות המוקצות בסה"כ בפרויקט מגורים חדש, הידוע בשם "אמירי יחיאל", אשר בנוי בתחום מגרש מספר מ'4 ביעוד ל"אזור מגורים מיוחד", עפ"י תכנית מספר 3/מק/2179 וממוקם ברחוב כינור בשכונת מע"ר דרום, אשדוד.
- הדירות נשוא חוות הדעת נרכשו כדירות זמינות ומוכנות לאכלוס (בחודש ינואר 2024 התקבלה תעודת גמר למבנה בו ממוקמות הדירות נשוא חוות הדעת).
- כמו כן, בתחום חטיבת הקרקע הופקדה תכנית מספר 603-0477232 הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון המצויה בשלב התנגדויות, המשנה את יעוד החלקה ל"מגורים ד'" עם זכויות בניה להקמת 103 יח"ד.
- הנכס הוערך כנקי, וחופשי מכל חוב ושיעבוד לצד ג', נכון לתאריך חוות דעת זו.
- שומה זו הוכנה למטרת אומדן שווי שוק של הנכס ממוכר מרצון לקונה מרצון. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. לעניין שטחי קרקע, היקף זכויות הבניה, היתרים, זכויות קניניות, פרשנות תב"ע וזכויות וכו', משקפים את סך המידע הרלוונטי שנאסף והוצג לצורך גיבוש אומדן השווי.

פרטי הנכס

גוש	:	3174
חלקה	:	11 (חלק)
מגרש תמורה מספר	:	מ׳4 (חלק) ביעוד ל״אזור מגורים מיוחד״, בהתאם לתכנית בניין עיר מס׳ 2179/מק/3
שטח המגרש בשלמות	:	3.257 דונם
נשוא חוות הדעת	:	20 דירות מגורים בשטח בנוי של כ- 2,183 מ״ר + 304 מ״ר מרפסות המהוות דירות 3 חדרים, 4 חדרים ו-5 חדרים, במגדל מגורים בן 13 קומות מעל קומת קרקע ומרתף הידוע בשם ״מגדל אימרי יחיאל״.
מיקום	:	רחוב כינור, שכונת מע״ר דרום, אשדוד.
זכויות בנכס	:	זכות חוזית לבעלות בהתאם להסכם מכר[1] (ראה פרק ״הזכויות בנכס״).

[1] בהתאם להסכמי רכישת 20 דירות מגורים בפרויקט שבנדון, אבו פמילי רכשה את זכות החכירה מאבו יחיאל. נכון למועד חוות הדעת, נרשמו הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת אבו פמילי.

תאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה 20 דירות מגורים, במגדל מגורים חדש בן 13 קומות מעל קומת קרקע מרתף, הידוע בשם "מגדל אמירי יחיאל", הבנוי על מגרש מספר מ'4 ביעוד "אזור מגורים מיוחד" (הכולל סה"כ 56 יח"ד), בהתאם לתכנית 3/מק/2179.

חטיבת הקרקע (כאשר נשוא חוות הדעת מהווה רק חלק ממנה) מהווה חלק ממתחם קרקע הממוקם ברובע מע"ר דרום, בחלק המרכזי - מערבי של העיר אשדוד.

שכונת רובע המע"ר מאופיינת בבנייני מגורים חדשים יחסית בבנייה רוויה בני 8-15 קומות לצד מגרשי בנייה ריקים. נכון ליום הביקור בנכס הפיתוח הסביבתי כולל בין היתר, כבישים, תאורת רחוב, מדרכה וכו'.

חטיבת הקרקע בכללותה הינה בהתאם לתכניות **מאושרות** מספר 3/מק/2179 הכוללת יעודים שונים בין היתר: יעוד למגורים בבנייני מגורים בני 5-23 קומות, שטחי מסחר, מגרשים לבניית מבנים ומוסדות ציבור וכו'.

כמו כן, בתחום חטיבת הקרקע הופקדה תכנית מספר 603-0477232 הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון המצויה בשלב התנגדויות, המשנה את יעוד החלקה ל"מגורים ד'" עם זכויות בניה להקמת 103 יח"ד.

<u>חטיבת הקרקע גובלת</u>:

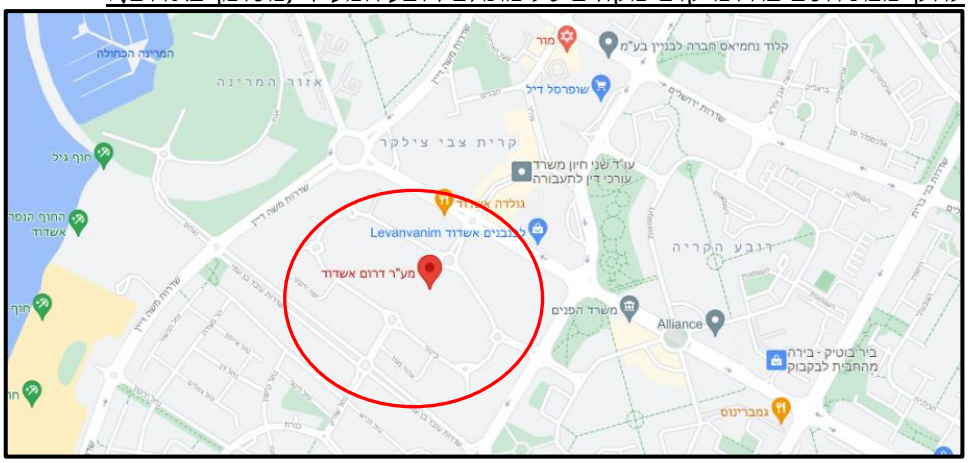
מצפון - דרך מנחם בגין ומעברו מתחם מבני ציבור הכוללים את עיריית אשדוד, היכל התרבות, קניונים, התחנה המרכזית, בית יד לבנים וכו'.

מדרום - שדרות בן עמי ומעברו רובע יא'.

ממזרח - שדרות הרצל ומעברו רובע הסיטי.

ממערב - רחוב דיין משה ומעברו מתחם המרינה של העיר אשדוד.

<u>להלן מפת הסביבה ומיקום מקורב של מתחם רובע המע"ר (מסומן באדום)</u>:

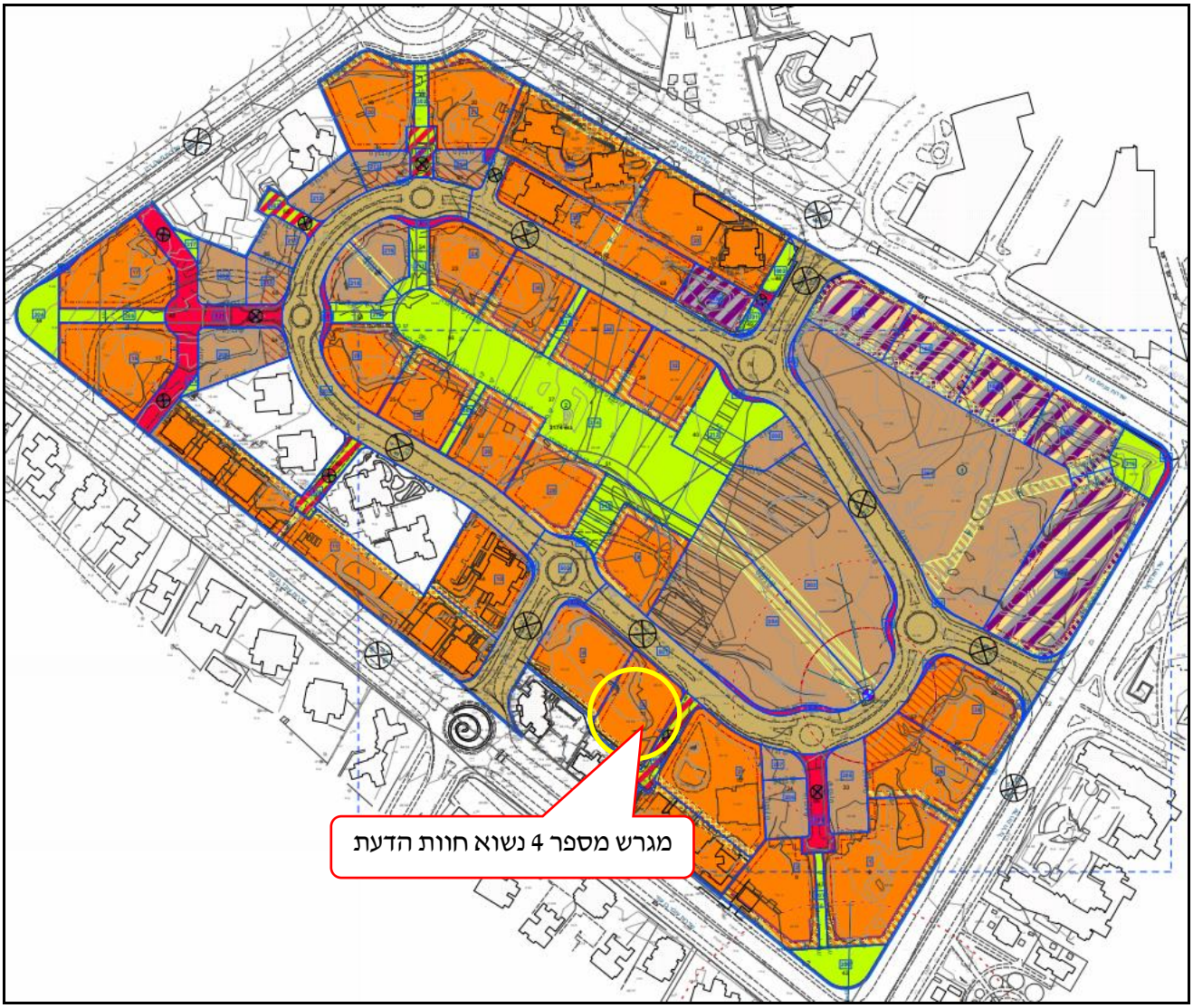


תיאור המגרש והבניין נשוא חוות הדעת

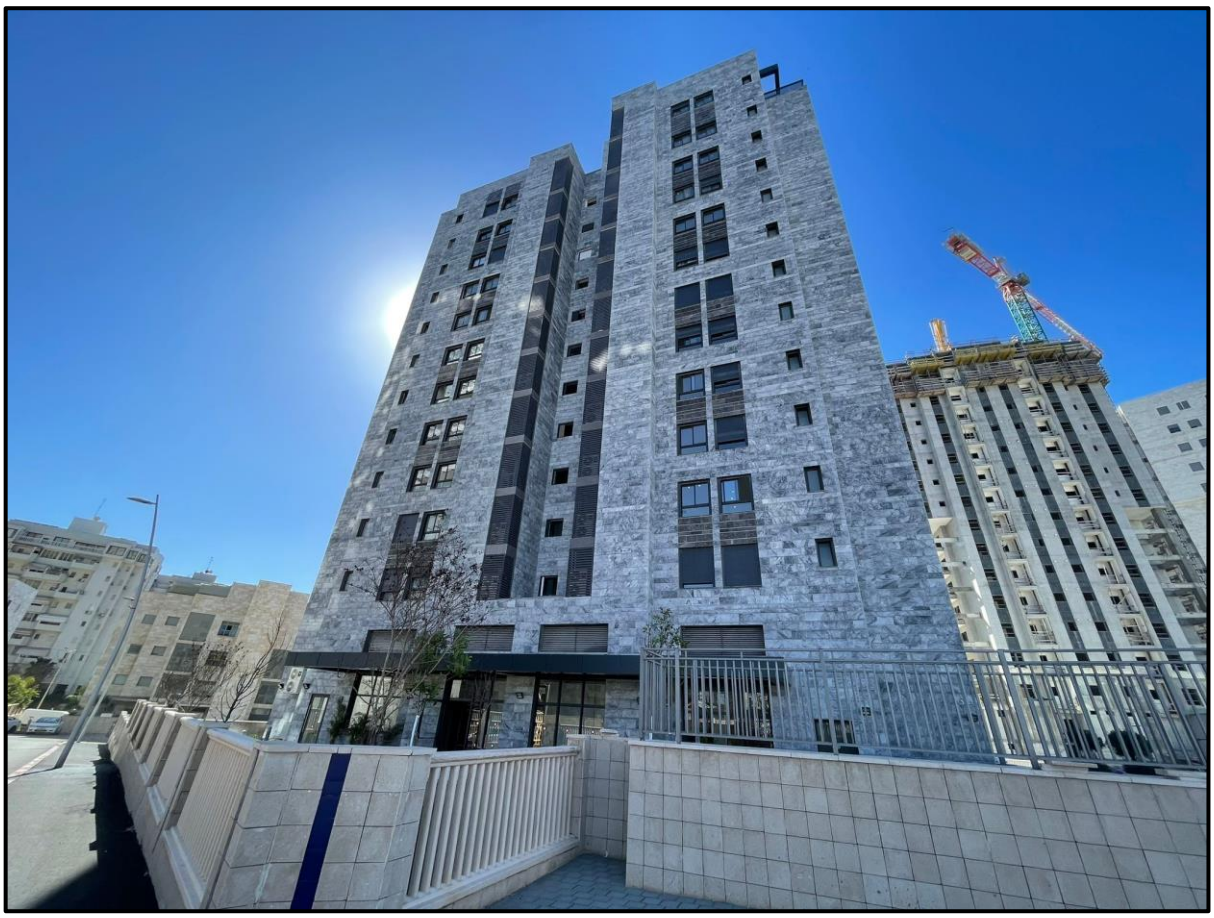
מגרש מ׳4 עליו נבנה הבניין נשוא חוות הדעת, מהווה מגרש ביעוד ״אזור מגורים מיוחד״ עפ״י תכנית בניין עיר מס׳ 3/מק/2179, המייעדת את הקרקע ביעוד ל״אזור מגורים מיוחד״.

נכון למועד הביקור עולה כי בתחום המגרש בנוי בניין מגורים בן 13 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף, עבור 56 יחידות דיור, **כאשר נשוא חוות הדעת מהווה רק חלק ממנו - 20 יח״ד, בשטח בנוי של כ- 2,183 מ״ר + 304 מ״ר מרפסות המהווה דירות 3 חדרים, 4 חדרים ו-5 חדרים בבניין.**

להלן תשריט התכנית המופקדת (מצב מוצע) ראה מגרש מספר 4 נשוא חוות הדעת:



להלן תצלום המבנה מיום הביקור בנכס:



להלן תמהיל הדירות נשוא חוות הדעת:

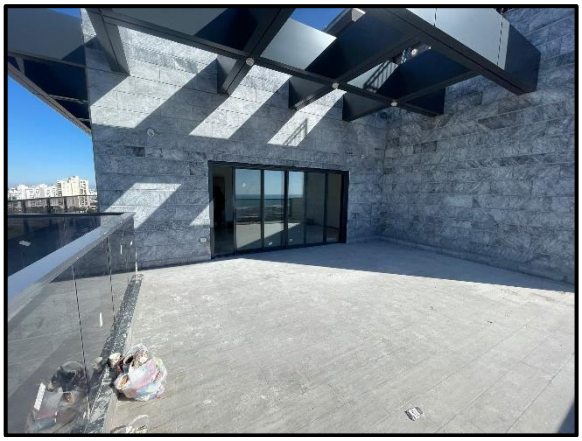
טיפוס דירה	מספר חדרים	כמות דירות	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	שטח מרפסת /חצר ממוצע ליח"ד	סה"כ שטח "פלדלת"	שטח מרפסת / חצר
דירת גן 3 חדרים	3	1	76 מ"ר	50 מ"ר	76 מ"ר	50 מ"ר
דירה בקומת ביניים - 3 חדרים		1	97 מ"ר	-	97 מ"ר	-
דירה טיפוסית 3 חדרים		4	82 מ"ר	7 מ"ר	326 מ"ר	27 מ"ר
דירה טיפוסית 4 חדרים	4	3	107 מ"ר	21 מ"ר	320 מ"ר	62 מ"ר
5 חדרים טיפוסית עם מרפסת 13 מ"ר	5	8	118 מ"ר	13 מ"ר	947 מ"ר	100 מ"ר
5 חדרים טיפוסית עם מרפסת 21 מ"ר		3	139 מ"ר	21 מ"ר	417 מ"ר	64 מ"ר
סה"כ		**20**			2,183 מ"ר	304 מ"ר

רמת הגמר של הדירות דומה, וכוללת בין היתר, דלתות כניסה מסוג "פלדלת", דלתות פנים מעץ, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום, תריסי גלילה אלומיניום חשמליים / ידניים, מטבחים עם משטח עבודה קשיח, כלים סניטריים סטנדרטיים, תאורה עילית, ספריקלרים, מיזוג אויר מרכזי וכיו"ב.

<u>להלן תצלומים מיום הביקור:</u>





המצב התכנוני[1]

א.

שם התכנית	תאריך מתן תוקף	מהות התכנית
תכנית מספר 101/02/3 (לחלופין - ד/313)	13/01/1960 י.פ מספר 761	מיקום המגרש נשוא חוות הדעת מהווה שטח שבחלקו בייעוד "**מגורים ב**" ובחלקו בייעוד "**שצ"פ**"
113/03/3	07/07/1975	סביבת המגרש מוגדרת כאזור מספר 3 ומסווגת בייעוד "**מגורים ד' מיוחד**"
24/101/02/3	13/12/1979 י.פ. מספר 2587	התרת הקמת **מרפסות גג ומרפסות גן** באזורים מיוחדים המיועדים למגורים **מבלי להכלילן בחישוב אחוזי הבנייה**
31/101/02/3	10/09/1984 י.פ. מספר 3172	שינוי ייעוד לאזור מיוחד ולמרכז עירוני
9/113/03/3	24/02/1994 י.פ. מספר 4194	תכנון מחדש לרובע הסיטי אשדוד.
62/101/02/3	25/11/1997 י.פ. מספר 4591	קביעת תקן חניה באזורי מגורים: תקן החניה יחושב עפ"י 1.5 מקומות חניה ליח"ד בבנייה רוויה
85/101/02/3	04/02/2002 י.פ. מספר 5051	הוראות להתקנת מרקיזות ובריכות שחייה בבנייני מגורים בבנייה רוויה
11/101/02/3	30/12/2004 י.פ. מספר 5355	הקלה באחוזי הבנייה ושינוי בהוראות הבנייה למרפסות. שטח המרפסות לא ייחשב באחוזי הבנייה המותרים באם שטחן אינו עולה על 25% משטח הדירות ברוטו, בתנאים.

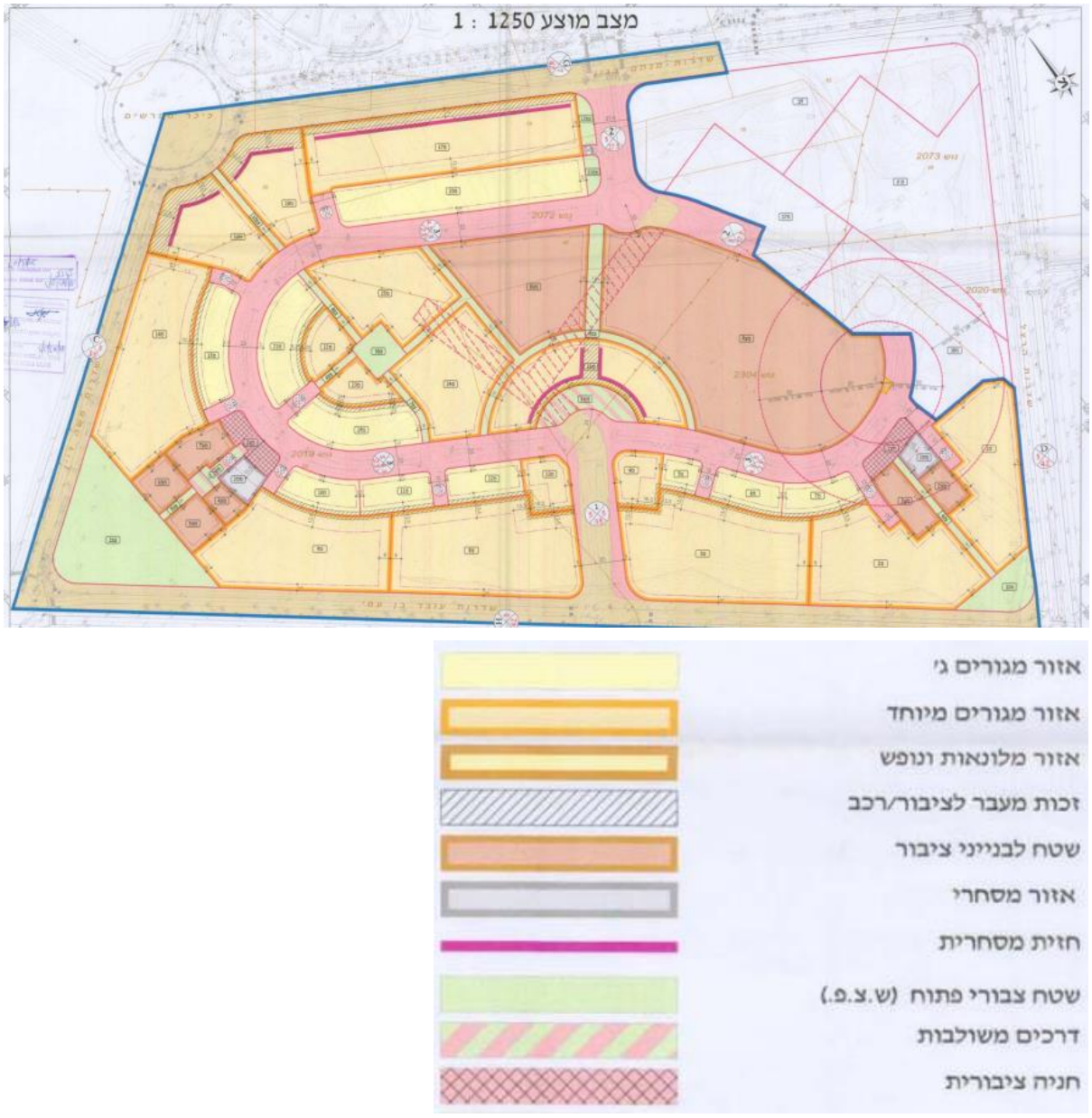
[1] זכויות הבניה המתוארות לעיל הנן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

ב. בהתאם **לתכנית בניין עיר מספר 11/113/03/3** אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 30.12.2004 בילקוט פרסומים מספר 5355 סווגו המגרשים ביעודים שונים .

מטרות התכנית:

1. תכנון מחדש לרובע קרית מע״ר דרום לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
2. שינויים ביעודי הקרקע, זכויות הנחיות ומגבלות בניה.
3. שינוי בכמות יחידות הדיור מכ- 350 יח״ד על שטח של כ- 53 דונם, על פי התכנית המאושרת ל- 1620 יח״ד על שטח של כ- 135 דונם למגורים בתכנית זו.

<u>להלן תשריט התכנית:</u>



<u>תכליות ושימושים:</u>

- **אזור מגורים ג' / אזור מגורים מיוחד:**

תכליות מותרות מגורים בלבד – ויכללו שטחים עיקריים, שיטחי שירות תת קרקעיים לחניה, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים ועל קרקעיים למחסנים, חדרי מדרגות, מבואות, חדרים ומתקנים טכניים, כמו כן מצללות כפי שמופיע בתכנית מתאר מס' 98/101/02/3 וכפי שיופיע בתכנית עיצוב ארכיטקטוני.

<u>תנאים למתן היתר בניה :</u>

- היתרי בניה יוצאו עפ"י לתכניות מאושרות לאחר אישור תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני.
- היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח .
- תובטח הפרדה פיזית בין חניה למגורים לחניה למסחר.
- תנאי להיתר בניה לסלילת דרך מס' 3 יהיה הריסה ופינוי השטח כמסומן בתשריט ,והסטת מתקנים שבו אל תוך המגרש מצ9 , במידת הצורך.
- תנאי להגשת בקשה להיתר הינו הגשת תשריט לצרכי רישום, על כל שטח התכנית לאישור הועדה המקומית.

<u>הפקעות לצרכי ציבור :</u>

- מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות מקומית.

<u>שלבים לביצוע לדרכים :</u>

- מערכת הדרכים הפנימית וחיבורה למערכת העורקית (שד' מנחם בגין, הרצל ועובד בן עמי) תפותח במקביל לפיתוחו של המתחם.

תנאי אכלוס למגורים יהיה סלילה בפועל של כל החיבורים במתכונתם המלאה כפי שמופיע בתכנית.

<u>תאריכי ושלבי ביצוע:</u>

10 שנים מיום אישור תכנית זו[1].

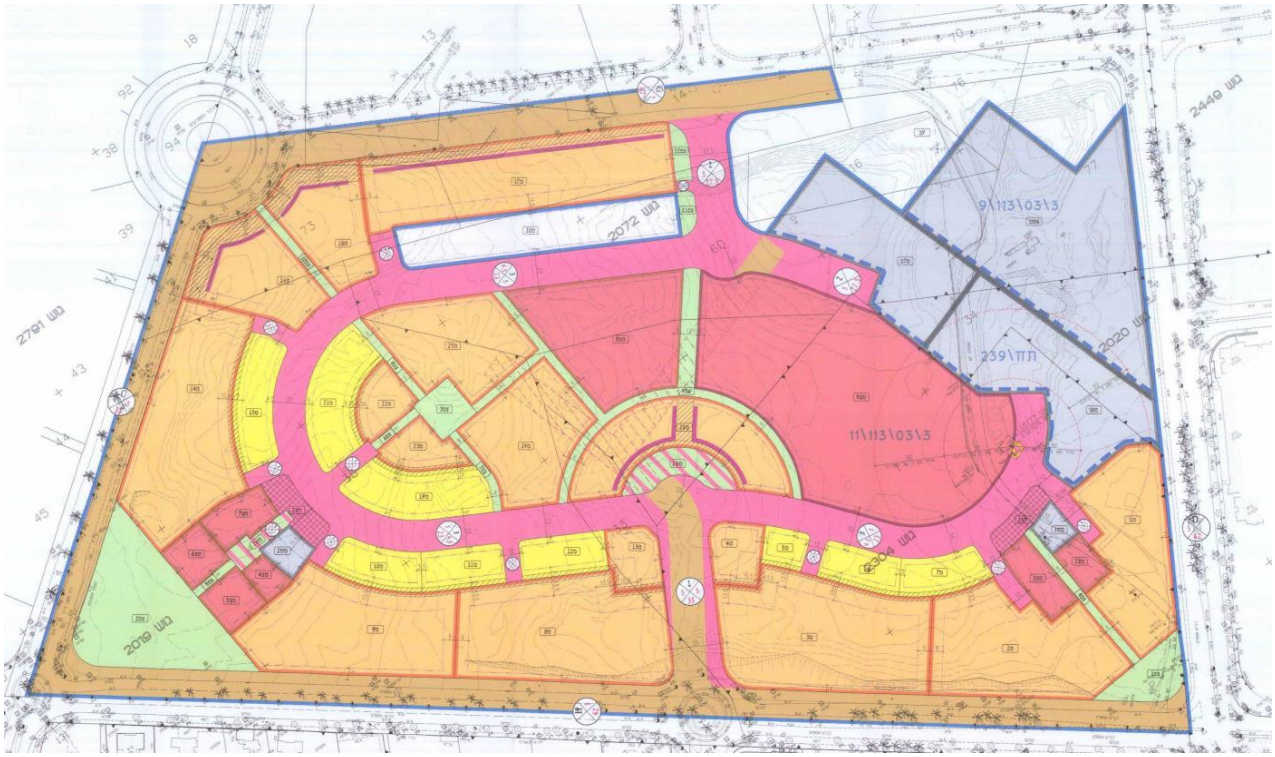
[1] בהתאם לבג"צ 1636/92 העמותה לשמירת איכות החיים והסביבה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה , מחוז תל אביב, נבחנה סוגיית תוקף תכנית אשר הוגבלה מראש לחמש שנים. בית המשפט הגבוה לצדק פסק כי קיימת הבחנה בין מועד מחייב לבין מועד מנחה - כאשר המחוקק לא קבע מה דינה של תכנית שחלף הזמן שנקבע לביצועה ומה ההסדר המשפטי שיתפוס את מקומה, מתחייבת המסקנה שהמועד המשוער לביצועה של תכנית, אינו אלא בגדר הנחיה לרשויות התכנון.

ג. בהתאם **לתכנית בניין עיר מספר 3/מק/2179** אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 11/06/2009 בילקוט פרסומים מספר 5962 סווגו המגרשים ביעודים שונים:

<u>מטרות התוכנית:</u>

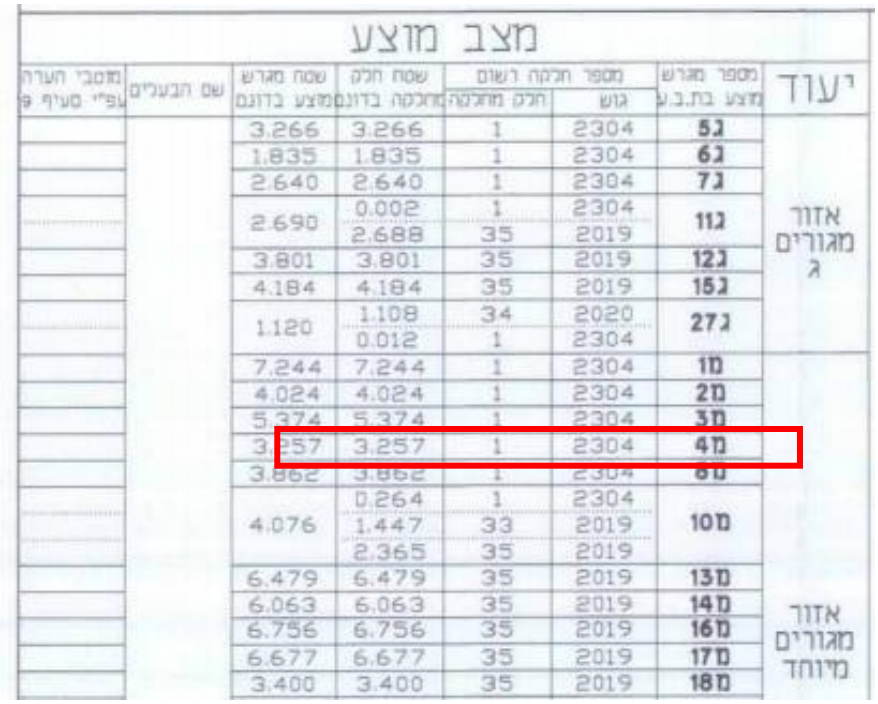
1. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים [1].
2. הרחבת דרך בתוואי המאושר.
3. הגדלת שטחים שנקבעו בתוכנית בת תוקף לצורכי ציבור.
4. שינוי קווי בניין הקבועים בתוכנית.
5. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלים.
6. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתוכנית ללא שינוי בסה"כ השטח המותר לבניה.
7. שינוי מספר יח"ד בין המגרשים ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.
8. שינוי במספר הקומות.

להלן תשריט מתחם התכנית (מצב קיים):



[1] תב"ע מס' **3/מק/2179** שינתה את שטח המגרשים ומס' יחידות הדיור בכל מגרש כפי שנקבעו בתב"ע מס' **11/113/03/3** ע"י איחוד וחלוקה מחדש.

להלן מספר מגרש מ׳4 (מסומן במסגרת אדומה) נשוא חוות הדעת ויעודו עפ״י טבלת הקצאה מתוך תשריט תכנית 3/מק/2179:



מצב מוצע

יעוד	מספר מגרש במצב מוצע	מספר חלקה רשום: גוש	מספר חלקה רשום: חלק מחלקה	שטח חלק מחלקה בדונם	שטח מגרש במצע בדונם	שם הבעלים	מספרי הערה עפ"י סעיף 9
אזור מגורים ג	5ג	2304	1	3.266	3.266		
	6ג	2304	1	1.835	1.835		
	7ג	2304	1	2.640	2.640		
	11ג	2304	1	0.002	2.690		
		2019	35	2.688			
	12ג	2019	35	3.801	3.801		
	15ג	2019	35	4.184	4.184		
	27ג	2020	34	1.108	1.120		
		2304	1	0.012			
אזור מגורים מיוחד	1מ	2304	1	7.244	7.244		
	2מ	2304	1	4.024	4.024		
	3מ	2304	1	5.374	5.374		
	4מ	2304	1	3.257	3.257		
	8מ	2304	1	3.862	3.862		
	10מ	2304	1	0.264	4.076		
		2019	33	1.447			
		2019	35	2.365			
	13מ	2019	35	6.479	6.479		
	14מ	2019	35	6.063	6.063		
	16מ	2019	35	6.756	6.756		
	17מ	2019	35	6.677	6.677		
	18מ	2019	35	3.400	3.400		

<u>תכליות ושימושים:</u>

תכליות ושימושים מותרים הינם בהתאם לתכנית מפורטת מספר 11/113/03/3.

<u>אזור מגורים מיוחד (מגרש מספר מ׳4):</u>

תכליות ושימושים מותרים: לפי הוראות תכנית מס׳ 11/113/03/3.

טבלת זכויות ומגבלות בנייה – מצב מוצע:

אזור מגורים מיוחד (מגרש מספר מ'4):

יעוד השטח	מס' מג-רש	שטח מגרש בדונם	היקפי בניה מרביים במגרש במ"ר					תכסית מרבית במ"ר	מס' קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת	מס' קומות מגורים מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מס' קומות מרבי (2)	סה"כ מס' יח"ד	קו בנין ק.צ.א.
			מיקום בבנין (ביחס למפלס הכניסה הקובעת (1)	שטחים עיקריים	שטחי שרות בקומות המגו-רים ובקומת הכניסה לבנין	שטחי שרות חניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת (3)	סה"כ מ"ר	סה"כ לכל הקומות במ"ר					
מגורים מיוחד	1מ	7.244	מעל	12860	3724	–	16584	19584	1300	15	1	16	106	עפ"י המצוין בתשריט
			מתחת	–	–	3000	3000						
	2מ	4.024	מעל	6430	1855	–	8285	9785	650	15	1	16	53	עפ"י המצוין בתשריט
			מתחת	–	–	1500	1500						
	3מ	5.374	מעל	12380	3724	–	16104	19284	1300	15	1	16	106	עפ"י המצוין בתשריט
			מתחת				3180						
	4מ	3.257	מעל	6190	1855	–	8045	10310	650	15	1	16	53	עפ"י המצוין בתשריט
			מתחת	240	200	1825	2265						
	8מ	3.862	מעל	6016	1850	–	7866	9366	650	15	1	16	50	עפ"י המצוין בתשריט
			מתחת	—	—	1500	1500						
	10מ	4.076	מעל	6000	1750	–	7750	9250	650	15	1	16	50	עפ"י המצוין בתשריט
			מתחת	–	–	1500	1500						
	13מ	6.479	מעל	12240	3710	–	15950	18805	1300	15	1	16	106	עפ"י המצוין בתשריט
			מתחת	480	400	1975	2855						
	14מ	6.063	מעל	12240	3710	–	15950	16830	1300	15	1	16	106	עפ"י המצוין בתשריט
			מתחת	480	400	–	880						

קווי בניין ק.צ.א : עפ"י המצוין בתשריט.

הערות לטבלה:

מפלס הכניסה הקובעת בבניין הינו 0.0+.

מס' הקומות המירבי אינו כולל מקומת מתקנים וחדריים טכניים עפ"י תיקון 62/101/02/3.

שטחים ומספר קומות עבור חניה תת קרקעית עפ"י תיקון 62/101/02/3.

בהתאם להוראות התב"ע מותר להקים 6,190 מ"ר עיקרי מעל מפלס הכניסה ו-240 מ"ר עיקרי מתחת למפלס הכניסה (סה"כ 6,430 מ"ר עיקרי) להקמת 53 יח"ד בבניין בן 16 קומות, המשקף כ-120 מ"ר עיקרי ליח"ד.

<u>תנאים למתן היתר בניה</u>:

1. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו ועפ"י תכניות מס' 11/113/03/3 ו- 9/113/03/3 ע"י הועדה המקומית לאחר אישור תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני.
2. השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב.
3. אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרור.
4. תובטח הפרדה פיזית בין חניה למגורים לחניה למסחר.
5. היתרי בניה למגרשים מספר מ24, מ25, מ26 יינתנו רק לאחר קבלת הנחיות מינהל התעופה להקמת עגורנים והתקנת סימונים לבטיחות טיסה.
6. תנאי למתן היתר בניה למגרשים מס' מ28, ממ29, ג27, הוא תיאום עם חברת מקורות לעניין דרישות המיגון לקידוח נקז חופי אשדוד 19.
7. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם עולה על 59.5 מ' מעל פני הקרקע הינו קבלת אישור בכתב מרשות התעופה האזרחית.
8. הגשת תכנית לצרכי רישום ע"י המגיש על כל שטח תכנית זו, לאישור הועדה המקומית[1].

תאריך ושלבי ביצוע: 10 שנים מיום אישור תכנית זו[2].

עתיקות: אין לבצע כל עבודה בשטח עתיקות ללא אישור בכתב מרשות העתיקות.

---

[1] תכנית לצורכי רישום תצ"ר/287 אושרה בוועדה המקומית מיום 05.07.2009.
מטרת התצ"ר - רישום מע"ר דרום בהתאמה לתב"ע מאושרת 3/מק/2179.

[2] על פי הוראות תכנית מספר 3/מק/2179 שלבי הביצוע הינם עד שנת 11.9.2019 (10 שנים). יחד עם זאת, בהתאם לבג"צ 1636/92 העמותה לשמירת איכות החיים והסביבה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז תל אביב, נבחנה סוגיית תוקף תכנית אשר הוגבלה מראש לחמש שנים. בית המשפט הגבוה לצדק פסק כי קיימת הבחנה בין מועד מחייב לבין מועד מנחה - כאשר המחוקק לא קבע מה דינה של תכנית שחלף הזמן שנקבע לביצועה ומה ההסדר המשפטי שיתפוס את מקומה , מתחייבת המסקנה שהמועד המשוער לביצועה של תכנית, אינו אלא בגדר הנחיה לרשויות התכנון. כמו כן בשנת 2011 אושרה תכנית חדשה מספר 3/מק/2242.

<u>תכנית מופקדת (לידיעה בלבד):</u>

ד. בהתאם **לתכנית מופקדת מספר 603-0477232** אשר פורסמה להפקדה בתאריך 07.01.2020 בילקוט פרסומים מספר 8625 עולה כי המגרש **נשוא חוות הדעת הינו מגרש מספר 4 ביעוד ל"מגורים ד'"** (במקום מגרש מ'4 בהתאם לתכנית מאושרת מספר 3/מק/2179).

סטטוס החלטות ועדה מחוזית בעניין התכנית המופקדת:

בהתאם להחלטת ישיבה מספר 2022003 שנערכה בתאריך 09.02.2022 של וועדת משנה להתנגדויות שמטרת הדיון הינה דיון בבקשת מהנדס העיר אשדוד (מכתבו מיום 25/01/2022) להארכת המועד להגשת התייחסות בהמשך לדיון 03/01/2022 (דיון פנימי).

בהתאם להחלטת ישיבה מספר 2021008 שנערכה בתאריך 08.03.2021 של וועדת משנה להתנגדויות - הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום, עולה כדלקמן:

רקע:

מדובר בתכנית החלה על רוב שטח המע"ר וכוללת מגרשים המיועדים למגורים באינטנסיביות משתנה (מגורים ג' ומגורים ד') חזיתות מסחריות, שטחים משולבים למגורים, מסחר ותעסוקה ולדיור מיוחד מסחר ותעסוקה.

התכנית מגדילה את השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור ומציעה שצ"פ מרכזי מוקף בחזית מסחרית לשימוש תושבי הרובע .

התכנית הופקדה בתאריך ה-30.12.2019 ופורסמה בעיתונות ב-03.01.2020 .

התכנית נידונה בוועדת משנה להתנגדויות בתאריך 13.01.2021 וכן בתאריך 28.01.2021 אשר בה נקבע כי "הוועדה לא ראתה אפשרות לקבל את התנאים שנלוו להחלטת מועצת העיר בשים לב לכך כי התנאים הללו אינם יכולים להיכלל במסגרת טבלת ההקצאה המוסכמת, לא כל שכן כאשר חלק מהתנאים נוגעים לטבלת הקצאה ואיזון". הוועדה הקציבה 60 יום לקבל החלטת מועצת העיר וטבלת הקצאה חתומה כדין, ללא כל התנאים שנלווה לטבלה כאמור .

ביום ה-22.02.2021 התקבל מכתבו המנומק של מנכ"ל עיריית אשדוד הכולל בקשה להארכת המועדים לקבלת החלטת מועצת העיר והגשת טבלה הקצאה חתומה.

החלטת הוועדה:

הועדה מציינת כי מדובר בתכנית משמעותית במרכז העיר אשדוד אשר עומד ללא פיתוח כבר זמן ממושך וכי לאור משך הזמן הממושך בו מקודמות תכניות ראוי למצות עד תום את ההליך התכנוני. לאור זאת הוועדה מחליטה לאשר ארכה של 45 יום נוספים (על 60 היום שקבעה הוועדה בהחלטתה כאמור) להגשת החלטת מועצת העיר וטבלה חתומה כדין.

בהתאם לישיבת ועדת משנה להתנגדויות (ישיבה מספר 2021015) מתאריך 10/05/2021,

אשר דנה בבקשת מר אילן בן עדי - מנכ"ל עיריית אשדוד (פנייתו מיום 03/05/2021), להארכת המועדים לקבלת החלטת מועצת העיר אשדוד, המאשרת חתימה על טבלת ההקצאה ללא תנאים שנקבעו בהחלטתה הקודמת, וזאת כנדרש בהחלטת הועדה מיום 28/01/2021.

מטרות התכנית:

- תוספת 2529 יח״ד בחלק ממתחם מע״ר דרום כך שסך כל יח״ד ברובע כולו לא יעלה על 4280 יח״ד.
- קביעת 20% יח״ד קטנות מתוך סך יחידות הדיור הנוספות בשטח התכנית.
- קביעת תוספת יח״ד בכל תא שטח ותוספת קומות בהתאם.
- הגדלת שטחים למבני ציבור, הרחבת שטח ציבורי פתוח מרכזי.
- איחוד וחלוקת מגרשים ב-2 מתחמים בתכנית: מתחם 1 ללא הסכמה ומתחם 2 בהסכמה.

עיקרי ההוראות:

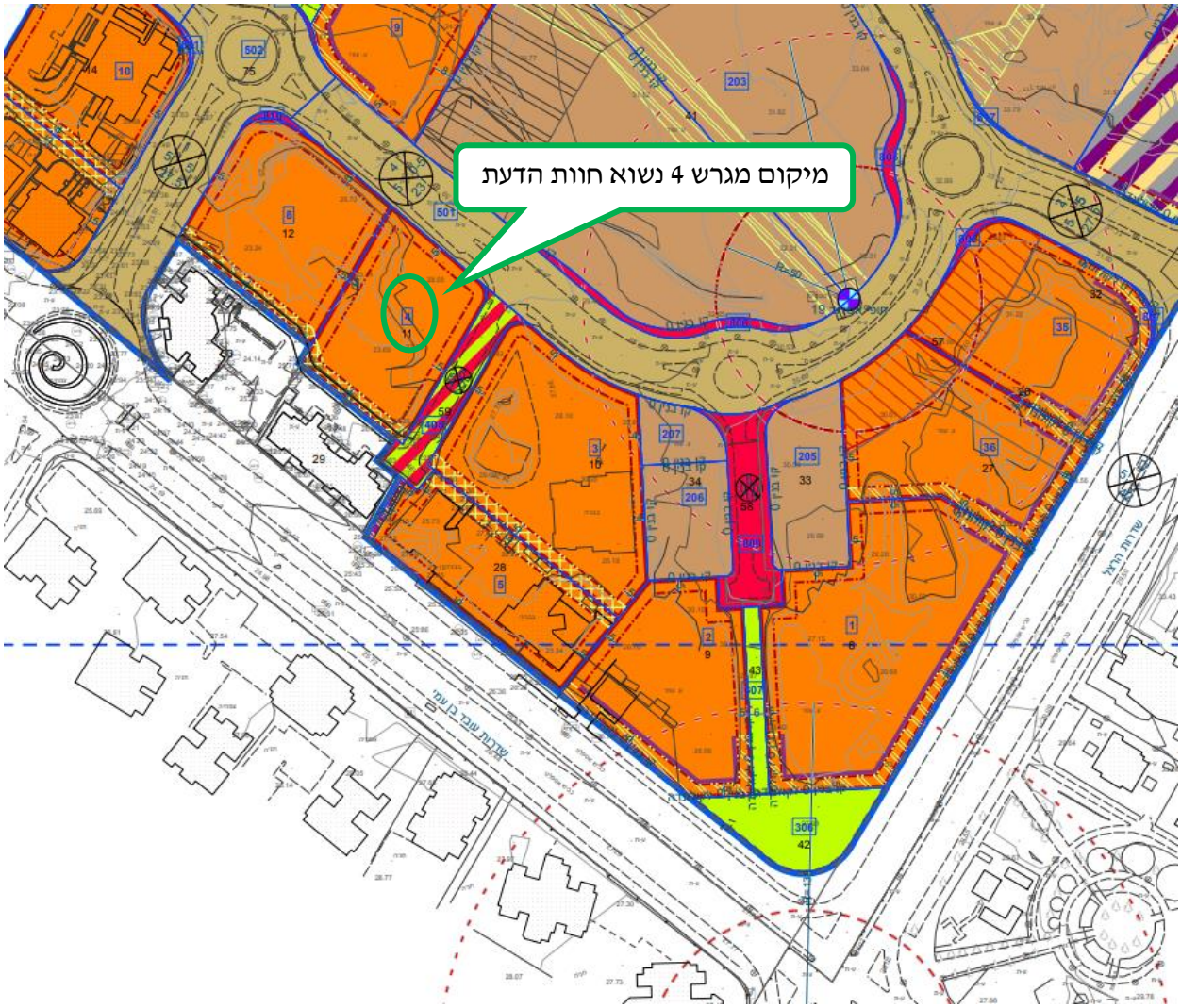
- קביעת כמות יח״ד בכל שטח התכנית ובכל תא שטח.
- קביעת כמות יח״ד קטנות בכל תא שטח.
- קביעת זכויות בניה למגורים (עיקרי ושירות), למסחר, למבני ציבור, לתעסוקה.
- איחוד וחלוקת מגרשים ב-2 מתחמים בתחום התכנית: מתחם מס׳ 1 איחוד וחלוקה ללא הסכמה ומתחם מס׳ 2 איחוד וחלוקה בהסכמה.
- קביעת זכויות בניה ושטחים למבני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים.
- הרחבת שטח ציבורי פתוח מרכזי ברובע.
- קביעת זכויות והוראות בנייה: גובה מרבי, מספר יח״ד מרבי, קווי בניין, חניות, מס׳ מבנים בתא שטח.
- הקמת חניון תת-קרקעי ציבורי בשטחים המיועדים למבני ציבור עם דרכי גישה תחת השצ״פ המרכזי, בליבת הרובע.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

<u>להלן תשריט כולל של מע"ר דרום מתוך של התכנית המופקדת (מצב מוצע):</u>



- מגורים ד
- מבנים ומוסדות ציבור
- שטח ציבורי פתוח
- דרך מאושרת
- דרך מוצעת
- דרך משולבת
- שטח שהתכנית אינה חלה עליו
- מגורים, מסחר ותעסוקה
- דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה

<u>להלן תשריט מגרש 4 נשוא חוות הדעת (מצב מוצע) מתוך התכנית הכוללת למע"ר דרום:</u>



<u>להלן עיקרי התכנית:</u>

תכליות ושימושים:

מגורים ד' (מגרש מספר 4):

א. מגורים

ב. תעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים בדירות בתחומים כגון עריכת דין, ראיית חשבון, ביטוחים, שמאות, כלכלה, הנדסה, אדריכלות, יעוץ רפואי, קוסמטיקה וכיו"ב.

ג. חזית מסחרית (כאשר מסומן בתשריט): מסחר קמעונאי לסוגיו (לדוגמה ביגוד, מכשירי כתיבה), מספרות, משרדים לבעלי מקצוע חפשי כגון רו"ח/הנה"ח, מהנדסים/אדריכלים, עו"ד, סוכנויות ביטוח, בנקאות, דואר, גלריות לאומנות, משרדי דלפק, בתי קפה, מסעדות וכל שימוש מסחרי אחר כגון מרפאות ובתי-מרקחת.

ד. בתאי שטח 9 ו-29 בלבד יותר שימוש לסופרמרקט, וחנויות לממכר פרות וירקות, בנוסף לשימושים המותרים.

ה. פונקציות ציבוריות לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכד'

ו. חניה תת-קרקעית

ז. בריכות שחיה פרטיות בקומות עליונות

להלן מקצת מהוראות הבינוי:

בתא שטח 4 : מבנים בני עד 26 קומות הכוללים קומת קרקע בגובה כפול עם אפשרות ליציע על פי חוק, 23 קומות טיפוסיות למגורים וקומת גג למתקנים טכניים.

הוראות בינוי כלליות ליעוד מגורים ד':

1. מרתפי חניה תת-קרקעיים: יוקמו עד 3 קומות עבור פתרון חניה לכל תא שטח. במרתף ניתן להקים מתקנים טכניים, מחסנים וכל שימוש הנדרש לצורך תפעול נאות של המבנה כגון חדר משאבות,חדר טרפו, חדר גנרטור, ריכוז מוני חשמל וכד'.

   החניה תהא תת קרקעית במלואה, לא תותר חניה עילית פרט לשטחים בהם אושרו חניות עיליות בהיתר בניה בתוקף לפני אישורה של תכנית זו.

   תובטח הפרדה בין החניות המיועדות לשימושים השונים.

   המרתפים ייבנו עד גבולות המגרש בקו בניין -0 -ובגודל של עד 85% משטח הקרקע.

2. מרפסות: יתוכננו מרפסות בגודל עד 25 מ"ר, למעט מרפסות הגג.

3. מחסנים

4. ניתן יהיה לתכנן שטח מחסנים לכל יחידת דיור כך שלא יעלה על 6 מ"ר ליחידה.

   ניתן להקים מחסנים בקומות המגורים, בקומת הקרקע/ביציע ובמרתפים. לא תתאפשר גישה ישירה למחסן מיחידת הדיור.

5. המבנים יכללו קומות טיפוסיות בהן ישולבו דירות קטנות.

6. שימוש למקצועות חופשיים ביחידת דיור: יותר שימוש של עד 20% משטח הדירה עבור עיסוק

של בעלי מקצוע חופשיים, ללא כניסה נפרדת.

7. הקומות העליונות-2 עד 3 קומות אחרונות במבנים- יתוכננו באופן מדורג עבור דירות גג.
8. בקומות המדורגות ניתן יהיה לתכנן בריכות שחיה פרטיות.
9. קומות הכניסה לבניינים (לובי) יתוכננו בגובה כפול וישולבו בהן שטחים לפעילות משותפת של
10. דיירי הבניין עפ"י מסמך מדיניות העירייה כגון מועדון דיירים, מועדון כושר וכד'.
11. שימושים ליציעים: בקומות הכניסה לבנייני מגורים ניתן למקם ביציע פונקציות ציבוריות, ו/או מחסנים, לא ניתן להקים יחידת דיור.

<u>להלן טבלת זכויות בניה – מצב מוצע בהתאם לתוכנית מופקדת (מגרש מספר 4):</u>

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		מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ג'	מגורים	11	10499	14540	3285		7700	27050	257.64	50	(1) 96		38	10	1	1525
מגורים ד'	מגורים	1	7209	24160	12480		13000	57720	800.66	60	(2) 208	28.85	108	(3) 32	2	4900
מגורים ד'	מסחר	1		640	(4) 1140		1400									
מגורים ד'	מגורים	2	3991	14640	7560		9100	36190	906.8	60	(5) 126	31.57	108	32	3	2970
מגורים ד'	מסחר	2		320	(6) 700		900									
מגורים ד'	מגורים	3	5360	15560	8100		12640	39435	735.73	60	(7) 135	25.19	88	26	3	3135
מגורים ד'	מגורים	4	3257	12395	6180		7360	28360	870.74	60	(8) 103	31.62	88	26	3	2225
מגורים ד'	מגורים	5	3281	7000	3660		4900	16965	517.07	60	(9) 61	18.59	42	12	2	1405
מגורים ד'	מגורים	8	3809	10560	5520		5600	23800	624.84	60	(5) 92	24.15	88	26	2	2120

(*) מניתוח טבלת השטחים עולה כי שטח יח"ד ממוצעת הינה כ- 120 מ"ר עיקרי.

הערות לטבלה:

(8) מתוכן 10 יח"ד קטנות.

תנאים להוצאת היתר בניה:

בהתאם לסעיף 6 להוראות התכנית המופקדת קיימים מספר רב של תנאים להוצאת היתר בניה – יש לעיין בהוראות התכנית המופקדת המהווה נספח לחוות הדעת.

רישוי

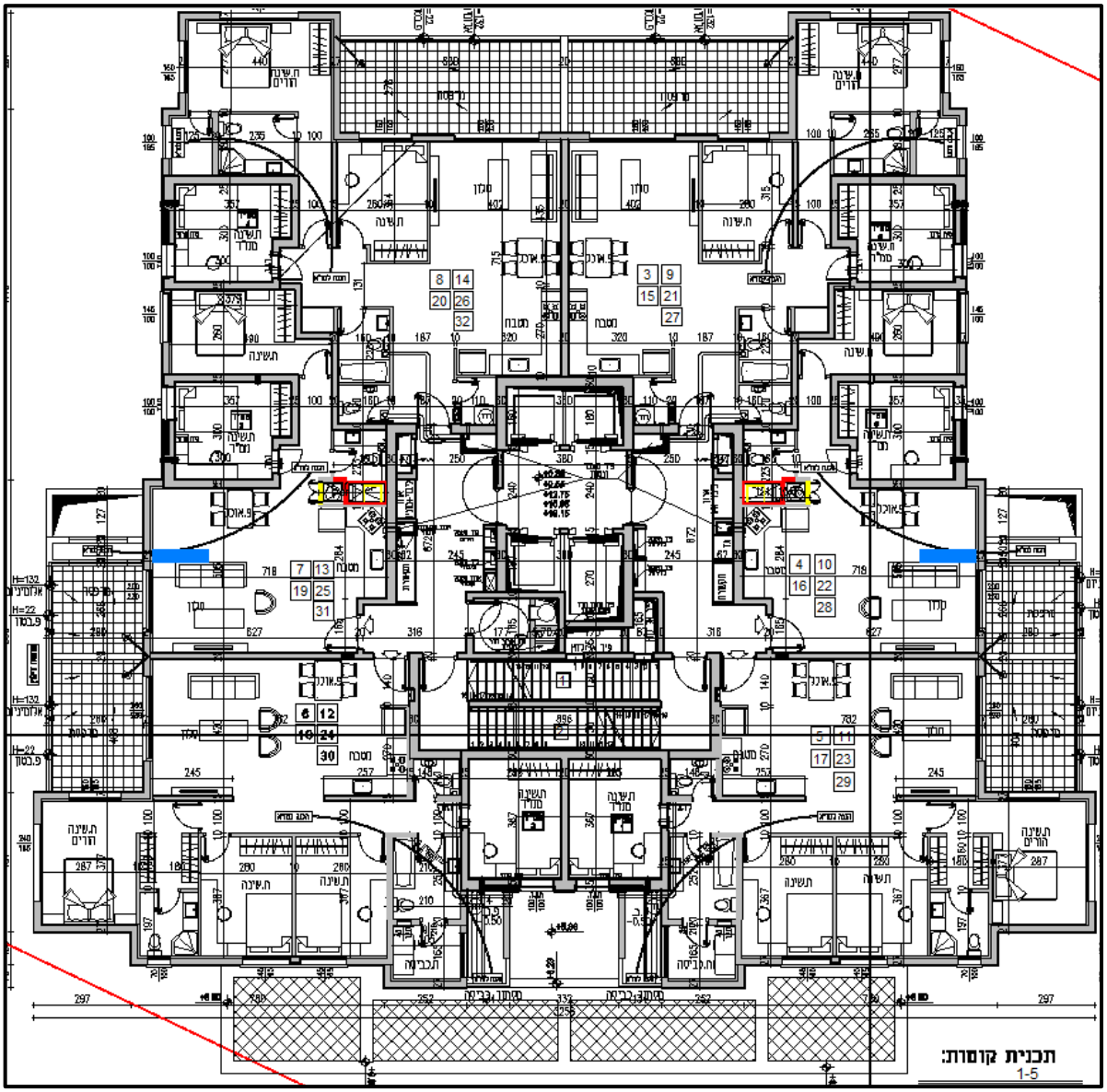
א. בהתאם להיתר בניה מספר **20180081** שניתן בתאריך 19.12.2018 הותרה הקמת בניין מגורים בן 12 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חניה. סה"כ 53 יח"ד.

ב. בהתאם להיתר בניה מספר **20220317** אשר התקבל בתאריך 12/07/2023, הותרו שינויים בדירות עליונות, תוספת 3 יח"ד לפי חוק שבס ושינוי בשטחים עיקריים ובשטחי שירות במסגרת שטחים מותרים, שינויים בפיתוח ובקומת המרתף. תוספת קומה. סה"כ קיים + מבוקש – 13 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חניה עבור 56 יח"ד.

<u>להלן תצלום טבלת השטחים מתוך היתר בניה מספר 20220317:</u>

קומה	סה"כ עיקרי	סה"כ שירות	סה"כ שטח בניה
מרתף		3044.95	3044.95
קומה 0	254.07	367.13	621.20
גלריה	191.03	93.46	284.49
קומה 1	535.93	158.19	694.12
קומה 2	535.93	158.19	694.12
קומה 3	535.93	158.19	694.12
קומה 4	535.93	158.19	694.12
קומה 5	535.93	158.19	694.12
קומה 6	567.66	135.38	703.04
קומה 7	557.74	135.38	693.12
קומה 8	557.74	135.38	693.12
קומה 9	557.74	135.38	693.12
קומה 10	557.74	135.38	693.12
קומה 11	388.47	113.21	501.68
קומה 12	118.09	92.46	210.55
קומת גג		61.34	61.34
מעל הקרקע	6429.93	2195.45	8625.38
מתחת הקרקע		3044.95	3044.95
סה"כ המבנה	6429.93	5240.40	11670.33
מעל הקרקע	6429.93	2195.45	8625.38
מתחת הקרקע		3044.95	3044.95
סה"כ המבנה	6429.93	5240.40	11670.33

להלן תשריט קומה טיפוסית (1-5) מתוך היתר הבנייה:



ג. בתאריך 25/01/2024 התקבלה **תעודת גמר** להיתר בניה מספר 20220317 ו- 20180081.

הזכויות בנכס

א. בהתאם לפלטי מידע[1] של נסח רישום מקרקעין מפנקס הזכויות אשר מתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות – שלוחת אשדוד, אשר הופק ע"י החי"מ בתאריך 21/03/2024, עבור גוש 3174, חלקה 11, בשטח רשום של 3,224 מ"ר, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

בעלויות : אבו יחיאל – חברה לבנין בע"מ, בשלמות.

משכנתאות : בתאריך 03/01/2024 נרשמה משכנתא מדרגה רשומה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ על הבעלות של אבו יחיאל -חברה לבנין בע"מ, בשלמות, על כל הבעלים.

הערות : בתאריך 03/01/2024 נרשמה הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל. הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך – 1960.

בתאריך 28/01/2024 נרשמה הערה על יעוד מקרקעין לפי סעיף 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד. הערות: ראה בקשה מיום 24/01/2024 בדבר היעוד והשימוש של המקרקעין. תנאי בהיתר בניה מס' 20180081 רישום זיקת הנאה עבור מעבר לכלי רכב / הולכי רגל בלבד לפי תב"ע מס' 3/מק/2179.

בתאריך 06/02/2024, נרשמה הערת אזהרה לפי 126 לטובת חברת החשמל לישראל בעמ. הערות: חדר טרפו בשטח של 50.89 מ"ר ברוטו בקומת קרקע.

נרשמו מספר רב של הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת פרטיים אשר אינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת.

<u>נרשמו הערות לפי סעיף 126 לטובת אבו פמילי ריט בע"מ בגין הדירות הבאות:</u>

דירה מספר 55 בקומה 12,	דירה מספר 38 בקומה 7,	דירה מספר 35 בקומה 6.
דירה מספר 29 בקומה 5,	דירה מספר 1א' בקומת קרקע,	דירה מספר 4 בקומה 1.
דירה מספר 1 בקומת קרקע,	דירה מספר 21 בקומה 4,	דירה מספר 28 בקומה 5.
דירה מספר 23 בקומה 4,	דירה מספר 27 בקומה 5,	דירה מספר 18 בקומה 3.
דירה מספר 17 בקומה 3,	דירה מספר 12 בקומה 2,	דירה מספר 5 בקומה 1.
דירה מספר 6 בקומה 1,	דירה מספר 3 בקומה 1,	דירה מספר 11 בקומה 2.
דירה מספר 10 בקומה 2,	דירה מספר 42 בקומה 8.	

[1] פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.

ב. בהתאם **להסכם מכר** שנחתם ביום **11.01.2022** בין "אבו יחיאל" (להלן: "**החברה**" / "**אבו יחיאל**") לבין "פמילי ריט" (להלן: "**הקונה**"/ "**אבו פמילי**") עולים הפרטים הבאים:

- **המגרש**: לפי רישומי רמ"י – מגרש "מ4" לפי תכנית מפורטת מספר 3/מק/2179 (לפי תכנית מפורטת מס' 11/113/03/3) חדש (זמני): גוש 3174 חלקה 11 (ישן: בגוש 2304 חלקה 1 (חלק)), מע"ר דרום – אשדוד.
- **הפרויקט**: בניית בניין רב קומתי, שיכלול בשלב הראשון 53 דירות ובשלב הסופי 101 דירות לסוגיהן חניות תת קרקעיות ועיליות ומחסנים.
- **הזכויות בדירה**: חכירה מהוונת עד ליום 15.03.2109.
- החברה תהיה זכאית לבנות את הפרויקט בשלבים: בשלב הראשון: בניית חלק מהדירות ואיכלוסן ובשלב הסופי (לאחר השלמת בניית הדירות בשלב הראשון ואיכלוסן) בניית כל יתרת הדירות – אותן ניתן יהא לבנות בפרויקט כולו ואיכלוסן.
- הקונה מתחייב בזאת לרכוש מהחברה את הדירה ולקבל מהחברה את הזכויות בדירה.
- מועד המסירה: 10.08.2023.
- **התמורה**[1]:
- להלן תצלום הדירות / הממכר מתוך הסכם המכר:

"**הדירה/הממכר**" : דירה מס' **1** בקומה - **קרקע** - הכוללת - **3** - חדרים {שאחד מהם הוא ממ"ד} הפונה לכיוונים צפון-מערב וכן חלק יחסי ברכוש המשותף, בהתאם למפרט ולתוכנית. לדירה **תוצמד חניה** במיקום עליו תחליט החברה.
דירה מס' **1א** בקומה - **ביניים** - הכוללת - **3** - חדרים {שאחד מהם הוא ממ"ד} הפונה לכיוונים צפון-מערב וכן חלק יחסי ברכוש המשותף, בהתאם למפרט ולתוכנית. לדירה **תוצמד חניה** במיקום עליו תחליט החברה.

דירה מס' **4** בקומה - **1** - הכוללת - **3** - חדרים {שאחד מהם הוא ממ"ד} הפונה לכיוונים צפון וכן חלק יחסי ברכוש המשותף, בהתאם למפרט ולתוכנית. לדירה **תוצמד חניה** במיקום עליו תחליט החברה.
דירה מס' **5** בקומה - **1** - הכוללת - **5** - חדרים {שאחד מהם הוא ממ"ד} הפונה לכיוונים צפון-מזרח וכן חלק יחסי ברכוש המשותף, בהתאם למפרט ולתוכנית. לדירה **תוצמד חניה** במיקום עליו תחליט החברה.
דירה מס' **6** בקומה - **1** - הכוללת - **5** - חדרים {שאחד מהם הוא ממ"ד} הפונה לכיוונים דרום-מזרח וכן חלק יחסי ברכוש המשותף, בהתאם למפרט ולתוכנית. לדירה **תוצמד חניה** במיקום עליו תחליט החברה.
דירה מס' **10** בקומה - **2** - הכוללת - **3** - חדרים {שאחד מהם הוא ממ"ד} הפונה לכיוונים צפון וכן חלק יחסי ברכוש המשותף, בהתאם למפרט ולתוכנית. לדירה **תוצמד חניה** במיקום עליו תחליט החברה.
דירה מס' **11** בקומה - **2** - הכוללת - **5** - חדרים {שאחד מהם הוא ממ"ד} הפונה לכיוונים צפון-מזרח וכן חלק יחסי ברכוש המשותף, בהתאם למפרט ולתוכנית. לדירה **תוצמד חניה** במיקום עליו תחליט החברה.
דירה מס' **12** בקומה - **2** - הכוללת - **5** - חדרים {שאחד מהם הוא ממ"ד} הפונה לכיוונים דרום-מזרח וכן חלק יחסי ברכוש המשותף, בהתאם למפרט ולתוכנית. לדירה **תוצמד חניה** במיקום עליו תחליט החברה.

[1] ראה מחירי רכישה בסעיף ה' להלן, כפי שהוצג בפנינו מאת מזמין חוות הדעת.

<u>המשך</u>:

דירה מס' **17** בקומה - **3** - הכוללת - **5** - חדרים {שאחד מהם הוא ממ"ד} הפונה לכיוונים צפון-מזרח וכן חלק יחסי ברכוש המשותף, בהתאם למפרט ולתוכנית. לדירה **תוצמד חניה** במיקום עליו תחליט החברה.

דירה מס' **18** בקומה - **3** - הכוללת - **5** - חדרים {שאחד מהם הוא ממ"ד} הפונה לכיוונים דרום-מזרח וכן חלק יחסי ברכוש המשותף, בהתאם למפרט ולתוכנית. לדירה **תוצמד חניה** במיקום עליו תחליט החברה.

דירה מס' **23** בקומה - **4** - הכוללת - **5** - חדרים {שאחד מהם הוא ממ"ד} הפונה לכיוונים צפון-מזרח וכן חלק יחסי ברכוש המשותף, בהתאם למפרט ולתוכנית. לדירה **תוצמד חניה** במיקום עליו תחליט החברה.

דירה מס' **28** בקומה - **5** - הכוללת - **3** - חדרים {שאחד מהם הוא ממ"ד} הפונה לכיוונים צפון וכן חלק יחסי ברכוש המשותף, בהתאם למפרט ולתוכנית. לדירה **תוצמד חניה** במיקום עליו תחליט החברה.

דירה מס' **29** בקומה - **5**- הכוללת - **5** - חדרים {שאחד מהם הוא ממ"ד} הפונה לכיוונים צפון-מזרח וכן חלק יחסי ברכוש המשותף, בהתאם למפרט ולתוכנית. לדירה **תוצמד חניה** במיקום עליו תחליט החברה.

דירה מס' **33** בקומה - **6** - הכוללת - **5** - חדרים {שאחד מהם הוא ממ"ד} הפונה לכיוונים צפון-מערב וכן חלק יחסי ברכוש המשותף, בהתאם למפרט ולתוכנית. לדירה **תוצמד חניה** במיקום עליו תחליט החברה.

דירה מס' **35** בקומה - **7** - הכוללת - **5** - חדרים {שאחד מהם הוא ממ"ד} הפונה לכיוונים דרום-מזרח וכן חלק יחסי ברכוש המשותף, בהתאם למפרט ולתוכנית. לדירה **תוצמד חניה** במיקום עליו תחליט החברה.

דירה מס' **38** בקומה - **7** - הכוללת - **5** - חדרים {שאחד מהם הוא ממ"ד} הפונה לכיוונים צפון-מזרח וכן חלק יחסי ברכוש המשותף, בהתאם למפרט ולתוכנית. לדירה **תוצמד חניה** במיקום עליו תחליט החברה.

דירה מס' **42** בקומה - **8** - הכוללת - **5** - חדרים {שאחד מהם הוא ממ"ד} הפונה לכיוונים צפון-מזרח וכן חלק יחסי ברכוש המשותף, בהתאם למפרט ולתוכנית. לדירה **תוצמד חניה** במיקום עליו תחליט החברה.

דירה מס' **46** בקומה - **9** - הכוללת - **5** - חדרים {שאחד מהם הוא ממ"ד} הפונה לכיוונים צפון-מזרח וכן חלק יחסי ברכוש המשותף, בהתאם למפרט ולתוכנית. לדירה **תוצמד חניה** במיקום עליו תחליט החברה.

דירה מס' **50** בקומה - **10** - הכוללת - **5** - חדרים {שאחד מהם הוא ממ"ד} הפונה לכיוונים צפון-מזרח וכן חלק יחסי ברכוש המשותף, בהתאם למפרט ולתוכנית. לדירה **תוצמד חניה** במיקום עליו תחליט החברה.

דירה מס' **55** בקומה - **12** - הכוללת - **3** - חדרים {שאחד מהם הוא ממ"ד} הפונה לכיוונים צפון-מזרח וכן חלק יחסי ברכוש המשותף, בהתאם למפרט ולתוכנית. לדירה **תוצמד חניה** במיקום עליו תחליט החברה.

ג. בהתאם **להסכמי ביטול מכר** דירה אשר נחתמו בתאריך 12/01/2023, בין אבו יחיאל לבין אבו פמילי, עולה בין היתר, כי אבו פמילי מעוניינת לבטל את הסכם רכישת דירות חמישה חדרים שמספרן 33,46 ו- 50 ולרכוש את דירות ארבעה חדרים שמספרן 3, 21 ו- 27.

לאחר קבלת אישור שלטונות המס, יתקשרו הצדדים בהסכם מכר חדש לרכישת דירות 4 חדרים שמספרן הזמני הינו 3, 21 ו- 27.

ד. בהתאם **להסכמי מכר** מתאריך 15/04/2023 ו- 17/04/2023 בין אבו יחיאל לבין אבו פמילי, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

הדירה: דירה מספר 3 בקומה 1 בניין A הכוללת 4 חדרים וכן חלק יחסי ברכוש המשותף + מקום חניה.

דירה מספר 21 בקומה 4 בניין A הכוללת 4 חדרים וכן חלק יחסי ברכוש המשותף + מקום חניה.

דירה מספר 27 בקומה 5 בניין A הכוללת 4 חדרים וכן חלק יחסי ברכוש המשותף + מקום חניה.

ביטול: מוסכם בין הצדדים כי ככל ולא יינתן אישור שכזה ע"י רשות המיסים בישראל, יבוטל הסכם המכר, ויבוטל גם הסכם הביטול מיום 12/01/2023.

התמורה: דירה 3 – 2,198,376 ₪ כולל מע"מ.

דירה 21 – 2,198,376 ₪ כולל מע"מ.

דירה 27 – 2,198,376 ₪ כולל מע"מ.

ה. להלן מחיר הרכישה לכל דירה כפי שהוצג בפנינו ע"י מזמין חוות הדעת:

מס' הדירה	מס' חדרים	מחיר התמורה, כולל מע"מ בהתאם להסכם הרכישה
1	3	₪ 1,526,000
1א	3	₪ 1,785,420
3	4	₪ 2,198,376
4	3	₪ 1,626,000
5	5	₪ 2,436,121
6	5	₪ 2,436,121
10	3	₪ 1,605,587
11	5	₪ 2,436,121
12	5	₪ 2,436,121
17	5	₪ 2,436,121
18	5	₪ 2,436,121
21	4	₪ 2,198,376
23	5	₪ 2,436,121
27	4	₪ 2,198,376
28	3	₪ 1,605,587
29	5	₪ 2,436,121
35	5	₪ 2,666,445
38	5	₪ 2,666,445
42	5	₪ 2,666,445
55	3	₪ 1,626,000
סה"כ		**₪ 43,858,025**

בהתאם לדיווח החברה, נכון למועד חוות הדעת, אבו פמילי שילמה את מלוא התמורה בגין רכישת הדירות שבנדון.

גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן השווי, הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מטרת חוות הדעת הינה לאמוד את שווי השוק של דירות מגורים לצורך דיווח בדו"חות הכספיים. גישת השומה המתאימה להערכה זו הינה גישת ההשוואה.

- נשוא חוות הדעת מהווה 20 דירות מגורים מתוך 56 דירות המוקצות בסה"כ בפרויקט, אשר נכון למועד חוות הדעת, מהווה חלק מבניין הידוע בשם "מגדל אימרי יחיאלי", ברחוב כינור בשכונת מע"ר דרום, אשדוד.

- <u>הנתון כי בהתאם לתמהיל דירות לבניין נשוא חוות הדעת הדירות שבנדון מהוות 20 דירות בנות 3 חדרים, 4 חדרים ו-5 חדרים בשטח כולל של 2,183 מ"ר בנוי נטו + 304 מ"ר מרפסות, המשקף שטח דירה ממוצעת של 83 מ"ר לדירת 3 חדרים, 107 מ"ר לדירת 4 חדרים ו-124 מ"ר לדירת 5 חדרים.</u>

- סטנדרט הבנייה של הדירות ורמות הגמר שלהן הכוללות בין היתר ריצוף הדירות גרניט פורצלן, חלונות אלומיניום בשילוב תריסי גלילה ידניים + תריס גלילה חשמלי בסלון, מיזוג אויר, אסלות תלויות עם מנגנון סמוי, מטבחים הכוללים ארונות תחתונים ועליונים ומשטח עבודה משיש.

- הנתון כי רובע מע"ר דרום הכולל את "מתחם המשולש", מאופיין בבנייני מגורים יחסית חדשים בבנייה רוויה בני 8-15 קומות לצד מגרשי בנייה ריקים.

- הנתון כי בהתאם לתכנית מס' 3/מק/2179 הגדירה את מגרש מ'4 ביעוד אזור מגורים מיוחד, עליו מותר להקים 6,190 מ"ר עיקרי מעל מפלס הכניסה ו-240 מ"ר עיקרי מתחת למפלס הכניסה (סה"כ 6,430 מ"ר עיקרי) להקמת 53 יח"ד בבניין בן 16 קומות, המשקף כ- 120 מ"ר עיקרי ליח"ד.

- כמו כן בתחום חטיבת הקרקע הופקדה תכנית מספר 603-0477232 הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון המצויה בשלב התנגדויות, המשנה את יעוד החלקה ל"מגורים ד'" עם זכויות בניה להקמת 103 יח"ד.

- הנתון כי בהתאם לחוזי מכר שנערכו בין "אבו יחיאל" ל"אבו פמילי", "הממכר" מהווה 20 דירות מגורים אשר אמורות להיבנות בבניין מגורים.

- הנתון כי בהתאם להסכמי ביטול מתאריך 12/01/2023, אבו פמילי ביטלה את הסכם רכישה של 3 דירות (מספר 33, 46 ו- 50), בנות 5 חדרים וחתמה בתאריכים 15/04/2023 ו- 17/04/2023 על הסכמי רכישה של 3 דירות נוספות (מספר 3, 21 ו- 27), בנות 4 חדרים.

- הנתון כי נכון למועד חוות הדעת נרשמו הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת "אבו פמילי" בגין הסכם הרכישה כאמור.

- הנתון כי בתאריך 25/01/2024 התקבלה תעודת גמר בתנאים לבניין בו ממוקמות הדירות שבנדון.

- הנתון כי בנכס בוצעו השקעות ושדרוגים הכוללים מיזוג אויר, חדרי רחצה, שדרוגים למטבחים וכו'.
- אומדן השווי מוערך במצבו הנוכחי בכפוף לזכויות שוכרים קיימים וחופשי ונקי מכל חוב ושיעבוד לצד ג'.
- מחירי נכסים דומים ורלוונטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

נתונים ותחשיבים לאומדן השווי

להלן סקר נתוני השוואה בסביבת הנכס הנדון, אשדוד:

מיקום	תיאור	מחיר מכירה, כולל מע"מ	מקור
מגרש מ'4, בהתאם לתכנית מספר 3/מק/2179, שכונת מע"ר דרום, אשדוד **נשוא חוות הדעת**	נרכשו 3 דירות **בנות 4 חדרים** בשטח של כ-107 מ"ר "פלדלת" + כ-21 מ"ר מרפסות (כל אחת) (סה"כ שטח אקו' 351 מ"ר)	**עסקה:** שולם סך הכל 6,595,128 ₪ כולל מע"מ, **משקף שווי של 20,600 ₪ למ"ר פלדלת / 18,800 ₪ למ"ר אקו'**	חוזה מכר 04/2023
	נרכשו זכויות במגרש מ'4, בהתאם לתכנית מספר 3/מק/2179, שכונת מע"ר להקמת 20 יח"ד בחלוקה ל-6 יח"ד של **3 חדרים** בשטח של 83 מ"ר + 13 מ"ר מרפסת ו-14 יח"ד של **5 חדרים** בשטח של 128 מ"ר + 15 מ"ר מרפסת. (סה"כ שטח של 763 מ"ר אקו')	**עסקה:** שולם סך כולל של 45,262,000 ₪ כולל מע"מ, המשקף שווי 3 חדרים: של 1.52 מיליון – 1.785 מיליון ₪ 5 חדרים: טווח שבין 2.436 מיליון – 2.66 מיליון ₪. משקף בממוצע שווי של **19,700 ₪ למ"ר בנוי פלדלת / 18,600 ₪ למ"ר אקו'**	חוזה מכר 01/2022
כינור 4	דירת 4 חדרים בשטח של כ- 120 מ"ר, בקומה 3 מתוך מ- 16 קומות	**עסקה:** נמכרה תמורת 2,725,000 ₪ **משקף כ- 22,700 ₪ למ"ר / 21,500 ₪ למ"ר אקו'**	מס שבח 13.08.2023
כינור 30	דירת 5 חדרים בשטח של כ- 139 מ"ר, בקומה 6 מתוך 11 קומות	נמכרה תמורת 2,666,000 ₪ **משקף כ- 19,200 ₪ למ"ר / כ- 18,200 ₪ למ"ר אקו'**	מס שבח 07.05.2023
	דירת 5 חדרים בשטח של כ- 139 מ"ר, בקומה 10 מתוך 11 קומות	נמכרה תמורת 2,666,000 ₪ **משקף כ- 19,200 ₪ למ"ר**	מס שבח 07.05.2023
	דירת 5 חדרים בשטח של כ- 139 מ"ר, בקומה 9 מתוך 11 קומות	נמכרה תמורת 2,666,000 ₪ **משקף כ- 19,200 ₪ למ"ר**	מס שבח 01.05.2023
שכונת הרובע המיוחד	נרכשו 50% מהזכויות במגרש מספר 702, בהתאם לתכנית 27/124/03/3, להקמת 225 מעונות סטודנטים בשטח של 50 מ"ר ליח"ד.	**עסקה:** שולם סך של 303,750,000 ₪ כולל מע"מ, המשקף 1,350,000 ₪ ליחידה, **כ- 27,000 ₪ למ"ר בנוי**	מידע שוק 2022

להלן נתוני חוזים שנחתמו / הרשמות לדירות מגורים שנערכו במגרש מ'1 (מיקום דומה), במתחם מע"ר דרום אשדוד (שהוצגו ע"י חברת "דוניץ"):

מיקום	חדרים	קומה	שטח (מ"ר)	מחיר מכירה, כולל מע"מ	מחיר למ"ר כולל מע"מ	תאריך חתימה / הרשמה
שדרות הרצל פינת שדרות בן עמי, מגרש מ'1 (מיקום דומה)	5	3	136	₪ 2,950,000	₪ **21,691**	25/07/2022
	5	10	136	₪ 3,030,000	₪ **22,279**	19/07/2022
	5	14	144	₪ 3,190,000	₪ **22,153**	26/06/2022
	5	4	144	₪ 3,060,000	₪ **21,250**	24/07/2022
	5	9	144	₪ 3,100,000	₪ **21,528**	25/07/2022
	5	15	144	₪ 3,150,000	₪ **21,875**	31/05/2022
	5	17	144	₪ 3,220,000	₪ **22,361**	10/05/2022
	5	3	144	₪ 3,020,000	₪ **20,972**	10/05/2022
סה"כ ממוצע למ"ר כולל מע"מ					₪ **21,764**	

תחשיב

להלן תחשיב לאומדן השווי של סה"כ 20 דירות מגורים בנות 3, 4 ו-5 חדרים, זמינות, מוכנות לאכלוס, אשר זכויותיהן נרכשו ע"י חברת "אבו פמילי":

<u>להלן תחשיב השווי</u>:

טיפוס דירה	מספר חדרים	כמות דירות	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	שטח מרפסת /חצר ממוצע ליח"ד	שטח אקו' (*)	שווי יח"ד, כולל מע"מ	סה"כ אומדן שווי, כולל מע"מ
דירת גן 3 חדרים	3	1	76 מ"ר	50 מ"ר	91 מ"ר	₪ 1,650,000	₪ 1,650,000
דירה בקומת ביניים - 3 חדרים		1	97 מ"ר	-	97 מ"ר	₪ 1,750,000	₪ 1,750,000
דירה טיפוסית 3 חדרים		4	82 מ"ר	7 מ"ר	85 מ"ר	₪ 1,800,000	₪ 7,200,000
דירה טיפוסית 4 חדרים	4	3	107 מ"ר	21 מ"ר	117 מ"ר	₪ 2,355,000	₪ 7,070,000
5 חדרים טיפוסית עם מרפסת 13 מ"ר	5	8	118 מ"ר	13 מ"ר	125 מ"ר	₪ 2,440,000	₪ 19,520,000
5 חדרים טיפוסית עם מרפסת 21 מ"ר		3	139 מ"ר	21 מ"ר	150 מ"ר	₪ 2,630,000	₪ 7,890,000
סה"כ אומדן שווי 20 דירות המגורים שבנדון, כולל מע"מ, במעוגל (**)							**₪ 45,080,000**
סה"כ אומדן שווי 20 דירות המגורים שבנדון, לא כולל מע"מ, במעוגל							**₪ 38,530,000**

(*) ניתן מקדם 0.3 לשטח החצר ומקדם 0.5 לשטחי מרפסות.

(**) בהתאם לדיווח החברה, סכום המע"מ בעסקה לא נתבע כמע"מ תשומות לפיכך, אומדן השווי מתבסס על מסגרת עסקת הרכישה של חברת אבו פמילי לשווי הדירות כולל מע"מ.

שומות מקרקעין קודמות שבוצעו ע"י השמאי בנכס הנישום:

המועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי, כולל מע"מ
11/01/2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים (*)	₪ 45,770,000
31/12/2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים (*)	₪ 46,920,000

(*) אומדן השווי נערך לתמהיל דירות השונה מהתמהיל הנוכחי (ראה הרחבה בפרק "הזכויות בנכס" בעמוד 29 לחוות הדעת).

שומת מקרקעין נוכחית:

המועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי, כולל מע"מ	הערכת השווי, לא כולל מע"מ
31/12/2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 45,080,000	₪ 38,530,000

ש ו מ ה

שים לב לגודל הנכס, מיקומו (שווי של 20 דירות מגורים, כזמינות לאכלוס לאחר קבלת תעודת גמר, בבניין מגורים ברחוב כינור אשר נבנה על מגרש מספר מ4, בהתאם לתכנית מספר 3/מק/2179), שכונת מע"ר דרום, אשדוד) וכל שאר נתוניו כאמור ומפורט לעיל, בהביאי בחשבון מחירי נכסים דומים ורלוונטיים, נראה כסביר לאמוד את שווי זכויות בנכס, כדלקמן:

נראה כסביר לאמוד את שווי הזכויות בנכס בגבולות **45,080,000** ₪ **(ארבעים וחמישה מיליון ושמונים אלף ש"ח), כולל מע"מ**

ושווי בגבולות 38,530,000 ₪ **(שלושים ושמונה מיליון חמש מאות ושלושים אלף שקלים חדשים), <u>לא כולל מע"מ</u>.**

אומדן השווי של הנכס הינו במצבו הנוכחי, וחופשי מכל חוב ושיעבוד, אך בבעלות משותפת של מספר בעלים, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31/12/2023.

הנני מצהיר בזאת כי קיימת אי תלות בדבר מהות היחסים ביני ובין מזמין השומה.

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך , התשכ"ח -1968

הערות:

מימוש הזכויות בנכס כפוף למיסוי, היטלים והוצאות מימוש.

הערכת השווי אינה כוללת הפחתה לצורך מימוש בדרך של מכירה באילוץ (זמן חשיפה קצר יחסית).

ובאתי על החתום,

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

"שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור".
המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צויין כי הוצג מסמך מקורי.

פרק 10 - פרטים נוספים

10.1 <u>חוות דעת עורך דין</u>

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:

GOLDFARB
GROSS
SELIGMAN

Established 1930

30 במאי 2024

לכבוד
אבו פמילי ריט בע"מ
הגדוד העברי 5,
<u>אשדוד</u>

ג.א.נ.,

הנדון: **<u>תשקיף להשלמה ותשקיף מדף מיום 31 במאי 2024 ("תשקיף להשלמה") של אבו פמילי ריט בע"מ ("החברה")</u>**

לבקשתכם, הרינו לאשר בזה כי:

א. לדעתנו, הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים בתשקיף להשלמה ולמניות הקיימות בהון החברה, תוארו נכונה בתשקיף להשלמה.

ב. לדעתנו, לחברה הסמכות להנפיק את ניירות הערך המוצעים בתשקיף, בצורה המתוארת בתשקיף.

ג. לדעתנו, הדירקטורים של החברה מונו כדין, ושמותיהם נכללים בתשקיף.

אנו מסכימים מראש שחוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף.

בכבוד רב,

בתיה רוזנברג, עו"ד שמואל לוי, עו"ד ליאור בסן מילשטיין, עו"ד

גולדפרב גרוס זליגמן ושות', עורכי דין

10.2 **<u>הוצאות הנפקה ואגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף</u>**

סך כל ההוצאות הכרוכות בקשר עם פרסומו של התשקיף להשלמה, יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה שתפרסם המנפיקה.

בהתאם להוראת סעיף 4א לתקנות ניירות ערך (אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף), התשנ"ה-1995, החברה שילמה לרשות ניירות ערך אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף מדף, ואולם תוספת האגרה תשולם בעד ניירות הערך המוצעים במועד פרסום דוח הצעת המדף בסכומים ובמועדים כקבוע בתקנות אלה.

10.3 **<u>דמי עמילות בקשר לניירות ערך אחרים</u>**

בשנתיים שקדמו למועד התשקיף החברה לא שלמה עמלה או התחייבה לשלם עמלה, בקשר לחתימה או החתמה על ניירות ערך שהנפיקה.

10.4 **<u>הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים</u>**

בשנתיים שקדמו למועד התשקיף החברה לא הקצתה ולא התחייבה להקצות ניירות ערך שלה, שלא בתמורה שאינה כולה במזומנים.

10.5 **<u>עיון במסמכים</u>**

העתקים מתשקיף זה ומכל דוח, חוות דעת, או אישור הכלולים בו, עומדים לעיון במשרדי החברה ברחוב הגדוד העברי 5, אשדוד, 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.

פרק 11 - חתימות

11.1 החברה

אבו פמילי ריט בע"מ

_____

11.2 הדירקטורים

צחי אבו _____

חיה קינד _____

רון חיים הוכמן _____