אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ

("החברה")

<u>תשקיף להשלמה</u>

הנפקה ראשונה לציבור

של

78,225,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה, אשר תעמודנה לפירעון ב-3 תשלומים, בהתאם ללוח הסילוקין המפורט בפרק 2 לתשקיף ("**אגרות החוב (סדרה א')**" או "**אגרות החוב (סדרה א') המוצעות**" או "**ניירות הערך המוצעים**"). אגרות החוב (סדרה א') המוצעות על-פי התשקיף תישאנה ריבית שנתית בשיעור קבוע שייקבע במכרז ושלא יעלה על 4% לשנה, או שיעור אחר שייקבע בהודעה המשלימה. ריבית אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 עד 2030 (כולל) ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל).

קרן אגרות החוב (סדרה א') והריבית בגינה צמודות למדד היסודי (מדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2025, אשר יתפרסם ביום 15 ביוני 2025). לפרטים בדבר הבטוחות שהועמדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') וכן בדבר התחייבויות נוספות שנטלה על עצמה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות.

אגרות החוב (סדרה א') מוצעות לציבור בדרך של הצעה אחידה, כאמור בתקנות ההצעה, באמצעות 78,225 יחידות, בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א'), כאשר הרכב ומחיר של כל יחידה הינם כדלקמן ("**יחידת אגרת חוב**"):

1,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') המוצעות ב-100% מערכן הנקוב ובמחיר כולל של:	1,000 ש"ח
סה"כ המחיר ליחידת אגרת חוב:	**1,000 ש"ח**

לפרטים בדבר אפשרות לפדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א') ראה סעיף 7 לתנאים מעבר לדף לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה א') המצורף כ<u>**נספח ב'**</u> בפרק 2 לתשקיף ("**שטר הנאמנות**").

דירקטוריון החברה לא קבע מדיניות לחלוקת דיבידנד. לפרטים נוספים בדבר חלוקת הדיבידנדים של החברה ראו סעיף 6.4 לתשקיף.

ההצעה על פי תשקיף זה היא הצעה ראשונה של ניירות הערך של החברה לציבור (Initial Public Offering).

אגרות החוב (סדרה א') המוצעות, תרשמנה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב ("**הבורסה**"), בכפוף להתקיימות דרישות הבורסה. לפרטים ראה סעיף 2.3 בפרק 2 בתשקיף. אם יתברר כי לא התקיימו דרישות הבורסה לרישום למסחר כמפורט בתשקיף לגבי ניירות הערך המוצעים, אזי תתבטל הנפקת ניירות הערך המוצעים הרלוונטיים.

לאחר השלמת ההנפקה ורישום ניירות הערך המוצעים למסחר בבורסה, תהפוך החברה לתאגיד מדווח, כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

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, תשכ"ח-1968 ("**חוק ניירות ערך**") ולתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), תשס"ז-2007 ("**תקנות ההודעה המשלימה**"), לרבות, אך לא רק, שינויים, ככל שיהיו, בכמות ובשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה א') ובתנאי ההצעה והמועד שבו תחל התקופה לגשת הזמנות על פי תשקיף זה ("**ההודעה המשלימה**"). ההודעה המשלימה תפורסם והמכרז הציבורי על שיעור הריבית ייערך, ככל שייערך, לא מוקדם מחמישה ימי עסקים ממועד פרסום התשקיף.

פורסמה הודעה משלימה, התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה תסתיים לא לפני תום שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות ממועד פרסום ההודעה המשלימה ולא יאוחר מ-75 ימים מיום פרסום התשקיף להשלמה או מ-45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם.

ככל שבהודעה המשלימה ישונו פרטים בשיעורים העולים על השיעורים הקבועים בתקנה 1א(1) עד (3) לתקנות ההודעה משלימה, תתחיל התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים לא לפני חלוף שני ימי מסחר ממועד פרסום ההודעה המשלימה, ותסתיים לא לפני תום שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות.

החברה תציין בהודעה המשלימה אם היא תבצע הקצאה נוספת של אגרות חוב (סדרה א') למשקיעים מסווגים ו/או הקצאה נוספות של אגרות חוב (סדרה א') לכלל המזמינים. לפרטים נוספים אודות ההודעה המשלימה בקשר עם ביצוע הקצאה נוספת ראו סעיף 2.10(ח) לתשקיף.

למועד התשקיף, בכוונת החברה להתקשר עם משקיעים מסווגים בהתקשרות מוקדמת, לפיה יגישו המשקיעים המסווגים הזמנות לרכישת אגרות חוב במסגרת מכרז אגרות החוב בשיעורי הריבית ובכמויות אשר יפורסמו במסגרת ההודעה המשלימה, הכל כמפורט בסעיף 2.10 לתשקיף.

במסגרת ההודעה המשלימה, יושלמו ו/או יעודכנו הפרטים החסרים בתשקיף, לרבות אך לא רק, פרטי המפיצים, עמלת הפצה וריכוז. עם פרסומה, תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מתשקיף זה. לפרטים נוספים אודות ההודעה המשלימה, ראו סעיף 2.13 לתשקיף.

ביצוע הצעת ניירות ערך לפי תשקיף זה מותנה בכך, שמספר היחידות המוזמנות יהיה גבוה מהמספר המזערי של יחידות שיצוין בהודעה המשלימה) ככל שיצוין בה מספר מזערי כאמור). נכון למועד התשקיף, לא נקבעה כמות יחידות מינימאלית, אף שיתכן שזו תיקבע במסגרת ההודעה המשלימה.

הרישום למסחר של אגרות החוב מותנה בקיום דרישות תקנון הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("**הבורסה**") וההנחיות על פיו, כמפורט בסעיף 2.3.1 בפרק 2 לתשקיף. לא התקיימו כל דרישות הבורסה כאמור, ביחס לאגרות החוב, תתבטל הנפקתם על פי תשקיף זה וההודעה המשלימה שתפורסם מכוחו, אגרות החוב לא ירשמו למסחר בבורסה, לא יוקצו למזמינים, לא ייגבו כספים וכספים אשר נגבו, ככל ונגבו, יושבו למזמינים, והחברה תודיע על כך בדיווח מיידי. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.3.1 בפרק 2 לתשקיף.

לפרטים נוספים אודות אופן הצעת אגרות החוב המוצעות ראו פרק 2 לתשקיף.

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

הנאמן לאגרות החוב (סדרה א'): הינו הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ("**הנאמן**"). לפרטים אודות הליכים משפטיים הנוגעים לפעילות הנאמן, ראו סעיף 2.9 בתשקיף.

ביחד עם
תשקיף מדף

תשקיף זה מהווה גם תשקיף מדף, אשר מכוחו תהא החברה רשאית להנפיק סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם ובכפוף להוראות הדין ובכללם: מניות רגילות של החברה, מניות בכורה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה למניות (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה, ככל שתהיינה מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה, ככל שתהיינה מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב שאינן ניתנות להמרה למניות החברה או לאגרות חוב הניתנות להמרה למימוש למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וכל נייר ערך אחר שעל פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי (והכל לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של ניירות ערך של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת) (יחדיו בסעיף זה: "**ניירות הערך**" או "**ניירות הערך הכלולים בתשקיף המדף**").

יובהר כי, האישור לרישום למסחר של המניות, אגרות החוב הניתנות להמרה למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות וכתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות, ככל שיונפקו בעתיד, 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, כפי שיהיו במועד הגשת הבקשה.

הצעת ניירות הערך הכלולים בתשקיף המדף, תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה עת.

התשקיף להשלמה ותשקיף המדף, יחדיו, ייקראו להלן: "**התשקיף**".

במסגרת פעילותה העסקית, חשופה החברה למגוון גורמי סיכון, אשר המהותיים ביניהם הינם: גיוס אשראי בנקאי ועליית שיעורי הריבית במשק, תנודות בשוק הנדל"ן והליכי תכנון ורשות.

לפרטים נוספים אודות גורמי הסיכון אליהם חשופה פעילותה של החברה, ראו סעיף 6.37 בפרק 6 לתשקיף.

יצוין, כי בדוחות הסקירה של רואה החשבון המבקר של החברה לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2024 ולדוח הכספי ליום 31 במרץ 2025, הכלולים בפרק 9 לתשקיף, רואה החשבון המבקר כלל הפניית תשומת לב לעניין מצבה הכספי של החברה, מבלי לסייג את חוות דעתו, לביאור 1ה' לדוחות הכספיים.

חלק מבעלי השליטה בחברה העמידו, מעת לעת, ערבויות אישיות לחובות של החברה ו/או חברות בנות של החברה וזאת ללא תמורה. בסמוך לאחר ההנפקה נשוא תשקיף זה, בכוונת החברה לפעול לשחרור בעלי השליטה מערבויות אישיות כאמור. לפרטים ראו סעיף 8.8 בפרק 8 לתשקיף.

לתיאור התחייבות לתיחום עיסוקים בה התחייבו בעלי השליטה בחברה, לפיה, בעלי השליטה בחברה יפעלו בתחומי הפעילות של החברה בישראל ובאנגליה באמצעות החברה באופן בלעדי ראו סעיף 8.11 בפרק 8 לתשקיף זה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד התשקיף, לא קיימות על החברה מגבלות על חלוקת דיבידנד, למעט מגבלות חלוקה שנקבעו במסגרת הסכמי הלוואה שנטלה החברה מתאגידים פיננסיים כמפורט בסעיף 6.29.2 בפרק 6 לתשקיף זה.

למועד התשקיף, חלות על החברה הוראות תקנה 3ו לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט-1969 לעניין היות החברה "**תאגיד קטן**", כמשמעות המונח בתקנה 5ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל- 1970. דירקטוריון החברה החליט לאמץ את מלוא ההקלות לתאגיד קטן המנויות בתקנה 5ד לתקנות אלו, ככל שהינן רלוונטיות או תהיינה רלוונטיות בעתיד לחברה.

ההצעה על פי תשקיף זה אינה מובטחת בחיתום. אין חתם מתמחר להצעה על פי תשקיף זה.

עותק מתשקיף זה עומד לעיון הציבור באתר ההפצה של רשות ניירות ערך, שכתובתו www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ שכתובתו www.tase.co.il.

תאריך התשקיף: 30 במאי 2025

<u>תוכן העניינים</u>

פרק 1 - מבוא		**א-1**
1.1	כללי	א-1
1.2	הגדרות	א-1
1.3	היתרים ואישורים	א-2
1.4	הון החברה	א-4
פרק 2 - פרטי ההצעה		**ב-1**
2.1	ניירות הערך המוצעים לציבור	ב-1
2.2	אופן הצעת ניירות הערך לציבור	ב-2
2.3	רישום למסחר לבורסה	ב-3
2.4	תיאור ההצעה לציבור – הצעה אחידה של אגרות חוב	ב-4
2.5	הקצאת ניירות ערך ותעודות ניירות ערך	ב-11
2.6	הודעה משלימה	ב-11
2.7	נותני שירותים נוספים	ב-12
2.8	הימנעות מעשיית הסדרים	ב-12
2.9	מיסוי אגרות החוב המוצעות לפי התשקיף	ב-13
2.10	חיתום, ריכוז והפצה	ב-23
2.11	שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה א')	ב-23
2.12	תנאי אגרות החוב (סדרה א')	ב-23
2.13	הצעת ניירות ערך על פי תשקיף מדף	ב-25
	<u>נספח א'</u> – שטר נאמנות אגרות חוב (סדרה א') ותוספותיו	ב-26
	<u>נספח ב'</u> – גילוי מרוכז של מנגנוני ההגנה בשטרי הנאמנות	ב-27
פרק 3 – הון החברה והמחזיקים בו		**ג-1**
3.1	הון המניות של החברה נכון למועד התשקיף	ג-1
3.2	שינויים שבוצעו בהון החברה בשלוש השנים שקדמו לתאריך תשקיף זה	ג-1
3.3	המחזיקים במניות של החברה	ג-2
3.4	השליטה בחברה	ג-2
פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה		**ד-1**
4.1	הזכויות הנלוות למניות החברה	ד-1
4.2	הסדרים בתקנון החברה הנוגעים להוראות חוק החברות	ד-5
4.3	<u>נספח א'</u> – תקנון החברה	ד-7
פרק 5 - תמורת ההנפקה וייעודה		**ה-1**
5.1	תמורת ההנפקה הצפויה לתשקיף להשלמה	ה-1
5.2	ייעוד תמורת ההנפקה	ה-1
5.3	סכום מינימאלי	ה-1
5.4	תמורת ההנפקה בהתאם לתשקיף המדף	ה-1
5.5	חיתום	ה-1
פרק 6 - תיאור עסקי החברה ופעילותה		**ו-1**
	<u>חלק א' - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה</u>	
6.1	פעילות החברה, תיאור התפתחות עסקיה ואבני דרך עיקריות בפעילותה	ו-3
6.2	תחומי הפעילות של החברה	ו-6
6.3	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	ו-7
6.4	חלוקת דיבידנדים	ו-7
	<u>חלק ב' - מידע אחר</u>	
6.5	מידע כספי לגבי תחום פעילותה של החברה	ו-8

6.6	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	ו-9
	חלק ג' - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי הפעילות – נדל"ן יזמי	
6.7	מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו	ו-20
6.8	מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות	ו-24
6.9	שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו	ו-26
6.10	גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות	ו-26
6.11	מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים בהם	ו-27
6.12	מוצרים תחליפים למוצרי תחום הפעילות	ו-27
6.13	תיאור על פי הצעת חוק נדל"ן יזמי	ו-28
6.14	פרויקטים בהקמה וצבר הכנסות ומקדמות	ו-29
6.15	פרויקטים לא מהותיים	ו-29
6.16	גילוי בדבר פרויקטים מהותיים מאוד	ו-33
6.17	גילוי בדבר פעילות החברה בתחום ההתחדשות העירונית	ו-54
	חלק ד' – תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות – נדל"ן להשקעה	
6.18	מידע כללי על תחום הנדל"ן להשקעה	ו-58
6.19	גילוי בדבר נכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה מהותיים מאוד	ו-62
6.20	גילוי בדבר נכסים מהותיים שאינם מהותיים מאוד	ו-76
6.21	פרויקט מע"ר שוהם	ו-80
6.22	פרויקט זכויות תאגיד כפר אז"ר במקרקעין במתחם קרית החינוך תל השומר	ו-81
6.23	נתונים אודות זכויות לפרויקטים פוטנציאליים	ו-82
	חלק ה' – עניינים הנוגעים לפעילות הקבוצה בכללותה	
6.24	רכוש קבוע ומתקנים	ו-87
6.25	הון אנושי	ו-87
6.26	קבלני משנה, חומרי גלם וספקים	ו-87
6.27	הון חוזר	ו-87
6.28	השקעות	ו-88
6.29	מימון	ו-88
6.30	מיסוי	ו-93
6.31	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	ו-94
6.32	מגבלות ופיקוח על פעילות החברה	ו-94
6.33	הסכמים מהותיים	ו-95
6.34	הליכים משפטיים	ו-97
6.35	יעדים ואסטרטגיה עסקית	ו-97
6.36	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	ו-98
6.37	דיון בגורמי סיכון	ו-98
	פרק 7 - ניהול החברה	**ז-1**
7.1	דירקטוריון החברה	ז-1
7.2	נושאי משרה בכירה	ז-2
7.3	דירקטורים חיצוניים ומבקר פנים	ז-3
7.4	פרטים נוספים	ז-4
7.5	הוראות תקנון ההתאגדות של החברה המתייחסות לחברי הדירקטוריון	ז-4
7.6	מורשי חתימה עצמאי	ז-4
	פרק 8 - בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה	**ח-1**
8.1	תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה	ח-1
8.2	תנאי ההעסקה והכהונה של נושאי המשרה הבכירה	ח-5
8.3	עסקאות עם בעלי שליטה או שלבעל השליטה יש בהן ענין אישי	ח-11
8.4	פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה	ח-11
8.5	מנגנון עסקאות זניחות	ח-12
8.6	מדיניות תגמול לנושאי משרה	ח-12

8.7	הלוואות שהעמידו חלק מבעלי השליטה בחברה לחברה	ח-12
8.8	ערבויות של בעלי השליטה בחברה	ח-13
8.9	תנאי ההתקשרות בין חברות כלולות עם חברת ניהול המעסיקה את מר איתמר פרשקובסקי	ח-13
8.10	אישור כפל כהונת יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל	ח-14
8.11	החזקת ניירות ערך של החברה ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה	ח-14
8.12	התחייבות לתיחום עיסוקים	ח-14
	נספח א' – כתב פטור	ח-17
	נספח ב' – כתב שיפוי	ח-18
	נספח ג' - מדיניות תגמול	ח-19
פרק 9 - דוחות כספיים		**ט-1**
9.1	דוחות כספיים הנכללים בתשקיף להשלמה ותשקיף מדף זה בדרך של הפנייה	ט-1
9.2	מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר	ט-1
9.3	דוח אירועים	ט-1
9.4	מכתבי הסכמה של מעריכי שווי	ט-1
	נספח א' – מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה	ט-2
	נספח א'1 – מכתב הסכמה של רואה חשבון המבקר של חברה כלולה מהותית	ט-3
	נספח ב' – דוח אירועים	ט-4
	נספח ג' – מכתב הסכמה של מעריך השווי	ט-5
פרק 10 - פרטים נוספים		**י-1**
10.1	חוות דעת עורך דין	י-1
10.2	הוצאות הנפקה ואגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף זה	י-1
10.3	עיון במסמכים	י-1
פרק 11 - חתימות		**יא-1**

פרק 1 - מבוא

1.1 **כללי**

החברה הוקמה והתאגדה בהתאם לדיני מדינת ישראל ביום 28 במרץ 1982 כחברה פרטית מוגבלת במניות בשם "מעלות בנימין בע"מ". ביום 16 בדצמבר 2021 שינתה החברה את שמה מ-"בניני אריה פרשקובסקי בע"מ" לשמה הנוכחי.

עם רישומן של אגרות החוב (סדרה א') של החברה למסחר בבורסה על פי תשקיף להשלמה ותשקיף מדף זה, תהפוך החברה לתאגיד מדווח, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. יובהר, כי מניות החברה לא תיסחרנה בבורסה בעקבות ההנפקה האמורה על פי תשקיף להשלמה זה.

הצעת ניירות הערך על פי תשקיף זה הינה הצעה ראשונה של ניירות ערך של החברה לציבור.

למועד התשקיף, חלות על החברה הוראות תקנה 3ג לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט-1969 לענין היות החברה "תאגיד קטן", כמשמעות המונח בתקנה 5ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל- 1970. דירקטוריון החברה החליט לאמץ את מלוא ההקלות לתאגיד קטן המנויות בתקנה 5ד לתקנות אלו, ככל שהינן רלוונטיות או תהיינה רלוונטיות בעתיד לחברה.

1.2 **הגדרות**

בתשקיף זה, תהיינה למונחים הבאים המשמעות הרשומה בצידם, אלא אם כן צוין במפורש אחרת:

"**דוח הדירקטוריון**"	-	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, הנכלל בפרק 6 לתשקיף זה;
"**הבורסה**"	-	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;
"**הדוחות הכספיים** "	-	דוחותיה הכספיים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 המצורפים בפרק 9 לתשקיף זה;
"**החברה**"	-	אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ;
"**המניות**"	-	מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת;
"**הנאמן**"	-	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ;
"**הרשות**"	-	רשות ניירות ערך;
"**התשקיף**"	-	תשקיף זה;
"**חוק החברות**"	-	חוק החברות, התשנ"ט-1999;
"**חוק ניירות ערך**"	-	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;
"**פקודת מס הכנסה**" או "**הפקודה**"	-	פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961;
"**תקנות אופן הצעה לציבור**"	-	תקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007;

"**תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים**"	-	תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ;
"**תקנות הודעה משלימה**"	-	תקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007 ;
"**תקנות הצעת מדף**"	-	תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005.
"**תקנות פרטי תשקיף**"	-	תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 ;

1.3 **<u>היתרים ואישורים</u>**

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

החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרשיונות הדרושים על פי כל דין להצעת ניירות הערך על פי תשקיף להשלמה זה (לעיל ולהלן: "**התשקיף**" או "**תשקיף להשלמה**", לפי העניין), להנפקתם ולפרסום התשקיף.

*

אין בהיתרה של רשות ניירות ערך לפרסם תשקיף להשלמה זה משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך המוצעים.

*

החברה קיבלה מהבורסה את אישורה העקרוני לרישום למסחר על-פי תשקיף להשלמה זה, לפיו אגרות החוב (סדרה א') המוצעות לציבור על פי תשקיף זה, עומדות בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה ובהנחיות על פיו (להלן: "**האישור העקרוני לתשקיף להשלמה**").

*

אין לראות באישור העקרוני לתשקיף להשלמה משום אישור לפרטים המובאים בתשקיף להשלמה זה, למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה או על טיב ניירות הערך המוצעים בתשקיף להשלמה זה או על המחיר בו הם יוצעו בתשקיף ו/או בהודעה המשלימה.

*

מתן האישור העקרוני של הבורסה לתשקיף להשלמה כאמור, אינו מהווה אישור לרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה א') של החברה המוצעות לציבור על פי תשקיף להשלמה זה, ורישומן למסחר יהיה כפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה א') על פי הודעה משלימה שתפורסם על ידי החברה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ותקנות הודעה משלימה, כמפורט בסעיף 2.7 בפרק 2 לתשקיף (לעיל ולהלן: "**הודעה משלימה**").

*

רישום למסחר בבורסה של ניירות הערך המוצעים לציבור על פי תשקיף להשלמה זה וההודעה המשלימה, כפוף לקיומם של דרישות הרישום של הבורסה לרבות קיום פיזור מזערי של החזקות

הציבור במניות החברה, קיום שווי ושיעור מזערי של החזקות ציבור במניות המוצעות וכן קיומו של הון עצמי לאחר הרישום למסחר כנדרש מחברה חדשה מסוגה של החברה, כמפורט בסעיף 2.9 לפרק 2 לתשקיף זה.

*

אישור הבורסה לרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה א') המוצעות על פי תשקיף זה, יינתן טרם פרסומה של ההודעה המשלימה ביחס להנפקה על פי תשקיף זה.

*

בהתאם לתקנון הבורסה וההנחיות על פיו רישום למסחר בבורסה של אגרות החוב (סדרה א') המוצעות על פי תשקיף להשלמה זה, מותנה בקיום פיזור מזערי של החזקות הציבור באגרות החוב (סדרה א'), בקיום שווי החזקות ציבור מינימלי באגרות החוב (סדרה א') ובעמידה בדרישת הון עצמי מינימלי כמפורט בסעיף 2.3.1 בפרק 2 לתשקיף.

*

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

*

עותק מתשקיף זה והעתק ההיתר לפרסומו ימסרו לרשם החברות לא יאוחר מיום העסקים הראשון שלאחר תאריך התשקיף, בהתאם להוראות חוק החברות.

1.3.2 <u>היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף המדף</u>

החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרשיונות הדרושים על פי דין, לפרסום תשקיף מדף זה, כאמור בסעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך.

תשקיף זה מהווה גם תשקיף מדף, כהגדרתו בסעיף 23א לחוק ניירות ערך והצעת ניירות ערך לציבור על פי תשקיף זה, כתשקיף מדף, תיעשה על פי דוח הצעת מדף אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות הצעת מדף, ואשר בו יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה (להלן: "**דוח הצעת מדף**").

*

אין בהיתרה של רשות ניירות ערך לפרסם תשקיף מדף זה משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך המוצעים.

*

יובהר כי, האישור לרישום למסחר של המניות, מניות הבכורה, אגרות החוב הניתנות להמרה למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות, ככל שיונפקו בעתיד, 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, כפי שיהיו במועד הגשת הבקשה.

*

מתן האישור העקרוני לתשקיף המדף אינו מהווה אישור לרישום למסחר של ניירות הערך הכלולים בתשקיף מדף, ורישומם למסחר יהיה כפוף לקבלת אישור הבורסה לבקשה לרישום ניירות ערך למסחר על פי דוח הצעת מדף, אשר יפורסם בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות הצעת מדף.

*

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

*

אין לראות באישור העקרוני לתשקיף מדף אישור לפרטים המובאים בתשקיף מדף זה, למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה או על טיבם של ניירות הערך הכלולים בתשקיף המדף או על המחיר בו הם יוצעו בדוח הצעת מדף.

1.4 **<u>הון החברה</u>**

1.4.1 הון המניות הרשום והון המניות המונפק והנפרע של החברה נכון לתאריך תשקיף זה, וכן, הון המניות המונפק של החברה בסמוך לאחר פרסום תשקיף זה, בהנחה של היענות מלאה להצעה על פי תשקיף זה, הינם כדלקמן:

סוג המניות	הון המניות הרשום של החברה לתאריך התשקיף (בש"ח)	הון המניות המונפק והנפרע של החברה לתאריך התשקיף ללא דילול (בדילול מלא) (בש"ח)
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ.	10,000,000	317

לשינויים שחלו בהון הרשום ובהון המונפק של החברה בסמוך למועד התשקיף, ראו סעיף 3.2 להלן.

1.4.2 מרכיבי ההון של החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2024, על פי הדוחות הכספיים (המאוחדים) הינם כמפורט להלן:

	באלפי ש"ח
הון מניות	1
פרמיה על מניות	19,149
קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	9,001
קרן הון מתרגום דוחות כספיים	(228)
שטר הון	5,600
עודפים	38,420

הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה	71,943
הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	31,920
סה"כ הון	103,863

מרכיבי ההון של החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2024, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה הינם כמפורט להלן:

	באלפי ש"ח
הון מניות	1
פרמיה על מניות	19,149
קרנות הון	47,294
מניות באוצר	(17,500)
עודפים	97,440
הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה	146,384
הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	31,920
סה"כ הון	178,304

לפרטים נוספים ראו הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, והדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 המובאים בפרק 9 להלן.

1.1.1 נכון למועד התשקיף, אין לחברה ניירות ערך הניתנים למימוש או המרה למניות החברה. הזכויות הנלוות למניות הרגילות מפורטות בפרק 4 לתשקיף זה. לפרטים נוספים בדבר הון המניות של החברה, לרבות ביחס לשינויים שחלו בהון המניות כאמור, ראו פרק 3 לתשקיף.

1.1.2 לעניין דרישת הון עצמי מינימאלי כתנאי לרישום למסחר, ההון העצמי של החברה בהתאם לתקנון הבורסה, במועד התשקיף ולפני הרישום למסחר, הינו בסך של כ-104 מיליון ש"ח בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המצורפים לתשקיף זה ובהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ההון העצמי של החברה בהתאם לתקנון הבורסה, במועד התשקיף ולפני הרישום למסחר, הינו בסך של כ-178 מיליון ש"ח.

1.1.3 החברה תפרסם דיווח מיידי לפני הרישום למסחר, ובמסגרתו תציין החברה, כי ההון העצמי שלה לאחר הרישום למסחר ובהתחשב בתמורת ההנפקה שתתקבל בידי החברה, בהתאם להוראות תקנון הבורסה בדבר התנאים לרישום למסחר, אינו פחות מ-24 מיליון ש"ח.

1.1.3 החברה תפרסם דיווח מיידי לפני הרישום למסחר, ובמסגרתו תציין החברה, כי ההון העצמי שלה לאחר הרישום למסחר ובהתחשב בתמורת ההנפקה שתתקבל בידי החברה, בהתאם להוראות תקנון הבורסה בדבר התנאים לרישום למסחר, אינו פחות מ-24 מיליון ש"ח.

<u>פרק 2 - פרטי ההצעה</u>

הצעת ניירות הערך נשוא תשקיף זה על ידי החברה, לציבור, תתבצע על פי תשקיף זה והודעה משלימה, וזאת מכוח תקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007 ("**תקנות הודעה משלימה**"). ניירות הערך המוצעים יוצעו לציבור על פי ההודעה המשלימה ככל ותפורסם כאמור.

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 התשקיף, תפרסם החברה הודעה משלימה בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך ולתקנות הודעה משלימה, אשר במסגרתה יושלמו הפרטים החסרים בתשקיף ו/או יעודכנו הפרטים הניתנים לעדכון בתשקיף, פרטים אודות התחייבויות משקיעים מוסדיים והתקשרות מוקדמת של החברה עם משקיעים מסווגים ואודות שינויים, ככל שיהיו, בכמות ו/או בשיעור הריבית המרבי לאגרות החוב (סדרה א') המוצעות מכוח תשקיף זה ("**ההודעה המשלימה**"). ההודעה המשלימה תפורסם, והמכרז הציבורי ייערך, ככל שייערך, לא יאוחר מ-75 ימים מיום פרסום התשקיף להשלמה או מ-45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם. ככל וההודעה המשלימה תפורסם ו/או המכרז ייערך, ככל שייערך, במועדים מאוחרים למועדים האמורים לעיל, תידרש החברה להגיש בקשה לתיקון תשקיף טרם ביצוע ההצעה לפי תשקיף זה. עם פרסומה, תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מתשקיף זה. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.6 בפרק 2 זה לתשקיף

ההוראות הנכללות בפרק זה מתבססות, בין היתר, על הוראות חוקי העזר של מסלקת הבורסה, תקנון והנחיות הבורסה ("**הוראות הבורסה**"), כנוסחן במועד פרסום התשקיף. אם יחול שינוי בהוראות הבורסה לאחר פרסום התשקיף, יחול על הצעת ניירות הערך על פי ההודעה המשלימה, הוראות הבורסה כפי שיהיו במועד ההודעה המשלימה.

2.1 <u>ניירות הערך המוצעים לציבור</u>

2.1.1 <u>כללי</u>

2.1.1.1 על-פי תשקיף זה תוצענה לציבור עד 78,225,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת (להלן: "**אגרות החוב**" או "**אגרות החוב (סדרה א')**" או "**ניירות הערך המוצעים**"), המוצעות לציבור בתמורה לערכן הנקוב.

2.1.1.2 קרן אגרות החוב תעמוד לפירעון ב-3 (שלושה) תשלומים שנתיים לא שווים כדלקמן:

[א] ביום 30 ביוני 2028 תפרע החברה 5% מקרן אגרות החוב (סדרה א');

[ב] ביום 30 ביוני 2029 תפרע החברה 5% מקרן אגרות החוב (סדרה א');

[ג] ביום 30 ביוני 2030 תפרע החברה 90% מקרן אגרות החוב (סדרה א').

2.1.1.3 הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור שיקבע במכרז שתערוך החברה על שיעור הריבית השנתית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א') (להלן: "**שיעור הריבית השנתית**"). שיעור הריבית על פיו תוצענה אגרות החוב (סדרה א') לא יעלה על שיעור של 4% לשנה או שיעור אחר שיקבע בהודעה המשלימה (להלן: "**שיעור הריבית המרבי**")[1].

[1] כפוף להתאמות כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות ו/או לזכאות לריבית פיגורים כמפורט בסעיפים 3.5 ו-4.7, בהתאמה, לתנאים הרשומים מעבר לדף המצורפים לשטר הנאמנות.

קרן אגרות החוב (סדרה א') והריבית בגינה צמודות למדד היסודי (מדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2025, אשר יפורסם ביום 15 ביוני 2025) (לפרטים ראו סעיפים 2 ו-3 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשאר הנאמנות).

2.1.1.4 למעט הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה כהגדרתה בסעיף 3.3 להלן, הריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 עד 2030 (כולל) ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל) בעד התקופה של שישה חודשים המתחילה ביום תשלום הריבית הקודם, הסמוך לפניה, ומסתיימת יום לפני התשלום הסמוך לאחר תחילתה (להלן: "**תקופת הריבית**"). התשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 30 ביוני 2030. הריבית בגין כל תקופת ריבית תחושב כשיעור הריבית השנתית שתקבע במכרז מחולקת ב-2 (להלן: "**שיעור הריבית החצי שנתית**")

2.1.1.5 התשלום הראשון של ריבית אגרות החוב (סדרה א') ישולם ביום 31 בדצמבר 2025 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר שלאחר יום המכרז לציבור, והמסתיימת יום לפני מועד התשלום הראשון של הריבית (להלן: "**תקופת הריבית הראשונה**"), כשהיא מחושבת על בסיס 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בתקופה זו.

2.1.1.6 שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה של אגרות חוב (סדרה א'), שיעור הריבית החצי שנתית ושיעור הריבית השנתית על בסיסו הם ייקבעו, יפורטו בדוח שתפרסם החברה בדבר תוצאות המכרז בקשר לשיעור הריבית.

2.1.1.7 החברה תהא רשאית להעמיד ביוזמתה את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם כמפורט בסעיף 7.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף המצורפים לשטר הנאמנות.

תשקיף להשלמה זה, ביחד עם ההודעה המשלימה, יכונה להלן: "**התשקיף**".

2.1.2 לאחר פרסומו של התשקיף, תפרסם החברה הודעה משלימה, כמפורט בסעיף 2.6 להלן, בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך ולתקנות הודעה משלימה.

במסגרת ההודעה המשלימה, יושלמו ו/או יעודכנו הפרטים החסרים בתשקיף, לרבות אך לא רק, פרטי ההתחייבויות משקיעים מוסדיים ושינויים ככל שיהיו בכמות ובתנאי אגרות החוב (סדרה א').

2.2 **<u>אופן הצעת ניירות הערך לציבור</u>**[2]

2.2.1 אגרות החוב (סדרה א') מוצעות בהצעה אחידה לציבור בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית כמפורט להלן:

78,225,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') (להלן: "**הכמות המוצעת**") מוצעות לציבור, בהצעה אחידה, בתמורה לערכן הנקוב, באמצעות 78,225 יחידות (להלן: "**היחידות**"), בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית אשר ייערך ביום ובשעה כפי שייקבע בהודעה המשלימה (לעיל ולהלן: "**המכרז**"), כאשר שיעור הריבית השנתית אשר יקבע במכרז לא יעלה על שיעור הריבית המרבי שהינו 4% לשנה והרכב כל יחידה ומחירה הינם כדלקמן:

1,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') בתמורה לשיעור של 100% מערכן הנקוב	1,000 ש"ח

[2] מספר המכרז יפורסם במסגרת ההודעה המשלימה.

סה"כ מחיר ליחידה: 1,000 **ש"ח**

2.2.2 **החברה רשאית לבטל את הצעת אגרות החוב (סדרה א') בכל עת לפני קבלת כספי ההנפקה מאת המשקיעים, מבלי שתהיה למשקיעים כל טענה בקשר לכך. במקרה כאמור יראו את כל ההזמנות שניתנו לחברה כבטלות.**

2.3 **<u>רישום למסחר בבורסה</u>**

2.3.1 הבורסה נתנה את אישורה העקרוני לתשקיף להשלמה זה, המאשר, כי אגרות החוב המוצעות על-פי תשקיף להשלמה זה עומדות 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 על-פי תשקיף להשלמה זה וההודעה המשלימה.

בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר כאמור לעיל, תפנה החברה בבקשה לרשום בה את אגרות החוב למסחר תוך שלושה (3) ימי עסקים לאחר מועד המכרז.

אישור הבורסה כאמור כפוף להתקיימות דרישות הבורסה לרישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה א') המוצעות כמפורט בסעיף 2.3.4 להלן.

היה ולא התקיימו כל דרישות הבורסה כאמור לעיל, תבוטל ההצעה ואגרות החוב (סדרה א') המוצעות לא יוקצו ולא ירשמו למסחר בבורסה. במידה ולא נרשמו אגרות החוב (סדרה א') המוצעות למסחר (בשל אי התקיימות התנאים המפורטים בסעיף להלן), ככל שנגבו כספים מהמזמינים במכרז הם יושבו למזמינים הנ"ל, בצירוף הפירות שנצברו, אם וככל שנצברו, בניכוי מס כדין (אם יחול).

2.3.3 ההנפקה אינה מותנית בגיוס סכום מינימלי, אך מותנית בעמידה בדרישות הבורסה לרישום למסחר כמפורט להלן.

2.3.4 <u>פיזור מזערי, שווי החזקות ציבור והון עצמי</u>

רישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה א') המוצעות בבורסה מותנה בקבלת אישורה לכך כאמור בסעיף 1.3 בפרק 1 לתשקיף וכן, 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 (להלן: "**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 לפי תקנון והנחיות הבורסה, החברה נדרשת לעמוד בהון עצמי מינימלי, לאחר הרישום למסחר, שלא יפחת מ-24 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, ההון העצמי של החברה עמד על סך של כ-104 מיליון ש"ח, ובהתאם לדוחות הכספיים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2024, ההון העצמי של החברה עמד על סך של כ-178 מיליון ש"ח. משכך, נכון למועד התשקיף החברה עומדת בדרישות ההון העצמי כהגדרתו בתקנון ובהנחיות הבורסה. החברה מתחייבת לא לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה באופן שבשל חלוקת

הדיבידנד ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בתקנון הבורסה) יפחת מ- 24 מיליון ש"ח וזאת כל עוד אגרות החוב (סדרה א') תהיינה רשומות למסחר בבורסה.

2.3.4.4 אם יתברר כי לא התקיימו דרישות הבורסה לרישום למסחר כמפורט בסעיף 2.3.4 זה לגבי אגרות החוב (סדרה א'), אזי תתבטל הנפקת אגרות החוב (סדרה א') על-פי תשקיף זה ואלו לא ירשמו למסחר בבורסה, לא ייגבו בגינם כספים מהמזמינים, ניירות הערך המוצעים לא יוקצו למזמינים והחברה תודיע על כך בדיווח מיידי.

2.3.5 החברה רואה בקבלת תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') המוצעות (להלן: "**תמורת ההנפקה**") אצל רכז ההנפקה (כהגדרתו בסעיף 2.4.4 להלן), כקבלת כל התמורה בידי החברה, ולאור זאת ובכפוף לאמור בסעיף 2.3.4 לעיל, תפנה לבורסה בבקשה לרשום את אגרות החוב (סדרה א') למסחר בבורסה.

2.4 **<u>תיאור ההצעה לציבור - הצעה אחידה של אגרות חוב</u>**

2.4.1 <u>התקופה להגשת הזמנות ליחידות</u>

המועד להגשת הזמנות מטעם הציבור לרכישת אגרות החוב (סדרה א') המוצעות מכוח תשקיף זה, ייקבע ויפורט במסגרת ההודעה המשלימה שתפרסם החברה, וזאת בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (תקופה להגשת הזמנות לניירות ערך המוצעים בתשקיף), התשס"ו-2005 ולהנחיות רשות ניירות ערך. התקופה להגשת הזמנות לרכישת אגרות החוב (סדרה א') כאמור תחל ביום ובשעה כפי שייקבע בהודעה המשלימה, ותסתיים ביום ובשעה כפי שייקבע בהודעה המשלימה (לא לפני שבע (7) שעות ומתוכן חמש (5) שעות מסחר בבורסה, ממועד פרסום ההודעה המשלימה ולא יאוחר משבעים וחמישה (75) ימים ממועד פרסום התשקיף או ארבעים וחמישה (45) ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם)[3] (להלן: "**יום המכרז**" ו-"**מועד סגירת רשימת החתימות**", לפי העניין).

2.4.2 <u>הגשת בקשות</u>

2.4.2.1 בקשות לרכישת היחידות המוצעות במסגרת המכרז יש להגיש לחברה על גבי הטפסים הנהוגים למטרה זו (אשר ניתן להשיגם אצל המורשים לקבלת בקשות, כהגדרתם להלן) באמצעות רכז הנפקה עמו תתקשר החברה אשר זהותו תפורסם במסגרת ההודעה המשלימה (להלן: "**רכז ההנפקה**"), במישרין ו/או באמצעות בנקים ו/או חברים אחרים בבורסה (להלן: "**המורשים לקבלת בקשות**") לא יאוחר ממועד סגירת רשימת החתימות כפי שיקבע בהודעה המשלימה.

2.4.2.2 כל בקשה לרכישת יחידות שהוגשה למורשה לקבלת בקשות ביום המכרז תיחשב כמוגשת באותו יום אם תתקבל על ידי המורשה לקבלת בקשות עד למועד סגירת רשימת החתימות כפי שיפורט בהודעה המשלימה, ובתנאי שתועבר על ידי המורשה לקבלת הבקשות לידי רכז ההנפקה ותתקבל על ידי רכז ההנפקה עד לתום שעה אחת ממועד סגירת רשימת החתימות (להלן: "**המועד האחרון להגשה לרכז**"), כפי שיפורט בהודעה המשלימה.

2.4.2.3 הבקשות תועברנה לרכז ההנפקה על ידי המורשים לקבלת בקשות ביום המכרז עד לשעה שתיקבע לכך בהודעה המשלימה, באמצעות שידור הבקשה לרכז ההנפקה באופן

דיגיטאלי, באמצעות כספת וירטואלית. בנוסף, כגיבוי, ניתן להעביר את הבקשות במעטפות סגורות אשר תישארנה סגורות עד לחלוף המועד האחרון להגשה לרכז, ותוכנסנה על ידי רכז ההנפקה לתיבה סגורה ונעולה ביחד עם הבקשות אשר הוגשו ישירות לרכז ההנפקה.

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

2.4.2.5 <u>בקשות לרכישת יחידות אגרות חוב (סדרה א')</u>

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

(ב) בקשה שלא נקבע בה שיעור ריבית כלשהו יראוה כבקשה בה נקבע שיעור הריבית המרבי.

(ג) בקשה שהוגשה בשיעור ריבית העולה על שיעור הריבית המרבי יראוה כבקשה שלא הוגשה.

2.4.2.6 בכל בקשה שתוגש יציין המבקש את מספר היחידות שהוא מבקש לרכוש וכן את שיעור הריבית המוצע על ידו, אשר לא יעלה על שיעור הריבית המרבי.

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

2.4.2.8 בכפוף לכל דין, הבקשות לרכישת היחידות במכרז הינן בלתי חוזרות. כל בקשה תיחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצד המבקש לקבל את אגרות החוב (סדרה א') שיוקצו לו כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית לבקשתו ולשלם באמצעות רכז ההנפקה את המחיר המלא על פי תנאי תשקיף זה וההודעה המשלימה של אגרות החוב שיוקצו לו עקב היענות על פני תנאי התשקיף וההודעה המשלימה לבקשתו.

"**מבקש**" או "**מזמין**" לעניין זה – יחד עם בן משפחתו הגר עימו וכן משקיע מסווג, כהגדרתו בתקנות אופן הצעה לציבור, אשר נתן התחייבות מוקדמת לרכישת יחידות כאמור בסעיף 2.4.6 להלן.

2.4.2.9 במקרה בו לא נקבעה מגבלה על כמות היחידות המרבית, אזי כל בקשה שצוינה בה כמות יחידות מוזמנת הגבוהה מהכמות המוצעת על פי תשקיף זה וההודעה המשלימה, יראוה כבקשה שצוינה בה הכמות המוצעת על פי תשקיף זה וההודעה המשלימה.

2.4.3 <u>הליכי המכרז, פרסום תוצאותיו ותשלום התמורה</u>

2.4.3.1 ביום המכרז, לאחר המועד האחרון להגשה לרכז כפי שיפורט בהודעה המשלימה, תיפתח התיבה וייפתחו המעטפות וכן תוצגנה הבקשות שבכספת הוירטואלית, בנוכחות נציג

החברה, נציג רכז ההנפקה ורואה החשבון המבקר של החברה, אשר יפקח על קיום נאות של הליכי המכרז וכן יסוכמו ויעובדו תוצאות המכרז, כמפורט להלן.

2.4.3.2 ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, עד השעה 10:00 בבוקר, ימסור רכז ההנפקה למבקשים, באמצעות המורשים לקבלת בקשות אשר באמצעותם הוגשו הבקשות, הודעה על מידת ההיענות לבקשתם. ההודעה תכלול את שיעור הריבית שנקבע במכרז, את כמות היחידות שיוקצו למבקש ואת התמורה שעליו לשלם עבורן. עם קבלת ההודעה באותו יום, עד השעה 12:00 בצהריים, יעבירו המבקשים, אשר בקשותיהם ליחידות נענו, כולן או חלקן, לחשבון המיוחד שיפתח רכז ההנפקה כאמור בסעיף 2.4.5 להלן, באמצעות המורשים לקבלת בקשות, את מלוא התמורה שיש לשלמה עבור היחידות לגביהן בקשותיהם נענו כאמור בהודעה המשלימה.

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

2.4.4 <u>קביעת שיעור הריבית במכרז והקצאת יחידות אגרות החוב</u>

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

2.4.4.1 היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות שתתקבלנה (לרבות היחידות שבקשות לרכישתן התקבלו מהמשקיעים המסווגים כאמור בסעיף 2.4.6 להלן, אם וככל ויהיו על פי ההודעה המשלימה) יפחת מהמספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור – תענינה כל הבקשות במלואן (בכפוף להתקיימות דרישות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, כמפורט בסעיף 2.4.3 לעיל). במקרה כזה, שיעור הריבית האחיד יהיה שיעור הריבית המרבי. יתרת היחידות שלא תתקבלנה בקשות בגינן לא יונפקו.

2.4.4.2 היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות שתתקבלנה (לרבות היחידות שבקשות לרכישתן התקבלו מהמשקיעים המסווגים כאמור בסעיף 2.4.6 להלן, אם וככל ויהיו על פי ההודעה המשלימה) יהיה שווה או יעלה על המספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור – הקצאת היחידות המוצעות לציבור תיעשה כדלקמן:

[א] בקשות הנוקבות בשיעור ריבית גבוה משיעור הריבית האחיד – לא תענינה.

[ב] בקשות הנוקבות בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית האחיד – תענינה במלואן.

[ג] בקשות (לא כולל בקשות שהוגשו על ידי משקיעים מסווגים, כאמור בסעיף 2.4.6 להלן, אם וככל ויהיו על פי ההודעה המשלימה) הנוקבות בשיעור ריבית השווה לשיעור הריבית האחיד – תענינה באופן יחסי כך שכל מזמין יקבל מתוך סך היחידות המוצעות שיוותר לחלוקה לאחר היענות לבקשות הנוקבות בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית האחיד (בניכוי היענות למשקיעים המסווגים אשר הזמינו בשיעור הריבית האחיד, בהתאם לאמור בסעיף 2.4.6

להלן, אם וככל ויהיו על פי ההודעה המשלימה), חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות שביקש בשיעור הריבית האחיד, לבין סך כל היחידות שבקשות לרכישתן בשיעור הריבית האחיד הוגשו לחברה (בניכוי חלקם של המשקיעים המסווגים, כאמור בסעיף 2.4.6 להלן, אם וככל ויהיו על פי ההודעה המשלימה).

2.4.4.3 אם בעקבות ההקצאה כאמור בסעיף 2.4.4.2 לעיל, לא יושג פיזור מזערי באגרות החוב (סדרה א') כאמור בסעיף 2.3.4.1 לעיל ומשקיעים מסווגים ישתתפו בהצעה, אזי תבוטל עדיפות ההקצאה למשקיעים המסווגים האמורה בסעיף 2.4.6 להלן, וכל הבקשות, כולל הזמנות המשקיעים המסווגים, תענינה כדלקמן:

[א] בקשות ששיעור הריבית הנקוב בהן גבוה משיעור הריבית האחיד – לא תענינה.

[ב] בקשות הנוקבות בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית האחיד – תענינה במלואן.

[ג] בקשות (כולל בקשות שהוגשו על ידי משקיעים מסווגים בהתאם להתחייבויות המוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 2.4.6להלן, אם וככל ויהיו על פי ההודעה המשלימה) ששיעור הריבית הנקוב בהן היה שווה לשיעור הריבית האחיד תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש יקבל מספר יחידות כזה שהיחס בין מספר זה לבין סך כל היחידות שיוותרו לחלוקה לאחר היענות לבקשות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד, יהיה שווה ליחס שבין מספר היחידות שביקש בשיעור הריבית האחיד, לבין סך כל היחידות שבקשות לרכישתן בשיעור הריבית האחיד הוגשו לחברה (כולל יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות מוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 2.4.6להלן, אם וככל ויהיו על פי ההודעה המשלימה).

2.4.4.4 אם בעקבות ההקצאה כאמור בסעיף 2.4.4.3 לעיל, לא יושג פיזור מזערי באגרות החוב (סדרה א') כאמור בסעיף 2.3.4.1לעיל, אזי תבוצע ההקצאה כדלקמן:

[א] בקשות ששיעור הריבית הנקוב בהן גבוה משיעור הריבית האחיד – לא תענינה.

[ב] בקשות (לרבות בקשות שהוגשו על ידי משקיעים מסווגים בהתאם להתחייבויות המוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 2.4.6 להלן, אם וככל ויהיו על פי ההודעה המשלימה) ששיעור הריבית הנקוב בהן היה שווה ו/או נמוך משיעור הריבית האחיד, תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש יקבל מתוך סך היחידות המוצעות לציבור, חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות שביקש בשיעור הריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית נמוך ממנו לבין סך כל היחידות שבקשות הנוקבות בשיעור הריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית נמוך ממנו הוגשו לחברה (כולל יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות מוקדמות של משקיעים מסווגים, כאמור בסעיף 2.4.6 להלן, אם וככל ויהיו על פי ההודעה המשלימה).

2.4.4.5 אם גם בעקבות הקצאת יחידות כאמור בסעיף 2.4.4.4 לעיל לא יתקיים פיזור מזערי באגרות החוב (סדרה א') כאמור בסעיף 2.3.4.1 לעיל, אזי תבוצע ההקצאה מחדש לצורך קביעת שיעור ריבית אחיד חדש אשר לא יעלה על שיעור הריבית המרבי ואשר

יהיה שיעור הריבית הנמוך ביותר שבו ניתן יהיה להקצות את אגרות החוב הכלולות ביחידות באופן שיתקיימו דרישות הפיזור המזערי כאמור בסעיף 2.3.4.1 לעיל, ובלבד שלמבקש לא יוקצו יחידות במספר גבוה מזה שהזמין או בשיעור ריבית נמוך יותר מזה שנקב בבקשתו (להלן: "**שיעור הריבית האחיד החדש**").

נקבע שיעור הריבית האחיד החדש כאמור בסעיף זה, תיעשה ההקצאה כאמור בסעיף 2.5.4.5 לעיל ובמקום "שיעור הריבית האחיד" ייראו כאילו נאמר "שיעור הריבית האחיד החדש".

2.4.4.6 אם לא ניתן יהיה להשיג פיזור מזערי באגרות החוב (סדרה א') כאמור בסעיף 2.3.4.1 לעיל, גם באופן ההקצאה המתואר בסעיף 2.4.4.5 לעיל, לגבי אגרות החוב (סדרה א') שיוצעו על פי תשקיף זה וההודעה המשלימה, תבוטל הנפקתן, הן לא תוקצינה ולא יגבו כספים מהמבקשים בגינן.

2.4.4.7 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 שיקבע בהודעה המשלימה ואגרות החוב תשאנה את שיעור הריבית האחיד שיקבע.

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

2.4.5 <u>חשבון מיוחד</u>

2.4.5.1 סמוך לפני יום המכרז יפתח רכז ההנפקה בתאגיד בנקאי חשבון נאמנות מיוחד נושא פירות על שם החברה (להלן: "**החשבון המיוחד**") וימסור למורשים לקבלת בקשות את פרטיו. חשבון זה ינוהל באופן בלעדי על ידי רכז ההנפקה בשם החברה ועבורה ובהתאם להוראות חוק ניירות ערך. כל הכספים שיתקבלו בגין הבקשות לרכישת היחידות הכלולות בבקשות שנענו, יועברו לחשבון המיוחד.

2.4.5.2 ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, יפקידו המורשים לקבלת בקשות אשר באמצעותם הגישו המבקשים את בקשותיהם, עד השעה 12:00 בצהרים, בחשבון המיוחד, את מלוא התמורה המגיעה עבור היחידות אשר לגביהן נענתה ההצעה כאמור בסעיף 2.4.4 לעיל. הכספים האמורים יושקעו בפיקדונות נזילים שקליים לא צמודים ונושאי ריבית על בסיס יומי.

2.4.5.3 כפוף להתקיימות דרישות הבורסה כמפורט בסעיף 2.3.4 לעיל, יעביר רכז ההנפקה לחברה בתוך יום עסקים, את הכספים שיוותרו בחשבון המיוחד בצירוף הפירות אשר נצברו בגינם ובניכוי עמלות, וזאת כנגד העברת תעודות אגרות החוב (סדרה א') לחברה לרישומים וזיכוי חבר הבורסה על פי הוראות רכז ההנפקה.

2.4.5.4 החברה רואה בהפקדת תמורת ההנפקה אצל רכז ההנפקה, כהעברת התמורה לידי החברה, ועל סמך זאת תפנה החברה לבורסה בבקשה לרשום את אגרות החוב (סדרה א') למסחר.

2.4.6 <u>משקיעים מסווגים</u>

2.4.6.1 למועד התשקיף ובמהלך התקופה שעד פרסום ההודעה המשלימה, בכוונת החברה להתקשר בהתקשרות מוקדמת, ביחס לחלק מהיחידות שתוצענה לציבור על פי ההודעה המשלימה, עם משקיעים מסווגים[4], לפיה תקבל החברה התחייבות מהמשקיעים המסווגים להגשת הזמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה א'), בכמויות ובשיעורי הריבית כפי שיפורטו בהודעה המשלימה.

<u>בסעיף 2.4.6 זה</u>:

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

"**הכמות שנותרת לחלוקה**" – כמות אגרות החוב שהוצעה במכרז, לאחר שנוכתה ממנה כמות אגרות החוב שהוגשו לגביהן 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 לפי התחייבויות מוקדמות שנתנו כדלקמן: (1) לא עלתה חתימת יתר על חמש, יוקצו לכל משקיע מסווג 100% מהכמות שהתחייב לרכוש; (2) עלתה חתימת יתר על חמש, יוקצו לכל משקיע מסווג 50% מהכמות שהתחייב לרכוש; (3) במקרה וכמות ניירות הערך שנותרה לחלוקה אינה מספיקה להקצאה כאמור לעיל, תוקצה כמות ניירות הערך שנותרה לחלוקה (כהגדרתה לעיל) למשקיעים מסווגים, לפי חלקה היחסי של כל התחייבות מוקדמת מתוך סך ההתחייבויות המוקדמות שהוגשו באותו שיעור ריבית.

2.4.6.2 הזמנות המשקיעים המסווגים תוגשנה במסגרת המכרז ותיחשבנה כהזמנות שהוגשו על ידי הציבור לצורך קביעת שיעור הריבית האחיד, וזאת בכפוף לאמור בסעיף 2.4.4 לעיל. במקרה ולא תהיה חתימת יתר, הזמנות המשקיעים המסווגים תיחשבנה כהזמנות הציבור לצורך חלוקת היחידות למזמינים. ההקצאה למשקיעים המסווגים תיעשה בשיעור הריבית האחיד שייקבע במכרז.

2.4.6.3 קבלת התחייבויות מוקדמות מהמשקיעים המסווגים וההיענות להם על פי סעיף 2.5.4 לעיל עובר לפרסום ההודעה המשלימה, יעשו על פי העקרונות הקבועים בתקנות אופן הצעה לציבור.

2.4.6.4 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 והודעה המשלימה, אלא כהזמנות שהוגשו על ידי הציבור לכל דבר ועניין.

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

---

[4] "**משקיע מסווג**" – הינו מי שהתחייב מראש לרכוש מההצעה לציבור יחידות בשווי כספי של 800 אלפי ש"ח לפחות ובלבד שהוא נמנה עם אחד הגופים המנויים בהגדרת "משקיע מסווג" שבתקנה 1 לתקנות אופן הצעה לציבור.

2.4.6.6 למשקיעים המסווגים שיתקשרו עם החברה בהתקשרות מוקדמת כאמור בסעיף זה, עשויה החברה לשלם עמלת התחייבות מוקדמת בשיעור שיפורט בהודעה המשלימה. שיעור העמלה שישולם יהיה סביר, מקובל וזהה לכל המשקיעים המסווגים.

2.4.7 <u>הקצאות נוספת למשקיעים מסווגים</u>

2.4.7.1 החברה תהיה רשאית, עד תום יום העסקים הראשון שלאחר ההקצאה לציבור ולא יאוחר ממועד רישום אגרות החוב המוצעות למסחר להקצות למשקיעים מסווגים, שהתחייבו בהתחייבות מוקדמת (אם וככל שהוגשה התחייבות כאמור), כמות נוספת של יחידות, בהיקף כולל שלא יעלה על שיעור של 15% מהכמות המוצעת על פי תשקיף זה (כלומר, בהנחה שלא יחול שינוי בכמות המוצעת בהודעה המשלימה, בהיקף של עד 11,733 יחידות הכוללת עד 11,733,000 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א')) (להלן: "**ההקצאה הנוספת למשקיעים מסווגים**")[5]. ההקצאה הנוספת למשקיעים מסווגים תיעשה בהתאם לאחת מאמות המידה המפורטות בס"ק (א) עד (ג) להלן, כאשר אמת המידה שתיבחר להקצאה כאמור תפורט בהודעה המשלימה:

(א) לכל משקיע מסווג שהגיש התחייבות מוקדמת, תוקצה כמות ניירות ערך לפי חלקה היחסי של הכמות להשלמת ההתחייבות שלו מתוך סך הכמות להשלמת ההתחייבויות שהוגשו; בסעיף זה, "**הכמות להשלמת ההתחייבות**" – כמות אגרות החוב שניתנה לגביהן התחייבות מוקדמת בשיעור הריבית האחיד או בשיעור הריבית האחיד החדש, לפי העניין, או בשיעור ריבית נמוך ממנו, בניכוי כמות אגרות החוב שהוקצו בשל ההתחייבות המוקדמת האמורה.

(ב) למשקיע מסווג שהגיש התחייבות מוקדמת בשיעור הריבית בגין אגרות החוב הנמוך ביותר תוקצה מלוא הכמות להשלמת ההתחייבות שלו, לאחריה יוקצה למשקיע מסווג שהגיש התחייבות מוקדמת בשיעור הריבית בגין אגרות החוב הנמוך הבא בגובהו, וכך הלאה עד מלוא הכמות הנוספת; היה יותר ממשקיע מסווג אחד שהגיש התחייבות מוקדמת באותו שיעור ריבית ביחס לאגרות החוב, תיעשה ההקצאה לכל אחד מהם לפי האמור בס"ק (א) לעיל.

(ג) לכל משקיע מסווג שהגיש התחייבות מוקדמת תוקצה כמות אגרות חוב, לפי חלקה היחסי של התחייבותו מתוך סך כל ההתחייבויות.

2.4.7.2 ההקצאה הנוספת למשקיעים מסווגים תהיה בהרכב זהה ליחידות שניתנה לגביהם התחייבות מוקדמת.

2.4.7.3 ההקצאה הנוספת למשקיעים המסווגים תהיה בשיעור הריבית האחיד או בשיעור הריבית האחיד החדש, לפי העניין.

2.4.7.4 בכפוף לאמור בסעיפים 2.4.7.5 ו- 2.4.7.6 להלן למשקיע מסווג לא יוקצו אגרות חוב בכמות הכוללת העולה על הכמות שהגיש בהתחייבות המוקדמת, למעט על פי החלופה כאמור בסעיף 2.4.7.1(ג).

[5] ככל שיחולו שינויים בכמות היחידות המוצעת בהודעה המשלימה, כמות היחידות בהקצאה הנוספת למשקיעים מסווגים תשונה בהתאם.

2.4.7.5 אלא אם ציינו המשקיעים המסווגים אחרת, הרי שהתחייבותם המוקדמת של המשקיעים המסווגים תיחשב כהסכמתם להקצאה של עד מלוא כמות אגרות החוב המוזמנת על ידם, ולפיכך החברה תהיה רשאית לבצע הקצאה נוספת כאמור למשקיעים מסווגים, אשר התחייבו בהתחייבות מוקדמת, ואשר נקבו בהזמנות שהוגשו על ידם, בשיעור הריבית אשר שווה לשיעור הריבית האחיד (או לשיעור הריבית האחיד החדש, לפי העניין) או בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד (או משיעור הריבית האחיד החדש, לפי העניין) מבלי לפנות פעם נוספת לאותם משקיעים מסווגים ובלבד שההקצאה הנוספת תבוצע לפי אמת המידה המפורטת בסעיף 2.4.7.1(א) או 2.4.7.1(ב) לעיל ושתפורט בהודעה המשלימה.

2.4.7.6 במקרים שבהם יציין משקיע מסווג אחד או יותר, כי הוא מבקש שלא להשתתף בהקצאה נוספת כאמור בסעיף זה לעיל, אזי אגרות החוב שאלמלא כן היה משקיע כאמור זכאי להקצאתם לפי סעיף 2.4.7 זה, יוקצו למשקיעים המסווגים האחרים, ויחולו על ההקצאה התנאים בסעיף זה.

2.4.8 <u>הקצאה נוספת לכלל המזמינים לאחר תאריך המכרז</u>

בנוסף על האמור בסעיף 2.4.7 לעיל, במקרה בו תהא חתימת יתר (כהגדרתה בתקנות אופן הצעה לציבור), תהא החברה רשאית להקצות לכלל המזמינים שהגישו הזמנות בשיעור הריבית האחיד או בשיעור הריבית האחיד החדש או בשיעור ריבית הנמוך ממנו, לפי העניין, כמות נוספת של אגרות חוב, בהיקף שלא יעלה על שיעור של 15% מהכמות שהוצעה על פי תשקיף זה (כלומר, בהנחה שלא יחול שינוי בכמות המוצעת בהודעה המשלימה, בהיקף של עד 11,733 יחידות הכוללת עד 11,733,000 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א')) (להלן: "**ההקצאה הנוספת לכלל המזמינים**")[6] אשר יוקצו בהתאם לסעיף 2.4.4 לעיל.

2.5 **<u>הקצאת ניירות ערך ותעודות ניירות ערך</u>**

2.5.1 הוראות סעיף זה כפופות לאמור בכל דין והוראות הבורסה במועד פרסום ההודעה המשלימה.

2.5.2 במועד ההקצאה כנגד העברת הכספים שהופקדו בחשבון המיוחד על ידי רכז ההנפקה, תקצה החברה למבקשים את אגרות החוב הכלולות ביחידות שהבקשות לרכישתן נענו, במלואן או בחלקן, ואשר תמורתן שולמה במלואה, על ידי משלוח תעודות בגין אגרות החוב (סדרה א') לחברה לרישומים כהגדרתה בסעיף 1.2 לעיל.

2.5.3 תעודות אגרות החוב (סדרה א') תהיינה ניתנות לפיצול או להעברה או לוויתור לטובת אחרים בכפוף למילוי כתב העברה או פיצול או ויתור, לפי העניין, ומסירתו בצירוף התעודות, לחברה, ובכפוף לתשלום על ידי המבקש של כל מס או היטל או הוצאה הכרוכים בכך.

2.6 **<u>הודעה משלימה</u>**

לאחר פרסומו של תשקיף זה, תפרסם החברה הודעה משלימה אשר במסגרתה יושלמו הפרטים החסרים

בתשקיף זה ו/או יעודכנו הפרטים הניתנים לעדכון בתשקיף זה (הכל, ככל שרלוונטי) בהתאם וכפוף להוראות סעיף 16 (א1)(2) לחוק ניירות ערך ולתקנות הודעה משלימה, לרבות פרטים אודות התקשרות

---

[6] ככל שיחולו שינויים בכמות היחידות המוצעת בהודעה המשלימה, כמות היחידות בהקצאה הנוספת לכלל המזמינים תשונה בהתאם.

מוקדמת של החברה עם משקיעים מסווגים, שינויים, ככל שיהיו, בכמות ובתנאי ניירות הערך המוצעים וכן פרטים נוספים, ובכללם:

[א] אישור הבורסה לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים לציבור על-פי התשקיף;

[ב] יום המכרז והתקופה להגשת הזמנות;

[ג] שינויים בכמות אגרות החוב ו/או בשיעור הריבית המרבי, לפי העניין, שנקבעו בתשקיף (ככל שיהיו) בשיעור שלא יעלה על 20% מהכמות ו/או משיעור הריבית המרבי המצוינים בסעיף 2.1.1 לעיל, בהתאמה, ובכפוף לכך שמכפלת כמות היחידות המוצעות במחיר לא תשונה משיעור של 30% מהמכפלה האמורה הנגזרת מהמחיר ו/או מכמות אגרות החוב (סדרה א') לפי העניין, שצוינו בתשקיף וכן בכפוף להוראות תקנות הודעה משלימה. הכמות ושיעור הריבית המרבי העדכניים כאמור יפורטו בהודעה המשלימה; על אף האמור בסעיף זה לעיל, שינוי העולה על האמור בסעיף זה לעיל יתאפשר, ובלבד שלא ישונה אף אחד מבין המחיר או הכמות של ניירות הערך המוצעים ביותר משיעור של 50% מן הכמות ומן המחיר שצוינו בתשקיף זה, לפי העניין, ומכפלת המחיר בכמות לא תשונה בשיעור של יותר מ-50% מן המכפלה האמורה הנגזרת מן הכמות והמחיר שצוינו בתשקיף זה וכי אז יחולו הוראות סעיף 1א(4)(ב) לתקנות הודעה משלימה

[ד] סך ההתחייבויות המוקדמות שניתנו לחברה על-ידי משקיעים מסווגים בקשר עם אגרות החוב המוצעות מכוח התשקיף וההודעה המשלימה, לרבות שמותיהם וכן כמות יחידות אגרות החוב ושיעורי הריבית אשר ביחס אליהם התחייב כל אחד מהמשקיעים המוסדיים במקרה של הצעה אחידה לציבור כאמור בסעיף 2.4.5 לתשקיף זה לעיל;

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

[ו] כל פרט אשר תיקונו מתחייב כתוצאה מהשינוי בתנאי ניירות הערך המוצעים כאמור לעיל, ככל שיהא;

[ז] פירוט כמות ניירות ערך שיוצעו בהקצאות נוספות למשקיעים מסווגים ו/או לכלל המזמינים, ואופן ההקצאה אם וככל שתהיינה.

ההודעה המשלימה תוגש לרשות ניירות ערך באמצעות מערכת המגנ"א ותופץ באופן ובמקומות שבהם פורסם תשקיף זה. עם פרסומה תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מתשקיף זה.

2.7 **נותני שירותים נוספים**

במסגרת ההודעה המשלימה יינתן גילוי אודות זהות נותני השירותים הנוספים (לפי העניין) בגין ההנפקה, תפקידם והעמלה ו/או השכר אותו הם זכאים לקבל, וכן גילוי לגבי ניגודי עניינים פוטנציאלים, אם וככל שיהיו.

2.8 **<u>הימנעות מעשיית הסדרים</u>**

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

2.8.2 החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימתם על תשקיף זה להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד שלישי הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 2.8.1 לעיל.

2.8.3 החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימתם על תשקיף זה להימנע מלהתקשר בקשר לניירות הערך המוצעים על פי התשקיף עם צד שלישי כלשהו שלפי מיטב ידיעתם ובדיקתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 2.8.1 לעיל.

2.8.4 החברה והדירקטורים לא יקבלו הזמנות לניירות הערך המוצעים מהנפקה זו ממפיץ, שלא התחייב בכתב לנהוג בהתאם להוראות פסקה זו.

2.9 **<u>מיסוי אגרות החוב המוצעות לפי התשקיף</u>**

לפי הדין הקיים כיום במדינת ישראל, חלים על ניירות הערך המוצעים לציבור על פי תשקיף זה הסדרי המס המתוארים בתמצית להלן.

כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעות כספים, על המשקיע לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים. ההוראות הכלולות בתשקיף בדבר מיסוי ניירות הערך, אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת ו/או מלאה ו/או תיאור ממצה של הוראות המס הנוגעות לניירות הערך הכלולים בתשקיף, ואינן באות במקום ייעוץ משפטי ומקצועי בנדון, שאותו יש לקבל בהתאם לנתונים ולנסיבות המיוחדים לכל משקיע. בנוסף, הוראות הדין המתוארות בתשקיף הינן למועד התשקיף, ואלה עשויות להשתנות עד למועד הצעתם בפועל של ניירות הערך האמורים על פי תשקיף זה.

2.9.1 <u>אגרות החוב המוצעות</u>

יובהר, כי החברה תהיה רשאית להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה א'), בכפוף להתקיימות תנאים מקדמיים כאמור בסעיף 3.2 לשטר הנאמנות.

במקרה שבו תנפיק החברה אגרות חוב (סדרה א') נוספות, במסגרת הרחבת סדרה (כאמור בסעיף 3.2 לשטר הנאמנות), בשיעור ניכיון השונה משיעור הניכיון של אגרות החוב (סדרה א') הקיימות במחזור באותה עת, יחולו לעניין זה ההוראות להלן.

2.9.1.1 <u>מיסוי בגין אגרות חוב</u>

לפי הדין הקיים כיום במדינת ישראל, חלים על ניירות הערך המוצעים לציבור על פי תשקיף זה הסדרי המס המתוארים בתמצית להלן. יובהר כי מסמך זה אינו מתיימר להוות או להחליף ייעוץ בתחום דיני המס בישראל ו/או ייעוץ בגין השפעות השלכות מס הנובעות על משקיע זה או אחר מחוץ לישראל, ואינן באות במקום יעוץ מקצועי או יעוץ מס פרטני, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע בנוגע להיבטי המס הנובעים מאחזקת ניירות הערך מושא דוח זה. כמו כן, ההוראות הכלולות משקפות את הוראות הדין כפי שהינן למועד התשקיף, ואלה עשויות להשתנות עד למועד הצעתם בפועל של ניירות הערך האמורים על פי תשקיף זה.

ביום 25 ביולי 2005 התקבל בכנסת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147), התשס"ה-2005 (להלן: "**התיקון**"). התיקון משנה באופן ניכר את הוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן: "**הפקודה**"), הנוגעת למיסוי ניירות ערך הנסחרים בבורסה. בנוסף, ביום 29 בדצמבר 2008 אישרה הכנסת את תיקון 169 לפקודה (להלן: "**תיקון 169**"), אשר פורסם ברשומות ביום 31.12.08 (ונכנס לתוקף ביום 1.1.2009), וחולל שינויים נוספים ביחס למיסוי ניירות ערך, וביום 23.07.2009 התקבל

בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009 ו- 2010), התשס"ט-2009 (להלן: "**חוק ההתייעלות**"), אשר גרר שינויים נוספים ביחס למיסוי ניירות ערך. כמו כן, במועד פרסום תשקיף זה טרם התפרסמו כל התקנות החדשות הצפויות להתפרסם בעקבות התיקון. נבהיר כי במועד פרסום תשקיף זה, לא קיימת פרקטיקה מקובלת לגבי חלק מהוראות התיקון וכן, לא קיימת פסיקה המפרשת את הוראות המס החדשות בתיקון.

ביום 5 בדצמבר 2011 פורסם ברשומות חוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב-2011 (להלן: "**תיקון 187 לפקודה**"). בהתאם לתיקון 187 לפקודה אשר נכנס לתוקף, בוטלה הלכה למעשה המגמה להפחתת שיעור המס ליחידים ולחברות כפי שנקבעה בחוק ההתייעלות. כמו כן, שונו שיעורי המס בידי יחידים לגבי הכנסות מדיבידנד, ריבית ורווחי הון מ-20% ל-25% ולגבי בעל מניות מהותי כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה, מ25% ל-30%.

ביום 13 באוגוסט 2012 פורסם ברשומות החוק לצמצום הגירעון ולשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), תשע"ב-2012, אשר כלל את תיקון מס' 195 לפקודה (להלן: "**תיקון 195**"). במסגרת תיקון 195, נוסף סעיף 121ב. סעיף זה עודכן במסגרת החוק להתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2016 (להלן: "**חוק ההסדרים לשנים 2017 ו-2018**"), אשר פורסם ברשומות ביום 29 בדצמבר 2016, וקובע כי יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנת מס כלשהי תעלה על התקרה שנקבעה לעניין זה בפקודה (ואשר מתעדכנת מדי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן. התקרה בשנים 2024-2025 הינה 721,560 שקלים חדשים), יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת העולה על הסכום כאמור בשיעור של 3% נוספים על האמור לעיל (להלן: "**מס יסף**"). הוראות סעיף זה חלות על כל סוגי ההכנסות, לרבות הכנסה מרווח הון ושבח מקרקעין (מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים תיכלל רק אם שווי מכירתה עולה על 5,382,285 ש"ח והמכירה אינה פטורה ממס לפי כל דין), למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה וסכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963. במסגרת תיקון 276 לפקודה, נוסף בסעיף 121ב סעיף קטן (א1), הקובע כי נוסף על המס הנוסף בשיעור של 3%, כמפורט לעיל, יחיד אשר הכנסתו החייבת ממקורות הוניים[7] בשנת המס עלתה על הסכום המפורט לעיל (721,560 ש"ח החל משנת המס 2024 ועד שנת המס 2027 כולל), יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת ממקורות הוניים בשיעור של 2%.

ב-5 בינואר 2016 פורסם ברשומות החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 216), התשע"ו-2016, במסגרתו הופחת שיעור מס החברות ב-1.5% (ל-25%) החל מיום 1 בינואר 2016. בחודש דצמבר 2016 פורסם חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2016, שקבע, בין היתר, כי שיעור מס החברות בשנת 2017 יופחת ב-1% והחל משנת 2018 ואילך ב-2%, כך שהוא יעמוד בשנת 2017 על 24% והחל משנת 2018 על 23% (בשנים 2025 - 2024 –

[7] הכנסה חייבת כהגדרתה בסעיף 121ב(ה) לפקודה, למעט כל אחד מאלה: (1) הכנסה לפי סעיף 2(1) או 2(2); (2) הכנסה מיגיעה אישית שאינה הכנסה כאמור בפסקה (1).

23%). בנוסף קבע כי שיעור המס ליחידים יופחת מיום 1 בינואר 2017 ואילך לשיעור של 47% וכן את השינוי במס היסף כפי שתואר לעיל.

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

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

לפי הדין הקיים כיום, על אגרות החוב מוצעות לציבור על-פי תשקיף זה חלים הסדרי המס המתוארים בתמצית להלן.

2.9.1.2 <u>רווח הון ממכירות אגרות החוב המוצעות</u>

בהתאם לסעיף 91 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 (להלן: "**הפקודה**"), רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך על-ידי יחיד תושב ישראל חייב במס בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה (עד לשיעור מירבי של 47% בשנת המס 2025), 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, בעשרה אחוזים (10%) לפחות באחד או יותר מאמצעי השליטה בחברה - במועד מכירת ניירות הערך או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור, אשר שיעור המס לגבי רווח הון ריאלי בידיו יהיה בשיעור שלא יעלה על שלושים אחוזים (30%).

על אף האמור לעיל, רווח הון בידי יחיד ממכירת אגרת חוב, שאינה צמודה למדד יחויב במס בשיעור שלא יעלה על 15%, או של 20% לעניין בעל מניות מהותי, ויראו את כל רווח ההון כרווח הון ריאלי. 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 והוא יחויב בשיעור מס שולי כקבוע בסעיף 121 לפקודה (עד 47% בשנת 2025).

בנוסף לשיעורי המס האמורים, יחול מס יסף בשיעור של 3%, על חלק הכנסתו החייבת של יחיד, העולה על סכום של 721,560 ש"ח (בשנים 2024-2025 – הסכום מתעדכן מדי שנה בהתאם לעליית המדד).

חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך בשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23%) בשנת 2025.

במכירת אגרות חוב שמקורן בכתבי אופציה שמומשו לאגרות חוב, יראו כמחיר המקורי של אגרות חוב אלה (לצורך חישוב רווח ההון ממכירתן) את המחיר המקורי של כתבי האופציה ויראו כהוצאות השבחה את התשלום ששולם בעד מימושם לאגרות חוב. כמו כן, לצורכי מס יראו את יום הרכישה של אגרות החוב כאמור כיום הרכישה של כתבי האופציה.

לעניין קביעת שוויים ההוגן של ניירות הערך המוצעים המונפקים בחבילה, ראו הסבר לעיל.

ככלל, תושבי חוץ (יחידים וחבר בני אדם), כהגדרתם בפקודה, פטורים ממס על רווח ההון ממכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה בישראל ככל שהרווח אינו מיוחס למוסד קבע של תושבי החוץ בישראל בכפוף להוראות סעיף 97(ב2) לפקודה. מנגד, היה יום רכישתו של נייר הערך לפני יום רישומו למסחר בבורסה ולא היה זכאי תושב החוץ לפטור במכירתו כמפורט בסעיף 97(ב3) לפקודה, יחויב חלק רווח ההון שהיה נצמח אילו היה נייר הערך נמכר לפני יום רישומו למסחר בבורסה (אך לא יותר מרווח ההון במועד המכירה, בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 97(ב2) לפקודה). פטור זה לא יחול על חברה תושבת חוץ אם תושבי ישראל הם בעלי שליטה בו, או הנהנים או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או מהרווחים של תושב חוץ, במישרין או בעקיפין בהתאם להוראות סעיף 68א לפקודה. במקרה והפטור כאמור לא יחול, ככלל, אפשר שיחולו הוראות פטור של אמנה רלבנטית למניעת כפל מס (במידה וקיימת) בין מדינת ישראל לבין מדינת התושבות של תושב החוץ.

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 בסעיף. 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" בידיו, אלא אם כן נקבע מפורשות אחרת. לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המרבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

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

בהתאם לסעיף 125ג(ב) לפקודה, יחיד יהא חייב במס בשיעור שלא יעלה על 25% בגין ריבית או דמי ניכיון, שמקורם באגרות חוב הצמודות במלואן למדד (כהגדרת המונח בסעיף 125ג לפקודה), לרבות אג"ח הצמודות למט"ח, ויראו את הכנסות הריבית כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. יצוין, כי יראו כמדד לעניין סעיף 125ג לפקודה, את מדד המחירים לצרכן כפי שפורסם לאחרונה על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ובנכס שערכו צמוד למט"ח או שהוא נקוב במט"ח – יראו כמדד הרלוונטי את שער המטבע. במקרה בו אגרות החוב צמודות במלואן למדד המחירים לצרכן או למטבע חוץ או שערכן נקוב במטבע חוץ, ככלל, יחיד יהיה פטור ממס על הפרשי ההצמדה שנצמחו בגין קרן אגרות החוב והכל בכפוף לתנאים בפקודה. הפרשי הצמדה שנצמחו על הריבית, מהווים, לצורכי מס, ריבית.

על אף האמור בסעיף 125ג(ב) לפקודה ובהתאם לסעיף 125ג(ג)(1) לפקודה, שולמה הריבית על נכס שאינו צמוד למדד, או שהוא צמוד בחלקו לשיעור עליית המדד, כולו או חלקו, או שאינו צמוד למדד עד לפדיון או עד להחזר, תחויב הכנסתו של היחיד מריבית במס בשיעור של 15%.

שיעורי המס כאמור לא יחולו בהתקיים, בין היתר, אחד מהתנאים הבאים: (1) הריבית היא הכנסה מ"עסק" או "משלח יד" 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 או שהוא נותן לה שירותים או מוכר לה מוצרים או שיש לו יחסים מיוחדים אחרים עם החברה, אלא אם הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה ששיעור הריבית נקבע בתום לב ובלי שהושפע מקיומם של יחסים כאמור בין היחיד לבין החברה המשלמת. במקרים אלו על היחיד יחול שיעור מס שולי בהתאם לסעיף 121 לפקודה ויראו הכנסה זו כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת.

בנוסף לשיעורי המס האמורים, יחול מס יסף בשיעור של 3% נוספים על חלק הכנסתו החייבת של היחיד העולה על סכום של 721,560 ש"ח (נכון לשנים 2025 - 2024 - סכום זה מתעדכן מדי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן).

שיעור המס החל על הכנסות מריבית (לרבות הפרשי הצמדה) 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 הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% בשנת 2025).

קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין הכנסת ריבית או דמי ניכיון כאמור, 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, יחולו שיעורי המס שהיו חלים על הכנסות כאמור אילו היו מתקבלים על ידי יחיד שהכנסתו החייבת אינה הכנסה מעסק או ממשלח יד בידיו, אלא אם כן נקבע במפורש אחרת. במקרה בו לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה בשיעור המס המרבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

בהתאם להוראות סעיף 9(15)(ד) לפקודה, ריבית, דמי ניכיון או הפרשי הצמדה המשולמים לתושב חוץ, על איגרת חוב הנסחרת בבורסה בישראל, שהנפיק חבר בני אדם תושבי ישראל (להלן: "**חבר בני האדם המנפיק**"), פטורים ממס, ובלבד שההכנסה אינה במפעל הקבע של תושב החוץ בישראל. תושב חוץ הינו מי שהוא תושב חוץ ביום קבלת הריבית, דמי הניכיון או הפרשי ההצמדה לפי העניין, למעט אחד מאלה:

1. תושב החוץ הינו בעל מניות מהותי בחבר בני האדם המנפיק;
2. תושב החוץ קרוב כהגדרתו בפסקה (3) להגדרת קרוב בסעיף 88 לפקודה, של חבר בני אדם המנפיק;

3. תושב החוץ הינו עובד, נותן שירותים או מוכר מוצרים לחבר בני אדם המנפיק או שיש לו יחסים מיוחדים עמו, אלא אם הוכח כי שיעור הריבית או דמי הניכיון נקבעו בתום לב, ובלי שהושפע מקיומם של יחסים מיוחדים בין תושב החוץ לחבר בני האדם המנפיק.

נציין כי הפטור כאמור לעיל לא יחול על חברה תושבת חוץ המוחזקת בידי תושבי ישראל הנהנים או הזכאים ל25% או יותר מההכנסות או מהרווחים של החברה תושבת החוץ או שהינם "בעלי שליטה", קרי, מחזיקים במישרין או בעקיפין לבד או יחד עם תושב ישראל אחר, באחד או יותר מאמצעי השליטה[8] בשיעור העולה על 25%, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה.

במקרה שלא חל הפטור כאמור לעיל, שיעור המס שיחול על הכנסות מריבית של תושבי חוץ (יחיד וחבר בני אדם) שמקורן בניירות הערך, יחויב בהתאם להוראות הפקודה, כמפורט לעיל, או בהתאם להוראותיהן של אמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין מדינת ישראל לבין מדינת מושבו של תושב החוץ ובכפוף לקבלת אישור מתאים מרשות המיסים בישראל.

בהתאם להוראות סעיף 88 לפקודה, בפדיון אגרת חוב הצמודה למדד, יראו את הפרשי ההצמדה כחלק מהתמורה ויחולו הוראות הפקודה הנוגעות לחישוב רווח ההון כמפורט לעיל, ובלבד שלא מדובר בהכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד".

2.9.1.4 <u>קיזוז הפסדים ממכירת אגרות החוב המוצעות</u>

הפסדים בשנת המס, שמקורם במכירת ניירות הערך המוצעים בשנת המס ושאילו היו רווחי הון היו חייבים במס בידי מקבלם (יחיד או חבר בני אדם), יקוזזו כנגד רווחי הון ושבח מקרקעין לרבות רווח ממכירת נייר ערך, נסחר או שאינו נסחר, ישראלי או זר, והיתרה כנגד רווח הון אינפלציוני חייב אשר יקוזז ביחס של 1 ל- 3.5, והכל בהתאם להוראות סעיף 92 לפקודה.

הפסד הון כתוצאה ממכירת נייר ערך בשנת המס ניתן יהיה לקיזוז גם כנגד ריבית או דיבידנד ששולם בגין אותו נייר ערך המוצע או בגין ריבית ודיבידנד ששולמו בשל ניירות ערך אחרים (בתנאי ששיעור המס החל על ריבית או דיבידנד כאמור לא עלה על שיעור המס הקבוע בסעיפים 125ב(1) לפקודה ו-125ג(ב) לפקודה לגבי יחיד (שיעור מס של 25%)) ולגבי חברה ובלבד שלא עלה על השיעור הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה – 23% בשנת 2025, באותה שנת מס. קיזוז ההפסדים יבוצע בדרך של קיזוז הפסד ההון כנגד רווחי הון או הכנסות מריבית או מדיבידנד כאמור (והיתרה כנגד רווח האינפלציוני חייב אשר יקוזז ביחס של 1 ל- 3.5), והכל בכפוף להוראות סעיף 92 לפקודה.

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

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

יש לציין, כי מכיוון ששיעור המס החל על דיבידנד בידי יחיד בעל מניות מהותי הינו 30%, הרי שהפסד ההון שהתהווה בשנת המס ממכירת ניירות ערך לא יהיה בר קיזוז כנגד הכנסות מדיבידנד או מריבית מניירות ערך אחרים בידיו שמקורן בחברה שהוא בעל מניות מהותי בה.

2.9.1.5 <u>קיזוז הפסדים מהכנסות ריבית</u>

הכנסות ריבית בידי תושב ישראל (יחיד או חברה), שמקורן באגרות החוב המוצעות, ניתנות לקיזוז כנגד הפסד עסקי שוטף ממקור ישראלי (שאילו היה רווח עסקי, היה נישום לפי הוראות הפקודה), בכפוף להוראות סעיף 28 לפקודה. כמו כן, בכפוף לתנאי סעיף 29(2) לפקודה ניתן לקזז את הכנסות הריבית גם כנגד הפסד עסקי ממקור זר, שאילו היה רווח היה מתחייב במס בישראל ובלבד שהוגש לפקיד השומה דוח לשנת המס שבה נוצר ההפסד, כאמור בסעיפים 131 ו- 132 לפקודה.

כמו-כן, בכפוף לתנאי סעיף 29(1) לפקודה, הכנסות הריבית בידי תושב ישראל (יחיד או חברה) שמקורן באגרות החוב המוצעות, ניתנות לקיזוז כנגד הפסד פאסיבי (שוטף או מועבר) שהיה לתב-ושב ישראל מחוץ לישראל, שאילו היה רווח היה חייב עליו במס כהכנסה פאסיבית ובלבד שהוגש לפקיד השומה דוח לשנת המס שבה נוצר ההפסד, כאמור בסעיפים 131 ו-132 לפקודה.

2.9.1.6 <u>ניכוי במקור על רווח הון מניירות ערך</u>

לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון הריאלי במכירת ניירות הערך המוצעים, בהתאם לסעיפים 164-245 לפקודה והוראות תקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשס"ג- 2002 (להלן: "**התקנות**"), "חייב" (כהגדרת מונח זה בתקנות האמורות), המשלם למוכר תמורה במכירת ניירות הערך, ינכה מס בשיעור של 25% מרווח ההון הריאלי, כאשר המוכר הוא יחיד, ובנייר ערך שאינו צמוד למדד, ינכה מס בשיעור של 15% מרווח ההון כאשר המוכר הינו יחיד, ובשיעור מס הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% החל משנת 2018), כאשר המוכר הינו חבר בני אדם. שיעור ניכוי המס במקור עשוי להשתנות בכפוף לאישורי פטור או שיעור ניכוי במקור מופחת, מאת פקיד השומה שיומצאו מראש. נציין כי פקיד השומה לא ינכה מס במקור לקופת גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין.

לא ינוכה מס במקור על ידי משלם שהינו תאגיד בנקאי או חבר בורסה המשלם תמורה או תשלום אחר בשל רווח הון פטור לתושב חוץ בהתקיים תנאים מסוימים הקבועים בתקנות. יצוין, כי אם במועד המכירה לא נוכה מלוא המס במקור כמפורט לעיל מרווח ההון הריאלי, יחולו הוראות סעיף 91(ד) לפקודה וההוראות מכוחו בדבר דיווח ותשלום מקדמה בגין מכירה כאמור.

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

כלל ניכויי המס לפי תשקיף זה יבוצעו ע"י חברי הבורסה וכלל שקיים אישור פקיד השומה על שיעור מופחת של ניכוי במקור, יש להעבירו לחבר הבורסה, ובכפוף לקיזוז הפסדים שמותר למנכה במקור לבצע.

כלל ניכויי המס לפי תשקיף זה יבוצעו ע"י חברי הבורסה וכלל שקיים אישור פקיד השומה על שיעור מופחת של ניכוי במקור, יש להעבירו לחבר הבורסה, ובכפוף לקיזוז הפסדים שמותר למנכה במקור לבצע

2.9.1.7 <u>ניכוי במקור מהכנסות ריבית</u>

בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד ומרווחים מסוימים), התשס"ו-2005 (להלן: "**תקנות הניכוי**"), והוראות סעיפים 164 ו-170 לפקודה, שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית (כהגדרתה בתקנות הנ"ל), ועל הפרשי הצמדה שאינם פטורים ממס על פי כל דין, לרבות הפרשי הצמדה חלקיים לפי סעיף 9(13) לפקודה ודמי ניכיון, המשולמים על אגרות חוב או ניירות ערך מסחריים ומונפקים על פי תשקיף זה, הינו, כדלקמן:

א. במקרה של יחיד (לרבות תושב חוץ), שאינו בעל מניות מהותי בחבר בני האדם משלם הריבית, ינוכה מס בשיעור של 25% כאשר מדובר בריבית בגין נייר ערך הצמוד למדד ושיעור של 15% כאשר מדובר בריבית בגין נייר ערך שאינו צמוד למדד. במקרה של יחיד שהוא בעל מניות מהותי או יחיד העובד בחבר בני האדם, נותן לו שירותים או מוכר לו מוצרים, יחול שיעור המס המרבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה, כמפורט לעיל.

ב. במקרה של חבר בני אדם (תושב ישראל ותושב חוץ), ינוכה מס בשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה. חרף האמור לעיל, שיעור ניכוי המס במקור החל על תושבי חוץ (יחיד וחבר בני אדם), עשוי להיות מוקטן בהתאם לאישור תקף מרשות המיסים בישראל, או בכפוף לאמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין מדינת ישראל למדינת מושבו של תושב החוץ.

ג. יצוין כי לעניין ריבית, אשר חלות עליה הוראות סעיף 9(15ד) לפקודה כמפורט לעיל, לא ינוכה מס במקור.

ד. בהתאם להוראת סעיף 2(4) לפקודה ולהוראות חוק רלוונטיות נוספות, דין ניכיון בגין אגרת חוב כדין ריבית החייבת במס ובניכוי במקור כאמור לעיל. ניכוי המס במקור בגין דמי הניכיון יהא במועדי פדיון קרן אגרת החוב.

ה. קרנות נאמנות, קופות גמל וגופים נוספים המנויים בתוספת לתקנות הניכוי, פטורים מניכוי מס במקור לפי הדין.

ו. יובהר כי בהתאם להנחיות רשות המיסים מיום 27 בדצמבר 2010, ניכוי המס במקור מריבית (לרבות מדמי ניכיון) המשולמת בגין אגרות חוב נסחרות בבורסה,

והעברתו לרשות המיסים, יתבצעו על ידי חברי הבורסה ולא על ידי החברה. החברה תעביר לחברי הבורסה (באמצעות הבורסה) את סכום הריבית ברוטו וכן את המידע שיש ברשותה ביחס למחזיקים ולאגרת חוב שמכוחה משולמת הריבית כאמור. חברי הבורסה ינכו מס במקור מתשלומי הריבית שישולמו על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב בהתאם לתקנות הניכוי מריבית ומדיבידנד ויעבירו אותו לרשות המיסים גם בהתבסס על המידע האמור. במקרה שבו משולמת ריבית לבעל מניות מהותי או ליחיד העובד בחבר בני אדם משלם הריבית או למי שנותן שירותים או מוכר מוצרים לחבר בני אדם המשלם את הריבית, החברה תהיה אחראית להשלמת ניכוי המס במקור מתשלומי הריבית לשיעור המס המרבי כקבוע בתקנות הניכוי מריבית ומדיבידנד.

ז. כלל שקיים אישור פקיד השומה על שיעור מופחת של ניכוי במקור, יש להעבירו לחבר הבורסה, ובכפוף לקיזוז הפסדים שמותר למנכה במקור לבצע.

2.9.1.8 <u>הנפקת אגרות חוב נוספות במסגרת הרחבת סדרה</u>

במקרה בו תנפיק החברה בעתיד אגרות חוב (סדרה א') נוספות מסדרה שהונפקה קודם לכן, במסגרת הרחבת סדרה, בשיעור ניכיון השונה משיעור הניכיון לאותה סדרה (לרבות העדר ניכיון) תפנה החברה, לפני הרחבת הסדרה, לרשות המיסים על-מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור על דמי הניכיון בגין אגרות החוב, ייקבע לאגרות החוב (סדרה א') שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באותה סדרה, ככל שיהיו ("**שיעור הניכיון המשוקלל**"). במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב לאחר הרחבת הסדרה את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב (סדרה א') בהתאם לאותו אישור. לאחר הרחבת הסדרה וטרם הרישום למסחר, תגיש החברה דו"ח מיידי אשר יפורסם באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך (המגנ"א) בו תודיע את שיעור הניכיון המשוקלל לכל הסדרה והמס ינוכה במועדי הפדיון של אגרות החוב (סדרה א') 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 המיסים, ינוכה מס במקור מדמי הניכיון לגבי כל סדרת אגרות החוב בהתאם לשיעור הניכיון הגבוה יותר שנוצר בגין סדרה זו. במקרה זה תגיש החברה דיווח מיידי בסמוך להרחבת הסדרה (קרי – לאחר הרישום למסחר) בו תודיע את שיעור הניכיון שנקבע לגבי כל הסדרה כאמור ויחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון. בעת פדיון אגרות החוב (סדרה א') חברי הבורסה ינכו מס במקור, בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור.

בכל מקרה של הרחבת סדרת אגרות החוב, מכל סיבה שהיא, היה ושיעור הניכיון שייקבע במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה א'), יהיה גבוה משיעור הניכיון של הסדרה ערב הרחבת הסדרה (לרבות העדר ניכיון), ייתכנו מקרים בהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרות החוב מהסדרה טרם הגדלת הסדרה ("**דמי הניכיון העודפים**"), וזאת בין אם התקבל אישור מרשות המיסים לקביעת שיעור ניכיון אחיד לאגרות החוב (סדרה א') ובין אם לאו. נישום שהחזיק את אגרות החוב (סדרה א') לפני הרחבת הסדרה ועד לפירעון אגרות החוב המוחזקות על-ידיו, יהיה זכאי להגיש דו"ח מס לרשות המיסים ולקבל החזר מס בגובה

המס שנוכה מדמי הניכיון העודפים, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על-פי דין.

2.9.1.9 <u>היבטי שליטה וניהול על פי דיני מדינת ישראל</u>

על פי שיטת המס הנהוגה בישראל, חבות המס עבור תושבי ישראל הינה על בסיס פרסונאלי, כלומר החבות במס בישראל תקום לכל מי שמוגדר כ"תושב ישראל", כהגדרת מונח זה בפקודה. על פי הפקודה חבר בני אדם יוגדר כ"תושב ישראל" אם התקיים בו אחד מאלה: (1) הוא התאגד בישראל; (2) השליטה על עסקיו וניהולם מופעלים מישראל. עצם רישום אגרות החוב האמורים למסחר בישראל אינו מהווה אינדיקציה לשליטה וניהול מישראל.

2.9.1.10 <u>מס על הכנסות גבוהות</u>

כאמור לעיל בהתאם לסעיף 121ב לפקודה, יחיד שהכנסתו החייבת עולה בשנת המס 2025 על 721,560 ש"ח (סכום שמתואם מידי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן), יהא חייב במס על חלק מהכנסתו החייבת העולה על הסכום האמור, בשיעור נוסף של 3%. הוראות סעיף זה חלות על כל סוגי ההכנסות, בין היתר, גם על רווחי הון מניירות ערך, למעט על מרכיב רווח ההון האינפלציוני, ועל הכנסות מדיבידנדים ומריביות.

במסגרת תיקון 276 לפקודה, נוסף בסעיף 121ב סעיף קטן (א1), הקובע כי נוסף על המס הנוסף בשיעור של 3%, כמפורט לעיל, יחיד אשר הכנסתו החייבת ממקורות הוניים בשנת המס עלתה על הסכום המפורט לעיל (721,560 ש"ח החל משנת המס 2024 ועד שנת המס 2027 כולל), יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת ממקורות הוניים בשיעור של 2%.

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 לפנות לייעוץ מקצועי על-מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות.

בשל השינויים המהותיים שחלו במיסוי שוק ההון בעקבות הרפורמה במס הכנסה, טרם התגבשה הפרקטיקה הנאותה ליישום הוראותיה, ואף ייתכנו מספר פרשנויות לגבי אופן יישומן. יתרה מזאת, ייתכנו שינויים תחיקתיים בהוראות הרפורמה. מטבע הדברים, לא ניתן לצפות את תוכנם והשפעתם של השינויים האמורים, לרבות לעניין הסדרי המס שקיבלה החברה.

כמקובל בהחלטות השקעה יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה במניות המוצעות. האמור אינו מתיימר להיות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות לעיל או תיאור ממצה של הוראות המס הנוגעות למניות המוצעות ואינו מהווה או בא במקום ייעוץ מקצועי בנדון. מוצע לכל רוכש של ניירות הערך המוצעים לפנות לקבלת ייעוץ מקצועי באשר להשלכות המסוימות של הדין המקומי וכן באשר להשלכות מס זר בגין רכישה, החזקה ומכירה של ניירות הערך המוצעים, לרבות ההשלכות של כל שינוי מוצע בדינים האמורים, בהתאם לנתונים המיוחדים לכל רוכש ורוכש.

מובהר, כי האמור לעיל מתבסס על דיני המס כפי שהינם נכונים למועד התשקיף וכפי שהם ידועים לחברה, וכי שינויים בדיני המס עשויים לחול למפרע ו/או להוביל לתוצאות שונות.

2.10 **<u>חיתום, ריכוז והפצה</u>**

הנפקת אגרות החוב (סדרה א') המוצעות על פי תשקיף זה אינה מובטחת בהתחייבות חיתומית. בכפוף להוראות כל דין, בגין הצעת ניירות הערך על פי תשקיף זה, תהיה החברה רשאית להתקשר עם מפיצים ולשלם עמלות הפצה למי שישמש כמפיץ. פירוט ההתחייבויות המוקדמות שניתנו, לרבות עמלות ההפצה בגין ההתחייבויות כאמור יובאו במסגרת ההודעה המשלימה.

2.11 **<u>שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה א')</u>**

הנאמן לאגרות החוב (סדרה א') הינו הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ[9] (**"הנאמן"**), אשר החברה התקשרה עמו בשטר נאמנות מיום 28 במאי 2025 (**"שטר הנאמנות"**). שטר הנאמנות מתייחס לאגרות החוב (סדרה א') בלבד ומצורף כ**<u>נספח א'</u>** להלן.

הנאמן הינו חברה הרשומה בישראל, העוסקת בנאמנויות, והוא עונה על דרישות הכשירות הקבועות בחוק ניירות ערך והתקנות שהותקנו על פיו, לנאמן לאגרות חוב.

אגרות החוב (סדרה א') מובטחות בבטוחות כמפורט בסעיף 6 לשטר הנאמנות.

לתנאים החלים על אגרות החוב (סדרה א') ראו שטר הנאמנות המצ"ב כ**<u>נספח א'</u>** לפרק 2 זה.

2.12 **<u>תנאי אגרות החוב (סדרה א')</u>**

2.12.1 התשלומים על חשבון הקרן של אגרות החוב (סדרה א') ישולמו למי ששמותיהם יהיו רשומים בפנקס מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ביום 24 ב<u>יוני של כל אחת מהשנים</u> 2028 ו-2029 ולעניין תשלום הקרן האחרון ראו סעיף 2.12.3 להלן.

2.12.2 התשלומים על חשבון הריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') ישולמו למי ששמותיהם יהיו רשומים בפנקס מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בימים 24 ביוני של השנים 2026 עד 2029 (כולל) וב-25 בדצמבר של השנים 2025 עד 2029 (כולל) לגבי כל תקופה רלוונטית אשר קדמה למועד פירעונו של אותו תשלום. לעניין תשלום הריבית האחרון ראו סעיף 2.12.3 להלן.

2.12.3 התשלום האחרון של הקרן והריבית יבוצע ביום 30 ביוני 2030 למי ששמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ביום התשלום כנגד מסירת תעודות אגרות החוב לידי החברה במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע, ובלבד שהודעה כאמור תינתן על ידי החברה לא יאוחר מחמישה ימי עסקים לפני המועד הקבוע לפירעון התשלום האחרון.

2.12.4 בכל מקרה שמועד תשלום חל 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.

2.12.5 התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב ואשר יצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה מבעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 2.12.6 להלן. אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, מסיבה שאינה תלויה בה, יחולו הוראות סעיף 12 לשטר הנאמנות.

---

[9] דרך ששת הימים 30, מגדל צ'מפיון, קומה 13, בני ברק, טלפון: 03-5544553, איש קשר: מירב עופר, כתובת דואר אלקטרוני: Merav@hermetic.co.il;
הנאמן הינו חברה פרטית מוגבלת במניות שהתאגדה בישראל לפי חוק החברות-תשנ"ט-1999, העוסקת בנאמנויות, והוא עונה על דרישות הכשירות הקבועות על פי כל דין, ובפרט הדרישות הקבועות בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1698.
כנגד הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ לא קיימות תביעות למעט תביעה שהוגשה ביום 12.1.2020 נגד הרמטיק בתפקידה כנאמן למחזיקי אגרות חוב של חברה. התביעה אשר הוגשה על ידי צד שלישי (לא על ידי מחזיקי אגרות חוב ולא על ידי החברה), נשענת ברובה המכריע על טענה לעשיית עושר ולא במשפט כנגד מחזיקי אגרות החוב. טענות התובע אינן נכונות עובדתית ומשפטית.
בנוסף, להרמטיק זכות שיפוי מלאה ממחזיקי אגרות החוב.

2.12.6 מחזיק אגרות החוב יודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בתשלומים לאותו מחזיק על פי אגרות החוב, 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.

2.12.7 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 מחזיקי אגרות החוב. משלוח שיק לזכאי בדואר רשום כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיגורו בדואר, ובלבד שנפרע עם הצגתו כהלכה לגביה.

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

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

2.12.10 <u>הרחבה של הסדרה והנפקות והקצאות של אגרות חוב וניירות ערך נוספים</u>

לפרטים ראו סעיף 3.2 בשטר הנאמנות.

2.12.11 לטבלאות ריכוז מידע רלוונטי בשטר הנאמנות[10] ראו **<u>נספח ב'</u>** להלן.

2.12.12 <u>פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה</u>

לפרטים בדבר פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה, ראו הוראות סעיף 7.1 לתנאים הרשומים מעבר לדף הנכללים בשטר הנאמנות.

2.12.13 <u>פדיון מוקדם ביוזמת החברה</u>

החברה תהא רשאית לבצע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א') ביוזמתה, בהתאם להוראות סעיף 7.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף הנכללים בשטר הנאמנות, ובלבד שחלפו 60 ימים ממועד רישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה א').

יובהר, כי 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.[11]

יצוין, כי בכל מקרה של סתירה בין ההוראות בקשר לאגרות החוב (סדרה א') המתוארות בתשקיף ו/או בהודעה המשלימה לבין הוראות שטר הנאמנות, תגברנה הוראות שטר הנאמנות. למועד התשקיף לא קיימת סתירה כאמור.

2.13 **<u>הצעת ניירות ערך על פי תשקיף מדף</u>**

מכוח תשקיף זה המהווה גם תשקיף מדף, תוכל החברה להציע סוגים שונים של ניירות ערך: מניות רגילות של החברה, מניות בכורה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה שאינן ניתנות להמרה, ככל שתהיינה, מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כפי שתהיינה, מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש

---

[10] בהתאם לעמדת סגל משפטית 41-103: גילוי של מנגנוני ההגנה בשטרי הנאמנות. הגילוי של מנגנוני ההגנה בשטר הנאמנות בטבלאות כאמור הינו תמציתי ואינו מחליף את ההוראות הקבועות בשטר הנאמנות המצורף כ**<u>נספח ב'</u>** להלן.

[11] על פי הנחיות הבורסה, במקרה של תשלום ריבית נוספת עקב הפדיון המוקדם, תשולם הריבית הנוספת על הערך הנקוב שנפדה בפדיון המוקדם בלבד.

לאגרות חוב ולאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך אחר אשר על פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי (ביחד בסעיף זה: "**ניירות הערך הכלולים בתשקיף המדף**").

יובהר כי, האישור לרישום למסחר של ניירות הערך הכלולים בתשקיף המדף, ככל שיונפקו בעתיד, 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, כפי שיהיו במועד הגשת הבקשה, וכן כפוף לעמידה בדרישות תקנון הבורסה והנחיות על פיו לעניין מניות בכורה.

הצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף, תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת מדף בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין (ובכלל זה הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו), כפי שיהיו באותה עת.

טרם הצעת מניות על פי תשקיף המדף (ככל ותהיה), בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, באופן שלאחר הצעת המניות החברה תהפוך לחברה ציבורית, כהגדרת המונח בחוק החברות, תפעל החברה, ככל שיידרש, להחלפת או עדכון תקנון החברה כך שתקנון החברה יותאם לחברה ציבורית ובפרט להוראות סעיף 46ב לחוק ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה, ההנחיות על פיו וחוקי העזר של מסלקת הבורסה.

נספח א'

שטר נאמנות אגרות החוב (סדרה א') ותוספותיו

שטר נאמנות המתייחס לאגרות החוב (סדרה א') של אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ

תוכן עניינים

הסעיף	כותרת	עמוד
.1	מבוא, פרשנות והגדרות	3
.2	כללי	5
.3	הנפקת אגרות החוב (לרבות הרחבת סדרה)	5
.4	רכישת אגרות חוב על ידי החברה ו/או מחזיק קשור	7
.5	התחייבויות החברה	7
.6	הבטחת אגרות החוב	8
.7	זכות להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות	23
.8	תביעות והליכים בידי הנאמן	27
.9	נאמנות על התקבולים	28
.10	סמכות לעכב חלוקת הכספים	29
.11	סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן	29
.12	הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן	30
.13	קבלה מאת מחזיקי אגרת החוב ומאת הנאמן	30
.14	הצגת אגרת חוב לנאמן ורישום בקשר עם תשלום חלקי	31
.15	תחולת הדין	31
.16	השקעת כספים	31
.17	התחייבויות החברה כלפי הנאמן	31
.18	התחייבויות נוספות	33
.19	באי כוח	37
.20	מינוי הנאמן; תפקידי הנאמן והסכמים אחרים	37
.21	דיווח על ידי הנאמן	37
.22	שכר הנאמן	38
.23	סמכויות מיוחדות	39
.24	סמכות הנאמן להעסיק שלוחים	40
.25	שיפוי הנאמן	40
.26	הודעות	42
.27	ויתור, פשרה ו/או שינויים בתנאי אגרות החוב ושטר הנאמנות	43
.28	מרשם מחזיקי אגרות החוב	44
.29	דיווח לנאמן	44
.30	אחריות הנאמן	44
.31	תעודות ופיצול תעודות	45
.32	פקיעת כהונתו של הנאמן	45
.33	אסיפות של מחזיקי אגרות החוב והנציגות הדחופה	45
.34	דין חל וסמכות שיפוט	46
.35	כללי	46
.36	מענים	46
.37	הסמכה למגנ"א	46

שטר נאמנות

שנחתם ביום 28 במאי 2025

בין

אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ
מספר חברה 51-092504-3
מרחוב שדרות רוטשילד 3, תל אביב-יפו
(**"החברה"**)

מצד אחד;

לבין

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ
מס' חברה 51-070519-7
מרחוב ששת הימים 30, בני ברק
("הנאמן")

מצד שני;

הואיל: והחברה מעוניינת להנפיק לציבור אגרות חוב (סדרה א'), אשר תנאיהן הינם כמפורט בשטר נאמנות זה ואשר תוצענה לציבור לראשונה, ככל שתוצענה, באמצעות תשקיף להשלמה והודעה משלימה כהגדרת המונחים להלן;

והואיל: והתקבלה החלטה עקרונית של דירקטוריון החברה לאשר הנפקה של אגרות חוב (סדרה א') כהגדרתן להלן, אשר תנאיהן הינם כמפורט בשטר נאמנות זה;

והואיל: והנאמן הינו חברה הרשומה בישראל, העוסקת בנאמנויות, והוא עונה על כל 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 לא חלה עליה כל מניעה על פי כל דין או כל הסכם להתקשר עם הנאמן בשטר הנאמנות ולביצוע הנפקת אגרות החוב (סדרה א') נשוא שטר נאמנות זה, זאת בכפוף לקבלת אישור הבורסה (כהגדרתה להלן) לרישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה א');

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

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

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

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

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן:

1. **<u>מבוא, פרשנות והגדרות</u>**

1.1. המבוא לשטר נאמנות זה והתוספות והנספחים המצורפים 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. כל האמור בשטר זה בלשון רבים אף יחיד במשמע וכן להיפך, כל האמור במין זכר אף מין נקבה במשמע וכן להיפך, וכל האמור באדם אף תאגיד במשמע, והכל כשאין בשטר זה הוראה אחרת מפורשת.

1.4. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף להשלמה ובהודעה משלימה בקשר לאגרות החוב לבין הוראות שטר הנאמנות, יגברו הוראות שטר נאמנות זה.

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

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

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

"אגרת החוב" או **"אגרות החוב"** או **"אגרות החוב (סדרה א')"** או **"סדרת אגרות החוב"**	-	כלל אגרות החוב של החברה (סדרה א'), רשומות על שם, שתונפקנה על ידי החברה ואשר לא נפרעו במלואן או פקעו או התבטלו;
"אסיפה" או **"אסיפת מחזיקים"**	-	אסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), לרבות אסיפת סוג;
"אסיפה מיוחדת"	-	אסיפת מחזיקים שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב מאותה סדרה במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות עשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה;
"בורסה"	-	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;
"החברה לרישומים"	-	מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ או כל חברה לרישומים אחרת שתבוא במקומה על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובלבד שכל ניירות הערך של החברה יירשמו על שם אותה חברה לרישומים;
"החוק" או **"חוק ניירות ערך"**	-	חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 והתקנות שהותקנו על פיו כפי שיהיו מעת לעת;
"החלטה מיוחדת"	-	החלטה שהתקבלה באסיפה מיוחדת ברוב מיוחד;
"החלטה רגילה"	-	החלטה שנתקבלה באסיפת מחזיקים בה נכחו לפחות שני (2) מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על ידי בא-כוח, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות 25% מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב הנמצאות במחזור במועד הקובע לאסיפה או באסיפה נדחית של אסיפה זו שתתקיים בכל מספר משתתפים שהוא, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב רגיל;

"הנאמן"	-	הנאמן הנזכר בראש שטר זה ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה;
"חברה מדרגת" או "חברת דירוג"	-	כל חברת דירוג כהגדרת המונח בחוק להסדרת פעילות חברות דירוג האשראי, התשע"ד-2014.
"חוק החברות"	-	חוק החברות, התשנ"ט-1999 והתקנות שהותקנו על פיו כפי שיהיו מעת לעת;
"חוק חדלות פירעון"	-	חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 ותקנותיו כפי שיהיו מעת לעת;
"יום מסחר"	-	כל יום שבו מתקיים מסחר בבורסה;
"יום עסקים"	-	כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות;
"מגנ"א"	-	מערכת גילוי נאות אלקטרונית של רשות ניירות ערך;
"מדד המחירים לצרכן"	-	מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" הכולל ירקות ופירות המפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, וכולל אותו מדד אף אם יפורסם על ידי גוף או מוסד רשמי אחר, וכן כולל כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, אם יהיה בנוי על אותם הנתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ואם לאו. אם אותו גוף לא קבע את היחס בינו ובין המדד המוחלף, ייקבע היחס האמור על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ובמקרה שאותו יחס לא ייקבע כאמור, אזי הוא יקבע על ידי הנאמן, בהתייעצות עם מומחים כלכליים שייבחרו על ידו.
"המדד הידוע"	-	המדד האחרון הידוע.
"המדד היסודי"	-	מדד חודש מאי 2025, המתפרסם ביום 15 בחודש ביוני 2025.
"מחזיק" או "מחזיק באגרות החוב"	-	כהגדרת המונח "מחזיק" בסעיף 35א בחוק ניירות ערך;
"החוזר המאוחד"	-	משמעו עקרונות לניהול עסקים שער 5 חלק 2- הון מדידה וניהול סיכונים, פרק 4 – ניהול נכסי השקעה, שפורסם על ידי אגף שוק ההון, ביטוח וחיסכון במשרד האוצר, כפי שיעודכן מעת לעת. לפרטים אודות החוזר המאוחד ראו https://mof.gov.il/hon/Information-entities/Pages/Codex.aspx
"קרן" או "קרן אגרות החוב"	-	סך הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א');
"רוב מיוחד"	-	שני שלישים או יותר מכלל הקולות של המשתתפים בהצבעה, ללא קולות הנמנעים;
"רוב רגיל"	-	רוב מכלל הקולות של המשתתפים בהצבעה, ללא קולות הנמנעים;
"שטר זה" או "שטר הנאמנות" או "שטר"	-	שטר נאמנות זה לרבות התוספות והנספחים המצורפים אליו ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו;

נאמנות זה"

"תעודות אגרות החוב"	-	תעודת אגרת החוב שנוסחה מופיע ב**תוספת הראשונה** לשטר זה;
"תשקיף להשלמה" או **"התשקיף"**	-	תשקיף להשלמה ותשקיף מדף מיום 30 במאי 2025 שבכוונת החברה לפרסם ולרבות כל תיקון לו ושעל פיו יונפקו אגרות החוב (סדרה א') של החברה.
"הודעה משלימה"	-	הודעה משלימה של החברה שתפורסם מכח התשקיף להשלמה.

2. **כללי**

2.1. שטר נאמנות זה כפוף לכללי הבורסה, שלא ניתן להתנות עליהם.

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

3. **הנפקת אגרות החוב**

3.1. החברה עשויה להנפיק על פי שיקול דעתה הבלעדי, בכפוף לפרסום הודעה משלימה בהתאם למועדים הקבועים בדין, אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, ועומדות לפירעון (קרן) בשיעורים ובכל אחד מהמועדים המפורטים בסעיף 2 לתנאים הרשומים מעבר לדף. קרן אגרות החוב והריבית בגין אגרות החוב צמודות למדד המחירים לצרכן (לפרטים ראו סעיפים 2 ו-3 לתנאים הרשומים מעבר לדף). קרן אגרות החוב, תישא ריבית 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 מנגנון ההתאמה שיחול בשינוי שיעור הריבית, ראו סעיף 3.5 לתנאים הרשומים מעבר לדף המצורפים לשטר הנאמנות.

3.2. הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א')

3.2.1. החברה תהא רשאית, בכל עת ומעת לעת, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה א'), בין בהנפקה לציבור ו/או הצעה פרטית ו/או בכל דרך אחרת ("**הרחבת סדרה**" ו-"**אגרות החוב הנוספות**", בהתאמה), מבלי לקבל הסכמת הנאמן ו/או המחזיקים של אגרות חוב (סדרה א') וזאת בכפוף להתקיימות כל התנאים שלהלן:

(א) היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה א') שתהיה במחזור לאחר הרחבת הסדרה לא תעלה על 125 מיליון ש"ח ערך נקוב;

(ב) במועד הרחבת הסדרה וכתוצאה מהשלמתה, לא קמה עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה א') בהתאם לסעיף 7 להלן וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות באותם סעיפים.

(ג) בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו קודם להרחבת הסדרה, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיפים 18.4, ו-18.5 לשטר הנאמנות מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות.

(ד) במועד הרחבת הסדרה וכתוצאה מהשלמתה, החברה תעמוד ביחס חוב לבטוחה של 70% כמפורט בסעיף 18.7 להלן.

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

(ו) ככל ואגרות החוב (סדרה א') תהיינה מדורגות במועד הרחבת הסדרה, יתקבל ויועבר לנאמן עובר להרחבת הסדרה, אישור החברה המדרגת לכך שהרחבת הסדרה לא תגרום לירידה בדירוג של

סדרת אגרות החוב מתחת לדירוג הקיים עובר לביצוע הרחבת הסדרה. לעניין סעיף זה יובהר כי כל עוד אגרות החוב (סדרה א') מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת, בחינת הדירוג לצורך סעיף זה תיעשה בכל עת, על פי הדירוג הגבוה מביניהם.

למען הסר ספק, יצוין כי למועד חתימת שטר נאמנות זה, אגרות החוב (סדרה א') אינן מדורגות על ידי חברה מדרגת. יובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי לחייב את החברה לבצע דירוג כלשהו לאגרות החוב (סדרה א') ו/או לחברה.

החברה תמציא לנאמן, טרם ביצוע מכרז לציבור או טרם ביצוע מכרז לקבלת התחייבויות מוקדמות ממשקיעים מסווגים (ככל שהחברה תבחר לקיים מכרז כאמור בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי) לפי המוקדם מביניהם, אישור בכתב, חתום על ידי מנכ"ל החברה או על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בדבר עמידת החברה בתנאים המפורטים בס"ק 3.2.1 לעיל בצירוף תחשיב ואסמכתאות לשביעות רצון הנאמן.

בכפוף לכך שהנאמן יקבל את האישור על התקיימות התנאים להרחבת הסדרה כאמור לעיל, תמורת הרחבת הסדרה תועבר ישירות לחשבון החברה כפי שהחברה תורה.

3.2.2. מובהר כי בכפוף לאמור בסעיף 3.2.1 לעיל, החברה תהיה רשאית, מעת לעת, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או מהמחזיקים באגרות החוב הקיימים באותה עת, לבצע הרחבת סדרה בכל מחיר ובכל אופן שייראו לחברה, לרבות בשיעור ניכיון או פרמיה (לרבות העדר ניכיון או העדר פרמיה) שונים מאלו שהיו (אם בכלל) בהנפקות אחרות של אגרות החוב (סדרה א') שבוצעו, ובלבד שתמסור על כך הודעה מראש לנאמן. הנאמן יכהן, כפוף להוראות שטר הנאמנות, כנאמן עבור אגרות החוב ואגרות החוב הנוספות, כפי שיהיו מעת לעת במחזור (אגרות החוב ואגרות החוב הנוספות יחדיו - להלן: "**הסדרה המורחבת**"), והסכמת הנאמן לכהונתו כאמור לסדרה המורחבת לא תידרש. אגרות החוב שתהיינה במחזור ואגרות חוב נוספות, אשר תונפקנה (אם בכלל) כאמור בסעיף זה לעיל, תהווינה (ממועד הנפקתן) סדרה אחת לכל דבר ועניין, ושטר הנאמנות, יחול גם לגבי כל אגרות חוב נוספות כאמור. תנאי אגרות החוב הנוספות יהיו זהים לתנאי אגרות החוב הקיימות שבמחזור. החברה תפנה לקבלת אישור הבורסה לרישומן למסחר של אגרות החוב הנוספות, ככל שיוצעו.

היה ושיעור הניכיון אשר ייקבע לאגרות החוב (סדרה א') בשל ההנפקה הנוספת 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. 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 (ככל הניתן בדיווח בדבר תוצאות ההנפקה) את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד לכל הסדרה וינוכה מס במועדי הפירעון של אגרות החוב לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במידה ולא יתקבל אישור כאמור, החברה תודיע בדיווח מיידי, לפני הנפקת אגרות החוב כתוצאה מהרחבת 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 (סדרה א') שיונפקו במסגרת הרחבת הסדרה, לא יהיו זכאים לקבלת תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב האמורות שהמועד הקובע לתשלומן היה טרם מועד הנפקתן.

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

3.3. <u>הנפקת אגרות חוב נוספות וניירות ערך נוספים</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 ובין בדרך אחרת, ניירות ערך נוספים ו/או סדרות נוספות של אגרות חוב ("**הסדרות הנוספות**"), בתנאי פדיון, ריבית, הצמדה, דרגת פירעון במקרה של פירוק ותנאים אחרים, כפי שהחברה תמצא לנכון, ובין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב (סדרה א'), שווים להם או נחותים מהם, וזאת מבלי לפגוע בהתחייבויות החברה מכוח שטר זה.

החברה לא תהיה רשאית להנפיק סדרת אגרות חוב או ניירות ערך רשומים למסחר אחרים שהינם חוב שדרגת נשייתה בפירוק קודמת לדרגת פירעונן של אגרות החוב (סדרה א'), אלא אם יינתנו להבטחתה של הסדרה החדשה כאמור שעבודים ורק ביחס לאותם שעבודים שיינתנו ככל שיינתנו. יובהר כי אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכותה של החברה להנפיק, בכל דרך שהיא, ניירות ערך אחרים מכל מין וסוג שהוא.

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

החברה מתחייבת כי ככל שאגרות החוב (סדרה א') תהיינה מדורגות בעתיד, החברה תפרסם דיווח מיידי על כך. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף, בכל עת, חברת דירוג לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון. במקרה בו החברה תחליף את חברת הדירוג או במקרה בו אגרות החוב (סדרה א') תפסקנה להיות מדורגות ע"י חברת דירוג, תפרסם החברה דוח מיידי תוך יום מסחר אחד ממועד השינוי, ובו תודיע על נסיבות החלפת החברה המדרגת או הפסקת הדירוג, בהתאמה.

יובהר, כי אין באמור בסעיף זה כדי לחייב את החברה לבצע דירוג כלשהו לאגרות החוב (סדרה א') ו/או לחברה.

4. **<u>רכישת אגרות חוב על ידי החברה ו/או מחזיק קשור</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'), שיהיו במחזור מעת לעת, וזאת מבלי לפגוע בחובת הפירעון המוטלת עליה על פי שטר נאמנות זה. החברה תודיע בדוח מיידי על כל מקרה של רכישה שבוצעה על ידה כאמור.

4.2. איגרות חוב שתירכשנה על ידי החברה תתבטלנה ותמחקנה מהמסחר בבורסה והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. במקרה בו אגרות החוב תירכשנה על ידי החברה באמור בסעיף 4.1 לעיל, החברה, באמצעות חבר הבורסה, 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 7.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף).

4.3. כל חברה בת של החברה ו/או תאגיד בשליטתה ו/או חברה כלולה של החברה ו/או חברה קשורה של החברה ו/או בעל השליטה בחברה (במישרין או בעקיפין) ו/או תאגיד בשליטת בעל השליטה בחברה (במישרין או בעקיפין) ו/או קרוביהם ו/או בן משפחה שלהם (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) או מי מטעמם (למעט החברה לגביה יחול האמור בסעיפים 4.1 ו-4.2 לעיל) ("**מחזיק קשור**") יהיו רשאים לרכוש ו/או למכור בכל עת ומעת לעת, לפי שיקול דעתם, בבורסה ו/או מחוצה לה (לרבות במקרה של הנפקה על ידי החברה), אגרות חוב (סדרה א') בכפוף לכל דין. אגרות החוב אשר תוחזקנה כאמור על ידי מחזיק קשור, תיחשבנה כנכס של המחזיק הקשור, הן לא תימחקנה מהמסחר בבורסה, אלא בכפוף לכללי הבורסה, ותהיינה ניתנות להעברה כיתר איגרות החוב של החברה (בכפוף להוראות שטר הנאמנות ואגרת החוב). ככל שיידרש לחברה דבר רכישה ו/או מכירה כאמור בסעיף 4.3 זה לעיל, תודיע החברה על כך בדיווח מיידי, ככל שדיווח כאמור נדרש על פי דין. לעניין המניין החוקי ומניין המצביעים באסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב, לרבות בהתייחס לאגרות החוב שבידי מחזיק קשור, יחול האמור בתוספת השנייה לשטר זה.

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

5. **<u>התחייבויות החברה</u>**

5.1. עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (כולל הפירעון הסופי של אגרות

החוב), החברה מתחייבת לשלם, במועדים הקבועים לכך, את כל סכומי הקרן והריבית המשתלמים על-פי תנאי אגרות החוב, לרבות כל תוספת ריבית שהיא וכן ריבית פיגורים (ככל שרלוונטי), ולמלא אחר כל יתר התנאים וההתחייבויות המוטלות עליה על-פי תנאי אגרות החוב ועל-פי שטר זה. החברה אינה יכולה להתנות בכל דרך שהיא על התחייבויותיה על פי סעיף זה. במקרה של סתירה בין סעיף זה לכל התחייבות נוגדת של החברה על פי שטר נאמנות זה, יגבר האמור בסעיף זה.

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

6. **<u>הבטחת אגרות החוב</u>**

6.1. **הגדרות:**

"בעל השליטה"	-	בסעיף 6.1. זה - פרשקובסקי אריה ליב, שהינו מבעלי השליטה בחברה;
"קלינגס" או **"התאגיד המשעבד"**	-	קלינגס השקעות בע"מ ח.פ. 514298173, אשר כל הון מניותיה יוחזק על ידי החברה, כתוצאה משינוי המבנה המתואר בסעיף 6.1.4.2 לפרק 6 לתשקיף;
"מקרקעי בעל השליטה"	-	3964/8861 חלקים מחלקה 507 (לשעבר חלקה 26) בגוש 3923, בראשון לציון הרשומים בלשכת רישום המקרקעין על שם בעל השליטה, כאשר זכויות אלה הינן במושעא עם בעלים נוספים (שאינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה) ועל יחסי שיתוף אלה חל הסכם השיתוף (כהגדרתו להלן);
"הסכם השיתוף"	-	הסכם שיתוף מיום 17 בינואר 2011 בין בעל השליטה לבין צדדים שלישים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה שהיו באותה העת בעלי הזכויות בחלקה 507 (שמספרה הישן 26) בגוש 3923 בראשון לציון, ושנרשם בלשכת רישום המקרקעין ואשר חילק את החלקה האמורה למגרשים זמניים, מבלי לגרוע מזכותו של כל בעל זכויות בחלקה לבצע כל עסקה בחלקו בחלקה לרבות מכירה ו/או שעבוד ללא כל מגבלה;
"מקרקעי קלינגס"	-	1/2 חלקים מחלקה 510 (לשעבר חלקה 27) בגוש 3923, בראשון לציון, אשר זכויות הבעלות בהם נמכרו לקלינגס בהתאם להסכמי המכר (כהגדרתם להלן) אך טרם נרשמו על שם קלינגס בלשכת רישום המקרקעין, ועודם רשומים על שם בעל השליטה, כאשר זכויות אלה הינן במושעא עם בעלים נוספים (שאינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה).;
"הסכם הרכישה הראשון"	-	הסכם מיום 26.2.2004, לפיו מכר בעל השליטה את מקרקעי קלינגס לחברה;
"הסכם הרכישה השני"	-	הסכם מיום 12.12.2021 (ותוספת לו מיום 25.12.2021) לפיו מכרה החברה לקלינגס את מקרקעי קלינגס;
"הסכמי הרכישה"	-	הסכם הרכישה הראשון וכן הסכם הרכישה השני, כאשר מובהר כי כל התמורות ויתר התחייבויות הצדדים להסכמים הנ"ל מולאו במלואן כך שקלינגס הינה הזכאית להירשם בלשכת רישום המקרקעין כבעלים של מקרקעי קלינגס;
"הנכסים המשועבדים"	-	"מקרקעי בעל השליטה" ו- "מקרקעי קלינגס";
"הסכם מיזוג – מקרקעי בעל השליטה" ו/או **"הסכם**	-	הסכם העברת נכסים מיום 19 במרץ 2025, לפיו, הועברו מלוא הזכויות במקרקעי בעל השליטה מבעל השליטה לקלינגס, במסגרת שינוי המבנה

"המיזוג"		המתואר בסעיף 6.1.4.2 לפרק 6 לתשקיף;
"הגורם המממן"	-	שקד פרטנרס פאנד 2 ש.מ., באמצעות שקד פרטנרס 2 ג'י.פי. בע"מ חברה מס' 516748696, אשר העמידה לחברה מימון בגינו נרשמה, בין היתר, משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על הנכסים המשועבדים;
"שעבודי הגורם המממן"	-	משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מקרקעי בעל השליטה הרשומה בלשכת רישום המקרקעין, משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מקרקעי קלינגס הרשומה בלשכת רישום המקרקעין, שעבוד מס' 1 הרשום במרשמי קלינגס ברשם החברות, וכן משכון מס' 3 הרשום במרשמי רשם המשכונות של בעל השליטה;
"מכתב הכוונות של הגורם המממן"	-	אישור בכתב מאת הגורם המממן כי כנגד פירעון לגורם המממן בסך של כ – 16,212 אלפי ש"ח (אשר סכומו המדוייק יתברר במועד הפירעון בפועל), התחייב הגורם המממן להסיר, לסלק ולמחוק בכל מרשם רלבנטי, לרבות בלשכת רישום המקרקעין, רשם החברות ורשם המשכונות את כל שעבודי הגורם המממן הרובצים על הנכסים המשועבדים; וכן כי הגורם המממן נותן הסכמתו לרישומם על הנכסים המשועבדים של המשכנתאות ו/או השעבודים ו/או המשכונות לטובת הנאמן, כמפורט בשטר זה להלן, בדרגה שווה (אך נחותים לשעבודי הגורם המממן עד לפירעון סכום החוב לגורם המממן) וללא הגבלה בסכום, ובכפוף לקבלת התחייבות הנאמן למחוק את המשכנתאות ו/או השעבודים ו/או המשכונות שיירשמו לטובתו על הנכסים המשועבדים ככל שלא ייפרע סכום החוב לגורם המממן במועדים אשר ייקבעו לכך באישורו.
"אירוע הפרה"	-	המועד בו הועמדו אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או התקבלה החלטה למימוש שעבוד על נכס משועבד, לפי המוקדם, בהתאם להוראות שטר זה;
"נקי וחופשי" ו/או בכל הטיה אחרת של מונח זה	-	נקי וחופשי מכל שעבוד, משכון, משכנתה, עיקול, עיכבון, תביעה, דרישה ו/או כל זכות אחרת של כל צד שלישי שהוא, מכל מין וסוג שהוא; התייחסות למונח "נקי וחופשי" בקשר עם מקרקעי בעל השליטה בלבד – יראו בהגדרת מונח זה ככולל בסיפא: "למעט על פי הסכם השיתוף (כהגדרתו לעיל)".
"מיטלטלין"	-	כל ציוד ו/או מתקן הקיים ו/או אשר יותקן בעתיד בנכסים המשועבדים, ואשר אינו בגדר מחוברים של קבע, בין אם אלה בבעלות החברה ו/או התאגיד המשעבד ובין אם בבעלות צד שלישי כלשהו ו/או מחוברים של קבע אשר בהתאם להסכם השכירות הרלוונטי, ככל שקיים, רשאי השוכר לפרקם בתום תקופת השכירות.

6.2. <u>הנכסים המשועבדים</u>

להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה על פי תנאי שטר הנאמנות ואגרות החוב (סדרה א') לרבות להבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן הריבית והפרשי ההצמדה שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') וכן הוצאות בגין מימוש השעבודים אם וככל שאגרות החוב יועמדו לפירעון מיידי בהתאם להוראות שטר נאמנות זה (לעיל ולהלן: **"הסכומים המובטחים"**), מתחייבת בזאת החברה כי תיצור ותרשום ותהיה אחראית לכך שגם בעל השליטה וקלינגס יצרו וירשמו (לפי העניין) לטובת הנאמן את הבטוחות המפורטות להלן:

6.2.1. <u>מקרקעי בעל השליטה</u>

6.2.1.1. משכנתא מדרגה ראשונה יחידה (ראו התייחסות לאחר סעיף 6.2.2.4 להלן) וללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן על כל זכויות הבעלות הרשומות על שם בעל השליטה במקרקעי בעל השליטה ועל כל הבנוי עליהם ושיחובר אליהם בעתיד, וכן המחאה מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על דרך השעבוד של כל טובות ההנאה, הפירות והזכויות האחרות ללא יוצא מן הכלל הנובעות ממקרקעי בעל השליטה, זכויות בנייה קיימות ו/או עתידיות וכל פיצוי הקשור בכך, לרבות בגין הפקעה, זכויות חזקה ושימוש, זכויות חוזיות קיימות ו/או עתידיות לפי כל הסכם, זכויות על פי חוק החוזים (תרופות), התשל"א – 1970, זכויות לקבלת דמי שכירות, דמי שימוש, דמי ביטוח, דמי נזק, דמי שיפוי, פיצויים שיש או שתהיה ללווה זכות לתבעם מצד שלישי בקשר עם מקרקעי בעל השליטה, וזכויות לפטור מכל מס, לרבות מס שבח, להקלות ולהנחות ממיסים אם וככל שקיימות ("**המשכנתא על מקרקעי בעל השליטה**"), אשר תירשם על זכויותיו הרשומות של בעל השליטה בלשכת רישום המקרקעין.

6.2.1.2. משכון יחיד (ראו התייחסות לאחר סעיף 6.2.2.4 להלן) מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן על כל זכויות הבעלות של בעל השליטה במקרקעי בעל השליטה ועל כל הבנוי עליהם ושיחובר אליהם בעתיד, ולרבות וכן המחאה על דרך השעבוד של כל טובות ההנאה, הפירות והזכויות האחרות ללא יוצא מן הכלל הנובעות ממקרקעי בעל השליטה, זכויות בנייה קיימות ו/או עתידיות וכל פיצוי הקשור בכך, לרבות בגין הפקעה, זכויות חזקה ושימוש, זכויות חוזיות קיימות ו/או עתידיות לפי כל הסכם, זכויות על פי חוק החוזים (תרופות), התשל"א – 1970, זכויות לקבלת דמי שכירות, דמי שימוש, דמי ביטוח, דמי נזק, דמי שיפוי, פיצויים שיש או שתהיה ללווה זכות לתבעם מצד שלישי בקשר עם מקרקעי ראשון לציון, וזכויות לפטור מכל מס, לרבות מס שבח, להקלות ולהנחות ממיסים אם וככל שקיימות, אשר יירשם ברשם המשכונות על נכסי בעל השליטה.

6.2.1.3. שעבוד והמחאה על דרך השעבוד יחידים (ראו התייחסות לאחר סעיף 6.2.2.4 להלן) מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, של כל זכויות קלינגס בהסכם השיתוף ובמקרקעי בעל השליטה, לרבות כל זכויותיה בהתאם להסכם מיזוג מקרקעי בעל השליטה, ולרבות זכאותה להירשם כבעלים של מקרקעי בעל השליטה בלשכת רישום המקרקעין.

בעל השליטה לא יחוב בהתחייבויות כלשהן כלפי הנאמן ו/או כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), למעט ביחס לזכאותם למימוש השעבודים על <u>הנכסים המשועבדים</u> ללא זכות חזרה לבעל השליטה אלא ביחס לנכסים המשועבדים בלבד והתחייבויות הנוגעות לבטוחות האמורות כפי שיפורטו במסמכי יצירת הבטוחות או כפי שהן מפורטות בשטר זה כאשר הוראות שטר זה גוברות על הוראות מסמכי יצירת הבטוחות.

6.2.2. <u>מקרקעי קלינגס</u>

6.2.2.1. משכנתא מדרגה ראשונה יחידה (ראו התייחסות לאחר סעיף 6.2.2.4 להלן) וללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן על כל זכויות הבעלות של קלינגס ושהינן עדין, נכון למועד חתימת שטר נאמנות זה, רשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם בעל השליטה, במקרקעי קלינגס ועל כל הבנוי עליהם ושיחובר אליהם בעתיד, וכן המחאה יחידה (ראו התייחסות לאחר סעיף 6.2.2.4 להלן) מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על דרך השעבוד של כל טובות ההנאה, הפירות והזכויות האחרות ללא יוצא מן הכלל הנובעות ממקרקעי בעל השליטה, זכויות בנייה קיימות ו/או עתידיות וכל פיצוי הקשור בכך, לרבות בגין הפקעה, זכויות חזקה ושימוש, זכויות חוזיות קיימות ו/או עתידיות לפי כל הסכם, זכויות על פי חוק החוזים (תרופות), התשל"א – 1970, זכויות לקבלת דמי שכירות, דמי שימוש, דמי ביטוח, דמי נזק, דמי שיפוי, פיצויים שיש או שתהיה ללווה זכות לתבעם מצד שלישי בקשר עם מקרקעי ראשון לציון, וזכויות לפטור מכל מס, לרבות מס שבח, להקלות ולהנחות ממיסים אם וככל שקיימות ("**המשכנתא על מקרקעי קלינגס**"), אשר תירשם על זכויותיו הרשומות של בעל השליטה בלשכת רישום המקרקעין.

6.2.2.2. משכון (לגבי בעל השליטה) ושעבוד (לגבי קלינגס) יחיד (ראו התייחסות לאחר סעיף 6.2.2.4 להלן) מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן על כל זכויות הבעלות של קלינגס שהינן עדין רשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם בעל השליטה במקרקעי קלינגס ועל כל הבנוי עליהם ושיחובר אליהם בעתיד, ולרבות וכן המחאה על דרך השעבוד של כל טובות

ההנאה, הפירות והזכויות האחרות ללא יוצא מן הכלל הנובעות ממקרקעי בעל השליטה, זכויות בנייה קיימות ו/או עתידיות וכל פיצוי הקשור בכך, לרבות בגין הפקעה, זכויות חזקה ושימוש, זכויות חוזיות קיימות ו/או עתידיות לפי כל הסכם, זכויות על פי חוק החוזים (תרופות), התשל"א – 1970, זכויות לקבלת דמי שכירות, דמי שימוש, דמי ביטוח, דמי נזק, דמי שיפוי, פיצויים שיש או שתהיה ללווה זכות לתבעם מצד שלישי בקשר עם מקרקעי קלינגס, וזכויות לפטור מכל מס, לרבות מס שבח, להקלות ולהנחות ממיסים אם וככל שקיימות, אשר יירשם ברשם המשכונות על נכסי בעל השליטה.

6.2.2.3. שעבוד והמחאה על דרך השעבוד יחידים (ראו התייחסות לאחר סעיף 6.2.2.4 להלן) מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, של כל זכויות החברה במקרקעי קלינגס, לרבות כל זכויותיה בהתאם להסכם הרכישה הראשון.

6.2.2.4. שעבוד והמחאה על דרך השעבוד יחידים (ראו התייחסות לאחר סעיף 6.2.2.4 להלן) מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, של כל זכויות קלינגס במקרקעי קלינגס, לרבות כל זכויותיה בהתאם להסכמי הרכישה, ולרבות זכאותה להירשם כבעלים של מקרקעי בעל השליטה בלשכת רישום המקרקעין.

בעל השליטה לא יחוב בהתחייבויות כלשהן כלפי הנאמן ו/או כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), למעט ביחס לזכאותם למימוש השעבודים על מקרקעי קלינגס ללא זכות חזרה לבעל השליטה אלא ביחס למקרקעי קלינגס בלבד והתחייבויות הנוגעות לבטוחות האמורות כפי שיפורטו במסמכי יצירת הבטוחות או כפי שהן מפורטות בשטר זה, כאשר ככל שקיימת סתירה, הוראות שטר זה גוברות על הוראות מסמכי יצירת הבטוחות.

<u>תשומת הלב מופנית לכך כי</u> ביחס לכל מקום בו נרשם לעיל כי המשכנתאות ו/או המשכונות ו/או השעבודים הינם "**יחיד/ים**", מובהר כי הגורם המממן, אשר לטובתו רשומים כיום המשכנתאות ו/או המשכונות ו/או השעבודים מדרגה ראשונה על זכויות בעל השליטה ו/או החברה ו/או קלינגס (לפי העניין) במקרקעי בעל השליטה ו/או במקרקעי קלינגס (לפי העניין), הסכים כי יירשמו משכנתאות ו/או משכונות ו/או שעבודים נוספים בדרגה ראשונה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, וכי מיד לאחר העברת הסכומים לגורם המממן בהתאם להוראות שטר זה יוסרו המשכנתאות ו/או המשכונות ו/או השעבודים הרשומים לטובתו. לפיכך **<u>במועד רישום הבטוחות</u>** לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב **<u>ובמועד שחרור כספי תמורת ההנפקה</u>**, המשכנתאות ו/או המשכונות ו/או השעבודים אשר יירשמו לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב **<u>אינם</u>** "**<u>יחידים</u>**".

6.2.3. <u>חשבון הנאמנות</u>

6.2.3.1. חשבון שייפתח על-ידי הנאמן, על-שם הנאמן בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') באחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל או אצל חבר בורסה אשר זכויות החתימה בו תהיינה של הנאמן בלבד. כל עלויות פתיחת החשבון, ניהולו וסגירתו תחולנה על החברה. מדיניות ניהול הכספים בחשבון זה וביצועה תיקבענה על-פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובלבד שההשקעה תהא בהתאם להוראות סעיף 16 לשטר הנאמנות.

6.2.3.2. שעבוד קבוע, ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, על מלוא זכויות החברה כלפי מאת ומתוך חשבון הנאמנות (כהגדרתו להלן) לרבות כל תכולתו כפי שתהא מעת לעת וכל תכולה שצפויה להיות מופקדת בו לאורך חיי אגרות החוב.

6.2.3.3. בחשבון הנאמנות לא יוקצו מסגרות אשראי ו/או יונפקו פנקסי שיקים ו/או כרטיסי אשראי ותינתן הסכמתו של הבנק בו ייפתח החשבון לוותר על כל זכויות הקיזוז והעיכבון בחשבון הנאמנות המוקנות לבנק.

6.2.3.4. מובהר כי לאחר שחרור תמורת ההנפקה לחברה כאמור בסעיף 6.5 להלן, החברה תהיה רשאית לעשות שימוש בכספים שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות לצורך ביצוע התשלומים שעל החברה לבצע לפי הוראות שטר נאמנות זה לרבות, אך לא רק, לביצוע התשלומים המפורטים

בסעיף 6.5 להלן, לפירעון תשלומי קרן ו/או ריבית, בגין אגרות החוב, לרבות לצורך ביצוע פדיון מוקדם ו/או רכישה עצמית של אגרות החוב, על פי שיקול דעתה הבלעדי, ולכל שימוש אחר בהתאם לשיקול דעת החברה ובלבד שלאחר העברת הכספים מחשבון הנאמנות לצורך השימושים כאמור לעיל תעמוד ביחס חוב לבטוחה כאמור בסעיף 18.7 להלן. אם וככל שהחברה תבקש לעשות שימוש בכספים כאמור לעיל, תמציא החברה לנאמן עובר למועד הפירעון ו/או הפדיון המוקדם ו/או השימוש האחר בכספים כאמור, אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בצירוף תחשיב ואסמכתאות רלוונטיות, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, לפיו לאחר שימוש בכספים כאמור תעמוד החברה ביחס חוב לבטוחה כאמור בסעיף 18.7 לעיל. למען הסר ספק, אין באמור כדי להגביל ו/או לגרוע מהאמור בסעיפים 6.7 עד 6.9 להלן.

6.2.3.5. כספים כאמור המופקדים בחשבון הנאמנות, יחשבו כ"בטוחה פיננסית" כהגדרת מונח זה בסעיף 18.7 להלן.

6.2.4. <u>הצהרות והתחייבויות החברה, בעל השליטה וקלינגס בקשר עם הנכסים המשועבדים</u>

החברה, בעל השליטה וקלינגס, לפי העניין, מצהירות ומתחייבות בזאת ביחס לנכסים המשועבדים, כדלקמן:

6.2.4.1. זכויות הבעלות במקרקעי בעל השליטה ובמקרקעי קלינגס רשומות נכון למועד שטר זה בלשכת רישום המקרקעין על שם בעל השליטה, כשהן נקיות וחופשיות, למעט שעבודי הגורם המממן אשר הגורם המממן התחייב לסלקם ולמחקם מכל מרשם רלבנטי בהתאם להוראות מכתב הכוונות (כהגדרתו לעיל).

נכון למועד שטר זה, ביחס למקרקעי קלינגס - לא נרשמה בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לטובת החברה (בהתאם להוראות הסכם הרכישה הראשון) ולא נרשמה הערת אזהרה לטובת קלינגס (בהתאם להוראות הסכם הרכישה השני) וכי החברה פועלת לרישום זכויות הבעלות במקרקעי קלינגס על שם קלינגס בלשכת רישום המקרקעין כמפורט להלן.

כמו כן, נכון למועד שטר זה, ביחס למקרקעי בעל השליטה – לא נרשמה בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לטובת קלינגס (בהתאם להסכם מיזוג – מקרקעי בעל השליטה) והחברה תפעל לרישומה של הערת אזהרה כאמור בסמוך לאחר רישום המשכנתא לטובת הנאמן על מקרקעי בעל השליטה בהתאם להוראות שטר זה.

6.2.4.2. על אף רישומן על שם בעל השליטה נכון למועד שטר זה כאמור לעיל, התקיימו מלוא התנאים לשם רישום זכויות הבעלות במקרקעי בעל השליטה על שם קלינגס (בהתאם להוראות הסכם מיזוג – מקרקעי בעל השליטה) ובמקרקעי קלינגס על שמה של קלינגס (בהתאם להוראות הסכמי הרכישה), ובכלל זה שולמו כל המסים, ההיטלים וכל תשלום אחר הנדרש על פי הדין לשם רישום זכויות הבעלות במקרקעי בעל השליטה ובמקרקעי קלינגס על שמה של קלינגס כשהן נקיות וחופשיות (ולמעט תשלומים לעיריית ראשון לציון אם וככל שיידרשו בקשר עם קבלת אישור העירייה לצורך רישום הזכויות על שם קלינגס).

6.2.4.3. בעל השליטה, קלינגס והחברה מתחייבים לפעול כמיטב יכולתם לשם רישום הנכסים המשועבדים על שמה של קלינגס בלשכת רישום המקרקעין בהקדם האפשרי, כשהזכויות בהם נקיות וחופשיות, ומובהר כי העברת הזכויות בנכסים המשועבדים תיעשה בכפוף למשכנתאות ו/או לשעבודים הרשומים לטובת הנאמן בהתאם להוראות שטר זה. הנאמן ימסור ויחתום על המסמכים אשר יידרשו לצורך ביצוע רישום העברת הזכויות על שם קלינגס בלשכת רישום המקרקעין. למען הסר ספק ומבלי לגרוע מהתחייבות בעל השליטה, קלינגס והחברה לפעול כמיטב יכולתם כאמור לעיל, אי רישום הנכסים המשועבדים על שמה של קלינגס כאמור לא יהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי ו/או הפרה של הוראות שטר נאמנות זה.

למען הסר ספק מובהר, כי על הנאמן לא חלה חובה לבחון, ובפועל הנאמן לא בחן, את הצורך בהעמדת בטחונות להבטחת התשלומים למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). הנאמן לא נתבקש לערוך, והנאמן בפועל לא ערך בדיקת נאותות (Due Diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה או החברות המוחזקות

שלה, התאגיד המשעבד או הנכסים המשועבדים על פי שטר נאמנות זה. בהתקשרותו בשטר נאמנות זה, ובהסכמת הנאמן לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב, הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר לערכן הכלכלי של הבטוחות, ככל שהועמדו ו/או יועמדו על-ידי החברה ו/או מי מהחברות המוחזקות שלה או התאגיד המשעבד ובאשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב. אין באמור כדי לגרוע מחובות הנאמן על-פי דין או על-פי שטר הנאמנות, לרבות אין באמור כדי לגרוע מחובתו של הנאמן (ככל שחובה כזו חלה על הנאמן על-פי כל דין) לבחון השפעתם של שינויים בחברה מתאריך שטר זה ואילך, ככל שיש בהם להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב.

6.3. **<u>הוראות כלליות הנוגעות לנכסים המשועבדים</u>**

6.3.1. קלינגס תהיה רשאית לבצע כל פעולה (משפטית או אחרת) בכל אחד מהנכסים המשועבדים (בסעיף 6.3 זה: "**הנכס המשועבד**") שאינה פוגעת בזכויות המוקנות למחזיקי אגרות החוב על פי שטר נאמנות זה, לרבות תוקף השעבודים, היקפם יכולת אכיפתם ומימושם, ללא צורך בקבלת אישור כלשהו מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ("**הפעולות המותרות**"), לרבות, אך לא רק, הפעולות הבאות:

(א) כל פעולות השבחה, תכנון, לרבות שינוי לתב"ע החלה על הנכס המשועבד, פיצול המקרקעין ו/או חוזי החכירה החלים על המקרקעין, הגשת בקשות להיתרים וכל הליך הקשור בהוצאת היתרים כאמור, מדידה ועדכון תשריטים החלים על הקרקע, יזום, בניה (לרבות ניצול זכויות הקיימות במועד שטר הנאמנות (ככל שקיימות) ו/או ניצול זכויות שטרם קיימות במועד שטר הנאמנות) וכל הכרוך בביצוע פעולות כאלה לרבות הוצאת היתרי בנייה, 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 מהנכס המשועבד וזאת מבלי לגרוע מחובת החברה לעמוד ביחס חוב לבטוחה כמפורט בשטר זה).

(ב) עבודות פיתוח, לרבות התקשרות עם חברות תשתית כגון בזק, חברת חשמל, וכיוצא בזה, ולרבות מכירת "יחדר חשמל", "יחדר תקשורת", מתן זכות להנחת תשתית וכיוצא בזה.

(ג) השכרה בשכירות חופשית ו/או בשכירות כלשהי שאינה מוגנת ו/או מתן רשות שימוש ו/או זכות חזקה לתקופה ו/או לתקופות בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של התאגיד המשעבד.

(ד) רישום הערות אזהרה לטובת רשויות מקומיות ו/או עירוניות ו/או ממשלתיות ו/או מי צד שלישי שהוסמך לכך מטעם מי מהן.

(ה) ניהול והקניית זכויות שונות בקשר לנכס המשועבד, לרבות זיקות הנאה והשכרות, ו/או עריכת שינויים לגביהן (לרבות עריכת שינויים לגבי זכויות וזיקות הנאה כאמור הקיימות במועד שטר הנאמנות) ו/או ביטולן באופן מלא או חלקי.

(ו) מכירת הנכס המשועבד, כולו או חלקו, בכפוף להוראות שטר הנאמנות.

(ז) כל פעולת רישום והסדרה ביחס לנכס המשועבד, לרבות פרצלציה ורה-פרצלציה, רישום זכויות על שם התאגיד המשעבד וכיוצא בזה. הנאמן יתן את הסכמתו לביצוע פעולות אלה, המופנות לרמ"י ו/או ללשכת רישום המקרקעין ו/או לכל גוף ו/או רשות אחרת ויחתום על כל מסמך כפי שיידרש לשם ביצוע והשלמת פעולות כנ"ל, ובהתאם יתוקנו מסמכי השעבודים לפי שטר זה באופן אשר ישקף את הפעולות הנ"ל.

(ח) העברת נכס משועבד לחברת בת ו/או תאגיד אחר בשליטת החברה, במישרין ו/או בשרשור, אשר ישועבד על ידו באותם התנאים המפורטים בשטר זה ושלא יהיה בהעברה בכדי לפגוע בבטוחות שהועמדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כאמור בשטר זה.

(ט) רישום הערות ו/או הערות אזהרה ו/או זכויות שכירות ו/או חכירה וכיו"ב לטובת קלינגס.

והכל מעת לעת, ביחס לנכס/ים המשועבד/ים, במלואם ו/או בחלקן, ובלבד שלא תיפגע זכות הנאמן ומחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בנכס המשועבד הרלבנטי. אין באמור כדי לגרוע מסמכויות הנאמן על פי הוראות הדין ושטר נאמנות זה.

6.3.2. למען הסר ספק יובהר, כי נקיטת פעולה אשר אינה מצוינת לעיל במפורש כפעולה מותרת (כהגדרתה לעיל), תהיה כפופה לכך שהפעולה הינה במהלך העסקים של החברה ו/או קלינגס ושהחברה תמציא לידי הנאמן, שבעה ימים לפחות טרם ביצוע הפעולה אישור עורך דין של החברה – על פיו אין בפעולה כאמור לפגוע בזכויות המחזיקים באגרות החוב בהתאם לשטר הנאמנות, לרבות בשעבודים הרשומים לטובת הנאמן בגין הנכס המשועבד כאמור ו/או ביכולת לממשם. אין באמור כדי לגרוע מסמכויות הנאמן על פי הוראות הדין ושטר נאמנות זה.

6.3.3. מובהר כי יכול והנכס/ים המשועבד/ים מושכרים ו/או יושכרו מעת לעת לצדדים שלישיים, ו/או הוקנו ביחס אליהם ו/או יוקנו ביחס אליהם זכויות הנכנסות לגדר הפעולות המותרות, והכל – בהתאם לתנאי הסכמי שכירות או כל הסכם או מסמך אחר, שנחתמו ו/או שייחתמו בין קלינגס לבין צדדים שלישיים שונים, ו/או הסכמים שהוסבו ו/או הומחו לטובת קלינגס, לפי העניין, לבין שוכרים שונים וכי המשכנתאות ו/או המשכונים ו/או השעבודים אשר יירשמו לטובת הנאמן בגין הנכס/ים המשועבד/ים יהיו כפופים לזכויות שוכרים ו/או לזכויות צדדים שלישיים להם הוקנו ו/או יוקנו זכויות הנכנסות לגדר הפעולות המותרות, בהתאמה (להלן יחדיו בסעיף זה: "**הצדדים השלישיים**").

6.3.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הנאמן, כי בכל מקרה בו תבקש זאת החברה, הוא ימציא (תוך חמישה (5) ימי עסקים ממועד הבקשה), מכתב המופנה לקלינגס ו/או לכל צד ג' עליו תורה, ואשר מציין כי אין לנאמן התנגדות לביצוע פעולה מהפעולות המותרות כאמור לעיל.

6.3.5. כמו כן, יובהר כי לשם ביצוע פעולות מותרות כאמור בסעיף 6.3.1 לעיל לא תידרש הסכמת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, וכי, אם וככל שיידרש לעשות כן, הנאמן יחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים לביצוע פעולות כאמור בכפוף לכך שאין בפעולה זו בכדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות.

6.3.6. החברה וכן בעל השליטה ו/או קלינגס מתחייבים לא לעשות כל עסקה או דיספוזיציה, בין במעשה ובין במחדל, באיזה מהנכסים המשועבדים, כולו או חלק, אשר בין היתר, גורעת מתוקף השעבודים, יכולת אכיפתם ו/או מימושם, וכן לא לנקוט בהליכים או פעולות כלשהם בגין איזה מהנכסים המשועבדים או כל חלק מהם וכן כל מסמך המצורף אליו, דהיינו, בין היתר, פעולות שעלולות לפגוע בתוקף השעבוד או בהיקפו או ביכולת הנאמן לממש איזה מהנכסים המשועבדים או לאכוף איזה מהשעבודים על הנכסים המשועבדים על פי שטר הנאמנות. החברה מתחייבת להודיע לנאמן בתוך 2 ימי עסקים מהמועד שנודע לה כאמור בסעיף זה לעיל.

"דיספוזיציה" משמע לרבות כל העברה, המחאה, משכון, מכירה, שעבוד, מתן זכות, התחייבות להעביר, למכור או לשעבד או לתת זכות, או מתן אופציה לכל אחד מאלה. למען הסר ספק, הפעולות המותרות לא תיחשבנה בכל מקרה דיספוזיציה.

6.3.7. מובהר כי השעבודים על כל אחד מהנכסים המשועבדים שיירשמו לטובת הנאמן, לא יחולו לגבי המיטלטלין כהגדרתם לעיל וזאת כל עוד המיטלטלין לא נלקחים בחשבון בהערכת השווי. מובהר כי לשם ביצוע פעולות במיטלטלין לא תידרש הסכמת הנאמן ו/או המחזיקים וזאת גם אם הועמדו אגרות החוב לפירעון מיידי או ניתנה הודעה מהנאמן על מימוש השעבוד על הנכס המשועבד. ככל שהנאמן יתבקש לעשות כן, על ידי החברה, הוא יחתום על כל מסמך ו/או אישור, לפיו המשכון והשעבוד לטובתו אינם חלים ביחס למיטלטלין.

6.3.8. בכל הנוגע להכנסות מהנכס/ים המשועבד/ים או כל זכות אחרת הנובעת מהנכס/ים המשועבד/ים או שתתקבל חלף הנכס/ים המשועבד/ים, כולם או חלקם, ו/או בגינם, למעט בקשר עם זכויות הביטוח כאמור לעיל, הרי שהתאגיד המשעבד יהיה רשאי לקבלם ישירות לידיו, להעבירם לכל צד שלישי לפי שיקול דעתו, ולעשות בהם כל פעולה שהיא, ללא צורך באישור של הנאמן ו/או המחזיקים באגרות החוב וזאת כל עוד לא אירע אירוע הפרה והכל בכפוף לאמור בשטר זה. יובהר כי נכון למועד חתימת שטר נאמנות זה, החברה ו/או קלינגס לא התקשרו בהסכמי שכירות כלשהם בקשר עם הנכסים המשועבדים ובהתאם, אין למועד חתימת שטר נאמנות זה הכנסות מהנכסים המשועבדים.

לעניין זה מובהר כדלקמן:

(א) השעבוד יחול, ממועד יצירתו, על הנכס/ים המשועבד/ים בהתאם ובכפוף להוראות שטר נאמנות זה ואגרת החוב ליצירת השעבוד על הנכס/ים המשועבד/ים.

(ב) עד למועד אירוע ההפרה, לא תחול על התאגיד המשעבד כל מגבלה בקשר להכנסות מהנכס/ים המשועבד/ים. על אף האמור, במקרה של מכירת נכס משועבד, תפעל החברה בהתאם להוראות סעיף 6.9 להלן.

(ג) עד למועד אירוע ההפרה, לא תחול על התאגיד המשעבד כל מגבלה לגבי התקשרות עם צדדים שלישיים שמכוחה קמה הזכות להכנסות מהנכס/ים משועבד/ים, לרבות על שינוי ההסכמים עמם, ביטולם, התקשרות בהסכמים אחרים עם אותם צדדים שלישיים או עם צדדים שלישיים אחרים.

(ד) עד למועד אירוע ההפרה, לא תהא על התאגיד המשעבד כל חובה להודיע לשוכרים או לצד שלישי כלשהו על שעבוד נכס על פי שטר הנאמנות. כמו כן, לתאגיד המשעבד הזכות להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו על פי הסכמי השכירות ללא צורך בהסכמת השוכרים, בכפוף לכך שזכויות השוכרים לא תיפגענה.

(ה) החל ממועד אירוע ההפרה, ישמשו הכנסות הנכס/ים המשועבד/ים לפירעון אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור, ואלו תועברנה ותופקדנה ישירות לחשבון נאמנות. החברה מתחייבת לפעול ללא דיחוי, החל ממועד אירוע ההפרה, ולהורות לשוכרים בנכס המשועבד על השינוי ביעד התשלומים שהם מבצעים, כקבוע בסעיף זה ולפעול כמיטב יכולתה לבצע את השינוי כאמור. יובהר כי נכון למועד חתימת שטר נאמנות זה לא קיימות הכנסות בגין הנכסים המשועבדים ואין כל התחייבות כי החברה ו/או קלינגס תתקשרנה בהסכמי שכירות בקשר עם הנכסים המשועבדים.

(ו) מובהר, כי לנאמן תהא הסמכות להסכים לכל שינוי במסמכי שעבוד הנכס/ים המשועבד/ים, באותם התנאים בהם רשאי הנאמן להסכים לשינויים בשטר הנאמנות גופו, כמפורט בסעיף 27 לשטר זה, בשינויים המחויבים.

6.3.9. החברה וכן בעל השליטה ו/או קלינגס מתחייבים להודיע לנאמן בכתב, סמוך עם היוודע לה ולא יאוחר מ-3 ימי עסקים מהמועד שבו יוודע לה, על כל מקרה של עיקול שהוטל על הנכסים המשועבדים ו/או איזה מהם וכן על כל מקרה של נקיטת פעולה של הוצאה לפועל ו/או הליכי מימוש אחרים בגין הנכסים המשועבדים ו/או על מינוי כונס נכסים או מפרק קבוע או לקלינגס ו/או כל בקשות בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון ו/או באם יועלו טענות מהותיות על ידי צדדים שלישיים אשר יש בהם כדי לפגוע בשווי הבטוחתי של הנכס המשועבד או בתוקף השעבוד. החברה וקלינגס מתחייבים להודיע לכל גורם אשר נקט באיזו מהפעולות המפורטות בסעיף זה, 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 הליך בקשר עם הנכסים המשועבדים.

6.3.10. <u>יצירת שעבודים נוספים על הנכסים המשועבדים</u>

החברה ו/או קלינגס ו/או בעל השליטה יהיו רשאים לשעבד כל חלק מרכושם שאינו משועבד אותה שעה לטובת הנאמן או שקיימת התחייבות לשעבדו לטובת הנאמן, כולו או מקצתו, בכל שעבוד שהוא ובכל דרך שהיא לטובת צד שלישי כלשהו, ללא הגבלה כלשהי ובכל דרגה שהיא, ללא כל צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן ו/או ממחזיקי אגרות החוב. כמו-כן, החברה ו/או בעל השליטה ו/או קלינגס יהיו רשאים למכור, להחכיר, למסור ו/או להעביר בכל דרך אחרת, את רכושם, כולו או חלקו, שאינו משועבד באותה עת לטובת הנאמן בכל דרך שהיא, לטובת מי שימצאו לנכון, ללא צורך בהסכמה כלשהי של הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, קלינגס, החברה, ובעל השליטה יהיו רשאים ליצור שעבודים נוספים, בדרגה נחותה לזו של השעבודים לטובת הנאמן על הנכסים המשועבדים, ללא הסכמת הנאמן או מחזיקי אגרות החוב לממון ישראלי, בכפוף לכך שמתקיימים מלוא התנאים שלהלן:

(א) בעל השעבוד מדרגה שנייה או מי מטעמו, בין במישרין ובין בעקיפין, לא יהיה רשאי להתנגד ו/או למנוע ו/או לעכב ו/או להגביל את מימוש השעבוד הקודם לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב,

והוא לא יהיה רשאי להתערב בשום צורה ואופן בהליכי מימוש השעבוד הקודם לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב.

(ב) השעבוד מדרגה שנייה לא יהיה ניתן למימוש אלא בכפוף ולאחר קבלת הסכמת אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מראש בהחלטה מיוחדת ו/או לאחר שהשלימה החברה את כל התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') על פי שטר הנאמנות.

(ג) השעבוד מדרגה שנייה יהיה נחות לשעבוד 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.

(ד) תנאי נוסף למימוש השעבוד מדרגה שנייה הוא קבלת הסכמת הנאמן בכתב ומראש למימוש האמור. מובהר כי בכל מקרה כזה רשאי הנאמן להשהות את תשובתו עד לקבלת החלטה מיוחדת באסיפה של מחזיקי אגרות החוב שתזומן לצורך זה ולא תהיה לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב אחריות כלשהי בגין נזקים – ככל שייגרמו - למאן דהו, בגין השיהוי שדרוש היה לשם כינוס האסיפה.

(ה) במסמכי השעבוד בגין השעבוד מדרגה שניה ייכללו ההוראות שבסעיף 6.3.10 זה לעיל.

(ו) כל אימת שהחברה ו/או קלינגס ו/או בעל השליטה ייצרו שעבוד בדרגה שניה כאמור, יודיעו קלינגס ו/או בעל השליטה (לפי העניין) והחברה על כך בכתב לנאמן תוך התייחסות לעמידה בתנאים הנקובים בסעיף 6.3.10 זה לעיל, וימסרו לנאמן לפחות 7 ימי עסקים לפני רישומו את מסמכי השעבוד וכן אישור עו"ד כי על השעבוד מדרגה שנייה חלים כל התנאים שבסעיף 6.3.10 זה לעיל וכי אלו כלולים במסמכי השעבוד מדרגה שנייה ותדווח על כך למחזיקי אגרות החוב באמצעות מערכת המגנ"א.

הנאמן לא יהיה רשאי להתנגד וימסור אישור ו/או הסכמה ו/או כל מסמך נוסף שיהיה דרוש לשם רישום שעבוד מדרגה שניה כאמור בסעיף זה לעיל, 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.

6.3.11. החברה מתחייבת כי תמשיך ותהא, במישרין ו/או בשרשור, בעלת השליטה בתאגיד המשעבד.

6.3.12. נכון למועד שטר זה ולמועד יצירת ורישום השעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, החברה וקלינגס אינם מצויים בהליכי פירוק או כינוס (זמני או קבוע) או הקפאת הליכים ו/או כל הליך אחר בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון ולא הוגשה לבית-משפט נגד מי מהם בקשה וכן לא הוצא צו כלשהו למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) או לפירוק או למינוי מפרק ו/או בקשות בעלות מאפיינים דומים או למינוי בעלי תפקיד אחרים בעלי משמעויות וסמכויות דומות בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון. כמו כן, מי מהמנויים לעיל לא קיבלו החלטת פירוק ואינם מתעתדים לקבל החלטה כזו. כמו כן, לא ידוע לחברה ולתאגיד המשעבד ביחס למי מהמנויים לעיל על איום בהגשת בקשה או בנקיטת הליכים כאמור ולא תלויים ועומדים כנגד מי מהם הליכי אכיפה מנהלית על ידי רשות שלטונית. כמו כן נכון למועד חתימת שטר נאמנות זה, למיטב ידיעת החברה בעל השליטה אינו חדל פירעון, לא ננקטו לגביו כל הליכי חדלות נכסים ו/או פירוק, לא ננקטו כלפיו כל הליכי כינוס נכסים ו/או פירוק ולא נתקבלה אצלו כל התראה בכתב לגבי נקיטת הליכים כאמור ולא ידוע לו על עילה כלשהי לנקיטת הליכים כאמור.

6.3.13. התקבלו בכל המוסדות הרלוונטיים של החברה ושל התאגיד המשעבד כל ההחלטות הנדרשות על פי כל דין לשם יצירת השעבודים על הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב.

6.3.14. ככל שיחתמו הסכמי שכירות ביחס לנכסים המשועבדים מתחייבת החברה והתאגיד המשעבד, לפי העניין, כי לא יקנו הללו זכויות לשכירות מוגנת ו/או ימנעו ו/או יגבילו את רישום השעבוד ו/או את מימושו ו/או יכללו תנאי לפיו תידרש קבלת הסכמה ו/או אישור כלשהו מאותם שוכרים בקשר ליצירת השעבוד ו/או מימושו לרבות העברת הזכויות בו לרוכש בהליך של מימוש.

6.3.15. החברה והתאגיד המשעבד מתחייבים, לפי העניין, כי לא תהיה גם בהסכמי שכירות שייחתמו מעת לעת בעתיד, ככל שיחתמו, מניעה מלשעבד את זכויות החברה ו/או התאגיד המשעבד מכוח אותם הסכמים, לטובת הנאמן, כאמור לעיל או מניעה על עבירות הזכויות כאמור בעת מימוש השעבוד ככל שימומש.

6.3.16. במועד חתימת שטר זה ובמועד רישום שעבודים של כל הנכסים המשועבדים, לא נתקבלה אצל החברה ו/או אצל התאגיד המשעבד הודעה כלשהי על תביעות או דרישות כלשהן ביחס לתוקף זכויותיה של החברה ו/או של התאגיד המשעבד בנכסים המשועבדים (לפי העניין) ו/או ביכולת לשעבדן, לאכוף אותן ו/או לממשן, כולן או מקצתן, כאמור בשטר זה. החברה מתחייבת בזאת להודיע לנאמן בכתב במקרה בו יחול שינוי באמור בס"ק זה בסמוך למועד שבו ייוודע לה הדבר ולא יאוחר מ-2 ימי עסקים.

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

6.4. **<u>הפקדת תמורת ההנפקה בחשבון הנאמנות</u>**

תמורת ההנפקה במלואה (בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת)[1] ("**תמורת ההנפקה**") תועבר על ידי רכז ההנפקה (כהגדרתו בדוח ההצעה) לחשבון הנאמנות (כהגדרתו לעיל), לאחר שרכז ההנפקה יקבל את אישור הנאמן לכך.

אישור הנאמן לרכז ההנפקה כאמור יינתן בכפוף למסירת האישורים והמסמכים המפורטים להלן:

6.4.1. תעודת רישום שעבוד מרשם החברות בקשר עם שעבוד חשבון הנאמנות לעיל ופלט רשם חברות עדכני, המעיד על רישום השעבוד כדין ברשם החברות; על אף האמור, ככל שיתקבל בידי הנאמן פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבוד, אי המצאת תעודת רישום השעבוד מרשם החברות, לא יהווה כשלעצמו אי עמידת החברה בתנאי זה, זאת מבלי לגרוע מהתחייבות החברה לפעול להמצאת תעודת רישום השעבוד לנאמן מיד לאחר קבלתה;

6.4.2. איגרת החוב לרישום השעבוד על חשבון הנאמנות, לטובת הנאמן כשהיא חתומה על ידי החברה ומורשיה וכן חתומה, ככל שהדבר ניתן ויתאפשר במועד הגשת המסמכים לרשם החברות, בחותמת "נתקבל" (או כל נוסח דומה אחר) ממשרד רשם החברות, ונושאת תאריך שאינו מאוחר מ-21 יום ממועד יצירת השעבוד או לחילופין, ככל שמסמכי השעבוד יוגשו לרשם החברות באמצעות הגשה מקוונת ו/או דואר אלקטרוני ו/או כל אמצעי טכנולוגי אחר כפי שיהיה מקובל ברשם החברות במועד הרלוונטי, תמציא החברה לנאמן אסמכתא המעידה על ביצוע הגשה זאת בלבד. אין באמור כדי לגרוע מהתחייבות החברה להמציא לרשם החברות את המסמכים האמורים לא יאוחר מ-21 ימים ממועד יצירת השעבוד, היינו ממועד חתימת הנאמן והחברה על כל המסמכים היוצרים את השעבוד;

6.4.3. הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) לרישום השעבוד על חשבון הנאמנות כשהיא חתומה, ככל שהדבר ניתן ויתאפשר במועד הגשת המסמכים לרשם החברות, בחותמת "נתקבל" (או כל נוסח דומה אחר) ממשרדי רשם החברות, הנושאת תאריך שאינו מאוחר מ-21 יום ממועד יצירת השעבוד או לחילופין, ככל שמסמכי השעבוד יוגשו לרשם החברות באמצעות הגשה מקוונת ו/או דואר אלקטרוני ו/או כל אמצעי טכנולוגי אחר כפי שיהיה מקובל ברשם החברות במועד הרלוונטי, תמציא החברה לנאמן אסמכתא המעידה על ביצוע הגשה זאת בלבד. אין באמור כדי לגרוע מהתחייבות החברה להמציא לרשם החברות את המסמכים האמורים לא יאוחר מ-21 ימים ממועד יצירת השעבוד, היינו ממועד חתימת הנאמן והחברה על כל המסמכים היוצרים את השעבוד;

6.4.4. אישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או אישור מנכ"ל החברה בדבר העדר התחייבויות סותרות ו/או נוגדות של החברה בקשר לשעבוד שיירשם על חשבון הנאמנות אשר יכלול התייחסות לכך כי הזכויות המשועבדות הינן בבעלותה ובקניינה הבלעדי של החברה;

---

[1] להסרת ספק <u>לאחר</u> הנחה בגין התחייבות מוקדמת של משקיעים מסווגים כפי שיפורטו בהודעה המשלימה.

6.4.5. חוות דעת עו"ד חיצוני לחברה, בין היתר, בדבר זכויות החברה בקשר עם השעבוד שיירשם על חשבון הנאמנות, ביחס לדרגת נשייתו, סיווגו וכי השעבוד האמור אינו סותר את מסמכי ההתאגדות של החברה וכן, שהינו בר מימוש ואכיפה בישראל, באותה דרגה שנרשמה, תקף ונרשם כדין והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן;

6.5. <u>העברת תמורת ההנפקה מחשבון הנאמנות</u>

6.5.1. המצאת כל המסמכים כמפורט בסעיף 6.4 לעיל וכן אלה המפורטים בסעיפים קטנים 6.5.3.1 ועד 6.5.3.10 ("**מסמכי הבטוחות**") להלן בנוסח לשביעות רצון הנאמן, תהווה תנאי להעברת תמורת ההנפקה מחשבון הנאמנות.

6.5.2. למען הסר ספק, במסגרת שחרור יתרת תמורת ההנפקה כאמור לעיל, יכללו בין היתר, סכומים שישוחררו מחשבון הנאמנות לחשבונות כפי שהחברה תורה לנאמן כדלקמן: העמלות למפיצים, עמלת ריכוז וכן עמלות והוצאות אחרות והכל כפי שיפורט בהודעה המשלימה, על פי הוראות בכתב ותחשיב שיימסרו לנאמן מהחברה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, שייחתמו על ידי מורשה חתימה בחברה.

6.5.3. בתוך שני (2) ימי עסקים מהמועד בו התקבלו אצל הנאמן כל מסמכי הבטוחות (המפורטים בסעיפים 6.5.3.1 – 6.5.3.10 להלן) לשביעות רצונו, יעביר הנאמן לגורם המממן את הסכום העדכני לפירעון התחייבויות החברה כלפי הגורם המממן והנדרשים לצורך הסרה, סילוק ומחיקה של כל שעבודי הגורם המממן (כהגדרתם לעיל), כפי שייקבע בהתאם למכתב הכוונות של הגורם המממן, ואת יתרת כספי תמורת ההנפקה שיוותרו בחשבון הנאמנות יעביר כאמור בסעיף 6.5.2 לעיל וכן לחברה או למי שתורה החברה, לחשבון בנק עליו תורה החברה לנאמן.

ואלה מסמכי הבטוחות שעל החברה להמציא לנאמן לצורך שחרור כספי תמורת ההנפקה מחשבון הנאמנות:

6.5.3.1. שטר משכנתא (ותנאים מיוחדים לשטר המשכנתא הנלווים לו), חתום על ידי בעל השליטה והנאמן ומאושרים על ידי רשם המקרקעין, ביחס למקרקעי בעל השליטה, בצירוף נסח רישום מקרקעין המעיד על רישום המשכנתא האמורה בלשכת רישום המקרקעין.

6.5.3.2. שטר משכנתא (ותנאים מיוחדים לשטר המשכנתא הנלווים לו), חתומים על ידי בעל השליטה והנאמן ומאושרים על ידי רשם המקרקעין, ביחס למקרקעי קלינגס, בצירוף הסכמת קלינגס לרישום המשכנתא ונסח רישום מקרקעין המעיד על רישום המשכנתא האמורה בלשכת רישום המקרקעין.

על אף האמור, ככל שלאחר חתימת שטר זה ובטרם העברת תמורת ההנפקה מחשבון הנאמנות, יירשמו הזכויות במקרקעי קלינגס על שם קלינגס, אזי חלף השטר הנזכר לעיל, יומצא שטר משכנתא (ותנאים מיוחדים לשטר המשכנתא הנלווים לו), חתום על ידי קלינגס והנאמן ומאושרים על ידי רשם המקרקעין, ביחס למקרקעי קלינגס, בצירוף נסח רישום מקרקעין המעיד על רישום המשכנתא האמורה בלשכת רישום המקרקעין.

6.5.3.3. שטר משכון וטופס הודעת משכון לעיל לפיו ממשכן בעל השליטה את כל זכויותיו במקרקעי בעל השליטה ובהסכם השיתוף, כשהוא חתום בחותמת "נתקבל" של רשם המשכונות לאחר שנרשמה המשכנתא כאמור בסעיף 6.5.3.1 לעיל נושאת תאריך שאינו מאוחר מ- 21 ימים ממועד חתימת שטר המשכון, ולחלופין – אישור על הגשת מסמכים כאמור באופן מקוון או העתק מהדואר האלקטרוני שנשלח לרשם המשכונות, ובצירוף נסח בטוחות (תוצאות עיון מקוון) מרשם המשכונות של בעל השליטה המעיד על רישום נכון ומדויק של המשכון האמור לעיל.

6.5.3.4. שטר משכון וטופס הודעת משכון לעיל לפיו ממשכנים בעל השליטה וקלינגס את כל זכויותיהם במקרקעי קלינגס, כשהוא חתום בחותמת "נתקבל" של רשם המשכונות (בגין בעל השליטה) (ורשם החברות כמפורט בסעיף 6.5.3.7 להלן בגין קלינגס) לאחר שנרשמה המשכנתא כאמור בסעיף 6.5.3.2 לעיל נושאת תאריך שאינו מאוחר מ- 21 ימים ממועד חתימת שטר המשכון, ולחלופין – אישור על הגשת מסמכים כאמור באופן מקוון או העתק מהדואר האלקטרוני

שנשלח לרשם המשכונות, ובצירוף נסח בטוחות (תוצאות עיון מקוון) מרשם המשכונות של בעל השליטה המעיד על רישום נכון ומדויק של המשכון האמור לעיל.

על אף האמור, ככל שלאחר חתימת שטר זה ובטרם העברת תמורת ההנפקה מחשבון הנאמנות, יירשמו הזכויות במקרקעי קלינגס על שם קלינגס, אזי לא יידרש רישום המשכון הנזכר בסעיף זה לעיל והחברה תהא פטורה מהמצאתו לצורך שחרור תמורת ההנפקה.

6.5.3.5. אגרת חוב וטופס 10 (פרטי משכנתאות ושעבודים) בקשר עם שעבוד זכויות החברה בהתאם להוראות הסכם הרכישה הראשון, חתומים בחותמת "נתקבל" של רשם החברות נושאת תאריך שאינו מאוחר מ- 21 ימים ממועד חתימת אגרת החוב, ולחלופין – אישור על הגשת מסמכים כאמור באופן מקוון או העתק מהדואר האלקטרוני שנשלח לרשם החברות. כמו כן, תומצא לנאמן תעודת רישום שעבוד מרשם החברות בקשר עם שעבוד זה ופלט רשם חברות עדכני של החברה, המעיד על רישום השעבוד כדין ברשם החברות. אי המצאת תעודת רישום השעבוד מרשם החברות, לא יהווה כשלעצמו אי עמידה בתנאי זה, זאת מבלי לגרוע מההתחייבות לפעול להמצאת תעודת רישום השעבוד לנאמן מיד לאחר קבלתה.

על אף האמור, ככל שלאחר חתימת שטר זה ובטרם העברת תמורת ההנפקה מחשבון הנאמנות, יירשמו הזכויות במקרקעי קלינגס על שם קלינגס, אזי לא יידרש רישום השעבוד הנזכר בסעיף זה לעיל והחברה תהא פטורה מהמצאתו לצורך שחרור תמורת ההנפקה.

6.5.3.6. אגרת חוב וטופס 10 (פרטי משכנתאות ושעבודים) בקשר עם שעבוד זכויות קלינגס בקשר עם מקרקעי בעל השליטה , לרבות מכוח הסכם מיזוג– מקרקעי בעל השליטה, חתומים בחותמת "נתקבל" של רשם החברות לאחר שנרשמה המשכנתא כאמור בסעיפים 6.5.3.1, 6.5.3.2 ו- 6.5.3.3 לעיל נושאת תאריך שאינו מאוחר מ- 21 ימים ממועד חתימת אגרת החוב, ולחלופין – אישור על הגשת מסמכים כאמור באופן מקוון או העתק מהדואר האלקטרוני שנשלח לרשם החברות. כמו כן, תומצא לנאמן תעודת רישום שעבוד מרשם החברות בקשר עם שעבוד זה ופלט רשם חברות עדכני של קלינגס, המעיד על רישום השעבוד כדין ברשם החברות. אי המצאת תעודת רישום השעבוד מרשם החברות, לא יהווה כשלעצמו אי עמידה בתנאי זה, זאת מבלי לגרוע מההתחייבות לפעול להמצאת תעודת רישום השעבוד לנאמן מיד לאחר קבלתה.

6.5.3.7. אגרת חוב וטופס 10 (פרטי משכנתאות ושעבודים) בקשר עם שעבוד זכויות קלינגס בקשר עם מקרקעי קלינגס, לרבות מכוח הסכמי הרכישה, חתומים בחותמת "נתקבל" של רשם החברות לאחר שנרשמה המשכנתא כאמור בסעיף 6.5.3.2 לעיל נושאת תאריך שאינו מאוחר מ- 21 ימים ממועד חתימת אגרת החוב, ולחלופין – אישור על הגשת מסמכים כאמור באופן מקוון או העתק מהדואר האלקטרוני שנשלח לרשם החברות. כמו כן, תומצא לנאמן תעודת רישום שעבוד מרשם החברות בקשר עם שעבוד זה ופלט רשם חברות עדכני של קלינגס, המעיד על רישום השעבוד כדין ברשם החברות. אי המצאת תעודת רישום השעבוד מרשם החברות, לא יהווה כשלעצמו אי עמידה בתנאי זה, זאת מבלי לגרוע מההתחייבות לפעול להמצאת תעודת רישום השעבוד לנאמן מיד לאחר קבלתה.

6.5.3.8. אישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או אישור מנכ"ל החברה לפיו החברה עומדת ביחס LTV בצירוף תחשיב, אסמכתאות וכל חישוב אישור או מסמך אחר שידרוש הנאמן באופן סביר, כאמור בסעיף 18.7 לעיל.

6.5.3.9. אישור בעל השליטה, אישור נושא משרה בכיר בחברה ובקלינגס בדבר העדר התחייבויות סותרות או נוגדות של בעל השליטה ו/או קלינגס ו/או החברה בקשר לנכסים המשועבדים, אשר יכלול התייחסות לכך כי הזכויות המשועבדות הינן בבעלותה ובקניינה הבלעדי של קלינגס, וכי אלה נקיות וחופשיות מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או זכות צד ג' אחרת (למעט לטובת הגורם המממן ו/או כמפורט בשטר נאמנות זה).

6.5.3.10. חוות דעת עו"ד המופנית אל הנאמן באשר לבעלות במקרקעי בעלי השליטה ובמקרקעי קליגס, לתוקפם של כל אחד מן השיעבודים ו/או המשכונות ו/או המשכנתאות אשר החברה התחייבה כי יירשמו לטובת הנאמן לפי שטר זה לרבות, דרגת נשייתם היותם ברי אכיפה ומימוש בישראל

בדרגה בה הם נרשמו וכי השעבודים האמורים אינם סותרים את מסמכי ההתאגדות של קלינגס ו/או החברה (לפי העניין) וכן שהינם תקפים ונרשמו כדין והכל בנוסח המקובל על הנאמן.

6.5.3.11. התחייבות קלינגס שבנספח 6.5.3.13 לשטר זה חתומה במקור ומאומתת כדין.

6.5.3.12. העתק מכתב הכוונות של הגורם המממן כהגדרתו לעיל.

6.5.3.13. העתק הסכמי המכר, הסכם השיתוף והסכם המיזוג.

6.5.3.14. העתק מאישור רשות המיסים לשינוי המבנה כאמור בסעיף 6.1.4.2 לפרק 6 לתשקיף.

6.6. <u>פדיון מוקדם כפוי</u>

במקרה בו לא יתקיימו התנאים להעברת תמורת ההנפקה מחשבון הנאמנות בהתאם להוראות סעיף 6.5 לעיל, תוך 120 ימי עסקים ממועד הרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה א'), תפעל החברה לביצוע פדיון מוקדם מלא ומחיקה מן המסחר של אגרות החוב (סדרה א') ("**הפדיון המוקדם הכפוי**"). על אף האמור לעיל, החברה תהיה רשאית להאריך את תקופת 120 ימי העסקים הנזכרת לעיל על פי שיקול דעתה הבלעדי בתקופה נוספת בת 30 ימי עסקים (ובסה"כ עד 150 ימי עסקים ממועד הפקדת כספי תמורת ההנפקה בידי הנאמן). תבקש החברה להאריך את התקופה בתקופה נוספת בת 30 ימי עסקים (ובסה"כ עד 180 ימי עסקים ממועד הפקדת כספי תמורת ההנפקה בידי הנאמן) תהא רשאית לעשות כן בכפוף לקבלת החלטה מיוחדת (כהגדרתה לעיל).
יום עסקים אחד לאחר תום התקופה האמורה, לפי העניין, תפרסם החברה דוח מיידי עם העתק לנאמן ובו תודיע אודות ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי ומועדו.
מועד הפדיון המוקדם הכפוי יהא לא פחות משבעה עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לאחר דיווח החברה אודות הפדיון המוקדם הכפוי למחזיקי אגרות החוב. במקרה זה קרן אגרות החוב (סדרה א') בצירוף הריבית השנתית והפרשי הצמדה שנצברו מיום המסחר הראשון שלאחר מועד המכרז ועד למועד הפדיון המוקדם הכפוי, ישולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בניכוי מס כדין (היינו - הערך המתואם (פארי)). מועד הפדיון המוקדם הכפוי 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 הכפוי. החברה מתחייבת להעביר לחשבון הנאמן וזאת לא יאוחר מ-3 ימי עסקים לפני מועד תשלום הפדיון המוקדם הכפוי את הסכום השווה להפרש בין הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות באותו המועד לבין הסכום לתשלום למחזיקים בגין הפדיון המוקדם הכפוי. החברה תהיה אחראית לבצע את כל הנדרש על פי דין לשם ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי, לרבות מול מסלקת הבורסה, ותמציא לנאמן במועד כל מסמך ואישור הנדרשים לו לשם השלמת המהלך. למען הסר ספק בד בבד עם ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי המלא לא תחול עוד חובה על החברה לרשום לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שעבודים על הנכסים המשועבדים עליהם לא נרשם שעבוד כאמור ושטר נאמנות זה יפקע ויהיה חסר כל תוקף.

6.7. <u>שחרור של נכסים משעבוד</u>

מבלי לגרוע מהאמור בשטר נאמנות זה ובכפוף להוראותיו, החברה תהא רשאית, בכל מועד, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי (לרבות במקרה של פירעון תשלום כלשהו על חשבון קרן אגרות החוב), ובכפוף לאמור בסעיף זה להלן, לדרוש מהנאמן להסיר שעבודים מהנכסים המשועבדים על פי הוראות שטר נאמנות זה, כולם או חלקם, כפי שיהיו במועד הרלוונטי (למעט השעבוד על זכויות החברה בחשבון הנאמנות) ו/או שחרור של בטוחה פיננסית שתועמד כבטוחה זמנית לטובות המחזיקים, לרבות שחרור של כספים המופקדים בחשבון הנאמנות, על-פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, או לשנות את רישום השעבודים כך שיחולו רק על חלק מאיזה מהנכסים המשועבדים, לפי שיקול דעתה, מבלי שתידרש לשם כך לאישור הנאמן ו/או לאישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') (לרבות אישורם ביחס לזהות הנכסים שיוותרו משועבדים והנכסים שישוחררו כאמור), והנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה כאמור ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים באופן סביר להסרת השעבודים או לתיקון השעבוד, לפי העניין. הסרת או תיקון השעבודים כאמור תתאפשר ובלבד שהחברה תוכיח לנאמן, לשביעות רצונו, באמצעות חישובים מפורטים ואסמכתאות רלוונטיות המאושרים על ידי נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים, כי לאחר גריעת הנכס/ים (או חלק מהם) מהנכסים המשועבדים, החברה עומדת ביחס חוב לבטוחה, אשר יחושב נכון ליום עסקים אחד עובר למועד השחרור וכן בכפוף לאישור החברה כי במועד בקשת שחרור הנכסים משעבוד לא קמה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות וזאת מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי והמתנה וכן כי החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות

החוב בהתאם להוראות שטר נאמנות זה.
שחרור של נכס משעבוד כאמור לעיל יעשה ובלבד שרמת הסיכון של הבטוחה שתשוחרר אינה נמוכה באופן מהותי מרמת הסיכון המשוקללת של כלל הנכסים המשועבדים, כהגדרתם בסעיף 6.1 לעיל, וזאת בהתאם לאישור דירקטוריון החברה, אשר בחן את הנכס המשועבד שישוחרר וקבע כי מתקיים לגביו האמור לעיל.
מובהר, כי לאחר הסרת השעבוד מהנכס/ים המשועבד/ים, כולם או חלקם, כמפורט לעיל, הם לא יהיו כפופים בדרך כלשהי להוראות שטר זה.
הוראות סעיף 6.7 זה ביחס לחברה, תחולנה במלואן ובהתאמות הנדרשות גם על קלינגס ו/או בעל השליטה.

6.8. <u>הוספה או החלפה של נכס משועבד</u>

6.8.1. החברה תהיה זכאית, מעת לעת, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, להחליף את הנכסים המשועבדים ו/או איזה מהם על פי שטר נאמנות זה, כפי <u>שיהיו</u> מעת לעת ("**הנכס המוחלף**"), וזאת בכל אחד או יותר מהנכסים המהווים נכס מותר, כהגדרתו להלן, וכן להוסיף על הנכסים המשועבדים כפי שיהיו מעת לעת שעבוד על נכס מותר, כהגדרתו להלן, ו/או כל שילוב ביניהם, והכל ללא הגבלה במספר הפעמים וללא צורך בקבלת אישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב ומכל סיבה שהיא, לרבות (אך לא רק) לצורך עמידה ביחס חוב לבטוחה ו/או לצורך תיקון הפרה של התחייבותה לעמידה ביחס חוב לבטוחה ו/או לצורך עמידה ביחס חוב לבטוחה במקרה של הרחבת סדרה.

"**נכס מותר**" משמעו בשטר זה כל אחד מאלה: בטוחה פיננסית (כהגדרתה בסעיף 18.7 להלן) ו/או נכס שהוא זכויות בעלות ו/או חכירה (לרבות זכות חוזית להירשם כבעלים ו/או כחוכר של הנכס האמור) במקרקעין, ואשר ככל שמדובר בהחלפת נכס מוחלף בנכס מותר, יהיה הנכס המותר מאותו הסוג של הנכס המוחלף (קרקע / בניין וכד') וכן יתקבל לגביו אישור דירקטוריון החברה לגבי רמות הסיכון, כמפורט בסעיף 6.8.3 להלן.

6.8.2. החלפת נכס מוחלף שאיננו בטוחה פיננסית בנכס מותר, תבוצע על ידי החברה ובלבד שרמת הסיכון של תמהיל הנכסים המשועבדים לאחר ההחלפה לא תהיה גבוהה באופן מהותי מרמת הסיכון מתמהיל הנכסים המשועבדים ערב ההחלפה, וזאת בהתאם לאישור דירקטוריון החברה, אשר בחן את הנכס המותר וקבע כי מתקיים האמור, כאשר מובהר כי שווי הנכס המותר לא יהיה נמוך משווי הנכס המוחלף או שיחס ה-LTV שיחושב בנטרול הנכס המוחלף וכשהוא כולל את הנכס המותר אינו נמוך מ-LTV שנקבע בסעיף 18.7 להלן. למען הסר ספק, ככל שהנכס המותר הינו בטוחה פיננסיות כהגדרתה בסעיף 18.7 להלן, לא תידרש בחינה כאמור ויחולו הוראות סעיף 6.8.6 להלן.

6.8.3. הוספת נכס מותר שאיננו בטוחה פיננסית, תבוצע על ידי החברה ובלבד שרמת הסיכון של הנכס המותר אינה גבוהה באופן מהותי מרמת הסיכון המשוקללת של סך הבטוחות הקיימות באותה העת, וזאת בהתאם לאישור דירקטוריון החברה, אשר בחן את הנכס המותר וקבע כי מתקיים האמור. למען הסר ספק, ככל שהנכס המותר הינו בטוחה פיננסיות כהגדרתה בסעיף 18.7 להלן, לא תידרש בחינה כאמור ויחולו הוראות סעיף 6.8.6 להלן.

6.8.4. החברה תמסור מידע אודות הנכס המותר שאיננו בטוחה פיננסית הכולל, בין היתר, את הגילוי הנדרש בהתאם להוראות הדין והנחיות רשות ניירות ערך כפי שיהיו במועד הרלוונטי וכן הערכת שווי עדכנית שתאריכה אינו עולה על שלושה חודשים. במקרה של החלפת נכס מוחלף בנכס מותר שאיננו בטוחה פיננסית בהתאם לאמור בסעיף זה לעיל, הדוח המיידי האמור יפורסם 21 ימים לפחות קודם לביצוע ההחלפה בפועל. וככל שמדובר בבטוחה פיננסית הדוח המיידי האמור יפורסם 14 ימים לפחות קודם לביצוע ההחלפה בפועל.

6.8.5. דין הנכס המותר שאיננו בטוחה פיננסית אשר ישועבד לטובת הנאמן יהיה כדין נכס משועבד, כאילו נכלל הנכס המותר מלכתחילה בהוראות שטר הנאמנות, לרבות זכותה של החברה לשוב ולהחליפו מעת לעת בהתאם לאמור לעיל.

6.8.6. בכל מקרה של החלפת נכס מוחלף בנכס מותר שהינו בטוחה פיננסית, יחול האמור להלן: קודם לביצוע ההחלפה בפועל, תפרסם החברה דיווח מיידי בו תפרט האם הבטוחה הפיננסית תועמד עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, וככל שלא – מה הוא פרק הזמן הצפוי שבמסגרתו תועמד הבטוחה הפיננסית כבטוחה למחזיקי אגרות החוב, שיהא זמן סביר בנסיבות העניין, ואשר בסיומו יועמד כבטוחה נכס מותר וכן תפרט מהו אותו נכס מותר שבכוונת החברה לשעבד (חלף הבטוחה הפיננסית) ותתן את הגילוי הנדרש

בדבר אותו נכס. הודיעה החברה כי בטוחה פיננסית תועמד עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, החברה לא תהא רשאית להחליף את הבטוחה הפיננסית בנכס מותר.

החברה תמסור לנאמן אישור מאת מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה על התקיימות התנאים כאמור לעיל, ככל שהם רלוונטיים לעניין.

כל הוראות שטר זה ביחס לנכסים המשועבדים, יחולו בהתאמות הנדרשות גם ביחס לכל נכס מותר החל ממועד שעבודו לטובת הנאמן בהתאם להוראות שטר זה.

לעמדת החברה המנגנונים הקבועים בסעיפים 6.7 ו-6.8 זה לעיל, נקבעו כמנגנון לפי סעיף 1ז35 לחוק ניירות ערך.

יובהר כי הוספה ו/או החלפה של נכס משועבד כפופה לעמידה ביחס חוב לבטוחה כאמור בסעיף 18.7 להלן וכן כפופה לכך כי במועד האמור לא מתקיימת עילה לפרעון מיידי וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה.

6.9. <u>מכירת נכס משועבד</u>

6.9.1. החברה תהיה רשאית, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, למכור איזה מהנכסים המשועבדים, כולם או חלקם ו/או כל חלק מאיזה מהנכסים המשועבדים על פי שטר נאמנות זה, כפי שיהיה מעת לעת, ללא קבלת אישור הנאמן ו/או אסיפת המחזיקים לכך, ובלבד שיתקיימו התנאים שלהלן:

(א) התמורה בגין מכירת נכס משועבד נטו (היינו בניכוי המס והוצאות ישירות על החברה בגין מכירת הנכס המשועבד הרלוונטי) (להלן: "**התמורה נטו**") תופקד על ידי הרוכש ישירות בחשבון הנאמנות קודם לשחרור השעבוד.

(ב) בעת המכירה, למיטב ידיעת החברה, לא קמה עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה א') ו/או למימוש בטוחות, בהתאם לסעיף 7 להלן וזאת מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי והמתנה. החברה תמציא לנאמן אישור בכתב בדבר עמידה בס"ק זה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

(ג) לאחר ביצוע המכירה והפקדת התמורה נטו בחשבון הנאמנות כאמור, תעמוד החברה ביחס חוב לבטוחה כאמור בסעיף 18.7 להלן. החברה תמציא לנאמן קודם לביצוע המכירה תחשיב חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בקשר עם התמורה הצפויה להתקבל בעסקת המכר וכן, אישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה כי לאחר ביצוע מכירה כאמור ובהתחשב בתמורה נטו שתופקד בחשבון הנאמנות כאמור, החברה תעמוד ביחס חוב לבטוחה, בצירוף תחשיב, אסמכתאות וכל אישור או מסמך אחר שידרוש הנאמן לשביעות רצונו.

היה ולאחר מכירה כאמור בסעיף זה תעמוד החברה ביחס חוב לבטוחה כאמור בסעיף 18.7 להלן, יאשר הנאמן ולשם כך יחתום על כל מסמך שידרש לצורך שחרור כספים המופקדים בחשבון הנאמנות בסכום והיקף אשר לאחר שחרור הכספים כאמור תעמוד החברה ביחס חוב לבטוחה הקבוע בסעיף 18.7 להלן. למען הסר ספק, בכל מקרה הסכום העודף אשר יוותר בחשבון הנאמנות, מעבר לנדרש לצורך עמידה ביחס חוב לבטוחה ישוחרר מחשבון הנאמנות לחברה מייד לאחר הפקדתו בחשבון הנאמנות.

ככל שלאחר מכירת נכס משועבד והפקדת התמורה נטו בחשבון הנאמנות כאמור, החברה לא תעמוד ביחס חוב לבטוחה נדרש, לצורך עמידת ביחס חוב לבטוחה החברה תהיה רשאית להעמיד בטוחות נוספות בהתאם להוראות סעיף 6.8 לעיל ויחולו הוראות סעיף 6.7 לעניין שחרור נכסים משועבדים ביחס לבטוחות הנוספות כאמור.

(ד) החברה תהיה רשאית להחליף את התמורה נטו שהופקדה בחשבון הנאמנות, כולה או חלקה, בנכס מותר (אחד או יותר), ובלבד שהתקיימו התנאים הבאים:

קודם לביצוע מכירת הנכס המשועבד, תפרסם החברה דיווח מיידי בו תפרט האם התמורה נטו שתהווה בטוחה פיננסית לאחר הפקדתה בחשבון הנאמנות, תועמד כבטוחה פיננסית עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, וככל שלא – מה הוא פרק הזמן הצפוי שבמסגרתו תועמד התמורה נטו כבטוחה פיננסית למחזיקי אגרות החוב, שיהא זמן סביר בנסיבות העניין, ואשר בסיומו יועמד כבטוחה נכס מותר וכן תפרט מהו אותו נכס מותר שבכוונת החברה לשעבד (חלף התמורה נטו) ותתן

את הגילוי הנדרש בדבר אותו נכס. הודיעה החברה כי התמורה נטו תועמד כבטוחה פיננסית עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, החברה לא תהא רשאית להחליף את התמורה נטו בנכס מותר.

(ה) יצוין כי במקרה של ביצוע פדיון מוקדם מלא או חלקי כאמור, תחולנה ההוראות המפורטות בסעיף 7.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף, כאשר לעניין הוראות סעיף 7.2.11 לתנאים הרשומים מעבר לדף, הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב במקרה של פדיון מוקדם שיבוצע בתקופה של עד 90 ימי עסקים לאחר מכירת נכס משועבד כאמור בס"ק זה או במקרה של מכירת נכס (כולו או חלקו) המוחזק במישרין או בעקיפין על ידי קלינגס, יהיה הסכום הגבוה מבין החלופות שבסעיפים 7.2.11.1 ו-7.2.11.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בלבד, כאשר לעניין החלופה שבסעיף 7.2.11.1 לתנאים הרשומים מעבר לדף שווי השוק ייקבע על פי ממוצע שלושים (30) ימים שקדמו למועד בו דיווחה החברה לראשונה לציבור על ניהול מו"מ ו/או התקשרות במסמך מקדים ו/או מסמך אחר למכירת נכס משועבד כאמור, לפי המוקדם מבינהם, וזאת חלף ממוצע שלושים (30) ימי מסחר שקדמו למועד החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע פדיון מוקדם. הסכומים שיידרשו לשם ביצוע הפדיון המוקדם המלא או החלקי כאמור ישולמו ישירות מתוך חשבון הנאמנות והחברה תשלים כל סכום שיידרש, ככל שיידרש, לצורך ביצוע הפדיון המוקדם המלא או החלקי כאמור.

(ו) בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 6.9.1 לעיל, הנאמן יהא חייב לחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לביצועה של המכירה, ובלבד שלא יטילו על הנאמן מטלות או התחייבויות שאינן כתובות מפורשות בשטר נאמנות זה ואשר לדעת הנאמן יש בהם כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב על פי שטר נאמנות זה. לצורך כך יחתום הנאמן, בין היתר, על מכתב כוונות לסילוק השעבודים הרשומים לטובתו בגין איזה מהנכסים המשועבדים, בנוסח שיהיה לשביעות רצונו של הנאמן ו/או לפי העניין על מכתב החרגה מותנה בנוסח שיהיה לשביעות רצונו של הנאמן, המופנים לקונה ו/או לבנק שיעמיד מימון לקונה, לפיהם יסכים הנאמן לסילוק ו/או (לפי העניין) להחרגת השעבודים הרשומים לטובתו בגין אותו נכס משועבד שנמכר בכפוף לעמידה בתנאים המפורטים בסעיף 6.9.1 זה לעיל כנגד ובמועד ביצוע העברת התמורה נטו לחשבון הנאמנות כקבוע בסעיף 6.9.1.1 לעיל ועם התקיימות התנאים המפורטים לעיל גם על מכתב החרגה סופי ובלתי מותנה בנוסח שיהיה לשביעות רצונו של הנאמן.

6.9.2. מובהר כי האמור בסעיפי המשנה לסעיף 6.9.1 זה לעיל יחול אך ורק במקרה בו יימכר נכס משועבד או איזה חלק ממנו והחברה לא העמידה במקומו בטוחה אחרת עובר למועד המכירה כאמור בסעיף 6.8 לשטר הנאמנות.

6.10. <u>שחרור נכסים משועבדים לאחר פירעון מלא של אגרות החוב</u>

6.10.1. לאחר פירעונן המלא של כל התחייבויותיה של החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א') בהתאם להוראות תנאי שטר נאמנות זה ("**פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה**"), יפקעו הבטוחות מכוח שטר זה והן תחשבנה כבטלות ומבוטלות מאליהן, ללא צורך בנקיטת פעולה נוספת.

6.10.2. לאחר פירעון מלא של אגרות החוב ותשלום וקיומן של מלוא התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות, יושבו לחברה כל הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות, ככל שיהיו, על פירותיהם.

6.10.3. לא יאוחר משבעה (7) ימים ממועד פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה כאמור, יחתום הנאמן על כל מסמך הנדרש לשם הסרת השעבודים על הנכסים המשועבדים מכוח שטר נאמנות זה, לרבות מסמכי סילוק השעבודים על הנכסים המשועבדים, לשם מחיקת רישום השעבוד או המשכנתא (לפי הענין) עליהם, ככל שיידרש, ויעביר את יתר הנכסים המצויים בידו (בכפוף להעדר מניעה חוקית) לחברה ובכלל זה יחתום על כל אישור ו/או מסמך הנדרש לצורך סילוק השעבודים ו/או שחרור של יתרת הסכומים אשר יהיו מצויים בחשבון הנאמנות לחברה, ככל שיוותרו סכומים בחשבון הנאמנות כאמור לאחר פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה. הסרת השעבודים בפועל תבוצע על חשבון החברה.

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

7.1. הנאמן, וכן מחזיקים באגרות החוב, יהיו רשאים להעמיד לפירעון מיידי את הסכום המגיע למחזיקים על פי אגרות החוב ו/או לממש בטוחות, והכל בקרות אחד או יותר מן המקרים המנויים להלן:

7.1.1. אם החברה לא פרעה תשלום כלשהו מהתשלומים בהם היא חייבת למחזיקי אגרות החוב לפי תנאי אגרות החוב או שטר הנאמנות וזאת בתוך 7 ימים לאחר שהגיע מועד פירעונו.

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 קבלת הודעת הנאמן על דבר ההפרה, במהלכם החברה תפעל לתיקונה.

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

7.1.4. אם החברה תבצע חלוקה בניגוד לאמור בסעיף 18.3 לשטר נאמנות זה להלן, אלא באם אושרה החלוקה מראש בהחלטה רגילה.

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

7.1.6. באם החברה חדלה להיות תאגיד מדווח כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.

7.1.7. החברה לא פרסמה דוחות כספיים שהיא חייבת בפרסומם לפי כל דין, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שהיא חייבת בפרסומם או בתום המועד שנדרשה לפרסמו על ידי רשות מוסמכת, לפי המאוחר מביניהם.

7.1.8. אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה.

7.1.9. הועמד לפירעון מיידי על ידי נושה או מספר נושים במצטבר של החברה או של חברה מאוחדת, חוב מהותי של החברה או חברה מאוחדת והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב בתוך 30 ימים או הועמדה לפירעון מיידי (למעט פדיון מוקדם ביוזמת החברה) סדרת אגרות חוב שהחברה הנפיקה. למען הסר ספק יובהר, כי לעניין ס"ק זה, לא ייראו כהלוואה ללא יכולת חזרה לחברה (Non-Recourse) כחוב מהותי.

לעניין סעיף זה "**חוב מהותי**" - חוב ו/או חובות בסכום מצטבר העולה על 30 מיליון ש"ח (חלקה של החברה).

7.1.10. אם יחידים הנמנים על בעלי השליטה בחברה, כהגדרתם להלן, ימכרו או יעבירו לצד ג' (שאיננו גוף בשליטתם ו/או שאיננו נמנה על בעלי השליטה) את כל מניות החברה או חלק ממניות החברה באופן בו יחדלו כל בעלי השליטה בחברה להיות בעלי שליטה (לרבות באמצעות גוף בשליטתם), אלא באם הדבר אושר מראש על ידי האסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה רגילה. למען הסר ספק יובהר, כי כל עוד מי מבין היחידים הנמנים על בעלי השליטה בחברה (כהגדרתם להלן) נותר מבעלי שליטה בחברה, לא תקום זכות להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי.

בס"ק זה "**שליטה**" אחד מהבאים: (א) החזקה שלא ביחד עם אחרים שאינם נמנים על בעלי השליטה בחברה (כהגדרת המונח להלן) במישרין ו/או בעקיפין של למעלה מ-50% מזכויות ההצבעה בחברה, ולרבות באמצעות קרוביהם; או (ב) ככל ובעלי השליטה בחברה כהגדרת המונח להלן, יהיו בעלי שליטה בחברה יחד עם אחרים שאינם נמנים על בעלי השליטה בחברה (כהגדרת המונח להלן) ("**קבוצת השליטה**"), בעלי השליטה בחברה כהגדרתם להלן, יחזיקו במישרין ו/או בעקיפין בלמעלה ממחצית מזכויות ההצבעה בישות המהווה את קבוצת השליטה וזאת ככל שהחזקות החברה על ידי קבוצת השליטה תהיינה באמצעות ישות משפטית נפרדת; או במקרה בו שיעור החזקותיהם בזכויות ההצבעה בחברה של בעלי השליטה (כהגדרת המונח להלן), במישרין או באמצעות תאגידים בשליטתם, יהווה רוב מתוך סך זכויות ההצבעה בחברה המחוזקות על ידי קבוצת השליטה בחברה וזאת ככל שהחזקות החברה על ידי קבוצת השליטה לא תהיינה באמצעות ישות משפטית נפרדת.

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

"**בעלי השליטה בחברה**" לעניין סעיף זה משמע – <u>כל אחד</u> מבין ה"ה אריה פרשקובסקי, דליה פרשקובסקי, מאשה פרשקובסקי, עדיה פרשקובסקי בורקין ועדי בורקין, במישרין או בעקיפין.

במקרה בו תוחלף השליטה, בהתאם להוראות סעיף זה לעיל, קרי במקרה בו אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב את העברת השליטה בחברה לבעל שליטה חדש (בסעיף זה בלבד: "**בעל השליטה החדש**"), העילה שבסעיף זה, בשינויים כמתואר בסעיף זה להלן, לרבות הצורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב בהחלטה רגילה, טרם העברת השליטה, תחול ביחס לבעל השליטה החדש. לעניין זה וביחס לבעל השליטה החדש בלבד "**שליטה**" משמעה- החזקה של לפחות ב-50% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (במישרין או בעקיפין) אך שלא באמצעות החזקה עם אחרים, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך או, במקרה בו ימחקו מניות החברה מהמסחר בבורסה, החזקה של לפחות 70% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (במישרין או בעקיפין).

7.1.11. בוצע מיזוג של החברה עם יישות אחרת למעט מיזוג של תאגיד מאוחד לתוך החברה, במסגרתו החברה היא החברה הקולטת או חברת היעד, ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה רגילה, אלא אם כן הצהירה הישות הקולטת כלפי מחזיקי איגרות החוב (סדרה א'), לרבות באמצעות הנאמן, לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של הישות הקולטת, לקיים את ההתחייבויות כלפי המחזיקים.

7.1.12. אם החברה תשנה את עיקר פעילותה, או בוצעה מכירה של רוב נכסי החברה (למעט מכירת מלאי במהלך העסקים הרגיל של החברה ו/או מכירה בהתאם להוראות סעיף 6.7 לעיל וכן, למעט מכירה לתאגידים בשליטת החברה ובלבד שהחברה מחזיקה בהם, במישרין ו/או בעקיפין, לפחות ב-51% מהזכויות בהון) ולא התקבלה למכירה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב מראש, בהחלטה רגילה; "**מכירה**" לעניין סעיף זה **למעט** הנפקה ו/או מיזוג ו/או פיצול.

לעניין סעיף זה "**מכירה של רוב נכסי החברה**" – מכירה של נכס או מספר נכסים במהלך 12 חודשים רצופים, אשר ערכו ו/או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו, בניכוי שווי נכסים שנרכשו באותה תקופה של 12 חודשים רצופים, טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 51% מהיקף נכסיה במאזן על פי הדוחות הכספיים כאמור.

לעניין סעיף 7.1.12 זה "**עיקר פעילותה**"– לפחות 75% מפעילות החברה (בעניין זה, "**החברה**", יחד עם חברות בשליטתה לרבות תאגידים בשליטה משותפת על בסיס איחוד יחסי) הינו בתחום הנדל"ן.

7.1.13. אם יינתן צו פירוק זמני על ידי בית המשפט או כל צו בעל תוצאה דומה או זהה על ידי בית משפט על פי חוק חדלות פירעון, או ימונה לה מפרק זמני או כל גורם מוסמך אחר בעל סמכויות דומות או זהות על פי חוק חדלות פירעון או כל בעל תפקיד דומה שימונה על-פי דין, או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה או במקרה בו יחל הליך אחר או תוגש בקשה להליך אחר בעל משמעות דומה מכוח חוק חדלות פירעון או מונה נאמן זמני כהגדרת המונח בחוק חדלות פירעון, וצו או החלטה כאמור לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד מתן הצו או קבלת ההחלטה, לפי העניין.

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

7.1.14. אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת, כאמור בסעיף 7.1.11 לעיל), או אם יינתן ביחס לחברה צו פירוק קבוע וסופי על ידי בית המשפט או כל צו בעל תוצאה דומה או זהה על ידי בית המשפט על פי חוק חדלות פירעון או אם מונה לה מפרק קבוע או כל גורם מוסמך אחר בעל מאפיינים דומים על פי חוק חדלות פירעון או מונה נאמן כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון.

7.1.15. אם יוטל עיקול, על נכס מהותי של החברה (כהגדרת המונח בסעיף 7.1.15 זה להלן) או כל נכסי החברה, או אם מומשו שעבודים על נכס מהותי של החברה (כהגדרת המונח בסעיף 7.1.15 זה להלן), או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכסים כאמור; והעיקול לא יוסר או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, בתוך 45 ימים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי העניין.

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

לעניין סעיף 7.1.15 זה ו-7.1.16 להלן "**נכס מהותי של החברה**" - נכס או צירוף של מספר נכסים, אשר ערכו ו/או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו טרם קרות האירוע

הרלוונטי עולה על 50% מהיקף נכסיה במאזן על פי הדוחות הכספיים כאמור.

7.1.16. אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או כל בקשה בעלת תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) או כל בעל תפקיד דומה שימונה לחברה על פי חוק חדלות פירעון על נכס מהותי של החברה (כהגדרת המונח בסעיף 7.1.15 לעיל) או כל נכסי החברה, או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון, או כל בעל תפקיד דומה שימונה על פי חוק חדלות פירעון על נכס מהותי של החברה (כהגדרת המונח בסעיף 7.1.15 לעיל) אשר לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין ; או אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע על נכס מהותי של החברה (כהגדרת המונח בסעיף 7.1.15 לעיל) או כל נכסי החברה, או צו דומה החל על החברה על פי חוק חדלות פירעון.

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

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

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

7.1.18. אם החברה חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מניהול עסקיה כפי שאלו יהיו מעת לעת, או אם החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה.

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

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

7.1.21. אם החברה תחוסל או תימחק, מכל סיבה שהיא, לרבות מחיקה או חיסול לצורכי מיזוג או במסגרת עסקת החלפת מניות, אלא אם יתקיימו התנאים המפורטים בסעיף 7.1.11 לעיל.

7.1.22. באם בוצעה הרחבת סדרה בניגוד להוראות סעיף 3.2 לעיל או הונפקה סדרה חדשה בניגוד להוראות סעיף 3.3 לעיל.

7.1.23. אם החברה לא עמדה באיזה מההתחייבות שלהלן : (א) התחייבות הקבועה בסעיף 18.3 ביחס להגבלות על חלוקה ; (ב) התחייבות הקבועה בסעיף 18.4 להלן (התחייבות ביחס להון עצמי) ; (ב) התחייבות הקבועה בסעיף 18.5 להלן (יחס הון עצמי לסך מאזן) ; (ג) התחייבות החברה לאי יצירת שעבוד שלילי שוטף על כלל נכסי החברה כאמור בסעיף 18.6 להלן ; (ד) ככל שהחברה לא עמדה במועדי הבדיקה ביחס חוב לבטוחה כאמור בסעיף 18.7 להלן ולא המציאה בטוחות נוספות ו/או חלופיות.

7.1.24. במקרה בו החברה הפרה איזו מההוראות המהותיות הנוגעות לנכסים המשועבדים המפורטים בסעיף 6 לעיל.

7.1.25. ככל שאגרות החוב תהיינה מדורגות ודירוג אגרות החוב ירד מתחת לדירוג (BBB-) או אם אגרות החוב (לאחר דירוגן אם וככל שידורגו) יפסיקו להיות מדורגות לפרק זמן העולה על 60 ימים רצופים, למעט במקרה שהפסקת הדירוג הינה כתוצאה מסיבות או בנסיבות שאינן בשליטתה של החברה.

7.1.26. במקרה בו תירשם הערת "עסק חי" בדוחות הכספיים של החברה לתקופה של שני (2) רבעונים רצופים.

7.1.27. אם יחול מי מהאירועים האמורים בסעיפים 7.1.13 עד 7.1.17 (כולל) ו-7.1.21 לעיל ביחס לקלינגס ובלבד

שלאחר קרות אירוע כאמור לעיל, החברה אינה עומדת ביחס חוב לבטוחה כאמור בסעיף 18.7 להלן. למען הסר ספק, כל עוד החברה עומדת ביחס חוב לבטוחה כאמור בסעיף 18.7 להלן, לא תקום עילה להעמדה לפירעון מיידי בהתאם להוראות ס״ק זה.

בקרות איזה מהמקרים כאמור בסעיף 7.1 לעיל, יחולו ההוראות שבסעיף 7 זה להלן.

7.2. בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 7.1 לעיל הנאמן וכן המחזיקים באגרות החוב (סדרה א׳) רשאים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי או לממש את השעבודים שניתנו להבטחת התחייבויות החברה כלפי המחזיקים על פי הוראות שטר נאמנות זה וכן כל שעבוד אחר שיינתן, אם וככל שיינתן במהלך חיי אגרות החוב להבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב על פי שטר נאמנות זה ; יובהר כי החלטה כאמור של מחזיקי אגרות החוב כפופה לקבלת החלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, כמפורט בסעיף 7.6 להלן.

7.3. הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א׳) בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 7.1 לעיל, אשר מועד כינוסה יהיה תוך 21 יום (או מועד קצר יותר בהתאם להוראות סעיף 7.9 להלן), זאת מבלי לגרוע ו/או לקצר את תקופת הריפוי הקיימת על פי אחת ו/או יותר מהעילות שבסעיף 7.1 לעיל.

7.4. החלטת מחזיקים להעמיד אגרות חוב לפירעון מיידי או לממש בטוחות כאמור לעיל, תתקבל באסיפה מיוחדת (כהגדרתה לעיל), ברוב רגיל של המחזיקים ביתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה.

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 (בשים לב לאמור בסיפת סעיף 7.6 להלן), והחלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור התקבלה בהתאם לסעיף 7.4 לעיל, הנאמן יהיה חייב, במועד האפשרי הראשון, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א׳).

7.6. למרות האמור בסעיף 7 זה לשטר הנאמנות, הנאמן או מחזיקי אגרות החוב (סדרה א׳) לא יעמידו את אגרות החוב (סדרה א׳) לפירעון מיידי ולא יממשו בטוחות, גם בקרות אחד או יותר מהאירועים האמורים בסעיף 7.1 לעיל אלא לאחר שמסרו לחברה הודעה 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.

7.7. הודעה על קבלת החלטה כאמור לעיל באסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א׳) כאמור תשלח על ידי הנאמן לחברה ותהווה התראה מראש ובכתב לחברה על כוונתו לפעול כאמור.

7.8. נקבע באיזה מהאירועים שבסעיף 7.1 לעיל, תקופה שבה רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מיידי, רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי או לממש בטוחות כאמור בסעיף 7 זה, 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 7.3 לעיל לכינוס האסיפה, במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי כינוס האסיפה בחלוף 21 ימים כאמור מסכנת את זכויות מחזיקי אגרות החוב. במקרה של קיצור מועדים כאמור, בטרם זימון האסיפה, ימסור הנאמן הודעה לחברה שבה יציין את הסיבות לקיצור וזאת למעט ככל שבפירוט הסיבות יהא בכדי לפגוע בזכויות המחזיקים.

7.10. מובהר בזאת כי חובות הנאמן לפי סעיף 7 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 17 לשטר זה. אין בכך בכדי לפגוע בחובות ובזכויות הנאמן על פי כל דין.

7.11. במקרה בו תבקש החברה מהנאמן בכתב למנות נציגות דחופה, יחולו ההוראות הקבועות בתוספת השלישית לשטר הנאמנות.

7.12. יובהר, למען הסר ספק, כי אין בהעמדה לפירעון מיידי לפי סעיף זה לעיל כדי לפגוע בכל סעד אחר או נוסף ו/או זכות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א׳) לפי כל דין ו/או תנאי שטר הנאמנות (לרבות זכות הנאמן להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי בהתאם לסעיף 35ט1 לחוק גם ללא אסיפה) ואי העמדת החוב לפירעון מיידי בקרות איזה מהמקרים המפורטים בסעיף 7.1 לעיל לא תהווה ויתור כלשהו ו/או פגיעה בזכויותיהם של מחזיקי אגרות

החוב כאמור.

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 שנתקבלה באסיפת מחזיקים, אך בכפוף למתן הודעה מוקדמת לחברה בת 7 ימים (ואולם הנאמן רשאי לקצר את התקופה שנקבעה בהודעה או אף לא לתיתה אם סבר שיש בה כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות המחזיקים), לנקוט בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים ובקשות לבית משפט, 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. על אף האמור בסעיף 8 זה, מובהר כי זכות ההעמדה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות תקום רק בהתאם להוראות סעיף 7 לעיל ולא מכוח סעיף 8 זה.

8.2. הנאמן יהיה חייב לעשות כאמור בסעיף קטן 8.1 לעיל על פי דרישה בכתב של אסיפת המחזיקים אשר תתקבל בהחלטה רגילה, אלא אם כן ראה כי בנסיבות העניין אין הדבר צודק או סביר לעשות כן, ופנה במועד האפשרי הראשון לבית המשפט המתאים בבקשה לקבלת הוראות בדין.

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 איגרות החוב לא הועמדו לפירעון מיידי והכל להגנת מחזיקי איגרות החוב ובכפוף להוראות כל דין. למען הסר ספק, מובהר כי זכות ההעמדה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות תקום רק בהתאם להוראות סעיף 7 לעיל ולא מכוח סעיף 8 זה.

8.3. הנאמן רשאי, בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס אסיפת מחזיקים בכדי שיוחלט על ידם בהחלטה רגילה אילו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על פי שטר זה. כן יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות מחזיקים לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור. פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי (ובכפוף להוראות התוספת השנייה לשטר זה בנוגע לכינוס אסיפות מחזיקים). למען הסר ספק יובהר, כי הנאמן אינו רשאי לעכב ביצוע העמדה לפירעון מיידי עליו החליטה אסיפת מחזיקי אגרות החוב על פי סעיף 7.1 לעיל.

8.4. בכפוף להוראות שטר נאמנות זה, רשאי הנאמן, אך לא חייב, לכנס בכל עת אסיפת מחזיקים 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 כינוס האסיפה כאמור במקרה שבו השיהוי עשוי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

8.5. הנאמן רשאי, אך לא חייב, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לעכב ביצוע של כל פעולה על ידו על פי שטר הנאמנות, לצורך פניה לאסיפת מחזיקים ו/או לבית המשפט, עד שיקבל הוראות מאסיפת מחזיקים ו/או הוראות מבית המשפט כיצד לפעול ובלבד שלא יהא בפניה להשהות את פעולות הנאמן באופן שיפגע בזכויות מחזיקי אגרות החוב. הפניה לאסיפת המחזיקים ו/או לבית המשפט יתבצעו במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי אך בכפוף להוראות התוספת השנייה לשטר זה בנוגע לכינוס אסיפות מחזיקים. כל עוד לא ניתנה החלטת בית המשפט, יחולו על הנאמן החובות המוטלות עליו על פי שטר הנאמנות ועל פי דין.

8.6. החלטה של אסיפת מחזיקים באשר לפירוק החברה תתקבל בהחלטה מיוחדת.

9. **<u>נאמנות על התקבולים</u>**

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

9.1. ראשית - 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);

9.2. שנית - לתשלום כל סכום אחר על פי ה"התחייבות לשיפוי" (כהגדרת מונח זה בסעיף 25 להלן);

9.3. שלישית - לתשלום למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 25 להלן;

9.4. רביעית - כדי לשלם למחזיקי איגרות החוב את ריבית הפיגורים ו/או 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 איגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר;

9.5. חמישית - כדי לשלם למחזיקי איגרות החוב את פיגורי הקרן המגיעים להם על פי איגרות החוב המוחזקות על ידיהם 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 איגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר;

9.6. שישית - כדי לשלם למחזיקי איגרות החוב את הריבית המגיעה להם על פי איגרות החוב המוחזקות על ידיהם פרי-פסו, שמועד תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת איגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר.

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

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

מהתשלומים למחזיקי איגרות החוב ינוכה מס במקור, ככל שיש חובה לנכותו על פי כל דין.

אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לפגוע בהתחייבויות הנאמן לפעול לגביית מלוא התקבולים מהחברה.

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

10.1. למרות האמור בסעיף 9 לעיל, היה והסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים לעיל ואשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה, כאמור באותו סעיף, יהיה פחות מ-1 מיליון ש"ח, לא יהיה הנאמן חייב לחלקו, ויהיה הוא רשאי להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות לפי סעיף 16 להלן.

10.2. לכשתגענה ההשקעות האמורות לעיל, על רווחיהן, יחד עם כספים נוספים שיגיעו לידי הנאמן לצורך תשלומם למחזיקי איגרות החוב, אם יגיעו, לסכום אשר יספיק לשלם את הסך האמור בסעיף 10.1 לעיל, יהיה הנאמן חייב להשתמש בסכומים האמורים על פי סדר הקדימויות שבסעיף 9 לעיל ולחלק את הסכום האמור במועד תשלום הקרן או הריבית הקרוב או בתוך שלושה חודשים, לפי המוקדם. על אף האמור תשלום שכר הנאמן והוצאות הנאמן ישולמו מתוך הכספים האמורים מיד עם הגיע מועדם אף אם הסכומים שהגיעו לידי הנאמן הינם נמוכים מסך של 1 מיליון ש"ח, בכפוף להוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו.

10.3. על אף האמור, מחזיקי אגרות החוב יוכלו, באמצעות קבלת החלטה רגילה באסיפת מחזיקים, לחייב את הנאמן לשלם להם את הסכומים שנצברו בידיו אף אם לא הגיעו כדי 1 מיליון ש"ח, והכל בכפוף לסדר הקדימויות שבסעיף 9 לעיל.

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

בכפוף לקבלת החלטה שתתקבל ברוב רגיל של מחזיקי אגרות החוב, הנאמן רשאי להורות לחברה בכתב להעביר לחשבון הנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב), חלק או מלוא התשלום הבא אותו תעביר החברה לנאמן במועד שנקבע על-פי שטר זה (ולא קודם לכן) (בסעיף זה: "**התשלום הרלוונטי**"), וזאת לשם מימון ההליכים ו/או ההוצאות ו/או שכר הנאמן על-פי שטר זה (בסעיף זה: "**סכום המימון**") ובלבד שהחברה לא נשאה בסכום המימון ו/או הפקידה בידי הנאמן מראש את סכום המימון. מובהר כי העברה כאמור מהחברה תתבצע על ידה אך ורק במועדים הקבועים לתשלום קרן ו/או ריבית על פי שטר זה, ואין בדרישה כאמור לעיל כדי להקדים ו/או לשנות את מועדי התשלום החלים על החברה בהתאם לשטר זה. החברה אינה רשאית לסרב לפעול על-פי הודעת הנאמן ויראו את החברה כמי שמילאה אחר התחייבותה כלפי המחזיקים האמורים אם העבירה את הסכום שנדרש על-ידי הנאמן לזכות החשבון שפרטיו פורטו בהודעת הנאמן. אין באמור כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלומי ההוצאות והשכר הנוספים, ככל שיהיו,

מקום בו היא חייבת לשאת בהם על-פי שטר זה או על-פי דין.

יובהר כי סכום המימון שיועבר לנאמן, אם וככל שיועבר, יועבר קודם מתוך כספי הריבית וככל שלא יספיקו כספי הריבית מכספי הקרן.

עד לא יאוחר מארבעה ימי מסחר לפני המועד הקובע לביצוע התשלום הרלוונטי ממנו יופחת סכום המימון יפורסם דיווח מיידי בו יפורטו סכום המימון, מטרתו, סכומי ושיעורי הריבית ו/או הקרן העדכניים שישולמו למחזיקים במסגרת התשלום הרלוונטי. ככל שסכום המימון ינוכה מהקרן, תציין החברה בדיווח מיידי האמור, בין היתר, את הסכום לפדיון לכל 1 ש"ח ערך נקוב בניכוי סכום המימון. בנוסף, 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, יוגבל לסך של 500,000 ש"ח (בתוספת מע"מ).

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 9 ו- 10 לעיל, וזאת בהודעה מוקדמת של 14 יום שתימסר להם באופן הקבוע בסעיף 26 להלן.

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

12.3. הכספים שיחולקו כאמור בסעיף 12.1 לעיל, יחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של איגרות החוב. התשלום ייזקף קודם כל על חשבון הריבית.

12.4. סכום כלשהו המגיע למחזיק איגרות חוב שלא שולם בפועל במועד הקבוע לתשלומו, מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהחברה הייתה מוכנה והיה ביכולתה לשלמו במועדו ובמלואו ("**המניעה**"), יחדל לשאת ריבית מהמועד שנקבע לתשלומו, והמחזיק באיגרות החוב יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים שהיה זכאי להם על פי תנאי אגרות החוב ובמועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן ו/או הריבית.

12.5. החברה תפקיד בידי הנאמן בתוך 15 ימי עסקים מהמועד שנקבע לאותו תשלום את סכום התשלום שלא שולם במועדו, כאמור בסעיף קטן 12.4 לעיל, תודיע למחזיקי אגרות החוב באמצעות המגנ"א, וההפקדה הנ"ל תחשב כסילוק אותו תשלום, ובמקרה של סילוק כל המגיע בגין איגרת החוב, גם כפדיון איגרת החוב.

12.6. הנאמן ישקיע במסגרת חשבונות נאמנות בשמו ולפקודתו, את הכספים שיועברו אליו כאמור בסעיף קטן 12.5 לעיל, בהשקעות המותרות לנאמן על פי שטר זה (כאמור בסעיף 16 להלן). עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל ממימוש ההשקעות בניכוי ההוצאות הסבירות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות, העמלות הסבירות, ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבונות הנאמנות. היה ותוסר המניעה, כמפורט בסעיף 12.4 לעיל, לביצוע התשלום בפועל למחזיקים, יעביר הנאמן מתוך הכספים כאמור סכומים למחזיקי אגרות החוב הזכאים להם, וזאת בסמוך ככל הניתן לאחר שיומצאו לנאמן הוכחות ואישורים סבירים על זכותם לסכומים אלו, ובניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו וכל ההוצאות ותשלומי החובה החלים על חשבונות הנאמנות הנ"ל, לרבות עמלות בשיעור שיהיה מקובל באותה עת.

12.7. הנאמן יחזיק בכספים אלו וישקיעם בדרך האמורה, עד לתום שנה אחת ממועד הפירעון הסופי של איגרות החוב (או עד למועד תשלומם למחזיקי אגרות החוב, לפי המוקדם). לאחר מועד זה, יעביר הנאמן לחברה את הסכומים כאמור בסעיף 12.6 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 איגרות החוב הזכאים לאותם סכומים, ובכל הנוגע לסכומים שיועברו אליה על ידי הנאמן כאמור לעיל יחולו עליה הוראות סעיף קטן 12.6 לעיל בשינויים המחויבים.

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

12.9. החברה תחזיק בכספים אלו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב הזכאים לאותם סכומים במשך שש שנים

נוספות מיום העברתם אליה מאת הנאמן ולא תעשה בהם כל שימוש ותשקיעם בהתאם להוראות סעיף 16 לשטר זה. כספים שלא יידרשו מאת החברה על-ידי מחזיק אגרות חוב עד תום שבע שנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב יעברו לידי החברה, והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא והכל בכפוף לאמור בדיני התיישנות. האמור לא ייגרע מחובתה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב לשלם את הכספים להם זכאים כאמור על פי שטר נאמנות זה.

13. **<u>קבלה מאת מחזיקי אגרת החוב ומאת הנאמן</u>**

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

13.2. קבלה חתומה מאת מחזיק אגרת החוב או אסמכתא של חבר הבורסה המעביר על ביצוע ההעברה או ביצוע ההעברה באמצעות מסלקת הבורסה בגין סכומי הקרן והריבית ששולמו לו על-ידי הנאמן בגין החוב תשחרר את הנאמן בשחרור מוחלט בכל הקשור לעצם ביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

13.3. כספים שחולקו כאמור בסעיף 12 לעיל יחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של איגרות החוב.

14. **<u>הצגת אגרת חוב לנאמן וירישום בקשר עם תשלום חלקי</u>**

14.1. הנאמן יהיה רשאי לדרוש ממחזיקי איגרת חוב להציג בפני הנאמן, בזמן תשלום ריבית כלשהי או תשלום חלקי של סכום הקרן והריבית, את תעודת איגרות החוב שבגינן משולמים התשלומים ומחזיק אגרת החוב יהיה חייב להציג את תעודת אגרת החוב כאמור ובלבד שלא יהיה בכך כדי לחייב את מחזיקי אגרות החוב בכל תשלום ו/או הוצאה ו/או להטיל על מחזיקי אגרות החוב אחריות ו/או חבות כלשהי.

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

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

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

15. **<u>תחולת הדין</u>**

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

16. **<u>השקעת כספים</u>**

כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר הנאמנות, יושקעו על ידיו בבנק/ים הגדולים בישראל המדורגים בדירוג של AA ומעלה, בשמו או בפקודתו, בפקדונות שקליים באותם הבנקים ו/או בהשקעות בניירות ערך של מדינת ישראל, והכל כפוף לתנאי שטר נאמנות זה.

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

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

17.1. להתמיד ולנהל את עסקיה בצורה סדירה ונאותה וכן להחזיק ולשמור על נכסיה (כפי שיהיו מעת לעת) במצב טוב.

17.2. לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאיים מקובלים, לשמור את הפנקסים, לרבות המסמכים המשמשים להם כאסמכתאות (לרבות, אך לא רק שטרי משכון, משכנתא, חשבונות וקבלות) ולאפשר לנאמן ולכל נציג מורשה של הנאמן לעיין, בכל זמן סביר שיתואם מראש עם החברה ולא יאוחר מ-14 ימי עסקים ממועד קבלת בקשתו של הנאמן, בכל פנקס ו/או מסמך כאמור שהנאמן יבקש לעיין בו, וזאת ככל שלדעתו של הנאמן עיון כאמור דרוש לנאמן לשם יישום והפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של

הנאמן על פי שטר הנאמנות, ובלבד שהנאמן פועל בתום לב ובכפוף להתחייבות לסודיות כאמור בסעיף 17.12 להלן. 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 הנאמן לפיו הממונה כאמור מחויב כלפי הנאמן והחברה בשמירה על סודיות המידע שיגיע לידיעת אותו ממונה בפעולותיו עבור הנאמן.

17.3. להודיע לנאמן בכתב בהקדם האפשרי הסביר ולא יאוחר משני ימי עסקים משנודע לחברה, על כל מקרה בו הוטל עיקול ו/או בוצעה פעולת הוצאה לפעול על נכס מהותי של החברה (כהגדרת המונח בסעיף 7.1.15 לעיל) או כל נכסי החברה או על נכס המשועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב על פי הוראות שטר נאמנות זה, וכן בכל מקרה בו מונה לנכסים כאמור, כונס נכסים, מנהל מיוחד ו/או מפרק זמני או קבוע ו/או נאמן שמונה במסגרת בקשה לצו לפתיחת הליכים כנגד החברה כהגדרת המונחים בחוק חדלות פירעון ו/או כל בעל תפקיד אחר שמונה לחברה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, וכן לנקוט על חשבונה בכל האמצעים הסבירים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה או ביטול כינוס הנכסים, הפירוק או הניהול לפי העניין.

17.4. להודיע לנאמן בכתב בהקדם האפשרי ובכל אופן לא יאוחר משני ימי עסקים על קרות כל אירוע ו/או חשש ממשי לקרות כל אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 7.1 לעיל (על סעיפי המשנה שלו) וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותם אירועים.

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

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

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

17.8. ככל ובמהלך חיי אגרות החוב (סדרה א') תהא החברה חברה ציבורית, כהגדרת המונח בחוק החברות, היא תזמן את הנאמן לאסיפותיה הכלליות (בין אם לאסיפות כלליות רגילות ובין אם לאסיפות כלליות שלא מן המניין של בעלי המניות בחברה) מבלי להעניק לנאמן זכות הצבעה באסיפות אלו. פרסום זימון לאסיפה כללית של בעלי המניות של החברה במערכת המגנ"א, ייחשב כזימון הנאמן לצרכי סעיף זה.

17.9. למסור לנאמן את הדוחות והדיווחים המפורטים בסעיף 29 להלן.

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

17.11. עד ליום 10 באפריל של כל שנה וכל עוד שטר זה הנו בתוקף, תמציא החברה לנאמן אישור חתום על ידי מורשי החתימה של החברה כי בתקופה שמתאריך ההנפקה של אגרות החוב או בתקופה שהחל מתאריך האישור הקודם שניתן לנאמן על פי סעיף קטן זה, המאוחר מביניהם, ועד למועד מתן האישור, לא קיימת מצד החברה הפרה של שטר הנאמנות (לרבות ביחס להוראות בסעיפים ספציפיים בשטר שביחס אליהם יבקש הנאמן התייחסות החברה באישור זה), אלא אם צוין הדבר באישור במפורש כאמור.

17.12. החברה תעביר לנאמן מידע בנוגע לחברה שיהיה חיוני לשם שמירת זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב לפי דרישה סבירה בכתב של הנאמן, וכל מידע שיועבר לנאמן יישמר על ידיו בסודיות, והוא לא יעשה בו שימוש אלא לצורך מילוי תפקידו כנאמן לפי שטר הנאמנות, לרבות דיווח למחזיקי אגרות החוב. מסמכים ו/או אינפורמציה שימסרו 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.

17.13. במקרה שבו תחדל החברה להיות "תאגיד מדווח" כמשמעותו בחוק ניירות ערך, אזי:

17.13.1. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על-ידי פרסומה בשני עיתונים יומיים הנפוצים בישראל בשפה העברית. כל הודעה שתפורסם כאמור תחשב כאילו נמסרה לידי מחזיקי אגרות החוב ביום פרסומה בעיתונים כאמור.

17.13.2. החברה תמסור לנאמן, בנוסף לכל דיווח רלוונטי אחר כמפורט בשטר נאמנות זה, דיווחים כנדרש בפרק 4 בחלק 2 (ניהול נכסי השקעה והעמדת אשראי) בשער 5 (עקרונות ניהול עסקים) בחוזר המאוחד, בהתאם למועדים הקבועים בחוזר המאוחד, והכל על-פי הוראות החוזר המאוחד כפי שיהיו בתוקף מעת לעת, חתומים על ידי מנכ"ל החברה ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים.

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

17.15. למסור לנאמן, על פי דרישתו הראשונה בכתב, אישור בכתב חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, על ביצוע כל תשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') וכי שולמו במועדם, ועל יתרת החוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') באותו מועד ולאחר ביצוע התשלום.

17.16. לגרום לכך כי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה ייתן, תוך זמן סביר, 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, זאת לא יאוחר מ-7 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן בכתב כאמור, לשם מילוי תפקידיו ולצורך הגנה על מחזיקי איגרות החוב.

18. **<u>התחייבויות נוספות</u>**

18.1. לאחר שאגרות החוב תועמדנה לפירעון מיידי (ככל שתועמדנה) על פי הוראות סעיף 7 לעיל, תבצע החברה מזמן לזמן ובכל עת שתידרש לכך על ידי הנאמן, את כל הפעולות הסבירות כדי לאפשר את הפעלת כל הסמכויות הנתונות בידי הנאמן, ובמיוחד תעשה החברה את הפעולות הבאות ככל שתהיינה סבירות:

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

(ב) 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.

(ג) תיתן את כל ההודעות, הפקודות וההוראות שהנאמן יראה אותן למועילות וידרשו לשם יישום הוראות שטר הנאמנות.

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.

18.3. <u>הגבלות על חלוקה</u>

כל עוד אגרות החוב (סדרה א') לא נפרעו במלואן, חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות ("**חלוקה**"), בחברה תהא כפופה לעמידה בתנאים (המצטברים) כדלהלן:

(א) החברה לא תבצע חלוקה אם לאחר ביצוע החלוקה כאמור, ההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 18.4 זה להלן) של החברה יפחת מ-150 מיליוני ש"ח. יובהר כי ההון העצמי כאמור בסעיף זה לעיל, ייבדק בהתבסס על דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו על ידי החברה טרם ההחלטה על ביצוע חלוקה וכן בהילקח בחשבון החלוקה.

(ב) החברה לא תבצע חלוקה במידה ופעולה כאמור תגרום לכך שהיחס בין ההון העצמי לסך המאזן של החברה (כהגדרת מונחים אלו בסעיף 18.5 להלן), יפחת משיעור של 25%.

(ג) כן מתחייבת החברה שלא לבצע חלוקה אם כתוצאה מביצוע החלוקה כאמור, מתקיימת מי מהעילות לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 7.1 לעיל.

(ד) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

(ה) כן מתחייבת החברה שלא לבצע חלוקה אם על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו עובר למועד החלוקה, מתקיים בחברה סימני אזהרה כהגדרת המונח "סימני אזהרה" בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, למעט ככל ובהתאם לתקנות האמורות רשאי דירקטוריון החברה שלא לצרף תזרים מזומנים חזוי אם קבע, כי אין בקיומם של סימני האזהרה כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, והדירקטוריון קבע כך.

בתוך שני ימי עסקים לאחר קבלת החלטה בדירקטוריון החברה על ביצוע החלוקה, ימסור מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה הודעה בכתב לנאמן בדבר קבלת ההחלטה בדירקטוריון החברה ובדבר עמידת החברה בכל הוראות סעיף זה כולל פירוט החישוב הרלוונטי והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

18.4. <u>התחייבות ביחס להון עצמי</u>

החברה מתחייבת כי כל זמן שטרם נפרעו מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ההון העצמי של החברה (כהגדרתו להלן), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) האחרונים לא יפחת מ-80 מיליוני ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

"**הון עצמי**" - משמע: סך כל ההון העצמי של החברה, כולל זכויות שאינן מקנות שליטה (זכויות מיעוט), כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים, כאשר לסכום זה יתווספו סכומים של קרן הלוואות שיועמדו על ידי בעלי שליטה בחברה ו/או מי מטעמם, אשר על פי תנאיהן ייקבע שהן נדחות ביחס לאגרות החוב דהיינו מועד פרעונן (קרן וריבית) יהא לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן הן יהיו נדחות בפירוק לפירעון אגרות החוב.

הבדיקה בדבר עמידת החברה בהתחייבותה להון עצמי כאמור בסעיף זה תתבצע ביום פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה שיפורסמו החל ממועד רישומן למסחר לראשונה של אגרות החוב (סדרה א') למסחר בבורסה וכל עוד אגרות חוב (סדרה א') קיימות במחזור, ביחס לדוחות הכספיים שיהוו חלק בדוחות העתיים, כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("**דוחות עתיים**") שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד. החברה תפרט במסגרת דוח הדירקטוריון שלה שיהווה חלק בדוחות העתיים, את עמידתה או אי עמידתה בהתחייבותה ביחס להון עצמי כאמור בסעיף זה לעיל בצירוף הנתון המספרי.

לא יאוחר מ-7 ימי עסקים לאחר פרסום הדוחות העתיים, החברה תעביר לנאמן אישור בחתימת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בדבר עמידת החברה או אי עמידתה באמת המידה הנדונה בצירוף תחשיבים והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

18.5. <u>יחס הון עצמי לסך מאזן</u>

היחס שבין ההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 18.4 לעיל) לבין סך המאזן של החברה בניכוי, חכירות מימוניות, מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים ומזומנים ופקדונות בחשבונות הליווי, מיסים נדחים, רכוש אחר (נכסים לא מוחשיים), הלוואות שהועמדו על ידי גופים פיננסים לפרויקטים של התחדשות עירונית, כחלק מההון העצמי הנדרש בקשר עם הפרויקטים ואשר הינן ללא זכות חזרה לחברה (Non-Recourse) מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה, עסקאות למתן שירותי בניה ועסקאות תמורות, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים שפורסמו לא יפחת משיעור של 17.5% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

הבדיקה בדבר עמידת החברה בהתחייבותה ליחס הון עצמי לסך מאזן כאמור בסעיף זה תתבצע ביום פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה שיפורסמו החל ממועד רישומן למסחר לראשונה של אגרות החוב (סדרה א') למסחר בבורסה וכל עוד אגרות חוב (סדרה א') קיימות במחזור, ביחס לדוחות הכספיים שיהוו חלק בדוחות העתיים, כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("**דוחות עתיים**") שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד. החברה תפרט במסגרת דוח הדירקטוריון שלה שיהווה חלק בדוחות העתיים, את עמידתה או אי עמידתה במגבלות על היחס שבין ההון העצמי לסך המאזן כאמור בסעיף זה לעיל בצירוף הנתון המספרי.

לא יאוחר מ-7 ימי עסקים לאחר פרסום הדוחות העתיים, החברה תעביר לנאמן אישור בחתימת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בדבר עמידת החברה או אי עמידתה באמת המידה הנדונה בצירוף תחשיבים והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

18.6. <u>התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי)</u>

כל עוד אגרות החוב (סדרה א') תהיינה במחזור, החברה מתחייבת שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסי וזכויות החברה הקיימים והעתידיים. אין באמור כדי להגביל את החברה מליצור שעבודים קבועים/ ספציפיים על נכסיה, כולם או חלקם, ו/או שעבוד שוטף על נכס ספציפי. יובהר כי ככל שעל כל אחד ואחד מנכסי החברה יהיו רשומים שעבודים קבועים ו/או ספציפיים ו/או שוטפים, התחייבות זו תאבד מתוקפה האפקטיבי.

18.7. <u>התחייבות לעמידה ביחס ה- LTV במועדי הבדיקה</u>

"**יחס ה - LTV**" או "**יחס חוב לבטוחה**" היחס שבין:

(1) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור (היינו יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב בתוספת הפרשי הצמדה וריבית שנצברו עד למועד הבדיקה (ככל שנצברו וטרם שולמו)), ובניכוי בטוחות פיננסיות ובניכוי כספים אשר יהיו מצויים בחשבון הנאמנות לבין;

(2) השווי הבטוחתי כהגדרתו להלן.

"**בטוחות פיננסיות**" או "**בטוחה פיננסית**" מזומן, פיקדונות כספיים, ניירות ערך ממשלתיים של מדינת ישראל אשר מועד פדיונם הסופי אינו חל לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א'), מלווים קצרי מועד (מק"מ) של בנק ישראל ו/או ערבויות בנקאיות, אשר ככל שיועמדו להבטחת אגרות החוב, יופקדו בחשבון הנאמנות או בידי הנאמן, לפי העניין.

"**שווי בטוחתי**" השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים (כהגדרת המונח בסעיף 6 לעיל) ייקבע על פי הערכת שווי, ובלבד שהערכת שווי כאמור תעמוד בכל התנאים הבאים:

(1) הערכת השווי, לרבות עדכון לה ו/או מכתב שאין שינוי בה (NO CHANGE), תיערך על ידי מעריך שווי בלתי תלוי אשר ייבחר על ידי החברה, ובלבד שיהיה בעל ניסיון בביצוע שומות נדל"ן לחברות בתחום פעילות החברה בהתאם לדרישות חוק ניירות ערך ותקנותיו. לעניין זה הוסכם, כי, מעריך השווי מר אבנר גרון ו/או כל שמאי אחר אשר מופיע ברשימת השמאים המוכרים והמאושרים על אחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל לביצוע הערכות שווי של נכסי נדל"ן מניב, מקובל ומוסכם. יובהר, כי לא חלה על הנאמן חובה לערוך בחינה על זהות מעריך השווי מעבר לאמור לעיל.

(2) תאריך החתימה על הערכת השווי, לרבות עדכון לה ו/או מכתב שאין שינוי בה (NO CHANGE), יהיה לכל היותר שישה (6) חודשים קודם למועד הבדיקה הרלוונטי. מובהר כי מכתבי עדכון להערכת השווי ו/או מכתב שאין שינוי בהערכת השווי (NO CHANGE) אשר יתקבלו ממעריך השווי יחשבו כנכללים בהגדרת הערכת שווי לצורכי שטר הנאמנות.

(3) למען הסר ספק, הערכת שווי אשר שימשה לצורך דוחותיה הכספיים של החברה, תשמש גם לצרכי שטר הנאמנות, ובלבד שעמדה בכל התנאים המפורטים בסעיף זה לעיל.

(4) בכל מועד בו נדרשת החברה להציג הערכת שווי לנאמן על פי הוראות שטר הנאמנות, היא תלווה אותה בתחשיב, המאושר על ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים של החברה, בדבר עמידה ביחס חוב לבטוחה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

(5) מובהר, כי על החברה לא חלה חובה לבצע הערכות שווי לנכסיה בכל עניין הקשור בשטר נאמנות זה למעט לצורך בחינת השווי הבטוחתי של נכסים כמפורט בשטר הנאמנות.

(6) החברה רשאית להמציא לנאמן הערכות שווי עדכניות בגין הנכסים המשועבדים באופן שוטף ואזי יעודכן השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים באופן שוטף. מובהר כי הערכת שווי כאמור תיערך בהתאם להוראות החוק ותקנותיו באופן שניתן היה לעשות שימוש בהערכת השווי לשם הכללתה בדוחות הכספיים של החברה ובתנאי כי הינה עומדת בהוראות קטן (1) לעיל.

18.7.1. החברה מתחייבת כי במועדי הבדיקה המפורטים בסעיף 18.7.1 להלן ("**מועדי הבדיקה**") היא תעמוד ביחס LTV שלא יעלה על 70%

יחס ה- LTV ייבדק אך ורק במועדי הבדיקה המפורטים להלן:

18.7.1.1. במועד שחרור תמורת ההנפקה, כולה או חלקה, כמפורט בסעיף 6.5 לעיל;

18.7.1.2. במקרה בו תבוצע הרחבת סדרה (ככל שתבוצע) כמפורט בסעיף 3.2 לעיל, כאשר במקרה כאמור החברה תעמוד ביחס LTV כקבוע בסעיף 3.2.1(ד) לעיל;

18.7.1.3. במקרה של הוספה או החלפה של נכס משועבד, כמפורט בסעיף 6.8 לעיל;

18.7.1.4. במקרה של מכירת נכס משועבד, כמפורט בסעיף 6.9 לעיל;

18.7.1.5. במועד בו תבקש החברה לפעול לשחרור של נכסים משעבוד, כאמור בסעיף 6.10 לעיל;

החברה מתחייבת כי מיד עם ביצוע הבדיקה כאמור במועדי הבדיקה היא תעביר לנאמן אישור חתום על ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה כי היא עומדת ביחס ה-LTV בצירוף תחשיב ואסמכתאות לשביעות רצון הנאמן.

18.7.2. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי החברה נדרשת לעמוד ביחס ה- LTV כמפורט לעיל אך ורק במועדי הבדיקה המפורטים בסעיף 18.7.1 לעיל ואי עמידת החברה ביחס ה- LTV במועדים אחרים (שאינם נמנים על מועדי הבדיקה) אינו מהווה הפרה מצד החברה של שטר הנאמנות והחברה לא תידרש להעמיד בטוחות נוספות ככל שבמועדים אחרים כאמור, לא תעמוד החברה ביחס ה - LTV הלוואה לבטוחה.

18.7.3. כמו-כן, היה והחברה לא תעמוד ביחס ה - LTV במועד בדיקה כלשהו בלבד, יהווה הדבר עילה להעמדה לפירעון מיידי, כל עוד ההפרה הנ"ל לא תוקנה בתוך 30 ימי עסקים ממועד הבדיקה הרלוונטי ויחולו הוראות סעיף 7 לשטר זה לעיל, כאשר לעניין זה וככל שבמועד בדיקה כאמור החברה לא תעמוד ביחס חוב לבטוחה, תבוצע בדיקה נוספת של יחס חוב לבטוחה במועד בו תודיע החברה לנאמן על תיקון ההפרה.

18.7.4. מובהר כי החברה לא התחייבה לשווי מינימלי של מי מהנכסים המשועבדים ולא תידרש להעמיד בטוחות נוספות, לרבות כתוצאה מירידה בשווי של מי מהנכסים המשועבדים ובלבד שהיא עומדת (במועד הבדיקה) ביחס חוב לבטוחה.

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

במקרה של שינוי התקינה החשבונאית החלה על החברה, לעומת זו החלה עליה במועד חתימת שטר נאמנות זה, באופן שיש בו כדי להשפיע "השפעה מהותית" כהגדרת המונח להלן, אמות המידה הפיננסיות, בשטר זה, תיבדקנה אך ורק לפי התקינה החשבונאית החלה על החברה במועד חתימת שטר נאמנות זה 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 וחל שינוי בתקינה החשבונאית החלה על החברה באופן שיש בו כדי להשפיע "השפעה מהותית" כאמור לעיל, עד לפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה א') (כולל הפירעון הסופי), תערוך החברה מאזן פרופורמה במתכונת מקוצרת, הכולל ביאורים מהותיים ורלוונטיים בלבד, מסוקרים אך לא מבוקרים, בהתאם לתקינה החשבונאית שלפיה נערכו הדוחות הכספיים במועד חתימת שטר נאמנות זה, ותפרסם אותו יחד עם דוחותיה הכספיים של החברה וכן, תעדכן החברה במסגרת דוח הדירקטוריון של כל דוח עתי, האם למועד הדוח האמור החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיפים 18.4 ו- 18.5 לעיל וכן את היחסים לאותו מועד בהתאם לתקינה

החשבונאית החלה על החברה במועד חתימת שטר נאמנות זה.

"**השפעה מהותית**" ככל שיחול שינוי בתקינה החשבונאית לעומת התקינה החשבונאית הקיימת במועד חתימת שטר נאמנות זה שהשפעתו במועד החלת התקינה החשבונאית החדשה הינו לפחות אחד מאלה:

(א) שינוי בהון העצמי כהגדרתו בסעיף 18.4 לעיל העולה על 5% מההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו עובר למועד החלת התקינה החשבונאית החדשה.

(ב) הפרש שבין יחס הון עצמי לסך מאזן כאמור בסעיף 18.5 לעיל לפי התקינה החשבונאית הקיימת במועד חתימת שטר נאמנות זה לעומת יחס הון עצמי לסך מאזן בהתאם לתקינה החדשה כאמור העולה על 5%.

הבחינה בדבר ההשפעה של שינוי התקינה החשבונאית החלה על החברה, לעומת זו החלה עליה במועד חתימת שטר נאמנות זה, תבוצע על ידי החברה במועד פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה וכל עוד אגרות חוב (סדרה א') קיימות במחזור, ביחס לדוחות הכספיים הרבעוניים/השנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד ויינתן גילוי בדוח הדירקטוריון של החברה שיהווה חלק בדוחות העתיים, אודות השינוי בתקן ואודות השפעת התקן על היחסים לאותו מועד.

19. **<u>באי-כוח</u>**

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

19.2. אין במינוי לפי סעיף 19.1 לעיל כדי לחייב את הנאמן לעשות כל פעולה, והחברה פוטרת בזאת את הנאמן ושלוחיו מראש במקרה שלא יעשו כל פעולה שהיא, והחברה מוותרת מראש על כל טענה כלפי הנאמן ושלוחיו בגין כל נזק שנגרם או עלול להיגרם לחברה במישרין או בעקיפין, בגין כך, על סמך פעולה שלא נעשתה על ידי הנאמן ושלוחיו, והכל למעט אם פעלו הנאמן או שלוחיו ברשלנות.

20. **<u>מינוי הנאמן; תפקידי הנאמן והסכמים אחרים</u>**

20.1. החברה ממנה בזאת את הנאמן כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בלבד מכח הוראות סעיף 35ב לחוק ניירות ערך.

20.2. ממועד כניסתו לתוקף של שטר נאמנות זה, תפקידי הנאמן יהיו על פי כל דין ושטר זה לרבות אלה המפורטים ב**<u>נספח א'</u>**.

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

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

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

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

20.7. 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.

21. **<u>דיווח על ידי הנאמן</u>**

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

21.2. הנאמן יערוך בתום כל שנה קלנדרית ממועד הנפקת אגרות החוב לראשונה דוח שנתי על ענייני הנאמנות ("**הדוח השנתי**"). הנאמן ידאג לפרסום הדוח השנתי במגנ"א. הדוח השנתי יכלול פירוט הנושאים הבאים:

(א) פרוט שוטף על מהלך ענייני הנאמנות בשנה שחלפה;

(ב) דיווח על אירועים חריגים בקשר עם הנאמנות שאירעו במהלך השנה שחלפה.

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

21.4. נכון למועד חתימת שטר זה הנאמן מצהיר כי הינו מבוטח בביטוח אחריות מקצועית בסך של עשרה (10) מיליון דולר לתקופה ("**סכום הכיסוי**") ומתחייב כי הכיסוי יעמוד בתוקפו כל עוד שטר נאמנות זה בתוקף. ככל שלפני הפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה א') יופחת סכום הכיסוי מסך של שמונה (8) מיליון דולר 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 כניסתם לתוקף של תקנות לחוק ניירות ערך אשר יסדירו את חובת הכיסוי הביטוחי של הנאמן. לאחר כניסתן לתוקף של תקנות כאמור תחול חובה על הנאמן לעדכן את החברה אך ורק במקרה בו הנאמן לא יעמוד בדרישות התקנות.

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

21.6. הנאמן יהיה חייב להגיש דוח לגבי פעולות שביצע בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ותקנותיו לרבות, לפי דרישה סבירה של מחזיקים בעשרה אחוזים (10%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, בתוך זמן סביר ממועד הדרישה, והכל בכפוף לחובת סודיות שחב הנאמן כלפי החברה כאמור בסעיף 35י(ד) לחוק.

22. **<u>שכר הנאמן</u>**

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

22.1. תשלום שנתי בגין כל שנת נאמנות, החל מהשנה הראשונה בסך של 22,500 ש"ח.

השכר האמור בסעיף זה לעיל הינו בגין עבודה בהיקף של 40 שעות בכל שנת נאמנות[2]. ככל שיושקעו על ידינו בשנת נאמנות שעות עבודה בהיקף העולה על האמור, החברה תשלם לנו שכר נוסף לפי שעות העבודה אשר יושקעו על ידנו בפועל מוכפל בשכר לשעה המפורט בסעיף 22.4 להלן

22.2. השכר השנתי ישולם לנאמן בתחילת כל שנת נאמנות. השכר השנתי ישולם לנאמן בגין התקופה שעד תום תקופת הנאמנות על-פי תנאי שטר זה גם אם מונה לחברה כונס נכסים ו/או כונס נכסים מנהל ו/או באם הנאמנות על-פי שטר זה תנוהל בהשגחת בית משפט.

22.3. בנוסף יהיה הנאמן זכאי מהחברה להחזר ההוצאות הסבירות כהגדרתן להלן.

"**הוצאות סבירות**" - סכומים אשר יוציא הנאמן במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר זה לרבות, אך לא רק, שכירת שירותים משפטיים בחו"ל בקשר עם הבטוחות (ככל שיהא בכך צורך), הוצאות ועלויות בגין זימון וכינוס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב, החזר בגין פעולות בחשבון הבנק מכל מין וסוג לרבות – עמלות בנקאיות, הוצאת תדפיסים וייפוי כוח, מכירות ניירות ערך והעברתם, וכן הוצאות בגין שליחויות, צילומים ונסיעות.

22.4. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 22 זה לעיל, יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחה בסך של 600 ש"ח, בעבור כל שעת עבודה שיידרש לו בגין פעולות מיוחדות אשר יבצע במסגרת תפקידו כנאמן (הכל בכפוף להוראות שטר

---

[2] מובהר כי שעות עבודה שיושקעו בקשר עם הבטוחות ערב ההנפקה יספרו במסגרת שעות העבודה שהושקעו על ידינו בשנת הנאמנות הראשונה למרות שהושקעו בפועל לפני מועד תחילת שנת הנאמנות הראשונה.

הנאמנות), ולרבות:

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

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

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

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

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

22.5. בגין כל אסיפת בעלי מניות שהנאמן יטול בה חלק, לרבות בגין נוכחותו באסיפה שלא נפתחה עקב העדרו של מניין חוקי מתאים, ישולם לנאמן שכר נוסף של 500 ש"ח לאסיפה, בצירוף החזר הוצאות בגין נסיעות.

22.6. מע"מ, יתווסף לכל אחד מהסכומים האמורים וישולם על ידי החברה.

22.7. כל הסכומים הנקובים בסעיף זה לעיל יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן ובכל מקרה לא יפחתו מהסכומים הנקובים לעיל בסעיף זה.

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

22.9. כל הסכומים האמורים בסעיף 22 זה, ייהנו מעדיפות על פני הכספים המגיעים למחזיקי איגרות החוב. במקרה בו החברה לא תשלם בפועל סכום אשר על החברה לשלם לנאמן על פי הוראות שטר הנאמנות אזי תחול חובת התשלום על מחזיקי אגרות החוב .

22.10. מונה נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו לפי סעיפים 35ב(א1) או 35יד(ד) לחוק ניירות ערך, יישאו המחזיקים באגרות החוב 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.

22.11. נשיאה של המחזיקים בהפרש כאמור תבוצע באופן של קיזוז החלק היחסי של ההפרש מכל תשלום שהחברה תבצע למחזיקי אגרות החוב בהתאם לתנאי שטר הנאמנות והעברתו על ידי החברה ישירות לנאמן.

22.12. במידה ופקעה כהונתו של הנאמן, כאמור בסעיף 32 לשטר הנאמנות, לא יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחה החל מיום פקיעת כהונתו. במידה בו כהונת הנאמן פקעה במהלך שנת הנאמנות, יוחזר שכר הטרחה השנתי ששולם בגין החודשים בהם לא שימש הנאמן כנאמן. האמור בסעיף זה לא יחול לגבי שכר הנאמן בגין שנת הנאמנות הראשונה.

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

22.14. כל הסכומים להם זכאי הנאמן על פי סעיף 22 זה ישולמו לנאמן סמוך למועד הדרישה אך בכל מקרה לא יאוחר מ-30 ימים ממועד דרישת הנאמן בכתב.

23. **<u>סמכויות מיוחדות</u>**

23.1. הנאמן רשאי במסגרת ביצוע עניני הנאמנות לפי שטר הנאמנות להזמין חוות דעת ו/או עצתו בכתב של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר, ולפעול בהתאם למסקנותיו בין אם חוות דעת ו/או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או על ידי החברה, והנאמן לא יידרש לשלם ולא ייערך קיזוז מכספים המגיעים לו בקשר עם כל הפסד או נזק שיגרם כתוצאה מכל פעולה ו/או מחדל שנעשו על ידו על סמך עצה או חוות דעת כאמור, אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי פעל הנאמן ברשלנות אשר אינה פטורה על פי חוק כפי שיהיה מעת לעת ו/או בחוסר תום לב ו/או בזדון. החברה תישא בשכר סביר בגין העסקת היועצים שימונו כאמור ובלבד שהנאמן ייתן לחברה הודעה מראש על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה או עצה כאמור, בצירוף פירוט שכר הטרחה הנדרש ומטרת חוות הדעת או העצה וכן ששכר הטרחה האמור אינו חורג מגבולות הסביר והמקובל. ככל ובהודעה מראש על מינוי מומחה כאמור בסעיף זה לחברה תהא פגיעה בזכויות המחזיקים, הרי שההודעה תעשה בדיעבד במועד בו לדעת הנאמן תיפסק הפגיעה במחזיקי אגרות החוב.

23.2. 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, והנאמן לא יהיה אחראי בגין פעולות שעשה על סמך עצה ו/או חוות דעת או ידיעה שהועברו באחד האופנים המוזכרים לעיל למרות שנפלו בה שגיאות ו/או שלא היו אותנטיות, אלא אם ניתן היה לגלות שגיאות אלה בבדיקה סבירה.

23.3. 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.

23.4. בכפוף לכל דין, הנאמן, ישתמש בנאמנות, בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר זה, לפי שיקול דעתו המוחלט ולא יידרש לשלם ולא ייערך קיזוז מכספים המגיעים לו בקשר עם כל נזק שנגרם עקב טעות בשיקול הדעת כנ"ל, שנעשתה בתום לב, אלא אם נקבע בפסק דין חלוט כי פעל הנאמן ברשלנות למעט רשלנות הפטורה על פי חוק כפי שיהיה מעת לעת או בזדון.

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

בכפוף למתן הודעה לחברה מראש ובכתב, הנאמן יהיה רשאי למנות שלוח/ים שיפעל/ו במקומו, בין עורך דין ובין אחר, כדי לעשות או להשתתף בעשיית פעולות מיוחדות שיש לעשותן בקשר לנאמנות ולשלם שכר סביר לכל שלוח כאמור, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל נקיטה בהליכים משפטיים. החברה תהיה רשאית להתנגד למינוי במקרה בו השלוח הינו מתחרה, בין במישרין ובין בעקיפין, בעסקי החברה וזאת בתוך 5 ימי עסקים תוך פירוט הנימוקים הסבירים לכך, כאשר הסכמת החברה מראש לא תידרש אלא רק בהודעה בדיעבד כאשר בהודעה מראש יש כדי לפגוע בזכויות המחזיקים. מובהר כי אין במינוי שלוח כאמור בכדי לגרוע מאחריות הנאמן בגין פעולותיו ופעולות שלוחיו. כן יהיה הנאמן רשאי לסלק על חשבון החברה את שכר טרחתו הסביר של כל שלוח כזה לרבות בדרך של קיזוז מסכומים שהגיעו לידיו, והחברה תחזיר לנאמן מיד עם דרישתו הראשונה כל הוצאה סבירה כנ"ל.

יובהר, כי לא יהא בהתנגדותה של החברה למינוי שלוח מסוים שמונה באסיפת מחזיקים, כדי לעכב את תחילת העסקת השלוח.

25. **<u>שיפוי הנאמן</u>**

25.1. החברה ומחזיקי אגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 25.5 להלן, כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 25.3 להלן), לפי העניין, מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו, עובדיו, שלוח או מומחה שימנה על פי הוראות שטר נאמנות זה ו/או על פי החלטה שהתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב על פי הוראות שטר נאמנות זה (כולם או חלקם, ביחד ו/או בנפרד) ("**הזכאים לשיפוי**"):

(א) בגין כל חבות ו/או תביעה ו/או איום בהגשת תביעה ו/או נזק ו/או הוצאה ו/או נזק ו/או הפסד ו/או אחריות בנזיקין ו/או חיוב כספי, על פי פסק דין ו/או פסק בורר (שלא ניתן לגביהם 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 /או לתפקידם מכוח שטר זה ; וכן

(ב) בגין שכר המגיע לזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שעומדים להוציא לרבות אגב התגוננות,

תביעה, נקיטת פעולות בקשר לטיפול באיזה מהאירועים שבסעיף 25.1 (א) לעיל , לרבות אגב ביצוע הנאמנות או בקשר לפעולות כאלה, שלפי דעתם של הזכאים לשיפוי 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, הוצאות הליכי חדלות פירעון, הליכי גביה, הסדרי חוב, הערכת מצב החוב, הערכות שווי, תביעות ודרישות ו/או אחרות, ובלבד שיהיו סבירות, תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לאמור ו/או לתפקידם מכוח שטר זה.

<u>והכל בתנאי כי</u>:

(ג) הזכאים לשיפוי לא ידרשו שיפוי מראש בעניין שאינו סובל דיחוי וזאת מבלי לפגוע בזכותם לדרוש שיפוי בדיעבד, אם וכלל שתקום להם זכות כאמור;

(ד) לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו שלא בתום לב ופעולה זו נעשתה שלא במסגרת מילוי תפקידם, שלא בהתאם להוראות הדין ו/או שלא בהתאם לשטר נאמנות זה;

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

(ו) לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו בזדון.

התחייבויות השיפוי על פי סעיף 25.1 זה תקרא "**התחייבות השיפוי**".

גם במקרה בו יטען כנגד הזכאים לשיפוי, כי אינם זכאים לשיפוי מכל טעם שהוא, יהיו הזכאים לשיפוי זכאים, 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, ללא דיחוי, את סכומי התחייבות השיפוי ששולמו להם.

הנאמן יהיה רשאי לעכב כספים אשר החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב ו/או צדדים שלישיים הזכאים לקבלת כספים בקשר עם נאמנות זו, במקרה בו יקבל הנאמן דרישות תשלום ו/או דרישות פיצוי ו/או דרישות לפיצוי גם במקרה בו טרם נפתחו הליכים משפטיים בעניין. עיכוב הכספים יהא לתקופה אשר תקבע על ידי הנאמן מעת לעת.

25.2. מבלי לגרוע מתוקף 'התחייבות השיפוי' שבסעיף 25.1 לעיל, כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר הנאמנות ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה ו/או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), 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 פיקדון כספי לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ("**כרית המימון**") בסכום הנדרש שיקבע באופן סביר על ידי הנאמן כסכום הצפוי של הוצאות בקשר עם פעולה כאמור 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 להלן), 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 כדי לפטור את הנאמן מנקיטת פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה 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.

לאחר תיקון תקנות לעניין הפקדת פיקדון ע"י החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב בהתאם לסעיף 35ה1 לחוק ניירות ערך, ישמש הפיקדון חלף כרית המימון והנאמן יהיה רשאי לפנות לחברה מעת לעת לחידוש הפיקדון.

כרית המימון תופקד בחשבון בנק שייפתח על-ידי הנאמן ועל שמו בלבד ("**חשבון כרית המימון**") אשר ישמש לצורך התחייבות השיפוי. הנאמן על פי שיקול דעתו הבלעדי יהיה רשאי לעשות שימוש בכספים המופקדים בכרית המימון לשם ביצוע פעולות או שימוש בהליכים הרלוונטיים.

סכום כרית המימון יוחזק בחשבון כרית המימון עד למועד הפירעון הסופי והמלא של אגרות החוב (סדרה א') ועד לתשלום מלא לנאמן ו/או שלוחיו בגין שכרם, הוצאותיהם, נזקים והפסדים שנגרמו להם כתוצאה מפעולותיהם על פי שטר הנאמנות.

לאחר פרעון מלוא סכומים אלו לנאמן ושלוחיו תועבר יתרת כרית המימון לגורם שהפקידה. היו אלו מספר גורמים שהפקידו את כספי כרית המימון, תחולק יתרת כרית המימון פארי פאסו ביניהם.

25.3. "התחייבות השיפוי":

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

(ב) תחול על המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 25.5 להלן) בכל מקרה של (1). פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב (ולמעט פעולות שננקטו לפי דרישת מחזיקים לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב); וכן (2). אי תשלום על ידי החברה של סכום "התחייבות השיפוי" החלה עליה על פי סעיף (א) לעיל, ובלבד שהזכאים לשיפוי נקטו בפעולות הנדרשות לשם גביית הסכומים האמורים מהחברה.

מובהר כי הנאמן אינו רשאי לעכב פעולה הנדרשת באופן דחוף לשם מניעת פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב לצורך פניה לקבלת שיפוי או אישור המחזיקים לביצוע הפעולה.

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 מכוח הוראות סעיף 25.3(ב) לעיל ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום "כרית המימון" לפי סעיף 25.2 לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

(א) ככל שמופקדים כספים בכרית המימון, ישתמש הנאמן בכספים המופקדים בה. ;

(ב) ככל שהסכום המופקד בכרית המימון אינו מספיק לשיפוי כאמור, הכספים יגבו באופן הבא:

1. ראשית - הסכום ימומן מתוך כספי הריבית וככל שלא יספיקו כספי הריבית מכספי הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת. במקרה כאמור, החברה תפרסם דיווח מיידי כאמור בסעיף 11 לעיל;

2. שנית - ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי לכסות את "התחייבות השיפוי", יפקיד כל אחד מהמחזיקים שהחזיק במועד הקובע (כאמור בסעיף 25.5 להלן) בהתאם לחלקו היחסי (כהגדרת מונח זה להלן) בידי הנאמן הסכום החסר. הסכום שיפקיד כל מחזיק יישא ריבית שנתית בשיעור השווה לריבית הקבועה על אגרות החוב (כאמור בתוספת הראשונה לשטר זה) וישולם בקדימות כאמור בסעיף 9 לעיל.

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

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:

(א) בכל מקרה בו "התחייבות השיפוי" ו/או תשלום "כרית המימון" נדרשים בשל החלטה או פעולה דחופה הדרושות לשם מניעת פגיעה 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.

(ב) 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.

(ג) בכל מקרה אחר או במקרה של מחלוקות באשר למועד הקובע כפי שיקבע על ידי הנאמן על פי שיקול דעתו המוחלט.

אין בתשלום על ידי המחזיקים במקום החברה של סכום כלשהו המוטל על החברה על פי סעיף 25 זה, כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלום האמור והנאמן יפעל בהתאם להוראות שטר זה והסמכויות המוקנות לו מכוחו ובהתאם להוראות הדין לעשות כל שביכולתו באופן סביר להשבת כספים כאמור, למחזיקים.

25.6. לעניין קדימות ההחזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף זה מתוך תקבולים בידי הנאמן ראה סעיף 9 לעיל.

26. **<u>הודעות</u>**

26.1. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על ידי דיווח במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך ; (הנאמן רשאי להורות לחברה והחברה תהיה חייבת לדווח לאלתר במערכת המגנ"א בשם הנאמן כל דיווח בנוסחו כפי שיועבר בכתב על ידי הנאמן לחברה), ובמקרים בהם הדין ידרוש זאת, לרבות במקרים המפורטים להלן, הודעה כאמור תינתן בנוסף גם בדרך של פרסום מודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית : (א). הסדר או פשרה בין החברה לבין נושיה לפי חוק חדלות פירעון ; (ב). מיזוג. כל הודעה שתפורסם או שתישלח כאמור תיחשב כאילו נמסרה לידי מחזיק אגרות החוב ביום פרסומה כאמור (במערכת המגנ"א או בעיתונות, לפי העניין).

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

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

26.4. כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן לחברה או מטעמה לנאמן תוכל להינתן על ידי מכתב שישלח בדואר רשום לפי הכתובת המפורטת בשטר הנאמנות, או לפי כתובת אחרת עליה יודיע צד אחד למשנהו בכתב, או באמצעות שיגורה בפקסימיליה או על-ידי שליח ו/או בדואר אלקטרוני וכל הודעה או דרישה שכזו תחשב כאילו נתקבלה על ידי החברה : (1) במקרה של שיגור בדואר רשום - כעבור ארבעה עשר (14) ימי עסקים מיום שליחתה בדואר רשום ; (2) במקרה של שיגורה בפקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) ו/או בדואר אלקטרוני- כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה ; (3) ובמקרה של שליחתה על-ידי שליח - במסירתה על-ידי השליח לנמען או בהצעתה לנמען לקבלה, לפי העניין.

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

27.1. כפוף 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 (סדרה א'), אם נתקיים אחד מאלה :

(א) אם הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע במחזיקי איגרות החוב (סדרה א'). **<u>הוראות פסקה זו ולא יחולו לעניין שינויים</u>** כדלהלן : (1) במועדי התשלומים על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א') ; (2) בשיעור הריבית של אגרות החוב לרבות מנגנון ההתאמה בשיעור הריבית (עקב חריגה מאמות מידה פיננסיות כמפורט בסעיף 3.5 בתנאים הרשומים מעבר לדף להלן) ובכלל זה אמות המידה הפיננסיות עצמן ; (3) בעילות להעמדה לפירעון מיידי וכן בדיווחים שעל החברה לתת לנאמן ; (4) שינוי של זהות הנאמן או שכרו בשטר הנאמנות, לשם מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו ; (5) דיווחים ואישורים מהותיים שעל החברה לתת לנאמן בהתאם לשטר הנאמנות ; (6) בכל הקשור לבטוחות ; (7) מגבלות על הרחבת סדרה ; (8) בהתחייבויות החברה לעניין חלוקה כמפורט בסעיף 18.3 ו-(9) הוראות השעבוד השלילי.

(ב) בכפוף להוראות חוק ניירות ערך וחוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחם, ובאישור מוקדם של המחזיקים באגרות החוב שהסכימו לשינוי בהחלטה מיוחדת.

בנוסף לאמור בסעיף 27.1 לשטר זה לעיל, ובכפוף להוראות כל דין:

(ג) הנאמן יהיה רשאי מזמן לזמן ובכל עת כאשר אין בדבר, לדעתו, משום פגיעה בזכויות המחזיקים, לוותר על כל הפרה או אי-מילוי של כל תנאי מתנאי שטר הנאמנות על-ידי החברה, למעט לגבי שינוי במועדי התשלומים על פי תנאי איגרות החוב (סדרה א'), בשיעור הריבית בגין אגרות החוב, בעילות להעמדה לפירעון מיידי, מנגנון תוספת ריבית בגין אמות מידה פיננסיות ובכלל זה באמות מידה הפיננסיות עצמן, דיווחים ואישורים מהותיים שעל החברה לתת לנאמן בהתאם לשטר, מגבלות חלוקה, מגבלות על הרחבת סדרה, בכל הקשור לבטוחות; הוראות השעבוד השלילי וכן למעט לעניין שינוי של זהות הנאמן או שכרו בשטר הנאמנות, לשם מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו.

(ד) הנאמן יהיה רשאי, באישור מוקדם של המחזיקים באגרות החוב שהסכימו לשינוי בהחלטה מיוחדת 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 כמשמעותו בחוק חדלות פירעון.

27.2. החברה ו/או הנאמן ימסרו לכל המחזיקים באגרות החוב (סדרה א') הודעה באמצעות מערכת המגנ"א בלבד על כל כוונה לשינוי ו/או ויתור כאמור בסעיפים 27.1(א) או 27.1(ב) לשטר, טרם ביצועו וכן על ההחלטה לשינוי ו/או ויתור כאמור מיד לאחר ביצועו.

27.3. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על פי סעיף זה, יהיה הנאמן רשאי לדרוש ממחזיקי איגרות 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. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על פי סעיף זה, יודיע על כך, בכתב, למחזיקי איגרות החוב תוך זמן סביר.

27.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תנאי אגרות החוב יהיו ניתנים לשינוי גם במסגרת הסדר או פשרה, אשר אושר על ידי בית המשפט בהתאם להוראות הדין.

28. **<u>מרשם מחזיקי אגרות החוב</u>**

28.1. החברה תחזיק ותנהל במשרדה הרשום מרשם מחזיקי איגרות החוב בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, אשר יהיה פתוח לעיונו של כל אדם.

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 שביושר, תביעה או קיזוז או זכות אחרת כלשהי, בקשר לאיגרות החוב. החברה תכיר אך ורק בבעלותו של האדם שבשמו נרשמו איגרות החוב ובלבד שיורשיו החוקיים, מנהלי עזבונו או מבצעי צוואתו של הבעלים הרשום וכל אדם שיהיה זכאי לאיגרות החוב עקב פשיטת רגל של כל בעלים רשום (ואם הוא תאגיד - עקב פירוקו) יהא רשאי להירשם כבעליהן, לאחר מתן הוכחות סבירות שתספקנה להוכיח את זכותו להירשם כבעלים שלהם.

29. **<u>דיווח לנאמן</u>**

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

29.1. דוחות כספיים מבוקרים של החברה לשנת הכספים שנסתיימה ב-31 בדצמבר של השנה שחלפה, מיד לאחר פרסומם על ידי החברה, בהתאם למועדים הנדרשים מתאגיד מדווח גם אם החברה לא תהא תאגיד מדווח.

29.2. כל דוח כספי ביניים של החברה מיד לאחר פרסומו על ידי החברה, בצירוף דוח סקירת רו"ח ביחס לאותו דוח כספי, בהתאם למועדים הנדרשים מתאגיד מדווח גם אם החברה לא תהא תאגיד מדווח.

29.3. אישור סמנכ"ל הכספים של החברה ו/או חשב החברה בדבר ביצוע תשלום הריבית ו/או הקרן ומועדם למחזיקי איגרות החוב ויתרת הערך הנקוב של איגרות החוב שבמחזור, וזאת בתוך 7 ימים לאחר שהנאמן יבקש בכתב מהחברה אישור כאמור.

29.4. העתק מכל מסמך שהחברה מעבירה לכלל בעלי מניותיה או לכלל המחזיקים באגרות החוב, לרבות כל דו"ח

המוגש על פי דין לרשות ניירות ערך לשם פרסומו לציבור (דיווחים מיידיים).

לעניין שטר נאמנות זה, פרסום במגנ"א על ידי החברה של הדוחות ו/או הדיווחים ו/או המידע שעל החברה למסור לנאמן על פי הוראות שטר נאמנות זה ובהתאם להוראות הדין, יחשב כמסירתו לידי הנאמן.

30. **<u>אחריות הנאמן</u>**

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 באגרות החוב (סדרה א') לנזק שנגרם לו כתוצאה מכך שהנאמן הפעיל את שיקול דעתו לפי הוראות סעיף 35ח(ד1) או 35ט1 לחוק.

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

אין באמור לעיל כדי לגרוע מהגנות הקיימות לנאמן בדין.

31. **<u>תעודות ופיצול תעודות</u>**

31.1. בגין אגרות החוב הרשומות על שם מחזיק אחד תוצא לו תעודה אחת, או לפי בקשתו, תוצאנה לו מספר תעודות (התעודות הנזכרות בסעיף זה תקראנה: "**התעודות**"), כל אחת בכמות מינימלית של 1,000 (אלף) ש"ח ערך נקוב ("**הכמות המינימלית**").

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

32. **<u>פקיעת כהונתו של הנאמן</u>**

32.1. המחזיקים בחמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב רשאים לכנס אסיפת מחזיקים, והאסיפה רשאית להחליט על העברת הנאמן מכהונתו בהתאם להוראות הדין. נאמן שהסתיימה או פקעה כהונתו ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר במקומו; נאמן אחר כאמור ימונה בידי אסיפת מחזיקים שכינס הנאמן שהסתיימה או פקעה כהונתו או שכינסו המחזיקים, והכל לפי הוראות ס"ק 32.1 זה.

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

32.3. על אף האמור, החלטת מחזיקי אגרות החוב על סיום כהונת הנאמן והחלפתו בנאמן אחר תתקבל באסיפה אשר נכחו בה מחזיקי אגרות החוב, המחזיקים בלפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב או אסיפה נדחית אשר נכחו בה מחזיקי אגרות החוב, המחזיקים בלפחות עשרה אחוזים (10%) לפחות מהיתרה כאמור, וברוב של שבעים וחמישה אחוזים (75%) מיתרת הערך הנקוב .

32.4. הסתיימה או פקעה כהונתו של נאמן לפי סעיף 35ב(א) לחוק ניירות ערך או על פי סעיף 32 זה ולא מונה נאמן אחר במקומו בתוך זמן סביר, רשאי בית המשפט למנות נאמן אחר במקומו לתקופה ובתנאים שייראו לו.

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

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

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

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

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

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

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

34. **<u>דין חל וסמכות שיפוט</u>**

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

35. **<u>כללי</u>**

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

36. **<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.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ	**הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ**

נספח 6.5.3.13

לכבוד

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ("**הנאמן**")

אנו הח"מ, קלינגס השקעות בע"מ ("**התאגיד המשעבד**") מאשרים ומתחייבים, בין היתר בהתאם להחלטת הדירקטוריון מיום 28 במאי 2025 כי נקיים את הוראות שטר נאמנות בקשר עם אגרות החוב (סדרה א') שנחתם ביום 28 במאי 2025 בין אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ לבינכם ("**שטר הנאמנות**" ו – "**גרופ**", לפי הענין) הרלוונטיות אלינו, ובהתאם אנו נפעל כאמור בשטר הנאמנות ועל פי כל המתחייב ממנו ביחס אלינו, כלומר - אנו מסכימים ומתחייבים בהתחייבות בלתי חוזרת, ליצור לטובת הנאמן את הבטוחות המפורטות בסעיף 6.2 ("**הנכס/ים המשועבד/ים**") בשטר הנאמנות וזאת להבטחת התחייבויות גרופ לפירעון המלא והמדויק של אגרות החוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ידוע לנו כי התחייבותנו זו הינה בלתי חוזרת הואיל וניתנה להבטחת זכויות צדדים שלישיים והכל כפוף לשטר הנאמנות. למען הסר ספק, ערבות זו תחול גם על התחייבויות בגין אגרות חוב נוספות שיונפקו על ידי גרופ במסגרת הרחבת סדרה בהתאם להוראות שטר הנאמנות וזאת ללא צורך בהסכמה נוספת מאיתנו.

מובהר כי אין באמור לעיל משום מתן התחייבות על ידינו לשעבד את זכויותינו בנכס אחר ו/או כל חלק ממנו ו/או את הנכס/ים המשועבד/ים הנזכרים לעיל לאחר שחרורם מהשעבוד לטובתכם, לרבות במקרה בו גרופ תידרש או תבקש להעמיד בטוחות נוספות ו/או חלופיות על פי שטר הנאמנות. בנוסף, הרינו לאשר כי האורגנים המתאימים שלנו שקלו ומצאו כי העמדת הבטוחות שלעיל להבטחת התחייבויות גרופ הינן לטובתנו.

אנו מאשרים בזאת את נכונות ההצהרות והמצגים אשר ניתנו על ידינו במסגרת סעיף 6 לשטר הנאמנות, ככל שהן חלות לגבינו ולגבי הנכסים המשועבדים.

אנו מוותרים בזאת מראש על כל זכויות או טענות שחוק הערבות, תשכ"ז-1967 (או כל הוראת חוק שתבוא במקומו) (בסעיף זה: "**חוק הערבות**") מעניקים, ובכלל זה על זכויות, פטורים והפטרים מכוח סעיפים 6, 7(ב), 8, 11 ו-15(א) לחוק הערבות.
אנו מסכימים כי זכויות חזרה לגרופ שיהיו לנו לפי חוק הערבות, או לפי כל דין, לרבות בקשר לחוב וכן כל זכות לקבל בהעברה או להשתתף בבטוחות כלשהן שהועמדו על ידינו לטובת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), תהיינה נחותות ונדחות לזכויות הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (לרבות במסגרת הליכי חדלות פירעון ו/או הסדר בגרופ). בנוסף, כל עוד לא נפרעו אגרות החוב (סדרה א') במלואן, אנו מתחייבים בזאת לא לבצע כל פעולה שתכליתה להשיג זכויות כלשהן בבטוחות שהועמדו על ידינו לטובת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') וטרם שוחררו וכן, לא להגיש תביעה ו/או הוכחת חוב בפשיטת רגל, פירוק או הסדר תשלום אחר, בקשר לגרופ, וזאת על אף כל תשלום שיבוצע על ידינו בקשר לאגרות החוב (סדרה א') (לרבות בדרך של מימוש השעבודים על הנכסים המשועבדים).
כמו כן, מצהיר התאגיד המשעבד כי אישור הדירקטוריון המופיע לעיל מהווה אישור לפי סעיף 282 לחוק החברות, התשנ"ט-1999.

כמו כן הרינו לאשר כי ניתנה ו/או תינתן לנו תמורה בדרך של העמדת הלוואות בעלים אשר גרופ מזרימה לנו (במישרין ו/או בעקיפין) על פי צורך לפעילותינו השוטפת, לרבות לצורך רכישה ו/או הקמה של נכסים שברשותנו בגין התחייבותנו זו וכי אסיפת בעלי מניות של התאגיד המשעבד קיבלה ביום 28 במאי 2025 החלטה פה אחד לאשר את כל התחייבויותינו על פי שטר הנאמנות ושטר נאמנות זה.

_____

קלינגס השקעות בע"מ

<u>אישור עו"ד</u>

אני, עו"ד _____, שהנני עוה"ד של התאגיד המשעבד מאשר בזה כי ה"ה _____ ו - _____ חתמו על שטר נאמנות זה והינם מוסמכים בחתימתם יחד לחייב את התאגיד המשעבד כדין ובהתאם למסמכי ההתאגדות של התאגיד המשעבד. הריני לאשר כי החלטות התאגיד המשעבד והתחייבותו דלעיל התקבלו בהתאם לכל דין ולמסמכי ההתאגדות של התאגיד המשעבד וכי התחייבויות אלו אינן עומדות בסתירה להחלטות ו/או הסכמים בין בעלי המניות של התאגיד

המשעבד. כן הריני לאשר כי החלטות אלה התקבלו בהתאם להוראות הפרק החמישי בחלק השישי של חוק החברות, התשנ"ט - 1999, וכי החתומים על התחייבויות אלה בשם התאגיד המשעבד הינם מורשי חתימה מטעמה וחתימתם מחייבת את התאגיד המשעבד בקשר עם התחייבויותיו אלה.

_____

עו"ד

התוספת הראשונה לשטר הנאמנות

אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ

אגרת חוב (סדרה א')

("אגרת החוב")

אגרת חוב רשומה על שם

מספר: _____.

ערך נקוב של תעודה זו: _____ ש"ח.

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

2. אגרת חוב זו מונפקת כחלק מסדרה של אגרות חוב בתנאים זהים לתנאי אגרת זו ("**סדרת אגרות החוב**"), המונפקת בהתאם לשטר נאמנות מיום 28 במאי 2025 ("**שטר הנאמנות**"), אשר נחתם בין החברה מצד אחד ובין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ("**הנאמן**"). מובהר כי הוראות שטר הנאמנות יהוו חלק בלתי נפרד מהוראות אגרת חוב זו, ויחייבו את החברה ואת המחזיקים באגרות החוב הכלולות בסדרה הנ"ל. כל אגרות החוב מהסדרה הנ"ל יעמדו בדרגה שווה בינן לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת.

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

נחתם בחותמת החברה שהוטבעה ביום _____

_____

אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ

אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ

התוספת השניה לשטר הנאמנות – הוראות בדבר אסיפות מחזיקי אגרות חוב

<u>אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א')</u>

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

<u>זימון אסיפה</u>

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

2. הנאמן יזמן אסיפת מחזיקים, לא יאוחר מתום ארבעה עשר (14) ימים ממועד הגשת הדוח השנתי השני על ענייני הנאמנות לפי סעיף 35ח1(א) לחוק ניירות ערך אשר תכונס לא יאוחר מתום שישים (60) ימים ממועד הגשת הדוח האמור. על סדר יומה של האסיפה האמורה ייכלל, מינוי הנאמן לתקופה שתקבע (אלא אם האסיפה הקודמת קבעה מועד מינוי ארוך יותר), דיון בדוח השנתי על ענייני הנאמנות וכל נושא אחר שנקבע על סדר היום כמפורט בסעיף 16 להלן.

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

4. נאמן יזמן אסיפת מחזיקים בתוך 21 ימים מיום שהוגשה לו הדרישה לכנסה, למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם משבעה ימים ולא מאוחר מ-21 ימים ממועד הזימון; ואולם הנאמן רשאי להקדים את כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים ובכפוף להוראות סעיף 20 להלן; (עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס). הנאמן רשאי לשנות את מועד כינוס האסיפה ויודיע על כך לחברה.

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

6. לא זימן הנאמן אסיפת מחזיקים, לפי דרישת מחזיק, בתוך המועד כאמור בסעיף 4 לעיל, רשאי המחזיק לכנס את האסיפה, ובלבד שמועד הכינוס יהיה בתוך 14 ימים, מתום התקופה לזימון האסיפה בידי הנאמן, והנאמן יישא בהוצאות שהוציא המחזיק בקשר עם כינוס האסיפה.

7. לא התקיימה אסיפת מחזיקים כאמור בסעיף 2 או 3 לעיל, רשאי בית המשפט, לבקשת מחזיק, להורות על כינוסה.

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

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

<u>פגמים בכינוס</u>

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

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

<u>הודעה על כינוס אסיפה</u>

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

13. הודעת הזימון תכלול את סדר היום, ההחלטות המוצעות וכן הסדרים לעניין הצבעה בכתב לפי הוראות סעיף 31 להלן.

14. לא תיפסל החלטה כלשהי שנתקבלה כדין באסיפה שזומנה כאמור בשטר נאמנות זה גם אם מחמת שגגה לא ניתנה עליה הודעה לכל מחזיקי אגרות חוב, או שהודעה כאמור לא נתקבלה על-ידי כל מחזיקי אגרות החוב. האמור בסעיף זה יתקיים ככל שההזמנה לאסיפה (או לאסיפה נדחית, לפי העניין) נשלחה במערכת המגנ"א.

15. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן בהתאם להוראות סעיף 26 לשטר הנאמנות.

<u>סדר היום באסיפה</u>

16. החברה ו/או הנאמן שזימנו אסיפת מחזיקים, לפי העניין, יקבעו את סדר היום באסיפת מחזיקים, ויכללו בו נושאים שבשלהם נדרש כינוסה של אסיפת מחזיקים לפי סעיפים 1 עד 3 לעיל, וכן נושא שנתבקש כאמור בסעיף 17 להלן לבקשת מחזיק.

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

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

<u>מקום כינוס אסיפה</u>

19. אסיפת מחזיקי אגרות חוב תיערך בישראל במשרדה הרשום של החברה או במקום אחר עליו תודיע החברה והחברה תישא בעלויות סבירות של המקום החלופי.

<u>המועד הקובע לבעלות באגרות חוב</u>

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

<u>יו"ר האסיפה</u>

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

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

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

<u>מניין חוקי; אסיפה נדחית; אסיפה נמשכת</u>

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

(א) המניין החוקי הנדרש לפתיחת אסיפה של מחזיקי אגרות החוב יהיה נוכחותם של לפחות שני מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוחם, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב הנמצאות במחזור אותה עת, בתוך מחצית

השעה מהמועד שנקבע לפתיחת האסיפה, אלא אם כן נקבעה דרישת אחרת בחוק ניירות ערך.

(ב) לא נכח באסיפת מחזיקים, בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, מנין 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 המחזיקים; נדחתה האסיפה, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות לכך.

(ג) לא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית כאמור בסעיף (ב) לעיל, מניין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא, אלא אם כן נקבעה דרישה אחרת בחוק ניירות ערך. לא ידונו באסיפה נדחית אלא בעניינים שבהם אפשר היה לדון באסיפה המקורית.

(ד) על אף האמור בסעיף (ג) לעיל, כונסה אסיפת המחזיקים על פי דרישת מחזיקים המחזיקים בחמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור (כאמור בסעיף 3 לעיל), תתקיים אסיפת המחזיקים הנדחית רק אם נכחו בה מחזיקים באגרות החוב לפחות במספר הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור (קרי: בחמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור).

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

26. הנאמן רשאי להכריז כי האסיפה המקורית ו/או האסיפה הנמשכת תפוצל לאסיפות סוג לשם דיון. קביעת הסוגים תהיה נתונה לשיקול דעתו הבלעדי של הנאמן.

27. נדחה המשך קיומה של אסיפת מחזיקים כאמור בסעיף 25 לעיל מבלי לשנות את סדר יומה, יינתנו הזמנות לגבי המועד החדש לאסיפה הנמשכת, מוקדם ככל האפשר, ולא יאוחר מ-12 שעות קודם לאסיפה הנמשכת; ההזמנות כאמור יינתנו לפי סעיפים 13-12 לעיל.

<u>השתתפות והצבעה</u>

28. מחזיק באגרות חוב רשאי להצביע באסיפת מחזיקים, בעצמו או באמצעות שלוח וכן בכתב הצבעה שבו יציין את אופן הצבעתו, ולפי הוראות סעיף 31 להלן.

29. בכפוף להוראות כל דין, כל הצעת החלטה שיעמידו אותה באסיפת מחזיקי אגרות החוב להצבעה תתקבל במניין קולות.

30. יו"ר האסיפה רשאי לקבוע כי הצבעות יהיו במהלך הישיבה או באמצעות כתבי הצבעה שימסרו לאחר סיומה - במועד, אשר ייקבע על ידו וכמפורט בסעיף 31 להלן. במקרה בו נקבע, כי ההצבעה תהיה בדרך של כתב הצבעה יודיע על כך יו"ר האסיפה למחזיקי אגרות החוב, בהודעה בהתאם להוראות סעיף 26 לשטר הנאמנות שתכלול את הפרטים הנדרשים לרבות על דרך של הפניה. הנאמן רשאי להאריך או לקצר את מועדי ההצבעה באמצעות כתב הצבעה וייתן על כך הודעה למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות סעיף 26 לשטר נאמנות זה.

31. מחזיק אגרות חוב רשאי להצביע באסיפה, באמצעות הרמת ידיים או באמצעות כתב הצבעה כאמור בסעיף 30 לעיל שיישלח על ידי הנאמן לכל המחזיקים; מחזיק רשאי לציין את אופן הצבעתו בכתב ההצבעה ולשולחו לנאמן. ההצבעה באמצעות כתב הצבעה תהיה בהתאם להוראות שלהלן:

31.1. 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 יפורסם במערכת המגנ"א, 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' (כהגדרתו להלן) שיש/שאין לו, בהתאם לשיקול דעתו של הנאמן. מחזיק אשר לא ימלא את כתב ההצבעה במלואו ו/או אשר לא יוכיח את זכאותו להשתתף ולהצביע באסיפה על פי הוראות תוספת שנייה זו לשטר הנאמנות, ייחשב כמי שלא מסר כתב הצבעה, ולפיכך בחר שלא להצביע על הנושא/ים שבכתב ההצבעה.

31.2. כתב הצבעה מלא וחתום כדין שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע

לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 24 לעיל. 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 אסיפה נדחית שלה], 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 נשוא ההצבעה, באסיפה מקורית או אסיפה נדחית, לפי העניין.

31.3. כתב הצבעה שהתקבל אצל הנאמן כאמור לגבי עניין מסוים אשר לא התקיימה לגביו הצבעה באסיפת המחזיקים, ייחשב כנמנע בהצבעה באותה אסיפה לעניין החלטה על קיום אסיפת מחזיקים נדחית לפי הוראת סעיף 25 לעיל, והוא יימנה באסיפת המחזיקים הנדחית שתתקיים לפי הוראות סעיפים 19 או 18(ג) לעיל.

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

33. במקרה של מחזיקים במשותף באגרת חוב יתקבל רק קולו של מי שרשום ראשון מביניהם במרשם.

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

35. אגרות חוב שמוחזקות על ידי מחזיק שהינו בעל שליטה בחברה, בן משפחתו או תאגיד בשליטת מי מהם ("**צד קשור**"), לא יובאו בחשבון לצורך קביעת קיומו של המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור. כאמור פרט לאמור בסעיף זה לעיל הנאמן יחשיב במניין הקולות ההצבעה את קולותיהם של כל המצביעים למעט את קולות מחזיקי אגרות חוב אשר יציינו בכתב ההצבעה כי אין להתחשב בהצבעתם בשל ניגוד עניינים של אותם מחזיקים וזאת מבלי שהנאמן יבחן באופן עצמאי את עניינם האישי. ככל שיחולו הוראות החוק לפיהם נדרש הנאמן לבחון קיומו של עניין מנוגד אצל מחזיקי אגרות החוב יפעל הנאמן בהתאם להוראות החוק.

<u>החלטות</u>

36. החלטות העומדות להצבעה באסיפת מחזיקים יתקבלו ברוב רגיל (כהגדרתו בשטר הנאמנות), אלא אם כן נקבע רוב אחר בחוק ניירות ערך או בשטר הנאמנות והכול בכפוף להוראות הדין ככל שהוא קוגנטי.

37. הרוב הדרוש לאישור החלטה מיוחדת באסיפה הוא רוב מיוחד של לא פחות משני שלישים ממספר הקולות המשתתפים בהצבעה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים.

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

39. הנאמן לא ינטרל הצבעת מחזיקים, למעט, הצבעת מחזיק אשר יודיע לנאמן (בין בסימון ענין אישי או אחר במערכת ההצבעות האלקטרונית של רשות ניירות ערך ובין בכתב הצבעה שישלח לנאמן), כי על הנאמן להימנע מספירת קולו במנין קולות המחזיקים בכל ההחלטות בכתב בהצבעה או בסעיף ספציפי בכתב ההצבעה. הודעה כזאת לא תגרע את החזקת המחזיק מספירת הקולות לצורך קביעת מנין חוקי.

<u>הצבעה ופעולות באמצעות שלוח/בא כוח</u>

40. כתב מינוי הממנה שלוח יהיה בכתב וייחתם על-ידי הממנה או על-ידי בא-כוחו שיש לו הסמכה לעשות כן בכתב כהלכה. אם הממנה הוא תאגיד, ייעשה המינוי בכתב ויהא חתום בחותמת התאגיד, בצירוף חתימת מורשי החתימה של התאגיד והממונה יהא רשאי לפעול בשם התאגיד שהוא מייצג.

41. כתב מינוי של שלוח ייערך בכל צורה אשר תהיה מקובלת על הנאמן.

42. שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק איגרת חוב.

43. כתב מינוי וייפוי הכוח וכל תעודה אחרת שעל-פיה נחתם כתב המינוי או העתק מאושר של ייפוי כוח כזה, יימסר לנאמן עד למועד כינוס האסיפה אלא אם כן נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה.

44. הצבעה שנעשתה בהתאם לתנאים שבמסמך הממנה שלוח תהא תקפה אף אם קודם לכן נפטר הממנה או הוכרז

פסול דין או בוטל כתב המינוי או הועברה אגרת החוב שלגביה ניתן הקול, אלא אם נתקבלה במשרדה הרשום של החברה לפני האסיפה, הודעה בכתב בדבר הפטירה, החלטות הפסלות, הביטול או ההעברה הנ"ל, הכל לפי העניין.

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

46. החברה וכל אדם אחר למעט הנאמן יהיו מנועים מלהשתתף באסיפת מחזיקי אגרות החוב או בכל חלק ממנה, לפי החלטת הנאמן. על אף האמור בסעיף 45 זה לעיל, החברה תוכל להשתתף בפתיחת אסיפה לשם הבעת עמדתה בקשר עם כל נושא שעל סדר היום של האסיפה ו/או הצגת נושא מסוים (לפי העניין).

<u>פניה למחזיקי אגרות חוב</u>

47. הנאמן, וכן מחזיק, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור, באמצעות הנאמן, רשאים לפנות בכתב למחזיקים על מנת לשכנעם לגבי אופן הצבעתם בנושא מהנושאים העולים לדיון באותה אסיפה ("**הודעת עמדה**").

48. זומנה אסיפת מחזיקים לפי סעיף 3 לעיל, רשאי מחזיק לפנות לנאמן ולבקשו לפרסם, הודעת עמדה מטעמו למחזיקי אגרות החוב האחרים.

49. הנאמן או החברה רשאים לשלוח הודעת עמדה למחזיקים באגרות החוב, בתגובה על הודעת עמדה שנשלחה כאמור בסעיפים 46 ו-47 לעיל, או בתגובה לפנייה אחרת למחזיקים.

<u>כינוס אסיפת מחזיקים לצורך התייעצות</u>

50. זימון לאסיפה מטעם הנאמן לשם התייעצות בלבד עם מחזיקי אגרות החוב יפורסם לפחות יום אחד לפני מועד כינוסה ("**אסיפת התייעצות**"). מועד כינוסה של אסיפת התייעצות יהיה יום אחד לפחות לאחר מועד זימון אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

לאסיפת התייעצות כאמור לא יפורסם סדר יום, לא תיערך הצבעה ולא יתקבלו בה החלטות ולא יחולו עליה הוראות סעיפים 3, 4, 13, 16-18, 20, 24-25, 27, 28, 31 (לעניין כתב הצבעה) ו- 48.

התוספת השלישית - נציגות דחופה

1. <u>מינוי הנציגות ותקופת כהונה</u>

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

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

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

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

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

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

1.5. תקופת כהונת הנציגות תסתיים במועד בו תפרסם החברה את החלטות הנציגות בקשר עם מתן ארכה לחברה לצורך עמידתה בתנאי שטר הנאמנות כמפורט בסעיף 2 להלן.

2. <u>סמכות הנציגות</u>

2.1. לנציגות תהא הסמכות למתן ארכה חד פעמית לחברה בקשר למועדים לעמידה באמות מידה פיננסיות שנקבעו בתנאי אגרות החוב, וזאת לתקופה שלא תעלה על 90 ימים, ובכל מקרה לא מאוחר יותר מהמועד האחרון הקבוע בחוק ניירות ערך לפרסום הדוחות הכספיים הקרובים. 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.

2.2. אם לא מונתה נציגות לפי הוראות תוספת זו, או אם הנציגות החליטה שלא לתת לחברה ארכה כאמור בסעיף 2.1 לעיל, הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות סעיף 7 לשטר הנאמנות.

2.3. אין באמור בתוספת זו כדי לגרוע מסמכויות הנאמן על פי שטר הנאמנות, לרבות סמכותו לכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב אשר תדון ותקבל החלטות בנושאים בגינם כונסה הנציגות. מובהר כי כל החלטה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור תגבר על החלטת הנציגות, לרבות כלפי החברה.

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

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

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

החברה תישא בעלויות הנציגות, ובכלל זה בעלויות העסקת יועצים ומומחים על ידי הנציגות או מטעמה, בהתאם להוראות סעיף 25 לשטר הנאמנות.

4. <u>אחריות</u>

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

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

5. החברה תפרסם דיווח מיידי על דבר מינויה של הנציגות, זהות חבריה וסמכויותיה וכן תפרסם דיווח מיידי נוסף אודות החלטות הנציגות כאמור ודוח מיידי על סיום כהונת הנציגות.

6. אין במינוי נציגות כאמור כדי לגרוע מזכותו של הנאמן לכנס את אסיפת מחזיקי אגרות חוב, ככל שלדעתו הדבר נדרש. במקרה כאמור יגברו החלטות אסיפת המחזיקים על החלטות הנציגות.

התנאים הרשומים מעבר לדף

1. כללי

באגרת חוב זו תהיינה לביטויים שבסעיף 1.6 לשטר הנאמנות המשמעות שלצידם, אלא אם נקבע אחרת מפורשות.

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

2. קרן אגרות החוב (סדרה א')

אגרות חוב (סדרה א') רשומות על שם ובנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת ("**אגרות החוב (סדרה א')**"), המוצעות בערכן הנקוב, נושאות ריבית שנתית בשיעור קבוע שייקבע במכרז כאשר שיעור הריבית המירבי יפורט בתשקיף להשלמה ו/או בהודעה המשלימה. קרן אגרות החוב (סדרה א') עומדת לפירעון בשלושה (3) תשלומים שנתיים לא שווים, כדלהלן:

ביום 30 ביוני 2028 תפרע החברה 5% מקרן אגרות החוב (סדרה א');

ביום 30 ביוני 2029 תפרע החברה 5% מקרן אגרות החוב (סדרה א');

ביום 30 ביוני 2030 תפרע החברה 90% מקרן אגרות החוב (סדרה א').

קרן אגרות החוב (סדרה א') והריבית עליה צמודות למדד היסודי. על פי תקנון והנחיות הבורסה, שיטת ההצמדה לא תשונה לאורך כל תקופת חיי אגרות החוב. במידה ובמועד תשלום כלשהו, קרן ו/או ריבית, מדד התשלום יהיה נמוך מהמדד היסודי יבוצע התשלום על פי המדד היסודי. אם מדד התשלום יהא גבוה מהמדד היסודי, כי אז תשלם החברה אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה במדד התשלום לעומת המדד היסודי.

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

3.1. היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה א') תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור שיקבע במכרז לציבור (להלן: "**שיעור הריבית השנתית**" או "**הריבית השנתית**") (אך בכפוף להתאמות בשיעור הריבית כמפורט בסעיף 3.5 להלן).

3.2. למעט הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה כהגדרתה בסעיף 3.3 להלן, הריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 עד 2030 (כולל) ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל) בעד התקופה של שישה חודשים המתחילה ביום תשלום הריבית הקודם, הסמוך לפניה, ומסתיימת יום לפני התשלום הסמוך לאחר תחילתה (להלן: "**תקופת הריבית**"). התשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 30 ביוני 2030. הריבית בגין כל תקופת ריבית תחושב כשיעור הריבית השנתית שתקבע במכרז מחולקת ב-2 (להלן: "**שיעור הריבית החצי שנתית**").

3.3. התשלום הראשון של ריבית אגרות החוב (סדרה א') ישולם ביום 31 בדצמבר 2025 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר שלאחר יום המכרז לציבור, והמסתיימת יום לפני מועד התשלום הראשון של הריבית (להלן: "**תקופת הריבית הראשונה**"), כשהיא מחושבת על בסיס 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בתקופה זו. החברה תפרסם בדוח מיידי על תוצאות המכרז בקשר לשיעור הריבית השנתית, את שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה, את שיעור הריבית החצי שנתית ושיעור הריבית השנתית.

3.4. לזכות החברה לפדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א'), ראו סעיף 7.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף.

3.5. מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות

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

(א) ההון העצמי של החברה (כהגדרת המונח בסעיף 18.4 לשטר הנאמנות), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) האחרונים, פחת מ-100 מיליון ש"ח ("**ההון העצמי הקובע**" ו-"**אמת המידה הנוגעת להון העצמי**").

(ב) אם היחס בין ההון העצמי לסך המאזן של החברה (כהגדרת המונח בסעיף 18.5 לשטר הנאמנות), בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים יפחת משיעור של 22.50% ("**אמת המידה הנוגעת ליחס הון למאזן**").

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

כל אחת מהאפשרויות המפורטת בסעיף 3.5.1 זה, תיקרא להלן: "**אמת מידה פיננסית**".

3.5.2. ככל שהחברה תחרוג מאחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 3.5.1 לעיל (בסעיף 3.5 זה: "**החריגה**"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), בשיעור של 0.25% לשנה (בסעיף 3.5 זה: "**שיעור הריבית הנוסף**") בגין כל חריגה מאמת מידה פיננסית, בכפוף למפורט בסעיף 3.5.4 להלן, מעל שיעור הריבית כפי שיהיה באותה העת, טרם השינוי, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על החריגה כאמור (בסעיף 3.5 זה: "**מועד החריגה**"), עד למועד בו תחדל החריגה (כמפורט בסעיף 3.5.6 להלן), או עד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), לפי המוקדם.

יצוין כי העלאת שיעור הריבית תיעשה רק פעם אחת בגין חריגה מאמת מידה פיננסית, ככל שתהא חריגה כאמור, ושיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה באמת המידה הפיננסית נמשכת.

למען הסר ספק, בכל מקרה שיעור הריבית המקסימלי שיתווסף לשיעור הריבית שנקבע במכרז, הינו 0.50%. כמו כן, יובהר כי שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב לא יפחת בכל מקרה משיעור הריבית שייקבע במכרז.

3.5.3. היה ותתקיים חריגה כאמור, לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מפרסום דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, מבוקרים או סקורים (לפי העניין), תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את אי העמידה באיזה מאמות המידה הפיננסיות האמורות, תוך פירוט אמות המידה הפיננסיות האמורות 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) (בסעיף 3.5 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) (בסעיף 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 (שתחושב כשיעור הריבית השנתית חלקי שניים) לתקופות הבאות.

3.5.4. היה ומועד החריגה יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (בסעיף 3.5 זה: "**תקופת הדחייה**"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), במועד תשלום הריבית הקרוב, את הריבית כפי שתהא בטרם מועד החריגה, כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה (הנובע מאי עמידה באחת מאמות המידה הפיננסיות כמפורט בסעיף 3.5.1 לעיל) במשך תקופת

הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

3.5.5. במקרה של חריגה כאמור בסעיף 3.5.1 לעיל, באופן שישפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א') כאמור לעיל, תודיע החברה על כך לנאמן בכתב תוך יום עסקים אחד ממועד פרסום הדוח המיידי כאמור.

3.5.6. יובהר, כי במקרה שלאחר שהתרחשה חריגה כאמור באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א') כאמור בסעיף 3.5.1 לעיל, יתפרסמו דוחות כספיים של החברה (רבעוניים או שנתיים) לפיהם תחדל להתקיים חריגה (בסעיף 3.5 זה: "**החריגה שנפסקה**"), אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, בשיעור הריבית הנוסף בגין אותה חריגה שנפסקה וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על החריגה שנפסקה כאמור, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה א') יהיה שיעור הריבית ללא תוספת שיעור הריבית הנוסף. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק 3.5.2 עד 3.5.5 לעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מכך שחדלה להתקיים החריגה.

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

4.1. התשלומים על חשבון הריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') ישולמו למי ששמותיהם יהיו רשומים בפנקס מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בימים 24 ביוני של השנים 2026 עד 2029 (כולל) וב-25 בדצמבר של השנים 2025 עד 2029 (כולל) לגבי כל תקופה רלוונטית אשר קדמה למועד פירעונו של אותו תשלום. לעניין תשלום הריבית האחרון ביום 30 ביוני 2030 ראו סעיף 4.2 להלן.

4.2. התשלום האחרון של הקרן והריבית יבוצע ביום 30 ביוני 2030 למי ששמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במועד התשלום, כנגד מסירת תעודות אגרות החוב לידי החברה במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע, ובלבד שהודעה כאמור תינתן על ידי החברה לא יאוחר מחמישה ימי עסקים לפני המועד הקבוע לפירעון התשלום האחרון.

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

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

4.5. התשלום לזכאים רשומים 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 4.7 להלן ובהתאם להוראות סעיף 28 לשטר הנאמנות. אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, מסיבה שאינה תלויה בה, יחולו הוראות סעיף 12 לשטר הנאמנות.

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

4.7. לא מסר מחזיק רשום של 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.

4.8. 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, יישא ריבית פיגורים כהגדרתה להלן, החל מהמועד שנקבע לתשלומו ועד למועד תשלומו בפועל. לעניין זה, שיעור ריבית הפיגורים יהא שיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה א') כאמור בסעיף 3 לעיל, לפי העניין, בתוספת 3.5%, והכל על בסיס שנתי ("**ריבית הפיגורים**"). החברה תודיע על שיעור ריבית הפיגור שנצבר וכן על מועד התשלום כאמור בדיווח מיידי וזאת שני ימי מסחר לפני מועד התשלום בפועל.

5. <u>העברת אגרות החוב</u>

5.1. בכפוף לאמור בסעיף 5.3 להלן, אגרות החוב ניתנות להעברה על ידי מחזיק רשום לגבי כל סכום ערך נקוב ובלבד שיהיה בשקלים חדשים שלמים. כל העברה של אגרות החוב תיעשה על פי כתב העברה הערוך בנוסח המקובל להעברת מניות, חתום כיאות על ידי הבעלים הרשום או נציגיו החוקיים, וכן על ידי מקבל 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.

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

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

5.3. במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב של אגרות החוב, תפוצל תחילה על פי הוראות סעיף 31 לשטר הנאמנות התעודה למספר תעודות אגרות חוב כמתחייב מכך, באופן שסך כל סכומי הקרן הנקובים בהן יהיה שווה לסכום הקרן הנקוב של תעודת אגרות החוב האמורה שפיצולה מבוקש.

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

5.5. כל ההוצאות והעמלות הכרוכות בהעברה יחולו על מבקש ההעברה.

6. <u>הוראות כלליות</u>

6.1. 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.

6.2. הוראות שטר הנאמנות תיחשבנה כחלק בלתי נפרד מאגרת חוב זו.

7. <u>פדיון מוקדם</u>

7.1. **פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה**

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

7.1.1. 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.

7.1.2. 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.

7.1.3. במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את אגרות החוב שהמחזיקים בהן ביקשו לפדותן. תמורת הפדיון לא תפחת מסכום הערך הנקוב של אגרות החוב בתוספת ריבית שנצברה עד ליום התשלום בפועל, כקבוע בתנאי אגרות החוב.

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

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

7.2. **פדיון מוקדם ביוזמת החברה**

לאחר חלוף 60 ימים ממועד רישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה א'), החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם ובמקרה כאמור יחולו ההוראות הבאות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי:

7.2.1. תדירות הפדיונות המוקדמים לא תעלה על פדיון אחד לרבעון.

7.2.2. נקבע פדיון מוקדם ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי או מועד לתשלום פדיון סופי, יבוצע הפדיון המוקדם במועד שנקבע לתשלום כאמור. למרות האמור לעיל, החברה תהיה רשאית לבצע פדיון סופי ברבעון גם אם בוצע בו תשלום ריבית או פדיון חלקי.

7.2.3. לעניין זה "**רבעון**" משמע כל אחת מהתקופות הבאות: ינואר – מרץ, אפריל – יוני, יולי – ספטמבר, אוקטובר – דצמבר.

7.2.4. 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.

7.2.5. כל סכום שיפרע בפירעון מוקדם על ידי החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב, פרו-רטה לפי ע.נ. של אגרות החוב המוחזקות.

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

7.2.7. 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.

7.2.8. 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 ששה (6) ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם.

7.2.9. 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.

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

7.2.10.1. שווי שוק של יתרת אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הנעילה המתואם הממוצע של אגרות החוב (סדרה א') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם מוכפל בשיעור הפדיון המוקדם של אגרות החוב שבמחזור. על אף האמור, במקרה בו מבוצע הפדיון המוקדם במועד של תשלום ריבית על פי לוח הסילוקין של אגרות החוב, יופחת מהמחיר הממוצע של אגרת החוב כאמור סכום בשווי הריבית בלבד המשולמת באותו מועד;

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

7.2.10.3. 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 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 תשואה (ברוטו) לפדיון, בתקופה של שבעה ימי מסחר, המסתיימת שני ימי מסחר לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של שתי סדרות אגרות חוב ממשלתי צמודות למדד המחירים לצרכן בעלות ריבית בשיעור קבוע, ושמשך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה א') במועד החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם.

לדוגמא: אם מח"מ של אג"ח ממשלתי א' הוא ארבע (4) שנים, המח"מ של אג"ח ממשלתי ב' הוא שנתיים (2) ומח"מ יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה א') העומדות לפדיון מוקדם הוא שלוש וחצי (3.5) שנים, תחושב תשואת האג"ח הממשלתי כדלקמן:

$$4x + 2(1-x) = 3.5$$

X- משקל התשואה של אג"ח ממשלתי א'

(1-x)- משקל התשואה של אג"ח ממשלתי ב'

על פי החישוב בדוגמה המפורטת לעיל, התשואה השנתית של אג"ח ממשלתי א' תשוקלל בשיעור של שבעים וחמישה אחוזים (75%) מ"התשואה" והתשואה השנתית של אג"ח ממשלתי ב' תשוקלל בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%) מ"התשואה".

לפרטים בדבר אפשרות החברה לביצוע פדיון מוקדם כפוי ראו סעיף 6.4 לשטר הנאמנות ולאפשרות החברה לביצוע פדיון מוקדם במכירת נכס משועבד ראו סעיף 6.7 לשטר הנאמנות.

8. <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.

9. <u>החלפת תעודת איגרות חוב</u>

במקרה שתעודת איגרות החוב תתבלה, תאבד או תושמד תהיה החברה רשאית להוציא במקומה תעודה חדשה של איגרות החוב, וזאת בהתאם לתנאים שתבקש החברה ביחס להוכחה, לשיפוי ולכיסוי ההוצאות שנגרמו לחברה לשם בירור אודות זכות הבעלות באיגרות החוב, כפי שהחברה תמצא לנכון. במקרה של בלאי, תעודת איגרות החוב הבלויה תוחזר לחברה לפני שתוצא התעודה החדשה. היטלים וכן הוצאות אחרות הכרוכות בהוצאת התעודה החדשה, יחולו על מבקש התעודה האמורה.

10. <u>קבלה כהוכחה</u>

מבלי לגרוע מכל תנאי אחר מתנאים אלה, תהווה קבלה חתומה על-ידי מחזיק אגרות החוב שבתעודה זו הוכחה לסילוק מלא של כל תשלום הנקוב בקבלה, אשר נעשה על-ידי החברה או על-ידי הנאמן, לפי העניין, בגין אגרות החוב שבתעודה זו.

11. <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.

נספח א'
תפקידי הנאמן

תפקידים שוטפים

1. בדיקה על פי הדיווחים של החברה שפורסמו במגנ"א ("**הדיווחים הפומביים של החברה**") ועל פי האישורים והמסמכים שימסרו על ידי החברה לנאמן לפי הוראות שטר זה:

1.1 כי תשלומי קרן והריבית על ידי החברה בוצעו במועדם.

1.2 כי השימושים שעושה החברה בתמורת ההנפקה עומדים ביעדים שנקבעו לכך בשטר הנאמנות ו/או בפרק הדן ביעוד התמורה בתשקיף, ככל שנקבעו.

1.3 כי החברה עומדת באבני הדרך שנקבעו בשטר הנאמנות לפעילותה, ככל שנקבעו.

1.4 אם התקיימו אלו מעילות ההעמדה לפירעון מיידי בהתבסס על הדיווחים הפומביים של החברה.

2. זימון אסיפות מחזיקי אגרות חוב על פי הוראות תוספת שניה לשטר הנאמנות.

3. השתתפות (לרבות באמצעים אלקטרונים) באסיפות בעלי מניות החברה.

4. הכנת דוח שנתי על ענייני הנאמנות כאמור בסעיף 21.1 לשטר זה והעמדתו לעיון מחזיקי אגרות החוב. [הכנת כל הדיווחים הנדרשים בחוק]

5. הודעה למחזיקי אגרות החוב על הפרה מהותית של שטר זה מצד החברה סמוך לאחר היוודע לו דבר ההפרה והודעה על הצעדים שנקט למניעתה או לקיום התחייבויות החברה, לפי העניין.

תפקידים מיוחדים

6. <u>נקיטת כל הפעולות הדרושות</u> לשם הבטחת התחייבויותיה של החברה כלפי המחזיקים באגרות חוב, ובכלל זה –

(1) נקיטת כל הפעולות הדרושות כדי שיובטח, בטרם ישולמו כספים על חשבון אגרות החוב, תקפן של בטוחות שנתנה החברה או שנתן צד שלישי לטובת המחזיקים באגרות החוב; הנאמן אחראי כלפי המחזיקים באגרות החוב שהבטוחות כאמור יתוארו בתשקיף ו/או בהודעה המשלימה ו/או בדוח הצעה שעל פיו הוצעו אגרות החוב, תיאור מלא ומדויק;

(2) בחינה, מעת לעת ולפחות אחת לשנה, את תוקפן של בטוחות כאמור בפסקה (1). מובהר כי הנאמן רשאי, אם סבר כי הדבר דרוש לצורך הבחינה כאמור, לבדוק את נכסי החברה המשועבדים לטובת המחזיקים באגרות החוב;

7. בדיקה על פי הדיווחים הפומביים של החברה ועל פי האישורים והמסמכים שימסרו על ידי החברה לנאמן לפי הוראות שטר הנאמנות:

7.1 כי החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפי המחזיקים באגרות החוב.

7.2 כי החברה ממלאת אחר כל התחייבויותיה הקבועות בשטר הנאמנות.

7.3 כי החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו, ככל שנקבעו, בשטר הנאמנות.

7.4 אם חל שינוי ברישום של שעבודים שנרשמו על פי הוראות שטר הנאמנות.

7.5 אם חל שינוי בדירוג החברה או דירוג אגרות החוב ככל שדורגו.

8. למלא את כל התפקידים אשר הוטלו על הנאמן על פי הוראות הנספחים ושטר הנאמנות, ככל שהוטלו.

9. ליישם את החלטות אסיפת מחזיקי אגרות החוב המטילות חובה על הנאמן ולנקוט בכל ההליכים והפעולות הדרושות לשם הגנה על זכויות מחזיקים אגרות החוב בכפוף לכך שהועמד לנאמן המימון הדרוש ליישומן ולנקיטתם, ככל שנדרש.

10. לנקוט בפעולות דחופות הדרושות לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב מקום בו לא ניתן להמתין לכינוס אסיפה.

11. לבחון אפשרות להתכנות מו"מ עם החברה במקרה בו החברה מתעתדת לפנות למחזיקי אגרות החוב בבקשות או בהצעות.

12. במקרה בו סבר הנאמן כי קיים חשש סביר שתימנע מהחברה היכולת לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע המועד לקיומן, לבחון את הנסיבות המקימות את החשש כאמור ולפעול להגנת המחזיקים בדרך הנראית לו המתאימה; וכן רשאי הוא, בין השאר –

12.1 לבחון אם הנסיבות האמורות נובעות מפעולות או מעסקאות שביצעה החברה, ובכלל זה חלוקה כהגדרתה בחוק החברות, שנעשו תוך הפרת הדין; ואולם הנאמן לא יערוך בחינה כאמור אם מונה למחזיקים בתעודות ההתחייבות מומחה כמשמעותו בסעיף 350יח לחוק האמור, שמתפקידו לערוך אותה;

12.2 לנהל, בשם מחזיקי אגרות החוב, משא ומתן עם המנפיק לשינוי תנאי אגרות החוב.

12.3 לעניין זה, לא יראו כינוס של אסיפת מחזיקי אגרות החוב, בידי הנאמן, לשם קבלת הוראות כיצד לפעול, כהפרת חובתו, ובלבד שאין בעצם כינוס האסיפה כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות המחזיקים.

12.4 כונסה אסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 12.3 לעיל והתקבלה באסיפה החלטה כדין, יפעל הנאמן בהתאם להחלטה; עשה כן, יראו את פעולתו לפי אותה החלטה כעומדת בהוראות סעיף זה הנוגעות להחלטה.

13. לשלם למחזיקי אגרות החוב כספים מתוך כריות בטחון אשר הופקדו בידי הנאמן למטרה זו בהתאם לקבוע בשטר הנאמנות ובנספחיו ככל שהופקדה כרית כזו.

14. לשחרר בטוחות, ככל ששטר הנאמנות מתיר זאת במפורש, בהתאם למנגנונים הקבועים בשטר הנאמנות.

15. לחלק למחזיקי אגרות החוב, בהתאם לקבוע בשטר הנאמנות, כספים שמחזיקי אגרות החוב זכאים לקבלם אשר הגיעו לידי הנאמן.

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

17. ביצוע כל פעולה הנדרשת על פי דין לרבות בהתאם לתיקונים 50 ו-51 לחוק ניירות ערך.

***

נספח ב'

גילוי מרוכז של מנגנוני ההגנה בשטרי הנאמנות

יובהר כי, התיאור בנספח זה הינו תיאור תמציתי של ההוראות שנקבעו בשטר הנאמנות ואינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של שטר הנאמנות המצ"ב כנספח א בפרק 2 לתשקיף. [12]

תניות חוזיות ובטחונות

	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	תיאור תמציתי	האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
תעודות ההתחייבות מובטחות בביטחונות או בשעבודים קבועים אחרים	6	כמפורט בסעיף 6 לשטר הנאמנות.	-
תעודות ההתחייבות מובטחות בשעבוד צף ו/או שוטף	לא קיים	-	-
התחייבות לאי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)	18.6	כל עוד אגרות החוב (סדרה א') תהיינה במחזור, החברה מתחייבת שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסי וזכויות החברה הקיימים והעתידיים. אין באמור כדי להגביל את החברה מליצור שעבודים קבועים/ ספציפיים על נכסיה, כולם או חלקם, ו/או שעבוד שוטף על נכס ספציפי.	כן
התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות	18.4 ו-18.5	כמפורט להלן.	כן
התחייבות לדירוג אגרות החוב במועד ההנפקה; שמירה על דירוג במשך כל חיי תעודות ההתחייבות	3.4 ו-7.1.25	החברה מתחייבת כי ככל שאגרות החוב (סדרה א') תהיינה מדורגות בעתיד, החברה תפרסם דיווח מיידי על כך. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף, בכל עת, חברת דירוג לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון. במקרה בו החברה תחליף את חברת הדירוג או במקרה בו אגרות החוב (סדרה א') תפסקנה להיות מדורגות ע"י חברת דירוג, תפרסם החברה דוח מיידי תוך יום מסחר אחד ממועד השינוי, ובו תודיע על נסיבות החלפת החברה המדרגת או הפסקת הדירוג, בהתאמה. יובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי לחייב את החברה לבצע דירוג	כן

[12] בהתאם לעמדת סגל משפטית 103-41: גילוי של מנגנוני ההגנה בשטרי הנאמנות שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך ביום 9 באוגוסט 2020.

		כלשהו לאגרות החוב (סדרה א') ו/או לחברה. ככל שאגרות החוב תהיינה מדורגות ודירוג אגרות החוב ירד מתחת לדירוג (BBB-) או אם אגרות החוב (לאחר דירוגן אם וככל שידורגו) יפסיקו להיות מדורגות לפרק זמן העולה על 60 ימים רצופים, למעט במקרה שהפסקת הדירוג הינה כתוצאה מסיבות או בנסיבות שאינן בשליטתה של החברה.	
התחייבות לדירוג כפול לתעודות ההתחייבויות	לא קיים	-	-
התחייבות שלא להחליף את החברה המדרגת לאורך כל חיי תעודות ההתחייבות	לא קיים	-	-
מגבלות על יצירת חוב פיננסי נוסף	סעיפים 3.2, 3.3 ו-7.1.22	הרחבת סדרת אגרות החוב כפופה להתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 3.2 לשטר הנאמנות. 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, ניירות ערך נוספים ו/או סדרות נוספות של אגרות חוב. החברה לא תהא רשאית להנפיק סדרות אגרות חוב נוספות שאינן מובטחות בשעבוד ואשר יש להן עדיפות על פני אגרות החוב (סדרה א') בעת פירוק החברה. קיימת עילה לפירעון מיידי אם תבוצע הרחבת סדרה בניגוד להוראות סעיף 3.2 לשטר הנאמנות או תונפק סדרה חדשה בניגוד להוראות סעיף 3.3 לשטר הנאמנות.	כן
מגבלה על חלוקת דיבידנדים	סעיפים 18.3 ו-7.1.4	כל עוד אגרות החוב (סדרה א') לא נפרעו במלואן, חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, בחברה תהא כפופה לעמידה בתנאים המפורטים בסעיף 18.3 לשטר הנאמנות.	כן
מגבלות על עסקאות עם בעלי השליטה בחברה	לא קיים	-	-
מגבלות על שינוי שליטה	סעיף 7.1.10	במקרה של העברת השליטה בחברה, כהגדרת המונח בשטר הנאמנות, אלא באם אושרה העברת השליטה בחברה על ידי האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מראש בהחלטה רגילה.	כן
מנגנון להתאמת ריבית במקרים מסוימים	סעיף 3.5 לתנאים שמעבר לדף	קיימים מנגנוני התאמה בשיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה בהתחייבות לעמידה באמת מידה פיננסית כאמור בסעיף 3.5 לתנאים שמעבר לדף בשטר הנאמנות.	לא

	בשטר הנאמנות		

עילות לפירעון מיידי

העילה	קיים (מס' סעיף בשטר) / לא קיים	הערות / הסבר
חלה הרעה מהותית בעסקי המנפיק / חברות המוחזקות, וקיים חשש שהמנפיק לא יוכל לפרוע את תעודות ההתחייבות במועדן.	סעיף 7.1.5	-
הכללת הערת "עסק חי" בחוות הדעת/ בדוח הסקירה של רואה החשבון המבקר, המצורפים לדו"חות הכספיים של החברה	סעיף 7.1.26	במקרה בו תירשם הערת "עסק חי" בדוחות הכספיים של החברה לתקופה של שני (2) רבעונים רצופים
תעודות ההתחייבות לא נפרעו במועדן	סעיף 7.1.1	אם החברה לא פרעה תשלום כלשהו מהתשלומים בהם היא חייבת למחזיקי אגרות החוב לפי תנאי אגרות החוב או שטר הנאמנות וזאת בתוך 7 ימים לאחר שהגיע מועד פירעונו.
חוב של המנפיק הועמד לפירעון מיידי	סעיף 7.1.9	הועמד לפירעון מיידי (על ידי נושה של החברה), חוב מהותי של החברה או חברה מאוחדת והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב בתוך 30 ימים או הועמדה לפירעון מיידי (למעט פדיון מוקדם ביוזמת החברה) סדרת אגרות חוב שהחברה הנפיקה. למען הסר ספק יובהר, כי לעניין זה, לא ייראו כהלוואה ללא יכולת חזרה לחברה (Non-Recourse) כחוב מהותי.
Cross Default / Cross Acceleration: (הפרה צולבת במקרה של אי תשלום חובות אחרים או העמדה לפירעון מייד)	סעיף 7.1.9	
ירידת דירוג האג"ח מתחת לדירוג מינימאלי שנקבע	סעיף 7.1.25	ככל שאגרות החוב תהיינה מדורגות ודירוג אגרות החוב ירד מתחת לדירוג (-BBB) או אם אגרות החוב (לאחר דירוגן אם וככל שידורגו) יפסיקו להיות מדורגות לפרק זמן העולה על 60 ימים רצופים, למעט במקרה שהפסקת הדירוג הינה כתוצאה מסיבות או בנסיבות שאינן בשליטתה של החברה.
המנפיק הפסיק או הודיע על הפסקת תשלומיו	סעיף 7.1.18	-
מימוש שיעבוד על נכס מהותי או מכירת נכס בסיסי	סעיפים 7.1.12 ו-7.1.15	-
אי פרסום דו"חות כספיים במועד הרלוונטי	סעיף 7.1.7	החברה לא פרסמה דוחות כספיים שהיא חייבת בפרסומם לפי כל דין, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שהיא חייבת בפרסומם או בתום המועד שנדרשה לפרסמו על ידי רשות מוסמכת, לפי המאוחר מביניהם
הפרה יסודית של תנאי אג"ח	סעיף 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 קבלת הודעת הנאמן על דבר ההפרה, במהלכם החברה תפעל לתיקונה.
הפרת התחייבויות מהותיות או ביצוע פעולה העשויה לפגוע מהותית בזכויות המחזיקים	סעיפים 7.1.2, 7.1.19 ו- 7.1.24	-
הפרת התחייבות בנוגע לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות, ללא אישור מחזיקי האג"ח	סעיף 7.1.11	בוצע מיזוג של החברה עם יישות אחרת למעט מיזוג של תאגיד מאוחד לתוך החברה, במסגרתו החברה היא החברה הקולטת או חברת היעד, ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה רגילה, אלא אם כן הצהירה הישות הקולטת כלפי מחזיקי איגרות החוב (סדרה א'), לרבות באמצעות הנאמן, לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של הישות הקולטת, לקיים את ההתחייבויות כלפי המחזיקים.
מכירת רוב נכסי המנפיק	סעיף 7.1.12	אם החברה תשנה את עיקר פעילותה, או בוצעה מכירה של רוב נכסי החברה (למעט מכירת מלאי במהלך העסקים הרגיל של החברה ו/או מכירה בהתאם להוראות סעיף 6.7 לשטר הנאמנות וכן, למעט מכירה לתאגידים בשליטת החברה ובלבד שהחברה מחזיקה בהם, במישרין ו/או בעקיפין, לפחות ב-51% מהזכויות בהון) ולא התקבלה למכירה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב מראש, בהחלטה רגילה; "מכירה" לעניין סעיף זה למעט הנפקה ו/או מיזוג ו/או פיצול.
התבצע שינוי בעיקר תחום פעילות המנפיק	סעיף 7.1.12	
מתן צו פירוק קבוע / מתן צו פירוק זמני שלא בוטל תוך תקופה	סעיפים 7.1.13 ו- 7.1.14	-
הטלת עיקול על נכסי המנפיק או ביצוע פעולת הוצל"פ	סעיף 7.1.15	-
מינוי כונס נכסים קבוע או זמני (ובלבד שהמינוי לא בוטל במועד סביר)	סעיף 7.1.16	-
המנפיק הודיע על כוונתו לחדול מלהמשיך בעיסוקו ו/או לנהל את עסקיו	סעיף 7.1.18	-
החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח ע"פ חוק ני"ע	סעיף 7.1.6	-
מחיקה ממרשם החברות, למעט מיזוג	סעיף	אם החברה תחוסל או תימחק, מכל סיבה שהיא, לרבות

	7.1.21	מחיקה או חיסול לצורכי מיזוג או במסגרת עסקת החלפת מניות, אלא אם יתקיימו התנאים המפורטים בסעיף 7.1.11 לשטר הנאמנות
בקשה/מתן צו להקפאת הליכים הוגשה בקשה לצו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 הוגשה בקשה לאישור הסדר חוב שלא במסגרת צו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018	סעיף 7.1.17	אם החברה תגיש בקשה לצו הקפאת הליכים או כל הליך דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם יינתן צו כאמור או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות או בהתאם לחוק חדלות פירעון (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת ו/או שינוי במבנה החברה או פיצול שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה, ולמעט הסדרים בין החברה לבין בעלי מניותיה ו/או מחזיקי כתבי אופציה המירים למניות שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה ושאין בהם כדי להשפיע על יכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב), או אם החברה תציע לנושיה הסדר כאמור, על רקע העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן ; או- אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי חוק חדלות פירעון כנגד החברה (ושלא בהסכמתה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה.
הבורסה השעתה/מחקה את המסחר באג"ח	סעיפים 7.1.8 ו-7.1.20	-
הפרת מגבלות על גיוס חוב נוסף ,כולל הרחבת סדרה	סעיף 7.1.22	-
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	לא קיים	-
הפרת התחייבות להפקיד כספי כרית הוצאות וכרית ריבית או הפקדת כספים בפיקדון להוצאות מיוחדות	לא קיים	-
מתן צו נאמן זמני או מינוי נאמן זמני	סעיף 7.1.13	-
קבלת החלטת פירוק	סעיף 7.1.14	-
שינוי שליטה	סעיף 7.1.10	במקרה של העברת השליטה בחברה, כהגדרת המונח בשטר הנאמנות, אלא באם אושרה העברת השליטה בחברה על ידי האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מראש

		בהחלטה רגילה.
אי עמידה / הפרת בהתחייבויות	סעיף 7.1.23	אם החברה לא עמדה באיזה מההתחייבות שלהלן: (א) התחייבות הקבועה בסעיף 18.3 לשטר הנאמנות ביחס להגבלות על חלוקה; (ב) התחייבות הקבועה בסעיף 18.4 לשטר הנאמנות (התחייבות ביחס להון עצמי); (ב) התחייבות הקבועה בסעיף 18.5 לשטר הנאמנות (יחס הון עצמי לסך מאזן); (ג) התחייבות החברה לאי יצירת שעבוד שלילי שוטף על כלל נכסי החברה כאמור בסעיף 18.6 לשטר הנאמנות; (ד) ככל שהחברה לא עמדה במועדי הבדיקה ביחס חוב לבטוחה כאמור בסעיף 18.7 לשטר הנאמנות ולא המציאה בטוחות נוספות ו/או חלופיות.
שמירה על דירוג במשך כל חיי תעודות ההתחייבות	סעיף 7.1.25	-
הפרת התחייבות ספציפית ביחס לנכסים המשועבדים	סעיף 7.1.24	במקרה בו החברה הפרה איזו מההוראות המהותיות הנוגעות לנכסים המשועבדים המפורטים בסעיף 6 לשטר הנאמנות
הוראות ביחס לתאגיד המשעבד, כהגדרת המונח בשטר הנאמנות	סעיף 7.1.27	אם יחול מי מהאירועים האמורים בסעיפים 7.1.13 עד 7.1.17 (כולל) ו-7.1.21 לשטר הנאמנות ביחס לקלינגס (כהגדרתה בשטר הנאמנות) ובלבד שלאחר קרות אירוע כאמור לעיל, החברה אינה עומדת ביחס חוב לבטוחה כאמור בסעיף 18.7 לשטר הנאמנות. למען הסר ספק, כל עוד החברה עומדת ביחס חוב לבטוחה כאמור בסעיף 18.7 לשטר הנאמנות, לא תקום עילה להעמדה לפירעון מיידי בהתאם להוראות ס"ק 7.1.27 לשטר הנאמנות

דרישות עמידה באמות מידה פיננסיות

אמת מידה	סעיף בשטר	פירוט אמת המידה
הון עצמי מינימאלי	18.4	ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 18.4 לשטר הנאמנות), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) האחרונים לא יפחת מ-80 מיליוני ש"ח במשך שני רבעונים רצופים.
יחס הון עצמי למאזן	18.5	היחס שבין ההון העצמי לבין סך המאזן של החברה בניכוי, מזומנים ושווי מזומנים שאינם מוגבלים, מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה, עסקאות למתן שירותי בניה ועסקאות תמורות, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים שפורסמו לא יפחת משיעור של 17.5% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

הגילוי שלעיל הינו תמציתי בלבד, לפרטים המלאים והמחייבים של אגרות החוב (סדרה א'), ראו שטר הנאמנות המתייחס לאגרות החוב (סדרה א') של החברה המצורף כנספח א' לעיל. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף בקשר לשטר הנאמנות יגברו הוראות שטר הנאמנות.

פרק 3 - הון החברה והמחזיקים בו

3.1 **<u>הון המניות של החברה נכון למועד התשקיף</u>**

3.1.1 הון המניות הרשום של החברה למועד התשקיף מורכב מ-10,000,000 מניות רגילות בנות 1.00 ש"ח ע.נ. כ"א ("**המניות הרגילות**").

3.1.2 הונה המונפק של החברה למועד התשקיף מורכב מ-317 מניות רגילות.

3.2 **<u>שינויים שבוצעו בהון החברה בשלוש השנים שקדמו לתאריך תשקיף זה</u>**

3.2.1 לא בוצעו שינויים בהון הרשום של החברה בשלוש השנים שקדמו למועד התשקיף.

3.2.2 <u>השינויים שחלו בהון המונפק והנפרע</u>

בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף לא חלו שינויים בהון המונפק והנפרע של החברה למעט כמפורט להלן:

(א) הקצאת מניות בעקבות הסכם מיזוג על דרך של החלפת מניות בהתאם להוראות סעיף 103כ לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] התשכ"א-1961 ("**הפקודה**") כדלקמן:

לצורך ריכוז פעילות הנדל"ן בחברה, ביום 19 במרץ 2025 התקשרה החברה בהסכם מיזוג חברות על דרך של החלפת מניות עם קלינגס השקעות בע"מ ("**קלינגס**"), שהינה חברה פרטית רשומה בישראל אשר מוחזקת על ידי גב' דליה פרשקובסקי ("**דליה**") ומר אריה פרשקובסקי ("**אריה**"), כדלקמן:

1. קלינגס מחזיקה בקרקע בגוש 3923 חלקה 510 במתחם האירוס בראשל"צ כשטח נופש מטרופוליטני, אשר נרכשה על ידה בשנת 2021 מגרופ בתמורה לסך של 3.3 מיליון ש"ח, כאשר נכון למועד התשקיף, הקרקע טרם פותחה והיא בשלבי תכנון פיתוח ("**קרקע קלינגס**") – לפרטים אודות הקרקע ראו גילוי בסעיף 6.19.3 להלן. כמו כן, אריה מחזיק בקרקע בגוש 3923 חלקה 507 במתחם האירוס בראשל"צ, הצמודה לקרקע קלינגס, אשר נרכשה על ידו בשנות השבעים כשטח נופש מטרופוליטני ונכון למועד התשקיף, הקרקע טרם פותחה והיא בשלבי תכנון פיתוח ומוחזקת על ידו כנדל"ן להשקעה ("**קרקע אריה**") לפרטים אודות הקרקע ראו גילוי בסעיף 6.19.3 להלן.

2. כמהלך מקדים לשינוי המבנה כאמור, העבירה דליה את כל מניות קלינגס שבבעלותה במתנה ללא תמורה לאריה, בהתאם להוראות סעיף 97 לפקודה.

3. בד בבד עם ביצוע החלפת המניות כאמור, הועברה קרקע אריה לקלינגס במסגרת הוראות סעיף 104א'. היינו, אריה העביר את זכויות הקרקע בבעלותו לקלינגס. העברה כאמור טרם נרשמה בלשכת רישום המקרקעין על שם קלינגס למועד התשקיף.

4. במקביל להעברת הקרקע כאמור, אריה העביר את כלל זכויותיו בקלינגס לחברה בדרך של החלפת מניות, קרי בתמורה להקצאת מניות בחברה בהתאם לשווי היחסי בין החברה לבין קלינגס אשר נקבע במסגרת ההסכם, וזאת בהתאם להוראות סעיף 103כ' לפקודה. העברה כאמור טרם בוצעה למועד התשקיף - עם קבלת הרולינג כמפורט להלן תועברנה מניות קלינגס בהתאם להוראות ההסכם והרולינג.

5. תוקפו של הסכם מיזוג החברות על דרך של החלפת המניות כאמור הינו החל מיום 31 במרץ 2025, בכפוף לקבלת אישור (רולינג) ממס הכנסה. בהתאם להוראות סעיף 103 לפקודה, על הצדדים

להסכם חלות מגבלות ביחס להעברת מניות כאמור לתקופה כפי שנקבע בפקודה.

6. ביום 22 במאי 2025, התקבלה החלטת מיסוי בקשר להסכם והמיזוג כאמור לעיל בהתאם להוראות סעיף 103כ לפקודה ("**רולינג**").

לפרטים נוספים ראו סעיף 6.1.4 בפרק 6 להלן וכן ביאור 29 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 בפרק 9 להלן.

3.3 **<u>המחזיקים במניות של החברה</u>**

למיטב ידיעת החברה, בעלי העניין המחזיקים ניירות ערך של החברה סמוך למועד התשקיף ולאחר השלמת ההנפקה נשוא התשקיף, הינם כמפורט להלן:

שם בעל העניין	שם נייר הערך	במועד התשקיף	
		כמות מניות	%
		ההחזקה בהון ובהצבעה	
פרשקובסקי דליה	מניות רגילות	108	34.07%
פרשקובסקי אריה ליב	מניות רגילות	102	32.18%
קלינגס השקעות בע"מ*	מניות רגילות	69	21.77%
נכסי ד.א.פ.א בע"מ**	מניות רגילות	38	11.98%
סה"כ		**317**	**100.00%**

* קלינגס השקעות בע"מ הינה חברה פרטית רשומה בישראל המוחזקת נכון למועד התשקיף על ידי מר אריה ליב פרשקובסקי. לפרטים אודות העברת החזקות דליה בקלינגס השקעות בע"מ, ראו סעיף 3.2.2 לעיל.

** נכסי ד.א.פ.א בע"מ הינה חברה פרטית רשומה בישראל המוחזקת על ידי גב' דליה פרשקובסקי, גב' מאשה פרשקובסקי (ביתם של בני הזוג אריה ודליה פרשקובסקי) וגב' עדיה פרשקובסקי בורקין (ביתם של בני הזוג אריה ודליה פרשקובסקי המכהנת כיועצת משפטית של החברה ובת זוגו של מר עדי בורקין מנכ"ל החברה) בשיעורי החזקה של 50%, 25% ו-25%, בהתאמה.

3.4 **<u>השליטה בחברה</u>**

ביום 28 במאי 2025 התקשרו בעלי המניות של החברה המפורטים בסעיף 3.3 לעיל, בהסכם בעלי מניות הכולל, בין היתר, הוראות ביחס למערכת היחסים ביניהם כבעלי מניות בחברה ובכלל זה נקבעו מנגנונים, בין היתר לעניין אופן ההצבעה באסיפות בעלי מניות וזכות לסירוב ראשון.

לאור הוראות הסכם בעלי המניות, החברה רואה בבעלי המניות של החברה, ה"ה מר אריה ליב פרשקובסקי, גב' דליה פרשקובסקי, גב' מאשה פרשקובסקי וגב' עדיה פרשקובסקי בורקין, כ"מחזיקים יחד" במניות החברה, כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך וכבעלי השליטה במשותף בחברה.

יובהר, כי לאור הסכם בעלי המניות שנחתם בין הצדדים, ימשיכו הצדדים להיות בעלי השליטה גם סמוך לאחר ההנפקה נשוא תשקיף זה.

פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה

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

הזכויות הנלוות למניות החברה מעוגנות בתקנון החברה[1] ("**התקנון**" או "**תקנון החברה**"), כפי שמפורסם על ידי החברה במקביל לפרסום התשקיף באתר של רשות ניירות ערך בכתובת www.magna.isa.gov.il ושל הבורסה לניירות ערך בתל אביב, בכתובת www.maya.tase.co.il. להלן תובא תמצית הוראות מסוימות מתקנון החברה אודות הזכויות הנלוות למניות החברה. הנוסח המובא להלן הוא תמציתי ואינו תחליף לעיון בנוסח המלא של תקנון החברה.

יובהר, כי כל עוד מניות החברה תהיינה רשומות למסחר בבורסה: (א) הוראות סעיף 46ב לחוק ניירות ערך תחולנה על החברה; (ב) כל המניות בהון המוצא של החברה תהיינה מניות שנפרעו במלואן; ו- (ג) הוראות התקנון תחולנה בכפוף להוראות תקנון הבורסה והנחיותיו, לרבות לחוקי העזר של מסלקת הבורסה כפי שיהיו מעת לעת ויחולו על החברה ("**כללי הבורסה**"), ובכלל כך הקצאת ניירות ערך ורישומן למסחר בבורסה, חלוקת מניות הטבה וחלוקת דיבידנד תיעשנה בכפוף לכללי הבורסה.

4.1.1. <u>הזכויות הצמודות למניות החברה</u>[2]

4.1.1.1. לכל מניה רגילה בהון החברה זכויות שוות, לכל דבר וענין, לכל מניה רגילה אחרת, לרבות הזכות לדיבידנד, למניות הטבה ולהשתתפות בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוק.

4.1.1.2. כל אחת מהמניות הרגילות מזכה את בעליה בזכות להשתתף באסיפות בעלי המניות של החברה, כאשר כל מניה רגילה של החברה מקנה למחזיק בה קול אחד בהצבעה כאמור.

4.1.1.3. בעל מניה לא יהא זכאי לדיבידנד או להשתתפות בהקצאת מניות הטבה ולא יהא רשאי להפעיל זכות כלשהי של בעל מניות בחברה, בטרם שילם את כל הסכומים ודרישות התשלום בהם הוא חב כלפי החברה עד לאותה עת לגבי כל אחת ממניות החברה שבבעלותו, בין בעצמו ובין במשותף עם אדם אחר.[3]

4.1.2. <u>העברת מניות או הסבתן</u>

4.1.2.1. כל העברה של מניות החברה הנרשמת במרשם בעלי המניות של החברה, לרבות העברה על ידי החברה לרישומים או אליה, תיעשה בכתב, ובלבד שכתב ההעברה ייחתם על ידי המעביר ועל ידי הנעבר, בעצמם או על ידי באי כוחם, וכן על ידי עדים לחתימתם ויימסר למשרדה הרשום של החברה או לכל מקום אחר שייקבע על ידי הדירקטוריון למטרה זו. בכפוף להוראות חוק החברות, העברת מניות כאמור לא תירשם במרשם בעלי המניות, אלא לאחר שנמסר לחברה כתב העברה כאמור לעיל, המעביר ימשיך להיחשב כבעל המניות המועברות עד לרישום הנעבר כבעל

[1] ביום 28 במאי 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה את החלפת תקנון החברה הנוכחי בתקנון חדש המותאם לחברה ציבורית (בהערת שוליים זו: "**התקנון החדש**"). התקנון החדש יכנס לתוקף עם השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה ורישום מניות החברה למסחר בבורסה. לאחר רישום מניות החברה למסחר בבורסה, ניתן יהיה לעיין בנוסח המלא של התקנון החדש באתר ההפצה של רשות ניירות ערך בכתובת www.magna.isa.gov.il. ההוראות המפורטות בפרק זה מובאות מתוך התקנון החדש. בהתאם להוראות סעיף 46ב לחוק ניירות ערך, הון החברה יכלול סוג מניות אחד בלבד המקנה זכויות הצבעה שוות ביחס לערכן הנקוב. כל המניות בהון המוצא של החברה תהיינה נפרעות במלואן. כל המניות בהון המוצא של החברה וכל המניות שיוצעו במסגרת תשקיף זה תירשמנה במרשם ניירות הערך של החברה על שם חברה לרישומים בהתאם לתקנון הבורסה.

[2] על פי סעיף 46ב לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 תנאי לרישום מניות החברה הוא שבהון החברה יהיה סוג מניות אחד בלבד, המקנה זכויות הצבעה שוות ביחס לערכן הנקוב. כל המניות בהון המוצא של החברה, כל המניות שתונפקנה ותוקצנה וכל המניות שתנבענה מימוש האופציות הלא רשומות תרשמנה במרשם בעלי המניות של החברה על שם חברה לרישומים בהתאם לתקנון הבורסה.

[3] כל חלוקת דיבידנד ומניות הטבה תהיה כפופה לחוק העזר של מסלקת הבורסה והוראותיה כפי שיהיו מעת לעת. כמו כן, לאחר רישום מניות החברה למסחר, כל המניות תהיינה מונפקות ונפרעות במלואן כך שלא יוותר חוב בגינן.

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

4.1.2.2. כתב העברת מניות ייערך כמפורט בתקנון החברה, באופן דומה ככל האפשר, או באופן אחר אשר אושר על ידי דירקטוריון החברה. ככל שהמעביר או הנעבר הינו תאגיד, יינתן אישור עורך דין או רואה חשבון או אדם אחר שזהותו מקובלת על ידי הדירקטוריון בדבר סמכות החותמים לבצע או לקבל את ההעברה, לפי העניין.

4.1.2.3. בכפוף להוראות תקנון החברה או לתנאי הוצאתן של מניות מסוג כלשהו, מניות החברה יהיו ניתנות להעברה ללא צורך באישור הדירקטוריון.

4.1.2.4. כל כתב העברת מניות יוגש למשרדה הרשום של החברה, או לכל מקום אחר כפי שיקבע הדירקטוריון, לשם רישום, ביחד עם תעודת המניות שעומדים להעבירן, אם הוצאה כזו, וכל ההוכחות האחרות שידרוש הדירקטוריון או מי שהוסמך לכך על ידי הדירקטוריון בדבר זכות הקניין של המעביר או זכותו להעביר את המניות. כתב ההעברה שירשם יישאר בידי החברה אך כל כתב העברה שהדירקטוריון או מי שהוסמך לכך על ידו סירב לרושמו יוחזר למי שהגישו, לפי דרישתו.

4.1.2.5. החברה רשאית לסגור את מרשם בעלי המניות למשך הזמן שייקבע על ידי הדירקטוריון ובלבד שלא יעלה, בסך הכל, על שלושים (30) יום בכל שנה. בעת שהמרשם יהא סגור לא תירשם העברת מניות במרשם. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאי הדירקטוריון לקבוע יום קובע על מנת שהחברה תוכל לקבוע מי מבין בעלי המניות זכאי להודעה או זכאי להצביע באסיפת בעלי המניות או לקבל תשלום דיבידנד או הקצאת זכויות כלשהן או לכל מטרה חוקית אחרת.

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

4.1.2.7. בכפוף להוראות כל דין ולהוראות תקנון החברה, אם הוכח לחברה כי נתקיימו התנאים שבדין להסבתה של הזכות במניות הרשומות במרשם בעלי המניות, תכיר החברה בנסב, ובו בלבד, כבעל הזכות במניות האמורות.

4.1.2.8. בכפוף להוראות כל דין ולהוראות תקנון החברה, החברה תשנה את רישום הבעלות במניות במרשם בעלי המניות אם נמסר לחברה צו של בית משפט לתיקון המרשם או אם הוכח לחברה, להנחת דעתו של הדירקטוריון ובדרכים שנקבעו על ידו, כי נתקיימו התנאים שבדין להסבתה של הזכות במניות.

4.1.2.9. בכפוף להוראות כל דין ולהוראות תקנון החברה, אדם שנעשה זכאי למניה כאמור בסעיף 4.1.2.7 לעיל, יהיה זכאי לבצע העברה של המניות כשם שהיה רשאי לעשות הבעלים הרשום, בעצמו, לפני הסבת הזכות.

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

4.1.3. <u>אסיפות כלליות</u>

4.1.3.1. האסיפה הכללית רשאית, בהחלטה שתתקבל באסיפה שנתית או מיוחדת, ליטול סמכויות הנתונות לדירקטוריון או למנהל הכללי של החברה, או להורות כי סמכויות המנהל הכללי יועבר לדירקטוריון, ובלבד שהחלטה כאמור תהיה לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים, שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין.

4.1.3.2. הודעה על אסיפה כללית תימסר לבעלי המניות ככל שנדרש על פי דין ופרסום ההודעה יעשה בהתאם להוראות חוק החברות וחוק ניירות ערך ותקנותיהם לעניין פרסום הודעה על כינוס אסיפה כללית בחברה ציבורית.

4.1.3.3. אין לפתוח בדיון באסיפה הכללית אלא אם כן יהיה נוכח מניין חוקי. מנין חוקי יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי שלוח או באמצעות כתב הצבעה או בכל דרך אחרת שתתאפשר על פי דין, שני בעלי מניות או יותר, שלהם עשרים וחמישה אחוזים (25%) לפחות מזכויות ההצבעה בחברה, תוך מחצית השעה מהמועד שנקבע לפתיחת האסיפה.

4.1.3.4. אם כעבור חצי שעה מן המועד שנקבע לאסיפה לא יימצא המניין החוקי היא תידחה לאותו יום בשבוע העוקב, באותה שעה ובאותו מקום, או למועד מאוחר או מוקדם יותר, אם כך צוין בהודעה המקורית על האסיפה (״**אסיפה נדחית**״). אם באסיפה הנדחית לא יימצא מניין חוקי כעבור חצי שעה מהמועד הקבוע לאסיפה, אז תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא.

4.1.3.5. בעל מניות המעוניין להצביע באסיפה הכללית יוכיח לחברה את בעלותו במניה, כנדרש על פי חוק החברות ותקנותיו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירקטוריון רשאי לקבוע הוראות ונהלים לעניין הוכחת הבעלות במניות החברה.

4.1.3.6. בעל מניות רשאי להצביע באסיפה כללית או באסיפת סוג בעצמו, באמצעות שלוח, באמצעות כתב הצבעה או באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית, הכל בהתאם להוראות הדין שלוח להצבעה אינו חייב להיות בעל מניות בחברה.

4.1.3.7. בכפוף להוראות כל דין, במקרה של בעלים במשותף במניה, רשאי כל אחד מהם להצביע בכל אסיפה, ביחס למניה כזו, כאילו היה הזכאי היחידי לה. היה והשתתפו באסיפה יותר מאחד הבעלים במשותף במניה, יצביע זה מביניהם אשר שמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות ביחס למניה או באישור חבר הבורסה לעניין בעלותו במניה או במסמך אחר שייקבע על ידי הדירקטוריון לעניין זה. אפוטרופוסים אחדים או מנהלי עיזבון אחדים של בעל מניות רשום שנפטר, ייחשבו לצרכי סעיף זה כבעלים במשותף במניות אלו.

4.1.3.8. כל אדם הזכאי למניה לפי תקנון החברה (מכוח ירושה, הסבה על פי דין וכיוצא בזאת) רשאי להצביע מכוחה בכל אסיפה כללית באותו אופן כאילו היה הבעלים הרשום של אותה מניה ובלבד שיוכיח, להנחת דעת הדירקטוריון, את זכותו למניה לפחות ארבעים ושמונה (48) שעות לפני מועד האסיפה הכללית או האסיפה הנדחית, לפי העניין, שבה בכוונתו להצביע, למעט אם הכירה החברה קודם לכן בזכותו להצביע מכוחה של מניה זו באסיפה.

4.1.3.9. המסמך הממנה שלוח להצבעה (״**כתב המינוי**״) יערך בכתב וייחתם על ידי הממנה, אם הממנה הוא תאגיד יערך כתב המינוי בכתב וייחתם בדרך המחייבת את התאגיד ; הדירקטוריון או מי שהוסמך לכך על ידו רשאי לדרוש כי יימסר לחברה, לפני כינוס האסיפה, אישור בכתב, להנחת

דעתו, בדבר סמכותם של החותמים לחייב את התאגיד. כמו כן, רשאי דירקטוריון החברה לקבוע הוראות ונהלים בכל הקשור בכך.

כתב המינוי או העתק מתאים הימנו, להנחת דעתו של הדירקטוריון או מי שהוסמך לכך על ידו, יופקד במשרדה הרשום של החברה או במקום אחר כפי שייקבע על ידי הדירקטוריון מפעם לפעם, באופן כללי או ביחס למקרה מיוחד – לפחות ארבעים ושמונה (48) שעות לפני תחילת האסיפה או האסיפה הנדחית, לפי העניין, שבה מתכוון השלוח להצביע על יסוד אותו כתב מינוי. על אף האמור לעיל, יושב ראש האסיפה רשאי, לפי שיקול דעתו, לקבל כתב מינוי כאמור, גם לאחר המועד האמור, אם מצא זאת לראוי לפי שיקול דעתו. לא התקבל כתב המינוי כאמור בתקנה זו, לא יהיה לו תוקף באותה אסיפה.

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

4.1.3.11. החלטה העומדת להצבעה באסיפה כללית תוכרע בהצבעה במניין קולות המצביעים; ההצבעה במניין קולות תיעשה בדרך שתיקבע לכך על ידי יושב ראש האסיפה. במקרה של חילוקי דעות אם לקבל איזה קול בהצבעה או לפסול אותו, יקבע יושב ראש האסיפה את הדבר והחלטתו בתום לב תהא סופית ומכרעת.

4.1.3.12. בכפוף להוראות חוק החברות והוראות תקנון החברה בדבר רוב אחר, החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב רגיל. במקרה שמספר הקולות בעד ונגד שווה, לא יהיה ליושב ראש האסיפה קול נוסף או קול מכריע.

4.1.3.13. באסיפות בהן ניתן להצביע באמצעות כתב הצבעה בהתאם להוראות חוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחו, וכן בנושאים לגביהם יחליט, מעת לעת, דירקטוריון החברה לאפשר הצבעה באמצעות כתב הצבעה, בעלי המניות יהיו רשאים להצביע באסיפה הכללית או באסיפת סוג (לפי העניין) באמצעות כתב הצבעה, ובלבד שכתבי ההצבעה, יחד עם אישור הבעלות במניות, יתקבלו במשרדי החברה במועדים הקבועים בדין וכפי שיפורט בזימון האסיפה.

4.1.4. <u>הזכות למינוי דירקטורים</u>

4.1.4.1. מספר הדירקטורים לא יפחת משלושה (3) ולא יעלה על עשרה (10) (כולל הדירקטורים החיצוניים).

4.1.4.2. הדירקטורים ימונו באסיפה השנתית, ומשך כהונתם הינו עד לתום האסיפה השנתית שתתקיים לראשונה לאחר מועד המינוי, אלא אם כן תתפנה משרתם קודם לכן בהתאם להוראות חוק החברות או תקנון החברה. על אף האמור לעיל, אם לא מונו דירקטורים באסיפה השנתית, ימשיכו בכהונתם הדירקטורים שמונו באסיפה השנתית הקודמת. דירקטורים שנסתיימה תקופת כהונתם יוכלו להתמנות שוב. האמור בתקנה זו לא יחול ביחס לדירקטורים החיצוניים, אשר לגביהם יחולו הוראות חוק החברות ותקנותיו.

4.1.4.3. פרט למי שכיהן כדירקטור עד למועד האסיפה השנתית, לא ימונה דירקטור באסיפה השנתית אלא אם כן המליץ הדירקטוריון על מינויו, או אם בעל מניות בחברה המבקש להציעו, הגיש למשרד, לא יאוחר מתום שבעה ימים מיום פרסום ההודעה על האסיפה, מסמך בכתב חתום על

ידי בעל המניות, המודיע על כוונת אותו בעל מניות להציע כי מועמד זה ימונה כדירקטור, כשלמסמך זה מצורפת הסכמתו בכתב של המועמד לכהן כדירקטור.

4.1.4.4. על אף האמור בתקנה 4.1.4.2 לעיל, הדירקטוריון רשאי, מפעם לפעם, למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, בין על מנת למלא משרתו של דירקטור שהתפנתה מכל סיבה שהיא ובין אם בתור דירקטור או דירקטורים נוספים וכן בכל מקרה שמספר חברי הדירקטוריון פחת מהמספר המינימלי כקבוע בתקנה 4.1.4.1, ובלבד שהמספר הכולל של הדירקטורים לא יעלה על המספר המרבי הקבוע בתקנה 4.1.4.1 לעיל. דירקטור שמונה כאמור, יסיים את כהונתו בתום האסיפה השנתית שתתקיים לאחר מינויו ויוכל להתמנות שוב

4.1.4.5. על אף האמור בתקנה 4.1.4.2 לעיל, החברה רשאית, באסיפה מיוחדת, למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, בין אם לשם מילוי משרה שהתפנתה מכל סיבה שהיא ובין אם בתור דירקטור או דירקטורים נוספים, ובלבד שהמספר הכולל של הדירקטורים לא יעלה על המספר המרבי הקבוע בתקנה 4.1.4.1 לעיל. דירקטורים שמונו כאמור, למעט הדירקטורים החיצוניים, יסיימו את כהונתם בתום האסיפה השנתית שתתקיים לאחר מינויים ויוכלו להתמנות שוב.

4.1.4.6. האסיפה הכללית או הדירקטוריון, לפי העניין, רשאים לקבוע כי כהונתו של דירקטור שמונה על ידם, לפי העניין, תחל במועד מאוחר יותר ממועד מינויו.

4.1.4.7. על אף כל האמור לעיל, האסיפה הכללית רשאית בכל עת, בהחלטה ברוב רגיל, לסיים כהונת כל דירקטור, למעט דירקטור חיצוני (אשר לגביו יחולו הוראות חוק החברות), לפני תום תקופת כהונתו, ובלבד שתינתן לדירקטור הזדמנות סבירה להביא את עמדתו בפני האסיפה הכללית. כן רשאית כל אסיפה כללית, בהחלטה ברוב רגיל, למנות במקום דירקטור שהועבר ממשרתו, כאמור לעיל, אדם אחר כדירקטור.

משרתו של דירקטור תתפנה מאליה כאמור בתקנה 82 לתקנון החברה.

4.1.4.8. דירקטור רשאי להתפטר על-ידי מסירת הודעה לדירקטוריון, ליושב ראש הדירקטוריון או לחברה, כנדרש בחוק החברות, וההתפטרות תיכנס לתוקף במועד שנמסרה ההודעה, אלא אם כן נקבע בהודעה מועד מאוחר יותר. דירקטור ימסור את הסיבות להתפטרותו.

4.1.4.9. בכפוף להוראות חוק החברות, רשאית החברה לשלם לדירקטורים גמול בעד מילוי תפקידם כדירקטורים וכן החזר הוצאות סבירות הקשורות בהשתתפותם בישיבות הדירקטוריון ובמילוי תפקידם כדירקטורים.

4.1.5. <u>השתתפות בחלוקת דיבידנד ומניות הטבה</u>

4.1.5.1. כל מניה תקנה לבעליה זכות לקבלת דיבידנדים ומניות הטבה, ככל שיחולקו, באופן יחסי לכמות המניות ומבלי להתחשב בכל פרמיה ששולמה עבורן. חלוקת דיבידנד ומניות הטבה תהא כפופה לחוקי העזר של מסלקת הבורסה ולהוראותיה, כפי שיהיו מעת לעת.

4.1.5.2. הדירקטוריון רשאי לעכב כל דיבידנד או מניות הטבה או זכויות הנאה אחרות בגין מניה שלגביה זכאי אדם להירשם כבעליה במרשם או שזכאי להעבירה, לפי סעיפים 4.1.2.7 או 4.1.2.8 לעיל, לפי העניין, עד שירשם אותו אדם כבעליה של המניה או עד שיעבירה כדין, לפי העניין.[4]

[4] ראה ה"ש 3 לעיל.

4.1.6. <u>ניירות ערך הניתנים לפדיון</u>

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

4.2. **<u>הסדרים בתקנון החברה הנוגעים להוראות חוק החברות</u>**

להלן הסדרים מסוימים המתייחסים לזכויות הנלוות למניות החברה לפי חוק החברות שנקבעו בתקנון החברה:

4.2.1. <u>שינוי תקנון (סעיף 20 לחוק החברות)</u>: תקנה 7 לתקנון החברה קובעת כי החברה רשאית לשנות את תקנון החברה בהחלטה שנתקבלה באסיפה הכללית של החברה, ברוב רגיל של בעלי המניות המשתתפים בהצבעה.

4.2.2. <u>הגבלת אפשרות שינוי תקנון (סעיף 22 לחוק החברות)</u>: תקנון החברה לא כולל הוראה שמגבילה את החברה לשנות הוראה מהוראותיו.

4.2.3. <u>העברת סמכויות בין האורגנים לפי התקנון (סעיף 50 לחוק החברות)</u>: תקנה 91 לתקנון החברה קובעת כי הדירקטוריון רשאי להורות למנהל הכללי כיצד לפעול לעניין מסוים. לא קיים המנהל הכללי את ההוראה רשאי הדירקטוריון להפעיל את הסמכות הנדרשת לביצוע ההוראה במקומו. עוד נקבע בתקנון כי ככל שנבצר מן המנהל הכללי להפעיל את סמכויותיו, רשאי הדירקטוריון להפעילן במקומו.

4.2.4. <u>מינוי הדירקטורים על ידי האסיפה הכללית השנתית (סעיף 59 לחוק החברות)</u>: תקנון החברה אינו כולל הוראה המתנה על מינוי דירקטורים באסיפה הכללית השנתית.

4.2.5. <u>אי קיום אסיפה שנתית (סעיף (61א) לחוק החברות)</u>: תקנון החברה אינו כולל הוראה אשר מבטלת את החובה לקיים אסיפה שנתית.

4.2.6. <u>מנין חוקי לקיום אסיפה כללית (סעיף 81 לחוק החברות)</u>: תקנון החברה אינו כולל הוראה המתנה על הוראות סעיף 78 לחוק החברות, לעניין זה ראו סעיף 4.1.3.4 לעיל.

4.2.7. <u>רוב לקבלת החלטות האסיפה הכללית (סעיף 85 לחוק החברות)</u>: לעניין זה ראו סעיף 4.1.3.12 לעיל.

4.2.8. <u>קול אחד לכל דירקטור (סעיף 105 לחוק החברות)</u>: לענין זה ראו תקנה 110.1, לפיה, בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור.

4.2.9. <u>קבלת החלטות בדירקטוריון ברוב קולות וליו"ר קול נוסף (סעיף 107 לחוק החברות)</u>: בהתאם לתקנה 110.1, החלטות הדירקטוריון יתקבלו ברוב קולות הדירקטורים הנוכחים בישיבה ומצביעים בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים. ליושב ראש הדירקטוריון לא יהיה קול מכריע במקרה של שוויון בהצבעה.

4.2.10. <u>תקופת הכהונה של הדירקטורים (סעיף 222 לחוק החברות) - בהתאם לתקנה 77 לתקנון החברה</u>: הדירקטורים ימונו באסיפה השנתית, ומשך כהונתם הינו עד לתום האסיפה השנתית שתתקיים לראשונה לאחר מועד המינוי, אלא אם כן תתפנה משרתם קודם לכן בהתאם להוראות חוק החברות או תקנון החברה.

4.2.11. הסמכה למתן פטור (סעיף 259 לחוק החברות): בהתאם לתקנות 128 ו-129 לתקנון החברה, החברה רשאית לפטור מראש נושא משרה בה מאחריותו עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה.

4.2.12. <u>מגבלות על חלוקת דיבידנד (סעיף 301 לחוק החברות)</u>: תקנון החברה אינו כולל מגבלות על חלוקת דיבידנד מעבר להוראות חוק החברות.

4.2.13. <u>החלטה על חלוקת דיבידנד (סעיף 307 לחוק החברות)</u>: תקנה 89.10 לתקנון החברה קובעת כי הדירקטוריון רשאי לקבל החלטה על חלוקת דיבידנד.

4.2.14. <u>התנאה לעניין מיזוג (סעיף 324 לחוק החברות)</u>: תקנון החברה אינו כולל התחייבות או התנאה ביחס לביצוע מיזוג.

נספח א' - תקנון החברה

תקנון התאגדות

של

אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ[1]

ARIE PRASHKOVSKY GROUP LTD.

<u>מבוא</u>

תקנון זה מותאם לתקנון של תאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק החברות. בהתאם להוראות סעיף 246 לחוק ניירות ערך, הון החברה יכלול סוג מניות אחד בלבד המקנה זכויות הצבעה שוות ביחס לערכן הנקוב. כל המניות בהון המוצא של החברה תהיינה נפרעות במלואן.

1.

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

"**איש**", "**אדם**" או "**בני אדם**"	לרבות תאגיד;
"**בכתב**"	בכתב יד, בדפוס, במכונת כתיבה, בצילום, בטלקס, בפקסמיליה או בכל אופן אחר הניתן לקריאה;
"**בעל מניות רשום**"	בעל מניות כמשמעותו בסעיף 177 (2) לחוק;
"**בעל מניות שאינו רשום**"	בעל מניות כמשמעותו בסעיף 177 (1) לחוק;
"**הבורסה**"	הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;
"**החברה**"	אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ;
"**החוק**" או "**חוק החברות**"	חוק החברות, תשנ"ט-1999, כפי שיהיה מעת לעת, וכן, התקנות שיותקנו מכוחו;
"**חוק ניירות ערך**"	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, כפי שיתוקן מזמן לזמן, וכן התקנות שהותקנו או יותקנו מכוחו.
"**המזכיר**"	מי שימונה כמזכיר החברה;
"**המרשם**" או "**מרשם בעלי המניות**"	מרשם בעלי המניות של החברה שיש לנהלו בהתאם לחוק;
"**המשרד**" או "**המשרד הרשום**"	המשרד של החברה, שמענו יהיה רשום אצל הרשם, כפי שיהיה מעת לעת;
"**הפקודה**" או "**פקודת החברות**"	פקודת החברות (נוסח חדש), התשמ"ג-1983, כפי

[1] ביום 28 במאי 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את החלפת תקנונה לתקנון המתואר להלן. החלטה זו תיכנס לתוקף באופן אוטומטי סמוך לפני מועד רישום ניירות הערך המוצעים למסחר בבורסה ובכפוף לרישומן למסחר בבורסה.

	שתהיה מעת לעת, וכן התקנות שיותקנו מכוחה;
"מערכת הצבעה אלקטרונית"	המערכת הפועלת לפי סימן ב' לפרק ז'2 לחוק ניירות ערך;
"נושא משרה"	כמשמעות מונח זה בחוק החברות;
"רוב רגיל"	רוב רגיל מכלל קולות בעלי המניות הנוכחים באסיפה הכללית או באסיפת סוג, לפי העניין, הרשאים להצביע והצביעו בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים;
"שנה" או **"חודש"**	למניין הלוח הגריגוריאני;
"תאגיד"	חברה, שותפות, אגודה שיתופית, עמותה וכל חבר בני אדם אחר מאוגד או בלתי מאוגד;
"תקנון זה" או **"התקנון"**	תקנון ההתאגדות שנוסח במסמך זה, כפי שישתנה מעת לעת;

1.2. לכל מונח בתקנון זה שלא הוגדר בתקנה זו לעיל, תהיה המשמעות הנודעת לו בחוק החברות, אלא אם כן יש בכך משום סתירה לנושא הכתוב או לתוכנו; מילים ביחיד – אף הרבים במשמע, וכן להיפך, מלים במין זכר - אף מין נקבה במשמע.

1.3. הכותרות בתקנון זה נועדו לשתקם נוחות בלבד ואין ללמוד מהן לפירושו של תקנון זה.

1.4. בכל מקום בתקנון זה שבו נקבע כי הוראותיו יחולו בכפוף להוראות הפקודה ו/או בכפוף להוראות חוק החברות ו/או בכפוף להוראות כל דין, הכוונה היא להוראות הפקודה ו/או להוראות חוק החברות ו/או להוראות כל דין, שאינן ניתנות להתנאה, אלא אם הקשר הדברים מחייב אחרת.

1.5. ההוראות שניתן להתנות עליהן בחוק החברות יחולו על החברה, ככל שלא נקבע אחרת בתקנון זה וככל שאין סתירה בינן לבין הוראות תקנון זה.

1.6. בכפוף להוראות חוק החברות וכל עוד אגרות החוב של החברה רשומות למסחר בבורסה או כל עוד אגרות החוב של החברה שהוצעו לציבור מוחזקות על ידו, תהא החברה תאגיד מדווח, כהגדרת המונח בחוק החברות.

<u>שם החברה</u>

2. שם החברה הוא כדלקמן:

בעברית – **אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ**

באנגלית – ARIE PRASHKOVSKY GROUP LTD.

<u>הגבלת אחריות</u>

3. <u>אחריות מוגבלת</u>

3.1. אחריות בעל מניות לחובות החברה מוגבלת לפירעון הסכום (כולל פרמיה) שבו הוקצו לו המניות, אולם לא פחות מהערך הנקוב של המניות שהוקצו לו, אלא אם המניות הוקצו לו כדין בתמורה הנמוכה מערכן הנקוב, ואז אחריותו מוגבלת לפירעון התמורה שבה הוקצו לו המניות.

3.2. החברה אינה רשאית לשנות את האחריות של בעל מניות או לחייב בעל מניות לרכוש מניות נוספות ללא הסכמתו.

<u>מטרות החברה</u>

4. המטרות שלשמן נוסדה החברה:

החברה תהא רשאית לעסוק בכל עיסוק חוקי.

<u>תרומות</u>

5. החברה רשאית לתרום סכומים סבירים למטרות ראויות, אף אם התרומה איננה במסגרת השיקולים העסקיים של החברה. הדירקטוריון מוסמך לקבוע, לפי שיקול דעתו, את סכומי התרומות, את המטרות שלשמן יבוצעו, את זהות מקבל התרומה וכל תנאי אחר בקשר לכך.

<u>המשרד הרשום</u>

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

<u>התקנון</u>

7. החברה רשאית לשנות תקנון זה בהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ברוב רגיל אלא אם נקבע רוב אחר בחוק החברות או בתקנון זה.

8. החלטה שנתקבלה באסיפה הכללית ברוב הנדרש לשינוי התקנון, כאמור בתקנה 7 לעיל, המשנה הוראות מהוראות תקנון זה, תיחשב כהחלטה לשינויו של תקנון זה, אף אם הדבר לא צוין במפורש בהחלטה.

9. בכפוף להוראות חוק החברות, שינויים בתקנון זה, יהיו תקפים מיום קבלת ההחלטה על כך בחברה או במועד מאוחר יותר שנקבע בהחלטה.

<u>הון מניות רשום</u>

10. הונה הרשום של החברה הינו 10,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א (להלן בתקנון זה: "**המניות**" או "**המניות הרגילות**"). החברה רשאית לשנות את הון המניות הרשום בהתאם להוראות חוק החברות ותקנון זה.

<u>המניות</u>

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

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

13.

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

13.2. בעל מניה שהוא נאמן ידווח על כך לחברה, והחברה תרשום אותו במרשם בעלי המניות, תוך

ציון נאמנותו, ויראו אותו לעניין חוק החברות כבעל מניה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ובכפוף להוראות תקנון החברה, החברה תכיר בנאמן כאמור, כבעלי מניה, לכל דבר ועניין, ולא תכיר באדם אחר כלשהו, לרבות הנהנה, כבעל זכות כלשהי במניה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ובכפוף להוראות תקנון החברה, פרט לבעלי מניות בחברה כאמור לעיל, לא יוכר אדם על ידי החברה כבעל זכות כלשהי במניה והחברה לא תהיה קשורה ולא תכיר בכל טובת הנאה לפי דיני היושר או ביחסי נאמנות או בזכות ראויה, עתידה או חלקית בכל מניה או בטובת הנאה כלשהי בשבר של מניה או בכל זכות אחרת לגבי מניה, אלא אך ורק בזכותו של בעל מניה כאמור לעיל, במניה בשלמותה, והכל למעט אם בית משפט מוסמך הורה אחרת.

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

<u>תעודת מניה או כתב הקצאה</u>

14. כתב הקצאה או תעודת מניה (להלן בתקנה זו: "**תעודה**") המעידה על זכות קנין במניות תישא את חותמת החברה ואת חתימותיהם של דירקטור אחד ביחד עם המנהל הכללי של החברה או ביחד עם מזכיר החברה או את חתימותיהם של שני אנשים כלשהם שיתמנו למטרה זו על ידי הדירקטוריון.

15. אלא אם כן נקבע אחרת בהוראות הדין ו/או בתקנון הבורסה, כל מניות החברה יונפקו על שם החברה לרישומים עבור בעלי מניות זכאים שירכשו מניות אלה, ועל פי בקשתה של החברה לרישומים, תנפיק לה החברה, תוך תקופה של חודשיים לאחר ההקצאה תעודה או תעודות מניה המעידות על מספר המניות וסוג המניות הרשומות על שמה במרשם בעלי המניות.

16. הושחתה, התקלקלה, אבדה או נפגמה התעודה, רשאי הדירקטוריון לצוות על ביטולה ולהוציא תעודה חדשה במקומה, ובלבד שהתעודה הומצאה לחברה והושמדה על ידה, או שהוכח לשביעות רצון הדירקטוריון כי התעודה אבדה או הושמדה והחברה קיבלה ערובות להנחת דעתו של הדירקטוריון בעד כל נזק אפשרי. דירקטוריון החברה רשאי, מעת לעת, לקבוע כי בעד כל תעודה שתוצא לפי תקנה זו ישולם סכום סביר.

<u>תשלומים בעד מניות</u>

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

<u>העברת מניות והסבתן</u>

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

במרשם בעלי המניות.

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

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

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

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

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

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

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

25.

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

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

26.

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

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

27. בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות תקנון זה, אדם שנעשה זכאי למניה כאמור בתקנות 25 ו-26 לעיל, יהיה זכאי לבצע העברה של המניות כשם שהיה רשאי לעשות הבעלים הרשום, בעצמו, לפני הסבת הזכות.

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

<u>שינויים בהון</u>

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

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

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

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

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

30.4. להפחית מניות בהון המונפק של החברה באופן שמניות אלו תבוטלנה וכל התמורה ששולמה בגין ערכן הנקוב תרשם בספרי החברה כקרן הון שדינה יהיה, לכל דבר ועניין, כדין פרמיה ששולמה על המניות שיוותרו בהון המונפק של החברה.

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

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

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

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

31.3. לקבוע את הדרך שבה יפרעו הסכומים שיש לשלמם בעד המניות שהוקצו כאמור בתקנה 32.2 לעיל, לרבות בדרך שבה ניתן לפרוע את הסכומים על חשבון מניות הטבה.

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

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

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

<u>שינוי זכויות</u>

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

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

<u>הנפקת מניות וניירות ערך אחרים</u>

35.

35.1. הדירקטוריון רשאי להנפיק או להקצות מניות וניירות ערך אחרים, המירים או ניתנים למימוש למניות, עד גבול הון המניות הרשום של החברה; לעניין זה יראו ניירות ערך המירים הניתנים להמרה או למימוש במניות כאילו הומרו או מומשו במועד ההנפקה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה הדירקטוריון רשאי להנפיק את המניות וניירות הערך האחרים, כאמור לעיל, להעניק זכויות ברירה לרכישתם לרבות אופציות או להקנותם בדרך אחרת, והכל לאנשים שייקבעו על ידו וכן במועדים, במחירים ובתנאים, שייקבעו על ידו, וכן לקבוע כל הוראה אחרת הקשורה לכך, ובכלל זה, הוראות לעניין הדרכים לחלוקת המניות וניירות הערך שיונפקו על ידי החברה, בין רוכשיהן, לרבות במקרה של חתימת יתר, והכל, לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון.

35.2. סמכות הדירקטוריון כמפורט בתקנה 35.1 לעיל ניתנת לאצילה כמפורט בפסקאות (1) או (2) –

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

(2) לוועדת דירקטוריון, למנהל הכללי או לממלא תפקיד כאמור (בתקנה זו – המנהל הכללי), או לאדם אחר שהמנהל הכללי המליץ עליו - בהקצאת מניות עקב מימוש או

המרה של ניירות ערך של החברה.

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

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

<u>ניירות ערך בני פדיון</u>

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

<u>מרשמים</u>

39.

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

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

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

<u>אסיפות כלליות</u>

41. החלטות החברה בעניינים הבאים יתקבלו באסיפה הכללית:

41.1. שינויים בתקנון החברה או בתזכירה;

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

41.3. מינוי רואה החשבון המבקר של החברה, תנאי כהונתו והפסקת כהונתו בהתאם לחוק החברות;

41.4. מינוי דירקטורים לחברה, לרבות דירקטורים חיצוניים וסיום כהונתם בהתאם לקבוע בחוק החברות;

41.5. אישור פעולות ועסקאות הטעונות אישור האסיפה הכללית לפי הוראות סעיפים 255 ו-270 עד 275 לחוק החברות;

41.6. הגדלת הון המניות הרשום והפחתתו בהתאם להוראות סעיפים 286 ו-287 לחוק החברות וכן שינויים בהון כאמור בתקנה 29 לעיל;

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

41.8. כל החלטה שיש לקבלה על פי תקנון זה, בהחלטה של האסיפה הכללית.

42. האסיפה הכללית רשאית בהחלטה שתתקבל באסיפה שנתית או מיוחדת, ליטול סמכויות הנתונות לדירקטוריון או למנהל הכללי של החברה, או להורות כי סמכויות המנהל הכללי יועבר לדירקטוריון, ובלבד שהחלטה כאמור תהיה לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים, שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין.

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

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

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

44.2. מינוי דירקטורים;

44.3. מינוי רואה חשבון מבקר;

44.4. [נמחק]

44.5. נוסף על האמור לעיל, ניתן לכלול בסדר היום של האסיפה השנתית כל נושא אחר שנקבע על סדר היום, כאמור בתקנה 47 להלן.

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

45. דירקטוריון החברה יכנס אסיפה מיוחדת על פי החלטתו, וכן לדרישת כל אחד מאלה:

45.1. שני דירקטורים או רבע מן הדירקטורים המכהנים.

45.2. בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים מההון המונפק ואחוז אחד מזכויות ההצבעה בחברה, או בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים מזכויות ההצבעה בחברה.

כל דרישת כינוס תפרט את המטרות שלשמן יש לקרוא לאסיפה ותהא חתומה על ידי הדורשים ותימסר למשרד הרשום של החברה. אפשר שהדרישה תהא מורכבת ממספר מסמכים בנוסח זהה אשר כל אחד חתום על ידי דורש אחד או יותר.

נדרש הדירקטוריון לזמן אסיפה מיוחדת, כאמור לעיל, יזמנה בתוך עשרים ואחד ימים מיום שהוגשה לו הדרישה, למועד שיקבע בהודעה על האסיפה המיוחדת, ובלבד שמועד הכינוס יהיה לא יאוחר משלושים וחמישה ימים ממועד פרסום ההודעה, והכל בכפוף להוראות חוק החברות ולתקנה 50.1 להלן.

46. לא זימן הדירקטוריון אסיפה מיוחדת שנדרשה לפי תקנה 45 לעיל, רשאי הדורש, וכשמדובר בבעלי מניות - גם חלק מהם שיש לו יותר ממחצית מזכויות ההצבעה שלהם, לכנס את האסיפה בעצמו, ובלבד שלא תתקיים אחרי עבור שלושה חודשים מהיום שהוגשה הדרישה כאמור, והיא תכונס, ככל האפשר, באותו האופן שבו מכונסות אסיפות בידי הדירקטוריון.

47.

47.1. סדר היום באסיפה כללית ייקבע בידי הדירקטוריון וייכללו בו גם נושאים שבשלם נדרש כינוסה של אסיפה מיוחדת לפי תקנה 45 לעיל וכן נושא שנתבקש כאמור בתקנה 47.2 להלן.

47.2. בעל מניה, אחד או יותר, שלו אחוז אחד לפחות מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית, רשאי לבקש מהדירקטוריון לכלול נושא בסדר היום של אסיפה כללית שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כללית.

47.3. בקשה כאמור בתקנה 47.2 לעיל תוגש לחברה בכתב לא יאוחר משבעה ימים ממועד הפרסום אודות כינוס האסיפה הכללית, ויצורף אליה נוסח ההחלטה המוצע על ידי בעל המניות.

48.

48.1. בכפוף להוראות סעיף 69 לחוק החברות, הודעה על אסיפה כללית תפורסם בשני עיתונים יומיים לפחות, בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בשפה העברית או באתר האינטרנט של החברה;

48.2. החברה אינה חייבת למסור הודעה על אסיפה כללית הן לבעל מניה הרשום במרשם בעלי מניות והן לבעל מניה שאינו רשום, בכפוף להוראות החוק.

49.

49.1. בהודעה על אסיפה כללית יפורטו המקום, היום והשעה שבהם תתכנס האסיפה והיא תכלול את סדר היום, תמצית ההחלטות המוצעות, הרוב הנדרש לקבלת ההחלטות, המועד לקביעת זכאות כל בעלי המניות להצביע באסיפה הכללית, וכל פירוט אחר הנדרש על פי דין. קבעה החברה כי אסיפה נדחית תיערך במועד מאוחר מן הקבוע בסעיף 78 (ב) לחוק, תציין את המועד האמור בהודעה.

49.2. בהחלטתו בדבר זימון אסיפה, רשאי הדירקטוריון לקבוע את אופן הפירוט של הנושאים שעל סדר היום של האסיפה, אשר יימסרו לבעלי המניות הזכאים להשתתף באסיפה, והכל לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון ובכפוף להוראות חוק החברות.

49.3. מבלי לגרוע מסמכויות הדירקטוריון כאמור בתקנה 49.2 לעיל ומבלי לגרוע מכלליות הוראות תקנון זה בנוגע להעברת סמכויות על ידי הדירקטוריון, יהיה הדירקטוריון רשאי להעביר את סמכויותיו כאמור בתקנה 49.2 לעיל, לוועדת דירקטוריון ו/או לנושא משרה בחברה, בין אם לצורך אסיפה כללית מסוימת ובין אם לתקופה.

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

<u>דיונים באסיפות כלליות</u>

51. אין לפתוח בדיון באסיפה הכללית אלא אם כן יהיה נוכח מנין חוקי בעת פתיחת האסיפה. מנין חוקי יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי שלוח, לפחות שני בעלי מניות אשר להם, עשרים וחמישה אחוזים (25%) לפחות מזכויות ההצבעה, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה, אלא אם נקבע אחרת בתקנון זה.

52. לא נכח מנין חוקי באסיפה הכללית בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה (או בתום מועד אחר כפי שייקבע על ידי יו"ר האסיפה, אך בכל מקרה לא יותר משעה אחת), תידחה האסיפה לשבוע (7) ימים, לאותו יום, לאותה שעה ולאותו מקום, מבלי שתהא חובה להודיע על כך לבעלי המניות ובכפוף להוראות חוק החברות, חוק ניירות ערך והתקנות מכוח החוקים הנ"ל, או למועד אחר (מאוחר או מוקדם) יותר אם צוין כזה בהודעה על האסיפה, או ליום, שעה ומקום אחרים, כפי שיקבע הדירקטוריון בהודעה לבעלי המניות.

53. לא נכח באסיפה הנדחית המניין החוקי הקבוע בתקנה 51 לעיל כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה הנדחית בכל מספר משתתפים שהוא.

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

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

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

55.2. העניינים הנדונים באסיפה הכללית וההחלטות שהתקבלו.

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

<u>זכויות הצבעה וקבלת החלטות באסיפות הכלליות</u>

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

58. בעל מניות רשאי להצביע באסיפה כללית או באסיפת סוג, בעצמו או באמצעות שלוח, או באמצעות כתב הצבעה או באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית, הכל בהתאם להוראות תקנון זה ובכפוף להוראות חוק החברות ותקנותיו. שלוח להצבעה אינו חייב להיות בעל מניות בחברה.

59. בכפוף להוראות כל דין, במקרה של בעלים במשותף במניה, רשאי כל אחד מהם להצביע בכל אסיפה, בין בעצמו ובין על ידי שלוח, ביחס למניה כזו, כאילו היה הזכאי היחידי לה. היה והשתתפו באסיפה יותר מאחד הבעלים במשותף במניה, בעצמו או על ידי שלוח, יצביע זה מביניהם אשר שמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות ביחס למניה, או באישור חבר הבורסה בדבר בעלותו במניה (להלן:

"**אישור הבעלות**"), או במסמך אחר שייקבע על ידי הדירקטוריון לעניין זה, לפי העניין. אפוטרופוסים אחדים או מנהלי עזבון אחדים של בעל מניות רשום שנפטר, יחשבו לצרכי סעיף זה כבעלים במשותף במניות אלו.

60. כל אדם הזכאי למניה לפי תקנה 26 לעיל רשאי להצביע מכוחן בכל אסיפה כללית באותו אופן כאילו היה הבעלים הרשום של אותן מניות ובלבד שיוכיח להנחת דעת הדירקטוריון, את זכותו למניה לפחות ארבעים ושמונה שעות לפני מועד האסיפה הכללית או האסיפה הנדחית, לפי העניין, שבה בכוונתו להצביע, אלא אם הכירה החברה קודם לכן בזכותו להצביע מכוחן של מניות אלה באסיפה זו.

61. המסמך הממנה שלוח להצבעה (להלן: "**כתב המינוי**") יערך בכתב וייחתם על ידי הממנה, ואם הממנה הוא תאגיד, יערך כתב המינוי בכתב, וייחתם בדרך המחייבת את התאגיד; הדירקטוריון רשאי לדרוש כי יימסר לחברה לפני כינוס האסיפה, אישור בכתב, להנחת דעתו של הדירקטוריון, בדבר סמכותם של החותמים לחייב את התאגיד. כן רשאי הדירקטוריון לקבוע הוראות ונהלים בכל הקשור בכך.

כתב המינוי או העתק מתאים הימנו, להנחת דעתו של הדירקטוריון וכן כתב ההצבעה, יופקד במשרד הרשום או במקום אחר או אחרים, בישראל או מחוצה לה – כפי שיקבע על ידי הדירקטוריון מפעם לפעם, באופן כללי או ביחס למקרה מיוחד – לפחות ארבעים ושמונה שעות לפני תחילת האסיפה או האסיפה הנדחית, לפי העניין, שבה מתכוון השלוח להצביע על יסוד אותו כתב מינוי. על אף האמור לעיל, יושב ראש האסיפה רשאי, לפי שיקול דעתו, לקבל כתב מינוי כאמור, גם לאחר המועד האמור, אם מצא זאת לראוי, לפי שיקול דעתו. לא התקבל כתב המינוי כאמור בתקנה זו לעיל, לא יהיה לו תוקף באותה אסיפה.

62. שלוח להצבעה רשאי להשתתף בדיונים באסיפה הכללית ולהיבחר כיושב ראש האסיפה כפי שהיה זכאי לכך בעל המניות הממנה ובלבד שלא צוין אחרת בכתב המינוי.

62.1. כתב המינוי הממנה שלוח להצבעה יהיה בצורה המקובלת בישראל או בכל צורה אחרת שתאושר על ידי הדירקטוריון.

62.2. כתב המינוי יציין את סוג ואת מספר המניות שבגינן הוא ניתן. לא צוין בכתב המינוי מספר המניות שבגינן הוא ניתן או צוין בו מספר מניות הגבוה ממספר המניות הרשומות על שם בעל המניות או הנקובות באישור הבעלות, לפי העניין, יראו את כתב המינוי כאילו ניתן בגין כל מניותיו של בעל מניות.

62.3. אם כתב המינוי ניתן בגין מספר מניות הנמוך ממספר המניות הרשומות על שם בעל המניות או הנקובות באישור הבעלות, לפי העניין, יראו את בעל המניות כאילו נמנע מלהיות נוכח בהצבעה בגין יתרת מניותיו וכתב המינוי יהיה תקף בגין מספר המניות הנקובות בו.

63. מבלי לגרוע מהוראות תקנון זה בדבר מינוי שלוח להצבעה, בעל מניות המחזיק ביותר ממניה אחת יהיה זכאי למנות יותר משלוח אחד, בכפוף להוראות אלה:

63.1. כל כתב מינוי יציין את סוג ואת מספר המניות שבגינן הוא ניתן.

63.2. עלה המספר הכולל של מניות מסוג כלשהו הנקובות בכתבי המינוי שניתנו על ידי בעל מניות אחד על מספר המניות מאותו סוג הרשומות על שמו או הנקובות באישור הבעלות, לפי

העניין, יהיו בטלים כל כתבי המינוי שניתנו על ידי אותו בעל מניות.

64. בעל מניות או שלוח להצבעה, רשאי להצביע מכוח מקצת המניות שבבעלותו או שהוא משמש שלוח בגינן, ורשאי הוא להצביע מכוח מקצת המניות באופן אחד ומכוח מקצתן באופן אחר.

65. קול בהצבעה שניתן מכוח כתב מינוי יהיה בר תוקף אף אם קודם להצבעה נפטר הממנה או הוכרז פסול דין או בוטל כתב המינוי או הועברה המניה אשר בגינה ניתן כתב המינוי, אלא אם כן נתקבלה במשרד לפני האסיפה הודעה, בכתב, בדבר הפטירה, הפסלות, הביטול או ההעברה, לפי העניין. על אף האמור לעיל יושב ראש האסיפה רשאי, לפי שיקול דעתו, לקבל הודעה, כאמור, גם במהלך האסיפה, אם מצא זאת לראוי, לפי שיקול דעתו.

66. כתב מינוי יהיה תקף גם לגבי כל אסיפה נדחית של אסיפה שאליה מתייחס כתב המינוי, ובלבד שלא צוין אחרת בכתב המינוי.

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

68. החלטה העומדת להצבעה באסיפה כללית תוכרע בהצבעה במניין קולות המצביעים; ההצבעה במניין קולות תיעשה בדרך שתיקבע לכך על ידי יושב ראש האסיפה. במקרה של חילוקי דעות אם לקבל איזה קול בהצבעה או לפסול אותו יקבע יושב ראש האסיפה את הדבר והחלטתו בתום לב, תהא סופית ומכרעת.

69. הכרזת היושב ראש שהחלטה באסיפה הכללית נתקבלה או נדחתה, בין פה אחד ובין ברוב כלשהו והערה שנרשמה בעניין זה בפרוטוקול האסיפה, תהיה ראיה לכאורה לאמור בה, ולא יהיה צורך להוכיח את מספר הקולות (או את חלקם היחסי), שניתנו בעד הצעת החלטה או נגדה.

70. בכפוף להוראות חוק החברות או הוראות תקנון זה בדבר רוב אחר, החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב רגיל. ליושב ראש האסיפה לא יהיה קול נוסף או קול מכריע.

71. יושב ראש אסיפה כללית רשאי, בהסכמת האסיפה שיש בה מנין חוקי, לדחותה או לדחות את הדיון או קבלת החלטה בנושא מסוים שעל סדר היום, למועד אחר ולמקום שתקבע, והוא חייב לעשות כן על פי דרישת האסיפה. באסיפה נדחית כאמור, לא ידון אלא נושא שהיה על סדר היום ושלא נתקבלה לגביו החלטה באסיפה שבה הוחלט על הדחיה. נדחתה האסיפה הכללית למועד העולה על עשרים ואחד ימים, תינתן הודעה על האסיפה הנדחית, כאמור בתקנות 49 ו-50 לעיל. נדחתה אסיפה כללית מבלי לשנות את סדר יומה, למועד שאינו עולה על 21 ימים, יינתנו הודעות והזמנות לגבי המועד החדש, מוקדם ככל האפשר, ולא יאוחר משבעים ושתיים שעות קודם האסיפה הכללית; ההודעות וההזמנות כאמור יינתנו לפי תקנות 49 ו-50 לעיל, בשינויים המחויבים.

72. בכפוף להוראות חוק החברות ותקנותיו, רשאים בעלי המניות להצביע באסיפה כללית ובאסיפת סוג באמצעות כתב הצבעה כמשמעותו בסעיף 87 לחוק החברות (להלן: "**כתב הצבעה**") שבו יציין בעל מניה את אופן הצבעתו, בהחלטות בנושאים המנויים בסעיף 87(א) לחוק החברות.

73. נוסף על האמור בסעיף 72 לעיל, בעל מניה רשאי להצביע באסיפה כללית ובאסיפת סוג באמצעות כתב הצבעה שיועבר לחברה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית (להלן: "**כתב הצבעה אלקטרוני**"), גם בהחלטות בכל נושא אחר שעל סדר יומה של אסיפה כאמור.

74. כתב הצבעה ו/או כתב הצבעה אלקטרוני, לרבות מסמכים שיש לצרף לצורך הוכחת תוקפם, ייערכו

ויומצאו לחברה באופן ובמועד הקבוע על פי כל דין, ובמידה שלא נקבעו הוראות בעניינים אלה על פי כל דין ו/או שניתן להתנות על הוראות בעניינים אלה באופן ובמועד שנקבע על ידי הדירקטוריון.

75. בהתאם לסעיף 83(ד) לחוק החברות, הצביע בעל מניה ביותר מדרך אחת, תימנה הצבעתו המאוחרת, כאשר לעניין זה הצבעה של בעל מניה בעצמו או באמצעות שלוח תיחשב מאוחרת להצבעה באמצעות כתב הצבעה.

75א. הדירקטוריון רשאי מעת לעת לקבוע לגבי אסיפה כלשהיא או באופן כללי, את החלטות האסיפה הכללית שניתן לקבלן גם בדרך של כתב הצבעה. במקרים הקבועים בחוק החברות, בעל מניות יהיה זכאי להצביע באסיפה כללית באמצעות כתב הצבעה, ובכפוף לחוק החברות ולתקנות שיותקנו מכוחו.

<u>הדירקטוריון</u>

76. מספר הדירקטורים לא יפחת משלושה (3) ולא יעלה על עשרה (10) (כולל הדירקטורים החיצוניים).

77. הדירקטורים ימונו באסיפה השנתית, ומשך כהונתם הינו עד לתום האסיפה השנתית שתתקיים לראשונה לאחר מועד המינוי, אלא אם כן תתפנה משרתם קודם לכן בהתאם להוראות חוק החברות או תקנון זה. על אף האמור לעיל, אם לא מונו דירקטורים באסיפה השנתית, ימשיכו בכהונתם הדירקטורים שמונו באסיפה השנתית הקודמת. דירקטורים שנסתיימה תקופת כהונתם יוכלו להתמנות שוב. האמור בתקנה זו לא יחול ביחס לדירקטורים החיצוניים, אשר לגביהם יחולו הוראות חוק החברות ותקנותיו.

78. פרט למי שכיהן כדירקטור עד למועד האסיפה השנתית, לא ימונה דירקטור באסיפה השנתית אלא אם כן המליץ הדירקטוריון על מינויו, או אם בעל מניות בחברה המבקש להציעו, הגיש למשרד, לא יאוחר מתום שבעה ימים מיום פרסום ההודעה על האסיפה, מסמך בכתב חתום על ידי בעל המניות, המודיע על כוונת אותו בעל מניות להציע כי מועמד זה ימונה כדירקטור, כשלמסמך זה מצורפת הסכמתו בכתב של המועמד לכהן כדירקטור.

79. על אף האמור בתקנה 77 לעיל, הדירקטוריון רשאי, מפעם לפעם, למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, בין על מנת למלא משרתו של דירקטור שהתפנתה מכל סיבה שהיא ובין אם בתור דירקטור או דירקטורים נוספים וכן בכל מקרה שמספר חברי הדירקטוריון פחת מהמספר המינימלי כקבוע בתקנה 76, ובלבד שהמספר הכולל של הדירקטורים לא יעלה על המספר המרבי הקבוע בתקנה 76 לעיל. דירקטור שמונה כאמור, יסיים את כהונתו בתום האסיפה השנתית שתתקיים לאחר מינויו ויוכל להתמנות שוב.

80. על אף האמור בתקנה 77 לעיל, החברה רשאית, באסיפה מיוחדת, למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, בין אם לשם מילוי משרה שהתפנתה מכל סיבה שהיא ובין אם בתור דירקטור או דירקטורים נוספים, ובלבד שהמספר הכולל של הדירקטורים לא יעלה על המספר המרבי הקבוע בתקנה 76 לעיל. דירקטורים שמונו כאמור, למעט הדירקטורים החיצוניים, יסיימו את כהונתם בתום האסיפה השנתית שתתקיים לאחר מינויים ויוכלו להתמנות שוב.

81. האסיפה הכללית או הדירקטוריון, לפי העניין, רשאים לקבוע כי כהונתו של דירקטור שמונה על ידם, לפי העניין, תחל במועד מאוחר יותר ממועד מינויו.

82. על אף כל האמור לעיל, האסיפה הכללית רשאית בכל עת, בהחלטה ברוב רגיל, לסיים כהונת כל

דירקטור, למעט דירקטור חיצוני (אשר לגביו יחולו הוראות חוק החברות), לפני תום תקופת כהונתו, ובלבד שתינתן לדירקטור הזדמנות סבירה להביא את עמדתו בפני האסיפה הכללית. כן רשאית כל אסיפה כללית, בהחלטה ברוב רגיל, למנות במקום דירקטור שהועבר ממשרתו, כאמור לעיל, אדם אחר כדירקטור.

משרתו של דירקטור תתפנה מאליה בכל אחד מהמקרים הבאים:

82.1. אם התפטר או פוטר כאמור בסעיפים 229 עד 231 לחוק החברות;

82.2. אם ניתן לגביו צו לפתיחת הליכים, ואם הוא תאגיד – גם אם הוחלט על פירוקו מרצון או ניתן לגביו צו פירוק;

82.3. אם הורשע בעבירה כאמור בסעיף 232 לחוק;

82.4. בוטל;

82.5. על פי החלטת בית משפט כאמור בסעיף 233 לחוק;

82.6. אם הוכרז כבלתי כשיר משפטית;

82.7. אם על פי חוק הסתיימה כהונתו מאליה;

82.8. אם נפטר;

82.9. במועד מתן הודעה על הטלת אמצעי אכיפה כאמור בסעיף 232א לחוק החברות;

82.10. במועד מתן הודעה לפי סעיף 227א,232 או 245א לחוק החברות;

83. [נמחק]

84. דירקטור רשאי להתפטר על-ידי מסירת הודעה לדירקטוריון, ליושב ראש הדירקטוריון או לחברה, כנדרש בחוק החברות, וההתפטרות תיכנס לתוקף במועד שנמסרה ההודעה, אלא אם כן נקבע בהודעה מועד מאוחר יותר. דירקטור ימסור את הסיבות להתפטרותו.

85. בכפוף להוראות חוק החברות, רשאית החברה לשלם לדירקטורים גמול בעד מילוי תפקידם כדירקטורים וכן החזר הוצאות סבירות הקשורות בהשתתפותם בישיבות הדירקטוריון ובמילוי תפקידם כדירקטורים.

86.

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

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

86.2. דינו של דירקטור חליף כדין הדירקטור לו מונה כחליף, והוא יהיה רשאי להיות נוכח

בישיבות דירקטוריון ו/או ועדות דירקטוריון, להשתתף ולהצביע בהן, כפי שהיה רשאי לעשות הדירקטור שמינה אותו.

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

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

<u>דירקטורים חיצוניים</u>

87. בחברה יכהנו לפחות שני דירקטורים חיצוניים, ויחולו ההוראות שנקבעו בחוק החברות לעניין אופן בחירתם, תנאי כשירותם, תקופת כהונתם ופקיעתה וגמולם.

<u>סמכויות הדירקטוריון ותפקידיו</u>

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

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

89.1. יקבע את תכניות הפעולה של החברה, עקרונות למימונן וסדרי עדיפויות ביניהן;

89.2. יבדוק את מצבה הכספי של החברה, ויקבע את מסגרת האשראי שהחברה רשאית ליטול;

89.3. יקבע את המבנה הארגוני ואת מדיניות השכר והתגמול;

89.4. רשאי להחליט על הנפקה של סדרות של אגרות חוב;

89.5. אחראי לעריכת הדוחות הכספיים ולאישורם, כאמור בסעיף 171 לחוק החברות;

89.6. ידווח לאסיפה השנתית על מצב ענייני החברה ועל התוצאות העסקיות, כאמור בסעיף 173 לחוק החברות;

89.7. ימנה ויפטר את המנהל הכללי;

89.8. יחליט בפעולות ובעסקאות הטעונות אישורו לפי תקנון זה או לפי הוראות סעיפים 255 ו-270 עד 275 לחוק החברות;

89.9. רשאי להקצות מניות וניירות ערך המירים למניות עד גבול הון המניות הרשום של החברה;

89.10. רשאי להחליט על חלוקת דיבידנד, דיבידנד ביניים או חלוקת מניות הטבה, לפי העניין;

89.11. רשאי להחליט על רכישה כמשמעות מונח זה בסעיף 1 לחוק החברות, מכל בעלי מניותיה של החברה או מחלקם או מי מהם, לפי שיקול דעתו.

89.12. יחווה דעתו על הצעת רכש מיוחדת, כאמור בסעיף 329 לחוק החברות;

89.13. יקבע את המספר המזערי הנדרש של דירקטורים בדירקטוריון, שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, כמשמעותה לפי סעיף 240 לחוק החברות; הדירקטוריון

יקבע את המספר המזערי כאמור בהתחשב, בין היתר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילות החברה ומורכבות פעילותה, ובכפוף למספר הדירקטורים שנקבע לפי תקנה 77 לעיל.

89.14. ידווח לאסיפה השנתית על שכרו של רואה החשבון המבקר עבור פעולת הביקורת וכן עבור שירותים נוספים, לרבות תשלומים והתחייבויות של החברה כלפי רואה החשבון.

89.15. ימנה מבקר פנימי לפי הצעת ועדת הביקורת.

סמכויות הדירקטוריון לפי תקנה זו אינן ניתנו לאצילה למנהל הכללי, למעט כמפורט בתקנה 35.2(2).

90. סמכות של החברה שלא הוקנתה בחוק או בתקנון זה לאורגן אחר, רשאי הדירקטוריון להפעילה.

91.

91.1. הדירקטוריון רשאי להחליט, כי סמכויות הנתונות למנהל הכללי יועברו לסמכותו, והכל לעניין מסוים, או לפרק זמן מסוים.

91.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירקטוריון רשאי להורות למנהל הכללי כיצד לפעול לענין מסוים. לא קיים המנהל הכללי את ההוראה רשאי הדירקטוריון להפעיל את הסמכות הנדרשת לביצוע ההוראה במקומו;

91.3. נבצר מן המנהל הכללי להפעיל את סמכויותיו, רשאי הדירקטוריון להפעילן במקומו.

92. בכפוף להוראות חוק החברות, רשאי הדירקטוריון להאציל מסמכויותיו למנהל הכללי, לנושא משרה בחברה או לאדם אחר. האצלת סמכות הדירקטוריון, יכול שתהיה לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים, והכל לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון.

<u>קבלת אשראי ומתן ערבויות ובטוחות</u>

93. מבלי לגרוע מסמכות כלשהי הנתונה לדירקטוריון לפי תקנון זה, רשאי הדירקטוריון, מעת לעת, לפי שיקול דעתו, להחליט על:

93.1. קבלת אשראי על ידי החברה בסכום כלשהו והבטחת סילוקו, בדרך שימצא לנכון;

93.2. מתן ערבויות, בטוחות, וערובות מכל סוג שהוא;

93.3. הנפקת סדרה של איגרות חוב, לרבות שטרי הון או כתבי התחייבות, ולרבות איגרות חוב, שטרי הון או כתבי התחייבות המירים או ניתנים למימוש למניות, וכן לקבוע את תנאיהם, ולשעבד את רכושה, כולו או מקצתו, בין בהווה ובין בעתיד, בין בשעבוד שוטף ובין בשעבוד קבוע. איגרות חוב, שטרי הון, כתבי התחייבות, או בטוחות אחרות, כאמור לעיל, יכול שיונפקו, בין בנכיון, בין בפרמיה ובין בכל אופן אחר, בין עם זכויות נדחות ובין עם זכויות מיוחדות ו/או זכויות יתר ו/או זכויות אחרות, והכל כפי שיקבע הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו.

94. האמור בתקנה 93 לעיל, אינו שולל את סמכותו של המנהל הכללי או מי שהסמיך לכך, להחליט על קבלת אשראי על ידי החברה ו/או על מתן בטוחות על ידי החברה, בגבולות מסגרת האשראי והבטוחות שנקבעו על ידי הדירקטוריון.

<u>ועדות הדירקטוריון</u>

95. בכפוף להוראות חוק החברות, הדירקטוריון רשאי, כפי שימצא לנכון, להקים ועדות באופן כללי או לעניין מסוים, בנות שני חברים או יותר, למנות להן חברים מקרב חברי הדירקטוריון (להלן: "**ועדת**

דירקטוריון"), ולהאציל לוועדת דירקטוריון את סמכויותיו, כולן או מקצתן.

על אף האמור לעיל, הדירקטוריון לא רשאי להאציל מסמכויותיו לוועדת דירקטוריון בנושאים הקבועים בסעיף 92 לחוק החברות, אלא לשם המלצה בלבד.

96. החלטה שהתקבלה או פעולה שנעשתה בוועדת דירקטוריון, כמוה כהחלטה שהתקבלה או פעולה שנעשתה בדירקטוריון, אלא אם נקבע במפורש אחרת על ידי הדירקטוריון, לעניין מסוים או לגבי ועדה מסוימת. הדירקטוריון רשאי מדי פעם להרחיב, לצמצם או לבטל אצילת סמכויות לוועדת דירקטוריון, ואולם אין בצמצום או ביטול סמכויות כאמור, כדי לפגוע בתוקפה של החלטה של ועדה שהחברה פעלה על פיה כלפי אדם אחר, שלא ידע על ביטולה.

97.

97.1. המנין החוקי לפתיחת ישיבה של ועדת דירקטוריון יהיה רוב חברי הועדה המכהנים במועד הישיבה, הם או חליפיהם, כל עוד לא נקבע אחרת על ידי הדירקטוריון.

97.2. הוראות הכלולות בתקנון זה בעניין פעולות הדירקטוריון, יחולו, בשינויים המחויבים, גם על ועדות הדירקטוריון, כל עוד לא באו במקומן הוראות שניתנו על ידי הדירקטוריון, לעניין זה, והכל בכפוף להוראות חוק החברות.

97.3. ועדת דירקטוריון תדווח לדירקטוריון באורח שוטף על החלטותיה או המלצותיה. החלטות או המלצות של ועדת דירקטוריון הטעונות את אישור הדירקטוריון, תובאנה לידיעת הדירקטורים בזמן סביר לפני הדיון בדירקטוריון.

98.

98.1. הדירקטוריון ימנה מבין חבריו ועדת ביקורת. לעניין מספר חבריה של ועדת הביקורת וכשירותם יחולו הוראות חוק החברות.

98.2. תפקידי ועדת הביקורת יהיו על פי הקבוע בחוק החברות לרבות כל תפקיד אחר אשר יוטל עליה על ידי הדירקטוריון.

<u>פעולות הדירקטוריון</u>

99. בכפוף להוראות תקנון זה, הדירקטוריון רשאי להתכנס לשם ביצוע תפקידיו ולדחות את ישיבותיו ולהסדיר את פעולותיו ודיוניו כפי שימצא לנכון.

100. הדירקטוריון ימנה אחד מבין חבריו לכהן כיושב ראש הדירקטוריון (להלן: "**יו"ר הדירקטוריון**"). הדירקטוריון רשאי למנות מבין חבריו אחד או יותר כסגן ליושב ראש הדירקטוריון, אשר ישמש כממלא מקומו בהעדרו. הדירקטוריון רשאי לקבוע את התקופה שבה יכהנו יושב ראש הדירקטוריון וסגניו במשרתם. אם לא נקבעה תקופה כאמור, יכהנו יושב ראש הדירקטוריון וסגניו במשרתם, כל עוד הם מכהנים כדירקטורים ולא התקבלה בדירקטוריון החברה החלטה על החלפתם.

101. יושב ראש הדירקטוריון ישב בראש ישיבות הדירקטוריון וינהלן. נעדר יושב ראש הדירקטוריון מישיבת דירקטוריון, על פי הודעה שמסר מראש, או לא הופיע לישיבת דירקטוריון תוך 15 דקות מהמועד שנקבע לקיום הישיבה (להלן: "**העדרות**"), כי אז ישב בראש הישיבה סגן יושב ראש הדירקטוריון (אם מונה כזה). בהעדרם של יושב ראש הדירקטוריון וסגנו מהישיבה גם יחד יבחרו חברי הדירקטוריון הנוכחים, באחד מביניהם כיושב ראש הישיבה.

102. הדירקטוריון יתכנס לישיבותיו לפי צרכי החברה, ולפחות אחת לשלושה חודשים.

103. יו"ר הדירקטוריון רשאי לכנס את הדירקטוריון בכל עת, ולקבוע את המקום והמועד לקיום ישיבת הדירקטוריון.

104. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יו"ר הדירקטוריון יהיה חייב לכנס את הדירקטוריון, בהתקיים כל אחד מאלה:

104.1. קבלת דרישה לכינוס הדירקטוריון מאת שני דירקטורים לפחות, לשם דיון בנושא שיפורט בדרישתם, ואם מכהנים בחברה חמישה דירקטורים (או פחות), די יהיה בקבלת דרישה לכינוס הדירקטוריון מאת דירקטור אחד לפחות, לשם דיון בנושא שיפורט בדרישתו;

104.2. קבלת דרישה לכינוס הדירקטוריון מאת דירקטור אחד, במידה ואותו דירקטור מציין בדרישתו כי הכינוס נדרש היות ונודע לו על ענין של החברה שנתגלו בו לכאורה הפרת חוק או פגיעה בנוהל עסקים תקין;

104.3. קבלת הודעה או דיווח של המנהל הכללי המצריכים פעולה של הדירקטוריון;

104.4. קבלת הודעה מאת רואה החשבון המבקר על ליקויים מהותיים בבקרה החשבונאית של החברה.

עד קבלת הודעה או דיווח כאמור לעיל, יכנס יו"ר הדירקטוריון את הדירקטוריון, ללא דיחוי, ולא יאוחר מתום 14 ימים ממועד הדרישה, ההודעה או הדיווח, לפי הענין.

105.

105.1. הודעה מראש על כינוס הדירקטוריון תינתן לכל חברי הדירקטוריון, לפחות ארבעים ושמונה שעות לפני מועד כינוס הדירקטוריון או במועד הקצר מעשרים וארבע שעות לפני מועד כינוס הדירקטוריון במידה ויו"ר הדירקטוריון יחליט כי בנסיבות העניין חיוני וסביר לכנס את הדירקטוריון בהתראה קצרה מעשרים וארבע שעות.

105.2. על אף האמור לעיל, רשאי הדירקטוריון, בהסכמת כל הדירקטורים, להתכנס לישיבה ללא הודעה.

106. סדר היום של ישיבות הדירקטוריון ייקבע בידי יושב ראש הדירקטוריון, והוא יכלול:

106.1. נושאים שקבע יושב ראש הדירקטוריון;

106.2. נושאים שנקבעו כאמור בתקנה 105 לעיל;

106.3. כל נושא שדירקטור או שהמנהל הכללי ביקש מיושב ראש הדירקטוריון, זמן סביר בטרם כינוס ישיבת דירקטוריון, לכללו בסדר היום (להלן: "**סדר היום**").

107. בהודעה על כינוס הדירקטוריון יצוין מועד הישיבה והמקום בו תתכנס וכן פירוט סביר של העניינים שידונו בישיבה, על פי סדר היום. ההודעה תוכל להינתן בעל-פה, בשיחה טלפונית או בכתב, ובלבד שההודעה תינתן זמן סביר טרם למועד הקבוע לישיבה, אלא אם הסכימו כל חברי הדירקטוריון או ממלאי מקומם (אם יהיו כאלה) על מועד קצר יותר או, במקרים דחופים, על התכנסות ללא הודעה. ההודעה תימסר לדירקטור ו/או הדירקטור החליף, לפי העניין, לפי הפרטים שנמסרו על-ידי מי מהם מראש לחברה.

108. [נמחק]

109. המנין החוקי לפתיחת ישיבת דירקטוריון יהיה רוב חברי דירקטוריון המכהנים במועד הישיבה והזכאים להשתתף בה, הם או חליפיהם.

110.

110.1. בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור. החלטות הדירקטוריון יתקבלו ברוב קולות הדירקטורים הנוכחים בישיבה ומצביעים בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים. ליושב ראש הדירקטוריון לא יהיה קול מכריע במקרה של שוויון בהצבעה.

110.2. היו הדעות שקולות, תחשב הצעת החלטה שעליה הצביעו חברי הדירקטוריון כנדחית.

111. הדירקטוריון רשאי לקיים ישיבות באמצעות שימוש בכל אמצעי התקשורת ובלבד שכל הדירקטורים המשתתפים יכולים לשמוע זה את זה בו בזמן. הדירקטוריון רשאי להסדיר את האופן והדרכים לניהולה של ישיבה באמצעי תקשורת.

112. הדירקטוריון רשאי לקבל החלטות אף ללא התכנסות בפועל, ובלבד שכל הדירקטורים הזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בענין שהובא להחלטה הסכימו לכך. התקבלו החלטות כאמור בתקנה זו, ירשום יושב ראש הדירקטוריון פרוטוקול החלטות ויצרף לו את חתימתו או את חתימות הדירקטורים.

החלטה שנתקבלה כאמור תהא תקפה, לכל דבר ועניין, כאילו, נתקבלה בישיבת דירקטוריון שכונסה ונוהלה כדין.

התקבלו החלטות כאמור בתקנה זו, ירשום יושב ראש הדירקטוריון פרוטוקול ההחלטות ובו יצוינו אופן הצבעתו של כל דירקטור בעניינים שהובאו להחלטה וכן העובדה כי כל הדירקטורים הסכימו לקבלת ההחלטה ללא התכנסות.

<u>פרוטוקולים</u>

113. הדירקטוריון יגרום לכך כי ייערכו פרוטוקולים של ההליכים בישיבות הדירקטוריון; הפרוטוקולים יירשמו, בספרים שיוכנו למטרה זו, ויכללו, בין היתר, את הפרטים שלהלן:

113.1. שמות הדירקטורים המשתתפים והנוכחים האחרים בכל ישיבת דירקטוריון;

113.2. העניינים שנדונו בישיבות הדירקטוריון וההחלטות שנתקבלו.

כל פרוטוקול ייחתם בידי יושב ראש הדירקטוריון או בידי יושב ראש הישיבה, לפי הענין; פרוטוקול שאושר ונחתם, כאמור, ישמש ראיה לכאורה לאמור בו.

114. הוראות תקנה 113 לעיל, יחולו גם על ישיבותיה של כל ועדת דירקטוריון ועל קבלת החלטות דירקטוריון ללא התכנסות, כאמור בתקנה 112 לעיל.

<u>המנהל הכללי</u>

115. הדירקטוריון ימנה, מעת לעת, מנהל כללי לחברה, ורשאי הוא למנות יותר ממנהל כללי אחד (כל אחד מהם ייקרא להלן: "**המנהל הכללי**"). כן רשאי הדירקטוריון לפטר את המנהל הכללי או להחליפו בכל עת שימצא לנכון.

116. המנהל הכללי אינו חייב להיות בעל מניות בחברה ואינו חייב להיות דירקטור.

117. המנהל הכללי אחראי לניהול השוטף של ענייני החברה, במסגרת המדיניות שקבע הדירקטוריון וכפוף להנחיותיו.

118. למנהל הכללי יהיו כל סמכויות הניהול והביצוע שלא הוקנו בחוק או בתקנון זה או מכוחו לאורגן אחר של החברה למעט סמכויות כאמור שיועברו ממנו לדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנה 91.1 לעיל, אם יועברו ; המנהל הכללי יהיה נתון לפיקוחו של הדירקטוריון.

119. בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות תקנון זה, הדירקטוריון רשאי, מעת לעת, למסור ולהעניק למנהל הכללי סמכויות שיש לדירקטוריון לפי תקנון זה, כפי שיראה בעיניו, והוא רשאי להעניק מסמכויות אלה לאותה תקופה, לאותן מטרות, באותם תנאים ובאותן הגבלות כפי שייראה בעיני הדירקטוריון, וכן רשאי הדירקטוריון להעניק סמכויות אלה, הן ללא ויתור על סמכויות בנדון והן במקומן או תחתן, כולן או חלקן, והוא רשאי מעת לעת לבטל, לשלול ולשנות סמכויות אלה, כולן או חלקן.

120. המנהל הכללי רשאי, באישור הדירקטוריון, לאצול מסמכויותיו, לאחר או לאחרים, הכפופים לו ; אישור הדירקטוריון כאמור יכול שינתן בין באישור כללי ובין לענין מסוים.

121. מבלי לגרוע מהוראות חוק החברות וכל דין, המנהל הכללי יגיש לדירקטוריון דיווחים, בנושאים, במועדים ובהיקף, כפי שיקבע הדירקטוריון, בין בהחלטה מסוימת ובין במסגרת נהלי הדירקטוריון.

<u>תוקף פעולות ואישור עסקאות</u>

122. בכפוף להוראות כל דין, כל הפעולות שנעשו על-ידי הדירקטוריון או על-ידי ועדת דירקטוריון או על-ידי כל אדם הפועל כדירקטור או כחבר ועדת דירקטוריון או על-ידי נושא משרה, לפי העניין – יהיו תקפות אף אם יתגלה לאחר מכן שהיה פגם כלשהו במינוי הדירקטוריון, ועדת הדירקטוריון, הדירקטור חבר הועדה או נושא המשרה, לפני העניין, או שמי מנושאי המשרה האמורים היה פסול מלכהן בתפקידו.

123.

123.1. בכפוף להוראות חוק החברות, החזקת מניות בחברה וכן היות נושא משרה בחברה בעל עניין או נושא משרה בכל תאגיד אחר, לרבות תאגיד שהחברה הינה בעלת עניין בו או שהינו בעל מניות בחברה, לא תפסול את נושא המשרה, מהיות נושא משרה בחברה. כמו-כן, לא יפסל נושא משרה, מהיות נושא משרה בחברה, עקב התקשרותו או עקב התקשרות כל תאגיד כאמור לעיל, בחוזה עם החברה בכל עניין שהוא ובכל דרך שהיא.

בכפוף להוראות חוק החברות, היותו של אדם נושא משרה בחברה לא תפסול אותו ו/או את קרובו ו/או תאגיד אחר שהוא בעל עניין בו, מלהתקשר עם החברה בעסקאות שבהן יש לנושא המשרה עניין אישי בדרך כלשהי. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, נושא משרה היודע שיש לו עניין אישי בעסקה קיימת או מוצעת של החברה, יגלה לחברה, ללא דיחוי, ולא יאוחר מישיבת הדירקטוריון שבה נידונה העסקה לראשונה, את מהות עניינו האישי, לרבות כל עובדה או מסמך מהותיים.

123.2. בכפוף להוראות חוק החברות, נושא משרה יהיה רשאי להשתתף ולהצביע בדיונים בעניין אישור עסקאות או פעולות שיש לו בהן עניין אישי.

124. עסקאות ופעולות של החברה לפי סעיפים 255 ו-268 עד 275 (כולל) יאושרו בהתאם להוראות חוק

החברות ותקנותיו.

<u>חתימה בשם החברה</u>

125. בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות תקנון זה, הדירקטוריון רשאי להסמיך כל אדם לפעול ולחתום בשם החברה, בין לבדו ובין ביחד עם אדם אחר, בין באופן כללי ובין לעניינים מסוימים.

126. לחברה תהיה חותמת הנושאת את שם החברה. החתימה על מסמך לא תחייב את החברה, אלא אם כן, חתמו עליו המוסמכים לחתום בשם החברה בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס.

<u>מינוי באי-כוח</u>

127. בכפוף להוראות חוק החברות, רשאי הדירקטוריון בכל עת, ליפות את כוחו של כל אדם להיות בא כוחה של החברה לאותן מטרות ועם אותן סמכויות ושיקול דעת, לאותה תקופה ובכפוף לאותם תנאים, והכל, כפי שהדירקטוריון ימצא לנכון.

הדירקטוריון יהיה רשאי להעניק לאותו אדם, בין היתר, סמכות להעביר לאחר, באופן מלא או חלקי, את הסמכויות, ההרשאות ושיקול הדעת המסורים לו.

<u>פטור, שיפוי וביטוח אחריות</u>

128. בכפוף להוראות כל דין, רשאית החברה לפטור מראש ובדיעבד נושא משרה בה, מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה. על אף האמור, החברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה.

129. הזכאות לפטור כאמור בתקנה 128 לעיל תחול גם ביחס לפטור של נושא משרה בחברה בקשר עם כהונתו מטעם החברה או על פי בקשתה כנושא משרה בתאגיד אחר שהחברה מחזיקה בו במניות, במישרין או בעקיפין, ו/או תאגיד קשור של החברה, כפי שיהיו מעת לעת.

130. החברה רשאית לשפות נושא משרה בה בשל חבות או הוצאה שהוטלה עליו או שהוציא עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה:

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

130.2. 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 130.2 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 (בתקנה זו - 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 מינהלי לפי חוק העבירות המינהליות, התשמ"ו - 1985 , קנס על עבירה שנקבעה כעבירת קנס לפי הוראות חוק סדר הדין הפלילי, עיצום כספי או כופר.

130.3. 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.

130.4. הוצאות שהוציא בקשר עם "הליך", לפי תקנה 130.2 לעיל, שהתנהל בעניינו וכן בקשר עם הליך שהתנהל בעניינו לפי חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 ו/או בקשר אליו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.

130.5. תשלום לנפגע ההפרה כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך.

130.6. חבות או הוצאה אחרת המותרת בשיפוי על פי כל דין.

החברה רשאית להתחייב מראש כלפי נושא משרה לשפותו בגין חבות או הוצאה כמפורט בתקנות 130.1 עד 130.5 לעיל.

130.7. סכום השיפוי המרבי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בה, במצטבר, בהתאם להוראות תקנה 130 זו, לא יעלה על סכום השווה לשיעור של 25% מההון העצמי של החברה לפי הדוחות הכספיים האחרונים של החברה שיפורסמו לפני תשלום השיפוי בפועל.

131. בכפוף להוראות חוק החברות, החברה רשאית לתת התחייבות מראש לשפות נושא משרה בה, בשל חבות או הוצאה כמפורט בתקנה 130 לעיל (על כל סעיפי המשנה שלה) שהוטלה עליו או שיוציא, עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה כאמור (להלן: "**התחייבות לשיפוי**"); ובלבד שההתחייבות לשיפוי בגין חבות כאמור בתקנה 130 (על כל סעיפי המשנה שלה לעיל) תוגבל לאירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות לשיפוי וכן לסכום או לאמת מידה שהדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין, ושבהתחייבות לשיפוי יצוינו האירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות וכן הסכום או אמת המידה אשר הדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין.

132. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 131 לעיל, החברה רשאית לשפות נושא משרה בה בדיעבד.

<u>ביטוח אחריות</u>

133. החברה תהא רשאית, בכפוף להוראות כל דין שלא ניתן להתנות עליהן, להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה, כולה או מקצתה, בשל אחת מאלה:

133.1. הפרת חובת זהירות כלפי החברה או כלפי אדם אחר.

133.2. הפרת חובת אמונים כלפיה, ובלבד שנושא המשרה פעל בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה.

133.3. חבות כספית שתוטל עליו לטובת אדם אחר בשל פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה.

133.4. הוצאות, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורכי דין, שהוציא נושא המשרה, בקשר עם הליך, לפי תקנה 130(2) לעיל, שהתנהל בעניינו, וכן בקשר עם הליך שהתנהל בעניינו לפי חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 ו/או בקשר אליו.

133.5. תשלום לנפגע הפרה כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) לפי פרק ח׳4 לחוק ניירות ערך.

133.6. פעולה אחרת המותרת בביטוח על פי כל דין.

בכפוף להוראות כל דין, החברה רשאית להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של כל אדם לרבות נושא משרה בחברה, המכהן או שכיהן מטעם החברה או על פי בקשתה כדירקטור בחברה אחרת שהחברה מחזיקה בה מניות, במישרין או בעקיפין, או שלחברה ענין כלשהו בה, בשל חבות שתוטל עליו מכוח פעולה שעשה בתוקף היותו דירקטור בחברה האחרת.

134. יובהר כי לצורך פטור, שיפוי וביטוח אחריות "**הליך**" הינו לרבות הליך לפי פרק ח׳3, ח׳4 או ט׳1 לחוק ניירות ערך כפי שיתוקנו מעת לעת והליך לפי סימן ד׳ לפרק הרביעי בחלק התשיעי לחוק החברות וכל הליך מנהלי דומה לו הניתן לשיפוי על-פי דין.

<u>דיבידנדים, קרנות והיוון קרנות ורווחים</u>

135. הדירקטוריון רשאי, בטרם יחליט על חלוקת דיבידנד, כאמור בתקנה 137 להלן, להפריש מתוך הרווחים סכומים כלשהם, כפי שימצא לנכון ובכפוף לכל דין, לקרן כללית או לקרן שמורה לחלוקת דיבידנד, לחלוקת מניות הטבה או למטרה אחרת כלשהי, כפי שיקבע הדירקטוריון לפי שיקול דעתו. דירקטוריון החברה רשאי, בטרם יחליט על חלוקת דיבידנד, להפריש מתוך הרווחים סכומים כלשהם, כפי שימצא לנכון, לקרן כללית או לקרן שמורה למטרה כלשהי, כפי שיקבע הדירקטוריון לפי שיקול דעתו. על פי שיקול דעתו של הדירקטוריון יעברו לשנה העוקבת, רווחי החברה אשר הדירקטוריון החליט שלא לחלקם כדיבידנד.

136. עד שייעשה שימוש בקרנות האמורות, רשאי הדירקטוריון להשקיע את הסכומים שהופרשו כאמור לעיל ואת כספי הקרנות, בכל השקעה שהיא, כפי שימצא לנכון, לטפל בהשקעות אלה, לשנותן או לעשות בהן שימוש אחר, והוא רשאי לחלק את הקרן השמורה לקרנות מיוחדות, ולהשתמש בכל קרן או בחלק ממנה לצורך עסקי החברה, מבלי להחזיקה בנפרד משאר נכסי החברה, הכל על-פי שיקול דעתו של הדירקטוריון ובתנאים שיקבע.

137. בכפוף להוראות חוק החברות, רשאי הדירקטוריון לקבל החלטה על חלוקת דיבידנד. הדירקטוריון המחליט על חלוקת דיבידנד רשאי להחליט כי הדיבידנד ישולם, כולו או מקצתו, במזומנים או בדרך של חלוקת נכסים בעין, ובכלל זה בניירות ערך או בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעתו.

138.

138.1. (א) בכפוף להוראות חוק החברות, רשאי הדירקטוריון להחליט על הקצאת מניות הטבה, ולהפוך להון מניות חלק מרווחי החברה, כמשמעותם בסעיף 302(ב) לחוק החברות, מפרמיה על מניות או מכל מקור אחר הכלול בהונה העצמי, האמורים בדוחות הכספיים האחרונים שלה, בסכום שיקבע על-ידי הדירקטוריון ואשר לא יפחת מערכן הנקוב של מניות ההטבה.

(ב) מניות הטבה שיוקצו על-פי תקנה זו ייחשבו כנפרעות במלואן.

139. בכפוף לזכויות הנלוות לסוגי המניות המונפקות בחברה ולהוראות תקנון זה, דיבידנד או מניות הטבה, יחולקו לבעלי המניות באופן יחסי לערך הנקוב של כל מניה, מבלי להתחשב בכל פרמיה ששולמה עליה.

140. דיבידנד או זכויות הנאה אחרות בגין מניות לא ישאו ריבית או הפרשי הצמדה.

141. הדירקטוריון רשאי לעכב כל דיבידנד או מניות הטבה או זכויות הנאה אחרות בגין מניה שהתמורה שנקבעה עבורה, כולה או מקצתה, לא שולמה לחברה, ולגבות כל סכום כאמור או תמורה שתתקבל ממכירת כל מניות ההטבה או זכות הנאה אחרת, על חשבון החובות או ההתחייבויות בגין המניה האמורה, זאת, בין אם המניה האמורה בבעלותו הבלעדית של בעל המניה החייב ובין אם במשותף עם בעלי מניות אחרים.

142. הדירקטוריון רשאי לעכב כל דיבידנד או מניות הטבה או זכויות הנאה אחרות בגין מניה שלגביה זכאי אדם להירשם כבעליה במרשם או שזכאי להעבירה, לפי תקנות 27 או 28 לעיל, לפי העניין, עד שירשם אותו אדם כבעליה של המניה או עד שיעבירה כדין, לפי העניין.

143. הדירקטוריון רשאי לקבוע, מעת לעת, את דרכי תשלום הדיבידנדים או הקצאת מניות ההטבה או העברתם לזכאים להם וכן הוראות, נהלים והסדרים בקשר לכך, הן לגבי בעלי המניות הרשומים והן לגבי בעלי המניות שאינם רשומים. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הדירקטוריון רשאי לקבוע, כדלקמן:

143.1. (א) בכפוף לאמור בתקנת משנה (ב) להלן, דיבידנד או כספים שיחולקו לבעלי מניות רשומים ישולמו לבעל מניות רשום, על ידי משלוח המחאה בדואר לכתובתו, כפי שהיא רשומה במרשם בעלי המניות, או במקרה של בעלים רשומים במשותף במניה למי ששמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות ביחס למניה. כל משלוח של המחאה כאמור ייעשה על סיכונו של בעל המניות הרשום; מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאי הדירקטוריון לקבוע כי סכום דיבידנד הנמוך מסכום מסויים שייקבע על ידי הדירקטוריון, לא יישלח בהמחאה, כאמור לעיל, ויחולו לגביו הוראות תקנת משנה (ב) להלן.

(ב) הדירקטוריון רשאי לקבוע כי תשלום דיבידנד או כספים שיחולקו לבעלי מניות רשומים, יעשה במשרד או בכל מקום אחר שייקבע על ידי הדירקטוריון.

143.2. דיבידנד שיחולק לבעלי מניות שאינם רשומים, יועבר לבעלי המניות האמורים באמצעות החברה לרישומים או בכל דרך אחרת שתיקבע על ידי הדירקטוריון.

144. אם שניים או יותר רשומים במרשם כבעלים במשותף על מניה, כל אחד מהם רשאי לתת קבלה בעלת תוקף בעד כל דיבידנד, מניה או נייר ערך אחר, או כספים אחרים או זכויות הנאה המגיעים בגין המניה.

<u>רואה חשבון מבקר</u>

145. רואה חשבון מבקר או רואי חשבון מבקרים יתמנו בכל אסיפה שנתית, וישמשו בתפקידם עד תום האסיפה השנתית שלאחריה.

146.

146.1. מונה לחברה רואה חשבון מבקר, יקבע הדירקטוריון את שכרו עבור פעולת הביקורת, לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון.

146.2. שכרו של רואה החשבון המבקר בעבור שירותים נוספים לחברה שאינם פעולת ביקורת, ייקבע בידי הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו.

<u>הודעות</u>

147. מתן הודעת או מסירת מסמכים לבעלי המניות וכן לחברה לרישומים, על פי הוראות החוק או על פי תקנון זה, ייעשו באחת הדרכים הנזכרות להלן בפרק זה.

148. הודעה על אסיפה כללית תימסר כאמור בתקנה 48 לעיל.

149.

149.1. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה רשאית (אך אינה חייבת) למסור הודעה או מסמך לבעל מניה, על ידי מסירה ביד או על ידי פקסימיליה או על ידי משלוח בדואר או על ידי דואר אלקטרוני ; משלוח בדואר ייעשה לפי כתובתו של בעל המניה, הרשומה במרשם, או אם אין כתובת רשומה כזו, לפי הכתובת שנמסרה על ידו לחברה לשם משלוח הודעות אליו. הודעה הנמסרת באמצעות שיגור בפקסימיליה, תישלח לבעל המניה, בהתאם למספר הפקסימיליה שנמסר על ידו לחברה. הודעה הנמסרת בדואר אלקטרוני, תישלח לבעל המניה לפי כתובת הדואר האלקטרוני שנמסרה על ידו לחברה.

149.2. (א) הודעה או מסמך שנמסרו לידיו של בעל מניה, ייחשבו כאילו נמסרו במועד מסירתם לידיו.

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

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

150. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאית החברה למסור הודעה לבעלי המניות על ידי פרסום באתר האינטרנט של החברה או בשני עיתונים יומיים המתפרסמים בישראל, בשפה העברית, הן בנוסף והן במקום מסירת ההודעה כאמור בתקנה 149 לעיל. תאריך הפרסום בעתון ייחשב כתאריך שבו נתקבלה ההודעה על ידי בעלי המניות.

151. החברה רשאית להודיע על מסירת מסמך במשרד או בכל מקום אחר שיקבע הדירקטוריון או בכל דרך אחרת, לרבות באמצעות האינטרנט.

152. לבעלים במשותף במניה רשאית החברה למסור הודעה או מסמך על ידי משלוחם לבעל מניה ששמו נזכר לראשונה במרשם בעלי המניות, לגבי אותה מניה.

153. כל אדם שנתגלגלה לידיו זכות לכל מניה, מכוח הדין, על פי העברה או בדרך אחרת, תחייב אותו כל הודעה ביחס לאותה מניה, שנמסרה כדין לאדם שממנו נשאבה זכותו לאותה מניה, בטרם נרשמו פרטיו במרשם.

154. כל מסמך או הודעה שנמסרו לבעל מניות בחברה, בהתאם להוראות תקנון זה יחשבו כנמסרים כהלכה למרות פטירתו, פשיטת רגלו או פירוקו של אותו בעל מניות או הסבת הזכות במניות, על פי דין (בין אם החברה ידעה על כך ובין אם לאו), כל עוד לא נרשם אחר במקומו כבעל המניות, ומשלוח או מסירה כאמור יחשבו לכל מטרה שהיא כמספיקים לגבי כל אדם המעוניין באותן מניות ו/או הזכאי להן מכח הסבת הזכות, על פי דין, בין אם ביחד עם אותו בעל מניות ובין אם מכוחו או

במקומו.

155. בכפיפות להוראות כל דין, רשאי בעל מניה, דירקטור או כל אדם אחר, אשר זכאי לקבל הודעה לפי תקנון זה או לפי החוק, לוותר על קבלתה, בין מראש ובין בדיעבד, בין למקרה מיוחד ובין באופן כללי, ומשעשה כן יחשב הדבר כאילו ניתנה ההודעה כדין, וכל הליך או פעולה, שבגינן היה צריך לתת את ההודעה, יחשבו כתקפים ושרירים.

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

157. כל אימת שיש לתת הודעה מוקדמת של מספר ימים או הודעה שכוחה יפה במשך תקופה מסוימת, יובא יום המסירה במנין מספר הימים או התקופה, פרט אם נקבע אחרת. ניתנה הודעה ביותר מאחת הדרכים המפורטות לעיל, יראו אותה כאילו נתקבלה במועד המוקדם ביותר שבו היא נחשבת כנמסרת, כאמור לעיל.

<u>פירוק</u>

158. בכפוף להוראות כל דין, רשאי המפרק, בין בפירוק מרצון או באופן אחר, על פי החלטת האסיפה הכללית שנתקבלה ברוב רגיל, לחלק בעין בין בעלי המניות, את עודף הרכוש, כולו או מקצתו, וכן רשאי המפרק על פי החלטת האסיפה הכללית שנתקבלה ברוב רגיל להפקיד כל חלק מעודף הרכוש בידי נאמנים אשר יחזיקו בו בנאמנות לטובת בעלי המניות, כפי שהמפרק ימצא לנכון. לשם חלוקת עודף הרכוש בעין, רשאי המפרק לקבוע את הערך הראוי של הרכוש העומד לחלוקה ולהחליט כיצד תבוצע החלוקה בין בעלי המניות בהתחשב בזכויות הנלוות לסוגי המניות השונים בחברה שבבעלותם.

<u>מבקר פנימי</u>

159. הממונה הארגוני על המבקר הפנימי יהיה יו"ר הדירקטוריון, או, אם יקבע כך הדירקטוריון – מנכ"ל החברה או יו"ר ועדת הביקורת.

160. הצעות לתוכנית עבודה שנתית יוגשו על ידי המבקר הפנימי לאישור דירקטוריון החברה לאחר שוועדת הביקורת תבחן את תכנית העבודה, או, אם יקבע כך הדירקטוריון – לאישור וועדת הביקורת.

<u>נושאי משרה בחברה</u>

161. המנהל הכללי יהיה רשאי מזמן לזמן למנות לחברה נושאי משרה (למעט דירקטורים ומנהל כללי) לתפקידים קבועים, זמניים או מיוחדים, כפי שהמנהל הכללי ימצא לנכון מזמן לזמן, וכמו כן יהיה המנהל הכללי רשאי להפסיק את שירותיהם של אחד או יותר מהנזכרים מזמן לזמן ובכל זמן, לפי שיקול דעתו המוחלט.

162. המנהל הכללי יוכל לקבוע, כפוף להוראות חוק החברות, את הסמכויות והתפקידים של נושאי המשרה שמונו על-ידו כאמור, וכן את תנאי כהונתם.

<u>אישור עסקאות שאינן חריגות</u>

163. בכפוף להוראות חוק החברות, עסקה של החברה עם נושא משרה בה או עסקה של החברה עם אדם אחר שלנושא משרה בחברה יש בה עניין אישי, ואשר אינן עסקאות חריגות, יאושרו בדרך, כדלקמן:

(א) התקשרות כאמור לעיל בעסקה שאינה חריגה תאושר על-ידי הדירקטוריון או על-ידי גורם

אחר, לרבות על-ידי ועדת הביקורת של החברה או על ידי נושא משרה בחברה שאין לו עניין אישי בעסקה (ובלבד שנושא משרה כאמור לא יאשר התקשרויות שעניינן תנאי כהונה והעסקה של נושאי המשרה), שיוסמך לכך על-ידי הדירקטוריון, בין בהחלטה מסוימת ובין במסגרת נוהלי הדירקטוריון, בין בהסמכה כללית, בין בהסמכה לסוג מסוים של עסקאות ובין בהסמכה לעסקה מסוימת.

(ב) אישור עסקאות שאינן חריגות, כאמור לעיל, יכול שייעשה על-ידי מתן אישור כללי לעסקאות כאמור או לסוג מסוים של עסקאות כאמור באמצעות קביעת אמות מידה על-ידי ועדת הביקורת של החברה אשר יאושרו על ידה אחת לשנה.

פרק 5 - תמורת ההנפקה וייעודה

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

התמורה הצפויה לחברה מההנפקה של ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף להשלמה זה, ההוצאות המשוערות הכרוכות בהנפקת ניירות הערך המוצעים בתשקיף להשלמה והתמורה נטו הצפויה מההנפקה יפורטו בהודעה המשלימה אשר תפרסם החברה בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך ותקנות הודעה משלימה.

יחד עם זאת, התמורה הצפויה ברוטו על בסיס הכמות המקסימאלית של אגרות החוב (סדרה א') כמפורט בתשקיף זה, עשויה לעמוד על כ-78,225,000 ש"ח.

5.2 **<u>ייעוד תמורת ההנפקה</u>**

תמורת ההנפקה תשמש בעיקרה לייעודים ובסדר כמפורט להלן:

סך של כ-16.2 מיליוני ש"ח מתמורת ההנפקה ישמש לפדיון מוקדם של הלוואה חוץ בנקאית שנטלה החברה מתאגיד פיננסי לצורך שחרור הבטוחות המשמשות כבטוחות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). לפרטים אודות ההלוואה ראו ביאור 14ג'(7) בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 המצורפים לפרק 9 להלן.

עד לפדיון המוקדם של הלוואה חוץ בנקאית שנטלה החברה מתאגיד פיננסי לצורך שחרור הבטוחות המשמשות כבטוחות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כאמור לעיל, תמורת ההנפקה תושקע ותופקד בחשבון הנאמנות, כהגדרתו בשטר הנאמנות המצורף כנספח א' לפרק 2 לתשקיף והכל בהתאם להוראות ולתנאים המפורטים בשטר הנאמנות כאמור.

יתרת תמורת ההנפקה תשמש למימון פעילותה העסקית של החברה על פי החלטות החברה כפי שתהיינה מעת לעת, ובכלל זה פירעון התחייבויות, השלמת ההון העצמי הנדרש בפרויקטים השונים של החברה והכל בהתאם לאסטרטגיה העסקית של החברה כמפורט בסעיף 6.35 לפרק 6 להלן.

התמורה המיידית הצפויה ברוטו ממכירת כל אגרות החוב המוצעות בהנפקה זו (בהנחת שכל הכמות המונפקת לציבור של 78,225,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') המוצעות על פי תשקיף זה תירכשנה) ("**תמורת ההנפקה הכוללת ברוטו**") הינה בסך של כ-78,225 אלפי ש"ח. להערכת החברה, סך כל ההוצאות הצפויות הכרוכות בהנפקת כל ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, מוערכת בסך של כ-2.5 מיליוני ש"ח, כאשר הוצאות אלה כוללות בעיקר, הוצאות ותשלומים בגין, עמלת התחייבות מוקדמת, ריכוז והפצה, תשלום ליועץ הנפקה[1] משפטיות ושכ"ט ליועצים חיצוניים. יוער כי האמור לעיל בדבר הוצאות ההנפקה הינו הערכה של החברה על בסיס המידע הקיים במועד זה והסכום הסופי יעודכן במסגרת ההודעה המשלימה.

5.3 **<u>סכום מינימאלי</u>**

נכון למועד תשקיף זה, לא נקבע סכום מינימאלי שיש להשיגו בהנפקה זו, אף שייתכן שזה ייקבע במסגרת ההודעה המשלימה שתפרסם החברה.

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

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

[1] יצוין כי למיטב ידיעת החברה, יועץ ההנפקה כאמור לא מבצע פעולות הפצה עבור החברה והוא לא התחייב לפעול כדי למכור את ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה. למיטב ידיעת החברה ועל פי המידע שנמסר לה, יועץ ההנפקה לא מקיים את "מבחן הקשר עם המשקיעים" כאמור בעמדת סגל משפטית 46-103: הפצת ניירות ערך שלא על ידי חתם או מפיץ.

בהתאם לאמור, לא נקבע ייעוד ספציפי לתמורת ההנפקה על פי תשקיף המדף. במידה שיוצעו בעתיד ניירות ערך על-פי דוחות הצעת מדף שיפורסמו מכוח תשקיף מדף זה, תמורת ההנפקה שתתקבל תשמש למימון פעילותה העסקית על-פי החלטות דירקטוריון החברה כפי שיתקבלו מעת לעת.

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

5.5 **<u>חיתום</u>**

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

פרק 6 – תיאור עסקי התאגיד

תוכן העניינים

מס' סעיף	שם הסעיף	עמוד
חלק א' - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה		ו-3
6.1.	פעילות החברה, תיאור התפתחות עסקיה ואבני דרך עיקריות בפעילותה	ו-3
6.2.	תחומי הפעילות של החברה	ו-6
6.3.	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	ו-7
6.4.	חלוקת דיבידנדים	ו-7
חלק ב' - מידע אחר		ו-8
6.5.	מידע כספי לגבי תחומי פעילותה של החברה	ו-8
6.6.	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	ו-9
חלק ג' - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי הפעילות – נדל"ן יזמי		ו-20
6.7.	מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו	ו-20
6.8.	מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות	ו-24
6.9.	שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו	ו-26
6.10.	גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות	ו-26
6.11.	מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים בהם	ו-27
6.12.	מוצרים תחליפים למוצרי תחום הפעילות	ו-27
6.13.	תיאור על פי הצעת חוק נדל"ן יזמי	ו-28
6.14.	פרויקטים בהקמה וצבר הכנסות ומקדמות	ו-29
6.15.	פרויקטים לא מהותיים	ו-29
6.16.	גילוי בדבר פרויקטים מהותיים מאוד	ו-33
6.17.	גילוי בדבר פעילות החברה בתחום ההתחדשות העירונית	ו-54
חלק ד' - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות – נדל"ן להשקעה		ו-58
6.18.	מידע כללי על תחום הנדל"ן להשקעה	ו-58
6.19.	גילוי בדבר נכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה מהותיים מאוד	ו-62
6.20.	גילוי בדבר נכסים מהותיים שאינם מהותיים מאוד	ו-76
6.21.	פרויקט מע"ר שוהם	ו-80
6.22.	פרויקט זכויות תאגיד כפר אז"ר במקרקעין במתחם קרית החינוך תל השומר	ו-81
6.23.	נתונים אודות זכויות לפרויקטים פוטנציאליים	ו-82
חלק ה' - עניינים הנוגעים לפעילות הקבוצה בכללותה		ו-87
6.24.	רכוש קבוע ומתקנים	ו-87
6.25.	הון אנושי	ו-87
6.26.	קבלני משנה, חומרי גלם וספקים	ו-87
6.27.	הון חוזר	ו-87
6.28.	השקעות	ו-88
6.29.	מימון	ו-88
6.30.	מיסוי	ו-93
6.31.	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	ו-94
6.32.	מגבלות ופיקוח על פעילות החברה	ו-94
6.33.	הסכמים מהותיים	ו-95
6.34.	הליכים משפטיים	ו-97

.6.35	יעדים ואסטרטגיה עסקית	ו-97
.6.36	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	ו-98
.6.37	דיון בגורמי סיכון	ו-98

חלק א' - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

6.1. פעילות החברה, תיאור התפתחות עסקיה ואבני דרך עיקריות בפעילותה

6.1.1. כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 28 במרץ 1982 כחברה פרטית בערבון מוגבל. ביום 16 בדצמבר 2021 שינתה החברה את שמה מ-"בניני אריה פרשקובסקי בע"מ" לשמה הנוכחי.

6.1.2. פעילות החברה

נכון למועד התשקיף, החברה, בעצמה ובאמצעות חברות בנות וחברות כלולות ("**הקבוצה**"), עוסקת בשני תחומי פעילות עיקריים המהווים גם מגזרי פעילות בדוחותיה הכספיים:

(א) **נדל"ן יזמי** - תחום פעילות זה כולל בעיקר ייזום, תכנון והקמת פרויקטים בתחום הבניה למגורים, למסחר ולמשרדים בישראל, לרבות במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית, וזאת במישרין וכן באמצעות ארעד הגליל השקעות בע"מ ("**ארעד**") חברת בת בשליטה מלאה של החברה ותאגידים המחוזקים על ידה, לרבות א.פרשקובסקי התחדשות עירונית בע"מ ("**א.פרשקובסקי**"), חברה נכדה בבעלות מלאה של ארעד, אשר מרכזת את תחום ההתחדשות העירונית. לפרטים אודות עסקת העברת מניות במסגרתה הפכה א.פרשקובסקי לחברה נכדה של החברה, ראו סעיף 6.1.4.1 להלן.

יצוין, כי החברה התמקדה בעיקר ביזום של מגורי בוטיק בעיר תל אביב, אך בשנים האחרונות מיצבה החברה את עצמה כחברה יזמית עם פרויקטים בהיקפים גדולים לתעסוקה ומגורים בבניה רוויה ועם נוכחות פעילה בהיקף של מאות רבות של יחידות דיור לפינוי בפרויקטים פוטנציאלים בתחום ההתחדשות העירונית.

לתאריך הדוח, במסגרת פרויקטים למגורים מעורבת החברה ביזום, תכנון, בניה של 11 פרויקטים הכוללים כ-3,777 יחידות דיור (חלקה של החברה מהווה כ-1,778 יחידות דיור), 6 פרויקטים מתוכם הינם מסוג התחדשות עירונית, אשר עברו את שיעור החתימות הנדרש (מעל 67%) ועל פי הערכות החברה ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים, יכללו כ-3,430 יחידות דיור (חלקה של החברה מהווה כ-1,522 יחידות דיור). בנוסף, החברה מעורבת ב-9 פרויקטים נוספים מסוג התחדשות עירונית, בהם נבחרה כיזם והיא בהליך מתקדם לנוסח מוסכם של הסכם לחתימת הדיירים, על פי הערכות החברה ובכפוף לחתימות וקבלת האישורים הנדרשים, יכללו כ-4,900 יחידות דיור (חלקה של החברה מהווה כ-2,950 יחידות דיור). בנוסף, לחברה פרויקט יזמי למסחר, תעסוקה ומשרדים בהיקף של כ-27,000 מ"ר לשיווק. לפרטים אודות הפרויקטים השונים ברחבי הארץ, ראו טבלה 6.17.1 להלן.

כמו כן, לקבוצה פרויקטים בתחום הנדל"ן היזמי באנגליה כמפורט בסעיפים 6.15.2 ו-6.16.5 להלן.

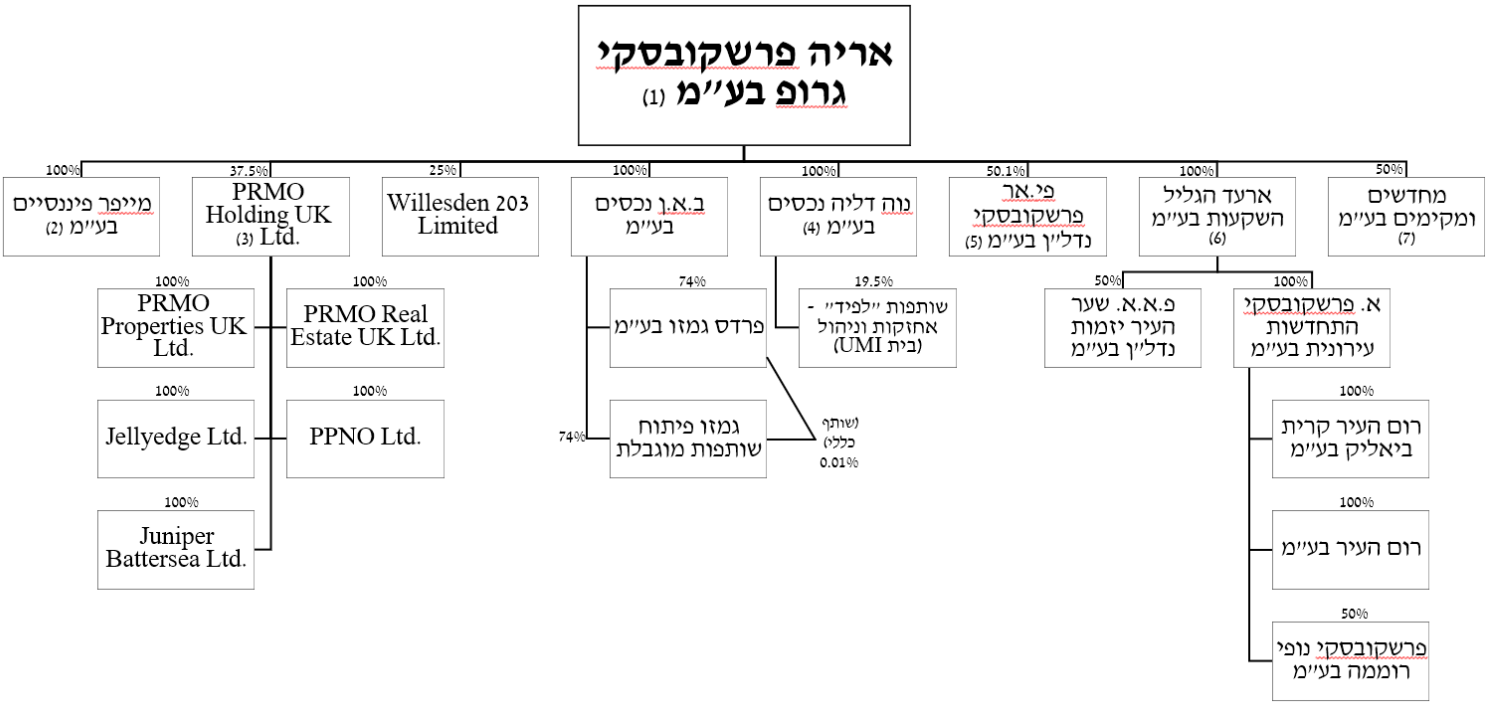
<u>אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד</u>: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקטים לרבות הערכות החברה בקשר עם מספר ושטח יח"ד הצפויות בפרויקטים ומ"ר בייעוד לתעסוקה המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון למועד דוח זה, כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה.

(ב) **נדל"ן להשקעה** - תחום פעילות זה כולל בעיקר, איתור, ייזום, פיתוח, הקמה, השבחה, השכרה וניהול של נכסי נדל"ן מניב בישראל ובאנגליה, וזאת במישרין וכן באמצעות נווה דליה פ. נכסים בע"מ - חברה בת בשליטה מלאה של החברה ("**נווה דליה**"), פי.אר פרשקובסקי נדל"ן בע"מ - חברה המוחזקת בשיעור של 50.1% על ידי החברה ("**פי.אר**") וחברת PRMO Holdings U.K. Ltd חברה כלולה המוחזקת בשיעור של 37.5% על ידי החברה ("**PRMO**").

לפרטים בדבר מכירת זכויות הקבוצה בזכויות בקרקעות בפרויקטים בשוהם וזכויות תאגיד כפר אז"ר במקרקעין במתחם קרית החינוך תל השומר, אשר בהתאם לתנאי המכירה ובכפוף להתקיימות התנאים הקבועים בהם, קיימת לחברה זכות לקבל בגינם תמורה עתידית וזאת, בין היתר, בכפוף לאישור זכויות בנייה נוספות, ראו סעיפים 6.21 ו-6.22 להלן.

כמו כן, למועד התשקיף בידי החברה רישיון קבלן ג-5 לעבודות הנדסה בנאיות, בו החברה עושה שימוש מעת לעת לצורך פרויקטים של הקבוצה בלבד.

6.1.3. <u>תרשים מבנה החזקות מהותיות של הקבוצה למועד התשקיף</u>



(1) אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ הינה שותפה בעסקה משותפת "פרשקובסקי בפארק המדע - נס ציונה" בשיעור של 50%, בעסקה משותפת "מגדל הורוביץ" בשיעור של 45%, בעסקה משותפת "אייר פארק שוהם" בשיעור של 37.5% בעסקה משותפת "סקיי פארק שוהם" בשיעור של 50%. לפרטים נוספים ראו סעיפים 6.19.2, 6.15.2 ו-6.21 להלן.

(2) למועד התשקיף, מייפר פיננסים בע"מ אינה מחזיקה בנכסים, וזאת לאור מכירת פרויקט שוהם, כאשר יש לה זכאות מותנית לקבלת תמורה עתידית בכפוף להתקיימות תנאים כאמור בסעיף 6.21 להלן.

(3) לפרטים אודות מערכת ההסכמים מכוחם מחזיקה החברה ב- 37.5% מההון המניות של PRMO Holding UK Ltd., ראו סעיף 6.33.1 להלן.

(4) מר אריה פרשקובסקי מחזיק בשיעור של 1% מהון המניות של נווה דליה בנאמנות עבור החברה ובשיעור של 0.00003% מהון המניות של ארעד בנאמנות עבור החברה. בהתאם, מלוא (100%) מהזכויות בהון ובהצבעה של נווה דליה פ. נכסים בע"מ ושל ארעד הגליל השקעות בע"מ הינן בבעלות החברה.

(5) פי.אר פרשקובסקי נדל"ן בע"מ הינה שותפה בעסקה משותפת "בית קריאו" (כיום, שם הבניין הינו "בית עמוס") בשיעור של 25%. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.19.1 להלן.

(6) ארעד הגליל השקעות בע"מ הינה שותפה בעסקה משותפת "אמזלג 2" בשיעור של 50% ובעסקה משותפת "שטרן 7" בשיעור של 50%. לפרטים נוספים ראו סעיפים 6.16.1 ו-16.15.1 להלן.

(7) למועד פרסום התשקיף, מחדשים ומקימים בע"מ אינה מחזיקה בנכסים, וזאת לאור מכירת פרויקט כפר אז"ר במקרקעין במתחם קרית החינוך תל השומר, כאשר יש לה זכאות מותנית לקבלת תמורה עתידית בכפוף להתקיימות תנאים כאמור בסעיף 6.22 להלן.

6.1.4. <u>אופיו ותוצאותיו של כל שינוי מבני, מיזוג או רכישה מהותיים</u>

6.1.4.1. ביום 31 בדצמבר 2024 התקשרה החברה בהסכם עם ארעד לפיו החברה תעביר את מלוא אחזקותיה בא.פרשקובסקי, אשר פועלת בתחום ההתחדשות העירונית, לארעד בדרך של העברת מניות וזאת בתמורה להקצאת 428,571 מניות רגילות א' בנות 1.00 ש"ח ע.נ. כל אחת לחברה. העברת המניות בוצעה בהתאם להוראות סעיף 104א לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("**הפקודה**"), כאשר בהתאם להוראות הסעיף האמור, על הצדדים חלות מגבלות שונות ביחס להעברת מניות והחזקתן לתקופה כפי שנקבע בפקודה. לפרטים נוספים ראו ביאור 1.ד לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 ("**הדוחות הכספיים**") הנכללים בפרק 9 לתשקיף זה.

6.1.4.2. לצורך ריכוז פעילות הנדל"ן בחברה, ביום 19 במרץ 2025 התקשרה החברה בהסכם מיזוג חברות על דרך של החלפת מניות עם קלינגס השקעות בע"מ ("**קלינגס**") שהינה חברה פרטית רשומה בישראל שערב הפעולות המתוארות להלן מוחזקת על ידי גב' דליה פרשקובסקי ("**דליה**") ומר אריה פרשקובסקי ("**אריה**"), כדלקמן:

6.1.4.2.1. קלינגס מחזיקה בקרקע בגוש 3923 חלקה 510 במתחם האירוס בראשל"צ כשטח נופש מטרופוליטני, אשר נרכשה על ידה בשנת 2021 מהחברה בתמורה לסך של 3.3 מיליון ש"ח, כאשר נכון למועד התשקיף, הקרקע טרם פותחה והיא בשלבי תכנון פיתוח ("**קרקע קלינגס**") – לפרטים אודות הקרקע ראו גילוי בסעיף 6.19.3 להלן. כמו כן, אריה מחזיק בקרקע בגוש 3923 חלקה 507 במתחם האירוס בראשל"צ, הצמודה לקרקע קלינגס, אשר נרכשה על ידו בשנות השבעים כשטח נופש מטרופוליטני ונכון למועד התשקיף, הקרקע טרם פותחה והיא בשלבי תכנון פיתוח ומוחזקת על ידו כנדל"ן להשקעה ("**קרקע אריה**") לפרטים אודות הקרקע ראו גילוי בסעיף 6.19.3 להלן.

6.1.4.2.2. כמהלך מקדים לשינוי המבנה כאמור, העבירה דליה את כל מניות קלינגס שבבעלותה במתנה ללא תמורה לאריה, בהתאם להוראות סעיף 97 לפקודה.

6.1.4.2.3. בד בבד עם ביצוע החלפת המניות כאמור, הועברה קרקע אריה לקלינגס במסגרת הוראות סעיף 104א'. היינו, אריה העביר את זכויות הקרקע בבעלותו לקלינגס. העברה כאמור טרם נרשמה בלשכת רישום המקרקעין על שם קלינגס למועד התשקיף.

6.1.4.2.4. במקביל להעברת הקרקע כאמור, אריה העביר את כלל זכויותיו בקלינגס לחברה בדרך של החלפת מניות, קרי בתמורה להקצאת מניות בחברה בהתאם לשווי היחסי בין החברה לבין קלינגס אשר יקבע במסגרת ההסכם, וזאת בהתאם

להוראות סעיף 103כ' לפקודה. העברה כאמור טרם בוצעה למועד התשקיף - עם קבלת הרולינג כמפורט להלן תועברנה מניות קלינגס בהתאם להוראות ההסכם והרולינג.

6.1.4.2.5. תוקפו של הסכם מיזוג החברות על דרך של החלפת המניות כאמור הינו החל מיום 31 במרץ 2025. בהתאם להוראות סעיף 103 לפקודה, על הצדדים להסכם חלות מגבלות ביחס להעברת מניות כאמור לתקופה כפי שנקבע בפקודה. לפרטים נוספים ראו ביאור 29 לדוחות הכספיים.

ביום 22 במאי 2025, התקבלה החלטת המיסוי בקשר להסכם והמיזוג כאמור לעיל בהתאם להוראות סעיף 103כ לפקודה ("**רולינג**").

הקרקעות שהועברו כאמור לחברה על ידי קלינגס הינן 3964/8861 (כ-44.7%) חלקים במקרקעין הידועים כגוש 3923 חלקה 507 (לשעבר חלקה 26) ("**חלקה 507**"), אשר שטחה הרשום הכולל הינו 5,191 מ"ר ו- 50% במקרקעין הידועים כגוש 3923 חלקה 510 (לשעבר חלקה 27) ("**חלקה 510**"), אשר שטחה הרשום הכולל הינו 3,041 מ"ר. לפרטים אודות הקרקע כקרקע מהותית מאד, ראו סעיף 6.19.3 להלן.

לפרטים אודות דוח פרופורמה בקשר עם שינוי המבנה כאמור לעיל, ראו ביאור 29 לדוחות הכספיים ופרק 9 להלן.

6.2. <u>תחומי הפעילות של החברה</u>

נכון למועד התשקיף, לחברה שני תחומי פעילות עיקריים:

6.2.1. <u>תחום נדל"ן יזמי, בעיקר בישראל</u>

במסגרת תחום פעילות זה, הקבוצה מעורבת בפרויקטים של יזמות בתחום הבניה למגורים, למסחר ולמשרדים, לרבות במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית. נכון למועד התשקיף החברה פעילה (לרבות, ביחד עם שותפים) בפרויקטים כמפורט בסעיף 6.13.1 להלן.

6.2.2. <u>תחום נדל"ן להשקעה</u>

במסגרת תחום פעילות זה, לקבוצה החזקות בשני נכסים מניבים בישראל: (1) פי.אר (50.1%) מחזיקה ב-25% מבית "עמוס" בקרית אריה בפתח תקווה ו-(2) החזקה של כ-19.5% מחלקים בלתי מסוימים מתתי חלקות המהוות כ-30.16% מכלל הזכויות בבניין UMI באזור התעשייה בראשון לציון.

כמו כן, לחברה זכויות במחצית ממקרקעין הידועים כמגרש 4008 בחלקות 13 ו-27 בגוש 3850 בנס ציונה, הכוללים זכויות להקמת 17,188 מ"ר עיקרי ביעוד תעסוקה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.19.2 להלן.

בנוסף, לחברה זכויות במקרקעין הידועים כחלקה 507 (חלקה ישנה 26) וחלקה 510 (חלקה ישנה 27) בגוש 3923 בראשון לציון, בשטח של 3,843 מ"ר הצפויים לכלול זכויות בנייה למגורים ולמסחר (לאחר אישור שינויי יעוד קרקע). לפרטים נוספים ראו סעיף 6.19.3 להלן.

כמו כן, הקבוצה מחזיקה ביחד עם שותפים (חלקה של החברה 37.5%) בתאגיד הרשום באנגליה בארבעה פרויקטים באנגליה: (1) בניין הממוקם ברחוב 46 Essex Road שבלונדון הידוע כ-"Old Sorting House" בשטח כולל של כ-19,500 ר"מ. (2) בניין הממוקם ברחוב Juniper Drive שבלונדון

הידוע כ-"Discovery House" בשטח כולל של כ-7,386 ר"מ, (3) בניין הממוקם ברחוב 86-88 Valentina Place שבלונדון בשטח כולל של כ-10,588 ר"מ ו-(4) בניין הממוקם ברחוב 153 Prince Street שבאיפסוויץ' בשטח כולל של כ-34,135 ר"מ.

בנוסף, לחברה הסכם לשיתוף פעולה עם גמזו - מושב עובדים לפועלי אגודת ישראל להתיישבות שיתופית בע"מ וזאת לרכישת מקרקעין בשטח של כ-60 דונם לצורך פיתוחם לנדל"ן להשקעה והכל כמפורט בסעיף 6.23.1 להלן.

6.3. <u>השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה</u>

לא היו השקעות בהון החברה או עסקאות מהותיות במניותיה בשלוש (3) השנים האחרונות וזאת למעט כמפורט בסעיף 3.2.2 בפרק 3 לתשקיף וסעיף 6.1.4 לעיל.

לפרטים בדבר בעלי המניות של החברה נכון למועד התשקיף, ראו פרק 3 לעיל.

6.4. <u>חלוקת דיבידנדים</u>

6.4.1. החברה לא חילקה דיבידנדים במהלך השנתיים האחרונות שקדמו ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד התשקיף.

6.4.2. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד התשקיף, לא קיימות על החברה מגבלות על חלוקת דיבידנד, למעט מגבלות חלוקה שנקבעו במסגרת הסכמי ההלוואות כמפורט בסעיף 6.29 להלן, ביאור 14.ג. לדוחותיה הכספיים של החברה המצורפים לתשקיף זה, וכן מגבלות המפורטות בסעיף 18.3 לשטר הנאמנות המתייחס לאגרות החוב (סדרה א') של החברה המצורף כנספח א' לפרק 2 לתשקיף.

6.4.3. נכון למועד התשקיף, לחברה אין מדיניות חלוקת דיבידנד.

6.4.4. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה יתרת רווחים ראויים לחלוקה בסך של כ-38,420 אלפי ש"ח אלפי ש"ח. לחברה אין רווחים שנצברו בשנתיים האחרונות שקדמו ליום 31 בדצמבר 2024.

חלק ב' - מידע אחר

6.5. מידע כספי לגבי תחומי פעילותה של החברה

להלן נתונים כספיים מאוחדים של החברה בתחומי פעילותה בגין כל אחת מהשנים 2022, 2023 ו-2024 (באלפי ש"ח):

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024					לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023					לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022				
		ייזום	נדל"ן להשקעה*	אחר/בלתי מיוחס	התאמות למאוחד*	סה"כ	ייזום	נדל"ן להשקעה*	אחר/בלתי מיוחס	התאמות למאוחד*	סה"כ	ייזום	נדל"ן להשקעה*	אחר/בלתי מיוחס	התאמות למאוחד*	סה"כ
הכנסות ממכירת דירות ומשרדים, דמי שכירות, ניהול פיקוח ואחרות		17,043	13,206	248	(10,029)	20,468	13,093	18,943	832	(13,083)	19,785	55,691	16,921	3,369	(9,808)	66,173
עלות ההכנסות (עלויות משתנות בלבד)		13,213	1,368	-	(3,210)	11,371	11,491	965	-	(2,632)	9,824	38,150	1,395	-	(1,374)	38,171
רווח (הפסד) גולמי		3,830	11,838	248	(6,819)	9,097	1,602	17,978	832	(10,451)	9,961	17,541	15,526	3,369	(8,434)	28,002
עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה		-	19,477	-	1,887	21,364	-	(7,935)	-	15,857	7,922	-	2,872	-	6,438	9,310
רווח (הפסד) נקי לתקופה		-	-	-	-	2,169	-	-	-	-	(3,285)	-	-	-	-	11,915
	מיוחס לבעלי המניות של החברה (פעילויות נמשכות)	-	-	-	-	(2,924)	-	-	-	-	(2,232)	-	-	-	-	9,517
	מיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (פעילויות נמשכות)	-	-	-	-	5,093	-	-	-	-	(1,053)	-	-	-	-	2,398
סך הנכסים ליום האחרון לשנה		**178,161**	**464,175**	**10,759**	**(274,004)**	**379,091**	**53,759**	**453,628**	**11,780**	**(225,451)**	**293,716**	**49,804**	**413,513**	**18,676**	**(201,325)**	**280,668**
סך התחייבויות ליום האחרון לשנה		**126,058**	**437,842**	**82,890**	**(371,562)**	**275,228**	**40,947**	**408,709**	**41,284**	**(298,482)**	**192,458**	**36,327**	**347,648**	**44,925**	**(247,739)**	**181,161**

(*) נתוני המגזר כוללים גם את נכסיהן, התחייבויותיהן ופעילותן של חברות כלולות, המטופלות לפי שווי מאזני, במלואן, בניכוי יתרות בינחברתיות, אשר מבוטלות בטור התאמות למאוחד. ליום 31 בדצמבר 2024, לקבוצה החזקות בנדל"ן להשקעה באנגליה באמצעות חברות כלולות כמפורט בסעיף 6.20 להלן ונדל"ן יזמי בישראל כמפורט בסעיף 6.16.4 ובאנגליה כמפורט בסעיפים 6.15.2 ו- 6.16.5 להלן.

לפירוט אודות ההתפתחויות שחלו במהלך תקופת הדוח בנתוני המידע הכספי, ראו דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2024 המצורף לתשקיף זה להלן.

6.6. <u>סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה</u>

להלן הערכותיה של החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית של הקבוצה, אשר למיטב ידיעת החברה והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה כללית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בתחומי הפעילות של הקבוצה, והשלכותיהם.

הערכות החברה המפורטות בסעיף זה מבוססות, בין היתר, על מידע פומבי ונתונים שפורסמו, אשר לא אומתו על ידי החברה, באתרי אינטרנט ובסקירות שונות שנעשו במחלקות המחקר בגופים סטטוטוריים ובגופים פיננסיים שונים. יובהר, כי חלק מהנתונים וההערכות מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, 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.

החברה לא פנתה לקבלת הסכמת האתרים שיצוטטו להלן להכללת האמור בסקירה.

למועד התשקיף, הקבוצה פועלת בתחום הנדל"ן בישראל ובאנגליה. פעילותה של החברה מושפעת, בין היתר מהגורמים כדלקמן:

6.6.1. <u>הסביבה המאקרו כלכלית בישראל</u>

6.6.1.1. <u>מלחמת "חרבות ברזל"</u>

בחודש אוקטובר 2023, הכריזה ממשלת ישראל על מצב מלחמה עקב מתקפת הטרור על מדינת ישראל שהתרחשה ביום 7 באוקטובר 2023 ועודנה נמשכת ("**המלחמה**"). המלחמה הובילה להשלכות ולהגבלות שונות על המשק הישראלי אשר כללו, בין היתר, צמצום הפעילות העסקית של עסקים שונים, גיוס מילואים נרחב, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ובמקומות ציבוריים באזורים הסמוכים לאזורי הלחימה, הגבלות על קיום לימודים במערכת החינוך בישובים הסמוכים לאזורי הלחימה ועוד. בנוסף, במקביל למלחמה, התפתחה הסלמה ביטחונית בגבול הצפוני של מדינת ישראל ובזירות נוספות.

למצב הביטחוני והמדיני בישראל יש השפעה ישירה על ענף הנדל"ן, אשר עלולה לגרום, מעבר לירידה בביקושים, בין היתר גם לפגיעה בזמינות כוח האדם אצל קבלנים, קשיי נזילות, קושי בשיווק של יחידות דיור ומסחר ובשל כך להתייקרויות עלויות העבודה ולעליה בעלויות ביצוע הפרויקטים. אי הוודאות השוררת כתוצאה מהמלחמה והשלכותיה הפוטנציאליות עלולות להשפיע לרעה על פעילות החברה, והכל בכפוף למשך הלחימה, היקפה ועצימותה.

עליה ברמות הסיכון וחוסר הוודאות הביאו להשלכות בטווח הקצר ובטווח הארוך על הפעילות הכלכלית בישראל ושל המוסדות הפיננסיים הישראליים, לרבות שינויים חדים בשערי חליפין ושינויים לרעה בדירוג האשראי של ישראל. לראשונה בתולדות המדינה, חברת הדירוג הבינלאומית מודיס הורידה את דירוג האשראי של מדינת ישראל לרמה A2 (מרמה של A1) ואף הוסיפה להורדת הדירוג "תחזית שלילית" שהובילה בחודש ספטמבר 2024 להורדת דירוג

נוספת של שתי דרגות (מרמה של A2 לרמה של BAA1). בחודש אפריל 2024, הודיעה חברת הדירוג S&P על הורדת דירוג האשראי של ישראל ברמת אחת (מרמה של AA- ל-A+), והותירה את תחזית הדירוג "תחזית שלילית" וביום 2 באוקטובר 2024, הודיעה חברת הדירוג S&P על הורדת דירוג האשראי של ישראל ברמה אחת נוספת מ-A+ ל-A-, והוסיפה לדירוגה "תחזית שלילית". ביום 13 באוגוסט 2024 ועל רקע התמשכות והתרחבות המלחמה, חברת הדירוג Fitchהצטרפה לחברות הדירוג הבינ"ל מודי'ס ו- S&P , והודיעה גם היא על הורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמה אחת (מרמה של A+ ל-A), ואף הוסיפה לדירוגה "תחזית שלילית" גם כן.

<u>השפעות המלחמה על החברה</u>

בתחום הנדל"ן היזמי כאמור, לחברה פרויקטים בביצוע ובתכנון, החברה בחנה את השלכות המלחמה על עלויות הפרויקטים שבהקמה ועל התארכות משך ביצוע הפרויקטים, ובהתאם לכך עדכנה את רווחיותם הגולמית, העודפים הצפויים מאותם פרויקטים ואת מועד השלמת העבודות בפרויקטים.

בתחום הנדל"ן להשקעה - נכון למועד התשקיף, נכסי החברה המניבים פועלים בהתאם להנחיות פיקוד העורף והנחיות הרשויות המקומיות, לרבות בכל הנוגע להגבלות על היקף התכנסות, בהתאם למפת אזורי ההתגוננות של פיקוד העורף, המתעדכנות מעת לעת.

יצוין, כי בכל הנוגע להיבטי המימון וליווי פרויקטים, לא חלה נכון למועד זה הרעה בתנאי האשראי המוצע לחברה ו/או בנכונות הגופים הממנים השונים להעמיד אשראי לחברה.

לאור האמור לעיל, למועד התשקיף ולאחר בחינה שערכה החברה בקשר עם חשיפתה לסיכונים השונים, החברה סבורה שההשפעה של מצב המלחמה על עסקיה אינה מהותית, וכי בהנחה שהמצב הביטחוני לא יחמיר, לא צפויה השפעה מהותית על פעילות החברה בטווח המיידי, וזאת בהתחשב במצבה העסקי של החברה, בתחום פעילותה ובשלביות הפרויקטים שלה.

יחד עם זאת, ההשפעה של המלחמה על החברה אינה מיידית ומידתה תלויה במשך הזמן בו תארך המלחמה, התפתחותה האפשרית לחזיתות נוספות, וכן בתוצאותיה, שכן הם עלולים להביא לביטול או צמצום פרויקטים ועיכוב בקצב הליכי ייזום פרויקטים חדשים, עיכוב והתארכות בהליכי תכנון, רישוי וביצוע של פרויקטים, אשר עשוי להביא לגידול בעלויות המימון, התייקרות עלויות בנייה ופגיעה בזמינות ואספקה של עובדים וחומרי גלם, ירידה בביקושים ליחידות דיור ומשרדים, ירידה של מחירי הדיור, הגבלות והתייקרות האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן ואי עמידת רוכשים בהתחייבויותיהם עקב ירידה בחוסנם הפיננסי. נכון למועד זה, אין ביכולתה של החברה לאמוד את היקף ההשפעה האמורה.

מודגש ומובהר כי נכון למועד אישור הדוח, מדובר עדיין באירוע 'מתגלגל', המאופיין במידה מסוימת של אי ודאות. לפיכך, הערכות החברה בנוגע להשלכות אפשריות על תוצאותיה העסקיות לאור המשך אירועי מלחמת "חרבות ברזל" מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, וזאת בין היתר, בשל אי הוודאות הקיימת ביחס למצב הביטחוני המיוחד והימשכותו והשפעתו על כלכלת ישראל בכלל, על החברה ועל לקוחותיה בפרט, ובשל קיומם של אירועים שאינם בשליטת החברה.

6.6.1.2. <u>הפעילות הריאלית המקומית</u>

בהתאם לנתוני הלמ"ס, התוצר המקומי הגולמי עלה ב-1% בשנת 2024 בהמשך לעליה של 1.8% בשנת 2023. בהתאם לתחזית בנק ישראל, התוצר צפוי לצמוח בשנת 2025 ב-4.0% וב-2026 ב-4.5%. התחזית של בנק ישראל כאמור גובשה תחת ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של מלחמת חרבות ברזל תימשך עד סוף הרבעון הראשון של 2025. הנחה זו מגלמת רמת עצימות מתונה של הלחימה גם בתחילת 2025. כמו כן, בהתאם לתחזית זו של בנק ישראל, ההשקעה בנכסים קבועים תצמח לאט יותר ב-2025 בשל הימשכות המחסור בעובדים בענף הבניה וכן, בנק ישראל העריך במסגרת התחזית כאמור כי המחסור בעובדים בענף הבינוי ייפתר רק במהלך 2026 ובהתאם אנו מצפים להאצה של ההשקעה החל משנה זו[1].

בהתאם לפרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בחודש ינואר 2025 שיעור המשרות הפנויות עמד על 4.43% לעומת 4.45% בחודש דצמבר 2024[2]. שיעור המועסקים מכלל האוכלוסייה בגילאי 25 עד 64 עמד בשנת 2024 על 78.5% לעומת 78.9% בשנת 2023. בהתאם להערכות בנק ישראל, צמצום מספר המשרתים במילואים בשנת 2025 יקל את מגבלות ההיצע בשוק העבודה ויתמוך בהתאוששות היקף התעסוקה, כאשר שיעור האבטלה בתקופת התחזית, על בסיס תחזיות בנק ישראל, צפוי להישאר נמוך ויעמוד להערכתנו על 3.1% ב-2025 ו-2026 בממוצע[3].

6.6.1.3. <u>המדיניות המוניטארית</u>

לחברה חשיפה לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל ובשיעור הריבית המקובלת בבנקים המרכזיים בישראל, המשפיעים, בין היתר, על מחירי האשראי למימון פעילות החברה ועל התשואה שמפיקה החברה בפעילותה בתחום הנדל"ן המניב.

הוועדה המוניטרית של בנק ישראל הותירה את הריבית ללא שינוי ברמה של 4.5% בכל החלטותיה במחצית השנייה של 2024. על רקע המשך הלחימה, מדיניות הוועדה המוניטרית מתמקדת בייצוב השווקים והפחתת אי הוודאות, לצד יציבות מחירים ותמיכה בפעילות הכלכלית. תוואי הריבית נקבע בהתאם להתכנסות האינפלציה ליעדה, המשך היציבות בשווקים הפיננסיים, הפעילות הכלכלית והמדיניות הפיסקלית[4].

6.6.1.4. <u>האינפלציה</u>

בסיום המחצית השנייה של 2024, עמד קצב האינפלציה השנתי על 3.4%, לעומת 2.9% בסיום המחצית הקודמת. ברבעון השלישי של שנת 2024 שיעור האינפלציה עלה, תוך עלייה רוחבית במחירי הרכיבים הסחירים והבלתי-סחירים, ואילו ברבעון הרביעי של 2024 חלה התייצבות. הציפיות לאינפלציה לשנה מהמקורות השונים נותרו יציבות יחסית בסביבת הגבול העליון במהלך רוב המחצית, והתמתנו לקראת סיומה. יחד עם זאת, על פי תחזית בנק ישראל האינפלציה צפויה לעלות במהלך המחצית הראשונה של 2025 על רקע שינויי מיסוי ובפרט

[1] ראו אתר בנק ישראל, "התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר ינואר 2025", אשר פורסמה ביום 27 בפברואר 2025.
[2] ראו הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "מספר המשרות הפנויות נובמבר 2024 – ינואר 2025", שפורסם ביום 17 בפברואר 2025.
[3] ראו אתר בנק ישראל, "התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר ינואר 2024", אשר פורסמה ביום 1 בינואר 2024:
https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/staff-forecast/macro010124/
[4] ראו אתר בנק ישראל, "דוח המדיניות המוניטרית – המחצית השנייה של 2024", אשר פורסמה ביום 20 בינואר 2025:

עליית המע"מ, לצד המשך מגבלות ההיצע, בשילוב עודפי ביקוש, וצפויה להתמתן אל תוך היעד במחצית השנייה של השנה[1].

בהתאם לתחזית מקרו-כלכלית של בנק ישראל, שיעור האינפלציה צפוי לעמוד על 2.6% בשנת 2025 ו-2.3% בשנת 2026. על פי תחזית בנק ישראל, בתקופת התחזית צפויה הקלה במגבלות הקיימות על צד ההיצע במקביל להתאוששות מעט מהירה יותר בתחילה של הביקושים. על רקע זה, צופים המשך התייקרות מסוימת במחירי הצרכן של חלק מהמוצרים והשירותים[2].

6.6.1.5. <u>תנודות במדד תשומות הבניה</u>

במהלך שנת 2024 עלה מדד תשומות הבנייה בשיעור של 2.6% בהמשך לעלייה בשיעור של 2.0% בשנת 2023. עליית המדד נבעה מגידול בשיעור של למעלה מ-4% בשכר העבודה, ושל כ-0.6% בעלויות חומרים ומוצרים. חלק מהעלייה במחירי החומרים מיוחסת לירידה ביבוא מטורקיה, בעקבות החרם שהטילה הממשלה הטורקית במהלך השנה על ייצוא סחורות לישראל.

6.6.1.6. <u>שוק הדיור</u>

הקצב החודשי של עליית מחירי הדירות במהלך המחצית השנייה לשנת 2024 התמתן לעומת המחצית הראשונה לשנת 2024. מחירי הדירות חזרו לעלות במדד ספטמבר-אוקטובר 2024 אשר עלה בשיעור של 0.5%, וזאת לאחר שני מדדים אפסיים. בשנת 2024, עליית מחירי הדירות הסתכמה בשיעור של 6.7% ומניתוח של חטיבת המחקר של בנק ישראל עולה, כי עליית מחירי דירות יד שניה היא שהובילה את עליית מחירי הדירות בשנה האחרונה, בעוד שניכרת התאוששות של כמות העסקאות בדירות לעומת השפל אליו הגיעה עם פרוץ המלחמה, והיא מצויה מעט מתחת למגמתה. בהתאם לאמור, חלה עלייה בהיקף המשכנתאות, תוך עלייה בריבית במרבית המסלולים. כמו כן, סעיף הדיור במדד המחירים לצרכן, המבטא את עלויות שכר הדירה, עלה בקצב מתון יחסית במהלך המחצית הנסקרת, אך קצב עלייתו השנתי קפץ בנובמבר 2024 (משיעור של 2.9% לשיעור של 4.0%), בעיקר בשל השפעת קצה, ובהשוואה של קצב עלייתו בשלושת החודשים האחרונים לעלייתו בחצי השנה האחרונה, ניכרה בו התייצבות[3].

מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים נובמבר-דצמבר 2024 לעומת אוקטובר-נובמבר 2024, נמצא כי מחירי הדירות החדשות עלו ב-0.4% ובהשוואת העסקאות שבוצעו בתקופה האמורה לעומת התקופה המקבילה אשתקד, קרי נובמבר-דצמבר 2024 לעומת נובמבר-דצמבר 2023 נמצא כי מחירי הדירות בסה"כ עלו ב-7.3%, בעוד שמחירי הדירות החדשות עלו ב-0.7%[4]. בחודש דצמבר 2024 נרכשו 11,261 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי - הרמה הגבוהה ביותר במספר העסקאות מאז חודש מרץ 2022, זאת בעיקר על רקע רמה גבוהה של רכישת דירות חדשות, טרם העלאת שיעור המע"מ בחודש ינואר 2025. בהשוואה לחודש דצמבר 2023, מדובר בגידול בשיעור של 85%, כאשר גם בהשוואה לחודש דצמבר 2022 מדובר בגידול חד בשיעור של

[1] ראו אתר בנק ישראל, "דוח המדיניות המוניטרית – המחצית השנייה של 2024", אשר פורסם ביום 20 בינואר 2025:
https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/monetary-policy-reports/

[2] ראו אתר בנק ישראל, "התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר ינואר 2025", אשר פורסמה ביום 27 בפברואר 2025:
https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/6-1-25/

[3] אתר בנק ישראל, "דוח המדיניות המוניטרית – המחצית השנייה של 2024", אשר פורסם ביום 20 בינואר 2025:
https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/monetary-policy-reports/

[4] אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "שינוי במחירי שוק הדירות – ינואר 2025", אשר פורסם ביום 14 בפברואר 2025:
https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2025/051/10_25_051b.pdf

58% ושיעור גידול דומה נרשם גם בהשוואה לנתוני חודש נובמבר 2024[1]. בהתאם לנתוני הלמ"ס, מדד מחירי הדירות החדשות הכולל דירות חדשות ויד שניה מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים נובמבר 2024-דצמבר 2024, לעומת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים אוקטובר 2024-נובמבר 2024, בניכוי עסקאות מחיר למשתכן, עלה ב-0.4%[2].

בשנת 2024 נמכרו כ-101,040 דירות, המהווה עלייה בשיעור של 40.8% לעומת שנת 2023 וירידה בשיעור של 6.4% לעומת שנת 2022[3].

בחודש דצמבר 2024 נרכשו 11,261 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי, כאשר זו הרמה הגבוהה ביותר במספר העסקאות מאז חודש מרץ 2022 (החודש שלאחר החל בנק ישראל להעלות את הריבית במשק). הרמה הגבוהה במספר העסקאות בולטת בשוק הדירות החדשות, כאשר סביר להניח כי זו הושפעה במידה רבה מהקדמת עסקאות טרם העלאת שיעור המע"מ בחודש ינואר 2025[4]. כמו כן, בהשוואה לחודש דצמבר 2023, שעמד עדיין בצל פרוץ המלחמה, נרשם גידול בשיעור של 85% במספר העסקאות, לעומת גידול של 58% בהשוואה לחודש דצמבר 2022.

בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי, עמד סך העסקאות בשוק החופשי בחודש דצמבר 2024 על 9,872 , הגבוה ב-52% בהשוואה לחודש דצמבר 2023, וגידול בשיעור של 47% בהשוואה לחודש דצמבר 2022. בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול של 79% [5].

בהשוואה רב שנתית של מספר העסקאות בשוק החופשי בחודשי דצמבר מאז 2002, נמצא כי חודש דצמבר 2024 מדורג במקום התשיעי בדרוג זה, דרוג גבוה משמעותית בהשוואה לחודשים הקודמים, זאת כפי שצוין על רקע רמה גבוהה במיוחד של רכישת דירות חדשות בשוק החופשי (ובכלל, דהיינו גם בהכללת המכירות בסבסוד ממשלתי), אשר הייתה הגבוהה ביותר שנרשמה בחודשי דצמבר מאז. מנגד, בדירות יד שניה, חרף הגידול המשמעותי שנרשם במספר העסקאות גם בפלח שוק זה, עדיין מדובר בדרוג נמוך יחסית של חודש דצמבר 2024 בהשוואה היסטורית זו[6].

נוסף על האמור, רכישות דירה ראשונה בשוק החופשי בשנת 2024 הסתכמו ב-45,640 דירות חדשות, עלייה בשיעור של 65.1% בהשוואה לשנת 2023 ועלייה בשיעור של 17.2% בהשוואה

[1] אתר משרד האוצר, אגף הכלכלן הראשי, "סקירת ענף הנדל"ן למגורים – דצמבר 2023", אשר פורסם ביום 12 בפברואר 2025: https://www.gov.il/BlobFolder/reports/review-real-estate-122024-main/he/reviews-and-publishes_review-real-estate-122024.pdf

[2] אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "שינוי במחירי שוק הדירות – ינואר 2025", אשר פורסם ביום 14 בפברואר 2025: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/Pages/2025/%D7%A9%D7%99%D7%A0%D7%95%D7%99-%D7%91%D7%9E%D7%97%D7%99%D7%A8%D7%99-%D7%A9%D7%95%D7%A7-%D7%94%D7%93%D7%99%D7%A8%D7%95%D7%AA-%D7%99%D7%A0%D7%95%D7%90%D7%A8-2025.aspx2024

[3] אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "דירות בעסקאות נדל"ן – סיכום שנת 2024", אשר פורסם ביום 13 בפברואר 2025: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2025/047/04_25_047b.pdf

[4] אתר משרד האוצר, אגף הכלכלן הראשי, "סקירת ענף הנדל"ן למגורים – דצמבר 2024", אשר פורסם ביום 12 בפברואר 2025: https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/review-real-estate-122024/he/reviews-and-publishes_review-real-estate-122024.pdf

[5] אתר משרד האוצר, אגף הכלכלן הראשי, "סקירת ענף הנדל"ן למגורים – דצמבר 2024", אשר פורסם ביום 12 בפברואר 2025: https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/review-real-estate-122024/he/reviews-and-publishes_review-real-estate-122024.pdf

[6] אתר משרד האוצר, אגף הכלכלן הראשי, "סקירת ענף הנדל"ן למגורים – דצמבר 2024", אשר פורסם ביום 12 בפברואר 2025: https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/review-real-estate-122024/he/reviews-and-publishes_review-real-estate-122024.pdf

לשנת 2022, רכישת דירות יד שניה עמדה בשנתה 2024 על 55,400 דירות, עלייה בשיעור של 25.5% בהשוואה לשנת 2023 וירידה בשיעור של 19.8% בשנת 2022[1].

להערכת החברה, הביקוש לדיור בישראל מושפע, בין היתר, מהמצב הסוציו-אקונומי של התושבים (שיעור האבטלה, רמת השכר וכד'), היקף השקעות משקיעים מחו"ל בשוק הדירות בישראל, עידוד המדינה לרוכשי דירות (מענקים לזכאים, מענקים לאזורי פיתוח ועוד), היקף העלייה לארץ, שיעורי הריבית למשכנתאות ושיעור רוכשי הדירות להשקעה ביחס לכלל רוכשי הדירות. שוק הנדל"ן בישראל הוכיח את עצמו כחסין לזעזועים שונים בשוק על רקע מגמות ומשברים שונים, ואף צפוי להמשיך לצמוח, כאשר האמור עולה גם מהנתונים לעיל, לרבות נתוני הצמיחה והתאוששות בקצב מכירת הדירות בשנת 2024.

6.6.1.7. <u>חוק מכר דירות - שינוי חקיקה</u>

ביום 30.6.2022 פורסם ברשומות תיקון מספר 9 לחוק המכר דירות אשר תחולתו החל מיום 7.7.2022, אשר קבע שינוי במתווה הפיצוי בשל איחור במסירת דירות וכן שינוי במתווה ההצמדה למדד (סעיף ג' 5 לחוק). תיקון שיטת ההצמדה למדד שהייתה פתוחה למשא ומתן בין החברה לרוכשים למעשה הוגבלה כך שנקבע שתשלום עד לסך של 20% ממחיר הדירה לא יוצמד למדד בכלל ואילו לגבי יתרת 80% ממחיר הדירה ניתן יהיה להצמיד רק מחצית ממנה למדד. ההגבלה כאמור עלולה לפגוע ביכולתה של החברה להגן על עצמה מעליית מחירי התשומות הקשורות לעלויות של הקמת הדירות והחברה בוחנת את השפעתה.

6.6.1.8. <u>היקף המשכנתאות בישראל</u>[2]

העלייה ברמת הביקושים בשנים האחרונות לדירות מגורים בישראל יחד עם שיעורי ריבית נמוכים, הביאה לכך שבשנים האחרונות נרשמו ביקושי שיא למשכנתאות (כ-117 מיליארד ש"ח בשנת 2021 וכ-116 מיליארד ש"ח בשנת 2022). על אף האמור, בלימת עליית מחירי הדיור ושיא של העלאות הריבית בשנת 2023 הביאו לכך שהיקף המשכנתאות בשנת 2023 הצטמצם ועמד על סך של כ-71 מיליארד ש"ח. בנוסף, גובה ההחזר החודשי הנדרש בגין משכנתא חדשה עלה באופן מהותי, כאשר עליה חדה בהחזר החודשי מצמצמת למשקי בית רבים את האפשרות ליטול משכנתא בהיקפים גדולים. עוד עולה מהנתונים כי בעוד שבתחילת שנת 2022 המשיכו לגדול היקפי המשכנתאות והגיעו לשיא של כ-13.4 מיליארד ש"ח בחודש מרץ 2022, בהמשך השנה חלה ירידה הדרגתית בהיקפי המשכנתאות ובמספרן, עד שבחודש אוקטובר 2023, בד בבד עם פרוץ המלחמה, היקף המשכנתאות החודשי נאמד בכ-4.5 מיליארד ש"ח בלבד. יחד עם זאת, בחודש דצמבר 2024 נרשמה התאוששות משמעותית והיקף המשכנתאות שנטלו בחודש זה עמד על שיא חודשי בסך של כ-13.8 מיליארד ש"ח (בין היתר, בשל עליית שיעור המע"מ החל מינואר 2025).

[1] אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "דירות בעסקאות נדל"ן – סיכום שנת 2024", אשר פורסם ביום 13 בפברואר 2025: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2025/047/04_25_047b.pdf

[2] אתר בנק ישראל, "נתוני אשראי לדיור"; "דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה לשנת 2024", אשר פורסם ביום 15 בינואר 2025: https://boi.org.il/publications/regularpublications/monetary-policy-reports/%D7%93%D7%95%D7%97-%D7%94%D7%9E%D7%93%D7%99%D7%A0%D7%99%D7%95%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%95%D7%A0%D7%99%D7%98%D7%A8%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%97%D7%A6%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%A9%D7%A0%D7%99%D7%99%D7%94-%D7%A9%D7%9C-2024/

6.6.1.9. <u>אשראי בנקאי לענף הבינוי והנדל"ן</u>

ענף הנדל"ן מאופיין ברמת מינוף גבוהה. הידוק הרגולציה בכל הנוגע למתן אשראי בנקאי השפיע הן על רוכשי הדירות והן על שחקנים אחרים בשוק הנדל"ן, לרבות יזמים הנדרשים לליווי בנקאי בפרויקטים אותם הם יוזמים. גם במקרה זה, הגידול המתמשך בחשיפה של הבנקים לאשראי לדיור ולאשראי לענף הבינוי והנדל"ן, המהווה גורם סיכון למערכת הבנקאית, הביא להתערבות רגולטורית מוגברת בתחום, כאשר בין היתר מוכרות דרישות בנק ישראל מהבנקים להגדלת הלימות ההון. דרישות כאמור גורמות להקשחת התנאים להעמדת מימון כאמור, כאשר בין היתר הדבר גורם להרעה בתנאי המימון ולהארכת הליכי הליווי הבנקאי בפרויקטים בענף הנדל"ן. הקשחה זו אף מתגברת בתקופות של האטה כלכלית, באופן אשר עלול להקשות על השגת מימון בענף הנדל"ן והבנייה.

ביום 7 בדצמבר 2020, פרסם בנק ישראל עדכון למגבלה הענפית של ענף הבינוי והנדל"ן במערכת הבנקאית, כמפורט להלן:

(א) הוארך בחמש שנים התוקף של ההקלה בהוראת השעה, שאפשרה לבנקים להגדיל את החשיפה לענף בינוי ונדל"ן מ-20% ל-22% (לא כולל תשתיות לאומיות), עד לשנת 2025;

(ב) מגבלת החשיפה לענף בינוי ונדל"ן (כולל תשתיות לאומיות) גדלה ב-2 נקודות אחוז (סף המגבלה עלה ל-26% מ-24% מהיקף תיק האשראי).

(ג) נקבע כי אשראי, בגינו ניתן ביטוח אשראי כשיר יסווג לפי הענף המבטח. כך שלצורכי מדידת המגבלה הענפית, אשראי לבינוי ונדל"ן המכוסה בביטוח אשראי כשיר יופחת מהחבות הענפית של ענף בינוי ונדל"ן.

האמור מיועד לאפשר לבנקים להגדיל את היצע האשראי לפרויקטים לבינוי בהתאם למדיניות הסיכונים ותיאבון הסיכון של הבנק, אולם הקלות אלו אינן פוטרות את הבנקים מהעמדת אשראי לענף הבינוי ונדל"ן בהתאם לניהול סיכונים מוקפד, תיאבון סיכון מוגדר ועל פי כללי חיתום אשראי שמרניים, כבכל הליך העמדת אשראי אחר.

שינויים בשערי ריבית משפיעים על הביקושים לנדל"ן ועל עלות האשראי למימון פרויקטים לבניה. שינויים בלתי צפויים בשערי הריבית עשויים להשפיע על רווחיות הפעילות בתחום זה. בהתאם לנתוני בנק ישראל, האשראי לענף הבינוי והנדל"ן מהווה כ-38% מסך האשראי הבנקאי וכ-44% מיתרת האג"ח התאגידיות הסחירות, ועל כן ליכולת ההתמודדות של חברות הבנייה עם הוצאות המימון הגבוהות, לצד הירידה בהכנסותיהן יש השפעה חשובה על ביצועיה של המערכת הפיננסית[1].

בהתאם לפרסומים שונים, במהלך חודש אוקטובר 2024 זימן המפקח על הבנקים את מנהלי הבנקים הגדולים בישראל לדיון בסיכונים הכרוכים במבצעי דחיית התשלומים של רוכשי הדירות המוצעים על ידי קבלנים רבים בענף, אשר מביאים להגדלת הסיכון בענף הנדל"ן בישראל, וזאת לאור הצמיחה החדה בתיקי האשראי של הבנקים השונים לענף הנדל"ן, כולל נדל"ן למגורים, ליזמים, לקבלנים, לפעילות נדל"ן מניב ומשכנתאות לרכישת דירות למשקי

1 ראו אתר בנק ישראל, "דוח המדיניות המוניטרית המחצית השנייה של 2023", אשר פורסם ביום 21 בינואר 2024:
https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/bbb21-01-24/

בית בישראל, וזאת למרות ההנחיות המפורטות לעיל. במסגרת הפגישה, הורה המפקח על הבנקים על הקפדה על "חיתום מלא", קרי, ביצוע בדיקה קפדנית של רוכשי הדירות מראש, על מנת לוודא שאכן הם יוכלו להשלים את עסקת רכישת הנדל"ן.

כמו כן, במהלך חודש דצמבר 2024 המפקח על הבנקים העביר לבנקים השונים דרישה להגדיל את שיעור ההפרשה להפסדי אשראי כנגד הלוואות קבלן ואשראי שממממנות מבצעים לדחיית תשלומים של רוכשי הדירות, ובין היתר, מצפה כי הבנקים השונים יגבילו את שיעור הדירות שיימכרו במבצעי המימון הנוכחיים בענף (למשל 20/80 או 10/90), כך שיהיה נמוך ממחצית הדירות בכל פרויקט, מתוך חשש כי דירות רבות נמכרו לרוכשים שלא יוכלו לעמוד בתשלום בסוף התקופה, כך שענף הנדל"ן יקלע לקשיים שישפיעו גם על מערכת הבנקאות אשר מממנת את דחיית התשלומים האמורים.

בהמשך לאמור לעיל, ביום 23 במרץ 2025, בנק ישראל פרסם הודעה לעיתונות לפיה, "הפיקוח על הבנקים מטיל מגבלות על מכירות דירה בדחיית תשלום ובמימון הלוואות בולט/בלון באמצעות הוראת שעה עד סוף שנת 2026" ("**הודעת בנק ישראל**"). במסגרת הודעת בנק ישראל כאמור, צוין כי בשנה האחרונה חלה עלייה משמעותית במכירת דירות במסגרת מבצעי עידוד שונים מטעם היזמים. מבצעי העידוד כאמור, כוללים בעיקר עסקאות לפיהן הרוכש יכול לדחות חלק משמעותי מהתשלום עבור הדירה עד למועד המסירה ("**תשלום לא לינארי**") וכן, הלוואות לדיור מסוג בולט או בלון, בהן מועמדת ללווה הלוואת בולט או בלון והיזם משלם את תשלומי הריבית, כולם או חלקם, בין במועד העמדת ההלוואה ובין במהלכה. על פי הודעת בנק ישראל, מגמה זו, אף שתמכה בהמשך הפעילות בשוק הדיור בתחילת המלחמה נוכח הירידה בביקושים, מתעצמת בחודשים האחרונים וטומנת בחובה עלייה בסיכון, הן לרוכשים וליזמים ויתכן ואף לאשראי שמעמידה המערכת הבנקאית. זאת, כיוון שמבצעים אלה עלולים לעודד רכישת דירות על-ידי רוכשים שישנו חוסר ודאות לגבי יכולתם להשלים את העסקה. נוכח סיכונים אלו, הועבר באוקטובר 2024 מכתב סגן המפקח על הבנקים לתאגידים הבנקאיים כאמור לעיל. בחודשים האחרונים לא ניכרת ירידה משמעותית בשיעור הדירות שנמכרות בליווי מבצעי המימון הללו, ועל כן שקד הפיקוח על הבנקים, בשיח משותף עם כלל הגורמים המעורבים בשוק, על גיבוש הנחיות נוספות, ובעקבות כך, ביום 23 במרץ 2025, פרסם המפקח על הבנקים טיוטת הוראות שעה. הוראות אלה, אשר יעמדו בתוקף עד לסוף שנת 2026, כוללות הנחיות נוספות שמטרתן צמצום הסיכון לכלל הגורמים המעורבים בשוק על ידי חיזוק ניהול הסיכונים, חיזוק כושר הניטור וחיזוק הגנת הצרכן. צעדים אלה מאזנים בין הפחתת הסיכון המתגבר מהשימוש במנגנוני המימון לבין המשך שימוש מבוקר בכלי זה בשוק הדיור.

להלן עיקרי הצעדים כפי שפורסמו בהודעת בנק ישראל:

(א) הקצאת הון נוספת על פרויקטים לבנייה למגורים, ששיעור החוזים שבהם נדחה חלק משמעותי ממחיר המכירה למועד המסירה (פריסת תשלומים לא לינארית), עולה על 25%. בהתייחס לפרויקטים קיימים בהם שיעור זה עולה על 20% ערב מועד התחילה, הקצאת ההון הנוספת תחול רק אם שיעור הדירות כאמור עולה ב-5 נקודות אחוז או יותר מהשיעור במועד התחילה.

(ב) קביעת מגבלה על שיעור הביצועים בהלוואות בולט או בלון בסבסוד קבלן, באופן שלא יעלה על 10% מסך הביצועים החודשיים בגין הלוואות למטרת מגורים

6.6.1.10. מגמות ושינויים בתחום הנדל"ן המניב

ענף הנדל"ן המניב מאופיין בעתירות הון גבוהה, פיזור שחקנים וגיוון עסקי גבוה, הבא לידי ביטוי בסוגי הנדל"ן המניב, בפיזור הגיאוגרפי של הנכסים, מגוון אפשרויות המימון ועוד. בענף זה קיימת הבחנה בין מספר סוגים עיקריים של תחומי פעילות: מגורים, משרדים, מסחר, לוגיסטיקה ועוד. יצוין, כי גם במסגרת סוגי ענפים אלו קיימים מספר תתי ענפים נוספים הנובעים מסוג, מיקום והרגולציה החלה על הפעילות בנכסים אלו. תחום הפעילות מתבטא בפעילות עסקית בדרך של אחזקה של נכסי נדל"ן אשר מניבים תשואה לבעלים בהתבסס על הכנסות משכירות ולעיתים אף לאור השבחתם ליצירת תשואה עודפת.

6.6.1.11. השפעת הממשלה על היצע הקרקע לבניה

למדיניות הממשלה השפעה עמוקה ומשמעותית על שוק הנדל"ן בכלל ועל הביקוש לדירות בפרט, שבא לידי ביטוי בין היתר במדיניות הממשלה בנושא בניה, היקף הבניה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, קצב הליכי תכנון ובנייה, רישוי של פרויקטים, מדיניות סובסידיות, מדיניות מיסוי וכיוצ"ב.

6.6.2. הסביבה הכלכלית בבריטניה

6.6.2.1. שוק הנדל"ן בבריטניה

למיטב ידיעת החברה, שוק הנדל"ן המניב בבריטניה מהווה אחד השווקים המשוכללים והגדולים מבחינת היקף ונזילות. שוק הנדל"ן בבריטניה חווה יציבות יחסית במהלך 2024, שנתמכה בשתי הורדות ריבית במהלך השנה[1] - האחת באוגוסט 2024 משיעור של 5.25% (ריבית שיא למשק הבריטי מאז שנת 2021) לשיעור של 5%, והשנייה בנובמבר 2024 משיעור של 5% לשיעור של 4.75%[2], וזאת לאחר תקופה ארוכה בה שיעור הריבית בבריטניה היה גבוה. שנת 2024 התאפיינה בעלייה בעלות שעות העבודה שנמשכה עוד משנת 2023[3], וכן במגמת עלייה שהולכת ונמשכת בשכר המינימום[4], אשר צפויה לתת את אותותיה בתחומים שונים עתירי עבודה (יצוין, כי משנת 2023 ועד 31.12.2024, חל שיפור לטובת מטבע הלישי"ט ביחס למטבע השקל).

בתחום המגורים - שיעור עליית דמי השכירות בשנת 2024 בבריטניה עלה בכ-9%, כאשר בלונדון עלה שיעור דמי השכירות למגורים בכ-11.5%.

בתחום מחירי הבתים לרכישה - שיעור עליית מחירי הבתים עלה בבריטניה כ-3.3% במהלך שנת 2024. אף על פי שהשיעור האמור עדיין מהווה שיעור נמוך מבחינה היסטורית, שוק היצע נכסי המגורים החדשים נמצא במגמת עלייה[5].

בתחום המשרדים - חלה עלייה בדרישה לשטחי משרדים באנגליה בשיעור של 16% ביחס לשנת 2023, המהווה השיעור הגבוה ביותר מאז שנת 2019, אולם יחד עם זאת, ההיצע של שטחים

[1] https://www.savills.com/research_articles/255800/370395-0
[2] https://www.gov.uk/national-minimum-wage-rateshttps://www.bankofengland.co.uk/news?Taxonomies=36308a372d1e44ee94e6b5915796c531&Taxonomies=bdad2410fe554128b9f7d680d1066e43&InfiniteScrolling=False&Direction=Latest
[3] https://tradingeconomics.com/united-kingdom/labour-costs
[4] https://www.statista.com/statistics/281744/gdp-of-the-united-kingdom/
[5] https://www.ons.gov.uk/economy/inflationandpriceindices/bulletins/privaterentandhousepricesuk/january2025

חדשים נותר מוגבל[1]. היקף ההשקעות בתחום זה ברחבי בריטניה הראה התאוששות ניכרת לקראת סוף שנת 2024, אך עדיין נמצא כ-20% מתחת לממוצע החמש-שנתי. שיעור השכירות בשווקי המשרדים העיקריים בלונדון הראה עלייה בשיעור של 3% בשנת 2024 ביחס לשנת 2023, יחד עם היצע צפוי נמוך יחסית עד החציון השני של 2025 הנובע מכמות מוגבלת של פרויקטים יזמיים. המגמות מצביעות על דרישה מהשוק המתבטאת בצורך להגדלת שטחי המשרדים לשכירות (בעיקר בתחומי הביטוח והפיננסים לשטחי משרד נוספים) מאשר להפחתת שטח המשרדים להשכרה. הדבר מתבטא בעליית דמי השכירות בשווקי המשרדים המובילים בלונדון[2].

6.6.2.2. <u>שיעורי ריבית בבריטניה</u>

הבנק המרכזי הבריטי הציב יעד אינפלציה שנתית בשיעור של 2%, ולפיכך הבנק המרכזי הבריטי הפחית פעמיים (כמפורט לעיל) את גובה הריבית במשק הבריטי לאורך שנת 2024, וזאת במטרה לספק האצה ותמיכה נוספת לצמיחה ולתעסוקה במשק. כמו כן, התקבלה החלטה להפחית את רכישת אגרות החוב של הממשלה הבריטית שבוצעה לצרכים מוניטריים ע"י הבנק המרכזי לצורך שיפור יציבות המשק הבריטי לאור סימני התאוששות מסוימים בואכה שנת 2025[3].

6.6.2.3. <u>צמיחה ואינפלציה בבריטניה</u>

שנת 2024 התאפיינה בירידה משמעותית במדד המחירים השנתי (CPI) עד לשיעור של 2.5%[4], זאת, מאז שיא אינפלציוני בשנת 2022 בשיעור של 11.1%[5]. מנגד, נרשמה עליה בשיעור האבטלה בסוף שנת 2024 עד לשיעור של 4.4% לעומת שיעור של 3.8% בשנה הקודמת[6], זאת ביחד עם עליה מתונה בתוצר המקומי הגולמי (GDP) בשיעור של 0.8% לעומת השנה הקודמת שמקורה בעיקר בשיפור במגזרי השירותים, בניה וחקלאות[7], והאטה מסוימת של הכלכלה הבריטית לקראת סוף שנת 2024, אשר מחד חוותה עליה בהיקף ההשקעות העסקיות, אך מנגד הושפעה ממגמות עולמיות אשר הגבירו את הרגשת חוסר הבטחון אצל משקי הבית[8].

להערכת החברה, עליית האינפלציה בבריטניה בשיעורים גבוהים יכולה להשפיע על מרכיבים שונים (דמי שכירות, ערך הנכסים וכיו"ב) אולם, נכון למועד הדוח, החברה אינה יכולה להעריך מה תהיה ההשפעה הכוללת של האינפלציה על תוצאותיה הכספיות.

מדד המחירים הקמעונאים (RPI) המודד את השינויים במחירי הסחורות והשירותים שנרכשו לצריכה על-ידי משקי הבית בבריטניה, הינו המדד העיקרי לשינויים אינפלציוניים שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בבריטניה (Office for National Statistics). על פי פרסומי

[1] https://www.cbre.co.uk/insights/figures/uk-office-market-figures-q4-2024#:~:text=n%20the%20UK%20Markets%20tracked,at%20the%20end%20of%20Q4.
[2] https://www.savills.co.uk/insight-and-opinion/savills-news/371513-0/full-year-central-london-office-take-up-rose-in-2024-compared-to-2023#:~:text=Savills%20says%20that%20the%20City,%C2%A3157.15%20per%20sq%20ft.
[3] https://www.bankofengland.co.uk/monetary-policy-summary-and-minutes/2024/december-2024
[4] https://www.ons.gov.uk/economy/inflationandpriceindices/bulletins/consumerpriceinflation/december2024
[5] https://tradingeconomics.com/united-kingdom/inflation-cpi
[6] https://tradingeconomics.com/united-kingdom/unemployment-rate
[7] tps://www.ons.gov.uk/economy/grossdomesticproductgdp/bulletins/gdpmonthlyestimateuk/december2024#:~:text=Looking%20at%20annual%20growth%2C%20output,by%200.4%25%20in%20same%20period.
[8] https://www.ey.com/en_uk/newsroom/2025/02/uk-economic-growth-downgraded-due-to-a-disappointing-2024

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בבריטניה, במהלך שנת 2024 עלה המדד בשיעור של כ-3.5% לעומת עליה של כ-5.2% בשנת 2023 ו-13.4% בשנת 2012[1].

החברה לא אמדה ולא כימתה את ההשפעה של השינויים המתוארים לעיל הואיל והם מעצם טבעם כרוכים באי וודאות גבוהה אשר לא מאפשרת לחברה לאמוד או לכמת את השפעתם על החברה.

[1] https://www.ons.gov.uk/economy/inflationandpriceindices/timeseries/czbh/mm23

חלק ג' - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי הפעילות - נדל"ן יזמי

להלן מובא תיאור מפורט של עסקי הקבוצה, בנפרד לגבי כל אחד משני תחומי הפעילות, כדלקמן:

6.7. מידע כללי על תחום הנדל"ן היזמי

6.7.1. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

6.7.1.1. עיקר פעילות הקבוצה בתחום פעילות זה הינו ייזום ובניה למגורים ומשרדים, בעיקר בישראל.

יצוין, כי פעילות החברה בשנים האחרונות התמקדה בפרויקטים למגורי בוטיק באיזורי ביקוש בתל אביב, פרויקטים בהיקפים קטנים ועם שותפים, כאשר בשנתיים האחרונות מיצבה החברה את עצמה כחברה יזמית עם פרויקטים בהיקפים גדולים לתעסוקה ומגורים בבנייה רוויה ועם נוכחות פעילה לפרויקטים פוטנציאליים בהיקף של מאות רבות של יחידות לפינוי בתחום ההתחדשות העירונית.

פעילות החברה בתחום זה מתבצעת, בין היתר, באמצעות סוגי הפרויקטים כמפורט להלן:

6.7.1.2. ככלל, שואפת הקבוצה לרכוש את הקרקעות עליהן ייבנו הפרויקטים כיחידה אחת. עם זאת, לעיתים ייתכנו מצבים בהם מוחזקות הזכויות בקרקע ע"י מספר בעלים, עניין המחייב לרכוש תחילה את כל הזכויות בקרקע מכל אחד מהבעלים בנפרד (כתנאי להקמת הפרויקט). בדרך זו נרכשות הזכויות מבעלי הקרקע השונים בחלקים, באמצעות התקשרות בהסכמי מכר רגילים ו/או הסכמי קומבינציה ו/או הסכמים למתן שירותי בניה ו/או באמצעות פנייה לערכאות משפטיות בהליך של פירוק שיתוף.

6.7.1.3. רכישת הקרקעות מתבצעת מאנשים פרטיים ו/או מרשות מקרקעי ישראל ("**רמ"י**") (או רשויות אחרות) באמצעות מכרזים או מכונס נכסים. עם סיום הליך רכישת הזכויות בקרקע (כולן או מרביתן) פועלת החברה להקמת הפרויקט ולשיווקו.

6.7.2. פרויקטים מסוג התחדשות עירונית

6.7.2.1. פרויקטים של התחדשות עירונית מסוג פינוי ובינוי, הינם פרויקטים שמטרתם הריסת מבנים קיימים ובניית מבנים חדשים ותשתיות חדשות על פי סטנדרטים מודרניים תוך הגדלה של זכויות הבניה.

6.7.2.2. תחום הפינוי בינוי מוסדר באמצעות מספר הוראות חוק, בין היתר, באמצעות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016, חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 ("**חוק פינוי בינוי**"), חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ("**חוק התכנון והבניה**"), חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017 ("חוק התחדשות עירונית") ועוד.

6.7.2.3. במסגרת פרויקט פינוי בינוי, מקודמות תוכניות מתאר ותמ"ל ו/או מחוזיות ו/או מקומיות ע"י הרשויות (הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, הוועדות המקומיות וכיו"ב) או ע"י היזמים. בהתאם, מוכרז שטח קרקע עליו קיימים ובנויים מבני מגורים כמתחם לפינוי ובינוי ומוצא לו צו הכרז מוגבל בזמן ("**המתחם**") וזאת על מנת לקבל הטבות מס ו/או פטורים כמקובל בפרויקטים מסוג פינוי ובינוי ואשר מגדילים את הכדאיות הכלכלית של הפרויקטים כגון: פטור ו/או הקלות ממיסים לבעלים ופטור מתשלום היטל השבחה ליזם. פטורים והקלות

כאמור מאפשרים את הוצאתו לפועל של הפרויקט. לצורך הוצאה לפועל של עסקת פינוי ובינוי, נדרש היזם לקבל את הסכמתם של כלל בעלי הזכויות במתחם ("**הבעלים**"). עם זאת, במקרה בו לא ניתנה הסכמה מלאה כאמור בשל סירוב בלתי סביר, בהתאם להוראות חוק פינוי בינוי, במקרה שניתנה הסכמתם של בעלי דירות שבבעלותם שני שלישים (2/3) לפחות מכלל הדירות במתחם וכן שמתקיימים בהם שני אלה: (1) בבעלותם שלוש חמישיות (3/5) לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מתחם (ואולם לעניין בית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד – בבעלותם שלוש דירות לפחות מהדירות בבית המשותף, ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות); ו-(2) יותר ממחצית (1/2) מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מתחם צמודים לדירותיהם ("הרוב המיוחס"), רשאי הרוב המיוחס להגיש תביעה לבית המשפט נגד בעל דירה המסרב סירוב בלתי סביר לעסקת הפינוי ובינוי או המתנה את הסכמתו בתנאים בלתי סבירים ("בעל דירה מסרב"). מצא בית המשפט כי בעל דירה מסרב כאמור, רשאי בית המשפט לקבוע כי בעל הדירה המסרב אחראי בנזיקין כלפי שאר בעלי הדירות במתחם המסכימים לעסקת הפינוי והבינוי, בשל הנזק שנגרם להם עקב אי ביצוע עסקת הפינוי בינוי; או לאשר את ביצוע עסקת פינוי הבינוי ולמנות עורך דין או רואה חשבון שיהיה מוסמך, בהתאם להוראות בית המשפט, להתקשר בעסקת הפינוי בינוי בשם בעל הדירה המסרב.

6.7.2.4. חוק התחדשות עירונית, נועד להתמודד עם תופעה רווחת בה בעלי דירות אשר חתמו על הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי עם "מארגן" עסקת פינוי בינוי (שהוא אינו היזם אשר יוציא את הפרויקט בפועל), נותרים כבולים לאותו מארגן חרף התעכבות העסקה. לפיכך, מטרתו העיקרית של חוק התחדשות עירונית הינה לתחום את תקופת הכבילה, תוך תמרוץ המארגנים לפעול ביעילות, בזריזות ובשיתוף מלא של בעלי הדירות במידע, טרם חתימה על העסקה ובמהלכה. כמו כן, חוק ההתחדשות העירונית נועד כדי למנוע מצבים בהם יזמים בתחום הפינוי בינוי, החתימו חלק מהדיירים אך לא השלימו את תהליך הפינוי בינוי ובשל הסכמי הבלעדיות מנעו כל התקדמות בהמשך התהליך מול גורם אחר.

6.7.2.5. חוק התחדשות העירונית קובע כי הסכם לארגון עסקת פינוי בינוי הינו הסכם או מסמך אחר שעניינו ארגון בעלי דירות בבית משותף לשם קידום עסקת פינוי בינוי הכולל, בין היתר, התחייבות של בעלי הדירות שלא לנהל משא ומתן או שלא להתקשר בכל הסכם אחר בעניין ארגון בעלי דירות באותו בית משותף או קידום עסקת פינוי ובינוי בדרך אחרת, לגבי אותו בית משותף, אלא בהסכמת הצד השני להסכם (NON SHOP) וכן, שהוא אינו עסקת פינוי בינוי כהגדרת המונח בחוק פינוי בינוי ("**הסכם לארגון עסקת פינוי בינוי**").

6.7.2.6. חוק התחדשות עירונית קובע כי הסכם לארגון עסקת פינוי בינוי יכלול, בין היתר, את פרטי המארגן, מועד החתימה, הבהרה כי התמורה שיקבל בעל הדירה תקבע במסגרת עסקת הפינוי בינוי ולא במסגרת ההסכם לארגון עסקת פינוי, התחייבות של המארגן כלפי בעלי הדירות לפעול לטובת בעלי הדירות בנאמנות, בהגינות ובדרך מקובלת, גילוי אם המארגן פועל מטעמו של יזם המעוניין בביצוע פרויקט הפינוי בינוי, אם יש לו עניין אישי בעסקה, הוראות לעניין תוקפו של ההסכם לארגון עסקת פינוי כמפורט להלן ועוד. יצוין כי הסכם לארגון עסקת פינוי שאינו בכתב ו/או שאינו כולל את מועד חתימתו או המועד הקובע בטל.

6.7.2.7. הסכם לארגון עסקת פינוי יעמוד בתוקפו לתקופה של שישה חודשים ממועד חתימת ההסכם הראשון לארגון עסקת פינוי במתחם (בסעיף זה: "**המועד הקובע**"), אולם בהתקיים התנאים

הקבועים בחוק התחדשות עירונית במהלך תקופת 6 החודשים כאמור, ניתן להאריך את תוקפו של ההסכם לארגון עסקת פינוי לתקופה של 18 חודשים מהמועד הקובע.

6.7.2.8. כמו כן, חוק התחדשות העירונית קובע את התנאים בהם תתבטל עסקה לאור חוסר התקדמות וקובע כללים לשקיפות וחשיפת המידע. בין התנאים שנקבעו בחוק התחדשות עירונית קיימת דרישה לקיום כנס דיירים בו ישתתפו לפחות 35% (לפי המקרה, שיעור זה עשוי להעלות עד ל-50%), מבעלי הדירות במתחם.

6.7.2.9. בהתאם להוראות חוק פינוי בינוי, לפני חתימה על התקשרות ראשונה עם בעל דירה בבית משותף לביצוע עסקת פינוי בינוי ("**חתימת עסקת פינוי בינוי ראשונה**"), נדרש היזם להשתתף בכינוס של בעלי הדירות במתחם או לקיים כינוס כאמור, שבו תתאפשר היכרות משותפת של בעלי הדירות במתחם עימו ויציג את סוג העסקה המוצעת. כמו כן, לא יאוחר משבועיים לפני חתימה על עסקת פינוי בינוי ראשונה, ימסור היזם לכל בעלי הדירות במתחם מסמך עיקרי הצעה, שבו יפורטו, בין היתר, העקרונות לקביעת התמורה המוצעת על ידו, הבטוחות שהוא מציע לבעלי הדירות וכן, פרטים אודות ניסיונו המקצועי.

6.7.2.10. בחודש פברואר 2022, אושרו תקנות פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי הצעה), תשפ"ב-2022 ("**תקנות כינוס בעלי הדירות**"). במסגרת תקנות כינוס בעלי הדירות מפורטות ההוראות בנוגע לאופן ביצוע הכינוס וההודעה עליו, תוכנו של מסמך עיקרי הצעה, צורתו ואופן מסירתו וכן על אופן מסירת הודעה על חתימת עסקה ראשונה. כך למשל, על פי התקנות, במהלך הכינוס ימסור היזם לבעלי הדירות מידע בדבר סוג העסקה המוצעת ומידע נוסף הכולל את זכויותיהם של קשישים ושל אנשים עם מוגבלות. כמו כן, יזם ייחשב כמי שעמד בחובת הכינוס אם השתתפו 40% לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף. אם שיעור ההשתתפות היה נמוך מהאמור, יערוך היזם כינוס נוסף. לאור ההתפתחות הטכנולוגית (וגם בשל נגיף הקורונה), נוספה לתקנות אפשרות לקיים את הכינוס גם בדרך של היוועדות חזותית. בנוגע למסמך עיקרי ההצעה, התקנות קובעות מה נדרש לפרט במסמך, כולל לוח זמנים משוער לקידום המיזם או שלביו העיקריים; עקרונות התמורה ופירוט הבטוחות המוצעות לבעלי הדירות; עלות התחזוקה הצפויה והגידול הצפוי בתשלומי הארנונה בבית המשותף החדש וכיוצ"ב.

6.7.2.11. חוק פינוי בינוי, מאפשר לרוב מבין בעלי דירות לבטל עסקת פינוי בינוי לפני שנערך כינוס של בעלי הדירות או לפני שנמסר מסמך ההצעה ובלבד שטרם חתמו על עסקת הפינוי בינוי למעלה מ-40% מבעלי הדירות במתחם.

כמו כן, נקבע בחוק פינוי בינוי מועדים המאפשרים לרוב בעלי הדירות בבית המשותף להחליט באסיפה כללית כי כל בעל דירה בבית המשותף יהיה רשאי לבטל את העסקה בהודעה בכתב ליזם בקרות אחד מהמקרים הבאים: (1) כעבור שנתיים מהמועד שנחתם הסכם פינוי ובינוי ראשון והיזם לא התקשר עם לפחות 50% מבעלי הדירות; (2) כעבור ארבע שנים ממועד חתימת הדייר הראשון על העסקה והיזם לא התקשר עם לפחות 60% מבעלי הדירות; (ג) בתוך 4.5 שנים ממועד חתימת הדייר הראשון על העסקה והיזם לא הגיש תוכנית מפורטת למוסד התכנון המוסמך (כאשר סעיף זה לא יחול על מתחם שהוכרז לבקשת הרשות המקומית).

6.7.2.12. בפרויקט פינוי בינוי, זכאים בעלי הדירות במתחם ליחידת מגורים חלופית לתקופת הבניה, כיסוי הוצאות וזכאות לדירה חדשה בבניין החדש.

6.7.2.13. ככלל, בעת בחינת פרויקטים של פינוי בינוי, עומדים בפני החברה שני מסלולים אופציונאליים:

א. <u>מסלול רשויות מקומיות</u> - במסלול זה המסגרות הארגוניות המקומיות, הן אלו שמקדמות את תהליכי הפרויקט, תוך שיתוף פעולה והסברה בכל היבטי הפרויקט לבעלי הזכויות או התושבים. למעשה במסלול זה, המדינה מקדמת את התכנון ומקימה נציגויות לכל אחד מהפרויקטים, מממנת (בד"כ באמצעות מנהלת פינוי בינוי שכונתית מטעם משרד השיכון והבינוי) את הוצאות תכנון התב"ע והתארגנות התושבים. מנהלת הפינוי בינוי מלווה את התהליך עד לשלב אישור התב"ע וארגון הדיירים. השלב הבא למעשה הוא בחירת יזם אשר יוציא את הפרויקט לפועל.

ב. <u>מסלול "מיסוי"</u> - מסלול זה הינו מסלול הפינוי בינוי המסורתי, במסגרתו מקדם היזם את הפרויקט ולא רשויות המדינה. המשמעות היא שהיזם הוא שנושא במימון כל שלבי קידום הפרויקט לרבות הוצאות התכנון וארגון נציגויות מבין בעלי הזכויות כאמור. במסגרת מסלול זה יש אפשרות לקבלת פטור מהיטל השבחה למגורים וזאת בכפוף להחלטת מועצת הרשות המקומית ולתנאים המפורטים במסמך הכללים לפטור מהיטל השבחה למגורים במתחמי פינוי ובינוי.

6.7.2.14. מבחינה משפטית, כל עוד לא הושגה הסכמת כל בעלי הדירות במתחם והתמלאו כל התנאים המתלים הקבועים בהסכם הפינוי בינוי, אין לחברה זכויות קנייניות ו/או חוזיות במקרקעין עליהן מצוי פרויקט פינוי בינוי ומנגד אין לה התחייבויות להוצאתו אל הפועל של הפרויקט. בהסכמי פינוי בינוי הנחתמים בין החברה לבין בעלי דירות במתחמים קיימים תנאים מתלים כגון: (1) חתימת כל בעלי הדירות במתחם על הסכם הפינוי בינוי; (2) אישור תב"ע ופרסומה למתן תוקף ע"י מוסדות התכנון המוסמכים, כך שמכוחה יהיה ניתן להוציא היתר בנייה לבניית בניין חדש הכולל לכל הפחות זכויות לבניית כמות יח"ד כפי שנקבע בהסכם הפינוי בינוי; (3) קבלת היתר בנייה לבניית הבניין החדש בהתאם לתב"ע שאושרה; (4) הכרזה על המתחם כ"מתחם פינוי בינוי ב"מסלול מיסוי" כהגדרתו בחוק התחדשות עירונית וכן, כי התקיימו כל התנאים הנדרשים לקבלת פטורים ממס כגון מס שבח, מס רכישה ומע"מ ו-(5) חתימה על הסכם ליווי בין החברה לבין תאגיד בנקאי במסגרת ליווי בנקאי סגור בתנאים מקובלים והכולל התחייבות להעמדת ערבות חוק המכר וערבות השכירות לבעלים בהתאם להוראות הסכם הפינוי בינוי.

6.7.2.15. היות ופרויקטים מסוג "פינוי בינוי", כוללים הליכים תכנוניים ומשפטיים מורכבים וארוכים במיוחד, ככלל, מרבית השלבים נעשים במקביל. בהיבט התכנוני, במרבית המקרים תוכנית פינוי ובינוי היא תוכנית בסמכות הוועדה המחוזית. הגשת התוכנית לוועדה המחוזית צריכה לכלול את המלצת הוועדה המקומית, זאת בהתאם ובכפוף ליתר הוראות חוק התכנון והבנייה. הליכים אלו עשויים לארוך זמן רב כתלות בגודל הפרויקט. במקביל להליך התכנוני, היזם פועל להחתמת בעלי הדירות במתחם על הסכמי פנוי בינוי על מנת לקבל את הסכמתם של הבעלים וכן מגיש בקשה להכרזה על המתחם כ"מתחם פינוי בינוי" (במסלול מיסוי). לאחר אישור מועצת הרשות המקומית לפטור מהיטל השבחה אם וככל שיתקבל, נדרשים אישורים של שר הפנים ושר השיכון והבינוי. לאחר שהתב"ע קיבלה תוקף רשמי, היזם פועל להתחלת התהליך להוצאת היתר בניה למתחם, הליך אשר אורך כשנה לערך, תלוי ברשויות השונות. לאחר החלטת הועדה המקומית לתכנון ובנייה לאישור התב"ע ולקראת הוצאתם של היתרי

הבניה, פועל היזם להתקשר עם תאגידים בנקאים ו/או מלווים חוץ בנקאיים ("**התאגיד המממן**"), לצורך השגת הסכם למימון ולווי פיננסי לפרויקט בשיטה של ליווי "סגור" ("**הסכם הליווי**"). במסגרת הסכם הליווי לפרויקט, משעבד היזם את זכויותיהם של הבעלים במקרקעין לטובת התאגיד המממן. בדר"כ הסכם הליווי נכנס בפועל לתוקפו רק לאחר מכירת מספר דירות בפרויקט כפי שנקבע בהסכם הליווי. באמצעות הגורם המממן ובכפוף להסכם הפינוי ובינוי, היזם פועל להנפקת ערבויות בנוסח תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (ערבות בנקאית), תשע"א-2010, ערבות בנקאית אוטונומית בגובה החשיפה למיסוי, ערבות בנקאית אוטונומית לתקופות בדק ואחריות שונות, ערבות בנקאית אוטונומית לשכירות, לטובת בעלי הדירות במתחם, בדר"כ הערבויות הנזכרות לעיל, מוחזקות בידי הנאמן (ב"כ בעלי הזכויות במתחם).

6.7.2.16. עקב מורכבות הפרויקטים מסוג פינוי בינוי, ובכלל זה הצורך להתדיין ולהגיע להסכמות עם מספר גדול של דיירים ולחתימתם על חוזים מחייבים, הליכי התכנון המורכבים הנדרשים ובכללם אישור תב"ע חדשה, סדרי מיסוי מיוחדים החלים על פרויקטים אלה והסדרים מול רשות מקרקעי ישראל במקרה בו הקרקע הינה בבעלותה, זמן השלמת הביצוע של פרויקט מסוג פנוי בינוי ארוך באופן ניכר מפרויקטים יזמים אחרים, דבר אשר עלול להשליך על רווחיות הפרויקט ובכלל על התקיימותו/הוצאתו לפועל אם בכלל. בנוסף, לאור זאת שהתמורה לבעלי הדירות במתחם נקבעת לפני אישור התב"ע הסופית וקביעת החבות בהיטלי השבחה (ככל שיהיו), שיעור הרווחיות של החברה בעסקת פינוי בינוי עלול להשתנות בהתאם לתב"ע שתאושר ערב הוצאת היתרי הבניה.

6.7.2.17. יודגש, כי זמן השלמת הביצוע של פרויקט מסוג פינוי בינוי ובפרט לוחות הזמנים המפורטים לעיל ולהלן בדבר אורך ההליך של אישור תכנית בניין עיר ו/או הליך קבלת היתר בנייה ו/או הליך של השלמת החתמת דיירים, עשוי להיות שונה באופן ניכר מזה המתואר בסעיף זה לעיל ו/או לא להתקיים כלל ואין כל ודאות שפרויקטים מסוג זה ייצאו אל הפועל. כמו כן, מודגש, כי מבחינה משפטית כל עוד לא הושגה הסכמת הדיירים ברוב הנדרש והתמלאו כל התנאים המתלים, אין לחברה כל זכויות במקרקעין עליהם מצויים פרויקטים מסוג פינוי בינוי.

6.7.3. לצורך מימון הפרויקטים, נוהגת הקבוצה להתקשר עם תאגידים פיננסיים בהסכמי ליווי בניה, המבוססים על שיטת "פרויקט סגור".

6.8. <u>מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות</u>

6.8.1. ענף הבניה בכלל, ותחום הבניה למגורים בפרט, מושפעים, בין היתר, מגורמים ייחודים התלויים במדיניות הממשלה, לרבות היקף הבניה הציבורית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רמ"י, עידוד ותמרוץ ממשלתיים לרוכשי דירות באזורים שונים בארץ, וקצב אישור הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים על ידי הגורמים השלטוניים המוסמכים.

6.8.2. בשנים האחרונות, גוברת מעורבות הממשלה בשוק הנדל"ן המתבטאת בפרסום של מכרזים לקרקעות של רמ"י במסלול "מחיר למשתכן" או "מחיר מטרה" או "מחיר מופחת", פרסום של מכרזים לשכירות ארוכת טווח ע"י החברה הממשלתית "דירה להשכיר" וכו'. למועד התשקיף, אין בידי החברה להעריך כיצד ואם בכלל מעורבות זו תשפיע על פעילותה.

6.8.3. נוסף על האמור, בשנתיים האחרונות, על רקע העלייה בסביבת הריבית ואתגרי המשק בעקבות מלחמת "חרבות ברזל", חל מעבר משמעותי של יזמי המגורים לעסקאות במתווה 80-20 (ולעיתים אף 90-10).

במסגרת עסקאות אלו, הרוכשים משלמים מקדמה של 10% או 20% (בהתאם לסוג העסקה) בלבד ממחיר הדירה, כאשר יתרת התשלום נדחית למועד האכלוס, בשונה מהמצב שהיה מקובל בעבר, לפיו התשלום מתבצע בהתאם להתקדמות הבנייה. כמו כן, פעמים רבות יתרת התמורה אינה צמודה למדד תשומות הבנייה או מדד אחר, ואף ניתן סבסוד משמעותי של ריבית המשכנתא. בהתאם לחישובים כלכליים, מרכיב ההנחה הגלום בעסקאות אלו נע בין 5.3% ל-7% ממחיר המחירון של הדירה[1].

כדי להתמודד עם אתגרי המימון, היזמים מפנים את הרוכשים לקבלת "הלוואות קבלן" (הלוואות בולט) מבנקים למשכנתאות, במסגרת מנגנון מימוני המשרת את האינטרסים של כל הצדדים בעסקה. הרוכשים חותמים על "מבצע מימון נוסף" במסגרתו הם מקבלים הלוואת משכנתא מסוג בולט, שייחודה בכך שאין בה החזר חודשי מצד הרוכש ועלויות המימון משולמות על ידי היזם מראש עבור הרוכש. גובה ההלוואה, הנקבע על ידי היזם, עומד בדרך כלל על כ-30% עד 40% ממחיר הדירה, ובכל מקרה אינו חורג מתקרת המשכנתא שהרוכש יכול לקבל. הרוכשים, שעל שמם רשומות ההלוואות, מעבירים את סכום הלוואת הבולט ליזמים ומקבלים בתמורה ערבות חוק מכר. מנגנון זה מאפשר ליזמים להוזיל משמעותית את עלויות המימון ביחס לעלות המימון הגבוהה המוצעת על ידי הבנקים בהלוואות רגילות. מבחינת הבנקים, העסקה אטרקטיבית שכן היא מאפשרת להם להגדיל את נתח שוק המשכנתאות שלהם, תוך הימנעות מהקצאת הון עסקי ליזם והתרחקות ממגבלת הנדל"ן הענפית. המעבר למודל זה, שבו הלוואות הבולט מהוות, נכון לחודש נובמבר 2024, למעלה מ-15% מהמשכנתאות החדשות (לאחר שהיקפן יותר מהכפיל את עצמו בהשוואה לתקופות קודמות[2]) מגדיל משמעותית את סיכון הנזילות של היזמים ומציב בפניהם מספר סיכונים מרכזיים: ראשית, קיים סיכון מהותי של ביטול עסקאות על ידי רוכשים, במיוחד בתרחיש של ירידת מחירים בשוק הנדל"ן או הרעה במצב הכלכלי של הרוכשים, כאשר הפיצוי המוסכם המקובל של 10% עלול שלא לכסות את הנזק הכלכלי ליזם. שנית, קיים חוסר ודאות מהותי לגבי תנאי ההלוואה העתידיים שיקבלו הרוכשים ויכולתם לעמוד בהם. הרוכשים עלולים להתמודד עם קשיים במימון יתרת התשלום ליזם, הכוללת הן את התמורה שטרם העבירו והן את מחזור המשכנתא שנלקחה כבולט. סיכונים אלה מקבלים משנה תוקף בתנאי אי- ודאות.

נכון למועד התשקיף החברה אינה יכולה להעריך את השפעת המבצעים שניתנים על ידי קבלנים בשוק כאמור לעיל ביחס להתקשרויות עתידיות בחוזי מכר וזאת בשל השפעות שונות הנובעות ממיקום הפרויקטים של החברה ו/או השלב התכנוני או הביצועי בו מצויים הפרויקטים של החברה.

לפרטים אודות טיוטת הוראת שעה של בנק ישראל, ראו סעיף 6.6.1.9 לעיל.

6.8.4. על ענף הבניה חלים חוקים, תקנות והוראות דין שונים המסדירים את פעילותו וכוללים, בין היתר, חוקי תכנון ובניה, חוקים החלים על מערכת היחסים החוזית בין הקבלן לרוכשי דירות, לרבות מנגנונים להבטחת כספי רוכשי הדירות, אחריות לאיכות הבניה ועמידה בתקנים רלוונטיים.

[1] ראו חומר רקע למפגש "המעבר של יזמי הבניה לעסקאות 20 80 (ויותר): החל מהשלכות על הנזילות, דרך שאלת קיומה של אופציה במהות (לרבות בהקשר זכות אכיפה) וכלה בהשפעה על מחירי הדירות", פורום שווי הוגן (FVF):
https://www.runi.ac.il/media/15ebidd3/%D7%A1%D7%99%D7%9B%D7%95%D7%9D-%D7%93%D7%99%D7%95%D7%9F-9-12.pdf

[2] ראו אתר בנק ישראל, "דוח היציבות הפיננסית למחצית הראשונה של שנת 2024", אשר פורסם ביום 11 בנובמבר 2024:
https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/financial-stability/%D7%93%D7%95%D7%97-%D7%94%D7%99%D7%A6%D7%99%D7%91%D7%95%D7%AA-%D7%94%D7%A4%D7%99%D7%A0%D7%A0%D7%A1%D7%99%D7%AA-%D7%9C%D7%9E%D7%97%D7%A6%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%A8%D7%90%D7%A9%D7%95%D7%A0%D7%94-%D7%A9%D7%9C-%D7%A9%D7%A0%D7%AA-2024/

6.8.5. היקף הפיקוח והמעורבות הרבה שיש לגורמים שלטוניים בתחום הפעילות, כמתואר לעיל, ואופן התנהלותם (לרבות חוסר התיאום השורר ביניהם לעתים) מגדילים את מורכבות הוצאתם לפועל של פרויקטים וכן את עלותם, כך שבפועל טווח הזמנים הנדרש לייזומם וביצועם של פרויקטים מתארך, ובמספר לא מבוטל של מקרים, מגיע לכדי מספר שנים.

6.8.6. החברה הינה קבלן רשום בפנקס הקבלנים, על פי חוק רישוי קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969. בהתאם לתקנות שהותקנו מכוח החוק האמור, נקבע להן על ידי רשם הקבלנים הסיווג שלהלן:

שם החברה/קבלן	ענף	סמל	חברה	סוג	היקף כספי (אלפי ש"ח)
החברה	בניה	100	ג	5	ללא הגבלה

למיטב ידיעת החברה ולמועד התשקיף, החברה עומדת בכל הקריטריונים שנדרשו על פי הסיווג, כאמור לעיל.

מעמדה של החברה כקבלן רשום הינו עצמאי ואינו תלוי בזהותם או בניסיונם של הדירקטורים שלה או של העובדים שהיא מעסיקה אולם הוא תלוי בכך שבחברה יועסקו אנשי מקצוע בהתאם לנדרש על פי החוק.

6.8.7. בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, על החברה למסור לממונה במשרד הבינוי והשיכון דיווח על כל מכירת דירה, לרבות פרטים בדבר המכירה והבטוחות שניתנו לרוכש. בהתאם, ככל שהחברה לא מוסרת דיווח זה ו/או שהדיווח נמסר באיחור, ניתן להטיל על החברה עיצום כספי בהתאם לקבוע בחוק האמור.

6.9. <u>שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו</u>

לתיאור ההתפתחויות בתחום הנדל"ן היזמי והקמת פרויקטים של בניה למגורים בישראל בהם פועלת החברה בישראל, בשנת 2024, ראו סעיף 6.1.6 לעיל.

6.10. <u>גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות</u>

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם כדלקמן:

- הון אנושי איכותי ומקצועי המשפיע על יכולתה של הקבוצה לאתר, לגייס, לתכנן ולבצע באופן יעיל את הפרויקטים שלה, להתאימם לצרכי השיווק המשתנים ולשווקם ולמוכרם בתנאים רווחיים וכן המשפיע על יכולת הקבוצה לשמר את המוניטין שלה (מיצוב).
- יכולת איתור הזדמנויות עסקיות ונטילת יוזמה המתבטאת בפיתוח קידום ובניה של פרויקטים.
- מיקומם של המקרקעין - פרויקטים לבניה, בעיקר באזורי ביקוש, ולאחר בדיקה מקדמית של אנשי מקצוע.
- איתנות פיננסית המאפשרת פיתוח עסקי לרבות צמיחה באמצעות רכישות ושיתופי פעולה בפרויקטים חדשים וכן השקעת הון עצמי נדרש ו/או לחלופין השגת מימון חיצוני לטובת הפרויקטים בהם מעורבת הקבוצה ואשר מסייעת בקבלת תנאי אשראי נוחים.
- ידע ומוניטין בתחום ייזום פרויקטים וידע נרחב בהיבטי תכנון ובניה.
- קידום מכירות ופעולות פרסום ושיווק.

6.11. <u>מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים בהם</u>

6.11.1. <u>מחסומי כניסה</u>

בתחום היזום והקמת פרויקטים למגורים, משרדים ומסחר קיימים מספר חסמים בלתי פורמאליים ובכללם, הון עצמי ואיתנות פיננסית המאפשרים את מימון הפעולות בתחום בעלויות נמוכות יחסית. כמו כן, קיימת חשיבות לידע, ניסיון בתחום, מוניטין חיובי בענף ועתודות קרקע זמינות ומתוכננות באזורים בעלי ביקוש גבוה ליחידות דיור.

6.11.2. <u>מחסומי יציאה</u>

1. משך הביצוע בפרויקטים השונים משתרע על פני מספר שנים.
2. אחריות לרוכשי דירות על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 ("**חוק המכר (דירות)**") הכוללת אחריות בתקופת הבדק ובתקופת האחריות.
3. יכולת המימוש והמכירה של פרויקטים גמורים או בשלבי תכנון ו/או ביצוע, אשר נגזרת, בין היתר, ממיקומן של הקרקעות, מצבן התכנוני ותנאי הביקוש וההיצע השוררים בשוק.

6.12. <u>מוצרים תחליפים למוצרי תחום הפעילות</u>

משרדים ו/או דירות יד שנייה ו/או דירות להשכרה לטווח ארוך מהווים מוצר חלופי למוצרי תחום הפעילות.

טבלאות גילוי - נדל"ן יזמי

6.13. תיאור על פי הצעת חוק נדל"ן יזמי

להלן יובא תיאור, אשר הינו (בחלקו), בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי בנוסחה העדכני שפורסמה בחודש פברואר 2016 ע"י רשות ניירות ערך ("**הצעת חוק נדל"ן יזמי**").

6.13.1. אופן הצגת הפרויקטים של החברה - כפי שסווגו להלן

סיווג הפרויקט לפי רמת ההתקדמות[1]	הפרויקטים הכלולים בסיווג	חלק הקבוצה בפרויקט	הסעיף בדוח בו מוצגים הפרויקטים
פרויקטים שהקמתם הסתיימה	מגדל הורוביץ - ייזום ובניה למשרדים לשיווק	45%	סעיף 6.15.2 להלן
	Willesden, London	25%	סעיף 6.15.2 להלן
פרויקטים בהקמה	אמזלג 2, תל אביב - ייזום ובנייה למגורים (מגורי בוטיק)	50%	סעיף 6.16 להלן
	130 Old Street, לונדון - ייזום ובנייה משרדים	37.5%	סעיף 6.16.5 להלן
פרויקטים בתכנון	בני עייש - ייזום ובנייה למגורים (במסגרת מחיר מטרה)	100%	סעיף 6.16.12 להלן
	שטרן 7 , תל אביב - ייזום ובנייה למגורים (עסקת קומבינציה)	50%	סעיף 6.15.1 להלן
	שער העיר קריית גת, ייזום ובנייה למגורים	50%	סעיף 6.16.4 להלן
	בית אליאב, רחובות - ייזום מסחר, משרדים ותעסוקה	100%	סעיף 6.16.3 להלן
פרויקטים מסוג עתודות קרקע	אור עקיבא - ייזום ובנייה למגורים (עסקת קומבינציה)	100%	סעיף 6.15.3 להלן
פרויקטים מסוג התחדשות עירונית	יוקנעם - השקמה 9-7-5-3,6-4-2, צאלים 8,10	50%	סעיף 6.17.1 להלן
	יוקנעם - אלונים 8-6-4-2, צאלים 9-7-5	50%	סעיף 6.17.1 להלן
	יוקנעם - האילנות 5-3-1, הערבה 5-3	50%	סעיף 6.17.1 להלן
	יוקנעם - צאלים 3	50%	סעיף 6.17.1 להלן
	ירושלים - ניקרגואה 5-3-1	100%	סעיף 6.17.1 להלן
	קריית ביאליק - צור שלום, גיורא 14-12-10, מימון 5-3-1, פרישמן 7-5-3 וז'בוטינסקי	50%	סעיף 6.17.1 להלן
	פרויקטים מסוג התחדשות עירונית בשלבים מקדמיים	-	סעיף 6.17.2 להלן
קרקעות שנמכרו	סקיי פארק, שוהם מע"ר דרומי – לקבוצה זכאות מותנית לתמורה עתידית בכפוף לאישור זכויות בנייה נוספות	-	סעיף 6.21 להלן
	זכויות תאגיד כפר אז"ר בתמ"ל - לקבוצה זכאות מותנית לתמורה עתידית בכפוף לאישור זכויות בנייה נוספות		סעיף 6.22 להלן

1 ההגדרות הינן בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי – נוסח עדכני שפורסמה בחודש פברואר 2016 ע"י רשות ניירות ערך.

6.13.2. תמצית התוצאות תחום הפעילות

יובהר כי מלוא הנתונים שלהלן הינם לפי חלק החברה בפרויקטים שהינם במסגרת פעילות משותפת (לא כולל חברות כלולות):

פרמטר	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	(באלפי ש"ח)		
הכנסות תחום הפעילות	13,653	11,098	55,102
רווחי (הפסדי) תחום הפעילות	3,017	1,895	17,392
סך נכסי תחום הפעילות במאזן (ליום האחרון בתקופה)	141,050	39,157	35,718

6.13.3. פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה

ראו פירוט בסעיף 6.15.1 להלן.

6.14. פרויקטים בהקמה וצבר הכנסות ומקדמות

ליום 31 בדצמבר 2024, לקבוצה שני פרויקטים בהקמה – אמזלג 2, תל אביב ו-Old Street 130, לונדון. לפרטים אודות הפרויקטים כאמור ראו סעיפים 6.16.1 ו-6.16.5 להלן.

6.15. פרויקטים לא מהותיים

6.15.1. פרויקטים בתכנון לא מהותיים מאוד

פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים										
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	עלות נוכחית בספרים (באלפי ש"ח)	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	האם הושג מימון/ ליווי בנקאי לפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד בפרויקט		
								מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן
								יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד
שטרן 7, ת"א (קומבינציה) (מובהר, כי הנתונים הינם לפי 100%; חלק החברה הינו 50%)	גוש 7084 חלקה 260 ברחוב שטרן אברהם 7 בתל אביב	פברואר 2018	4,127	רבעון שלישי 2025	רבעון רביעי 2027	יש אישור לליווי, שלבים סופיים של טיוטת הסכם	30%(*)	11 יח"ד וחנות	ממוצע כולל כ-60 מ"ר ליח"ד, דירות רגילות כ-46 מ"ר ליח"ד בממוצע ועוד 2 יח"ד גדולות בשטח של כ 104 מ"ר בממוצע ליח"ד	ללא שינוי	ללא שינוי

(*) חלק החברה האפקטיבי בפרויקט הינו 30%, המהווה 50% מזכויות היזמים בפרויקט, כאשר בהתאם להסכם הקומבינציה, בעלי הקרקע זכאים ל-40% מהזכויות בפרויקט.

פרויקטים בתכנון - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט											
שם הפרויקט	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2024:			סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים), סמוך למועד הדוח:			מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים:		סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (באלפי ש"ח)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	סה"כ עודפים צפויים (באלפי ש"ח)
	קרקע, היטלים, פיתוח	עלויות מימון שהוונו לפרויקט	תכנון ואחרות			מספר חוזים מוקדמים חתומים	הכנסות חתומים מוקדמים שטרם הוכרו:		צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור (באלפי ש"ח)					
							מקדמות שנתקבלו (באלפי ש"ח)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (באלפי ש"ח)							
שטרן 7, ת"א (קומבינציה)	2,095	14	2,018	12,160	טרם נחתמו חוזי מכירה	0	0	0	19,660	47,000-64,000 מסחר-28,000	19,600	3,373	21%	7,486

6.15.2. נתונים בדבר פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2024 - נתונים כלליים על הפרויקטים																		
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום הבנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2024	עלות המלאי המיוחסת ליח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2024 לפי חלק החברה האפקטיבי בפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור הון עצמי מתוך העלות	מ"ר ממוצע ליח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2024	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות:					הכנסות צפויות מדירות במלאי לפי חלק החברה בפרויקט (באלפי ש"ח)	רווח גולמי צפוי על דירות במלאי (באלפי ש"ח)	רווח גולמי צפוי (באלפי ש"ח)	שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט (באלפי ש"ח)
										מתום התקופה ועד סמוך למועד הדוח	רבעון 4 לשנת 2024	רבעון 3 לשנת 2024	רבעון 2 לשנת 2024	רבעון 1 לשנת 2024					
מגדל הורוביץ	רחובות	2014 ו-2016	אוקטובר 2017	אפריל 2020	45%	משרד אחד של 130 מ"ר,	809	-	130	-	-	-	-	2	1,350	541	541	67%	1,350

														7 חניות ו- 7 מחסנים בשטח כולל של 154 מ"ר							
Willesden, London	לונדון, אנגליה	אפריל 2021	רכישת חמש (5) דירות חדשות מוכנות לאכלוס	25%	4	2,782	66%	4,108 רגל מרובע	-	1	-	-	-	3,552	770	770	28%	1,981

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2024 - נתונים נוספים על יתרת הכנסות צפויות						
שם הפרויקט	**מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ/VAT:**					**מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור**
	מתום התקופה ועד סמוך למועד הדוח	**רבעון 4 לשנת 2024**	**רבעון 3 לשנת 2024**	**רבעון 2 לשנת 2024**	**רבעון 1 לשנת 2024**	
מגדל הורוביץ	0	0	0	0	משרד - 11,100 , חניה - 90,000	משרד - 11,100 , חניה- 100,000
Willesden, London	(*)	1	0	0	0	741 לישי"ט לרגל רבוע

(*) לאחר תאריך המאזן נחתמה הצעה לרכישת דירה, טרם נחתם הסכם.

6.15.3. <u>עתודות קרקע לא מהותיות מאוד</u>

עתודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים													
שם	**מיקום**	**מועד רכישה**	**עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום 31.12.2024**					**חלק התאגיד האפקטיבי (%) (***)**	**שטח**	**זכויות בנייה 100% (**)**			
			עלות מקורית	**עלויות מימון שהוונו לקרקע**	**עלויות תכנון ואחרות**	**ירידות ערך שנרשמו במצטבר**	**סה"כ עלות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.2024**			**מצב תכנוני נוכחי (יש לפלח לפי שימושים)**		**מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (יש לפלח לפי שימושים)**		
										יח"ד/ ייעוד אחר	**מ"ר ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר**	**יח"ד/ ייעוד אחר**	**מ"ר ממוצע ליח"ד /ייעוד אחר**	**סטטוס הליכי תכנון**
אור עקיבא	חלק מגוש 10199 חלקה 61, מגרשים 119+120 בשכונת נחל עדה במזרח	11/05/2023 (*)	10,358	2,044	562	-	12,964	72.6%	8,102	156	135	223	105	החברה פועלת להגדלת זכויות הבנייה ובעיקר לתוספת יח"ד במסגרת

	אור עקיבא													ועדה מקומית

(*) ביום 21 בנובמבר 2022, התקשרה החברה בהסכם עקרונות עם צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעלי עניין בה, שהינו בעל זכויות הבעלות בקרקע ("הבעלים") בחלקה המזרחי של העיר אור עקיבא, בחלקים של 13/16 מחלקה 61 בגוש 10199 בשטח כולל של כ-6,886 מ"ר, שהינם בלתי מבונים ("המקרקעין"). בהתאם להסכם עקרונות, הבעלים והיזם מתעתדים להתקשר בעסקת קומבינציה, לפיה מוכרים הבעלים ליזם 68.5% במקרקעין ("**הממכר**") כנגד קבלת שירותי בנייה על יתרת זכויותיהם במקרקעין. בהמשך להסכם העקרונות, ביום 16 במרץ 2025 חתמה החברה עם הבעלים על הסכם אופציה לתקופה של שנתיים, על פיו תוקנה לחברה אופציה ייחודית לחייב את מוכר האופציה להתקשר עימה בהסכם קומבינציה. על פי תכנית מתאר בתוקף ניתן להקים על המקרקעין של הבעלים כ-104 יחידות דיור במגרש 120 וכ-33.08 יחידות דיור במגרש 119.

ביום 11 במאי 2023, התקשרה החברה בהסכם לרכישת מלוא הזכויות בקרקע במצבו כפי שהוא (AS IS) עם צד שלישי, שהינו בעל זכויות הבעלות בקרקע בחלקה המזרחי של העיר אור עקיבא, בחלקים של 3/16 מחלקה 61 בגוש 10199 (סך של 38.73% במגרש 119) בשטח כולל של כ-1,216 מ"ר, ("**המקרקעין**"). סכום התמורה ששילמה החברה בגין זכויות הנרכשות הינו סך של כ-9.7 מיליון ש"ח בהתאם לאבני דרך שנקבעו בהסכם. על פי תכנית מתאר בתוקף, ניתן להקים על המקרקעין של הבעלים סך של כ-20 יחידות דיור במגרש 119.

עם השלמת שתי העסקאות המתוארות לעיל תתאפשר הקמת פרויקט במלוא הזכויות במגרשים 119 ו-120.

במסגרת הסכם הרכישה במזומן- חתמה החברה עם בעלת הקרקע על הסכם אופציה לרכישת חלקה (17.69%) במגרש 116 בתמורה לכ-3.8 מיליוני ש"ח. החברה פועלת לרכישת הזכויות בהתאם לאופציה במקביל למו"מ לרכישת יתרת הזכויות במגרש.

(**) בהתחשב ברכישה במזומן ובעסקת הקומבינציה.

(***) חלק אפקטיבי ב-2 המגרשים, בהתחשב ברכישה במזומן ובעסקת הקומבינציה.

<u>אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד</u>: המידע (בטבלאות שלעיל) בדבר ההכנסות הצפויות, עלויות צפויות, שיעור רווח גולמי צפוי לפרויקט כולו, מועד סיום מכירות צפויות ומועד סיום הבנייה הצפוי לפרויקט, הינו מידע המבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב, בין היתר ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים בפרויקטים עצמם וכן של דירות דומות לדירות העתידות להיבנות בפרויקטים אלה, באזורים דומים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה (ד) קצב ביצוע הפרויקט. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הביצוע של הפרויקטים ו/או קצב ביצוע הפרויקטים ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור.

6.16. גילוי בדבר פרויקטים מהותיים מאוד[35]

6.16.1. פרויקט בהקמה מהותי מאוד - אמזלג 2, תל אביב - 50%

א. הצגת הפרויקט

סעיף	פרטים
שם הפרויקט:	אמזלג 2.
מיקום הפרויקט:	רחוב אמזלג 2 בתל אביב, יפו (שכונת נווה צדק) הידוע כחלקה 28 בגוש 7112.
תיאור קצר של הפרויקט:	הפרויקט כולל הקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע למגורים ושתי קומות מרתף - הראשונה למגורים והשנייה לחניה. בסה"כ 7 יח"ד, מתוכן 6 ליזם ואחת נבנית במסגרת הסכם לשרותי בנייה. הפרויקט מכור במלואו ובשלבי ביצוע מתקדמים.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	50%
מבנה האחזקה בפרויקט:	חברת ארעד הגליל השקעות בע"מ שותפה (50%) בעסקה משותפת
ציון שמות השותפים לפרויקט:	י.ל. 6 בע"מ, צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד יחסי
מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	רכישת הדירות במבנה הישן בשנים 2016-2018
שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	419 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל):	פברואר 2022
מועד סיום עבודות הקמה (צפוי):	אוגוסט 2025
מועד התחלת שיווק בפרויקט (בפועל):	יוני 2021
מועד סיום שיווק (צפוי):	כל הדירות נמכרו
הסכמים עם קבלני ביצוע:	התקשרות עם קבלן מבצע פאושלי, כאשר נכון למועד התשקיף, היקף ההתקשרות עומד על סך של כ-19 מיליוני ש"ח.
זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	בעלות
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר):	בעלת זכויות במקרקעין חתמה על הסכם שירותי בנייה עם היזמים
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:	-
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין):	לא
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	-
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב):	-

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט נכון ליום 31.12.2024			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר) (*)	סה"כ יחידות	הערות
דירות	1,091 מ"ר, מהם 152 מ"ר בשירותי בנייה	6	הפרויקט כולל 7 דירות, מהן 6 ליזם ואחת בשירותי בנייה

(*) מ"ר פלדלת

35 ההגדרות הינן בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי – נוסח עדכני שפורסמה בחודש פברואר 2016 ע"י רשות ניירות ערך.

ג. עלויות שהושקעו בפרויקט

נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 50%	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	25,080	25,080	25,080
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	5,453	4,873	3,128
עלויות מצטברות בגין בניה	16,081	9,714	3,153
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	3,221	2,717	2,343
סה"כ עלות מצטברת	**49,835**	**42,384**	**33,704**
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-
עלויות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	1,004	1,228	2,833
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	7,078	12,846	16,891
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	408	515	844
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**8,490**	**14,589**	**20,568**
שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	**64%**	**29.2%**	**15.1%**
יתרת עלויות בדוחות הכספיים	**12,542**	**25,822**	**29,836**
מועד השלמת בנייה צפוי	**אוגוסט 2025**		

ד. שיווק הפרויקט

הנתונים הינם לפי 100% - חלקה של החברה בפרויקט 50%		שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יח"ד (כמות)	-	2	-
	יח"ד (מ"ר)	-	421	-
	שטחי מסחר	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח)	יח"ד	-	91	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יח"ד (כמות)	-	6	4
	יח"ד (מ"ר)	-	939	518
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח)	יח"ד	-	70	52
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	76,339	76,032	64,486
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח)	75,912	75,605	28,170
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) (*)	99%	99%	44%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יח"ד (כמות)	חנייה אחת	חנייה אחת	2 חניות
	יח"ד (מ"ר)	-	-	939
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	אלפי ש"ח	-	-	14,918
**********				
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (כמות / מ"ר) (לפי שימושים)	כלל יח"ד הדיור בפרויקט נמכרו	נחתם הסכם למכירת חניה אחרונה במלאי		
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (בש"ח)	-			

(*) סה"כ הכנסות מחוזים שנחתמו עד כה במצטבר חלקי סה"כ ההכנסות הצפויות בפרויקט.

ה. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

הנתונים הינם לפי 100%; חלקה של החברה בפרויקט 50%	סה"כ הכנסות שהוכרו/יוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל
	(באלפי ש"ח)	
עד ליום האחרון של 2024	49,082	57,580
שנת 2025	27,257	18,759
סה"כ	76,339	76,339

ו. רווחיות גולמית

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (**)				
הנתונים הינם לפי 100% - חלקה של החברה בפרויקט 50%		**שנת 2024**	**שנת 2023**	**שנת 2022**
הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)(***)		76,339	76,032	64,486
עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)(***)		58,325	56,973	54,272
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)		18,014	19,059	10,214
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)		11,896	5,784	1,211
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)		6,117	13,275	9,003
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)		23.6%	25.1%	15.8%
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) (*)	מגורים	לא רלוונטי		91

(*) כל המלאי בפרויקט נמכר ולכן הנתונים לא רלוונטיים לשנים 2024-2023.
(**) הנתונים שהחברה מציגה ביחס לרווח הגולמי הצפוי מתייחסים לרווח גולמי צפוי חשבונאי ולא יזמי, היינו, ללא התחשבות בהוצאות השיווק וללא הוצאות ריבית על הלוואות בגין התקופה שלאחר הוצאת היתר בנייה (בהתאם לעמדת סגל חשבונאית מספר 22-1).
(***) ההכנסות כוללות הכנסה משירותי בנייה בסך של כ-5,023 אלפי ש"ח ועלויות בגין שירותי הבנייה בסך של כ-4,923 אלפי ש"ח.

ז. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 50%	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	100% (סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר)	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
		באלפי ש"ח			
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר (למעט דירות משתכן בהן המחיר קבוע) (*)	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי
השפעת שינוי ביתרת עלויות בנייה על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	5,410	5,764	6,117	6,471	6,825

(*) כל המלאי נמכר ולכן המידע בדבר השפעת השינוי על מחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים אינו רלוונטי

ח. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 50%			תיאור ההלוואה
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח):	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
	31.12.2023	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	3,038
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
מוסד מלווה:			בנק מזרחי טפחות בע"מ
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:			25.12.2019

נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 50%	תיאור ההלוואה
סה"כ מסגרת כולל ערבויות (באלפי ש"ח):	16,400
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	-
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	ריבית פריים בתוספת שיעור של 1.5%
מועדי פירעון קרן וריבית:	ההלוואה נפרעה במלואה
תניות פיננסיות מרכזיות:	-
תניות מרכזיות אחרות:	התחייבות למכור במחיר הנמוך בעד 5% ממחירי דוח האפס ולעמוד בלו"ז השיווק שנקבע בדוח האפס, לרבות מכירה מוקדמת והתחייבויות מקובלות כמקובל בהסכמים מסוג זה.
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח:	לא
האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	מכירת 2 היחידות האחרונות בפרויקט אפשרו משיכה של 50% מההון העצמי שהושקע
בטחונות:	שעבודים כמפורט בס"ק ט' להלן וכן ערבות אישית של בעלי השליטה בחברה ובשותף, כל אחד כפי חלקו.

ט. <u>שעבודים ומגבלות משפטיות</u>

סוג		פירוט		הסכום המובטח ע"י השעבוד (מאוחד) (במטבע הפעילות) ליום 31.12.2024
שעבודים	דרגה ראשונה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתא ושעבוד קבוע מדרגה ראשונה של כל זכויות החברה מכל מין וסוג שהן, במקרקעין ו/או בפרויקט, לרבות שעבוד חשבונות הפרויקט, כל זכויות החברה לקבלת כספים מרוכשי ו/או משוכרי יחידות בפרויקט וכן שעבוד צף מדרגה ראשונה על כל זכויות החברה בנכסים המשועבדים	ללא הגבלת סכום
	דרגה שנייה	גוף פיננסי	שעבוד מדרגה שנייה, אחרי הבנק, של כל זכויות המשעבדת לקבלת עודפים מהפרויקט, לפרטים ראו ביאור 14ג'3 לדוחות הכספיים	ללא הגבלת סכום
אחר		בנק מזרחי טפחות בע"מ וגוף פיננסי	ערבות אישית של ה"ה אריה ודליה פרשקובסקי	ללא הגבלת סכום

י. <u>אומדן יתרת עודפים צפויה למשיכה בפרויקט</u>

אומדן יתרת עודפים צפויה למשיכה בפרויקט (נתונים לפי חלק החברה בפרויקט שהינו 50%)	ליום 31.12.2024
רווח גולמי חשבונאי צפוי (באלפי ש"ח)	**9,007**
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי בפרויקט (באלפי ש"ח)	1,248
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט (באלפי ש"ח)	**7,759**
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח (באלפי ש"ח)	2,640
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח (באלפי ש"ח)	-
החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי (באלפי ש"ח) (*)	8,700
התאמות אחרות לעודפים (אלפי ש"ח)	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח)	**1,699**

אומדן יתרת עודפים צפויה למשיכה בפרויקט (נתונים לפי חלק החברה בפרויקט שהינו 50%)	ליום 31.12.2024
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח (באלפי ש"ח)	1,320
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח (באלפי ש"ח) (*)	379
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד התשקיף (באלפי ש"ח) (*)	379

(*) לפרטים בדבר שעבוד העודפים לגוף פיננסי ראו סעיף ט' לעיל.

ההלוואה שהחברה קיבלה מהגוף הפיננסי למעשה היוותה הקדמה של קבלת עודפי הפרויקט עוד טרם סיומו ומשכך עם סיום הפרויקט -העודפים הצפויים ישמשו לפירעון ההלוואה.

בסה"כ החברה השקיעה כ- 2.6 מיליון ש"ח הון עצמי מתוכו הבנק שחרר לחברה, במהלך הקמת הפרויקט, כ- 1.3 מיליון ש"ח ובנוסף החברה קיבלה הלוואה בסך כ- 8.7 מיליון ש"ח על חשבון חלקה בעודפי הפרויקט, כך שבסה"כ החברה משכה עד כה כ- 10 מיליון ש"ח .

<u>אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד</u>: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם מועד הסיום המתוכנן בפרויקט, מועדי הסיום המתוכנן לשיווק הפרויקט, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון לתאריך הדוח, כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 6.37 להלן.

6.16.2. **פרויקט בתכנון מהותי מאוד - בני עייש - 96 יח"ד (פרויקט במסגרת מסלול מחיר מטרה) - 100%**

(א) הצגת הפרויקט

סעיף	פרטים
שם הפרויקט:	פרשקובסקי בבני עייש
מיקום הפרויקט:	מגרש 2041 ומגרש 2042 בבני עייש הידוע כחלקה 16 גוש 4992
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט שנרכש מרמ"י במסגרת מכרז "מחיר מטרה" לבניית 96 יחידות דיור, מהן 77 יחידות דיור שימכרו במסגרת "מחיר מטרה".
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	החברה מחזיקה בפרויקט.
ציון שמות השותפים לפרויקט:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	ל.ר.
מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	החברה זכתה במכרז ביום 23 ביוני 2024.
שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	7,467 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה (צפוי):	2026
מועד סיום עבודות הקמה (צפוי):	2029
מועד התחלת שיווק בפרויקט (צפוי):	הרבעון הרביעי לשנת 2025 (לאחר קבלת החלטת ועדה)
מועד סיום שיווק צפוי:	הרבעון הרביעי לשנת 2027
הסכמים עם קבלני ביצוע:	אין
זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	החברה זכאית להירשם כחוכרת
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר):	-
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:	-
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין):	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	האחריות להקמת התשתיות הינה של הרשויות השונות. התשלום עבור הפיתוח בוצע במסגרת תנאי המכרז.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב):	-

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט נכון ליום 31.12.2024			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר) (*)	סה"כ יחידות	הערות
דירות	10,272	96 (ראו הערות להלן)	77 יח"ד שישווקו במסגרת מסלול "מחיר מטרה" ו-19 יח"ד אשר ישווקו על ידי החברה לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק החופשי כפי שיהיו במועד הרלוונטי

(*) מ"ר פלדלת.

(ג) עלויות שהושקעו בפרויקט

נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%	שנת 2024			
	כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	43,553	43,553	2,286	-
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	105	46	-	-
עלויות מצטברות בגין בניה	-		-	-
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	866		-	-

נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%	שנת 2024			
	כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1
סה"כ עלות מצטברת	44,524	43,599	2,286	-
סה"כ עלויות בדוחות הכספיים	44,524	43,599	2,286	-

(*) החברה זכתה במכרז לרכישות זכויות חכירה בפרויקט ביוני 2024 ולכן החברה אינה כוללת נתונים אודות תקופות קודמות למועד הזכייה.

(ד) שיווק הפרויקט

למועד זה, טרם החל שיווק או בנייה של הפרויקט וטרם נחתמו חוזי מכירה ליח"ד בפרויקט ומשכך טרם הוכרו הכנסות ומקדמות מהפרויקט וטרם ניתן לתת גילוי בדבר שיווק הפרויקט.

בפרויקט כלולות 96 יח"ד מתוכן, 77 יח"ד שישווקו במסגרת מסלול "מחיר מטרה" במחיר של 13,780 ש"ח למ"ר (פלדלת) צמוד למדד תשומות הבניה ו-19 יח"ד אשר ישווקו על ידי החברה לכלל הציבור במחיר של כ-20,868 ש"ח למ"ר (פלדלת) צמוד למדד תשומות הבנייה. להערכת החברה, שיווק הפרויקט, במסגרת הגרלה של משרד הבינוי והשיכון, צפוי להתחיל ברבעון הרביעי בשנת 2025, ובכפוף לקבלת היתר בניה בתנאים או היתר בניה בפועל.

(ה) רווחיות גולמית צפויה (*)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%)	ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)
הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)	160,394
עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)	135,274
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)	25,120
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)	-
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)	25,120
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	15.7%
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שכבר הוכר (ש"ח)	-
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (ש"ח)(**)	15,615

(*) הנתונים שהחברה מציגה ביחס לרווח הגולמי הצפוי מתייחסים לרווח גולמי צפוי חשבונאי ולא יזמי, היינו, ללא התחשבות בהוצאות השיווק וללא הוצאות ריבית על הלוואות בגין התקופה שלאחר הוצאת היתר בנייה (בהתאם לעמדת סגל חשבונאית מספר 1-22).
(**) ראו פירוט נוסף בס"ק ד' לעיל.

(ו) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	100% (סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר)	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
	באלפי ש"ח				
השפעת שינוי ביתרת עלויות בנייה על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	16,479	20,800	25,120	29,441	33,761

(ז) מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%			תיאור ההלוואה
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח):	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	הלוואה מבנק- 33,852 הלוואה מגוף פיננסי- 6,664
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
	31.12.2023	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-

נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%	תיאור ההלוואה
מוסד מלווה:	בנק מזרחי טפחות בע"מ גוף פיננסי
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:	11.09.2024
סה"כ מסגרת כולל ערבויות (באלפי ש"ח):	בנק-33,852 גוף פיננסי- 6,664
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	-
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	ריבית פריים בתוספת ריבית בשיעור: בנק- 0.8% גוף פיננסי- 6.3%
מועדי פירעון קרן וריבית:	בנק- מסגרת האשראי תהיה לתקופה של 3 חודשים ותתחדש מעת לעת עד לתום מסגרת האשראי שיחול ביום 10 בספטמבר 2026 שבמועד זה קרן ההלוואה תיפרע. ריבית משולמת כל שלושה חודשים. גוף פיננסי-שנה ממועד העמדת ההלוואה או דוח אפס ואישור ליווי מהבנק המוקדם מביניהם, לחברה 8 אופציות הארכה ברבעון עד ל 3 שנים.
תניות פיננסיות מרכזיות:	-
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:	-
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח:	לא
האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	לא רלוונטי
בטחונות:	שעבודים כמפורט בס"ק ט' להלן, וכן ערבות אישית שניתנה על ידי בעלי המניות והשליטה בחברה

(ח) <u>שעבודים ומגבלות משפטיות</u>

סוג			פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד (מאוחד) (במטבע הפעילות) ליום 31.12.2024
שעבודים	דרגה ראשונה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתא ושעבוד קבוע מדרגה ראשונה של כל זכויות החברה מכל מין וסוג שהן, על פי מכרז מס' מר/352/2023 ("**המכרז**") בפרויקט להקמת מבנה/ים בבני עייש, שעבוד כל זכויות החברה בחשבונות הפרויקט, שעבוד כל זכויות החברה כלפי רשות מקרקעי ישראל ("**רמ"י**") ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ, בקשר עם המכרז, שעבוד קבוע מדרגה ראשונה לקבלת את כל זכויות החברה לקבלת כספים מרוכשי ו/או משוכרי יחידות ו/או מגרשים בפרויקט	ללא הגבלת סכום
	דרגה שנייה	תאגיד פיננסי	שעבוד מדרגה שנייה, אחרי הבנק המלווה, של כל זכויות המשעבדת לקבלת עודפים מהפרויקט, לפרטים ראו ביאור 14ג'5 לדוחות הכספיים	עד לסך של 7.7 מיליוני ש"ח
אחר		בנק מזרחי טפחות בע"מ ותאגיד פיננסי	ערבות אישית של ה"ה אריה ודליה פרשקובסקי	ללא הגבלת סכום

(ט) התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפוי למשיכה (*):

אומדן יתרת עודפים צפויה למשיכה בפרויקט	ליום 31.12.2024
רווח גולמי חשבונאי צפוי (באלפי ש"ח)	**25,120**
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי בפרויקט (באלפי ש"ח)	7,836
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט (באלפי ש"ח)	**17,284**
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח (באלפי ש"ח)	10,672
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח (באלפי ש"ח)(*)	7,047
החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי (באלפי ש"ח)	6,664
התאמות אחרות לעודפים (אלפי ש"ח)	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח)	**28,339**
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח (באלפי ש"ח)	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח (באלפי ש"ח)	**28,339**
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד התשקיף (באלפי ש"ח) (*)	28,653

(*) להערכת הנהלת החברה בהתאם לאינדיקציות שנתקבלו מהבנק המלווה, יובהר כי טרם נחתם הסכם ליווי. על פי ניסיון החברה ואינדיקציות שקיבלה, החברה צופה כי תקבל מימון משלים הון נוסף בסך של כ- 4.8 מיליוני ש"ח, כך שההון העצמי נטו שתידרש להזרים יהיה בסך של כ- 2.2 מיליוני ש"ח והעודפים הצפויים למועד הדוח יהיו בסך של 23.5 מיליוני ש"ח.

<u>אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד</u>: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם מועד הסיום המתוכנן בפרויקט, מועדי תחילת השיווק והסיום המתוכנן לשיווק הפרויקט, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה וניתוחי הרגישות, נתונים בדבר ההון העצמי הנדרש וכן הלוואות הצפויות להתקבל המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון לתאריך הדוח, כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו עיכובים בהוצאת היתרי בנייה למגרשים; (2) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (3) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 6.37 להלן.

6.16.3. **פרויקט בתכנון מהותי מאוד - בית אליאב, רחובות - 100%**

(א) הצגת הפרויקט

סעיף	פרטים
שם הפרויקט:	בית אליאב
מיקום הפרויקט:	רחוב לובה אליאב בפארק הורוביץ שברחובות, הידוע כחלקה 83 גוש 3651.
תיאור קצר של הפרויקט:	קרקע עם זכויות בנייה קיימות לכ-6,500 מ"ר עבור מסחר ותעסוקה ותב"ע בשלבים מתקדמים לתוספת של כ-20,500 מ"ר נוספים. הפרויקט כולל מבנה ובו קומת מסחר ו-11 קומות משרדים, וכן מעל 3.5 קומות מרתפי חניה. בכפוף לאישור התב"ע המתייחסת לתוספת השטחים, בכוונת החברה לפעול לקבלת היתר בניה לשלב א' ולאחר מכן היתר בניה לתוספת השטחים בפרויקט (שלב ב').
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%.
מבנה האחזקה בפרויקט:	החברה מחזיקה בפרויקט.
ציון שמות השותפים לפרויקט:	לא רלוונטי.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	לא רלוונטי.
מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	6 באפריל 2022.
שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	3,989 מ"ר.
מועד התחלת עבודות הקמה (צפוי):	רבעון רביעי לשנת 2025 בכפוף לאישור תב"ע להגדלת זכויות הבנייה וקבלת היתר בניה לשלב א' בפרויקט כאמור לעיל.
מועד סיום עבודות הקמה (צפוי):	רבעון שני לשנת 2029
מועד התחלת שיווק בפרויקט (צפוי):	רבעון שני לשנת 2025
מועד סיום שיווק (צפוי):	רבעון שני לשנת 2029
הסכמים עם קבלני ביצוע:	אין
זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	בעלות
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר):	-
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:	-
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין):	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	-
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב):	-

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט נכון ליום 31.12.2024			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים (מ"ר)**	**סה"כ יחידות**	**הערות**
משרדים ומסחר	כ-27,000 מ"ר (ברוטו) (*)	-	כ-500 מ"ר משרדים יבנו עבור עירית רחובות בייעוד ציבורי

(*) כולל תוספת זכויות בנייה בגין שלב ב' של הפרויקט. הוועדה החליטה בישיבתה מיום 24 במרץ 2025 על מתן תוקף לתוכנית, לאחר הסרת התנגדויות, בכפוף לתיקונים והערות טכניות אשר בוצעו במלואם עד למועד התשקיף. החברה ממתינה לקבלת האישור.

(ג) עלויות שהושקעו בפרויקט (*)

הנתונים הינם לפי 100%- חלקה של החברה בפרויקט 100%	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
	באלפי ש"ח		
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	43,000	39,730	23,000
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	3,794	1,770	-
עלויות מצטברות בגין בניה	-	-	-
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	-	-	-
סה"כ עלות מצטברת	**46,794**	**41,500**	**23,000**
סה"כ עלות בדוחות הכספיים	**46,794**	**41,500**	**23,000**
מועד השלמת בנייה צפוי	רבעון שני לשנת 2029		

(*) ביום 30 בספטמבר 2024, החליטה החברה על שינוי ייעוד, כך ששטחי הפרויקט יוצעו למכירה חלף השכרה. בעקבות האמור, החברה שינתה את סיווג הפרויקט בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף מלאי בניינים בהקמה.
(**) בשנת 2024 נכללה עליית ערך של המקרקעין עד ליום 30 בספטמבר 2024 בסך של כ-2,126 אלפי ש"ח ובשנת 2023 בסך של כ-15,214 אלפי ש"ח.

(ד) שיווק הפרויקט

שיווק הפרויקט טרם החל ובהתאם, בשנת 2024 טרם הוכרו הכנסות, טרם התקבלו מקדמות מהפרויקט וטרם ניתן לתת גילוי מלא בדבר שיווק הפרויקט.

(ה) רווחיות גולמית*

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (**)				
הנתונים הינם לפי 100% - חלקה של החברה בפרויקט 100%		**שנת 2024**	**שנת 2023**	**שנת 2022**
הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)		358,814	-	-
עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)		277,705	-	-
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)		81,109	-	-
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)		-	-	-
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)		81,109	-	-
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)		22.6%	-	-
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) (בש"ח)	מסחרי	20,000	-	-
	משרדים	11,250	-	-

(*) ביום 30 בספטמבר 2024, החליטה החברה על שינוי ייעוד, כך ששטחי הפרויקט יוצעו למכירה חלף השכרה. בעקבות האמור, החברה שינתה את סיווג הפרויקט בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף מלאי בניינים בהקמה. לאור האמור בטבלה לעיל נכללים נתונים החל ממועד שינוי הסיווג כאמור ביחס לשנת 2024 בלבד וללא התייחסות למספרי השוואה.
(**) הנתונים הינם בהנחה שתוספת הזכויות בגין של ב' של הפרויקט אושרה, כאשר בכוונת החברה לפעול להקמת הפרויקט לאחר אישור תוספת הזכויות כאמור.

(ו) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

הנתונים הינם לפי 100% - חלקה של החברה בפרויקט 100%	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	100% (סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר)	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
	באלפי ש"ח				
השפעת שינוי ביתרת עלויות בנייה על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	62,931	72,020	81,109	90,198	99,286

(ז) מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

הנתונים הינם לפי 100% - חלקה של החברה בפרויקט 100%			תיאור ההלוואה
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח):	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	בנק - 15,750
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	גוף פיננסי- 7,500
	31.12.2023	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	15,750
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
מוסד מלווה:			בנק מזרחי טפחות בע"מ גוף פיננסי
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:			בנק -2 בנובמבר 2022 גוף פיננסי - 19 בנובמבר 2024
סה"כ מסגרת כולל ערבויות (באלפי ש"ח):			בנק - 15,750 גוף פיננסי - 11,000
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (באלפי ש"ח):			גוף פיננסי - 3,500 (*)
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:			בנק - ריבית פריים בתוספת שיעור של 1.35% גוף פיננסי - ריבית קבועה בשיעור 11.5%
מועדי פירעון קרן וריבית:			בנק - ריבית משולמת כל 3 חודשים, קרן גרייס עד 26 ביוני 2025. גוף פיננסי - ריבית בשיעור 7% משולמת כל 3 חודשים, וריבית בשיעור 45% נצברת לקרן ותשולם במועד פירעון הקרן ביום 20 בדצמבר 2026. לחברה אופציה להארכה עד ליום 20 בדצמבר 2027.
תניות פיננסיות מרכזיות:			גוף פיננסי- היחס בין יתרת ההתחייבות לגוף הפיננסי בתוספת יתרת ההתחייבות לבנק, לבין שווי המקרקעין על פי הערכת שמאי, לא יעלה על 100%.
תניות מרכזיות אחרות (לרבות קצב מכירות וכדומה):			-
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח:			לא
האם מסוג non-recourse [כן/לא]:			לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:			-
בטחונות:			שעבודים כמפורט בס"ק ט' להלן וכן ערבות אישית של בעלי המניות והשליטה בחברה

(*) הועמדה לחברה בחודש ינואר 2025.

(ח) <u>שעבודים ומגבלות משפטיות</u>

סוג		פירוט		הסכום המובטח ע"י השעבוד (מאוחד) (במטבע הפעילות) לתאריך הדוח ליום 31.12.2024
שעבודים	דרגה ראשונה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	שעבוד קבוע מדרגה ראשונה של כל זכויות החברה מכל מין וסוג שהן במקרקעין והבנוי עליהם, בפרויקט, בחשבונות הבנק של הפרויקט, בזכויות לקבלת כספי רוכשים או שוכרים, שעבוד צף מדרגה ראשונה על כל זכויות החברה בנכסים המשועבדים וכן רישום משכנתא ושעבודים מדרגה שנייה, אחרי הבנק המלווה לגוף פיננסי אשר יעניק לחברה אשראי חוץ בנקאי	ללא הגבלת סכום
	דרגה שנייה	גוף פיננסי	שעבוד מדרגה שנייה, אחרי הבנק, של כל זכויות החברה בפרויקט, לפרטים ראו ביאור 14 ג'9 לדוחות הכספיים	מוגבל עד לסכום של 14.3 מיליון ש"ח
אחר		בנק מזרחי	ערבות אישית של ה"ה אריה ודליה פרשקובסקי	ללא הגבלת סכום

סוג	פירוט		הסכום המובטח ע"י השעבוד (מאוחד) (במטבע הפעילות) לתאריך הדוח ליום 31.12.2024
	טפחות בע"מ וגוף פיננסי		

(ט) אומדן יתרת עודפים צפויה למשיכה בפרויקט (*)

אומדן יתרת עודפים צפויה למשיכה בפרויקט	ליום 31.12.2024
רווח גולמי חשבונאי צפוי (באלפי ש"ח)	**81,109**
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי בפרויקט (באלפי ש"ח)	20,125
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט (באלפי ש"ח)	**60,984**
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח (באלפי ש"ח)	14,196
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח (באלפי ש"ח) (**)	44,800
החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי (באלפי ש"ח) (***)	13,755
התאמות אחרות לעודפים (אלפי ש"ח)	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח)	**106,226**
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח (באלפי ש"ח)	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח (באלפי ש"ח)	106,226
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד התשקיף (באלפי ש"ח) (**)	106,761

(*) לפרויקט במלואו- שלב א' ושלב ב'.

(**) להערכת הנהלת החברה בהתאם לאינדיקציות שנתקבלו מהבנק המלווה, יובהר כי טרם נחתם הסכם ליווי. על פי ניסיון החברה ואינדיקציות שקיבלה, החברה צופה כי תקבל מימון אל מול שעבוד עודפי הפרויקט בסך של כ- 78-58 מיליוני ש"ח, כך שהחברה בנטו לא תידרש להזרים את ההון העצמי, ובמקרה של גיוס בסך 58 מיליוני ש"ח, העודפים הצפויים לחברה, למועד הדוח, יהיו בסך של כ- 48 מיליוני ש"ח.

(***) לפרטים בדבר שעבוד העודפים לגוף פיננסי ראו סעיף ט' לעיל.

<u>אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד</u>: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם מועד הסיום המתוכנן בפרויקט, מועדי הסיום המתוכנן לשיווק הפרויקט, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה וניתוחי הרגישות, נתונים בדבר ההון העצמי הנדרש וכן הלוואות הצפויות להתקבל המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון לתאריך הדוח, כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו עיכובים בהוצאת היתרי בנייה למגרשים; (2) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (3) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 6.37 להלן.

6.16.4. **<u>פרויקט בתכנון מהותי מאוד - שער העיר, קריית גת - 50%</u>**

(א) <u>הצגת הפרויקט</u>

סעיף	פרטים
שם הפרויקט:	שער העיר קריית גת
מיקום הפרויקט:	רחוב נתן אלבז בקריית גת הידוע כמגרש 100, חלקה 50 בגוש 2867.
תיאור קצר של הפרויקט:	בחודש יוני 2024, חברת בת בבעלות מלאה של החברה ביחד עם שותף (50%-50%) רכשו את מלוא מניותיה של חברת פרויקט אשר זכתה במכרז רמ"י בשנת 2022, במקרקעין בשער העיר, קריית גת. בהתאם לזכויות הבנייה, ניתן להקים על המקרקעין 78 יח"ד בשני מבנים. בנוסף, למועד התשקיף, החברה פועלת להגדלת זכויות הבנייה.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	50%
מבנה האחזקה בפרויקט:	החל מיום 30 ביוני 2024 חברת ארעד הגליל השקעות, חברת בת בבעלותה המלאה (100%) של החברה, מחזיקה במחצית (50%) ממניות חברת פ.א.א. שער העיר יזמות נדל"ן בע"מ (**"פ.א.א"**), אשר הינה בעלת המקרקעין.
ציון שמות השותפים לפרויקט:	אזולאי את אוחיון יזמות בנייה בע"מ, צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, מחזיק במחצית מהזכויות בפרויקט באמצעות החזקת מחצית (50%) ממניות פ.א.א.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	אקוויטי
מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	30 ביוני 2024, המועד בו רכשה החברה מחצית (50%) ממניות פ.א.א.
שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	2,867 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:	רבעון רביעי בשנת 2025
מועד סיום עבודות הקמה [צפוי]:	רבעון רביעי בשנת 2028
מועד התחלת שיווק בפרויקט [בפועל]:	רבעון שלישי בשנת 2025
מועד סיום שיווק [צפוי]:	רבעון שלישי בשנת 2027
הסכמים עם קבלני ביצוע:	-
זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	חכירה
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר):	-
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:	-
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין):	לא
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	האחריות להקמת התשתיות הינה של הרשויות השונות. התשלום עבור הפיתוח בוצע במסגרת תנאי המכרז.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב):	-

(ב) <u>מצבו התכנוני של הפרויקט</u>

מצב תכנוני לפרויקט נכון ליום 31.12.2024			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים (מ"ר) (*)**	**סה"כ יחידות**	**הערות**
דירות	8,326	78	החברה פועלת להגדלת זכויות בנייה מכוח סמכויות הוועדה המקומית למתן תוספת שטחים של כ-3,500 מ"ר (39 יח"ד) אשר יבנו בבניין נפרד אשר יוקם כשלב נוסף בפרויקט (**)

(*) מ״ר פלדלת.
(**) בהתאם לתחשיבים פנימיים שנערכו על ידי החברה ובהנחה כי תאושר תוספת השטחים לפרויקט, להערכת הנהלת החברה, ההכנסות הצפויות משלב ב׳ הינן כ-71 מיליוני ש״ח והרווח הגולמי הצפוי הינו כ-24.6 מיליון ש״ח, כאשר חלקה של החברה הינו 50%.

(ג) עלויות שהושקעו בפרויקט (*)

נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 50%	שנת 2024
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	45,815
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	491
עלויות מצטברות בגין בניה	-
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	5,891
סה״כ עלות מצטברת	52,197
סה״כ עלות בדוחות הכספיים	52,197

(*) החברה רכשה את הזכויות בפרויקט ביוני 2024 ולכן החברה אינה כוללת נתונים אודות תקופות קודמות למועד הזכייה.

(ד) שיווק הפרויקט

החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט ובהתאם, עד לתום שנת 2024 טרם הוכרו הכנסות, טרם התקבלו מקדמות מהפרויקט וטרם ניתן לתת גילוי מלא בדבר שיווק הפרויקט.

(ה) רווחיות גולמית צפויה(*)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 50%)	ליום 31.12.2024
הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש״ח)	146,297
עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש״ח)	121,366
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי ש״ח)	**24,931**
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו״ה (באלפי ש״ח)	-
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו״ה (באלפי ש״ח)	24,931
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	**17%**
מחיר ממוצע למ״ר לפיו חושב רווח גולמי שכבר הוכר (ש״ח)	17,570
מחיר ממוצע למ״ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (ש״ח)	-

(*) הנתונים שהחברה מציגה ביחס לרווח הגולמי הצפוי מתייחסים לרווח גולמי צפוי חשבונאי ולא יזמי, היינו, ללא התחשבות בהוצאות השיווק וללא הוצאות ריבית על הלוואות בגין התקופה שלאחר הוצאת היתר בנייה (בהתאם לעמדת סגל חשבונאית מספר 1-22).

כמו כן, הנתונים בטבלה הינם על בסיס מצב תכנוני קיים ואינם כוללים את הערכות החברה בקשר עם תוספת זכויות בנייה.

(ו) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 50%	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	100% (סה״כ רווח גולמי שטרם הוכר)	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
	באלפי ש״ח				
השפעת שינוי ביתרת עלויות בנייה על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	17,897	21,414	24,931	28,448	31,965

(ז) מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 50%			תיאור ההלוואה
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות) (באלפי ש״ח):	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	בנק - 32,800 גוף פיננסי - 2,500
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
	31.12.2023	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-

נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 50%			תיאור ההלוואה
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
מוסד מלווה:			בנק מזרחי טפחות בע"מ גוף פיננסי
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:			בנק - 29.09.2024 גוף פיננסי - 12.12.2024
סה"כ מסגרת כולל ערבויות (באלפי ש"ח):			בנק - 32,800 גוף פיננסי - 2,500
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:			-
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:			ריבית פריים בתוספת שיעור של: בנק - 0.8% גוף פיננסי - 6.3%
מועדי פירעון קרן וריבית:			בנק - מסגרת האשראי תהיה לתקופה של 3 חודשים ותתחדש מעת לעת עד לתום מסגרת האשראי שיחול ביום 1 ביולי 2026 שבמועד זה קרן ההלוואה תיפרע. ריבית משולמת כל שלושה חודשים. גוף פיננסי - 6 חודשים עם 2 אופציות הארכה בת 3 חודשים כל אחת. תשלום ריבית רבעוני, קרן בסוף תקופה.
תניות פיננסיות מרכזיות:			-
תניות מרכזיות אחרות:			-
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח:			לא
האם מסוג non-recourse:			לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:			לא רלוונטי
בטחונות:			שעבודים כמפורט בס"ק ט' להלן וכן ערבות אישית של בעלי המניות והשליטה בחברת הפרויקט.

(ח) <u>שעבודים ומגבלות משפטיות</u>

סוג		פירוט		הסכום המובטח ע"י השעבוד (מאוחד) (באלפי ש"ח) ליום 31.12.2024
שעבודים	דרגה ראשונה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	רישום משכנתא ושעבוד קבוע מדרגה ראשונה של כל זכויות החברה מכל מין וסוג שהן, במקרקעין ו/או בפרויקט, שיעבוד כל זכויות החברה בחשבונות הפרויקט, שיעבוד כל זכויות החברה עפ"י הסכם חכירה עם רמ"י וחוזה ביצוע עבודות תשתית עם עירית קריית גת, בקשר עם המכרז, בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה את כל זכויות החברה לקבלת כספים מרוכשי ו/או משוכרי יחידות ו/או מגרשים בפרויקט וכן שעבוד צף מדרגה ראשונה על כל זכויות החברה בנכסים המשועבדים	ללא הגבלת סכום
אחר			ערבות אישית של ה"ה אריה ודליה פרשקובסקי	

(ט) <u>אומדן יתרת עודפים צפויה למשיכה בפרויקט</u> (*)

אומדן יתרת עודפים צפויה למשיכה בפרויקט (נתונים על פי חלקה של החברה בפרויקט – 50%)	ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)
רווח גולמי חשבונאי צפוי (באלפי ש"ח)	**12,465**
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי בפרויקט (באלפי ש"ח)	3,134
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט (באלפי ש"ח)	**9,331**

אומדן יתרת עודפים צפויה למשיכה בפרויקט (נתונים על פי חלקה של החברה בפרויקט – 50%)	ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח (באלפי ש"ח) (**)	5,725
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח (באלפי ש"ח)(**)	5,173
החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי (באלפי ש"ח) (***)	2,500
התאמות אחרות לעודפים (אלפי ש"ח)	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח)	**17,730**
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח (באלפי ש"ח)	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח (באלפי ש"ח)	17,730
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד התשקיף (באלפי ש"ח) (**)	17,853

(*) לפרטים בדבר התחייבות החברה לרישום שעבוד על חלקה בעודפים הצפויים בפרויקט ראו ביאור 4.ג.14 לדוחות הכספיים.

(**) להערכת הנהלת החברה בהתאם לאינדיקציות שנתקבלו מהבנק המלווה, יובהר כי טרם נחתם הסכם ליווי. על פי ניסיון החברה ואינדיקציות שקיבלה, החברה צופה כי תקבל מימון משלים הון נוסף בסך של כ-4.3 מיליוני ש"ח, כך שההון העצמי נטו שתידרש להזרים יהיה בסך של כ- 0.9 מיליוני ש"ח והעודפים הצפויים למועד הדוח יהיו בסך של 13.4 מיליוני ש"ח.

(***) לפרטים ראו ביאור 14(ג)(4) לדוחות הכספיים המאוחדים.

<u>אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד</u>: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם מועד הסיום המתוכנן בפרויקט, מועדי הסיום המתוכנן לשיווק הפרויקט, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה וניתוחי הרגישות, נתונים בדבר ההון העצמי הנדרש וכן הלוואות הצפויות להתקבל המוצגים לעיל, נתונים בדבר הזכויות הנוספות וכמות יח"ד שתתוסף לפרויקט וכן צפי ההכנסות והרווחיות משלב ב' הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון לתאריך הדוח, כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו עיכובים בהוצאת היתרי בנייה למגרשים; (2) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (3) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 6.37 להלן.

6.16.5. <u>**פרויקט בביצוע מהותי מאוד - 130 Old Street, לונדון - 37.5%**</u>

א. <u>הצגת הפרויקט</u>

סעיף	פרטים
שם הפרויקט:	130 Old Street
מיקום הפרויקט:	ברחוב 130 Old street בשכונת שורדיץ' שבלונדון, בריטניה
תיאור קצר של הפרויקט:	שיפוץ מבנה משרדים קיים, תוספות 2 קומות והרחבת המבנה עד קווי מגרש והתקנת מערכות חדשות
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	37.5%
מבנה האחזקה בפרויקט:	החברה מחזיקה ב-37.5% מהון המניות של PRMO Holdings UK Ltd , אשר מחזיקה ב-100% מהון המניות של PRMO Properties UK LTD. PRMO Properties UK LTD הינה חברה כלולה של החברה, המחזיקה ב-100% מהזכויות בנכס ("**Properties**").
ציון שמות השותפים לפרויקט:	מסד עוז השקעות בע"מ (12.5%), קיסריה אלקטרוניקה רפואית החזקות (2000) בע"מ (50%), צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	אקוויטי
מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	19 בדצמבר 2019.
שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	485 מ"ר נטו
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל):	יוני 2022
מועד סיום עבודות הקמה (צפוי):	אוקטובר 2025
מועד התחלת שיווק בפרויקט (מתוכנן):	אוגוסט 2025
מועד סיום שיווק (צפוי):	דצמבר 2025
הסכמים עם קבלני ביצוע:	9.5 מיליוני לישי"ט עבור קבלן שלד ו- 5.3 מיליוני לישי"ט עבור קבלן מערכות וגמרים
זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	בעלות
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר):	לא
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:	למיטב ידיעת החברה, לא קיימת חשיפה מהותית של החברה לפרויקט שכן קיים היתר בניה והסכמים מוסדרים עם השכנים באתר בכל הנוגע לבנייה.
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין):	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	-
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב):	-

ב. <u>מצבו התכנוני של הפרויקט</u>

מצב תכנוני לפרויקט נכון ליום 31.12.2024			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים (מ"ר)**	**סה"כ יחידות**	**הערות**
משרדים	2,972	-	7 קומות - שיווק עפ"י קומה

ג. עלויות שהושקעו בפרויקט באלפי לישׂ"ט (*)

(*)

הנתונים הינם לפי 100% - חלקה של החברה בפרויקט 37.5%	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
	באלפי לישׂ"ט		
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	15,125	15,125	-
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	1,130	648	-
עלויות מצטברות בגין בניה	10,156	3,697	-
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	-	-	-
סה"כ עלות מצטברת	**26,411**	**19,470**	-
שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	**70.8%**	**25.8%**	
מועד השלמת בנייה צפוי	אוקטובר 2025		

בתחילת שנת 2023, החליטה Properties על שינוי יעוד, כך ששטחי הפרויקט יוצעו למכירה חלף השכרה. בעקבות האמור, PRMO שינתה את סיווג הפרויקט בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף מלאי בניינים בהקמה. לאור האמור בטבלה לעיל, נכללים נתונים החל ממועד שינוי הסיווג כאמור וללא מספרי השוואה ביחס לתקופות קודמות.

ד. שיווק הפרויקט

שיווק הפרויקט צפוי להתחיל בחודש מאי 2025, ובהתאם, בשנת 2024 טרם הוכרו הכנסות, טרם התקבלו מקדמות מהפרויקט וטרם ניתן לתת גילוי מלא בדבר שיווק הפרויקט.

ה. רווחיות גולמית צפויה (*)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט		
הנתונים הינם לפי 100%- חלקה של החברה בפרויקט 37.5%		**שנת 2024**
הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי לישׂ"ט)		41,500
עלויות פרויקט צפויות (באלפי לישׂ"ט)		36,587
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי לישׂ"ט)		4,913
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (באלפי לישׂ"ט)		-
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (באלפי לישׂ"ט)		4,913
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)		13.4%
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) (בלישׂ"ט)	משרדים	13,964
	אחר	ל.ר

(*) בתחילת שנת 2023, החליטה Properties על שינוי יעוד, כך ששטחי הפרויקט יוצעו למכירה חלף השכרה. בעקבות האמור, PRMO שינתה את סיווג הפרויקט בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף מלאי בניינים בהקמה. לאור האמור בטבלה לעיל נכללים נתונים החל ממועד שינוי הסיווג כאמור וללא מספרי השוואה ביחס לתקופות קודמות.

ו. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט באלפי לישׂ"ט

הנתונים הינם לפי 100%- חלקה של החברה בפרויקט 37.5%	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	100% (סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר)	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
	באלפי ש"ח				
השפעת שינוי ביתרת עלויות בנייה על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	3,969	4,441	4,913	5,385	5,857

ז. <u>מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט</u>

הנתונים הינם לפי 100%- חלקה של החברה בפרויקט 37.5%			תיאור ההלוואה
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות) (באלפי לישׂ"ט):	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	13,005
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
	31.12.2023	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	10,000
מוסד מלווה:			בנק הפועלים בע"מ
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:			18.03.2022
סה"כ מסגרת כולל ערבויות (באלפי לישׂ"ט):			18,000 (*)
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (אלפי לישׂ"ט):			4,995
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:			ריבית SONIA בתוספת ריבית בשיעור 3.32% (*)
מועדי פירעון קרן וריבית:			17.03.2025 (*)
תניות פיננסיות מרכזיות:			א. יחס ה-LTV לא יהיה גבוה משיעור של 60%, ב. שיעור ה-LTC לא יעבור 65%.
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:			א. הלוואות מבעלי המניות ב-Properties תהיינה נחותות להלוואה האמורה, ב. איסור על רישום שעבודים נוספים על נכסי Properties, ג. Properties לא רשאית למכור ו/או להעביר את נכסיה או זכויותיה לקבלת כספים מהנכס בפרויקט Old Street, לונדון, ללא אישור הבנק, ד. Properties לא תשמש כנושה עבור אדם ו/או תאגיד כלשהו ולא תשמש כערבה עבור אדם ו/או תאגיד כלשהו, ה. Properties לא תבצע מיזוג או תשנה את סוג עסקיה, ו. Properties לא תחלק דיבידנד או תשלום כלשהו הנובע מזכויות בעלי מניותיה, ז. תניה צולבת לפיה אי יכולת פירעון של הלוואה מצד שלישי ל-Properties או לבעלי השליטה בה, לרבות הכרזה על מי מהם כחדלי פירעון, תגרום לפירעון ההלוואה.
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח:			כן - החברה לא עמדה באמת המידה שנקבעה באשר ליחס החוב, ומשכך, לאחר תאריך המאזן, בחודש פברואר 2025 הגיעו החברה והבנק להסכמות לפיהן ההלוואה תהא הלוואת ריקורס, וכן שמסגרת האשראי תגדל בסך של 2 מיליון לישׂ"ט וכן מועד הפירעון יוארך (*).
האם מסוג non-recourse [כן/לא]:			לא.
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:			כמקובל.
בטחונות:			ראו סעיף ח' (שעבודים ומגבלות משפטיות) להלן.

(*) לאחר תאריך המאזן, בפברואר 2025, אושרה הגדלת מסגרת האשראי לסך של 20,000 אלפי לישׂ"ט, כמו כן, הבנק אישר את הארכת מועד פירעון הלוואה עד ליוני 2026 עם אופציה להארכה נוספת ב-12 חודשים נוספים, בכפוף לעמידה בתנאי הסכם המימון, כך שהחל ממועד ההארכה שיעור הריבית יהיה SONIA בתוספת ריבית בשיעור 3.5% (במקום 3.32%). בנוסף, חברות האם העמידו ערבות לטובת הבנק על מלוא סכום הלוואה.

ח. <u>שעבודים ומגבלות משפטיות</u>

סוג		פירוט		הסכום המובטח ע"י השעבוד (מאוחד) (במטבע הפעילות)
				ליום 31.12.2024
שעבודים	דרגה ראשונה	בנק הפועלים בע"מ	שיעבוד מדרגה ראשונה על הנכס וזכויות בניה, שיעבוד צף על נכסי חברת הנכס הנוספים אם קיימים, שיעבוד על הכנסות עתידיות, שיעבוד על מניות חברת הנכס	ללא מגבלת סכום
אחר			ערבות חברות האם לטובת הבנק בגין מלוא סך ההלוואה	ללא מגבלת סכום

ט. <u>אומדן יתרת עודפים צפויה למשיכה בפרויקט (*)</u>

אומדן יתרת עודפים צפויה למשיכה בפרויקט – מוצג עפ"י חלקה של החברה בפרויקט שהינו 37.5%	ליום 31.12.2024
רווח גולמי חשבונאי צפוי (באלפי לישי"ט)	**1,842**
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי בפרויקט (באלפי לישי"ט)	-
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט (באלפי לישי"ט)	**1,842**
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח (באלפי לישי"ט)	5,400
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח (באלפי לישי"ט)	400
החזר הלוואה עודפת לקיסריה אלקטרוניקה רפואית החזקות (2000) בע"מ (באלפי לישי"ט)	1,257
החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי (באלפי לישי"ט)(*)	4,372
התאמות אחרות לעודפים (אלפי לישי"ט)	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי לישי"ט)	**2,013**
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח (באלפי לישי"ט)	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח (באלפי לישי"ט)	2,013
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד התשקיף (באלפי לישי"ט)	2,304

(*) החברה שעיבדה את מניותיה בחברת PRMO כבטוחה להלוואה בסך של 20 מיליון ש"ח שקיבלה מגוף פיננסי – בהתאם להוראות ההסכם, כספים שיתקבלו בארץ מהחברה האנגלית יפרעו את ההלוואה ולכן החברה כללה בטבלה לעיל הנחה לפיה מלוא הלוואת המזנין תיפרע בסך של כ- 4.4 מליוני לישי"ט, על אף שהנכס אינו מהווה את מלוא הבטוחה. באם החברה תיפרע רק 50% מההלוואה, העודפים לחברה יעמדו על סך של כ-4.2 מיליוני לישי"ט. לפרטים אודות השעבוד מדרגה שנייה, אחרי הבנק, של כל זכויות החברה בפרויקט, ראו ביאור 8.ג.14 לדוחות הכספיים.

<u>אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד</u>: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם מועד הסיום המתוכנן בפרויקט, מועדי הסיום המתוכנן לשיווק הפרויקט, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה וניתוחי הרגישות,נתוני הון עצמי נדרש המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון לתאריך הדוח, כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 6.37 להלן.

6.17. גילוי בדבר פעילות החברה בתחום ההתחדשות העירונית

לעיקרי מאפייני פעילות הקבוצה במסגרת פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית ראו סעיף 6.7.2 לעיל.

6.17.1. פרויקטים מסוג "התחדשות עירונית" שאינם מהותיים מאוד

מיקום וסוג הפרויקט (הנתונים בטבלה הינם לפי 100% מהפרויקט)		פרויקטים שהחלו החתמות בשנת 2022			פרויקטים שהחלו החתמות בשנת 2023	פרויקטים שהחלו החתמות בשנת 2024 ו-2025
		יוקנעם - השקמה 2,4,6,3,5,7,9, צאלים 8,10	יוקנעם - אלונים 2,4,6,8, צאלים 5,7,9	יוקנעם - צאלים 3	ירושלים - ניקרגואה 1, 3 , 5	יוקנעם – האילנות 1, 3, 5, הערבה 3,5	קריית ביאליק – צור שלום (גיורא 10, 12, 14, מימון 1, 3, 5, פרישמן 3, 5 , 7, זבוטינסקי)
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט		50%	50%	50%	100%	50%	50%
מספר יח"ד קיימות (כמות יח"ד לפינוי)		176	98	30	72	48	240
מספר יח"ד עמידר/ עמיגור מתוך סך יח"ד		18	7	0	0	3	28
שיעור הדיירים שחתמו על הסכם מתוך סך הדיירים ליום 31.12.2024		123	78	20	59	43	172
שיעור החתימות מתוך סך בעלי הזכויות ביחידות הקיימות		70%	80%	67%	79%	90%	72%
שיעור החתימות של בעלי זכויות שאינם עמידר/ עמיגור מתוך סך בעלי הזכויות ביחידות הקיימות, בניכוי עמידר/ עמיגור		78%	86%	67%	79%	96%	81%
מצב תכנוני סטטוטורי נוכחי		תב"ע במסלול רשויות, מצטרפים כיזם מוביל	תב"ע במסלול רשויות, מצטרפים כיזם מוביל	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותיאום מול הוועדה המחוזית והמקומית לתוספת יח"ד	התקבל אישור לעמידה בתנאי סף של התב"ע	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותיאום מול הוועדה המחוזית והמקומית לתוספת יח"ד	בשלב ראשוני של קידום תב"ע ותיאום מול הוועדה המחוזית והמקומית לתוספת יח"ד
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן צפי לסה"כ יח"ד שייבנו + צפי למ"ר מסחרי		יח"ד - 880, מסחר - 2,000 מ"ר	יח"ד - 490, מסחר - 1,500 מ"ר	יח"ד - 150, מסחר - 600 מ"ר	יח"ד - 350 מ"ר, מסחר - 950 מ"ר	יח"ד - 240, מסחר - 1,500 מ"ר	יח"ד - 1,320 מ"ר, מסחר - 1,200 מ"ר, משרדים - 2,000 מ"ר
לו"ז משוער - תחילת פרויקט		2028-2029	2027-2028	2027-2028	2027	2027-2028	2027-2028
לו"ז משוער - סיום פרויקט		2031-2032	2030-2031	2030-2031	2030-2031	2030-2031	2030-2031
עלות ע"ח קרקע בספרים ליום 31.12.2024 (במיליוני ש"ח)		2.1	1.2	0.36	2	0.75	3.2
הערכות החברה בדבר הכנסות צפויות (במיליוני ש"ח, לא כולל מע"מ)		1,415	796	257	614	415	1,716
הערכות החברה בדבר עלויות צפויות (במיליוני ש"ח, לא כולל מע"מ)		1,225	693	224	532	359	1,467
הערכות החברה בדבר רווח גולמי צפוי (במיליוני ש"ח)		246	135	43	112	72	308
הערכות החברה בדבר רווח כלכלי צפוי (במיליוני ש"ח)		189	103	32	82	56	250
שטח דירות החברה שייבנו (מ"ר פלדלת)		70,400	39,200	12,000	יח"ד – 31,602, מסחר - 950	19,200	יח"ד – 108,000 מ"ר, מסחר – 1,200 מ"ר, משרדים – 2,000 מ"ר
אומדן מחיר שנלקח בחשבון לביסוס הערכות החברה להכנסות	מחיר למ"ר למגורים (בש"ח, כולל מע"מ)	23,000	23,000	24,000	30,200	23,150	18,000

	מחיר למ"ר למסחר (בש"ח, לא כולל מע"מ)	21,000	21,000	21,000	30,000	25,000	מסחרי – 16,000, משרדים – 10,400

<u>אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד</u>: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקטים לרבות הערכות החברה בקשר עם מספר ושטח יח"ד הצפויות בפרויקטים, מ"ר בייעוד לתעסוקה, הכנסות צפויות, לוחות זמנים לתחילת וסיום הקמת פרויקטים, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון למועד דוח זה, כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים במחירי המכירה ו/או בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם; (3) לא יתקבלו האישורים הנדרשים להוצאת הפרויקטים לפועל בהתאם למצב התכנוני המבוקש ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט להלן.

6.17.2. **<u>פרויקטים מסוג "התחדשות עירונית" בשלבים מקדמיים</u>**

הפרויקט ומיקומו	**חלק התאגיד בפרויקטים**	**יח"ד קיימות**	**צפי לסה"כ יח"ד שייבנו + צפי למ"ר מסחרי**	**צפי יח"ד לחברה (**)**	**סטטוס**
אשקלון, שדרות דרום אפריקה	50%	64	416	176	התקיים כנס חתימות באפריל 2025, שיעור חתימות עד כה כ- 43%.
יוקנעם, האורנים	100%	64	320	256	החברה נבחרה כיזם הפרויקט, הצדדים נמצאים בשלב טיוטת הסכם מפורט.
יוקנעם, צאלים	100%	48	240	192	החברה נבחרה כיזם הפרויקט, הצדדים נמצאים בשלב טיוטת הסכם מפורט.
יוקנעם, תמר - היובל	33%	16 יח"ד ו-5,000 מ"ר מסחר	290	90	המתחם כולל גם בעלים של שטחי מסחר, החברה נבחרה כיזם הפרויקט, מצאים בשלב טיוטת הסכם מפורט, המתחם יצטרף למתחם צאלים 3 שבו כבר יש רוב חתימות מעל הרוב הנדרש.
חדרה, חטיבת גולני	100%	24	120	96	החברה נבחרה כיזם הפרויקט, הצדדים נמצאים בשלב טיוטת הסכם מפורט.
חדרה, הנשיא	100%	58	290	232	החברה נבחרה כיזם הפרויקט, הצדדים נמצאים בשלב טיוטת הסכם מפורט.
חדרה, תרנ"א	100%	54	324	270	החברה נבחרה כיזם הפרויקט, הצדדים נמצאים בשלב של טיוטת הסכם מפורט.
נוף הגליל - הגפן	50%	320	1,920	800	החברה נבחרה כיזם הפרויקט, הצדדים נמצאים בשלב של טיוטת הסכם מפורט.
נוף הגליל – חרוד וחצב	100%	168	1,008	840	החברה נבחרה כיזם הפרויקט, הצדדים נמצאים בשלב של טיוטת הסכם מפורט.
סה"כ		**816**	**4,928**	**2,952**	

(*) במסגרת הפרויקט האמור, החברה בתהליך רכישת חברה אשר יש לה שיעור של 58% של חתימות דיירים על הסכם במסגרת הפרויקט.

(**) יובהר, כי חוק פינוי בינוי, מאפשר לרוב מבין בעלי דירות לבטל עסקת פינוי בינוי לפני שנערך כינוס של בעלי הדירות או לפני שנמסר מסמך ההצעה ובלבד שטרם חתמו על עסקת הפינוי בינוי למעלה מ-40% מבעלי הדירות במתחם. כמו כן, נקבעו בחוק פינוי בינוי מועדים המאפשרים לרוב בעלי הדירות בבית המשותף להחליט באסיפה כללית כי כל בעל דירה בבית המשותף יהיה רשאי לבטל את העסקה בהודעה בכתב ליזם בקרות אחד מהמקרים הבאים: (1) כעבור שנתיים מהמועד שנחתם הסכם פינוי ובינוי ראשון והיזם לא התקשר עם לפחות 50% מבעלי הדירות; (2) כעבור ארבע שנים ממועד חתימת הדייר הראשון על העסקה והיזם לא התקשר עם לפחות 60% מבעלי הדירות; (3) בתוך 4.5 שנים ממועד חתימת הדייר הראשון על העסקה והיזם לא הגיש תוכנית מפורטת למוסד התכנון המוסמך (כאשר סעיף זה לא יחול על מתחם שהוכרז לבקשת הרשות המקומית).

(***) בהנחה והפרויקטים המפורטים בטבלה לעיל יבשילו בהתאם לתוכניות החברה. התחשיב בוצע בהתאם להערכות ראשוניות של החברה בדבר הזכויות הפוטנציאליות בפרויקטים ובהתאם להערכות המפורטות בטבלאות דלעיל, כאשר אין כל וודאות כי תוכניות החברה יבשילו וכי יתקבלו האישורים הנדרשים, לרבות הסכמות הדיירים, שינוי תב"ע ככל שנדרש ואישורים נוספים הנדרשים להוצאת הפרויקטים (כולם או חלקם) לפועל בהתאם לתוכניות והערכות החברה.

למועד אישור הדוח, הפרויקטים של התחדשות עירונית המתוארים בסעיף זה לעיל נמצאים בשלב מקדמי ולכן אין ביכולתה של החברה להעריך את קצב החתמת הדיירים בפרויקט והאם בכלל הדיירים יסכימו לחתום, האם הפרויקטים יצאום בסופו של דבר אל הפועל. המידע האמור בטבלאות לעיל ביחס לפרויקטים, לרבות שטח ומספר יחידות הדיור הצפויים בפרויקטים, מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968. מידע זה מהווה הערכה בלבד, והוא מבוסס על הערכות פנימיות של החברה ו/או נתונים המצויים בידי החברה למועד זה וכן על נתונים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינם בשליטתה של החברה, אלא תלויים בקבלת אישורים והסכמות, כגון, חתימה על הסכמים מול הגורמים הרלוונטיים השונים לרבות דיירי כל המתחמים, שינוי תב"ע, הכרזה על המתחם כמתחם פינוי בינוי ותנאים נוספים כמפורט בסעיף 6.7.2 לעיל הנדרשים להוצאת הפרויקט לפועל ושאינם בשליטת החברה. לפיכך, הערכות כאמור, עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה או חלקי מכפי שנצפה, וזאת, בין היתר, ככל שלא יתקבלו האישורים וההסכמות הנדרשים או שיתקבלו בהיקף, באופן או במתכונת שונים מהמתואר לעיל ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 6.37 להלן. יודגש, כי אין כל וודאות כי החברה תבצע את הפרויקטים המפורטים בדיווח זה ובהיקף האמור. כמו כן, ההיתכנות הכלכלית של הפרויקטים המתוארים לעיל טרם נבחנה סופית על ידי החברה, כאשר ייתכן והחברה תבחר שלא לקדם את הפרויקטים (כולם או חלקם), בין היתר, בשל אי היתכנות כלכלית.

6.17א. <u>תחרות</u>

החברה חשופה בתחום הפעילות לתחרות במספר היבטים עיקריים כדלהלן:

(א) <u>בשיווק ומכירת דירות ושטחי משרדים</u> - בשוק הנדל"ן לבניה למגורים פועלות מספר רב של חברות (ציבוריות ופרטיות) בהיקפי פעילות שונים ועל כן שוק זה מקיים פעילות בהיקפים גדולים מאד. החברה מעריכה את חלקה בשוק הנדל"ן לבניה למגורים ככזה שאינו מהותי מכלל השוק. שוק הנדל"ן לבניה למגורים מתאפיין בשנים האחרונות בתחרות קשה עקב ריבוי יזמים הפועלים בו. לחברה קיימת תחרות מקומית באזורים בהם היא פועלת. בנוסף, במסגרת מכירת שטחי משרדים, תחום אשר גם בו קיימת תחרות ענפה הן ע"י חברות שונות והן ע"י קבוצות רכישה שמתארגנות לטובת רכישת בנייני משרדים למספר רב של משתמשי קצה.

(ב) <u>איתור ורכישת קרקעות באזורי ביקוש</u> - בשל המלאי המוגבל של קרקעות למגורים באזורי ביקוש, קיימת תחרות רבה בענף הבניה בין הקבלנים השונים, באיתור מקרקעין באזורי ביקוש ובזכייה במכרזים השונים.

החברה נוהגת להתמודד עם התחרות הניצבת בפניה בהרחבת פעילות ובכניסה לתחומים חדשים הקשורים לשוק הנדל"ן בו היא פועלת (רכישת קרקעות במסלולים של מחיר מטרה/ משתכן) וכן במסגרת של התחדשות עירונית. בנוסף החברה נהנית באזורים בהם היא פועלת מההערכה של הלקוחות לוותק של החברה, לניסיון המקצועי של עובדיה ולמוניטין שהיא צברה. יצוין כי בשנים האחרונות החברה הרחיבה את מעגל פעילותה והיא פועלת בערים רבות ברחבי הארץ.

חלק ד' - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות - נדל"ן להשקעה

6.18. מידע כללי על תחום הנדל"ן להשקעה

6.18.1. כללי

תחום פעילות זה כולל בעיקר, איתור, ייזום, פיתוח, הקמה, השכרה וניהול של נכסי נדל"ן מניב בישראל ובאנגליה וזאת במישרין וכן באמצעות נווה דליה, פי.אר ו-PRMO Holdings UK Ltd.

6.18.2. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

ענף הנדל"ן המניב מאופיין בעתירות הון גבוהה, פיזור שחקנים וגיוון עסקי גבוה, הבא לידי ביטוי בסוגי הנדל"ן המניב, בפיזור הגיאוגרפי של הנכסים, מגוון אפשרויות המימון ועוד. בענף זה קיימת הבחנה בין מספר סוגים עיקריים של תחומי פעילות: מגורים, משרדים, מסחר, לוגיסטיקה ועוד. יצוין, כי גם במסגרת סוגי ענפים אלו קיימים מספר תתי ענפים נוספים הנובעים מסוג, מיקום והרגולציה החלה על הפעילות בנכסים אלו. תחום הפעילות מתבטא בפעילות עסקית בדרך של אחזקה של נכסי נדל"ן אשר מניבים תשואה לבעלים בהתבסס על הכנסות משכירות ולעיתים אף לאור השבחתם ליצירת תשואה עודפת.

6.18.3. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

6.18.3.1. איתור עסקאות כדאיות וזיהוי הזדמנויות עסקיות בשוק תוך יכולת תגובה מהירה וזאת בין היתר, באמצעות איתור מקורות מימון מתאימים.

6.18.3.2. איתנות פיננסית המאפשרת השקעת ההון העצמי הנדרש בעסקאות.

6.18.3.3. ביצוע ויזום שיתופי פעולה עם גורמים שונים לשם איתור נכסים ועסקאות אטרקטיביות לרבות באמצעות עסקאות להקצאת קרקעות עם מושבים ו/או קיבוצים.

6.18.3.4. ידע וניסיון ברכישה, ניהול, תפעול ואחזקת נכסים מניבים.

6.18.3.5. התקשרות עם שוכרים בעלי בסיס פיננסי איתן ובשכירויות לתקופות ארוכות.

6.18.3.6. יצירת תמהיל שוכרים מגוון ואיכותי.

6.18.3.7. ניהול מיומן ומנוסה בתחום הנדל"ן לצורך קידום פעולות כגון שינוי יעוד וקבלת היתרי בניה.

6.18.3.8. בחירה מושכלת במיקום הקרקעות, במחירים אטרקטיביים, מהווה משאב להצלחה בתחום.

6.18.4. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם:

להערכת החברה חסמי הכניסה והיציאה העיקריים לתחום הפעילות הינם:

6.18.4.1. קושי באיתור ורכישה של נכסים ו/או שטחי קרקע מתאימים לצורכי הקבוצה.

6.18.4.2. יכולת פיננסית גבוהה לרכישת הנכסים ובפרט בתנאי שוק משתנים של סביבת ריבית אשר משפיעה על יכולתם של יזמים להיכנס לתחום הפעילות.

6.18.4.3. נגישות להזדמנויות עסקיות ולמקורות מימון מתאימים.

6.18.4.4. התחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי זכויות, רשויות ושוכרים וכלפי גופים מממנים.

6.18.4.5. חסמי היציאה כוללים, בין היתר, את היכולת ומשך הזמן הארוך הכרוכים במימוש נכסי הנדל"ן ופירעון המימון שנלקח בגינם, זאת בהתחשב בתנאי השוק, בהיצע ובביקוש לנכסים אלה ובתנאי המימון שנלקחו בעת רכישתם.

6.18.5. <u>מבנה התחרות בתחום הפעילות, ושינויים החלים בו</u>

בשוק הנדל"ן המניב פועלים מספר רב של מחזיקי נכסים ביניהם חברות גדולות שמתמחות בנדל"ן מניב על סוגיו (בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, קניונים וכולי) וכן אנשים פרטיים בהיקפי פעילות שונים. החברה מעריכה שחלקה בשוק הנדל"ן המניב בישראל אינו מהותי, מאחר והשוק רווי בחברות ובמחזיקי נכסים פרטיים שפועלים בכל רחבי המדינה בהיקפי פעילות בגדלים שונים. שוק הנדל"ן המניב מתאפיין בתחרות קשה הן עקב ריבוי שטחים מסחריים המוצעים לשיווק והן עצם המספר הרב של היזמים הפועלים בו, וזאת בנוסף לתחרות המקומית באזורים בהם החברה פועלת.

החברה מתמודדת עם התחרות בתחום הפעילות, בין היתר, באמצעות יכולותיה וניסיונה בתחומי הייזום והפיתוח ואיתור עתודות קרקע לפיתוח והקמה ובאיתור נכסים להשבחה שהינם בעלי פוטנציאל לבנייה (כגון עסקאות הקצאת קרקע עם מושבים ו/או קיבוצים).

6.18.6. <u>תחליפים למקור הכנסה בתחום הפעילות של הקבוצה</u>

מקור ההכנסה העיקרי בתחום הפעילות הינו השטחים להשכרה בנכסי הנדל"ן המניב. התחליפים להם הינם נכסי נדל"ן בעלי מאפיינים דומים אשר מספקים חלופה לשוכרים.

6.18.7. <u>מדיניות רכישת נכסים ומימוש נכסים</u>

הקבוצה פועלת לאיתור קרקעות עליהן תוכל הקבוצה להקים פרויקטים חדשים בתחום הפעילות, לרבות בדרך של עסקאות תאגיד שהחברה מתמחה בהן, כאשר במהלך בחינת כדאיות העסקה, משתמשת הקבוצה בחלק או בכל הפרמטרים המפורטים להלן, בהתאם לנסיבות העסקה הרלוונטית:

6.18.7.1. מיקום הנכס ביחס לאוכלוסייה וביחס לתחרות הפוטנציאלית.

6.18.7.2. שיעור התשואה הצפוי מהנכס הרלוונטי.

6.18.7.3. עלויות מימון רכישת ו/או הקמת הנכס.

בנוסף לאמור לעיל, הקבוצה רוכשת נכסי נדל"ן המניבים הכנסה משכירות לתקופות ארוכות. החברה בוחנת מעת לעת את שווי הנכסים מול האלטרנטיבות העומדות לרשותה לרכישת נכסים אחרים.

יובהר, כי אופן שקלול הפרמטרים לשם קבלת החלטה ביחס לכדאיות העסקה כאמור, הינו גמיש ומשתנה ביחס לכל החלטה בהתאם לנסיבות והתנאים הקיימים.

למועד התשקיף, לא קיימת בחברה מדיניות מימוש נכסים. לפרטים בדבר אסטרטגיית החברה ותוכניות הנהלת החברה להתמקד בליבת פעילות החברה, ראו סעיף 6.35 להלן. הנהלת החברה לא הציבה קריטריון קבוע של תשואה נדרשת במקרה של מימוש או רכישת נכס וכל מקרה נבחן לגופו לאור נסיבותיו, ייעודו, מיקומו, מצבו הפיזי, השוכרים המאכלסים אותו (אם קיימים), השלכות מס וכל מידע רלוונטי אחר המצוי בידי החברה.

טבלאות גילוי - נדל"ן להשקעה

להלן יובא תיאור, אשר הינו (בחלקו), בהתאם לטבלאות הגילוי בהצעת בחקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" בנוסחה העדכני שפורסמה בחודש דצמבר 2013 ע"י רשות ניירות ערך ("**הצעת חוק נדל"ן להשקעה**").

6.18.8. תמצית התוצאות

פרמטר	ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים		
	2024	2023	2022
	(באלפי ש"ח)		
סך הכנסות הפעילות (מאוחד)	6,567	7,855	7,702
סה"כ NOI (מאוחד)	5,832	7,220	7,241
סה"כ NOI (חלק התאגיד)	3,599	4,437	4,541
רווחים (הפסדים) משערוכים (מאוחד)	21,364	7,922	9,310
רווחי (הפסדי) הפעילות (מאוחד)	27,197	15,142	16,551

6.18.9. פרמטרים כלכליים לפי אזורים גיאוגרפיים

פרמטרים מאקרו כלכליים	ישראל		
	ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים		
	2024	2023	2022
תוצר מקומי גולמי במחירים שוטפים (במיליוני ש"ח) (PPP)*	2,006,624	1,878,373	1,764,412
תוצר מקומי גולמי לנפש, במחירים שוטפים (בש"ח) (PPP)*	201,209	190,778	182,713
שעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי (PPP)*	1.0%	1.8%	6.3%
שעור צמיחה בתוצר מקומי גולמי לנפש (PPP)*	(0.3%)	(0.1%)	4.4%
שעור אינפלציה**	3.4%	3.0%	5.3%
התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך**	4.49%	4.07%	3.28%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך***	Baa1	A1 (החל מיום 9.2.2024 עודכן לרמה של A2)	A1
שע"ח ש"ח ביחס לדולר ליום האחרון של השנה**	3.647 ש"ח	3.63 ש"ח	3.52 ש"ח

* מקור: אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל - http://www.cbs.gov.il

** מקור: אתר בנק ישראל - http://www.boi.org.il.

*** מקור: אתר משרד האוצר- אגף החשב הכללי, על ידי חברת הדירוג העולמית Moody's - http://mof.gov.il/AG/FinancingAndCredit/TheCreditRating/Pages/IsraelsCreditRating.aspx

פרמטרים מאקרו כלכליים	אנגליה		
	ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים		
	2024	2023	2022
תוצר מקומי גולמי במחירים שוטפים (בטריליון דולר) (PPP)*	4.28	4.14	3.98
תוצר מקומי גולמי לנפש, במחירים שוטפים (אלפי דולר) (PPP)*	62.57	60.74	58.71
שעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי (PPP)*	1.1%	0.3%	4.8%
שעור צמיחה בתוצר מקומי גולמי לנפש (PPP)*	3%	3.46%	11.47%
שעור אינפלציה*	2.5%	4%	10.5%
התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך **	4.48%	4.163%	3.399%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך***	Aa3	Aa3	Aa3
שע"ח ש"ח ביחס לליש"ט ליום האחרון של השנה****	4.57	4.62	4.24

* מקור: Office for National Statistics - https://www.ons.gov.uk/ ואתר הקרן המטבע הבינלאומי,IMF ו-Office Of National Statistics (Consumer Price Index Harmonized)

** מקור: www.bloomberg.com

*** מקור: https://tradingeconomics.com/united-kingdom/rating

**** מקור: אתר בנק ישראל - http://www.boi.org.il.

6.19. נכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה מהותיים מאוד

6.19.1. בית עמוס - נכס מניב מהותי מאוד

א. הצגת הנכס

נתונים לפי 25% (חלקה של פי.אר); חלק התאגיד בנכס 12.5%	פירוט ליום 31.12.2024
שם הנכס:	בית עמוס (לשעבר בית קודאק ובית קריאו).
מיקום הנכס:	רחוב התנופה 7, פתח תקווה הידוע כחלקה 35 בגוש 7207.
שטחי הנכס:	שטח המגרש כ-12,629 מ"ר עליו בנוי מבנה הכולל 4 קומות ושתי קומות גג טכניות מעל קומת קרקע בגובה כפול וקומת ביניים, ושתי קומות מרתפי חניה (הכוללות 600 מקומות חנייה), בשטח בניה ברוטו כולל של 44,161 מ"ר.
מבנה האחזקה בנכס:	חברת פי.אר (אריה פרשקובסקי נדל"ן) בע"מ, חברה המוחזקת בשיעור של 50.1% על ידי החברה ("**פי.אר**"), הינה בעלת 25% מזכויות חכירה מהוונות במקרקעין. החברה שיעבדה עת מניותיה בפי.אר לתאגיד פיננסי ד', כמפורט בביאור 14(ג)(7) לדוחות הכספיים.
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	12.5%.
ציון שמות השותפים לנכס:	למיטב ידיעת החברה, מגדל חברה לביטוח בע"מ, במישרין ובאמצעות תאגידים קשורים, מחזיקה ב-50% מהזכויות בנכס וחברת אס.ג'י.אס חברה לבניין בע"מ ("**אס.ג'י. אס**") מחזיקה ב-25% מהזכויות בנכס. למיטב ידיעת החברה, השותפים בנכס אינם צדדים קשורים של החברה ו/או בעלי השליטה בה.
תאריך חתימת חוזה הנכס:	10 במרץ 2004.
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):	חכירה.
מצב רישום זכויות משפטיות:	בעלי הזכויות בנכס רשומים במרשמי רמ"י, על פי חלקם היחסי, כבעלי זכויות חכירה מהוונות, לתקופה המסתיימת בשנת 2052.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצ"ב):	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/ איחוד יחסי/ פעילות משותפת):	איחוד חברת פי.אר שהינה צד לפעילות משותפת.
פרטים על נכס שנמכר:	-

ב. נתונים עיקריים

נתונים לפי 25% (חלקה של פי.אר); חלק התאגיד האפקטיבי בנכס הינו 12.5%	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022		בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	95,400	83,830	88,825	עלות הרכישה (באלפי ש"ח)	63,415
ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	95,400	83,830	88,825	מועד הרכישה	10 במרץ 2004
רווחי או הפסדי שערוך (באלפי ש"ח)	11,440	(4,995)	2,553	שיעור תפוסה (%)	ל.ר
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	-	-	-	NOI (באלפי ש"ח)	ל.ר
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)	-	-	-		
שיעור תפוסה ממוצע (%)	80%	74%	91%		
שטחים מושכרים בפועל (במ"ר)	5,518	4,905	6,122		
סך הכל הכנסות (באלפי ש"ח)	4,845	5,909	5,575		
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	62	68	66		

(לחודש/תקופה) (בש"ח)				
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (באלפי ש"ח)	56	63	71	
NOI (באלפי ש"ח)	4,474	5,577	5,411	
שיעור תשואה בפועל (%)	4.7%	6.7%	6.0%	
שיעור תשואה מותאם (%)	4.8%	5.6%	6%	
מספר שוכרים לתום תקופת דיווח (מתייחס לכלל השוכרים בבניין)	15	12	11	

ג. <u>פילוח מבנה הכנסות ועלויות</u>:

נתונים לפי 25% (חלקה של פי.אר); חלק התאגיד האפקטיבי בנכס הינו 12.5%	ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים		
	2024	2023	2022
	באלפי ש"ח		
הכנסות:			
מדמי שכירות קבועים	4,030	4,866	4,747
מדמי שכירות - משתנות	-	-	-
מדמי ניהול (*)	222	472	333
דמי שכירות מחניות	592	571	495
אחרות	-	-	-
סך כל הכנסות	**4,844**	**5,909**	**5,575**
עלויות:			
הוצאות ניהול אחזקת נכסים	372	332	159
פחת (אם נרשם)	-	-	5
הוצאות אחרות	-	-	-
סה"כ עלויות	**372**	**332**	**164**
רווח	**4,472**	**5,577**	**5,411**
NOI	**4,472**	**5,577**	**5,411**

(*) בשנת 2024, כולל סך של כ-44 אלפי ש"ח הכנסות מחברת הניהול וסך של כ-178 אלפי ש"ח הכנסות מחשמל ומיזוג אויר. בשנת 2023, כולל סך של כ-292 אלפי ש"ח הכנסות מחברת הניהול וסך של כ-180 אלפי ש"ח הכנסות מחשמל ומיזוג אוויר. בשנת 2022, כולל סך של כ-122 אלפי ש"ח הכנסות מחברת הניהול וסך של כ-216 אלפי ש"ח הכנסות מחשמל ומיזוג אוויר. הכנסות אלו משתנות בהתאם לשיעורי התפוסה בבניין.

ד. <u>שוכרים עיקריים</u>

נתונים לפי 25% (חלקה של פי.אר); חלק התאגיד האפקטיבי בנכס 12.5%	שיעור השטח מהנכס המשויך לשוכר (%) בשנת הדיווח	האם שוכר עוגן	האם אחראי לעשרים אחוזים או יותר מהכנסות נכס	שיוך ענפי של השוכר	תיאור הסכמי שכירות				
					תקופת התקשרות מקורית והתקופה שנותרה (בשנים)	אופציה להארכה (בשנים)	מנגנון עדכון הצמדה של דמי שכירות	פירוט ערבויות (אם קיימת)	ציון תלות מיוחדת
שוכר א'	17%	לא	כן	צילום ודפוס	החל מאפריל 2020 ועד אפריל 2025, מימשו אופציה כך שהמועד הוארך עד לאפריל 2030	-	הצמדה למדד המחירים לצרכן	ערבות בנקאית	-

ה. <u>הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים(*):</u>

נתונים לפי 25% (חלקה של פי.אר); חלק התאגיד האפקטיבי בנכס 12.5%	ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים			
	2025	2026	2027	2028 ואילך
	אלפי ש"ח			
מרכיבים קבועים	9,597	7,795	7,785	30,614
מרכיבים משתנים (אומדן)	195	159	159	634
סה"כ	9,792	7,954	7,944	31,248

(*) הנתונים בטבלה לעיל הינם בהנחת מימוש אופציות השכירות הקיימות על פי חוזי השכירות, ככל שקיימות.

ו. <u>השבחות ושינויים מתוכננים בנכס:</u>

ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד התשקיף, לא מתבצעות השבחות מהותיות בנכס ואין צפי להשבחות מהותיות עד לתום השנה העוקבת למועד כאמור.

ז. <u>מימון ספציפי:</u> **(*)**

נתונים לפי חלקה של פי.אר המהווים 25% מהנכס; חלק התאגיד האפקטיבי בנכס 12.5%			
יתרה בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	31.12.2024	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	11,685
		מוצג כהלוואה לזמן ארוך:	32,656
	31.12.2023	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	10,875
		מוצג כהלוואה לזמן ארוך:	34,531
שווי הוגן ליום 31.12.2024 (אלפי ש"ח)			44,341
תאריך נטילת הלוואה מקורית			22/8/2022
שם הבנק			בנק הפועלים בע"מ
גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)			46,500
שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2024(%)			(1) הלוואה בסך 25 מיליון ש"ח בריבית פריים+2.3%; (2) הלוואה בסך 12.5 מיליון ש"ח בריבית פריים +2%; (3) הלוואה בסך 9 מיליון ש"ח בריבית פריים+1.5%.
מועדי פירעון קרן וריבית			(4) הלוואה בסך 25 מיליון ש"ח נפרעת ב-80 תשלומים רבעוניים החל מנובמבר 2023 ועד לאוגוסט 2043; (5) הלוואה בסך 12.5 מיליון ש"ח נפרעת ב-21 תשלומים רבעוניים החל מאוקטובר 2020 ועד אוגוסט 2027; (6) הלוואה בסך 9 מיליון ש"ח לתקופה של שנה, פירעון ריבית רבעוני ופירעון קרן בסוף תקופה בדצמבר 2025.
תניות פיננסיות מרכזיות			א. יחס יתרת ההלוואה לשווי הנכס לבטוחה (LTV) לא יעלה על 55%, ב. יחס כיסוי חוב (הכנסות תפעוליות חלקי חלויות שוטפות) - לא יפחת מ- 1.
תניות פיננסיות אחרות			
האם הופרו תניות או אמות מידה פיננסיות לתום תקופת הדיווח			לא
האם מסוג Non Recourse?			לא

(*) החברה שיעבדה את מניותיה בחברת פי.אר (מהוות 50.1% ממניות פי.אר) כחלק מבטוחות שהעמידה בגין הלוואה בסך של 16 מיליוני ש"ח מגוף פיננסי. ההלוואה הועמדה ביום 15.4.2024 לתקופה של 3 שנים. ההלוואה נושאת ריבית קבועה בשיעור 9% שתשולם באופן רבעוני, וכן ריבית קבועה בשיעור 2.5% שתצטרף לקרן ותפרע בתום תקופת ההלוואה ביחד עם הקרן. החברה מעריכה כי באם תממש את

בית עמוס המוחזק על ידי פי.אר, תידרש לפרוע קרן בסך 13 מיליוני ש"ח מתוך ההלוואה שהועמדה. לפרטים נוספים על תנאי ההלוואה, הבטוחות ואמות מידה שנקבעו בהסכם ראו ביאור 14ג'7 לדוחות הכספיים.

ח. <u>שעבודים ומגבלות משפטיות בנכס (*):</u>

סוג		פירוט		הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום 31.12.2024 (בש"ח)
שעבוד	דרגה ראשונה	בנק הפועלים בע"מ	התחייבות לרישום משכנתא מדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי שהינו המלווה הראשי בקשר לנכס ושעבודים על כלל זכויות פי.אר בקשר עם הפרויקט, ובכלל זה הסכמי שכירות, זכויות מכוח הסכמי השיתוף.	ללא הגבלה בסכום
אחר		בנק הפועלים בע"מ	ערבות בעלי המניות והשליטה בחברה	ללא הגבלת סכום

(*) לפרטים אודות שעבוד מניותיה של החברה בפי.אר לטובת גוף פיננסי ראו הערה בס"ק ז לעיל ובביאור 14ג'7 לדוחות הכספיים.

ט. <u>פרטים אודות הערכת השווי:</u>

נתונים לפי 25%; חלק התאגיד בנכס 12.5%		שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)		95,400	83,830	88,825
זהות מעריך השווי		קרני גטריידה ושמוליק כהן ממשרד SK שמאות מקרקעין בע"מ	דן אורמן וליטל שגב ממשרד דן אורמן הנדסה ושמאות בע"מ	רענן דוד ועידו כהן ממשרד ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות'
ניסיונו של מעריך השווי		קרני גטריידה עוסק בשמאות מקרקעין משנת 2002, שמוליק כהן עוסק בשמאות מקרקעין משנת 2012	דן אורמן שמאי מקרקעין משנת 1989 ומהנדס אזרחי משנת 1977, ליטל שגב שמאית מקרקעין החל משנת 2007 ומהנדסת אזרחית משנת 2000	רענן דוד שמאי מקרקעין משנת 2005, עידו כהן שמאי מקרקעין משנת 2012
השכלתו של מעריך השווי		קרני גטריידה כלכלן, בוגר משפטים ושמאי מקרקעין, שמוליק כהן שמאי מקרקעין ובעל תואר שני במנהל עסקים	דן אורמן שמאי מקרקעין ומהנדס אזרחי, ליטל שגב שמאית מקרקעין ומהנדסת אזרחית	רענן דוד, כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין , עידו כהן כלכלן, מוסמך בלימודי משפט (MA) ושמאי מקרקעין
האם המעריך בלתי תלוי?		כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?		כן	כן	כן
תאריך תוקף הערכת השווי		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
מודל הערכת השווי		היוון הכנסות וגישת ההשוואה	היוון הכנסות וגישת ההשוואה	היוון הכנסות
<u>פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי</u>				
גישת השוואה	שטח בר השוואה שנקלח בחשבון בחישוב (במ"ר)	27,221	25,083	-
	מחיר מכירה למ"ר בר השכרה שנלקח בחישוב (באלפי ש"ח)	11,750	11,300	-
	טווח מחירים למ"ר בר	9,500-15,830	11,000-17,592	-

	השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (באלפי ש"ח)			
	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב	17	15	-
	לגבי הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה יצוינו: שם/זיהוי הנכס, מיקום שטח	משרדים בפ"ת ברחובות שמשון, מוטה גור, משה דיין, בזל	משרדים בפ"ת ברחובות שמשון, מוטה גור ואימבר	-
	שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI <u>הנוכחי</u> של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע	5%	7%	-
	משתנים מרכזיים אחרים	-	-	-
גישת היוון הכנסות	שטח בר השכרה שנלקח בחשבון בחישוב מ"ר (מתייחס ל-100% מהנכס, כאשר חלק פי.אר מהווה 25% מהזכויות)	27,221	26,425	26,975
	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת השווי	80%	74%	91%
	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר לצורך הערכת השווי (בש"ח)	63.3	65.8	64.6
	NOI מייצג לצורך הערכת השווי	6,316	6,515	6,379
	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים	-	-	-
	רווח (גרעון) חברת הניהול	-	-	-
	שיעור היוון	6.80%	7.5%	7.03%
<u>ניתוחי רגישות לשווי</u>		**שינוי בשווי (באלפי ש"ח)**		
שיעור היוון	עליה של 0.5%	(3,100)	(2,900)	(6,500)
	עליה של 1%	(5,900)	(5,400)	(11,000)
	ירידה של 0.5%	3,600	3,300	4,800
	ירידה של 1%	7,900	7,200	11,800
דמ"ש ממוצעים למ"ר	עליה של 2.5%	200	1,020	2,300
	עליה של 5%	400	2,040	4,500
	ירידה של 5%	(500)	(1,020)	(2,300)
	ירידה של 2.5%	(300)	(2,040)	(4,600)

<u>אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד</u>: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם ההכנסות הצפויות מכל הפרויקט ומחוזים שנחתמו וכן מאומדן המרכיבים המשתנים, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בחברה נכון למועד דוח זה, שכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתחזיות החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או מצב שוק השכירויות בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) קצב השכירויות החזוי בפרויקט בהתבסס על ניסיון והערכות החברה יהיה שונה מהקצב אותו חוזה החברה; (3) שינוי במחירי השכירויות הנוכחיים בפרויקט ומחירי שכירות של שטחים דומים לשטחים שיושכרו בפרויקט, הנמצאים באזור הפרויקט ובאזורים דומים לו. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש או להתממש

באופן שונה מהתחזיות אותן צופה החברה במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה בקצב האכלוס בפועל ו/או בעלויות הפרויקט בכלל ו/או במחירי שכירויות של שטחי הבניין לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או קצב השכרת השטחים בפרויקט ייפול בצורה משמעותית מקצב ההשכרות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או בנתונים מקרו כלכליים ו/או עובדתיים אחרים שאינם בשליטתה של החברה ו/או בשינוי איזה מהגורמים המפורטים לעיל ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 6.37 להלן.

6.19.2. **<u>פארק המדע, נס ציונה - קרקע מהותית מאוד</u>**

א. <u>הצגת הנכס</u>

נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 50%	פירוט ליום 31.12.2024
שם הנכס:	פרשקובסקי בפארק המדע
מיקום הנכס:	פארק המדע נס ציונה הידוע כחלק ממגרשים 4008A ו-4008B, חלק מחלקות 13 ו-27 (שליש מהחלקה) בגוש 3850
שטחי הקרקע:	כ-10,097 מ"ר אשר יבנה על מגרשים 4008A ו-4008B
ייעוד הקרקע:	תעסוקה, מסחר ושפ"פ
זכויות בניה קיימות בקרקע:	17,188 מ"ר עיקרי (כ- 22,500 מ"ר ברוטו)
ייעוד קרקע מתוכנן וציון תמצית השלבים התכנוניים הנדרשים לשינוי הייעוד:	זכויות בייעוד מסחר ותעסוקה. החברה בשלבי תכנון מתקדמים של בקשה להיתר בנייה של שלב א' המתבסס על זכויות הבנייה הקיימות בתב"ע וכן מקדמת בקשה לשינוי התב"ע להגדלת זכויות הבנייה של שטחי התעסוקה וכן מעונות סטודנטים במסגרת שלב ב'.
זכויות בניה מתוכננות לאחר שינוי הייעוד:	מסחר ותעסוקה- 46,285 מ"ר ; דיור מיוחד - 4,200 מ"ר.
מבנה האחזקה בקרקע:	החברה, באמצעות עסקה משותפת "פרשקובסקי בפארק המדע", מחזיקה בחלקים שווים ביחד עם שותף (כמפורט להלן).
חלק התאגיד האפקטיבי בקרקע:	50%.
ציון שמות השותפים לקרקע:	למיטב ידיעת החברה, 50% מהזכויות בנכס מוחזקות על ידי פרשקובסקי מניבים בע"מ, אשר הינה חברת בת של פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ, חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה ושאחד מבעלי השליטה בה, מר ארנון פרשקובסקי, הינו אחיו של מר אריה פרשקובסקי.
תאריך רכישת הקרקע:	בחודש נובמבר 2021 אישר בית משפט את זכייתה של החברה ושל פרשקובסקי מניבים בע"מ בהתמחרות לרכישת המקרקעין.
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):	בעלות ב-50% מהמקרקעין
מצב רישום זכויות משפטיות:	רישום זכויות בטאבו.
תיאור שימוש ביניים מהותי בקרקע, אם ישנו:	אין.
האם נמצאו מקורות מימון להקמת הפרויקט:	החברה טרם התקשרה בהסכם למימון הקמת הפרויקט.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצ"ב):	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/ איחוד יחסי/ פעילות משותפת):	איחוד יחסי של העסקה המשותפת.
פרטים על נכס שנמכר:	-

ב. <u>נתונים עיקריים</u>

נתונים לפי 50% (חלקה של החברה)	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022		במועד רכישת הקרקע
מודל הצגה בדוחות הכספיים (עלות / שווי הוגן)	שווי הוגן			עלות הרכישה (באלפי ש"ח)- כולל מס רכישה	28,779
שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	47,730	37,200	37,000	עלות למ"ר (באש"ח)	3
ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	47,730	37,636	37,080	NOI משימושי ביניים (באש"ח) לחודש	לא רלוונטי

רווחי או הפסדי שערוך (אלפי ש"ח)	6,602	(1,307)	6,357	
שווי הוגן למ"ר בגין רכיב הקרקע (באלפי ש"ח)	קרקע למסחר - 7,695 ש"ח למ"ר קרקע למשרדים- 2,950 ש"ח למ"ר	קרקע למסחר - 5,000 ש"ח למ"ר קרקע למשרדים- 2,500 ש"ח למ"ר	קרקע למסחר- 4,800 ש"ח למ"ר קרקע למשרדים- 2,400 ש"ח למ"ר	
שווי הוגן למ"ר בגין זכויות בנייה (באלפי ש"ח)	קרקע למסחר- 5,653 ש"ח למ"ר קרקע למשרדים- 1,950 ש"ח למ"ר קרקע לדיור מיוחד (מעונות סטודנטים) - 3,141 ש"ח למ"ר	בטווח של 20%- 25% מהשווי ההוגן למ"ר קיים	בטווח של 20%- 25% מהשווי ההוגן למ"ר קיים	
NOI משימושי ביניים (באלפי ש"ח)	-	-	-	
עלויות מימון שנזקפו לקרקע (במצטבר) (באלפי ש"ח)	4,404	2,043	648	
טווח מחירים למ"ר בעסקאות שנעשו בשנה בקרקע עצמה (באלפי ש"ח)	-	-	-	

(*) בהתאם לתחשיבים פנימיים שנערכו על ידי החברה ובהנחה כי תאושר התב"ע ביחס לתוספת שטחים לפרויקט, להערכת הנהלת החברה, חלק החברה (50%) בעלות שלב א' של הפרויקט צפויה לעמוד על סך של כ-156 מיליון ש"ח (כולל רכיב הקרקע) וחלק החברה בעלות שלב ב' של הפרויקט צפויה לעמוד על סך של כ-122 מיליון ש"ח (כולל רכיב הקרקע), ובסה"כ סך של כ-278 מיליון ש"ח. כמו כן, חלק החברה בהכנסות בגין שכר דירה שנתי משלב א' (בהנחה של תפוסה מלאה) צפוי לעמוד על סך של כ-10 מיליון ש"ח וחלק החברה בהכנסות בגין שכר דירה שנתי משלב ב' (בהנחה של תפוסה מלאה) צפוי לעמוד על סך של כ-12.5 מיליון ש"ח, ובסה"כ סך של כ-22.5 מיליון ש"ח בשנה. שווי צפוי בסיום בנייה ובהנבה מלאה מוערך בסך של כ-164 מיליון ש"ח משלב א' (בהתחשב בדמי השכירות השנתיים הצפויים כאמור לעיל ובשיעור היוון מקובל) ושווי צפוי בסיום בנייה ובהנבה מלאה מוערך בסך של כ-200 מיליון ש"ח משלב ב' (בהתחשב בדמי השכירות השנתיים הצפויים כאמור לעיל ובשיעור היוון מקובל), ובסה"כ סך של כ-364 מיליון ש"ח אשר יביאו להצפת שווי לנכס של כ-86 מיליון ש"ח.

<u>אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד</u>: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם השבחת הנכס והפעולות הנדרשות לכך, עלויות צפויות, הכנסות משכר דירה שנתי, הנחות תפוס מלאה, שווי צפוי בסיום בנייה ובהבנה מלאה ודמי שכירות שנתיים, הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית ומבוססות, בין היתר, על הערכות החברה ו/או תחשיבים פנימיים שנערכו על ידי החברה. המידע מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בחברה נכון למועד הדוח, שכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתחזיות החברה, לרבות במידה ויתקיימו מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 6.37 להלן.

ג. <u>השבחות שבוצעו בקרקע</u>

מהות ההשבחה (נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס 50%):		
מצב משפטי / תכנוני	ליום 31.12.2024	נכון למועד התשקיף השותפים מקדמים את התוכנית להגדלת זכויות הבנייה בשיתוף הועדה המקומית נס ציונה.
	ליום 31.12.2023	תכנון קונספט לשלב ב' - הזכויות הנוספת.

השקעה כספית נדרשת להשלמה (באלפי ש"ח)	שבוצעה	294
	כוללת מתוכננת	18,036 (*)
הערות תמציות (לוחות זמנים ושלבי ביצוע)	צפי קבלת אישור לתוספת הזכויות הינה כשנתיים. עיקר התשלום המתוכנן הינו בגין היטל השבחה ולכן ישולם בעת קבלת היתר הבנייה לזכויות הנוספות.	

(*) כולל הערכה של עלויות התכנון ותשלום היטל השבחה.

ד. <u>מימון ספציפי</u>

מימון ספציפי - נתונים לפי חלקה של החברה בנכס 50%			
יתרה בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	31.12.2024	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	בנק - 21,740 גוף פיננסי - 8,000 (*)
		מוצג כהלוואה לזמן ארוך:	-
	31.12.2023	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	21,984
		מוצג כהלוואה לזמן ארוך:	-
שווי הוגן ליום 31.12.2024 (אלפי ש"ח)			בנק - 21,740 גוף פיננסי - 8,000
תאריך נטילת הלוואה מקורית			בנק - החל מדצמבר 2021 ועד מרץ 2022 גוף פיננסי - 20 ביוני 2024
גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)			בנק - 24,562 גוף פיננסי - 8,000
שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2024(%)			ריבית פריים בתוספת ריבית בשיעור של: בנק - 0.7% גוף פיננסי - 5%
מועדי פירעון קרן וריבית			בנק - ריבית משולמת מידי רבעון, גרייס על הקרן עד ליום 30 ביוני 2026. גוף פיננסי – ריבית משולמת מידי רבעון, גרייס על הקרן עד למאי 2025, כאשר למועד התשקיף, החברה האריכה את מועד פירעון הקרן בחצי שנה (נובמבר 2025)
תניות פיננסיות מרכזיות			-
תניות פיננסיות אחרות			-
האם הופרו תניות או אמות מידה פיננסיות לתום תקופת הדיווח			-
האם מסוג Non Recourse?			לא

(*) לאחר תאריך המאזן הועמדה הלוואה נוספת בסך של 2.5 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים אודות ההלוואה, ראו ביאור 14ג' 2 לדוחות הכספיים.

ה. <u>שעבודים ומגבלות משפטיות בנכס:</u>

סוג		**פירוט**		**הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)**
שעבודים	דרגה ראשונה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתא ושעבודים מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מקרקעי הפרויקט	ללא הגבלת סכום
	דרגה שנייה	תאגיד פיננסי	רישום משכנתא ושעבוד מדרגה שנייה בגין זכויות בקשר עם המקרקעין והפרויקט מוגבלים בסך שלא יעלה על 10.5 מיליון ש"ח	מוגבל עד לסך של 10.5 מיליוני ש"ח

אחר	בנק מזרחי טפחות בע"מ ותאגיד פיננסי	ערבות בעלי המניות והשליטה בחברה	ללא הגבלת סכום

ו. <u>פרטים אודות הערכת השווי</u>

נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס 50%		**שנת 2024**	**שנת 2023**	**שנת 2022**
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)		47,730	37,200	37,000
זהות מעריך השווי		קרני גטריידה ושמוליק כהן ממשרד SK שמאות מקרקעין בע"מ	דן אורמן וליטל שגב ממשרד דן אורמן הנדסה ושמאות בע"מ	אהוד המאירי ממשרד אהוד המאירי ושות' כלכלנים ושמאי מקרקעין
ניסיונו של מעריך השווי		קרני גטריידה עוסק בשמאות מקרקעין משנת 2002, שמוליק כהן עוסק בשמאות מקרקעין משנת 2012	דן אורמן שמאי מקרקעין משנת 1989 ומהנדס אזרחי משנת 1977, ליטל שגב שמאית מקרקעין החל משנת 2007 ומהנדסת אזרחית משנת 2000	משנת 1971 מנהל חברה לשמאות מקרקעין ויעוץ כלכלי, לפני כן שימש בתפקיד השמאי הממשלתי במחוז ת"א.
השכלתו של מעריך השווי		קרני גטריידה כלכלן, בוגר משפטים ושמאי מקרקעין, שמוליק כהן שמאי מקרקעין ובעל תואר שני במנהל עסקים	דן אורמן שמאי מקרקעין ומהנדס אזרחי, ליטל שגב שמאית מקרקעין ומהנדסת אזרחית	שמאי מקרקעין מוסמך, בעל תואר מוסמך M.B.A במנהל עסקים ו B.A בכלכלה ומדעי החברה, בוגר ביה"ס הגבוה למדידות
האם המעריך בלתי תלוי?		כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?		כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
מודל הערכת השווי		גישת ההשוואה בדרך של חילוץ	גישת ההשוואה בדרך של חילוץ	גישת ההשוואה
<u>פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי</u> - נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס 50%				
גישת ההשוואה	מחיר למטר רבוע לצורך הערכה (באלפי ש"ח)	זכויות קיימות: משרדים - 2,565 מסחר - 7,700 מעונות סטודנטים - 4,950	משרדים - 2,500 מסחר - 5,000	משרדים - 2,400 מסחר - 4,800
	טווח מחירים למטר רבוע של קרקעות ברות השוואה (באלפי ש"ח)	עקב העדר עסקאות מרובות לקרקעות בסביבה הקרובה, נלקח השווי בהתאם לשיטת החילוץ לעסקאות בנויות לפי ייעוד: מסחר - 9 עסקאות תעסוקה - 14 עסקאות מגורי סטודנטים - אינדיקציה משומות מכריעות ובחינה של מחירי היצע למעונות סטודנטים בסביבה הקרובה	-	ראו להלן
	מספר קרקעות	-	-	3

	ברות השוואה			
	לגבי הקרקעות העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה (אם נוגע לעניין) יצוינו: שם / זיהוי, מיקום ושטח הקרקע	-	-	הקרקעות להשוואה: 1) מכרז מר/2017/239 במסגרתו נרכש מגרש 110 בשטח 13,359 מ״ר (גוש 3849/85) בייעוד ״תעשיה עתירת ידע״ תמורה 33,594 אלפי ש״ח בתוספת פיתוח בסך 3,009 אלפי ש״ח - סה״כ 36,604 אלפי ש״ח. על המגרש ניתן לבנות 150% עיקרי ומתוכן עד 500 מ״ר למסחר. 2) עסקת ויתניא - לנדא: ביום 19.4.2021 חתמו החברות על הסכם מכר ביחס לחלק ממגרש 4001 ומגרש 4401 בשטח כולל של כ-14,256 מ״ר (רכשו מחצית מהשטח) תמורה 35 מיליוני ש״ח. בהתאם לדיווח התמורה עוצבה על בסיס פרוגרמה הכוללת 38,600 מ״ר עליל למשרדים, מעבדות ואולמות ייצור מעל 2 מרתפי חניה ושטחים נוספים לשימושים שונים. 3) דיווח של חברת צרפתי (מאי 2022), לפיו החברה מכרה קרקע בשטח של כ-12.5 דונם בסכום של 109.5 מיליוני ש״ח ומניתוח העסקה מחיר הקלמ״ר מבונה כולל פוטנציאל הינו בסך של 3,675.96 ש״ח.
	שיעור התשואה	-	-	-
	משתנים מרכזים אחרים	-	-	-
	משתנים מרכזיים אחרים	-	-	-
<u>ניתוחי רגישות לשווי</u>		**<u>שינוי בשווי באלפי ש״ח</u>**		
מרווח יזמי	עליה של 10%	(11,225)	(2,327)	-
	ירידה של 10%	(14,775)	2,414	-
עלויות הקמה	עליה של 10%	(7,435)	(10,495)	-
	ירידה של 10%	8,855	10,502	-

(*) למיטב ידיעת החברה, בידי השותף התקבלה הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2024, לפיה השווי ההוגן של חלקו של השותף הסתכם לסך של 45,807 אלפי ש״ח.

<u>אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד</u>: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם השבחת הנכס והפעולות הנדרשות לכך, המועדים לסיום בניית הפרויקט, הכנסות צפויות, עלויות צפויות, שווי הנכס כגמור ו-NOI צפוי וממוצע, הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית ומבוססות, בין היתר, על הערכות החברה ו/או תחשיבים פנימיים שנערכו על ידי החברה. המידע מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בחברה נכון למועד הדוח, שכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתחזיות החברה, לרבות במידה ויתקיימו מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 6.37 להלן.

6.19.3. **<u>עין הקורא, דרום ראשון לציון - קרקע מהותית מאוד</u>**

א. <u>הצגת הנכס</u>

	פירוט ליום 31.12.2024
שם הנכס:	גוש 3923 חלקה 507 (חלקה ישנה 26), חלקה 510 (חלקה ישנה 27)
מיקום הנכס:	דרומית לרחוב יוסף רויז שכונת נווה הילל ובסמוך לרחוב רמז, ראשון לציון
שטחי הקרקע:	שטח בלתי מסויים של 3,843 מ״ר
ייעוד הקרקע:	קרקע פנויה ביעוד נופש מטרופוליני
זכויות בניה קיימות בקרקע:	ראו לעיל ולהלן
ייעוד קרקע מתוכנן וציון תמצית השלבים התכנוניים הנדרשים לשינוי הייעוד:	תממ/43/21/3 שפורסמה להפקדה בתאריך 08/01/2023 ואישורה צפוי באופן מיידי מייעדת את הקרקע לפיתוח עירוני. מתוקף התמ״מ ניתן להגיש תוכניות לוועדה המקומית והמחוזית לזכויות בניה למגורים ומסחר.
זכויות בניה מתוכננות לאחר שינוי הייעוד:	<u>חלקה 507</u> ייבנו בקרקע 10 מגדלים בני 30 קומות כל אחד וכן 11 מבנים בני 10 קומות (כולם כוללים 5 דירות בקומה בממוצע) – סה״כ כ-2,050 יח״ד בשטח קרקע כולל של כ-99,508 מ״ר. <u>חלקה 510</u> ייבנו בקרקע 8 מגדלים של 30 קומות, 3 מגדלים של 20 קומות, 4 בניינים של 10 קומות ו-5 בניינים של 6 קומות בשטח קרקע של כ-81,500 מ״ר.
מבנה האחזקה בקרקע:	100% באמצעות חברת קלינגס השקעות בע״מ
חלק התאגיד האפקטיבי בקרקע:	<u>507</u>: 3.98% מתוך 99,500 מ״ר <u>510</u>: 5.47% מתוך 81,500 מ״ר
ציון שמות השותפים לקרקע:	ל.ר.
תאריך רכישת הקרקע:	ביום 19 במרץ 2025 התקשרה החברה בהסכם מיזוג חברות על דרך של החלפת מניות עם קלינגס השקעות בע״מ (״**קלינגס**״) שהינה חברה פרטית רשומה בישראל שהייתה מוחזקת על ידי גב׳ דליה פרשקובסקי (״**דליה**״) ומר אריה פרשקובסקי (״**אריה**״), וכמהלך מקדים לשינוי המבנה כאמור העבירה דליה את כל מניות קלינגס שבבעלותה במתנה ללא תמורה לאריה, בהתאם להוראות סעיף 97 לפקודה, כאשר בד בבד עם ביצוע החלפת המניות כאמור הועברה קרקע בבעלותו של מר אריה פרשקובסקי לקלינגס במסגרת הוראות סעיף 104א׳. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.1.4.2 לעיל. יובהר, כי שינוי המבנה היה מותנה בקבלת רולינג (אשר התקבל ביום 22 במאי 2025), כאשר ההסכם נכנס לתוקף ביום 31 במרץ 2025.
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):	בעלות
מצב רישום זכויות משפטיות:	רשומות
תיאור שימוש ביניים מהותי בקרקע, אם ישנו:	ל.ר.
האם נמצאו מקורות מימון להקמת הפרויקט:	ל.ר.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצ״ב):	ל.ר.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/ איחוד יחסי/ פעילות משותפת):	איחוד
פרטים על נכס שנמכר:	ל.ר.

ב. נתונים עיקריים

נתונים לפי 100% (חלקה של החברה)	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
מודל הצגה בדוחות הכספיים (עלות / שווי הוגן)	שווי הוגן		
שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	111,775	82,000	64,500
ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	111,775	82,000	64,500
רווחי או הפסדי שערוך (אלפי ש"ח)	29,775	17,500	33,491
שווי הוגן למ"ר בגין רכיב הקרקע (באלפי ש"ח)	13.36	9.8	7.71

ג. השבחות שבוצעו בקרקע

מהות ההשבחה (נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס 100%):		
מהות ההשבחה		מעבר מאזור מטרופוליטני לאזור פיתוח עירוני.
מצב משפטי / תכנוני	ליום 31.12.2024	תממ/43/21/3 שפורסמה להפקדה בתאריך 08/01/2023 ואישורה צפוי באופן מיידי מייעדת את הקרקע לפיתוח עירוני. מתוקף התמ"מ ניתן להגיש תוכניות לוועדה המקומית והמחוזית לזכויות בניה למגורים ומסחר.
השקעה כספית נדרשת להשלמה (באלפי ש"ח)	שבוצעה	ל.ר.
	כוללת מתוכננת	ל.ר.

ד. שעבודים ומגבלות משפטיות בנכס

סוג		פירוט		הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)
שעבודים	דרגה ראשונה	תאגיד פיננסי(*)	משכנתא ושעבודים מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מקרקעי הפרויקט עבור הלוואה שהחברה קיבלה, לפרטים ראה ביאור 14ג7 לדוחות הכספיים	ללא הגבלת סכום

(*) המקרקעין שועבד כחלק מבטוחות שהעמידה החברה בגין הלוואה בסך של 16 מיליוני ש"ח מגוף פיננסי, ההלוואה הועמדה ביום 15.4.2024 לתקופה של 3 שנים. ההלוואה נושאת ריבית קבועה בשיעור 9% שתשולם באופן רבעוני וכן ריבית קבועה בשיעור 2.5% שתצטרף לקרן ותפרע בתום תקופת ההלוואה ביחד עם הקרן. לאחר תאריך המאזן, החברה קיבלה הלוואה נוספת אל מול בטוחה זו בסך של 12.5 מילוני ש"ח. לפרטים נוספים על תנאי ההלוואה, הבטוחות ואמות מידה שנקבעו בהסכם, ראו ביאור 14ג'7 לדוחות הכספיים.

(**) במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') של החברה, בכוונת החברה לשעבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב את זכויותיה במקרקעין כמפורט בסעיף 6 לשטר הנאמנות. החברה תידרש לפרוע סך של כ-16 מיליוני ש"ח בכדי לשחרר את הבטוחה.

ה. פרטים אודות הערכת השווי

נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס 100%	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	111,775	82,000	64,500
זהות מעריך השווי	אבנר גרון שמאי מקרקעין (רישיון מס' 838)		
ניסיונו של מעריך השווי	בעל משרד שמאים משנת 2007 , לפני כן ניהל נכסים בבעלות הדיור הממשלתי, ניהל את חברת הימנותא ועוד.		
השכלתו של מעריך השווי	שמאי מקרקעין, M.A במימון בינ"ל, A.B במנהל עסקים.		
האם המעריך בלתי תלוי?	כן		
האם קיים הסכם שיפוי?	לא		
תאריך התוקף של הערכת השווי	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
מודל הערכת השווי	גישת ההשוואה בדרך של חילוץ		

פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי				
גישת ההשוואה בדרך של חילוץ	מספר יחידות (חלק החברה)	191 יח״ד ו-383 מ״ר מסחר	191 יח״ד ו-383 מ״ר מסחר	191 יח״ד ו-383 מ״ר מסחר
	שווי קרקע ליחידת מסחר (100 מ״ר)(באלפי ש״ח)	1,200	882	547
	שווי קרקע ממוצע ליחידת מגורים (באלפי ש״ח)	1,477	1,406	1,143
	שיעור היוון לצורך היוון עלויות הקמה (%), עד סיום הקמת הנכס (אם שונה משיעור היוון ששימש אחרי סיום ההקמה)	8%	8%	8%
	תקופה לאישור התב״ע (בחודשים)	30-32	42-44	54-56
ניתוחי רגישות לשווי		**שינוי בשווי באלפי ש״ח**		
התקופה לאישור התב״ע	דחיה ל-4 שנים נוספות	(29,617)	(21,731)	(17,090)
צפיפות הבניה	ירידה של 10%	(9,484)	(7,294)	(5,531)

<u>אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד</u>: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם השבחת הנכס והפעולות הנדרשות לכך, המועדים לסיום בניית הפרויקט, הכנסות צפויות, עלויות צפויות, שווי הנכס כגמור, ו-NOI צפוי וממוצע, הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית ומבוססות, בין היתר, על הערכות החברה ו/או תחשיבים פנימיים שנערכו על ידי החברה. המידע מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בחברה נכון למועד הדוח, שכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתחזיות החברה, לרבות במידה ויתקיימו מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 6.37 להלן.

6.20. נכסים מניבים מהותיים שאינם מהותיים מאוד

שם הנכס ומאפייניו			שנה	פריט מידע (*)										נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבסיסה		
				ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד)	שווי הוגן בסוף תקופה	הכנסות בשנה (מאוחד)	NOI בפועל בשנה (מאוחד)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי שערוך (מאוחד)	שיעור התפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר	זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה
בית UMI	אזור	אזור תעשיה ראשל"צ	2024	27,816	27,816	1,689	1,325	4.8%	4.8%%	4.8%	53%	1,196	81%	משרדים – 60, מסחר - 75	קרני גטריידה ושמוליק כהן ממשרד SK שמאות מקרקעין בע"מ, קרני גטריידה כלכלן, בוגר משפטים ושמאי מקרקעין, עוסק בשמאות מקרקעין משנת 2002, שמוליק כהן שמאי מקרקעין ובעל תואר שני במנהל עסקים עוסק בשמאות מקרקעין משנת 2012	היוון הכנסות וגישת ההשוואה	שיעור היוון - 6.85%, בגישת ההשוואה, 13 נכסי השוואה למסחר ו-8 למשרדים
	ציון המטבע המסחרי	אלפי ש"ח															
	שימוש עיקרי	חלקים בלתי מסוימים מתתי חלקות הכוללות שטחי משרדים, מסחר, מחסן וחניות בבניין UMI	2023	26,620	26,620	1,868	1,569	5.9%	6.1%%	5.9%	58%	(990)	93%	משרדים – 57, מסחרי - 81	דן אורמן וליטל שגב ממשרד דן אורמן הנדסה ושמאות בע"מ,דן אורמן שמאי מקרקעין משנת 1989 ומהנדס אזרחי משנת 1977, ליטל שגב שמאית מקרקעין החל משנת 2007 ומהנדסת אזרחית משנת 2000	היוון הכנסות וגישת ההשוואה	שיעור היוון - 7% , בגישת ההשוואה - 23 נכסי השוואה
	עלות מקורית / עלות הקמה מקורית (באלפי ש"ח)	4,465 (חלק החברה)															
	חלק התאגיד	19.5%[36]	2022	27,600	27,600	2,074	1,778	6.4%	6.2%	6.4%	29%	400	91%	משרדים – 63, מסחרי - 95	רענן דוד ועידו כהן ממשרד ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות', רענן דוד שמאי מקרקעין משנת	היוון הכנסות וגישת ההשוואה	שיעור היוון 7.15%
	שטח (במ"ר, לפי שימוש)	12,135- מ"ר (מסחר ומשרדים) ו-268															

[36] החזקה של כ-19.5% מחלקים בלתי מסויימים מתתי חלקות המהוות כ-30.16% מכלל הזכויות בבנין UMI באזור תעשייה ראשון לציון

שם הנכס ומאפייניו			שנה	פריט מידע (*)											נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבסיסה		
				ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד)	שווי הוגן בסוף תקופה	הכנסות בשנה (מאוחד)	NOI בפועל בשנה (מאוחד)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי שערוך (מאוחד)	שיעור התפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר	זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה
		מקומות חניה.													2005, עידו כהן שמאי מקרקעין משנת 2012		
Old Sorting House	אזור	46 Essex Road, לונדון, בריטניה	2024	16,800	16,800	204	125	[37]-	[38]-	-	50%	696	[39]12.8%	50	Valuation by Colliers Consultancy, Valuers are Harry Flood MRICS and Jack Sutton MRICS who are both valuers registered in accordance with the RICS Valuer Registration Scheme	comparable valuation method	Yield – 5.92%, Compare - 8 properties
	ציון המטבע המסחרי	אלפי לישי"ט															
	שימוש עיקרי	משרדים להשכרה	2023	15,000	15,000	1,222	1,222	8.1%	8.1%	8.1%	57%	(2,458)	100%	59		investment valuation method	Yield - 7.32%, compare 5 properties
	עלות מקורית / עלות הקמה מקורית (בש"ח)	16,400															
	חלק התאגיד	37.5%	2022	17,400	17,400	1,222	1,222	7%	7%	7%	49%	200	100%	59		investment valuation method	Yield 6.5%
	שטח (במ"ר, לפי שימוש)	19,500 רגל רבוע															
Battersea Reach (**)	אזור	Discovery House, Juniper Drive, לונדון, בריטניה	2024	3,240	3,240	302	301	9.3%	9.3%	9.3%	71%	(435)	100%	38.41	Valuation by Colliers Consultancy, Valuers are Harry Flood MRICS and Jack Sutton MRICS who are both valuers registered in accordance with the RICS Valuer Registration Scheme	investment valuation method	Yield - 9.15%, 9 properties comparable
	ציון המטבע המסחרי	אלפי לישי"ט															
	שימוש עיקרי	משרדים להשכרה	2023	3,675	3,675	302	301	8.2%	8.2%	8.2%	63%	(225)	100%	38.41		investment valuation method	Yield 7.7%, 5 properties comparable
	עלות מקורית / עלות הקמה מקורית (בש"ח)	4,000															

[37] הנתון אנו משקף משום שהנכס היה ריק בשל עבודות שיפוצים.
[38] הנתון אנו משקף משום שהנכס היה ריק בשל עבודות שיפוצים.
[39] הנכס התפנה ביום 31.12.23 ובשנת 2024 עבר שיפוץ, ורק לאחרונה הושכר, שיעור התפוסה למועד התשקיף הינו כ- 82% ושכר הדירה הינו כ 790 אלפי לישי"ט לשנה.

שם הנכס ומאפייניו			שנה	פריט מידע (*)										נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבסיסה		
				ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד)	שווי הוגן בסוף תקופה	הכנסות בשנה (מאוחד)	NOI בפועל בשנה (מאוחד)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי שערוך (מאוחד)	שיעור התפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר	זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה
	חלק התאגיד	37.5%	[40]2022	3,900	3,900	137	134	3.4%	7.7%	3.4%	60%	(353)	100%	38.41		omparable and investment valuation method	Yield 6.99%, 6 properties comparable
	שטח (במ"ר, לפי שימוש)	7,386															
Jellyedge(**)	אזור	86-88 Valentia Place, לונדון, בריטניה	2024	5,890	5,890	450	499	7.6%	7.6%	7.6%	65%	(360)	100%	41.5	Valuation by Colliers Consultancy, Valuers are Harry Flood MRICS and Jack Sutton MRICS who are both valuers registered in accordance with the RICS Valuer Registration Scheme	investment valuation method	Yield 7.48%, 7 properies comparable
	ציון המטבע המשחרי	אלפי לישי"ט															
	שימוש עיקרי	משרדים להשכרה	2023	6,250	6,250	450	449	7.2%	7.2%	7.2%	63%	(475)	100%	41.5		investment valuation method	Yield 6.73%, 3 properties compared
	עלות מקורית / עלות הקמה מקורית (בש"ח)	6,884															
	חלק התאגיד	37.5%	[41]2022	6,725	6,725	355	355	5.3%	6.7%	5.3%	59%	(230)	100%	41.5		comparable and investment valuation metohds	Yield 6.11%, 3 properties compared
	שטח (במ"ר, לפי שימוש)	10,588															
Ipswich (**)	אזור	153 Princes Street, איפסוויץ', בריטניה	2024	4,500	4,500	447	436	9.7%	9.7%	9.7%	68%	(300)	100%	13	Valuation by Colliers Consultancy, Valuers are Harry Flood MRICS and Jack Sutton MRICS who are both valuers registered in accordance with the RICS Valuer	comparable and investment valuation method	Yield 10.01%, 9 properties comparables
	ציון המטבע המשחרי	אלפי לישי"ט															
	שימוש עיקרי	משרדים להשכרה	2023	4,800	4,800	444	432	9.0%	9.0%	9.0%	64%	(300)	100%	13		comparable and investment valuation	Yield 8.97%, 8 properties comparable
	עלות מקורית / עלות הקמה	5,300															

[40] השלמת רכישת הנכס הייתה ביולי 2022 ולכן נתוני שנת 2022 אינם משקפים שנה מלאה.
[41] השלמת רכישת הנכס הייתה במרץ 2022 ולכן נתוני שנת 2022 אינם משקפים שנה מלאה.

שם הנכס ומאפייניו			שנה	פריט מידע (*)										נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבסיסה		
				ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד)	שווי הוגן בסוף תקופה	הכנסות בשנה (מאוחד)	NOI בפועל בשנה (מאוחד)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי שערוך (מאוחד)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר	שיעור התפוסה לסוף שנה (%)	זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה
	מקורית (בש"ח)														Registration Scheme		
	חלק התאגיד	37.5%	[42]2022	5,100	5,100	214	208	4.1%	8.5%%	4.1%	61%	(315)	13	100%		comparable and investment valuation	Yield 8.12%, 4 properties comparables
	שטח (במ"ר, לפי שימוש)	34,135															

(*) פרטי המידע לגבי נכסים מניבים באנגליה מוצגים 100% בליש"ט, חלק החברה הינו 37.5% ובא לידי ביטוי בספרי החברה דרך חשבון ההשקעה בחברה כלולה ורווחי (הפסדי) אקוויטי בגין החברה הכלולה.

(**) יצוין, כי למרות שהפרויקט אינו עומד בתנאים הכמותיים לסיווגו כפרויקט "מהותי", החברה בחרה להציגו כאמור לצורך השלמת הגילוי אודות פרויקטי החברה באנגליה בתשקיף זה.

[42] השלמת רכישת הנכס הייתה ביולי 2022 ולכן נתוני שנת 2022 אינם משקפים שנה מלאה.

6.21. <u>פרויקט מע"ר שוהם - נמכר במהלך שנת 2022 ולמועד התשקיף לחברה זכאות מותנית לקבלת תמורה עתידית בכפוף להתקיימות תנאים ובכללם אישור תוספת זכויות בנייה</u>

עד שנת 2022 החזיקה החברה ומייפר פיננסים בע"מ – חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של החברה ("**מייפר**") במקרקעין נשוא פרויקט שוהם שנרכשו על ידי החברה במספר עסקאות בין השנים 2018 עד 2021.

ביום 20 באוקטובר 2021, התקשרו החברה ויתר בעלי הזכויות בפרויקט (חלקה של הקבוצה כ-75.78% (להלן בסעיף זה יחדיו: "**המוכרות**"), בהסכם מכר, לפיו, מכרו את מלוא הזכויות במקרקעין של פרויקט שוהם מע"ר דרומי הידוע כחלקה 56 גוש 6888 (להלן בסעיף זה: "**המקרקעין**") במצבו כפי שהוא (AS-IS) לצד שלישי (להלן בסעיף זה: "**הקונה**"), לרבות מלוא זכויות החכירה המהוונות במקרקעין וכן תוצרי תכנון הפרויקט As is, בתמורה לסך של 82 מיליון ש"ח ובתוספת מע"מ כדין (להלן בסעיף זה: "**הסכם מכירת המקרקעין**").

במסגרת הסכם מכירת המקרקעין הוסכם, בין היתר, כדלקמן:

(א) ככל ותופנה תביעה כלשהי (לרבות תביעות לפי סעיף 197 לחוק התו"ב) כנגד המוכרות ו/או כנגד הוועדה המקומית לתו"ב (אשר המוכרות התחייבו לשיפוי בגינה במסגרת הסכם מכירת המקרקעין) בקשר לתוכנית הקובעת, המוכרות התחייבו לסלק כל תביעה שכזו על חשבונן הבלעדי ותהיינה רשאיות לנהל כל הליך כאמור על פי שיקול דעתן הבלעדי.

(ב) ככל שרשות מקרקעי ישראל ("**רמ"י**") תדרוש מהמוכרות תשלום לשם הארכת תקופת השלמת הבנייה עד ליום 26 במרץ 2027, יישאו המוכרות בכל תשלום כאמור וזאת מבלי לגרוע מזכותן לנהל כל הליך השגה ו/או ערר. עוד הוסכם כי ככל שהמוכרות יידרשו לכך, ימסור להן הקונה ייפוי כוח בנוסח שיספק את רמ"י לשם ניהול הליכים אלו.

(ג) הקונה יהא רשאי להמשיך ולטפל בהפקדה ו/או באישור התוכנית החדשה שהגישו המוכרים לשם הוספת זכויות בנייה לפרויקט לקומה שישית, תוך כוונה למצות את הזכויות על פי תוכנית כוללנית לפרויקט שאושרה, על פי שיקול דעתו הבלעדי. ככל שיעלה בידי הקונה להביא לאישור התוכנית החדשה, יישא הקונה בתשלום היטל ההשבחה בגינה, והמוכרות יהיו זכאיות לתמורה נוספת מהקונה על פי המנגנון המוסכם בהסכם מכירת המקרקעין.

בגין מכירת המקרקעין כאמור לעיל, רשמה החברה בדוחותיה הכספיים לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 רווח (לפני מס) בסך של כ-13 מיליון ש"ח.

נוסף על האמור לעיל, החברה צפויה לקבל תמורה עתידית בשל הגשת תוכנית בסמכות ועדה מחוזית לתו"ב לשם הוספת זכויות בנייה במקרקעין לקומה שישית, תוך כוונה למצות את הזכויות הקיימות (להערכת המוכרות, מדובר בתוספת של כ-4,840 מ"ר ("**היקף המ"ר המקסימלי**")) בתוך 12 חודשים לאחר מתן תוקף לתוכנית הנוכחית של הפרויקט ("**התוכנית החדשה**"). ככל שהקונה יצליח להביא לאישור התוכנית החדשה, הקונה יישא בתשלום היטל ההשבחה בגינה, והמוכרות יהיו זכאיות לתמורה נוספת מן הקונה בסך של 500 ש"ח, בתוספת מע"מ, בגין כל מ"ר נוסף שיאושר לבניה בקומה השישית, אם וככל יאושר במסגרת התוכנית החדשה, אך בכל מקרה לא יותר מאשר מכפלת הסך למ"ר בהיקף המ"ר המקסימלי. ככל שבמסגרת התוכנית החדשה יתקבלו זכויות נוספות ו/או שונות (שלא בדרך של ניוד שטחים מן הקומה השישית ו/או ויתור על זכויות בקומה השישית), לא יחויב הקונה בתשלום בגינן.

יצוין, כי זכות המוכרות לתמורה נוספת כפופה לכך שהתוכנית החדשה אושרה וניתן לה תוקף עד ולא יאוחר מ-72 חודשים מיום חתימת הסכם המכירה, ולאחריה זכות המוכרות כאמור בטלה ומבוטלת.

התמורה העתידית, ככל שתשולם לחברה, מוערכת על ידי החברה בסך מקסימלי של כ-1.8 מיליון ש"ח, בהתאם לחישוב האמור לעיל, ותשולם על ידי הקונה בתוך 120 ימים ממועד מתן תוקף לתוכנית החדשה.

<u>אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד</u>: המידע המתואר לעיל בקשר עם סך התמורה העתידית שתתקבל הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בחברה שאינו ודאי באופן סופי.

6.22. <u>פרויקט זכויות תאגיד כפר אז"ר במקרקעין במתחם קרית החינוך תל השומר אשר נמכרו במהלך שנת 2022 ולמועד התשקיף לחברה זכאות מותנית לקבלת תמורה עתידית בכפוף להתקיימות תנאים, ובכללם אישור תוספת זכויות בנייה</u>

ביום 27 בדצמבר 2021, התקשרה חברת מחדשים ומקימים בע"מ, חברה פרטית המוחזקת בשיעור של 50% על ידי החברה ("**היזם**"), יחד עם שותף נוסף, בהסכם בעלי מניות ושיתוף פעולה עם כפר אז"ר – מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ (להלן בהתאמה: ("**מחדשים ומקימים**"), "**ההסכם**", "**האגודה**" ויחדיו: "**השותפים**"), לפיו השותפים ישתפו ביניהם פעולה לצורך ייזום, תכנון הקמה והפעלה של פרויקט ביעוד של "דיור מיוחד" במגרש מספר 34 שהאגודה זכאית לחכור מרשות מקרקעי ישראל ("**רמ"י**") הכלול בתחומי תכנית רג/1541/א (קריית החינוך-תל השומר) והרשומים כגוש 7313 חלקה 22 ("**המקרקעין**"), באמצעות הקמת תאגיד משותף, וזאת בהתאם להחלטה 8.12 לקודקס החלטות של רמ"י (אשר הייתה ידועה כהחלטה מספר 1560 של מועצת מקרקעי ישראל) ("**החלטה 1560**"), שעניינה שינוי ייעוד של קרקע חקלאית המושכרת על פי הסכם משבצת למטרת תעסוקה והקצאה ליישוב או לתאגיד בפטור ממכרז.

ביום 11 בספטמבר 2022, התקשרה מחדשים ומקימים (להלן בסעיף זה: "**המוכרת**"), בהסכם מכר, לפיו, מכרה את מלוא הון מניותיה בחברת ע.פ דיור מיוחד בע"מ, התאגיד המשותף שהקימה יחד עם האגודה המחזיק בזכויות על פי ההסכם (להלן בסעיף זה: "**התאגיד המשותף**"), במצבו כפי שהוא (AS-IS), לצד שלישי (להלן בסעיף זה: "**הקונה**"), בתמורה לסך של כ-7.7 מיליון ש"ח ובתוספת מע"מ כדין (להלן בסעיף זה: "**הסכם מכירת המניות**").

בגין מכירת המקרקעין כאמור לעיל, רשמה החברה בדוחותיה הכספיים לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 רווחי אקוויטי בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח.

נוסף על האמור לעיל, החברה צפויה לקבל תמורה עתידית בשל הגשת תוכנית חדשה ביחס למקרקעין לצורך הגדלת זכויות הבניה במקרקעין, בנוסף לזכויות הבנייה הקיימות, וזאת בתוך 12 חודשים ממועד חתימת הסכם מכירת המניות או ממועד הקצאת המגרש לתאגיד המשותף על ידי רמ"י ("**התוכנית החדשה**"). ככל שהתוכנית החדשה תאושר, המוכרת תהא זכאית לתמורה נוספת מן הקונה בסך של 1,000 ש"ח, בגין כל מ"ר נוסף של זכויות בנייה עילי (שטחים עיקריים ו/או שירות, אך למעט שטחי חנייה בלבד – גם וככל שיהיו עיליים), שיתווספו במסגרת התוכנית החדשה, בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן במועד חתימת הסכם מכירת המניות ובתוספת מע"מ. יצוין, כי המוכרת אינה זכאית לקבלת תמורה נוספת מהקונה בגין הגדלת זכויות בתת קרקע.

במועד חתימת הסכם מכירת המניות, הקונה שילם למוכרת מקדמה בסך של 2.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, בגין תוספת הגדלת הזכויות העתידית ("**המקדמה**"). יובהר, כי בכל מקרה המקדמה לא תושב לקונה, לרבות במקרה בו לא תאושר התוכנית החדשה ו/או לא יתקבלו זכויות נוספות (למעט במקרה של ביטול הסכם מכירת המניות).

התמורה העתידית, ככל שתושלם לחברה, מוערכת על ידי החברה בסך של כ-3 מיליון ש"ח, בהתאם לחישוב האמור לעיל, ותשולם על ידי הקונה בתוך 30 ימים ממועד פרסומה למתן תוקף ברשומות של התוכנית החדשה.

<u>אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד</u>: המידע המתואר לעיל בקשר עם סך המורה העתידית שתתקבל הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בחברה שאינו ודאי באופן סופי.

6.23. <u>נתונים אודות זכויות לפרויקטים פוטנציאליים</u>

6.23.1. <u>פרויקט מושב גמזו</u>

ביום 2 ביוני 2020 באן נכסים בע"מ, חברה בת בשליטה מלאה של החברה ("**באן**" ו/או "**היזם**"), התקשרה בהסכם שיתוף פעולה עם גמזו – מושב עובדים לפועלי אגודת ישראל להתיישבות שיתופית בע"מ ("**גמזו**" ויחדיו: "**השותפים**"), לפיו הצדדים ישתפו ביניהם פעולה לרכוש ולפתח מקרקעין שגמזו שכר מרשות מקרקעי ישראל ("**רמ"י**") בשטח כולל של כ-60 דונם, הרשומים כגוש 6832, חלקות 17 ו-19 ("**המקרקעין**"), באמצעות הקמת שותפות על ידי השותפים ("**השותפות**"), וזאת בהתאם להחלטה 8.12 לקודקס החלטות של רשות מקרקעי ישראל (אשר הייתה ידועה כהחלטה מספר 1560 של מועצת מקרקעי ישראל) ("**החלטה 1560**"), שעניינה שינוי ייעוד של קרקע חקלאית המושכרת על פי הסכם משבצת למטרת תעסוקה והקצאה ליישוב או לתאגיד בפטור ממכרז.

בהתאם להוראות הסכם שיתוף פעולה, השותפים יפעלו לשינויי ייעוד המקרקעין לייעוד השימוש על פי תכנית בנין עיר חדשה ("**התוכנית החדשה**"), תכנון, מימון, פיתוח, הקמה, מכירה (ככל שניתן על פי דין), השכרה (שכירויות בלתי מוגנות ארוכות טווח) ותפעול של המקרקעין והמבנים שיוקמו על המקרקעין על פי התוכנית החדשה ולמטרות ייעודי השימוש כפי שיאושר על ידי רמ"י לפי החלטה 1560 לצדדים שלישיים ("**הפרויקט**"), כדלקמן:

(1) השותפים יפעלו להעברת הזכויות במקרקעין מהמושב לשותפות, אשר חלקי הצדדים בה יהיו כדלקמן: 25.9974% מסך הזכויות בשותפות יהיו של גמזו (כשותף מוגבל), 73.9926% מסך הזכויות השותפות יהיו בידי היזם (כשותף מוגבל) ו-0.01% מסך הזכויות בשותפות יוענקו לחברה שתוקם על ידי גמזו (בסעיף זה: "**החברה**") ותשמש כשותף הכללי בשותפות. עוד נקבע כי לאחר הקמת החברה, גמזו תקצה ליזם 74% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה וכי הוראות הסכם שיתוף הפעולה יחולו הן על השותפות והן על החברה.

(2) השותפים יפעלו לכך שהשותפות תחתום על הסכם פיתוח עם רמ"י בנוגע למקרקעין בייעודם לפי התוכנית החדשה, ועם קיום תנאיו תתקשר השותפות בהסכם חכירה עם רמ"י (בין אם בהסכם פיתוח אחד ביחס למקרקעין בכללותם או במספר הסכמי פיתוח (ביחס לחלקים מהמקרקעין) אשר ייחתמו על ידי השותפות או על ידי שותפויות נוספות ככל שהצדדים יקימו), וזאת בהתאם למצב התכנוני של המקרקעין כפי שיאושר במסגרת התוכנית החדשה ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של היזם).

(3) היזם ינהל את הפרויקט עבור השותפות, וינהל את הליכי הייזום, התכנון, הביצוע והתפעול של הפרויקט.

(4) היזם יקדם שינוי ייעוד של מקרקעי התוכנית לתוכנית חדשה, כך שיינתן תוקף סופי כדין לתוכנית החדשה בתוך תקופה של 84 חודשים ממועד חידוש ההסכם בין גמזו לבין רמ"י. ככל שהתוכנית החדשה תופקד במהלך 60 חודשים ממועד חידוש ההסכם בין גמזו לבין רמ"י, אז

המועד לקיום התחייבות היזם לשינוי ייעוד יידחה עד למועד קבלת אישור התוכנית החדשה כדין, אך לא יותר מ-120 חודשים מועד חידוש ההסכם בין גמזו לבין רמ"י, ובלבד שלא תהיה מניעה למתן התוקף לתוכנית שמקורה בגמזו, שאז יידחה המועד לקיומה של התחייבות זו עד לאחר הסרת המניעה על ידי גמזו.

(5) נקבעו לוחות זמנים ומתווה פעולה בין השותפים להכנת תוכנית ואפשרות תכנונית להקמת הפרויקט.

(6) עם אישור התוכנית החדשה, יפעלו השותפים לקבלת החלטת הנהלת רמ"י לעסקת הקצאת המקרקעין לשותפות ולחתימה על הסכם פיתוח ו/או חכירה לדורות המאפשר את בניית הפרויקט ושימוש במקרקעין על פי ייעודי השימוש המאושרים כדין תוך 12 חודשים מיום אישור התוכנית החדשה. השותפים הסכימו על הארכת המועד האמור ככל שיחול עיכוב בלוחות הזמנים מסיבות שאינן תלויות ביזם.

(7) הצדדים יפעלו להקמת החברה החדשה. כל צד יהיה בעל זכות להשתתף כדירקטור או למנות דירקטור מטעמו בחברה, בהיקף יחסי להחזקותיו בחברה. כמו כן, מניות החברה תהיינה סחירות או בנות-העברה לצד ג' בהתאם להוראות הסכם שיתוף הפעולה. ככל ודירקטוריון החברה יבקש להנפיק ו/או להקצות מניות חדשות, יציע תחילה לבעלי המניות הקיימים לרכוש אותן או את חלקן, על בסיס יחסי לשיעור חלקו של בעל מניות קיים בהון המוצע ערב ההצעה החדשה, ובלבד ששיעור אחזקת היזם בחברה ערב הנפקת ו/או הקצאת מניות כאמור, אם ארעו בתקופה שעד לאישור התוכנית החדשה אשר מכוחה ניתן להוציא היתרים, לא יפתח מ-51%. לאחר אישור התוכנית החדשה שמכוחה יהיה ניתן להוציא היתרים, יהיה היזם רשאי להעביר חלק מזכויותיו בחברה ו/או בשותפות, לפי העניין, ובלבד שלאחר העברה כאמור חלקו של היזם לא יפחת מ-37%. יחד עם זאת, מוסכם, כי מגבלה כאמור לא תחול במצב שבו ירצה היזם להעביר חלק מזכויותיו לשותף פיננסי (לרבות חברות ביטוח ו/או חברות השקעות), ובלבד שהיזם יוסיף להיות הגוף המנהל של הפרויקט.

(8) בתוך תקופה של 30 ימים ממועד הקמת השותפות, השותפים יחתמו על הסכם להעברת זכות במקרקעין לפיו גמזו יעביר את זכותו במקרקעין, לרבות הזכות העתידית להקצאת הקרקע לפי החלטה 1560, לשותפות (ללא תמורה), כשהן נקיות מכל שעבוד ו/או זכויות צד ג' כלשהן. עוד הוסכם כי ככל שיחול מס שבח בגין העברת זכות גמזו במקרקעין, מס זה יחול באופן בלעדי על גמזו.

(9) שיעור השתתפותו של גמזו בשותפות (באופן ישיר ועקיף) לא יפחת מ-26%, כנדרש על פי החלטה 1560.

(10) היזם יפעל באמצעות השותפות להוצאת היתרי בניה להקמת הפרויקט, להקמת התשתיות והמבנים על המקרקעין, והבאתם למצב בו יהיה ניתן להשכירם בשכירות בלתי מוגנת (ככל הניתן), ולאכלוס הפרויקט בהתאם לאבני הדרך המפורטות להלן:

א. בסמוך לאחר חתימת השותפות על הסכם פיתוח ו/או החכירה לפי נוהלי רמ"י, יפעל היזם, באמצעות השותפות, להוצאת היתרי בניה להקמת הפרויקט ולהקמת התשתיות הנחוצות ביחס ללפחות 20% משטחי הבניה המותרים בפרויקט על פי התוכנית החדשה, וזאת תוך תקופה של 24 חודשים ממועד מתן התוקף לתוכנית החדשה.

ב. קבלת אישור בדבר אכלוס שלב א' בפרויקט בתוך 3 שנים ממועד קבלת היתרי הבניה.

ככל שלא עלה בידי היזם להשלים את הפעולות המנויות בסעיפים א' ו-ב' לעיל, מסיבות שאינן תלויות בו, אזי התקופה להשלמתה של הפעולה הרלוונטית תוארך לפחות בפרק זמן הזהה לזמן בו התקיים העיכוב ולכל היותר למשך 36 חודשים במצטבר, אך לא יותר מ-120 חודשים ממועד חידוש ההסכם בין גמזו לרמ"י.

(11) כל התשלומים וההוצאות הכרוכים ו/או הנובעים מהפרויקט, לרבות מהליכי שינוי הייעוד ומקבלת אישור רמ"י (למעט תשלום מס שבח אשר יחול על המושב ומס רכישה אשר יחול על היזם), מיסים והעסקת עובדים נדרשים, יחולו על השותפות, והיזם ידאג שלשותפות יהיו מקורות המימון הנדרשים ומתחייב לשלמם ו/או להעמידם לרשות השותפות במלואם ובמועדים אשר הוסכמו עליהם במסגרת הסכם שיתוף הפעולה. היה והעברת הזכות במקרקעין מגמזו לשותפות תחוב במע"מ, יחול תשלום המע"מ על השותפות וזאת כנגד חשבונית מס שימציא לה גמזו.

(12) כל סכום אשר יועמד על ידי היזם לשותפות במסגרת מימון הפרויקט (למעט הסכום ההתחלתי שיושקע בהון השותפות), יועמד בדרך של הלוואת בעלים ו/או שטרי הון (ואולם מובהר כי כל סכום נוסף כאמור לא ייחשב כהשקעה בהון השותפות ולא ירחיב את אחריות היזם מכוח פקודת השותפויות) לשותפות ו/או לחברה. הוסכם כי גמזו לא יידרש להעמיד הלוואות בעלים לשותפות ו/או לחברה, בכל דרך שהיא, לרבות ערבויות.

כל הלוואת בעלים שתועמד על ידי היזם לשותפות תהא צמודה למדד הבסיס ותישא ריבית שתיקבע בין היזם לשותפות. סכום הריבית יפרע בתיאום בין היזם לשותפות.

(13) המניין החוקי הדרוש לקיום האסיפות הכלליות של בעלי המניות של החברה יהיה כאשר יהיו נוכחים בעצמם או על ידי ב"כ, בעלי המניות המחזיקים ביחד ב-75% או יותר מהון המניות המונפק של החברה. כל ההחלטות באסיפה הכללית תתקבלנה ברוב קולות רגיל, למעט החלטות מהותיות כמוסכם בהסכם שיתוף הפעולה, שאז יידרש רוב מיוחד.

(14) דירקטוריון החברה ימנה עד 4 דירקטורים, כאשר כל החזקה בשיעור של 20% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה יקנו לבעל מניות זכות למנות דירקטור אחד. השותפים הסכימו כי דירקטוריון החברה יורכב מדירקטור אחד מטעם גמזו ו-3 מטעם היזם.

(15) החלטות מהותיות שטעונות רוב מיוחד של 75% מבין חברי הדירקטוריון ובעלי המניות תהיינה: 1) שינוי תחומי הפעילות של החברה ו/או השותפות, 2) החלטות בנוגע לשינוי תכנית החלה או שתחול על המקרקעין של הפרויקט, באופן החורג ממטרות הסכם שיתוף הפעולה, 3) מכירת מירב הנכסים של החברה ו/או השותפות, 4) שינוי במסמכי ההתאגדות של החברה ו/או השותפות, לפי העניין, שיש בו לגרוע מזכויותיו של מי מהשותפים, 5) אישור עסקאות ו/או תשלומים עם בעלי עניין בחברה (כהגדרתם בחוק ניירות ערך), בני משפחותיהם ותאגידים בשליטתם, לרבות שינוי או קביעה של תנאי הלוואות הבעלים הקיימות באותו מועד בחברה וקביעת תנאי שכרם ועבודתם של עובדי החברה (או נותני שירותים לחברה) שהם או קרוביהם בעלי עניין או צדדים להסכם שיתוף הפעולה, למעט עסקאות שאושרו על ידי השותפים במסגרת הסכם שיתוף הפעולה, 6) כל שינוי במבנה והרכב ההון הרשום של החברה ו/או שינוי הסכם השותפות, 7) הקצאת מניות של החברה שכתוצאה ממנה תדוללנה אחזקותיו של המושב במניות החברה, 8) פירוק מרצון של החברה ו/או פירוק השותפות.

(16) במסגרת הסכם שיתוף הפעולה, השותפים הסכימו על מנגנון זכות סירוב ראשונה בהעברת מניות בחברה ו/או זכויות בשותפות.

(17) השותפים הסכימו על מנגנונים לחלוקת רווחי השותפות כמקובל בהסכמים מסוג זה.

(18) במועד חתימת הסכם המשבצת היזם יעמיד לגמזו הלוואה כקבוע בהסכם, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 4%, אשר תיפרע בשני תשלומים החל מתום השנה השביעית להעמדתה, אך לא לפני תחילת מועד התשלום הקבוע.

(19) הלוואות נוספות לגמזו, יועמדו לפי בקשת המושב, בסך כולל כקבוע בהסכם, בשתי מנות: האחת במועד מתן תוקף מחייב לתוכנית החדשה אשר תאפשר את הקמת וביצוע הפרויקט בהתאם להוראות הסכם שיתוף הפעולה והשנייה, במועד שבו יהיה ניתן בפועל להוציא היתר בניה לשלב א' בפרויקט (ללא כל מגבלה ו/או דרישה, למעט החובה לתשלום חשבון אגרות). הלוואות כאמור יישאו ריבית בשיעור פריים + 1% עד 1.5%.

(20) ההלוואות האמורות לעיל תהיינה צמודות למדד הבסיס וייפרעו מתוך סכום הפיצוי שייקבל גמזו מרמ"י בגין השבת מקרקעי התוכנית שמעבר למקרקעין לרמ"י ("**כספי ההשבה**"). ככל שכספי ההשבה לא יספיקו לפירעונן המלא של ההלוואות הנוספות, ישלם גמזו ליזם תשלומים שנתיים בשיעור של 20% מהתשלום הקבוע, וזאת עד לפירעונן המלא של ההלוואות לגמזו, בתוספת תשלומי הריבית.

(21) ככל וגמזו ורמ"י לא יחתמו על הסכם משבצת חדש ו/או ככל ולא יינתן תוקף ואישור כדין לתוכנית החדשה בתוך תקופות הזמן שנקבעו, ייחשב האמור כתנאי מפסיק להסכם שיתוף הפעולה, וההסכם יתבטל מבלי שלמי מהצדדים תהיה כל טענה ו/או דרישה כלפי משנהו, והצדדים יחזירו אחד לשני עלויות מסוימות ששולמו בגין הפרויקט, בהתאם להוראות הסכם שיתוף הפעולה.

למועד התשקיף, נתקבלו הערות לתוכניות החברה אשר הוגשו לדיון בוועדה המחוזית והחברה פועלת לעדכון התוכניות האמורות.

בהתאם להערכות ראשוניות של החברה, צפי עלויות ההקמה (כולל קרקע) מוערכים בסך של כ-787 מיליון ש"ח.

בהתאם לתוכנית שהחברה מקדמת במוסדות התכנון ביחס למקרקעין, צפי דמי השכירות השנתיים (נטו ובניכוי תשלומים קבועים למושב) בהנחה של תפוסה מלאה מוערכים בסך של כ-58 מיליון ש"ח.

הערכת החברה בדבר דמי השכירות הינם בהתאם להערכותיה ומבוססים על מחירי השכירות הקיימים למועד זה באזורים הסמוכים למקרקעין.

<u>אזהרת מידע צופה פני עתיד</u>

המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט ובכלל זה מידע ביחס לזכויות הבנייה שיאושרו, אם וככל שיאושרו, לצפי עלויות ההקמה, וצפי ההכנסות משכירות, מבוסס על תחשיבים שנערכו על ידי מעריך שווי בלתי תלוי שערך תוכנית כלכלית לפרויקט וזאת בשים לב לשלב המקדמי בו מצוי הפרויקט, היינו טרם אישור תב"ע למתחם בו מצוי הפרויקט, טרם התקשרות בהסכם ליוויי, טרם התקשרות בהסכם עם קבלן מבצע וטרם קבלת היתר בניה.

האמור כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת חברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותכניות של החברה אשר עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה וזאת ככל והתקיימו מי מגורמי הסיכון שלהם חשופה החברה כאמור בסעיף 6.37 להלן.

חלק ה' - עניינים הנוגעים לפעילות הקבוצה בכללותה

6.24. רכוש קבוע ומתקנים

6.24.1. משרדי החברה בתל אביב

6.24.2. ביום 9 באוגוסט 2019, התקשרה החברה בתוספת להסכם שכירות מיום 8 ביולי 2013, לפיו החברה שוכרת שטח של 348 מ"ר ברוטו ו-7 חניות, בבית פסגות בשדרות רוטשילד 3, תל אביב. תקופת השכירות הינה ל-36 חודשים שתחילתם ביום 1 ביולי 2019, כאשר לחברה אופציה להאריך את תקופת השכירות ב-36 חודשים נוספים. ביום 30 ביוני 2022, החברה מימשה את האופציה להארכת תקופת השכירות עד ליום 30 ביוני 2025. בהתאם להסכמות מימוש האופציה בין החברה למשכיר, דמי השכירות החודשיים נקבעו על סך של כ-43 אלפי ש"ח לכל שטח המושכר וסך נוסף שאינו מהותי בגין חניות ודמי ניהול.

6.24.3. יתרת הרכוש הקבוע של הקבוצה ליום 31.12.2024 (כולל נכסי זכות שימוש) מסתכם לכ-1,192 אלפי ש"ח.

6.25. הון אנושי

6.25.1. למועד התשקיף, הקבוצה מעסיקה עובדים שחלוקתם לפי הטבלה שלהלן.

תפקיד	למועד התשקיף
הנהלת החברה*	4(*)
כספים והנהלת חשבונות	2
מזכירות ושירות לקוחות	1
הנדסה	1
פיתוח עסקי והתחדשות עירונית	2
סה"כ	10

(*) כולל מנכ"ל, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים, מהנדסת החברה ויועצת משפטית.

6.25.2. שכרם של העובדים נקבע בהסכם עבודה אישי עם החברה, שנחתם בינם לבין החברה. כל זכויות הפנסיה ופיצויי הפיטורים של העובדים בחברה מובטחות. זכויות הפנסיה ופיצויי הפיטורים של העובדים מובטחות בפוליסות ביטוח ו/או קרן פנסיה.

6.25.3. לתנאי העסקת בעלי השליטה בחברה וקרוביהם, ראו פרק 8 להלן.

6.26. קבלני משנה, חומרי גלם וספקים

6.26.1. למועד התשקיף, שירותי הבניה מועמדים לחברה באמצעות צדדי ג' ו/או באמצעות החברה שהינה בעלת סיווג ג'-5 מרשם הקבלנים המתקשרת עם קבלני משנה בהתאם לצורך.

6.26.2. לחברה אין תלות בספק/קבלן משנה מסוים ואין לה ספק/קבלן משנה עיקרי.

6.27. הון חוזר

6.27.1. ההון החוזר של החברה ליום 31.12.2024 הסתכם לסך שלילי של כ-20,102 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר שלילי בסך של כ-57,861 אלפי ש"ח ליום 31.12.2023 ולעומת הון חוזר חיובי בסך של כ-502 אלפי ש"ח ליום 31.12.2022.

ההון החוזר של החברה בדוחות הפרופורמה ליום 31.12.2024 הסתכם לסך שלילי של כ-32,631 אלפי ש"ח

לעומת הון חוזר שלילי בסך של כ-69,160 אלפי ש"ח ליום 31.12.2023 ולעומת הון חוזר חיובי בסך של כ-14,724 אלפי ש"ח ליום 31.12.2022.

6.27.2. **<u>הרכב ההון החוזר</u>**

ההון החוזר של החברה מורכב בעיקרו ממזומנים, לקוחות, הכנסות לקבל, פיקדונות ומלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין מיועדים למכירה, בניכוי אשראים (תאגידים בנקאיים, תאגידים פיננסים ואחרים), ספקים וזכאים ומקדמות מרוכשי דירות ומשרדים. תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בהתייחס לפרויקטים, יכולה להימשך 3-4 שנים. בהתאם לכך, כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.

הגרעון בהון החוזר בדוחות הכספיים של החברה ובדוחות פרופורמה נובע בעיקרו מקיום הלוואות שנכללות כהלוואות לזמן קצר המממנות נכסים לזמן ארוך. בכוונת החברה להאריך את מועד פירעון הלוואות אלה בהסתמך על מגעים עם תאגידים בנקאיים וגורמים בשוק ההון ועל בסיס ניסיון העבר והתנהלות מול גופים אלה. הגידול בהון החוזר השלילי בדוחות הכספיים פרופורמה ביחס לדוחות המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 נובע מהתחייבות נוספת לבעל שליטה בסך של כ-5.4 מיליון ש"ח ומהתחייבות נוספת לגוף פיננסי בסך של כ- 7.1 מיליון ש"ח.

6.27.3. <u>להלן פרטים אודות ההבדל בין ההון החוזר של החברה לבין ההון החוזר שלה לתקופה של שנים עשר חודשים</u>:

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31.12.2024	התאמות (לתקופה של שניים עשר חודשים)	סך הכל
	(באלפי ש"ח)		
נכסים שוטפים	131,093	(109,723)	21,370
התחייבויות שוטפות	151,195	(63,923)	87,272
עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים	(20,102)	(45,800)	(65,902)

6.27.4. <u>להלן פרטים אודות ההבדל בין ההון החוזר של החברה לבין ההון החוזר שלה בדוחות פרופורמה לתקופה של שנים עשר חודשים</u>:

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים פרופורמה ליום 31.12.2024	התאמות (לתקופה של שניים עשר חודשים)	סך הכל
	(באלפי ש"ח)		
נכסים שוטפים	131,101	(109,723)	21,378
התחייבויות שוטפות	163,732	(63,923)	99,809
עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים	(32,631)	(45,800)	(78,431)

6.28. <u>השקעות</u>

לקבוצה אין השקעות מהותיות שאינן בתחומי פעילותה השוטפים.

6.29. <u>מימון</u>

הקבוצה מממנת את פעילותה השוטפת בעיקר באמצעות הון עצמי, אשראי מתאגידים פיננסים לרבות הסכמי ליווי בנקאים לצורך הקמת הפרויקטים, מקדמות מרוכשי דירות ואשראי ספקים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, החברה עומדת בכל תנאי ההלוואות שהועמדו לה ע"י תאגידים פיננסים ובכל המגבלות החלות עליה בקבלת אשראי.

6.29.1. <u>הסכמי אשראי מהותיים - תאגידים בנקאיים</u>

תיאור הלווה	תיאור המלווה	היקף ההלוואה המקורי	יתרה בדוחות הכספיים ליום 31.12.2024	לוח סילוקין	ריבית	הצמדה	בטוחות	האם ישנן מגבלות החלות על התאגיד
<u>בנק הפועלים בע"מ</u>								
אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ	בנק הפועלים בע"מ	4,500 אלפי ש"ח (הועמדה ביום 04.07.2016)	2,743 ש"ח	פירעון ההלוואה יתבצע ב-216 תשלומים שוטפים (קרן וריבית) עד ליום 04.07.2034 הקרן בסך 500 אלפי ש"ח תפרע ביום 04.07.2034. תשלום ריבית רבעוני.	7.9% (ריבית פריים בתוספת שיעור של 1.9%)	-	שעבוד על בית UMI, ערבות אישית שניתנה על ידי ה"ה אריה ודליה פרשקובסקי	-
		500 אלפי ש"ח (הועמדה ביום 04.07.2016)	500 אלפי ש"ח			-		-
		12,000 אלפי ש"ח (הועמדה ביום 17.10.2023)	11,400 אלפי ש"ח	פירעון ההלוואה יתבצע ב-20 תשלומים שוטפים רבעוניים של קרן בסך 150 אלפי ש"ח וריבית על פני תקופה של 5 שנים, ויתרת קרן בסך 9,150 אלפי ש"ח תשולם ביום 17.10.2028	5.1%	צמודה למדד המחירים לצרכן		-
		מסגרת חח"ד בסך של 500 אלפי ש"ח	-	-	8% (ריבית פריים בתוספת שיעור של 2%)	-	ערבות אישית שניתנה על ידי ה"ה אריה ודליה פרשקובסקי	-
פי.אר (אריה פרשקובסקי נדל"ן) בע"מ		46,500 אלפי ש"ח (מתוך הלוואה בסך כולל של 93,000 אלפי ש"ח,	לפרטים נוספים בנוגע להלוואה, ראו סעיף 6.19.1 (בית עמוס) לעיל.					
ארעד הגליל השקעות בע"מ		מסגרת חח"ד בסך של 500 אלפי ש"ח	-	-	8% (ריבית פריים בתוספת שיעור של 2%)	אין	ערבות אישית שניתנה על ידי ה"ה אריה ודליה פרשקובסקי	-

תיאור הלווה	תיאור המלווה	היקף ההלוואה המקורי	יתרה בדוחות הכספיים ליום 31.12.2024	לוח סילוקין	ריבית	הצמדה	בטוחות	האם ישנן מגבלות החלות על התאגיד
PRMO Properties U.K. Ltd נתונים לפי 100%; חלק החברה בה הינו 37.5%)		18,000 אלפי ליש"ט	יודגש, כי לאחר תאריך המאזן, בנק פועלים בע"מ אישר להגדיל את מסגרת האשראי לסך של 20,000 אלפי ליש"ט. לפרטים נוספים בנוגע להלוואה, ראו סעיף 6.19.5 (130 Old Street) לעיל.						
<u>בנק מזרחי טפחות בע"מ</u>								
אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ	בנק מזרחי טפחות בע"מ	מסגרת חח"ד בסך של 750 אלפי ש"ח	750 אלפי ש"ח	On Call מתחדשת	[7.85%] (פריים בתוספת שיעור של 1.85%)	אין	ערבות אישית שניתנה על ידי ה"ה אריה ודליה פרשקובסקי	-
		7,326 אלפי ש"ח	7,326	פירעון ההלוואה יתבצע בתשלומים שוטפים רבעוניים של ריבית בלבד עד ליום 24.08.2025, כאשר הקרן תיפרע במלואה במועד האמור.	ריבית פריים בתוספת שיעור של 1.75%	-	1. משכנתא מדרגה ראשונה בגין הקרקע באור עקיבא 2. ערבות אישית שניתנה על ידי ה"ה אריה ודליה פרשקובסקי	-
		5,500 אלפי ש"ח	5,500	פירעון ההלוואה יתבצע בתשלומים שוטפים רבעוניים של ריבית בלבד עד ליום 29.05.2025, כאשר הקרן תיפרע במלואה במועד האמור.	ריבית פריים בתוספת שיעור של 1.75%	-	1. משכנתא מדרגה ראשונה בגין הקרקע באור עקיבא 2. ערבות אישית שניתנה על ידי ה"ה אריה ודליה פרשקובסקי יצוין, כי ההלוואה האמורה הועמדה לחברה במטרה להעבירה לבעל הקרקע באור עקיבא במסגרת עסקת הקומבינציה (Back to Back), כאשר בעל הקרקע שעבד את הקרקע לטובת הבנק.	-

תיאור הלווה	תיאור המלווה	היקף ההלוואה המקורי	יתרה בדוחות הכספיים ליום 31.12.2024	לוח סילוקין	ריבית	הצמדה	בטוחות	האם ישנן מגבלות החלות על התאגיד
		33,852 אלפי ש"ח	לפרטים נוספים בנוגע להלוואה, ראו סעיף 6.16.2 (בני עייש) לעיל.					
		15,750 אלפי ש"ח	לפרטים נוספים בנוגע להלוואה, ראו סעיף 6.16.3 (בית אליאב, רחובות) לעיל.					
		32,800 אלפי ש"ח	לפרטים נוספים בנוגע להלוואה, ראו סעיף 6.16.4 (שער העיר, קריית גת) לעיל.					
		21,740 אלפי ש"ח	לפרטים נוספים בנוגע להלוואה, ראו סעיף 6.19.2 (נס ציונה) לעיל.					
<u>בנק לאומי לישראל בע"מ</u>								
PRMO Real Estate U.K. Ltd. (נתונים לפי 100%; חלק החברה בה הינו 37.5%)	בנק לאומי לישראל בע"מ[43]	8,580 אלפי לישי"ט	8,580 אלפי לישי"ט	פירעון ההלוואה יתבצע בתשלומים שוטפים רבעוניים של ריבית בלבד עד ליום 18.03.2027, כאשר הקרן תיפרע במלואה במועד האמור.	SONIA בתוספת שיעור של 3.15%	-	1. משכנתא מדרגה ראשונה על הנכס המוחזק על ידי החברה הרלוונטית לטובת Leumi UK Group, 2. ערבות בנקאית בגובה של 467 אלפי לישי"ט,	1. יחס ה-LTV לא יעלה על שיעור של 55% יחס כיסוי חוב (ICR)[44] של 175%.
Jellyedge Ltd. (נתונים לפי 100%; חלק החברה בה הינו 37.5%)		4,130 אלפי לישי"ט	3,930 אלפי לישי"ט	פירעון ההלוואה יתבצע בתשלומים שוטפים רבעוניים של קרן בסך כ-17 אלפי לישי"ט ותשלום ריבית עד ליום 18.03.2027, כאשר ויתרת הקרן במועד סיום ההלוואה.		-	3. כתב הסכמה מבעלי המניות של החברה הרלוונטית המאשר כי החוב לבעלי המניות יהיה נחות לחוב של החברה הרלוונטית לבנק, 4. שעבוד מדרגה ראשונה על מניות החברה הרלוונטית לטובת Leumi UK Gro,	1. יחס ה-LTV לא יעלה על שיעור של 60% ביום העמדת ההלוואה, 2. יריידה של ה LTV לאור פרעון קרן עד ל- 55% ביום פירעון ההלוואה
PPNO Ltd. (נתונים לפי 100%; חלק		3,180 אלפי לישי"ט	3,103 אלפי לישי"ט	פירעון ההלוואה יתבצע בתשלומים שוטפים רבעוניים של קרן בסך כ-5 אלפי לישי"ט ותשלום		-		

[43] ביחס לכלל ההלוואות שהוענקו על ידי בנק לאומי לישראל בע"מ ("**הבנק**") - בשל הפרות קודמות של החברות שהתקשרו עם הבנק לגבי חלק מאמות המידה שנקבעו במסגרת הסכמי ההלוואות, לאחר תאריך המאזן, החברות הרלוונטיות והבנק הגיעו להסכמות, אשר אושרו על ידי הבנק ביום 26 במרץ 2025, לפיהן יחס כיסוי חוב (ICR) יופחת לשיעור של 120% (חלף שיעור של 175%) וכן הוסכם על הגדלת תשלומי האמורטיזציה לסך של 70 אלפי לישי"ט החל מחודש אוקטובר 2025.

[44] יחס חוב לשווי נמדד כשווי המצטבר של ארבעת הנכסים באנגליה הממונים על ידי בנק לאומי חלקי סך החובות כלפי הבנק כאמור, כאשר היחס עומד ליום 31.12.2024 על 59%. נכון למועד התשקיף, החברות הרלוונטיות עומדת בהתחייבות לעמידה ביחס חוב לשווי כאמור.

תיאור הלווה	תיאור המלווה	היקף ההלוואה המקורי	יתרה בדוחות הכספיים ליום 31.12.2024	לוח סילוקין	ריבית	הצמדה	בטוחות	האם ישנן מגבלות החלות על התאגיד
החברה בה הינו (37.5%				ריבית עד ליום 18.03.2027, כאשר יתרת הקרן תשולם במועד סיום ההלוואה.			5. שעבוד מדרגה ראשונה של כל נכסי החברה הרלוונטית, כולל תקבולים משכר דירה או ממקורות אחרים או מיתרות בחשבונות הבנק של החברה הרלוונטית.	3. יחס כיסוי חוב (ICR)[45] של 175%.
Juniper Battersea Ltd. (נתונים לפי 100%; חלק החברה בה הינו (37.5%		2,400 אלפי לישׂ"ט	2,340 אלפי לישׂ"ט	פירעון ההלוואה יתבצע בתשלומים שוטפים רבעוניים של קרן בסך כ-4 אלפי לישׂ"ט ותשלום ריבית עד ליום 18.03.2027, כאשר יתרת הקרן תשולם במועד סיום ההלוואה.		-		

6.29.2. <u>הסכמי אשראי מהותיים - תאגידים פיננסיים</u>

לפרטים אודות התקשרות החברה עם תאגידים פיננסיים, ראו ביאורים 14.ג.2 - 14.ג.9 לדוחותיה הכספיים של החברה המצורפים לתשקיף זה.

[45] יחס חוב לשווי נמדד כממוצע של כל נכסי החברה הרלוונטית יחד.

6.29.3. <u>הסכמי אשראי מהותיים – מלווים פרטיים</u>

לפרטים אודות התקשרות החברה עם מלווים פרטיים, ראו ביאור 10.ג.14 לדוחותיה הכספיים של החברה המצורפים לתשקיף זה

6.29.4. **<u>פירוט ההלוואות לזמן קצר וזמן ארוך של החברה (ללא משיכות יתר) החלפתי טבלה ללא עקוב</u>**

הלוואה לצורך מימון	סוג ההלוואה	שיעור ריבית ליום 31.12.2024	ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים (באלפי ש"ח)					
			2024		2023		2022	
			זמן ארוך[1]	זמן קצר	זמן ארוך[1]	זמן קצר	זמן ארוך[1]	זמן קצר
נדל"ן יזמי	שקלית- ריבית משתנה	7.75%-6.8%	-	62,428	-	14,345	-	14,878
	הלוואת להשלמת הון עצמי ריבית משתנה	12.3%	-	6,664	-	-	-	-
נדל"ן להשקעה	שקלית- ריבית משתנה	8.3%-6.4%	35,654	33,670	37,774	48,845	83,779	8,599
	ריבית קבועה(צמוד מדד)	5.1%	10,800	600	11,400	600	-	-
אחרות לרבות מתאגידים פיננסיים	שקלית- ריבית משתנה	12.5%-11%	12,060	28,528 [3]	11,167	30,055	15,121	12,244
	ריבית קבועה	15%-11%	40,805	3,151	-	-	-	-
	מט"ח -אירו	2.7%	-	-	-	-	-	858
הלוואה מבעל שליטה- ריבית משתנה[2]		11%-6.95%	467	2,358	-	87	-	9,453
סה"כ			**99,786**	**137,399**	**60,341**	**93,932**	**98,900**	**46,032**

(1) בניכוי חלויות שוטפות.

(2) לפרטים אודות הלוואה שהועמדה על ידי קלינגס השקעות בע"מ, מבעלי השליטה בחברה, ראו סעיף 8.7 בפרק 8 להלן.

(3) כולל סך של כ 750 אלפי ש"ח בריבית בשיעור 7.85%.

6.29.5. **<u>טווח הריביות המשתנות (P+)</u>**

הריבית	בשנת 2024	בשנת 2023	בשנת 2022
P–פריים בתוספת	0.4%-6.5%	0.4%-6.35%	0.4%-6%

6.29.6. **<u>ערבויות</u>**

לפרטים בדבר ערבויות, ראו ביאור 19 ג' בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024.

6.30. <u>מיסוי</u>

לפרטים בדבר דיני המס החלים על החברה, ראו ביאור 20 בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024.

6.31. <u>סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם</u>

החברה נדרשת לעמוד בדרישות הדין בכל הנוגע להיבטים הקשורים לאיכות הסביבה במהלך ביצוע העבודות ו/או לצורך קבלת היתרי הבניה. החברה מצויה בפיקוח המשרד לאיכות הסביבה והרשויות העירוניות והינה מחויבת לשמירת איכות הסביבה ולעבודה לפי תקני איכות הסביבה ודרישות החקיקה וחוקי העזר של המשרד לאיכות הסביבה ואיגודי הערים הרלוונטיים. בין היתר, נדרשת החברה במהלך הקמתם של הפרויקטים לעמוד בדרישות החוק והרשויות בכל הנוגע לפינוי העפר ופסולת הבניה. למועד התשקיף, עלויות החברה בגין העמידה בדרישות האמורות אינן מהותיות.

ניהול סיכונים סביבתיים - החברה נעזרת ביועצים בתחום איכות הסביבה, שמלווים את הפרויקטים בייזום החל משלב התכנון, דרך שלבי ההקמה של הפרויקט, השיווק וניהול הנכס.

במסגרת ההיתרים להקמת פרויקטים החברה נדרשת לעמוד בתנאים סביבתיים שונים הקשורים לאיכות הסביבה כגון רעש, זיהום, פגיעה בקרקע ועוד. העלויות הכרוכות בפעולות אלה אינן מהותיות לחברה והיא עומדת בדרישות אלה. בנוסף נוקטת החברה פעולות שונות לצמצום הפגיעה בסביבה ולפעולות מיחזור בקרב עובדיה ופרויקטיה. החברה בונה את המבנים בכפוף להוראות המחלקות לאיכות הסביבה הרלוונטיות בכל רשות בה בונה החברה ובהתאם לדין.

נכון למועד התשקיף, החברה סבורה כי לנכסיה אין סיכונים סביבתיים שיש להם או עלולה להיות להם השפעה מהותית על החברה. החברה מקפידה, בפרויקטים אותם היא מבצעת להכין תסקירי השפעה על הסביבה המהווים חלק מפעילות מערכת התכנון והבניה ומטרתם לשלב היבטים סביבתיים בהליך קבלת ההחלטות במוסדות התכנון והבניה. עריכת התסקיר מבוצעת על ידי החברה היוזמת בהתאם לדרישת הרשויות כאמור. ככלל וככל שהדבר נדרש, החברה נוהגת לשכור שירותי יועץ לאיכות סביבה לכל פרויקט, המבצע ומגבש דוח סביבתי בנושאים הרלוונטיים בקשר עם הפרויקט. החברה מכירה בחשיבות הקריטית של זיהוי, הערכה וניהול סיכוני סביבה ואקלים מהותיים, ככל וקיימים, כחלק מתהליך ניהול הסיכונים הכולל של החברה. למועד הדוח החברה אינה צד להליך משפטי או מינהלי מהותי הקשור עם איכות הסביבה, אשר החברה או נושא משרה בכירה בה צד לו. כמו כן, להערכת החברה, למועד הדוח לא קיים אירוע או עניין הקשור בפעילות בחברה ואשר גרם או צפוי לגרום לפגיעה בסביבה ובשל כך היה לו או צפויה להיות לו השפעה או השלכה מהותית על החברה.

6.32. <u>מגבלות ופיקוח על פעילות החברה</u>

בתחומי פעילותה חלות על החברה מגבלות סטטוטוריות, הנוגעות הן לתכנון הפרויקטים ולבנייתם והן להתקשרויות עם רוכשי הדירות, כדלקמן:

א. <u>הליכי תכנון ובניה</u>

ככלל, הקמת פרויקט תלויה במצב התכנון והרישוי החלים על מקרקעי אותו הפרויקט. התנאי הראשון לבניה הוא קיומה של תכנית בנין עיר (תב"ע) תקפה שאושרה על-ידי רשויות התכנון ואשר על-פיה ניתן לבנות על הקרקע פרויקט ליעדים המתאימים.

החברה פועלת מול רשויות התכנון בהכנת התכניות הדרושות לצורך הוצאת היתרי הבניה והכנת תכניות העבודה האדריכליות הדרושות לצורך ביצוע הבניה ולצורך הכנת מסמכי המכירה והשיווק, לרבות הכנת המפרט הטכני הדרוש על-פי הוראות חוק המכר (דירות).

ב. <u>בניית הפרויקטים</u>

בנוסף לחוקי התכנון והבניה, כפופה הבניה בישראל למאות תקני בניה ותווי תקן בקשר עם אופן הבניה איכות

החומרים ובטיחותם. התקנים מפורסמים על-ידי מכון התקנים הישראלי, וחלקם מוכרזים כמחייבים רשמית על-ידי משרד התעשייה, המסחר והתעסוקה. במסגרת הליך לקבל היתר בניה נדרשת החברה להציג הסכמים עם מכוני בדיקה מורשים המפקחים על הבניה. החברה מקפידה לקיים את הוראות התקינה המחמירים ביותר כולל עמידה בתקנים אשר טרם הוכרזו כרשמיים ע"י משרד התעשייה, המסחר והתעסוקה.

בנוסף, חלות לגבי ביצוע הבניה, בין היתר, הוראות פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תש"ל-1970 והתקנות אשר הותקנו לפיה.

ג. <u>רישוי קבלנים</u>

נושא זה מוסדר על-ידי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 והתקנות אשר הותקנו על-פיו.

ד. <u>התקשרות עם רוכשים</u>

בהתקשרויותיה עם רוכשי הדירות כפופה החברה להוראות חקיקה שונות בקשר עם התחייבויותיה לגבי אופי ואיכות הבניה והאחריות הניתנת לה וללקויים אפשריים שהתגלו, הפירוט הנדרש בהסכמי הרכישה, והבטחת כספם של הרוכשים בהתאם לאחת הדרכים המנויות בחקיקה. בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, על החברה למסור לממונה במשרד הבינוי והשיכון דיווח על כל מכירת דירה והבטוחות שניתנו לקונה. בהתאם, ככל שהחברה לא מוסרת דיווח זה ו/או שהדיווח נמסר באיחור, ניתן להטיל על החברה עיצום כספי בהתאם לקבוע בחוק האמור.

ה. <u>תחום הנדל"ן המניב</u>

פעילות החברה כפופה, בין היתר, לחוק התכנון והבניה, התכ"ה-1965 והתקנות מכוחו, חוקי עזר עירוניים, חוק מנהל מקרקעי ישראל, התש"ד-1960 וחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 והתקנות מכוחם ביחס לזכויות במקרקעין עליהם מוקמים הפרויקטים של החברה.

פעילות החברה כפופה לחקיקה בנושא מיסוי מקרקעין, מס שבח ומס רכישה לעניין השלכות המס הכרוכות בשכירות לתקופה העולה על 25 שנים, וכן במקרה בו הקבוצה רוכשת או מוכרת נכסי נדל"ן, לעניין התמורה המושלמת ברכישת הנכס.

ו. פעילות הקבוצה באנגליה כפופה לדינים בסוגיות שונות, בין היתר, בתחום דיני המקרקעין, דיני השכירות והזכויות והחובות החלים על השוכרים ובעלי נכסים, המסדירים, בין היתר, את יחסי המשכירים מול השוכרים.

6.33. <u>הסכמים מהותיים</u>

6.33.1. **<u>הסכם ההשקעה ב-PRMO Holdings UK Ltd. (להלן: "PRMO")</u>**

6.33.1.1. בהתאם להסכם בעלי מניות שנחתם ביום 30 ביוני 2021 (להלן: "**ההסכם**") בעלי המניות ב PRMO הינם:

קיסריה אלקטרוניקה רפואית החזקות (2000) בע"מ (להלן: "**קיסריה**") המחזיקה 50% ממניות PRMO, החברה שמחזיקה ב- 37.5% ממניות PRMO ומסד עוז השקעות בע"מ (להלן: "**מסד**") שמחזיקה 12.5% ממניות PRMO.

6.33.1.2. להלן עיקרי ההסכם:

(1) בעלי המניות יעמידו הלוואות בעלים לחברות PRMO פרו ראטה לשיעור החזקתם למעט הלוואות הבעלים שיועמדו ל PRMO Properties אשר קיסריה תעמיד 65% מההלוואות החברה 26.25% ומסד 8.75%.

(2) הלוואות בעלי המניות תישאנה ריבית בשיעור של 6.5% ממועד העמדת כל הלוואת בעלים, ותיפרע על בסיס רבעוני מהתזרים הפנוי של אותה חברה.

(3) דירקטוריון PRMO ימנה 4 דירקטורים או מספר זוגי אחר שיוסכם בין הצדדים, כאשר מחצית הדירקטורים ימונו על ידי קיסריה והמחצית השנייה ימונו על ידי החברה ומסד. לכל דירקטור יהיה קול אחד וההחלטות תתקבלנה ברוב הקולות הנוכחים בישיבה. עוד הוסכם כי הצדדים יפעלו לשמר את היחס בין מספר הדירקטורים מטעם הצדדים כאמור על עוד ההפרש בין הלוואות הבעלים של קיסריה בחברה להלוואות הבעלים המצרפיות של החברה ומסד בחברה יישמר. ככל שישתנה יחס הלוואות הבעלים כאמור, ידונו הצדדים בהתאמות נדרשות להרכב הדירקטוריון.

(4) מניין חוקי (קוורום) בישיבה הדירקטוריון יהא נוכחות של דירקטורים שמונו על ידי כל בעלי המניות.

(5) כל עוד לא הוחלט אחרת, מר איתמר פרשקובסקי יכהן כמנכ"ל PRMO וחברות הבת שלה, אשר יעניק את שירותיו באמצעות חברת UK OK Ltd.. במסגרת ההסכם, התקשרו PRMO, Properties,Investments ו-Real Estate ("**קבוצת PRMO**") בהסכם שירותי ניהול עם חברת UK OK Ltd. ("**UK**" או "**חברת הניהול**") לקבלת שירותי ניהול לפרויקטי PRMO וחברות הבנות, לרבות פרויקט Old Street, Old Sorting ולכל פרויקט עתידי אחר, בתמורה לתשלום בסך כולל של 17,500 לש"ט מדי חודש, בתוספת הוצאות כמקובל לצורך מתן השירותים. לפרטים אודות תנאי ההתקשרות עם חברת הניהול ראו סעיף 8.9 בפרק 8 להלן. החל משנת 2023 הסכום עודכן ל 20,000 לש"ט מידי חודש.

(6) PRMO תאמץ מדיניות חלוקת רווחים על פיה, מדי שנה בשנה, לאחר פרסום הדוחות השנתיים של PRMO, תחלק PRMO לבעלי מניותיה, בכפוף להוראות הדין, 100% מיתרת הרווחים הראויים לחלוקה של PRMO, והכל בכפוף למבחני החלוקה הקבועים בדין, תזרים המזומנים של PRMO ותקציב PRMO, ולכך שיוותרו בידי PRMO לאחר חלוקה כאמור סכומים המספיקים לפעילותה השוטפת וקידום עסקיה.

(7) למעט העברה לנעברים מורשים (כהגדרתם בהסכם), כל העברה של מניות PRMO כפופה לזכות סירוב ראשון של בעלי המניות ב - PRMO. יחד עם זאת, במקרה שבעל המניות המוכר הוא החברה או מסד, יחולו הוראות זכות הסירוב הראשונה בשינוי אחד: אם החברה או מסד מסרו הודעת מימוש, אזי הצד שהינו החברה או מסד שאינו המוכר יוכל לרכוש את כל המניות המוצעות (לרבות אם ניתנו הודעות מימוש נוספות).

6.33.1.3. בד בבד עם חתימת ההסכם, התקשרו החברה ומסד בהסכם הצבעה באסיפה הכללית של PRMO ביחס לאחזקותיהם ב - PRMO וביחס למינוי דירקטורים ב-PRMO ("**הסכם ההצבעה**"). להלן עיקרי הוראות הסכם ההצבעה:

(1) החברה ומסד הסכימו כי עם השקעתה של קיסריה ב-PRMO, שיעורי ההחזקה ב-PRMO יהיו: קיסריה - 50%, החברה - 37.5% ומסד - 12.5% ובעקבות כך הן עיגנו ביניהן את הסכם ההצבעה.

(2) החברה ומסד, כל אחת, ימנו דירקטור אחד מטעמן אשר יכהן בדירקטוריון PRMO.

(3) בכל מקרה בו תזומן אסיפה כללית של PRMO (מכל סוג) הצדדים יתכנסו לא יאוחר מ-48 שעות לפני מועד האסיפה המתוכננת לאסיפה מקדימה, בה ידונו הצדדים בעמדותיהם לגבי הנושאים המועדים לדיון באסיפה המתוכננת.

(4) אופן הצבעתם של הצדדים בכל העניינים שבאסיפה המתוכננת יקבע אך ורק בהחלטה פה אחד בישיבה המתוכננת, למעט העניינים המפורטים להלן, אשר בהעדר הסכמה, החברה היא זו שתקבל בגינם החלטה:

א. רכישת פרויקט/נדל"ן חדש על ידי PRMO (לרבות באמצעות חברות בת),

ב. מכירת פרויקט/נדל"ן של PRMO (לרבות כאלה המוחזקים באמצעות חברות בת,

ג. הנפקה של PRMO.

(5) הצדדים לא יתקשרו בהסכם הצבעה, כללי או פרטני, עם בעל מניות אחר ב-PRMO, וזאת כל עוד הסכם ההצבעה עומד בתוקף.

6.33.2. לפרטים בדבר התקשרויות שלבעל השליטה יש בהם עניין אישי ראו פרק 8 לתשקיף להלן.

6.33.3. לפירוט אודות התקשרויות החברה עם תאגידים בנקאיים ופיננסיים בהסכמי מימון, ראו סעיף 6.29 לעיל.

6.34. <u>הליכים משפטיים</u>

ראו ביאור 19 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024.

6.35. <u>יעדים ואסטרטגיה עסקית</u>

החברה קבעה אסטרטגיה המבוססת על הרחבת פעילות הקבוצה, בדרך של התמקדות בליבת פעילותה בתחום הדיור, תוך הקטנת עומס החוב, ובכלל זה:

- ❖ להמשיך ולהתמקד ביזמות פרויקטים של בניה למגורים, המהווה את ליבת פעילות הקבוצה, תוך ביצוע של כל שלביה, לרבות תכנון, ביצוע ושיווק, תוך כוונה להרחיב פעילות זו הן באמצעות רכישת קרקעות לבניה רוויה, לרבות בדרך של עסקאות קומבינציה ו/או השתתפות במכרזי רמ"י, והן באמצעות פרויקטים של התחדשות עירונית המהווים מנוף צמיחה עתידי של החברה בתחום הנדל"ן היזמי.
- ❖ איתור קרקעות אשר ניתנות להשבחה משמעותית בעקבות הגדלת זכויות הבניה.
- ❖ מימוש נכסים בפעילות בתחום הנדל"ן להשקעה באנגליה כפי שיוחלט על ידי דירקטוריון החברה, מעת לעת מתוך מטרה להעלאת שיעור התשואה לחברה.
- ❖ המשך פיתוח פעילות החברה בתחום ייזום, פיתוח וניהול נכסים מניבים קיימים בישראל, מתוך כוונה למימושם כפי שיוחלט על ידי דירקטוריון החברה.
- ❖ יצירת שיתופי פעולה עם גופים שונים באמצעות שותפויות, מיזמים משותפים, או בבעלות משותפת מסוג דומה או בדרך של עסקאות הקצאת קרקע עם מושבים ו/או קיבוצים.

- ❖ התאמת המימון תוך צמצום חשיפה לסיכון בשינויים בשערי ריבית ומט"ח.

מעבר לאמור, שוקלת החברה הזדמנויות עסקיות נוספות בתחום הנדל"ן מעת לעת אשר יש בהם לדעת החברה הזדמנות עסקית מיוחדת, אף אם הן אינן עונות לכל הפרמטרים שלעיל.

6.36. <u>צפי להתפתחות בשנה הקרובה</u>

נכון למועד התשקיף, בכוונת החברה להמשיך ולהרחיב את פעילותה בישראל שמהווה את גרעין פעילותה כיום, וזאת ככל שתהיינה לחברה הזדמנויות עסקיות מתאימות. בכוונת החברה לבחון הזדמנויות העסקיות אשר יהיו רלוונטיות תוך שימת דגש על יזמות למגורים ופרויקטים של התחדשות עירונית באזורי הביקוש. החברה מתאימה את עצמה לאתגרי התקופה, תוך מקסום היכולות הניהוליות, הניסיון והידע המקצועי שצברה במהלך השנים.

צפי ההתפתחות בשנה הקרובה כאמור בסעיף זה, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, המתבסס על זמינות ההשקעות בשוק, המקורות שיעמדו לחברה ויכולת הנהלת החברה לבצע את העסקאות ולהשלימן. צפי ההתפתחות בשנה הקרובה עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה. הגורמים העשויים להשפיע על כך שהצפי האמור לא יתממש, כולו או חלקו, או שיתממש באופן שונה מכפי שנצפה הינם בעיקרם גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.37 להלן.

6.37. <u>דיון בגורמי סיכון</u>

פעילות החברה מושפעת, בין היתר, מגורמי הסיכון הבאים:

6.37.1. **<u>גורמי סיכון מקרו-כלכליים</u>**

א. <u>האטה כלכלית במשק</u>

פעילות החברה תלויה, בין היתר, במצב המשק הישראלי. האטה כלכלית במשק עלולה לגרום לצמצום פעילות החברה עקב צמצום בביקושים ליחידות דיור ו/או לשטחי מסחר. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.6.1 לעיל.

ב. <u>מצב ביטחוני, פוליטי וכלכלי בישראל</u>

במהלך ינואר 2023 החלה הממשלה לקדם תכנית לביצוע שינויים מהותיים במערכת המשפט בישראל; השינויים שהוצעו עוררו מחלוקות וביקורות נרחבות, אשר על פי פרסומים בתקשורת, עוצמתן, כמו גם התנהלות הצדדים השונים בקשר אליהן, גרמו לדעת גופים כלכליים, כלכלנים בכירים במשק, ראשי אקדמיה ומומחים בתחומי המשפט, החברה והכלכלה בארץ, להשפעה על איתנות המשק והכלכלה בישראל שבשילוב עם מלחמת חרבות ברזל הובילה לפגיעה בדירוג האשראי של מדינת ישראל. הורדת הדירוג עלולה להביא לפגיעה בהשקעות במשק הישראלי ולהוצאת כספים והשקעות מישראל לרבות במגזר ההייטק, לגידול עלות מקורות הגיוס במשק הישראלי ולפגיעה בפעילותו של המגזר הכלכלי בכלל ומגזר ההייטק בפרט.

מאחר ולדעת הנהלת החברה, חברות נדל"ן ישראליות מהוות בבואה של הכלכלה הישראלית, ככל שההערכות המתוארת לעיל או חלקן תתממשנה, עלולים להיפגע גם ביצועיה הכלכליים של החברה.

למצב הפוליטי-בטחוני בישראל השפעה מכרעת על המצב הכלכלי בישראל ועובדה היא כי המתיחות הביטחונית והפוליטית בשנים האחרונות השפיעה לרעה על כלל הפעילות במשק הישראלי. פעילותה של החברה בתחום הנדל"ן בו החלטות הרכישה וביצוע העסקות הינן מטבען בעלות אופי ארוך טווח גורמת לחברה לרגישות גבוהה למצב הפוליטי והביטחוני.

בהתאם, רוכשי דירות עשויים לדחות החלטות רכישה עקב מצב בטחוני מתוח ואי הודאות הכלכלית שהוא גורר. בשוק הנדל"ן המניב, עסקים נוטים בתקופות כאלו שלא להתחייב לזמן ארוך, לפעול להקטנת דמי השכירות או לצמצום השטח המושכר.

בנוסף, להחמרה במצב הביטחוני והמדיני בישראל השפעה על פעילות החברה, אשר מתבטאת, בין היתר, בירידה בביקושים לשטחי השכרה וליחידות דיור, במחסור בכוח אדם בענף הבנייה ובהתייקרות עלות עבודות הבניה. לפרטים נוספים ,לרבות אודות השפעות מלחמת חרבות ברזל, ראו סעיף 6.6.1 לעיל.

ג. <u>מדיניות הממשלה</u>

ענף הבניה מושפע ממדיניות הממשלה, לרבות מדיניות שיווק קרקעות בבעלות רשות מקרקעי ישראל, קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים ומדיניות עידוד ותמרוץ לרוכשי דירות באזורים שונים בארץ, המשפיעים על ההיצע וזמינות הקרקעות, על הביקושים לדירות מגורים ומחירי הדירות וכן על לוחות הזמנים לגמר פרויקטים וכתוצאה מכך על כלל עסקי החברה.

בשנים האחרונות הכריזה הממשלה על פעולות להגדלת היצע הקרקעות לבניית דירות מגורים, כגון תוכניות לשיווק קרקעות לדירות במסלולי "מחיר מטרה" או "מחיר למשתכן" או "מחיר מופחת". בנוסף, נוקטים הממשלה, מנהל מקרקעי ישראל ובנק ישראל בצעדים רגולטוריים שיש בהם כדי להשפיע על הביקושים לדירות למגורים ועל שוק הנדל"ן ככלל, כמפורט בסעיף 6.6.1 לעיל. לתאריך הדוח, אין בידי החברה להעריך את ההשפעות של פעולות כאמור על התוצאות הכספיות של החברה.

ד. <u>חשיפה מטבעית</u>

תוצאות פעילות החברה מושפעות משינויים בשער הליש"ט ביחס לש"ח, השפעה המתבטאת בשינוי בהון העצמי ביחס להחזקות באנגליה.

ה. <u>גיוס אשראי ועליית שיעורי הריבית במשק</u>

החברה מממנת את פעילותה, בין היתר, באמצעות אשראי ממוסדות פיננסים. במקרה שיחול שינוי באפשרות גיוס אשראי ממקור זה, לרבות שינוי מדיניות מתן אשראי לחברות בתחומי פעילותה של הקבוצה, עלול הדבר להשפיע על פעילותה של החברה והיקפה.

6.37.2. **<u>גורמי סיכון ענפיים</u>**

א. <u>מחירי חומרי גלם</u>

מחירי חומרי הגלם הנדרשים לבניה כגון מחירי בטון, מלט ופלדה חשופים לתנודות קיצוניות בפרקי זמן קצרים, העלולות להשפיע על ייקור חד בעלויות הבניה, ובכך להשפיע על תוצאותיה של החברה בעתיד.

ב. <u>תנודות בשוק הנדל"ן</u>

נכסי החברה המשמשים או שישמשו למגורים, חשופים לסיכונים הכרוכים בשווי הנכסים האלו עקב שינוי בעודפי ההיצע והביקוש לנכסים אילו. הצמצום בכמות העסקאות בתחומי הבנייה למגורים משפיעים לרעה על שווי נכסי החברה, על רמת מחירי השכירות ועל מחירי וקצב מכירת הדירות. צמצום זה מושפע מהשינויים המקרו-כלכליים המתוארים לעיל, מקצב העלייה לישראל ומשינויים בטעמי צרכני הדיור.

ג. <u>פגמים באיכות הבנייה</u>

כאמור לעיל החברה מבצעת את עבודות הבנייה שלה באמצעות קבלני משנה. לפיכך זמינות ואיכות בניית הדירות שהיא מוכרת או מבצעת תלויה בטיב הבנייה המסופק ע"י קבלנים אלו ובאמצעי הפיקוח שהחברה מפעילה עליהם. החברה עלולה להיות חשופה לתביעות דיירים בגין מועדי המסירה וכן בגין טיב הבנייה לאורך מספר שנים ממועד תום הבנייה בהתאם להוראות החוק, כאשר "גלגול" התביעות לקבלן המבצע אינו תמיד אפשרי.

ד. <u>הליכי תכנון ורישוי</u>

תוכניות החברה לפיתוח המקרקעין שבבעלותה ובטיפולה תלויות בהליכי רישוי ותכנון, אשר מטבעם אורכים זמן ניכר ואין ודאות באישור רשויות התכנון לבקשות החברה.

ה. <u>מגבלות מימון</u>

ענף הבניה חשוף להשפעות הנובעות מקיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף וכן בהחמרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות וסכום ההון העצמי הנדרשים בפרויקטים חדשים. השפעות אלו ממותנות במקצת עם התפתחותו של שוק מימון לא בנקאי. במהלך השנים האחרונות, הוחמרו הקריטריונים לקבלת אשראי והתנאים לקבל ליווי בנקאי שמקשים על פיתוח וייזום פרויקטים חדשים. קשיים אלו התגברו לנוכח עליות הריבית החדות שאפיינו את השווקים בשנים האחרונות.

ו. <u>שינויים בשוק המשכנתאות למגורים</u>

לגובה ריבית המשכנתאות לרוכשי דירות ושינוי בעמדת הבנקים לגבי שיעור ההון העצמי והביטחונות שידרשו ע"י הבנקים מרוכשי דירות עשויה להיות השפעה על הביקוש לדירות מגורים בישראל. עליות הריבית בשנים האחרונות הגדילו את הקושי בקבלת משכנתאות והביאו לירידה בהיקפי המשכנתאות בתקופה זו.

ז. <u>שינוי מדד תשומות הבנייה</u>

התייקרות תשומות הבנייה, עשויה להשפיע על מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלני המשנה והספקים עימם עובדת החברה, הצמודים לשינויים במדד זה. יחד עם זאת, באפשרות החברה להצמיד באופן חלקי את מחירי הדירות אותם היא משווקת לשינויים במדד זה ככל הניתן בהתאם לחוק ובכך למזער את החשיפה לעלייתו. הצמדה בפועל של מחירי הדירות למדד תשומות הבנייה תלויה בהוראות הדין ובשיקולים עסקיים ומסחריים של החברה, לרבות תנאי התשלום הנהוגים בשוק באותו המועד, כאשר נכון למועד התשקיף תנאי התשלום הנהוגים בשוק אינם כוללים הצמדה למדד תשומות הבנייה.

ח. <u>חוסנם הפיננסי של קבלני משנה וספקים בתחום</u>

הרעה בחוסנם הפיננסי של קבלני המשנה במקצועות השונים והספקים המעורבים בפרויקטים השונים עלולה לפגוע בתוצאות החברה, בעיקר לאור העלות הנוספת הכרוכה בהחלפת קבלן משנה או ספק טרם השלמת בניית פרויקט.

ט. <u>סיכונים ספציפיים החלים בתחום ההתחדשות העירונית</u>

לצורך הוצאתו לפועל של פרויקט בתחום ההתחדשות העירונית, ישנו צורך בהשגת אישורים ושיעורי חתימות של בעלי זכויות, וכן באישור תב"ע חדשה הכוללת זכויות בנייה בהיקף הנדרש להקמת

הפרויקט. עיכוב בקבלת היתרים וחתימות דיירים ו/או מגבלות החלות בהסכמי פרויקטים ו/או הסכמים עם דיירים, עלול להביא לעיכובים בהוצאתו לפועל של כל פרויקטים ולפגוע בתוצאות החברה.

6.37.3. **<u>גורמי סיכון ייחודיים לחברה</u>**

א. <u>תנודות בשיעור האינפלציה ובשיעורי הריבית</u>

פעילות החברה חשופה לסיכונים הנובעים משינויים בשיעור האינפלציה ובשיעורי הריבית. תשומות החברה לבנייה ולאחזקה נרכשות בדרך כלל בשוק הישראלי ומחיריהן מושפעים מהאינפלציה. עד לחודש יוני 2022 חוזי מכירת הדירות ו/או ביצוע שרותי הבנייה צמודי מדד תשומות הבנייה והם סיפקו הגנה סבירה בגין שינויי מחירי תשומות הבנייה. יחד עם זאת ביום 30.6.2022 פורסם ברשומות תיקון מספר 9 לחוק המכר דירות אשר תחולתו החל מיום 7.7.2022, אשר קבע שינוי במתווה הפיצוי בשל איחור במסירת דירות וכן שינוי במתווה ההצמדה למדד (סעיף ג' 5 לחוק). תיקון שיטת ההצמדה למדד שהייתה פתוחה למשא ומתן בין החברה לרוכשים למעשה הוגבלה, כך שנקבע שתשלום עד לסך של 20% ממחיר הדירה לא יוצמד למדד בכלל ואילו לגבי יתרת 80% ממחיר הדירה ניתן יהיה להצמיד רק מחצית ממנה למדד. ההגבלה כאמור עלולה לפגוע ביכולתה של החברה להגן על עצמה מעליית מחירי התשומות הקשורות לעלויות של הקמת הדירות.

לחברה פיקדונות והלוואות שקליות הנושאות ריבית לא צמודה, ברובה משתנה המבוססת על ריבית "הפריים". שינויים בשיעור הריבית בשנתיים האחרונות הביאה לגידול בהוצאות המימון של החברה והשפיע על התוצאות העסקיות של החברה.

ב. <u>מינוף פיננסי</u>

החברה מממנת חלק ניכר מפעילותה באמצעות מימון בנקאי וחוץ בנקאי. המשך יכולתה של החברה להישען על מינוף גבוה תלויה, בין היתר, בהערכת הגופים המלווים לעניין יציבות תזרים המזומנים של החברה מנכסיה שעלול להיות מושפע, בין היתר, משינויי ריבית ושינויים בשווי הנכסים כמפורט לעיל.

ג. <u>ירידת שווי נכסי הקבוצה</u>

חשש מירידת שווי נכסי הקבוצה, כתוצאה מעליות ריבית שהביאו לעלייה בשיעור ההיוון עלולה לפגוע בתוצאות הכספיות של החברה עקב הצורך בביצוע הפרשות לירידת ערך בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים.

ד. <u>החזקת נכסים עם שותפים</u>

למועד התשקיף, הנכסים המניבים של הקבוצה מוחזקים בשותפות עם אחרים, לרבות תאגידים בהם החברה הינה במיעוט. בהתאם, השקעות בנכסים בהן רוכשת החברה זכויות מיעוט כרוכה בסיכונים שונים הנובעים, בין היתר, מאי יכולת להשפיע על דרך ואופן ניהול הנכסים לרבות החלטות בדבר מימוש הנכסים.

ה. <u>סיכוני סייבר</u>

בשנים האחרונות הולכות וגוברות מתקפות סייבר על ארגונים. שימוש הקבוצה במערכות ממוחשבות שונות לצורך ניהול ותיעוד לקוחות, ספקים, תשלומים, שיווק וכדומה חושף אותה לפרצות אבטחה

ממוחשבות, אשר עלולות להסב לקבוצה נזקים כלכליים מסוגים שונים. החברה בוחנת מעת לעת את אמצעי ההגנה הנדרשים מפני סיכונים אלו ופועלת במספר מישורים כדי לצמצם את האפשרות להינזק מסיכונים אלו, לרבות באמצעות בחינת מערך אבטחת המידע בחברה, ואימוץ נוהל הגנה והתמודדות מול סיכוני הסייבר הקיימים.

על אף מאמציה השוטפים של החברה לחיזוק ושדרוג שכבות ההגנה מפני מתקפות סייבר, אין ודאות באשר ליכולתה של החברה למנוע מתקפות סייבר ו/או פגיעה במערכות המחשוב והנתונים של החברה ושל חברות הקבוצה ו/או פגיעה כזו או אחרת ביכולת ההמשכיות העסקית של הקבוצה. פגיעה במערכות ובמחשבי החברה, מכל סיבה שהיא, עלולה לחשוף את החברה לנזקים (אף מהותיים) ו/או לפגיעה במוניטין החברה. יצוין, כי היותה של החברה תאגיד ישראלי מעמיד אותה בסיכון מוגבר למתקפות סייבר, וביתר שאת לאור המצב הביטחוני הנוכחי. בנוסף, במקרה של התקפות סייבר ו/או דלף מידע פרטי, החברה עשויה לשאת בעלויות ניכרות בכדי להגן ולתקן פגיעות במערכות המידע ונזקים שייגרמו מפגיעות כאלו, ככל שיתרחשו, לרבות, לדוגמה, שחזור מערכות ותשלום פיצויים או נקיטת צעדים מתקנים אחרים כלפי צדדים שלישיים.

<u>להלן מפורטים גורמי הסיכון על-פי טיבם ומידת השפעתם, להערכת הנהלת החברה, על פעילותה העסקית של החברה:</u>

גורם הסיכון	מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה בכללותה		
	גדולה	בינונית	קטנה
סיכוני מאקרו			
האטה כלכלית במשק		X	
מצב ביטחוני, פוליטי וכלכלי בישראל		X	
מדיניות הממשלה		X	
חשיפה מטבעית		X	
גיוס אשראי בנקאי ועליית שיעורי הריבית במשק	X		
סיכונים ענפיים			
מחירי חומרי הגלם		X	
תנודות בשוק הנדל"ן	X		
פגמים באיכות הבנייה		X	
הליכי תכנון ורישוי	X		
מגבלות מימון		X	
שינויים בשוק המשכנתאות למגורים ולמשרדים		X	
שינוי מדד תשומות הבנייה			X
חוסנם הפיננסי של קבלני משנה וספקים בתחום הייזום		X	
סיכונים ספציפיים החלים בתחום ההתחדשות העירונית			X
סיכונים ייחודיים לחברה			
תנודות בשיעור האינפלציה ובשיעורי הריבית		X	
מינוף פיננסי		X	
ירידת שווי נכסי הקבוצה		X	
החזקת נכסים עם שותפים		X	
סיכוני סייבר			X

אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ

בחברה מתקיימים התנאים להגדרתה כ-"תאגיד קטן" על פי הוראות תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) תש"ל-1970 ("תקנות הדיווח"). החברה אימצה את ההקלות לתאגידים קטנים הנכללות בתקנות הדיווח במלואן, ככל שהן חלות על החברה.

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2024

אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ ("**החברה**") מתכבדת בזה להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה וחברות בנות שלה ותאגידים קשורים ("**הקבוצה**") לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 ("**תקופת הדוח**" ו-"**מועד הדוח**", בהתאמה). הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ("**הדוחות הכספיים**"), אלא אם צוין במפורש אחרת.

בכל מקום בו צוין המונח "**תאריך אישור הדוחות**", משמע המועד בו נחתם דוח זה.

דוח זה נערך בהתחשב בכך שבפני קוראיו מצוי פרק 6 המתייחס, בין היתר, לפעילות הקבוצה לרבות הדוחות הכספיים של החברה המצורפים לתשקיף זה.

חלק ראשון - הסברי דירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות פעילותה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה

1. מבוא

1.1. כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 28 במרץ 1982 כחברה פרטית מוגבלת במניות. ביום 16 בדצמבר 2021 שינתה החברה את שמה מ-"בניני אריה פרשקובסקי בע"מ" לשמה הנוכחי.

1.1. תיאור תמציתי של החברה, סביבתה העסקית ותחום פעילותה

החל ממועד היווסדה ולתאריך הדוח, החברה (במישרין ובאמצעות חברות בת ותאגידים קשורים) עוסקת בשני תחומי פעילות עיקריים המופיעים כמגזרי פעילות בדוחות הכספיים והכוללים:

(א) **תחום הנדל"ן היזמי** - איתור, ייזום, תכנון, בנייה ושיווק של פרויקטים בתחום הבניה למגורים, למסחר ולמשרדים בישראל ובאנגליה, לרבות במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית. במסגרת תחום זה, פועלת הקבוצה, בין היתר, לאיתור פרויקטים והתקשרות בהסכמים עם בעלי זכויות במקרקעין לצורך קידום הליכי תכנון ובניה, קידום הליכי רישוי לקבלת היתרי בניה, הקמת הפרויקט וכן שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מסחר ו/או משרדים.

החברה פועלת בתחום זה במישרין וכן באמצעות ארעד הגליל השקעות בע"מ ("**ארעד**") חברת בת בשליטה מלאה של החברה וא.פרשקובסקי התחדשות עירונית בע"מ ("**א.פרשקובסקי**"), חברה נכדה בשליטה מלאה של החברה, או במסגרת עסקאות משותפות עם צדדים שלישיים.

לתאריך הדוח, במסגרת פרויקטים למגורים מעורבת החברה ביזום, תכנון, בניה של 11 פרויקטים הכוללים כ-3,777 יחידות דיור (חלקה של החברה מהווה כ-1,778 יחידות דיור), 6 פרויקטים מתוכם הינם מסוג התחדשות עירונית, אשר עברו את שיעור החתימות הנדרש (מעל 67%) ועל פי הערכות החברה ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים, יכללו כ-3,430 יחידות דיור (חלקה של החברה מהווה כ-1,522 יחידות דיור). בנוסף, החברה מעורבת ב-9 פרויקטים נוספים מסוג התחדשות עירונית, בהם נבחרה כיזם והיא בהליך מתקדם לנוסח מוסכם של הסכם לחתימת הדיירים, על פי הערכות החברה ובכפוף לחתימות וקבלת האישורים הנדרשים, יכללו כ-4,900 יחידות דיור (חלקה של החברה מהווה כ-2,950 יחידות דיור). בנוסף, לחברה פרויקט יזמי למסחר, תעסוקה ומשרדים בהיקף של כ-27,000 מ"ר.

כמו כן, לקבוצה שני פרויקטים בתחום הנדל"ן היזמי באנגליה.

<u>אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד</u>: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקטים לרבות הערכות החברה בקשר עם מספר ושטח יח"ד הצפויות בפרויקטים ומ"ר בייעוד לתעסוקה המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון למועד דוח זה, כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה.

(ב) **<u>תחום הנדל"ן להשקעה</u>** - תחום פעילות זה כולל בעיקר, איתור, ייזום, פיתוח, הקמה, השבחה, השכרה וניהול של מבנים לשם השכרתם למשרדים, מסחר ותעשיה כנדל"ן מניב בישראל ובאנגליה, וזאת במישרין וכן באמצעות נווה דליה פ. נכסים בע"מ – חברה בת בשליטה מלאה של החברה ("**נווה דליה**"), פי.אר פרשקובסקי נדל"ן בע"מ - חברה המוחזקת בשיעור של 50.1% על ידי החברה ("**פי.אר**"), וחברת PRMO Holdings UK LTD. ("**PRMO**") - חברה בריטית המוחזקת בשיעור של 37.5% על ידי החברה.

כמו כן, הקבוצה עוסקת באמצעות חברת הבת באן נכסים בע"מ ביזום והשבחת קרקע לשימושים בייעוד ללוגיסטיקה, וזאת בדרך של עסקה להקצאת קרקע עם מושב גמזו.

לפרטים נוספים אודות פעילות הקבוצה, ראו סעיף 6.2 בפרק 6 לתשקיף.

לפרטים אודות הסביבה העסקית והשפעות על פעילות החברה, ראו סעיף 6.6 בפרק 6 לתשקיף.

1.2. <u>שינוי מבנה</u>

לצורך ריכוז פעילות הנדל"ן בחברה, ביום 19 במרץ 2025 התקשרה החברה בהסכם מיזוג חברות על דרך של החלפת מניות עם קלינגס השקעות בע"מ ("**קלינגס**") שהינה חברה פרטית רשומה בישראל. היינו, ראשית הועברה קרקע ממר אריה פרשקובסקי לקלינגס במסגרת הוראות סעיף 104א', כאשר העברה כאמור בוצעה למועד התשקיף (הבעלות טרם הועברה על שם קלינגס ברשות לרישום המקרקעין) וזאת לאחר קבלת החלטת מיסוי ("**רולינג**") כמפורט להלן.

במקביל להעברת הקרקע כאמור, אריה העביר את כלל זכויותיו בקלינגס לחברה בדרך של החלפת מניות, קרי בתמורה להקצאת מניות בחברה בהתאם לשווי היחסי בין החברה לבין קלינגס אשר נקבע במסגרת

ההסכם, וזאת בהתאם להוראות סעיף 103כ' לפקודה. העברה כאמור טרם בוצעה למועד התשקיף - עם קבלת הרולינג כמפורט להלן תועברנה מניות קלינגס בהתאם להוראות ההסכם והרולינג.

תוקפו של הסכם מיזוג החברות על דרך של החלפת המניות כאמור הינו החל מיום 31 במרץ 2025, בהתאם לאישור (רולינג) ממס הכנסה. בהתאם להוראות סעיף 103 לפקודה, על הצדדים להסכם חלות מגבלות ביחס להעברת מניות כאמור לתקופה כפי שנקבע בפקודה. ביום 22 במאי 2025, התקבלה החלטת מיסוי בקשר להסכם והמיזוג כאמור לעיל בהתאם להוראות סעיף 103כ לפקודה. לפרטים ראו סעיף 6.1.4.2 בפרק 6 לעיל.

בהתאם, החברה כללה בתשקיף גם דוחות פרופורמה ליום 31.12.2024 המשקפים את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות ואת תוצאות הפעולות של הקבוצה לו הושלם תהליך העברת מקרקעין מאריה פרשקובסקי לקלינגס ויושם הסכם המיזוג בין החברה לבין קלינגס ביום 1 בינואר 2022. לניתוח המצב הכספי ותוצאות הפעילות בהתאם לנתונים הכספיים נשוא ביאור הפרופורמה ראו סעיפים 4 ו-5 להלן.

1.3. <u>מצבה העיסקי של החברה</u>

להסברים על מצבה הכספי של החברה לרבות הגרעון בהון החוזר של החברה ותזרים חזוי ראה סעיפים 6.2 ו 6.4 להלן.

1.4. <u>השלכות מלחמת "חרבות ברזל"</u>

לפרטים אודות השפעות המלחמה על החברה ראה ביאור 1.ג' לדוחות הכספיים.

1.5. <u>השפעות אינפלציה ושינויים בריבית</u>

לפרטים ראה סעיפים 6.6.1.2- 6.6.1.5 בפרק 6 בתשקיף.

2. <u>ניתוח המצב כספי</u>

להלן יוצגו סעיפי הדוח על המצב הכספי בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

סעיף	ליום 31 בדצמבר		הסברי הדירקטוריון
	2024	2023	
	אלפי ש"ח		
<u>נכסים שוטפים</u>			
מזומנים ושווי מזומנים	2,317	2,187	-
מזומנים ונכסים פיננסיים בשווי הוגן מוגבלים בשימוש	4,176	407	היתרה ליום המאזן וליום 31.12.2023 כוללת יתרות בחשבון ליווי בנקאי סגור בפרויקט אמזלג 2.
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	-	32	-
לקוחות והכנסות לקבל	2,863	2,090	הגידול בסך 773 אלפי ש"ח ביתרות לקוחות והכנסות לקבל במועד הדוח לעומת המועד המקביל אשתקד, נובע בעיקרו מגידול בהכנסות לקבל בגין פרויקט אמזלג 2.
נכסי מיסים שוטפים	62	74	-
חייבים ויתרות חובה	21,215	30,246	הקיטון בסך של כ-9 מיליון ש"ח נובע בעיקר ממיון הלוואה בסך כ-6 מיליון ש"ח שניתנה לבעל מקרקעין שמוינה לזמן ארוך וקיטון ביתרת צדדים קשורים בסך כ-1.5 מיליון ש"ח.
מלאי בניינים ומשרדים למכירה	100,460	14,940	היתרה ליום 31.12.2024 כוללת סך של כ-44.5 מיליון ש"ח בגין פרויקט בני עייש אשר נרכש

סעיף	ליום 31 בדצמבר		הסברי הדירקטוריון
	2024	2023	
	אלפי ש"ח		
			במסגרת מכרז מחיר מטרה בו זכתה החברה בחודש יולי 2024, סך של כ-46.7 מיליון ש"ח בגין "בית אליאב" אשר מוין מסעיף נדל"ן להשקעה ב 30 בספטמבר 2024 לאור החלטה לשנות את ייעודו, סך של כ-6.3 מיליון ש"ח בגין פרויקט אמזלג 2 ת"א, כ-2.1 מיליון ש"ח בגין פרויקט שטרן 7, ת"א וכ-0.8 מיליון ש"ח יתרת מלאי במגדל הורביץ, רחובות. היתרה ליום 31.12.2023 כוללת סך של כ-12.9 מיליון ש"ח בגין פרויקט אמזלג 2 ת"א, כ-0.8 מיליון ש"ח בגין פרויקט שטרן 7, ת"א וכ-1.2 מיליון ש"ח יתרת מלאי במגדל הורביץ, רחובות.
סה"כ נכסים שוטפים	**131,093**	**49,976**	
<u>נכסים לא שוטפים</u>			
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	46,911	35,384	היתרה למועד הדוח וליום 31.12.2023 כוללת בעיקר את השקעת החברה בחברה הכלולה PRMO. כמו כן היתרה למועד הדוח כוללת את השקעתה של החברה בפרויקט שער העיר בקרית גת באמצעות חברה נכדה (50%) בסך כ 5.7 מיליון ש"ח שמהווים את ההון העצמי שהושקע ברכישה וכן השקעה בחברת פרשקובסקי נופי רוממה (50%) הפועלת במספר מתחמי התחדשות עירונית ביוקנעם בסך כ-2.4 מיליון ש"ח. הגידול בסך כ-11 מיליון ש"ח במועד הדוח לעומת המועד המקביל אשתקד, נובע בעיקרו מההשקעה בפרויקט בקרית גת ויוקנעם.
יתרות חובה לזמן ארוך	7,567	1,033	היתרה כוללת הלוואה שניתנה לבעל מקרקעין ויתרתה כ-6.5 מיליון ש"ח והלוואה בסך כ-1.1 מיליון ש"ח שניתנה למושב גימזו. הגידול נובע ממיון ההלוואה לבעל המקרקעין מנכסים שוטפים לסעיף זה.
נדל"ן להשקעה	173,633	192,011	סעיף זה כולל את החזקות החברה בבית עמוס - פתח תקווה בשווי הוגן של כ-95.4 מיליון ש"ח, בית UMI בראשון לציון בשווי הוגן של כ -27.8 מיליון ש"ח, מקרקעין להשקעה בפארק המדע בנס ציונה בשווי הוגן של כ-47.8 מיליון ש"ח והשקעת החברה בפרויקט גמזו בסך כ-2.7 מיליון ש"ח. הקיטון בתקופת הדוח בסך כ 18.4 מיליון ש"ח- נובע בעיקר ממיון פרויקט בית אליאב למלאי ובקיזוז עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בסך של כ-21.4 מיליון ש"ח.
מלאי מקרקעין לבנייה	16,556	11,424	היתרה למועד הדוח כוללת השקעה במקרקעין באור עקיבא בסך כ-13 מיליון ש"ח, השקעה בפרויקט ניקרגואה בירושלים בסך כ-2 מיליון ש"ח והשקעה בפרויקט בקרית ביאליק בסך כ-1.6 מיליון ש"ח. ליום 31.12.2023 היתרה כוללת ההשקעה באור עקיבא.
רכוש קבוע, נטו	1,192	1,432	היתרה כוללת רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש במשרדים ובכלי רכב בהתאם ליישום תקן חשבונאי בינלאומי IFRS16. הקיטון בסך 317 אלפי ש"ח נובע ממימוש רכבים ופחת והפחתות.
מיסים נדחים	2,139	2,456	-

סעיף	ליום 31 בדצמבר		הסברי הדירקטוריון
	2024	2023	
	אלפי ש"ח		
סה"כ נכסים לא שוטפים	**247,998**	**243,740**	
סה"כ נכסים	**379,091**	**293,716**	
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	137,399	93,932	היתרה למועד הדוח כוללת הלוואות מבנקים בליווי סגור או לרכישת מקרקעין בסך של כ 84.2 מיליון ש"ח, חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-6 מיליון ש"ח והלוואות שוטפות מבנקים ואחרים בסך של כ-47.2 מיליון ש"ח. הגידול בסך כ-43 מיליון ש"ח נובע ברובו מהלוואות חדשות ששימשו לרכישת פרויקטים חדשים- בני עיש וקריית גת.
ספקים ונותני שירותים	536	555	-
זכאים ויתרות זכות	7,167	5,241	עיקר השינוי בתקופת הדוח בסך כ-2 מיליון ש"ח נובע ברובו מיתרה מבעל השליטה בסך כ 3.2 מיליון ש"ח בקיזוז קיטון בהתחייבות בגין ביצוע עבודות ובגין חוזי חכירה.
התחייבות מיסים שוטפים	-	28	-
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	6,093	8,081	היתרה למועד הדוח וליום 31.12.2023 נובעת מלקוחות פרויקט אמזלג 2.
סה"כ התחייבויות שוטפות	**151,195**	**107,837**	
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	99,786	60,341	למועד הדוח הסעיף כולל הלוואות בגין הנכסים המניבים בסך כ-50 מיליון ש"ח והלוואות מגופים פיננסיים ואחרים בסך כ -50 מיליון ש"ח. הגידול בסך כ-40 מיליון ש"ח במועד הדוח בהשוואה ליום 31.12.2023, נובע מהלוואות שהחברה קיבלה מגופים פיננסיים למימון פעילותה, לפרטים אודות ההלוואות ראו ביאור 14 ג' לדוחות הכספיים.
התחייבויות בגין חוזי חכירה	62	267	הקיטון בתקופת הדוח נבע מהשפעת יישום של תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16.
התחייבויות בגין הטבות לעובדים	-	2,969	-
התחייבויות מיסים נדחים	24,130	21,041	בעיקר בגין שערוך נכסים.
עודף הפסדים על השקעה בישות מוחזקת	55	3	-
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	**124,033**	**84,621**	
סה"כ הון	**103,863**	**101,258**	השינוי נובע בעיקרו מהרווח לתקופה.
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם	**71,943**	**74,431**	
סה"כ התחייבויות והון	**379,091**	**293,716**	

3. <u>ניתוח תוצאות הפעילות</u>

להלן ניתוח תוצאות הפעילות בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים, וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי הדירקטוריון
	2024	2023	2022	
	אלפי ש"ח			
הכנסות ממכירת דירות ומשרדים	13,653	11,098	18,073	השינוי בהיקף ההכנסות בתקופת הדוח לעומת התקופות המקבילות נובע מקצב מכירת דירות ומשרדים בפרויקטים בבניה ויחידות גמורות ומקצב התקדמות הביצוע בתקופות השונות. ההכנסות בתקופת הדוח נבעו מהכרה בהכנסה בפרויקט אמזלג 2 , נווה צדק ת"א,(מגורים), בשנת 2023 נבעו מפרויקט אמזלג 2 ומגדל הורביץ ברחובות (משרדים) ובשנת 2022 מאמזלג, מגדל הורביץ וכנרת 14, נווה צדק ת"א (מגורים).
הכנסות משכירות	6,567	7,855	7,702	הכנסות משכירות כוללות הכנסות מבית עמוס, פ"ת ומבית UMI ראשל"צ. הקיטון נובע משינויים בתפוסת הנכסים.
הכנסות מניהול ופיקוח	248	832	3,369	-
הכנסות ממימוש מקרקעין	-	-	37,029	בשנת 2022 -ההכנסות הינן ממימוש מקרקעין שהחברה השביחה בשוהם.
סה"כ הכנסות	**20,468**	**19,785**	**66,173**	
עלות מכירת דירות ומשרדים	10,636	9,189	14,198	עלות המכירות מושפעת מקצב התקדמות הביצוע, העלות בשנת הדוח כוללת סך של כ 10.2 מיליון ש"ח בין פרויקט אמזלג וכ-0.4 מיליון ש"ח עלות מלאי במגדל הורביץ. בשנת 2023 כוללת סך של כ-6.3 מיליון ש"ח בגין פרויקט אמזלג וכ-2.3 מיליון ש"ח בגין מגדל הורביץ.
עלות שירותים והוצאות השכרה	735	631	461	עלויות הנובעות מהנכסים המניבים "בית UMI" ו-"בית עמוס". הגידול נובע משינוי בתפוסה המשפיע על נשיאת החברה בעלויות כגון ארנונה וניהול.
עלות מימוש מקרקעין	-	4	23,512	בשנת 2022 עלות המקרקעין שמומשו בשוהם .
סה"כ עלויות	**11,371**	**9,824**	**38,171**	
רווח גולמי	**9,097**	**9,961**	**28,002**	
עליית ערך של נדל"ן להשקעה	21,364	7,922	9,310	עליית ערך של נדל"ן להשקעה בתקופת הדוח נובעת בעיקרה מעליית ערך בית עמוס בסך כ-11.4 מיליון ש"ח, מעליית ערך בית UMI בסך כ-1.2 מיליון ש"ח, מעליית ערך של בסך כ-6.6 מיליון ש"ח של המקרקעין בפארק המדע נס ציונה ועליית ערך נכון ליום 30.9.2024 בסך כ-2.1 מיליון ש"ח במקרקעין בית אליאב ברחובות אשר במועד זה מוינו לסעיף מלאי. עליית הערך של המקרקעין נובע לאור עסקאות השוואה שמעידות על עליית מחירי מכירה ובעיקר בשל התקדמות התוכניות לתוספת זכויות. בשנת 2023 עליית השווי נובעת בעיקרה מעליית ערך המקרקעין בבית אליאב בסך כ-15.2 מיליון ש"ח בניכוי ירידת ערך בסך כ-5 מיליון ש"ח ו-1 מיליון ש"ח בבית עמוס ובבית UMI, בהתאמה וכ-1.3 מיליון ש"ח בשווי המקרקעין בנס ציונה.
הפסד ממימוש נדל"ן להשקעה, נטו	-	(14)	(641)	-
הוצאות מכירה ושיווק	(227)	(205)	(232)	הוצאות המכירה והשיווק (למעט עמלות הקשורות ישירות במכירה), נזקפות באופן שוטף לדוח רווח והפסד ללא קשר לעיתוי ההכרה ברווח הגולמי ממכירת הדירות ו/או משרדים. עמלות מכירה ושיווק בתקופת הדוח הינן בגין פרוייקט אמזלג 2.

הוצאות הנהלה וכלליות	(9,067)	(9,012)	(13,110)	בשנת 2022 כולל עדכון הפרשות לפיצויים לאור עדכוני שכר וכן שכ"ט מקצועי בקשר עם הכנת תשקיף.
הוצאות אחרות, נטו	(60)	-	(79)	היתרה השנה נובעת מהפסד ממכירת רכב
רווח (הפסד) תפעולי	**21,107**	**8,652**	**23,250**	
הכנסות מימון	5,251	7,534	2,105	סעיף זה כולל הכנסות ריבית מצדדים קשורים, מפיקדונות בבנק ומהפרשי שער של הלוואות שניתנו לחברה הכלולה PRMO. השינוי בין התקופות נובע בעיקר משינוי בשער החליפין של לישי"ט ומהכנסות ריבית מחברה כלולה PRMO לאור גידול ביתרת ההלוואות שניתנו לה.
הוצאות מימון	(11,896)	(9,749)	(7,936)	הגידול בסך כ-2 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע ברובו מהוצאות ריבית ועמלות בגין הלוואות חדשות שנלקחו בתקופה.
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(8,887)	(8,324)	(1,431)	כולל בעיקר הפסד מחברת PRMO שנובע בעיקר מהוצאות מימון בגין הלוואות מבנקים ומבעלי המניות וכן מירידת ערך הנדל"ן להשקעה.
רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה	**5,575**	**(1,887)**	**15,988**	
מיסים על הכנסה	(3,406)	(1,398)	(4,073)	-
רווח (הפסד) לשנה	**2,169**	**(3,285)**	**11,915**	
רווח (הפסד) כולל אחר	436	(564)	(94)	השינוי בין התקופות נובע מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ.
סה"כ רווח (הפסד) כולל	**2,605**	**(3,849)**	**11,821**	
רווח (הפסד) כולל המיוחס לבעלים של חברת האם	**(2,488)**	**(2,796)**	**9,423**	
רווח (הפסד) כולל המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	**5,093**	**(1,053)**	**2,398**	

4. <u>ניתוח המצב כספי (על פי נתוני הפרופורמה) - סעיפים שחל בהם שינוי</u>

לפרטים אודות הנחות הפרופורמה ראו ביאור 29 לדוחות הכספיים.

סעיף	ליום 31 בדצמבר		הסברי הדירקטוריון
	2024 דוחות כספיים	2024 דוחות פרופורמה	
	אלפי ש"ח		
מזומנים ושווי מזומנים	2,317	2,325	הגידול בסך 8 אלפי ש"ח נובע מיתרת מזומנים בחברת קלינגס.
סה"כ נכסים שוטפים	131,093	131,101	הגידול בסך 8 אלפי ש"ח נובע כאמור לעיל
נדל"ן להשקעה	173,633	285,408	הגידול בסך 111,775 אלפי ש"ח נובע מהכללת המקרקעין בראשון לציון.
סה"כ נכסים לזמן ארוך	247,998	359,773	הגידול בסך 111,775 אלפי ש"ח נובע כאמור לעיל.

סעיף	ליום 31 בדצמבר		הסברי הדירקטוריון
	2024 דוחות כספיים	2024 דוחות פרופורמה	
	אלפי ש"ח		
סה"כ נכסים	379,091	490,874	הגידול בסך 111,783 אלפי ש"ח נובע מהשווי ההוגן של המקרקעין בראשון לציון כאמור לעיל ומזומנים בסך 8 אלפי ש"ח.
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	137,399	144,538	הגידול בסך אלפי 7,139 אלפי ש"ח נובע מהלוואה שהעמיד תאגיד פיננסי לחברת קלינגס.
זכאים ויתרות זכות	7,167	12,565	הגידול בסך 5,398 אלפי ש"ח נובע מהלוואה שהעמיד בעל השליטה לחברת קלינגס.
סה"כ התחייבויות שוטפות	151,195	163,732	הגידול בסך 12,537 אלפי ש"ח נובע כאמור לעיל.
התחייבויות מיסים נדחים	24,130	48,935	הגידול בסך 24,805 אלפי ש"ח נובע ממיסים נדחים בגין שערוך המקרקעין.
הון מיוחס לבעלים של החברה האם	71,943	146,384	הגידול בסך 74,441 אלפי ש"ח נובע מהכללת הנדל"ן להשקעה בניכוי המס.

5. <u>ניתוח תוצאות הפעילות (על פי נתוני הפרופורמה) - סעיפים שחל בהם שינוי</u>

לפרטים אודות הנחות הפרופורמה ראו ביאור 29 לדוחות הכספיים.

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הסברי הדירקטוריון
	2024 דוחות כספיים	2024 דוחות פרופורמה	
	אלפי ש"ח		
עליית ערך של נדל"ן להשקעה	21,364	51,139	הגידול בסך 29,775 אלפי ש"ח נובע מעליית ערך של המקרקעין בראשון לציון.
הוצאות מימון	(11,896)	(13,121)	הגידול בסך 1,225 אלפי ש"ח נובע מהוצאות ריבית על ההלוואה שקיבלה קלינגס מתאגיד פיננסי.
מיסים על ההכנסה	(3,406)	(10,226)	הגידול בסך 6,820 אלפי ש"ח נובע מהמיסים על תוצאות פעילותה של קלינגס.
רווח לשנה	2,169	23,894	הגידול בסך 21,725 אלפי ש"ח נובע מהרווח שנוצר בקלינגס כמפורט לעיל.
רווח (הפסד) כולל המיוחס לבעלים של החברה האם	(2,488)	19,237	

6. <u>נזילות</u>

6.1. <u>ניתוח תמצית דוחות על תזרימי המזומנים המאוחדים של החברה (באלפי ש"ח)</u>

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הסברי הדירקטוריון
	2024	2023	
	אלפי ש"ח		
תזרים מזומנים לפעילות שוטפת	(57,154)	(6,142)	התזרים השלילי בסך של כ-57 מיליון ש"ח נובע בעיקר מהשקעה במלאי בניינים למכירה ונכסים והתחייבות בגין חוזים בעיקר בשל רכישת פרויקט בני עייש.

תזרים מזומנים לפעילות השקעה	(23,601)	(14,211)	תזרים ששימש להשקעה בתקופת הדוח כולל בעיקר השקעה בסך של כ-6.3 מיליון ש״ח בעיקר בפרויקט נס ציונה כ-3.5 מיליון ש״ח ובבית אליאב כ 2.4 מיליון ש״ח והשקעה בסך של כ-14.7 מיליון ש״ח בפרויקטים של החברות הכלולות -PRMO באנגליה (כ-8.3 מיליון ש״ח), קרית גת (כ-5 מיליון ש״ח) ויוקנעם. הגידול בסך כ-9 מיליון ש״ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מהשקעה בנדל״ן להשקעה ומתן הלוואות לחברות PRMO, שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש ונכסים פיננסיים בשווי הוגן ושינוי בהלוואות לבעלי שליטה.
תזרים מזומנים מפעילות מימון	80,885	13,728	הגידול בסך כ-67 מיליון ש״ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מקבלת הלוואות לזמן קצר וזמן ארוך.
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	130	(6,625)	-
יתרת המזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה	2,187	8,812	-
יתרת המזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	**2,317**	**2,187**	-

6.2. <u>גילוי בדבר תזרים המזומנים החזוי בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות</u>

בחברה מתקיימים סימני האזהרה כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות הכוללים הון חוזר שלילי בדוחות המאוחדים ובדוחות הפרופורמה ליום 31 בדצמבר 2024 ובדוחות סולו לאותו מועד וכן תזרים מפעילות שוטפת שלילי מתמשך בדוחות המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 ובדוח סולו לאותו מועד. בהתאם ועל פי התקנות כאמור מפורט להלן תזרים מזומנים חזוי לשנתיים הקרובות.

יחד עם זאת, דירקטוריון החברה בחן באם המצב העובדתי של החברה מצביע על בעיית נזילות, כאשר במסגרת בחינה כאמור, בחן בין היתר, את יתרות המזומנים בחברה, את תזרים המזומנים החזוי של החברה לתקופה של 24 חודשים, הכולל בין היתר, גיוס חוב על בסיס הנכס בראשון לציון המועבר מבעל השליטה לחברה במסגרת שינוי המבנה כאמור בסעיף 6.1.4.2 לפרק 6 לתשקיף.

בכוונת החברה להנפיק אגרות חוב לציבור אשר תהיינה מובטחות בנכס המהותי שיועבר מבעל השליטה לחברה במסגרת שינוי המבנה כאמור בסעיף 6.1.4.2 לפרק 6 לתשקיף. הנחת העבודה בתזרים המזומנים החזוי המוצג להלן, הינה כי החברה תגייס אשראי ממוסד פיננסי ולא באגרות חוב.

קיימים מספר הבדלים בין גיוס אגרות חוב המונפקות לציבור ובין קבלת הלוואות ממוסד פיננסי, אשר יש להם השפעה על תזרים המזומנים החזוי של החברה, הצפי בגיוס אגרות החוב הינו בסך גבוה מההלוואות שיועמדו ממוסד פיננסי וכן שיעורי הריבית ומועד תשלומם שונה- באגרות החוב הצפי לשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית ממוסד פיננסי ותשלומי הריבית בגין אגרות החוב צפויים להיות חצי שנתיים בעוד בהלוואה מגוף פיננסי שיעור הריבית גבוה יותר ואין תשלומי ריבית שוטפים.

להלן תזרים מזומנים חזוי של החברה לתקופה של השנתיים הקרובות:

	2025 (במיליוני ש"ח)	2026 (במיליוני ש"ח)
יתרת פתיחה	**2.3**	**29.7**
מקורות צפויים		
הלוואה אל מול המקרקעין בראשל"צ (1)	57.8	-
הלוואה אל מול עודפי בית אליאב (2)	-	57.0
גיוס השלמת הון מגוף פיננסי (3)	24	16.7
משיכה של מסגרת הלוואות מבנק ותאגידים פיננסיים	7.0	-
עודפים צפויים מפרויקטים	10.4	-
הכנסות מניהול ומנדל"ן מניב, נטו	2.9	3.2
מימוש נכסים	13.5	23.2
סה"כ מקורות (כולל יתרת פתיחה)	**117.9**	**129.8**
שימושים צפויים		
השקעת הון עצמי בפרויקטים ופיתוח עסקי	18.0	33.8
פרעון אשראי לגורמים מממנים - שוטף קרן וריבית	34.9	36.1
פרעון אשראי לגורמים מממנים - שחרור בטוחה אל מול גיוס חדש ופירעון בשל מימוש נכסים (4) (5)	26.8	36.6
הנהלה וכלליות(6)	8.5	8.5
סה"כ שימושים צפויים	**88.2**	**115**
יתרת סגירה	**29.7**	**14.8**

(1) החברה מניחה קבלת הלוואה, המובטחת במקרקעין בראשל"צ המפורטים בסעיף 6.19.3 לפרק 6 לעיל. גיוס החוב מוערך בסך של כ-60 מיליוני ש"ח, כאשר לצרכי תזרים המזומנים החזוי החברה צופה עלויות בגין גיוס החוב והכנת התשקיף בסך של כ-2.2 מיליוני ש"ח. (בגין שכר טרחה רואי חשבון; יועצי מס; שירותים משפטיים וכדומה). בכדי לשעבד את המקרקעין, החברה תדרש לפרוע הלוואה בסך כ-16.2 מיליוני ש"ח.

(2) החברה מניחה קבלת הלוואה מגוף פיננסי אל מול שעבוד עודפי פרויקט בית אליאב. החברה מניחה עלויות גיוס האשראי בסך של כ- 0.7 מיליוני ש"ח. החברה צופה כי עודפי הפרויקט יעמדו על סך של כ-105 מיליוני ש"ח, בהתבסס על הערכות החברה כי ההון העצמי שתידרש החברה להעמיד, לטובת הפרויקט יעמוד בסך הכל על כ-45 מיליון ש"ח, כאשר החברה מעריכה כי תידרש להעמיד הון עצמי נוסף לפרויקט במזומן בסך של כ-12 מיליון ש"ח, וזאת בהתחשב בהון העצמי שכבר הועמד לפרויקט ובעליית הערך של המקרקעין אשר ייחשבו כחלק מההון העצמי הנדרש לפרויקט. כמו כן, החברה תדרש לפרוע הלוואות בסך של כ-31 מיליוני ש"ח במקביל לקבלת הלוואה בגין העודפים בפרויקט.

(3) החברה מעריכה כי תגייס הלוואות השלמת הון בשנת 2025 לפרויקט בקרית גת ושלב א' בבית אליאב וכן הלוואה נוספת אל מול המקרקעין בראשל"צ (אשר תיפרע כאמור בעת קבלת ההלוואה שבסעיף 1 לעיל) ובשנת 2026, החברה מעריכה כי תגייס הלוואות השלמת הון בגין הפרויקטים בבני עייש, נס ציונה ושלב ב' בקרית גת.

(4) פירעון הלוואות בשנת 2025 שהנכס בגינן מומש או לצורך שחרור הנכס המשמש כבטוחה ולכן יש לפרוע את ההלוואה. מתוך סך הפירעון כאמור, סך של כ-16.2 מיליון הינו פירעון חלק מהחוב לתאגיד החוץ בנקאי שהעמיד מימון לחברה ושהבטוחה שלו הינה, בין היתר, המקרקעין בראשל"צ המפורטים בסעיף 6.19.3 לפרק 6 לעיל.

(5) פירעון הלוואות בשנת 2026 שהנכס בגינן מומש או לצורך שחרור הנכס המשמש כבטוחה ולכן יש לפרוע את ההלוואה.

(6) הוצאות הנהלה וכלליות לא כוללות עלויות לחברה כ"תאגיד מדווח", לאור זה שהתזרים אינו כולל גיוס אג"ח. להערכת החברה, העלויות לחברה כ"תאגיד מדווח" לרבות עדכוני שכר מנהלים יוסיפו סך של כ- 2 מיליון ש"ח לשנה, לעומת תזרים חיובי גבוה יותר בגין הנפקת קרן האג"ח ושיעורי ריבית נמוכים יותר.

<u>אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד</u>: תזרים המזומנים החזוי שלעיל מתבסס על הנחות והערכות צפויות. ההנחות וההערכות הצפויות עליהן מתבסס תזרים המזומנים החזוי של החברה כמפורט לעיל, הינם מידע צופה פני עתיד אשר אינו ודאי ואינו בשליטת החברה בלבד וזאת כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 – הכוללים, בין היתר, תחזיות, הערכות ואומדנים ומידע אחר המתייחס לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה ודאית ואינה תלויה אך ורק בחברה, אלא בגורמים רבים נוספים. המידע צופה פני העתיד מבוסס במידה מהותית, בנוסף לאינפורמציה הקיימת בחברה במועד זה על ציפיות והערכות נוכחיות של החברה לגבי מצב השווקים בהם פועלת החברה, הסביבה המאקרו-כלכלית והמקורות לתזרים כמפורט לעיל אשר תלויים בהעברתם בפועל של כספים לחברה ולחברות המוחזקות שלה ממקורות שונים שהם צדדים שלישיים.

<u>המידע כאמור עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה</u>. הגורמים העשויים להשפיע על כך הינם, בין היתר, שינויים והתפתחויות בסביבה הכללית ובשווקים בהם פועלת החברה, הכוללים שינויים בקצב מימוש נכסים, שינויים בתנאי השוק בקשר עם קבלת ההלוואות, שינויים בקשר עם הערכת עלויות ו/או השקעות הון עצמי שידרשו בפרויקטים, עיכובים בהעברת כספים לחברה ו/או הפסקה בקבלת דמי שכירות מנכסים שונים של החברה ו/או שינוי בשכירויות בנכסים השונים של החברה ו/או לרבות שינויים בפרמטרים שפורטו לעיל, במידה ומי מאותם צדדים שלישיים לא יעביר את הכספים להם התחייב האמור, או ככל שיחולו עיכובים בהעברת בכספים או חלקם וכן, בהתממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה כמפורט בסעיף 6.37 לפרק 6 לעיל.

6.3. <u>מקורות המימון</u>

לפירוט אודות מקורות המימון של החברה ראו סעיף 6.24 לפרק 6 לתשקיף וביאור 14 לדוחות הכספיים.

6.4. <u>הפניית תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר</u>

מבלי לסייג את חוות דעתם, רואי החשבון המבקרים הפנו את תשומת הלב לאמור בביאור 1 לדוחות הכספיים האמורים בדבר מצבה הכספי של החברה. לפרטים נוספים ראו ביאור 1 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, המצורפים לדוח דירקטוריון זה.

חלק שני - היבטי ממשל תאגידי

7. פטור מצירוף דוח וחוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

בהתאם להוראות סעיף 7(ב) להוראות התחולה של תיקון מספר 3 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) (תיקון), התש"ע-2009, החובה לצרף דוח על הבקרה הפנימית תחול על החברה החל מהדוחות הכספיים הערוכים ליום 31 בדצמבר 2025.

בנוסף על האמור לעיל, בהתאם להוראות תקנה 9ב(ג) לתקנות דוחות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970, לפיה 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 החברה בטרם חלפו חמש שנים מעת שנעשתה תאגיד מדווח למעט בקרות במקרים מסוימים שנקבעו בתקנה האמורה.

8. תרומות

נכון למועד התשקיף, לחברה אין מדיניות בנושא תרומות. יחד עם זאת, בתקופת הדוח החברה תרמה סך של כ-36 אלפי ש"ח לעמותות שונות. אין לחברה התחייבות למתן תרומות בעתיד.

9. רואה חשבון מבקר

רואה החשבון המבקר של החברה הינו בייקר טילי הורוביץ סבו טבת & כהן טבח, רואי חשבון (Baker Tilly). יתר החברות המוחזקות שאינן מבוקרות על ידי בייקר טילי הורוביץ סבו טבת & כהן טבח, מבוקרות על ידי רואי חשבון אחרים.

שכר הטרחה נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לרואה החשבון המבקר, בהתאם להיקף העבודה, לאופי העבודה, ניסיון העבר ותנאי שוק.

להלן נתונים בדבר שכר הטרחה ששולם לרואה החשבון המבקר בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת, שירותי מס ושירותים אחרים שבוצעו בחברה לשנים 2024 ו-2023:

	בגין שירותי ביקורת ומס	בגין שירותים אחרים
שנה	סכום (אלפי ש"ח)	
2024	360	-
2023	196	-

10. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בישיבת דירקטוריון החברה, מיום 30 במרץ 2025, החליט דירקטוריון החברה, בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 כי עם ובכפוף לביצוע הנפקה על פי תשקיף זה ולאחר מינוי דירקטורים חיצוניים כנדרש בדין, המספר המזערי הראוי של הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, לרבות הדח"צים (שימונו בהתאם להוראות חוק החברות בכפוף להפיכת החברה לתאגיד מדווח) הוא שניים (כולל הדח"צים) ("**המספר המזערי הראוי**").

המספר המזערי הראוי נקבע בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, תחומי פעילותה וטיב הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בבדיקת מצבה הכספי של החברה, עריכת דוחותיה הכספיים ואישורם.

לעניין זה יצוין, כי נכון למועד תשקיף זה, הדירקטורים שהינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הינם מר אריה פרשקובסקי והגברת נורית שיאון. עם זאת, לאחר הפיכת החברה לחברה ציבורית, בכוונת החברה לפעול למינוי דירקטורים בלתי תלויים (לרבות דירקטורים חיצוניים) בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בתוך התקופה הקבועה בסעיף 242 לחוק החברות, באופן שבו, לאחר מינויים, החברה תעמוד במספר המזערי הראוי.

11. <u>דירקטורים בלתי תלויים</u>

למועד התשקיף, לא מכהנים בחברה דירקטורים בלתי תלויים, כהגדרת מונח זה בחוק החברות. החברה לא אימצה בתקנונה את ההוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים, כהגדרת המונחים בחוק החברות. עם זאת, לאחר הפיכת החברה לחברה ציבורית, בכוונת החברה לפעול למינוי דירקטורים בלתי תלויים (לרבות דירקטורים חיצוניים) בתוך התקופה הקבועה בסעיף 242 לחוק החברות.

12. <u>מבקר פנימי</u>

למועד התשקיף, לא מכהן בחברה מבקר פנימי.

13. <u>מורשי חתימה עצמאיים</u>

לחברה שלושה מורשי חתימה עצמאיים. מר אריה פרשקובסקי המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, מר עדי בורקין מנכ"ל החברה והגב' עדיה פרשקובסקי בורקין, יועצת משפטית של החברה וזאת, מכוח היותם "בני משפחה" כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, היכולים לחייב את החברה, לכל דבר ועניין, בחתימה משותפת של שניים מהם.

חלק שלישי - הוראות גילוי בקשר לדיווח הפיננסי של החברה

14. הערכות שווי

14.1. להלן יובאו הפרטים הנדרשים בקשר עם הערכות השווי המהותיות מאד שבוצעו לנכסי הנדל"ן של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2024:

זיהוי נושא הערכה	עיתוי הערכה	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה - (באלפי ש"ח)	זיהוי המעריך ואיפיונו, ניסיון בביצוע הערכות שווי, תלות בחברה	האם המעריך בלתי תלוי?	האם קיים הסכם שיפוי?	מודל הערכה	ההנחות שלפיהן בוצעה ההערכה
בית עמוס- גוש 7207 חלקה 35, רחוב התנופה 7 פתח תקוה, בנין משרדים בשטח בנייה ברוטו של 44,461 מ"ר	31.12.2024	95,400 (מהווה את חלקה של חברה מאוחדת שמחזיקה 25% בנכס. חלק החברה בחברה המאוחדת 50%)	קרני גטריידה ושמוליק כהן ממשרד SK שמאות מקרקעין בע"מ. קרני גטריידה כלכלן, בוגר משפטים ושמאי מקרקעין, עוסק בשמאות מקרקעין משנת 2002, שמוליק כהן שמאי מקרקעין ובעל תואר שני במנהל עסקים ומימון, עוסק בשמאות מקרקעין משנת 2012.	בלתי תלוי	כן	גישת היוון הכנסות וגישת ההשוואה	נלקחו מחירי שכירויות של נכסים דומים והשכרות בפועל במבנה, שכ"ד ממוצע- 63.6 למ"ר , שיעור היוון- 6.8% בגישת ההשוואה נלקחו 17 נכסים וחושב מחיר למ"ר של 11,750 ש"ח.
ראשון לציון- חלק מחלקות 510 ו- 507 בגוש 3923, מזרחית למחלף עין הקורא- דרומית לשכונת רמז/נווה הלל	31.12.2024	111,775	אבנר גרון , שמאי מקרקעין, M.A במימון בינ"ל, A.B במנהל עסקים. בעל משרד שמאים משנת 2007 , לפני כן ניהל נכסים בבעלות הדיור הממשלתי, ניהל את חברת הימנותא ועוד.	בלתי תלוי	כן	גישת החילוץ עם וללא השוואה לעסקאות קומבינציה	נלקחו מחירי מכירה דירות באזור, נעזרו בסקר מחירים של עסקאות השוואה, ובוצע חישוב על סמך שיטת החילוץ, מחיר לשווי מ"ר בנוי 34,200 ש"ח כולל מע"מ מזה ניכוי רווח יזמי 15%, עלויות בניה 10,500 ש"ח, וחישובי השבחה, דחייה והפחתות לגודל ומושע.

14.2. להלן יובאו הפרטים הנדרשים בקשר עם הערכות השווי המהותיות שבוצעו לנכסי הנדל"ן של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2024:

זיהוי נושא הערכה	עיתוי הערכה	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה באלפי ש"ח	זיהוי המעריך ואיפיונו, ניסיון בביצוע הערכות שווי, תלות בחברה	האם המעריך בלתי תלוי?	האם קיים הסכם שיפוי?	מודל הערכה	ההנחות שלפיהן בוצעה ההערכה
חלק מבית UMI ברחוב משה לוי 11, ראשון לציון, גוש 6097, חלקה 217.	31.12.2024	27,816 (מהווה את חלקה של החברה- 19.5% מחלקה של השותפות בנכס שהינו כ- 30%)	קרני גטריידה ושמוליק כהן ממשרד SK שמאות מקרקעין בע"מ קרני גטריידה כלכלן, בוגר משפטים ושמאי מקרקעין, עוסק בשמאות מקרקעין משנת 2002, שמוליק כהן שמאי מקרקעין ובעל תואר שני במנהל עסקים ומימון, עוסק בשמאות מקרקעין משנת 2012	בלתי תלוי	כן	גישת היוון הכנסות וגישת ההשוואה	נלקחו מחירי שכירויות של נכסים דומים והשכרות בפועל במבנה, שכ"ד ממוצע למשרדים- 62 למ"ר ולמסחר- 75 ש"ח למ"ר , שיעור היוון- 6.85% בגישת ההשוואה נלקחו 13 נכסי מסחר ו -11 נכסי משרדים, וחושב מחיר של 11,000 ש"ח למ"ר משרדים ו 15,000 ש"ח למ"ר מסחר.
פארק המדע נס ציונה, חלק ממגרש 4008- גוש 3850 חלק מחלקות 13 ו-27, חלק ממגרשים A4008 ו- B4008	31.12.2024	47,730 (מהווה את חלקה של החברה - 50%)	קרני גטריידה ושמוליק כהן ממשרד SK שמאות מקרקעין בע"מ קרני גטריידה כלכלן, בוגר משפטים ושמאי מקרקעין, עוסק בשמאות מקרקעין משנת 2002, שמוליק כהן שמאי מקרקעין ובעל תואר שני במנהל עסקים ומימון, עוסק בשמאות מקרקעין משנת 2012	בלתי תלוי	כן	גישת ההשוואה בדרך של חילוץ	חישוב השווי בהתאם לשיטת החילוץ לעסקאות בנויות ואינדיקציות משומות מכריעות ומחירי היצע כולל התאמות וחילוץ שווי מרכיב הקרקע. שווי קרקע למ"ר מבונה לאחר הפחתת רווח יזמי 20% ועלויות בנייה הינו מסחר- 9,000 ש"ח,

זיהוי נושא הערכה	עיתוי הערכה	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה באלפי ש"ח	זיהוי המעריך ואיפיונו, ניסיון בביצוע הערכות שווי, תלות בחברה	האם המעריך בלתי תלוי?	האם קיים הסכם שיפוי?	מודל הערכה	ההנחות שלפיהן בוצעה ההערכה
							משרדים- 3,000 ש"ח, מעונות סטודנטים- 5,800 ש"ח ולמחיר זה נעשו התאמות לגודל, מושע, דחייה, אי-וודאות, השבחה
בניין Old Sorting 46 Essex Road, לונדון, בריטניה	31.12.2024	6,000 אלפי לישי"ט (מהווה את חלקה של החברה- 37.5%)	Valuation by Colliers Consultancy, Valuers are Harry Flood MRICS and Jack Sutton MRICS who are both valuers registered in accordance with the RICS Valuer Registration Scheme	בלתי תלוי	לא	comparable valuation method	Yield - 0.67%, Compare - 8 properties

15. <u>אומדנים חשבונאיים קריטיים</u>

לפרטים אודות שימוש באומדנים חשבונאיים קריטיים, ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים.

16. <u>מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון</u>

דוח מצבת התחייבויות החברה לפי מועדי פירעון נכון ליום 31 בדצמבר 2024 מצורף כ**<u>נספח א'</u>** לדוח דירקטוריון זה.

17. <u>אירועים לאחר תום תקופת הדיווח</u>

לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך המאזן ראו ביאור 29 לדוחות הכספיים המאוחדים בפרק 9 להלן.

הדירקטוריון והנהלת החברה , מביעים בזה את הערכתם לעובדי החברה ומנהליה על תרומתם ומסירותם לקידומה של החברה.

אריה פרשקובסקי, יו"ר הדירקטוריון | **עדי בורקין, מנכ"ל החברה**

תל אביב, 28 במאי 2025

נספח א' לדוח הדירקטוריון - מצבת התחייבויות החברה לפי מועדי פירעון, נכון ליום 31 בדצמבר 2024

א. **אג"ח שהונפקו לציבור ע"י החברה המדווחת ומוחזקות בידי הציבור, למעט אג"ח כאמור המוחזק על ידי החברה האם של התאגיד, בעל השליטה בו, חברות בשליטת מי מהם או חברות בשליטת החברה -על בסיס נתוני דוחות כספיים של החברה (באלפי ש"ח):**

	תשלומי קרן								סה"כ לפי שנים
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	-	-	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	
שנה ראשונה	0	0	0	0	0	0	0	0	0
שנה שנייה	0	0	0	0	0	0	0	0	0
שנה שלישית	0	0	0	0	0	0	0	0	0
שנה רביעית	0	0	0	0	0	0	0	0	0
שנה חמישית ואילך	0	0	0	0	0	0	0	0	0
סה"כ	0	0	0	0	0	0	0	0	0

ב. **אג"ח פרטיות ואשראי חוץ בנקאי, למעט אג"ח או אשראי שניתן ע"י החברה האם של התאגיד, בעל השליטה בו, חברות בשליטת מי מהם או בשליטת התאגיד - על בסיס נתוני דוחות כספיים של החברה (באלפי ש"ח):**

	תשלומי קרן								סה"כ לפי שנים
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	-	-	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	
שנה ראשונה	0	35,092	0	0	0	0	0	8,542	43,634
שנה שנייה	0	36,600	0	0	0	0	0	8,063	44,663
שנה שלישית	0	16,264	0	0	0	0	0	1,741	18,005
שנה רביעית	0	0	0	0	0	0	0	0	0
שנה חמישית ואילך	0	0	0	0	0	0	0	0	0
סה"כ	0	87,956	0	0	0	0	0	18,346	106,302

ג. אשראי בנקאי מבנקים בישראל - על בסיס דוחות כספיים של החברה (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן								סה"כ לפי שנים
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	-	-	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	
שנה ראשונה	600	29,572	0	0	0	0	0	3,137	33,309
שנה שנייה	600	55,846	0	0	0	0	0	3,785	60,230
שנה שלישית	600	263	0	0	0	0	0	601	1,464
שנה רביעית	9600	272	0	0	0	0	0	561	10,433
שנה חמישית ואילך	0	2,209	0	0	0	0	0	272	2,481
סה"כ	11,400	88,162	0	0	0	0	0	8,355	107,918

ד. **אשראי בנקאי מבנקים בחו"ל - על בסיס דוחות כספיים של החברה (באלפי ש"ח):**

	תשלומי קרן								סה"כ לפי שנים
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	-	-	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	
שנה ראשונה	0	0	0	0	0	0	0	0	0
שנה שנייה	0	0	0	0	0	0	0	0	0
שנה שלישית	0	0	0	0	0	0	0	0	0
שנה רביעית	0	0	0	0	0	0	0	0	0
שנה חמישית ואילך	0	0	0	0	0	0	0	0	0
סה"כ	0	0	0	0	0	0	0	0	0

ה. **טבלת סיכום לטבלאות סעיפים א-ד, סך אשראי בנקאי, חוץ בנקאי ואג"ח - על בסיס נתוני דוחות כספיים של החברה (באלפי ש"ח):**

	תשלומי קרן								סה"כ לפי שנים
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	-	-	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	
שנה ראשונה	600	64,664	0	0	0	0	0	11,679	76,943
שנה שנייה	600	92,446	0	0	0	0	0	11,848	104,894
שנה שלישית	600	16,527	0	0	0	0	0	2,342	19,469
שנה רביעית	9,600	272	0	0	0	0	0	561	10,433
שנה חמישית ואילך	0	2,209	0	0	0	0	0	272	2,481
סה"כ	11,400	176,118	0	0	0	0	0	26,702	214,220

ו. חשיפת אשראי חוץ מאזני - על בסיס נתוני דוחות כספיים של החברה (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן								סה"כ לפי שנים
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	-	-	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	
שנה ראשונה	1,569	0	0	0	0	0	0	0	1,569
שנה שנייה	0	0	0	0	0	0	0	0	0
שנה שלישית	0	0	0	0	0	0	0	0	0
שנה רביעית	0	0	0	0	0	0	0	0	0
שנה חמישית ואילך	0	0	0	0	0	0	0	0	0
סה"כ	1,569	0	0	0	0	0	0	0	1,569

ז. **חשיפת אשראי חוץ מאזני של כלל החברות המאוחדות, למעט חברות שהינן תאגידים מדווחים ולמעט נתוני התאגיד המדווח שהוזנו בטבלה בסעיף ו' לעיל (באלפי ש"ח):**

	תשלומי קרן								סה"כ לפי שנים
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	-	-	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	
שנה ראשונה	64,085	0	0	0	0	0	0	0	64,085
שנה שנייה	0	0	0	0	0	0	0	0	0
שנה שלישית	0	0	0	0	0	0	0	0	0
שנה רביעית	0	0	0	0	0	0	0	0	0
שנה חמישית ואילך	0	0	0	0	0	0	0	0	0
סה"כ	64,085	0	0	0	0	0	0	0	64,085

ח. **סך יתרות האשראי הבנקאי, אשראי חוץ בנקאי והאג"ח של כלל החברות המאוחדות, למעט חברות שהינן תאגידים מדווחים ולמעט נתוני התאגיד המדווח שהוזנו בטבלאות סעיפים א-ד לעיל (באלפי ש"ח):**

	תשלומי קרן								סה"כ לפי שנים
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	-	-	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	
שנה ראשונה	0	14,185	0	0	0	0	0	3,445	17,631
שנה שנייה	0	1,875	0	0	0	0	0	2,285	4,160
שנה שלישית	0	11,094	0	0	0	0	0	2,181	13,275
שנה רביעית	0	1,250	0	0	0	0	0	1,598	2,848
שנה חמישית ואילך	0	18,438	0	0	0	0	0	11,495	29,933
סה"כ	0	46,842	0	0	0	0	0	21,004	67,846

ט. **יתרות האשראי שניתנו לחברה המדווחת ע"י חברת האם או בעל עניין בחברה ויתרות באג"ח שהנפיק החברה המדווחת המוחזקים ע"י חברת האם או בעל העניין (באלפי ש"ח):**

	תשלומי קרן								סה"כ לפי שנים
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	-	-	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	
שנה ראשונה	0	3,280	0	0	0	0	0	203	3,482
שנה שנייה	0	62	0	0	0	0	0	198	260
שנה שלישית	0	67	0	0	0	0	0	192	259
שנה רביעית	0	71	0	0	0	0	0	188	259
שנה חמישית ואילך	0	266	0	0	0	0	0	201	467
סה"כ	0	3,746	0	0	0	0	0	982	4,728

י. יתרות האשראי שניתנו לחברה המדווחת ע"י חברות בשליטת חברת האם או בעל השליטה ואינן בשליטת החברה המדווחת, ויתרות האג"ח שהנפיקה החברה המדווחת המוחזקים על ידי חברות בשליטה האם או בעל השליטה ואינן בשליטת החברה המדווחת (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן								סה"כ לפי שנים
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	-	-	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	
שנה ראשונה	0	2,300	0	0	0	0	0	193	2,493
שנה שנייה	0	0	0	0	0	0	0	0	0
שנה שלישית	0	0	0	0	0	0	0	0	0
שנה רביעית	0	0	0	0	0	0	0	0	0
שנה חמישית ואילך	0	0	0	0	0	0	0	0	0
סה"כ	0	2,300	0	0	0	0	0	193	2,493

יא. **יתרות האשראי שניתנו לחברה המדווחת ע"י חברות מאוחדות ויתרות האג"ח שהנפיקה החברה המדווחת המוחזקים על ידי חברות מאוחדות (באלפי ש"ח):**

	תשלומי קרן								סה"כ לפי שנים
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	-	-	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	
שנה ראשונה	0	0	0	0	0	0	0	694	694
שנה שנייה	0	0	0	0	0	0	0	694	694
שנה שלישית	0	0	0	0	0	0	0	694	694
שנה רביעית	0	0	0	0	0	0	0	694	694
שנה חמישית ואילך	0	13,829	0	0	0	0	0	694	14,523
סה"כ	0	13,829	0	0	0	0	0	3,470	17,299

יב. מזומנים ושווי מזומנים, ני"ע סחירים ופיקדונות לזמן קצר על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של החברה (דוחות סולו) (באלפי ש"ח): 1,325.

יג. מזומנים ושווי מזומנים, ני"ע סחירים ופיקדונות לזמן קצר על בסיס נתוני דוחות כספיים של החברה (באלפי ש"ח): 2,317.

אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ

בחברה מתקיימים התנאים להגדרתה כ-"תאגיד קטן" על פי הוראות תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) תש"ל-1970 ("תקנות הדיווח"). החברה אימצה את ההקלות לתאגידים קטנים הנכללות בתקנות הדיווח במלואן, ככל שהן חלות על החברה.

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2025

אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ ("**החברה**") מתכבדת בזה להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה וחברות בנות שלה ותאגידים קשורים ("**הקבוצה**") לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2025 ("**תקופת הדוח**" ו-"**מועד הדוח**", בהתאמה). הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2025 ("**הדוחות הכספיים**"), אלא אם צוין במפורש אחרת.

בכל מקום בו צוין המונח "**תאריך אישור הדוחות**", משמע המועד בו נחתם דוח זה.

דוח זה נערך בהתחשב בכך שבפני קוראיו מצוי פרק 6 לתשקיף המתייחס, בין היתר, לפעילות הקבוצה לרבות הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 המצורפים לתשקיף זה.

<u>חלק ראשון - הסברי דירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות פעילותה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה</u>

1. <u>מבוא</u>

1.1. כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 28 במרץ 1982 כחברה פרטית מוגבלת במניות. ביום 16 בדצמבר 2021 שינתה החברה את שמה מ-"בניני אריה פרשקובסקי בע"מ" לשמה הנוכחי.

1.1. <u>תיאור תמציתי של החברה, סביבתה העסקית ותחום פעילותה</u>

החל ממועד היווסדה ולתאריך הדוח, החברה (במישרין ובאמצעות חברות בת ותאגידים קשורים) עוסקת בשני תחומי פעילות עיקריים המופיעים כמגזרי פעילות בדוחות הכספיים והכוללים:

(א) **<u>תחום הנדל"ן היזמי</u>** - איתור, ייזום, תכנון, בנייה ושיווק של פרויקטים בתחום הבניה למגורים, למסחר ולמשרדים בישראל ובאנגליה, לרבות במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית. במסגרת תחום זה, פועלת הקבוצה, בין היתר, לאיתור פרויקטים והתקשרות בהסכמים עם בעלי זכויות במקרקעין לצורך קידום הליכי תכנון ובניה, קידום הליכי רישוי לקבלת היתרי בניה, הקמת הפרויקט וכן שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מסחר ו/או משרדים.

החברה פועלת בתחום זה במישרין וכן באמצעות ארעד הגליל השקעות בע"מ ("**ארעד**") חברת בת בשליטה מלאה של החברה וא.פרשקובסקי התחדשות עירונית בע"מ ("**א.פרשקובסקי**"), חברה נכדה בשליטה מלאה של החברה, או במסגרת עסקאות משותפות עם צדדים שלישיים.

לתאריך הדוח, במסגרת פרויקטים למגורים מעורבת החברה ביזום, תכנון, בניה של 11 פרויקטים הכוללים כ-3,777 יחידות דיור (חלקה של החברה מהווה כ-1,778 יחידות דיור), 6 פרויקטים מתוכם הינם מסוג התחדשות עירונית, אשר עברו את שיעור החתימות הנדרש (מעל 67%) ועל פי הערכות החברה ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים, יכללו כ-3,430 יחידות דיור (חלקה של החברה מהווה כ-1,522 יחידות דיור). בנוסף, החברה מעורבת ב-9 פרויקטים נוספים מסוג התחדשות עירונית, בהם נבחרה כיזם והיא בהליך מתקדם לנוסח מוסכם של הסכם לחתימת הדיירים, על פי הערכות החברה ובכפוף לחתימות וקבלת האישורים הנדרשים, יכללו כ-4,900 יחידות דיור (חלקה של החברה מהווה כ-2,950 יחידות דיור). בנוסף, לחברה פרויקט יזמי למסחר, תעסוקה ומשרדים בהיקף של כ-27,000 מ"ר.

כמו כן, לקבוצה שני פרויקטים בתחום הנדל"ן היזמי באנגליה.

<u>אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד</u>: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקטים לרבות הערכות החברה בקשר עם מספר ושטח יח"ד הצפויות בפרויקטים ומ"ר בייעוד לתעסוקה המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון למועד דוח זה, כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה.

(ב) **<u>תחום הנדל"ן להשקעה</u>** - תחום פעילות זה כולל בעיקר, איתור, ייזום, פיתוח, הקמה, השבחה, השכרה וניהול של מבנים לשם השכרתם למשרדים, מסחר ותעשיה כנדל"ן מניב בישראל ובאנגליה, וזאת במישרין וכן באמצעות נווה דליה פ. נכסים בע"מ – חברה בת בשליטה מלאה של החברה ("**נווה דליה**"), פי.אר פרשקובסקי נדל"ן בע"מ - חברה המוחזקת בשיעור של 50.1% על ידי החברה ("**פי.אר**"), וחברת PRMO Holdings UK LTD. ("**PRMO**") - חברה בריטית המוחזקת בשיעור של 37.5% על ידי החברה.

כמו כן, הקבוצה עוסקת באמצעות חברת הבת באן נכסים בע"מ ביזום והשבחת קרקע לשימושים בייעוד ללוגיסטיקה, וזאת בדרך של עסקה להקצאת קרקע עם מושב גמזו.

לפרטים נוספים אודות פעילות הקבוצה, ראו סעיף 6.2 בפרק 6 לתשקיף.

לפרטים אודות הסביבה העסקית והשפעות על פעילות החברה, ראו סעיף 6.6 בפרק 6 לתשקיף.

1.2. <u>שינוי מבנה</u>

לצורך ריכוז פעילות הנדל"ן בחברה, התקשרה החברה ביום 19 במרץ 2025 בהסכם מיזוג חברות על דרך של החלפת מניות עם קלינגס השקעות בע"מ ("**קלינגס**") שהינה חברה פרטית רשומה בישראל. היינו, ראשית הועברה קרקע ממר אריה פרשקובסקי לקלינגס במסגרת הוראות סעיף 104א', כאשר העברה כאמור בוצעה למועד התשקיף (הבעלות טרם הועברה על שם קלינגס ברשות לרישום המקרקעין) וזאת לאחר קבלת החלטת מיסוי (להלן: "רולינג") כמפורט להלן.

במקביל להעברת הקרקע כאמור, אריה העביר את כלל זכויותיו בקלינגס לחברה בדרך של החלפת מניות, קרי בתמורה להקצאת מניות בחברה בהתאם לשווי היחסי בין החברה לבין קלינגס אשר נקבע במסגרת

ההסכם, וזאת בהתאם להוראות סעיף 103כ' לפקודה. העברה כאמור טרם בוצעה למועד התשקיף, עם קבלת הרולינג כמפורט להלן תועברנה מניות קלינגס בהתאם להוראות ההסכם והרולינג.

תוקפו של הסכם מיזוג החברות על דרך של החלפת המניות כאמור הינו החל מיום 31 במרץ 2025, בהתאם לאישור (רולינג) ממס הכנסה. בהתאם להוראות סעיף 103 לפקודה, על הצדדים להסכם חלות מגבלות ביחס להעברת מניות כאמור לתקופה כפי שנקבע בפקודה. ביום 22 במאי 2025, התקבלה החלטת מיסוי בקשר להסכם והמיזוג כאמור לעיל בהתאם להוראות סעיף 103כ לפקודה. לפרטים ראו סעיף 6.1.4.2 בפרק 6 בתשקיף.

בהתאם, בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2025 נכלל ביאור פרופורמה הכולל דוחות תמציתיים מאוחדים פרופורמה על המצב הכספי של החברה והדוחות המאוחדים של רווח או הפסד ורווח כולל אחר על מנת לשקף את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות ואת תוצאות הפעולות של הקבוצה לו הושלם תהליך העברת מקרקעין מאריה פרשקובסקי לקלינגס ויושם הסכם המיזוג בין החברה לבין קלינגס ביום 1 בינואר 2022. לניתוח המצב הכספי ותוצאות הפעילות בהתאם לנתונים הכספיים נשוא ביאור הפרופורמה, ראו סעיפים 4 ו-5 להלן.

1.3. <u>מצבה העיסקי של החברה</u>

להסברים על מצבה הכספי של החברה לרבות הגרעון בהון החוזר של החברה ותזרים חזוי ראה סעיפים 6.2 ו 6.4 להלן.

1.4. <u>השלכות מלחמת "חרבות ברזל"</u>

לפרטים אודות השפעות המלחמה על החברה ראה ביאור 1.ב' לדוחות הכספיים.

1.5. <u>השפעות אינפלציה ושינויים בריבית</u>

לפרטים ראה סעיפים 6.6.1.2- 6.6.1.5 בפרק 6 בתשקיף.

2. <u>ניתוח המצב כספי</u>

להלן יוצגו סעיפי הדוח על המצב הכספי בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2025, וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

סעיף	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר 2024	הסברי הדירקטוריון
	2025	2024		
	אלפי ש"ח			
<u>נכסים שוטפים</u>				
מזומנים ושווי מזומנים	2,843	1,748	2,317	
מזומנים ונכסים פיננסיים בשווי הוגן מוגבלים בשימוש	3,448	888	4,176	הסעיף משקף יתרות בחשבון ליווי בנקאי סגור בפרויקט אמזלג 2.
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	-	33	-	
לקוחות והכנסות לקבל	4,508	1,173	2,863	הגידול ביתרות לקוחות והכנסות לקבל במועד הדוח בהשוואה למועד המקביל אשתקד וליתרה ליום 31.12.2024 נובע בעיקרו מגידול בהכנסות לקבל בגין פרויקט אמזלג 2.
נכסי מיסים שוטפים	62	70	62	

סעיף	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר 2024	הסברי הדירקטוריון
	2025	2024		
	אלפי ש"ח			
חייבים ויתרות חובה	21,386	26,528	21,215	היתרה מורכבת בעיקר מיתרות של צדדים קשורים ויתרות בעלי מניות מיעוט בחברה מאוחדת. הקיטון במועד הדוח, בהשוואה למועד המקביל אשתקד, נובע בעיקר ממיון הלוואה בסך כ-6.5 מיליון ש"ח שניתנה לבעל מקרקעין שמוינה לזמן ארוך.
מלאי בניינים ומשרדים למכירה	100,501	13,951	100,460	היתרה ליום 31.03.2025 כוללת סך של כ-45.5 מיליון ש"ח בגין פרויקט בני עייש אשר נרכש במסגרת מכרז מחיר מטרה בו זכתה החברה בחודש יולי 2024, סך של כ-47.8 מיליון ש"ח בגין "בית אליאב" אשר מוין מסעיף נדל"ן להשקעה ב 30 בספטמבר 2024 לאור החלטה לשנות את ייעודו, סך של כ-4.3 מיליון ש"ח בגין פרויקט אמזלג 2 ת"א, כ-2.1 מיליון ש"ח בגין פרויקט שטרן 7, ת"א וכ-0.8 מיליון ש"ח יתרת מלאי במגדל הורביץ, רחובות. היתרה ליום 31.03.2024 כוללת סך של כ-11.5 מיליון ש"ח בגין פרויקט אמזלג 2 ת"א, כ-1.6 מיליון ש"ח בגין פרויקט שטרן 7, ת"א וכ-0.8 מיליון ש"ח יתרת מלאי במגדל הורביץ, רחובות.
סה"כ נכסים שוטפים	**132,748**	**44,391**	**131,093**	
נכסים לא שוטפים				
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	46,702	36,210	46,911	היתרה למועד הדוח וליום 31.12.2024 כוללת בעיקר את השקעת החברה בחברה הכלולה PRMO בסך כ-36.7 מיליון ש"ח, השקעה בפרויקט שער העיר בקרית גת באמצעות חברה נכדה (50%) בסך כ -6 מיליון ש"ח והשקעה בחברת פרשקובסקי נופי רוממה (50%) הפועלת במספר מתחמי התחדשות עירונית ביוקנעם בסך כ-2.6 מיליון ש"ח. הגידול בהשוואה למועד המקביל אשתקד, נובע בעיקרו מההשקעה בפרויקטים בקרית גת ויוקנעם.
יתרות חובה לזמן ארוך	7,583	1,043	7,567	היתרה כוללת הלוואה שניתנה לבעל מקרקעין ויתרתה כ-6.5 מיליון ש"ח והלוואה בסך כ-1.1 מיליון ש"ח שניתנה למושב גימזו. הגידול בהשוואה למועד המקביל אשתקד נובע ממיון ההלוואה לבעל המקרקעין מסעיף חייבים ויתרות חובה לסעיף זה.
נדל"ן להשקעה	174,110	192,500	173,633	סעיף זה כולל את החזקות החברה בבית עמוס - פתח תקווה בשווי הוגן של כ-95.4 מיליון ש"ח, בית UMI בראשון לציון בשווי הוגן של כ -27.8 מיליון ש"ח, מקרקעין להשקעה בפארק המדע בנס ציונה בשווי הוגן של כ-48 מיליון ש"ח והשקעת החברה בפרויקט גמזו בסך כ-2.8 מיליון ש"ח. הקיטון במועד הדוח בהשוואה למועד המקביל אשתקד בסך כ 18.4 מיליון ש"ח- נובע בעיקר ממיון פרויקט בית אליאב למלאי בניינים בהקמה שבוצע ב-

סעיף	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר 2024	הסברי הדירקטוריון
	2025	2024		
	אלפי ש"ח			
				30.09.2024 ומתוספת עלייה בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.
מלאי מקרקעין לבנייה	17,279	13,290	16,556	היתרה למועד הדוח כוללת השקעה במקרקעין באור עקיבא בסך כ-13.3 מיליון ש"ח, השקעה בפרויקט ניקרגואה בירושלים בסך כ-2.2 מיליון ש"ח והשקעה בפרויקט בקרית ביאליק בסך כ-1.7 מיליון ש"ח. היתרה למועד התקופה המקבילה אשתקד כוללת השקעה במקרקעין באור עקיבא בסך כ-11.8 מיליון ש"ח והשקעה בפרויקט ניקרגואה בסך כ-1.4 מיליון ש"ח.
רכוש קבוע, נטו	1,172	1,683	1,192	היתרה כוללת רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש במשרדים ובכלי רכב בהתאם ליישום תקן חשבונאי בינלאומי IFRS16. הקיטון במועד הדוח לעומת המועד המקביל אשתקד נובע ממימוש רכבים ופחת והפחתות.
מיסים נדחים	1,888	2,415	2,139	
סה"כ נכסים לא שוטפים	**248,734**	**247,141**	**247,998**	
סה"כ נכסים	**381,482**	**291,532**	**379,091**	
התחייבויות שוטפות				
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	152,488	97,311	137,399	היתרה למועד הדוח כוללת הלוואות מבנקים בליווי סגור או לרכישת מקרקעין בסך של כ 85.1 מיליון ש"ח, חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-8.4 מיליון ש"ח והלוואות שוטפות מבנקים ואחרים בסך של כ-59 מיליון ש"ח. הגידול לעומת הדוח המקביל אשתקד נובע ברובו מהלוואות חדשות ששימשו לרכישת פרויקטים חדשים- בני עיש וקריית גת במהלך שנת 2024. השינוי במועד הדוח בהשוואה למועד הדוח השנתי נובע בעיקרו מהלוואות מצד ג', בסך כ- 5.4 מיליון ש"ח, אשר נכללו בהתחייבויות לזמן ארוך ומכיוון שמועד פרעונן בשנת 2026 כעת מוצגות בהתחייבויות שוטפות ומהלוואות שוטפות חדשות שהתקבלו בתקופת הדוח מבנקים ואחרים.
ספקים ונותני שירותים	555	344	536	
זכאים ויתרות זכות	6,504	5,254	7,167	עיקר הגידול במועד הדוח לעומת הדוח המקביל אשתקד בסך כ-1.3 מיליון ש"ח נובע ברובו מגידול ביתרת בעל השליטה בסך כ- 1.6 מיליון ש"ח בקיזוז וקיטון בהתחייבות בגין ביצוע עבודות ובגין חוזי חכירה.
התחייבות מיסים שוטפים	12	-	-	

סעיף	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר 2024	הסברי הדירקטוריון
	2025	2024		
	אלפי ש"ח			
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	3,728	8,394	6,093	היתרה כוללת מקדמות שהתקבלו מלקוחות בפרויקט אמזלג 2, בניכוי יתרות שנזקפו לרווח והפסד בהתאם לקצב הביצוע של הפרויקט.
סה"כ התחייבויות שוטפות	**163,287**	**111,303**	**151,195**	
התחייבויות לא שוטפות				
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	94,789	60,348	99,786	למועד הדוח הסעיף כולל הלוואות בגין הנכסים המניבים בסך כ-48.5 מיליון ש"ח והלוואות מגופים פיננסיים ואחרים בסך כ -54.7 מיליון ש"ח, בניכוי חלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך בסך כ-8.4 מיליון ש"ח. הגידול בהשוואה למועד הדוח המקביל אשתקד בסך כ-34.5 מיליון ש"ח, נובע מהלוואות שהחברה קיבלה מגופים פיננסיים למימון פעילותה העיסקית, לפרטים אודות ההלוואות ראו ביאור 14 ג' לדוחות הכספיים השנתיים. הקיטון בתקופת הדוח לעומת הדוח השנתי נובע בעיקרו ממיון הלוואות מצד ג' לאשראי לזמן קצר בסך כ- 5.4 מיליון ש"ח אשר מועד פרעונן הצפוי הינו ברבעון ראשון 2026.
התחייבויות בגין חוזי חכירה	152	165	62	השינוי במועד הדוח בהשוואה ליום 31.12.24 נובע מהתחייבויות בגין חוזי חכירה חדשים ומהשפעת יישום של תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 16 בטיפול בעסקאות אלה.
התחייבויות בגין הטבות לעובדים	-	2,969	-	
התחייבויות מיסים נדחים	23,774	20,435	24,130	בעיקר בגין שערוך נכסים.
עודף הפסדים על השקעה בישות מוחזקת	56	-	55	
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	**118,771**	**83,917**	**124,033**	
סה"כ הון	**99,424**	**96,312**	**103,863**	השינוי במועד הדוח בהשוואה למועד המקביל אשתקד וליום 31.12.2024 נובע בעיקר מרווח (הפסד) לתקופה.
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם	**67,335**	**69,402**	**71,943**	
סה"כ התחייבויות והון	**381,482**	**291,532**	**379,091**	

3. <u>ניתוח תוצאות הפעילות</u>

להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על הרווח הכולל לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד ולשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח):

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	הסברי הדירקטוריון
	2025	2024		
	אלפי ש"ח			
הכנסות ממכירת דירות ומשרדים	4,975	2,904	13,653	השינוי בהיקף ההכנסות בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מקצב מכירת דירות ומשרדים בפרויקטים בבניה ויחידות גמורות ומקצב התקדמות הביצוע בתקופות השונות. ההכנסות בתקופת הדוח ובתקופה המקבילה אשתקד נובעות בעיקרן מהכרה בהכנסה בפרויקט אמזלג 2 , נווה צדק ת"א,(מגורים).
הכנסות משכירות	1,777	1,593	6,567	הכנסות משכירות כוללות הכנסות מבית עמוס פ"ת ומבית UMI ראשל"צ.
הכנסות מניהול ופיקוח	158	31	248	
סה"כ הכנסות	**6,910**	**4,528**	**20,468**	
עלות מכירת דירות ומשרדים	3,371	2,231	10,636	עלות המכירות מושפעת מקצב התקדמות הביצוע בפרויקט, העלות בשנת הדוח ובמועד המקביל אשתקד ודוח השנתי כוללת עלויות בעיקר מפרויקט אמזלג.
עלות שירותים והוצאות השכרה	199	223	735	עלויות הנובעות מהנכסים המניבים "בית UMI" ו- "בית עמוס". שינוי בין התקופות נובע מתפוסה בנכסים שמשפיע על נשיאת החברה בעלויות כגון ארנונה וניהול.
סה"כ עלויות	**3,570**	**2,454**	**11,371**	
רווח גולמי	**3,340**	**2,074**	**9,097**	
עליית (ירידת) ערך של נדל"ן להשקעה	(701)	(692)	21,364	השינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בתקופת הדוח ובתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר משערוך שלילי בגין עלויות המימון שהוונו לנכסים בתקופות אלה. בתקופה שהסתיימה ביום 31.12.24 עליית ערך של נדל"ן להשקעה נובעת בעיקרה מעליית ערך של בית עמוס בסך כ-11.4 מיליון ש"ח, מעליית ערך של בית UMI בסך כ-1.2 מיליון ש"ח, מעליית ערך של כ-6.6 מיליון ש"ח של המקרקעין בפארק המדע נס ציונה ועליית ערך נכון ליום 30.9.2024 בסך כ-2.1 מיליון ש"ח של המקרקעין בית אליאב ברחובות אשר במועד זה מוינו לסעיף מלאי.
הוצאות מכירה ושיווק	(64)	(67)	(227)	הוצאות המכירה והשיווק (למעט עמלות הקשורות ישירות במכירה), נזקפות באופן שוטף לדוח רווח והפסד ללא קשר לעיתוי ההכרה ברווח הגולמי ממכירת הדירות ו/או משרדים. עמלות מכירה ושיווק בתקופת הדוח, במועד המקביל אשתקד ובדוח השנתי הינן בעיקר בגין פרויקט אמזלג 2.
הוצאות הנהלה וכלליות	(2,681)	(2,264)	(9,067)	השינוי העיקרי בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בשכ"ט מקצועי בעיקר בשל עלויות הקשורות בפרויקטים של התחדשות עירונית שטרם הגיעו לרוב הנדרש של חתימות.
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	-	87	(60)	
רווח (הפסד) תפעולי	**(106)**	**(862)**	**21,107**	

הכנסות מימון	3,017	1,514	5,251	סעיף זה כולל הכנסות ריבית מצדדים קשורים, מפיקדונות בבנק ומהפרשי שער של הלוואות שניתנו לחברה הכלולה PRMO. השינוי בין תקופת הדוח לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר משינוי בשער החליפין של לישׂ"ט ומהכנסות ריבית מחברה כלולה PRMO לאור גידול ביתרת ההלוואות שניתנו לה.
הוצאות מימון	(3,357)	(2,616)	(11,896)	הגידול בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע ברובו מהוצאות ריבית ועמלות בגין הלוואות חדשות שנלקחו בתקופה.
חלק החברה בהפסדי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(2,756)	(3,445)	(8,887)	כולל בעיקר הפסד מחברת PRMO שנובע בעיקר מהוצאות מימון בגין הלוואות מבנקים ומבעלי המניות וכן מירידת ערך הנדל"ן להשקעה באנגליה.
רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה	**(3,202)**	**(5,409)**	**5,575**	
הטבת מס (מיסים על הכנסה)	94	567	(3,406)	
רווח (הפסד) לתקופה	**(3,108)**	**(4,842)**	**2,169**	
רווח (הפסד) כולל אחר	(1,331)	(104)	436	השינוי בין התקופות נובע מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ.
סה"כ רווח (הפסד) כולל	**(4,439)**	**(4,946)**	**2,605**	
הפסד כולל המיוחס לבעלים של חברת האם	**(4,608)**	**(5,029)**	**(2,488)**	
רווח כולל המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	**169**	**83**	**5,093**	

4. <u>ניתוח המצב כספי (על פי נתוני הפרופורמה) – ביחס לסעיפים שחל בהם שינוי</u>

לפרטים אודות הנחות הפרופורמה ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים.

סעיף	ליום 31 במרץ		ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר		הסברי הדירקטוריון
	2025 דוחות כספיים	2025 דוחות פרופורמה	2024 דוחות כספיים	2024 דוחות פרופורמה	2024 דוחות כספיים	2024 דוחות פרופורמה	
	אלפי ש"ח						
מזומנים ושווי מזומנים	2,843	2,849	1,748	1,751	2,317	2,325	הגידול בכל תקופת דוח נובע מיתרת מזומנים בחברת קלינגס.
סה"כ נכסים שוטפים	132,748	132,765	44,391	44,394	131,093	131,101	הגידול בכל תקופה נובע מיתרת מזומנים וחייבים ויתרות חובה בחברת קלינגס.
נדל"ן להשקעה	174,110	285,885	192,500	274,500	173,633	285,408	הגידול בכל תקופת דוח נובע מהכללת המקרקעין בראשון לציון של חברת קלינגס. ליום 31.03.25 ו-31.12.24 בסך של 111,775 אלפי ש"ח וליום 31.03.24 בסך שך 82,000 אלפי ש"ח.
סה"כ נכסים לא שוטפים	248,734	360,509	247,141	329,141	247,998	359,773	הגידול בכל תקופת הדוח נובע מהכללת המקרקעין בראשון לציון של חברת קלינגס. הגידול ליום 31.03.25 ו-31.12.24 בסך

סעיף	ליום 31 במרץ		ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר		הסברי הדירקטוריון
	2025 דוחות כספיים	2025 דוחות פרופורמה	2024 דוחות כספיים	2024 דוחות פרופורמה	2024 דוחות כספיים	2024 דוחות פרופורמה	
	אלפי ש"ח						
							של 111,775 אלפי ש"ח וליום 31.03.24 בסך שך 82,000 אלפי ש"ח.
סה"כ נכסים	381,482	493,274	291,532	373,535	379,091	490,874	הגידול בכל תקופת הדוח נובע מהכללת המקרקעין בראשון לציון, מזומנים וחייבים ויתרות חובה של חברת קלינגס כמתואר לעיל.
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	152,488	158,910	97,311	107,765	137,399	144,538	הגידול בכל תקופת דוח נובע בעיקר מהלוואה שהעמיד תאגיד פיננסי לחברת קלינגס. הגידול ליום 31.03.25 סך של 6,422 אלפי ש"ח, ליום 31.12.24 בסך של 7,139 אלפי ש"ח וליום 31.03.24 בסך שך 10,454 אלפי ש"ח.
זכאים ויתרות זכות	6,504	12,960	5,254	6,411	7,167	12,565	הגידול בכל תקופת דוח נובע בעיקר מהלוואה שהעמיד בעל השליטה לחברת קלינגס.
סה"כ התחייבויות שוטפות	163,287	176,165	111,303	122,914	151,195	163,732	הגידול בכל תקופת דוח נובע בעיקר מהלוואה שהעמיד תאגיד פיננסי ומהלוואה שהעמיד בעל השליטה לחברת קלינגס כמתואר לעיל.
התחייבויות מיסים נדחים	23,774	48,570	20,435	38,412	24,130	48,935	הגידול בכל תקופת דוח נובע ממיסים נדחים בגין שערוך המקרקעין בקלינגס.
הון מיוחס לבעלים של החברה האם	67,335	141,453	69,402	121,817	71,943	146,384	הגידול בכל תקופת דוח נובע מהכללת חברת קלינגס ובעיקר הנדל"ן להשקעה בניכוי המס.

5. <u>ניתוח תוצאות הפעילות (על פי נתוני הפרופורמה) – ביחס לסעיפים שחל בהם שינוי</u>

לפרטים אודות הנחות הפרופורמה ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים.

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הסברי הדירקטוריון
	2025 דוחות כספיים	2025 דוחות פרופורמה	2024 דוחות כספיים	2024 דוחות פרופורמה	2024 דוחות כספיים	2024 דוחות פרופורמה	
	אלפי ש"ח						
עליית (ירידת) ערך של נדל"ן להשקעה	(701)	(701)	(692)	(692)	21,364	51,139	הגידול בשנת 2024 בסך 29,775 אלפי ש"ח נובע מעליית ערך של המקרקעין בראשון לציון של קלינגס.
הוצאות הנהלה וכלליות	(2,681)	(2,683)	(2,264)	(2,264)	(9,067)	(9,072)	הגידול נובע מהוצאות הנהלה וכלליות של קלינגס.

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הסברי הדירקטוריון
	2025 דוחות כספיים	2025 דוחות פרופורמה	2024 דוחות כספיים	2024 דוחות פרופורמה	2024 דוחות כספיים	2024 דוחות פרופורמה	
	אלפי ש"ח						
הוצאות מימון	(3,357)	(3,688)	(2,616)	(2,925)	(11,896)	(13,121)	הגידול בכל תקופת הדוח נובע מהוצאות ריבית על ההלוואה שקיבלה קלינגס מתאגיד פיננסי.
הטבת מס (מיסים על ההכנסה)	94	104	567	575	(3,406)	(10,226)	השינוי בהטבת (הוצאת) מס בשנת 2024 נובע משינוי במיסים נדחים בגין שערוך מקרקעין בקלינגס.
רווח (הפסד) לתקופה	(3,108)	(3,431)	(4,842)	(5,143)	2,169	23,894	
רווח (הפסד) כולל המיוחס לבעלים של החברה האם	(4,608)	(4,931)	(5,029)	(5,330)	(2,488)	19,237	

6. <u>נזילות</u>

6.1. <u>ניתוח תמצית דוחות על תזרימי המזומנים המאוחדים של החברה (באלפי ש"ח)</u>

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	הסברי הדירקטוריון
	2025	2024		
	אלפי ש"ח			
תזרים מזומנים לפעילות שוטפת	(4,133)	(1,676)	(57,154)	שינוי בתזרים השלילי בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהשקעה במלאי בניינים בהקמה ושינוי בהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות בפרויקט אמזלג. בתקופה שהסתיימה ליום 31.12.2024 התזרים השלילי בסך של כ-57 מיליון ש"ח נובע בעיקר מהשקעה במלאי בניינים למכירה ונכסים והתחייבות בגין חוזים בעיקר בשל רכישת פרויקט בני עייש.
תזרים מזומנים לפעילות השקעה	(4,750)	(1,687)	(23,601)	תזרים בתקופת הדוח שימש בעיקר להשקעה בסך 1.1 מיליון ש"ח בעיקר בפרויקט פארק המדע בנס ציונה (כ-0.9 מיליון ש"ח) והשקעה בסך כ-3 מיליון ש"ח בפרויקטים של החברות הכלולות. תזרים בתקופה שהסתיימה ביום 31.12.2024 שימש להשקעה בסך של כ-6.3 מיליון ש"ח בעיקר בפרויקט פארק המדע בנס ציונה כ-3.5 מיליון ש"ח ובבית אליאב כ 2.4 מיליון ש"ח והשקעה בסך של כ-14.7 מיליון ש"ח בפרויקטים של החברות הכלולות - PRMO באנגליה (כ-8.3 מיליון ש"ח),

				קרית גת (כ-5 מיליון ש"ח) ויוקנעם (כ-1.4 מיליון ש"ח).
תזרים מזומנים מפעילות מימון	9,409	2,924	80,885	הגידול בכל תקופת הדוח נובע בעיקר מקבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו לזמן קצר וזמן ארוך.
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	526	(439)	130	
יתרת המזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	2,317	2,187	2,187	
יתרת המזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	2,843	1,748	**2,317**	

6.2. <u>גילוי בדבר תזרים המזומנים החזוי בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות</u>

בחברה מתקיימים סימני האזהרה כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות הכוללים הון חוזר שלילי בדוחות המאוחדים ובדוחות הפרופורמה ליום 31 במרץ 2025 ובדוחות סולו לאותו מועד וכן תזרים מפעילות שוטפת שלילי מתמשך בדוחות המאוחדים ליום 31 במרץ 2025 ובדוח סולו לאותו מועד. בהתאם ועל פי התקנות כאמור, מפורט להלן תזרים מזומנים חזוי לשנתיים הקרובות.

יחד עם זאת, דירקטוריון החברה בחן באם המצב העובדתי של החברה מצביע על בעיית נזילות, כאשר במסגרת בחינה כאמור, בחן בין היתר, את יתרות המזומנים בחברה, את תזרים המזומנים החזוי של החברה לתקופה של 24 חודשים, הכולל בין היתר, גיוס חוב על בסיס הנכס בראשון לציון המועבר מבעל השליטה לחברה במסגרת שינוי המבנה כאמור בסעיף 6.1.4.2 לפרק 6 לתשקיף.

בכוונת החברה להנפיק אגרות חוב לציבור אשר תהיינה מובטחות בנכס המהותי שיועבר מבעל השליטה לחברה במסגרת שינוי המבנה כאמור בסעיף 6.1.4.2 לפרק 6 לתשקיף. הנחת העבודה בתזרים המזומנים החזוי המוצג להלן, הינה כי החברה תגייס אשראי ממוסד פיננסי ולא באגרות חוב.

קיימים מספר הבדלים בין גיוס אגרות חוב המונפקות לציבור ובין קבלת הלוואות ממוסד פיננסי, אשר יש להם השפעה על תזרים המזומנים החזוי של החברה, הצפי בגיוס אגרות החוב הינו בסך גבוה מההלוואות שיועמדו ממוסד פיננסי וכן שיעורי הריבית ומועד תשלומם שונה- באגרות החוב הצפי לשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית ממוסד פיננסי ותשלומי הריבית בגין אגרות החוב צפויים להיות חצי שנתיים בעוד בהלוואה מגוף פיננסי שיעור הריבית גבוה יותר ואין תשלומי ריבית שוטפים

להלן תזרים מזומנים חזוי של החברה לתקופה של השנתיים הקרובות:

	מיום 1 באפריל ועד ליום 31 בדצמבר 2025	מיום 1 בינואר ועד ליום 31 בדצמבר 2026	מיום 1 בינואר ועד ליום 31 במרץ 2027
	במיליוני ש"ח		
יתרת פתיחה	**2.8**	**29.7**	**14.8**
מקורות צפויים			
הלוואה אל מול המקרקעין בראשל"צ (1)	57.8	-	-
הלוואה אל מול עודפי בית אליאב (2)	-	57	-
גיוס השלמת הון מגוף פיננסי (3)	24	16.7	-
עודפים צפויים מפרויקטים	10.4	-	-
הכנסות מניהול ומנדל"ן מניב, נטו	2.1	3.2	0.9
מימוש נכסים	13.5	23.2	25.9
סה"כ מקורות (כולל יתרת פתיחה)	**110.6**	**129.8**	**41.6**
שימושים צפויים			
השקעת הון עצמי בפרויקטים ופיתוח עסקי	15.3	33.8	2.7
פרעון אשראי לגורמים מממנים - שוטף קרן וריבית, נטו	32.7	36.1	(2.8)
פרעון אשראי לגורמים מממנים - שחרור בטוחה אל מול גיוס חדש ופירעון בשל מימוש נכסים (4) (5)	26.8	36.6	-
הנהלה וכלליות(6)	6.1	8.5	2.3
סה"כ שימושים צפויים	**80.9**	**115**	**2.2**
יתרת סגירה	**29.7**	**14.8**	**39.4**

(1) החברה מניחה קבלת הלוואה, המובטחת במקרקעין בראשל"צ המפורטים בסעיף 6.19.3 לפרק 6 לעיל. גיוס החוב מוערך בסך של כ-60 מיליוני ש"ח, כאשר לצרכי תזרים המזומנים החזוי החברה צופה עלויות בגין גיוס החוב והכנת התשקיף בסך של כ-2.2 מיליוני ש"ח. (בגין שכר טרחה רואי חשבון; יועצי מס; שירותים משפטיים וכדומה). בכדי לשעבד את המקרקעין, החברה תדרש לפרוע הלוואה בסך כ-16.2 מיליוני ש"ח.

(2) החברה מניחה קבלת הלוואה מגוף פיננסי אל מול שעבוד עודפי פרויקט בית אליאב. החברה מניחה עלויות גיוס האשראי בסך של כ- 0.7 מיליוני ש"ח. החברה צופה כי עודפי הפרויקט יעמדו על סך של כ-105 מיליוני ש"ח, בהתבסס על הערכות החברה כי ההון העצמי שתידרש החברה להעמיד, לטובת הפרויקט יעמוד בסך הכל על כ-45 מיליון ש"ח, כאשר החברה מעריכה כי תידרש להעמיד הון עצמי נוסף לפרויקט במזומן בסך של כ-12 מיליון ש"ח, וזאת בהתחשב בהון העצמי שכבר הועמד לפרויקט ובעליית הערך של המקרקעין אשר ייחשבו כחלק מההון העצמי הנדרש לפרויקט. כמו כן, החברה תדרש לפרוע הלוואות בסך של כ-31 מיליוני ש"ח במקביל לקבלת הלוואה בגין העודפים בפרויקט.

(3) החברה מעריכה כי תגייס הלוואות השלמת הון בשנת 2025 לפרויקט בקרית גת ושלב א' בבית אליאב וכן הלוואה נוספת אל מול המקרקעין בראשל"צ (אשר תיפרע כאמור בעת קבלת ההלוואה שבסעיף 1 לעיל) ובשנת 2026, החברה מעריכה כי תגייס הלוואות השלמת הון בגין הפרויקטים בבני עייש, נס ציונה ושלב ב' בקרית גת.

(4) פירעון הלוואות בשנת 2025 שהנכס בגינן מומש או לצורך שחרור הנכס המשמש כבטוחה ולכן יש לפרוע את ההלוואה. מתוך סך הפירעון כאמור, סך של כ-16.2 מיליון הינו פירעון חלק מהחוב לתאגיד החוץ בנקאי שהעמיד מימון לחברה ושהבטוחה שלו הינה, בין היתר, המקרקעין בראשל"צ המפורטים בסעיף 6.19.3 לפרק 6 לתשקיף.

(5) פירעון הלוואות בשנת 2026 שהנכס בגינן מומש או לצורך שחרור הנכס המשמש כבטוחה ולכן יש לפרוע את ההלוואה.

(6) הוצאות הנהלה וכלליות לא כוללות עלויות לחברה כ"תאגיד מדווח", לאור זה שהתזרים אינו כולל גיוס אג"ח. להערכת החברה, העלויות לחברה כ"תאגיד מדווח" לרבות עדכוני שכר מנהלים יוסיפו סך של כ- 2 מיליון ש"ח לשנה, לעומת תזרים חיובי גבוה יותר בגין הנפקת קרן האג"ח ושיעורי ריבית נמוכים יותר.

<u>אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד</u>: תזרים המזומנים החזוי שלעיל מתבסס על הנחות והערכות צפויות. ההנחות וההערכות הצפויות עליהן מתבסס תזרים המזומנים החזוי של החברה כמפורט לעיל, הינם מידע צופה פני עתיד אשר אינו ודאי ואינו בשליטת החברה בלבד וזאת כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 – הכוללים, בין היתר, תחזיות, הערכות ואומדנים ומידע אחר המתייחס לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה ודאית ואינה תלויה אך ורק בחברה, אלא בגורמים רבים נוספים. המידע צופה פני העתיד מבוסס במידה מהותית, בנוסף לאינפורמציה הקיימת בחברה במועד זה על ציפיות והערכות נוכחיות של החברה לגבי מצב השווקים בהם פועלת החברה, הסביבה המאקרו-כלכלית והמקורות לתזרים כמפורט לעיל אשר תלויים בהעברתם בפועל של כספים לחברה ולחברות המוחזקות שלה ממקורות שונים שהם צדדים שלישיים.

<u>המידע כאמור עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה</u>. הגורמים העשויים להשפיע על כך הינם, בין היתר, שינויים והתפתחויות בסביבה הכללית ובשווקים בהם פועלת החברה, הכוללים שינויים בקצב מימוש נכסים, שינויים בתנאי השוק בקשר עם קבלת ההלוואות, שינויים בקשר עם הערכת עלויות ו/או השקעות הון עצמי שידרשו בפרויקטים, עיכובים בהעברת כספים לחברה ו/או הפסקה בקבלת דמי שכירות מנכסים שונים של החברה ו/או שינוי בשכירויות בנכסים השונים של החברה ו/או לרבות שינויים בפרמטרים שפורטו לעיל, במידה ומי מאותם צדדים שלישיים לא יעביר את הכספים להם התחייב האמור, או ככל שיחולו עיכובים בהעברת בכספים או חלקם וכן, בהתממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה כמפורט בסעיף 6.37 לפרק 6 לעיל.

6.3. <u>מקורות המימון</u>

לפירוט אודות מקורות המימון של החברה ראו סעיף 6.24 לפרק 6 לתשקיף וביאור 14 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2024.

6.4. <u>הפניית תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר</u>

מבלי לסייג את חוות דעתם, רואי החשבון המבקרים הפנו את תשומת הלב לאמור בביאור 1 לדוחות הכספיים האמורים בדבר מצבה הכספי של החברה. לפרטים נוספים ראו ביאור 1 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2025, המצורפים לדוח דירקטוריון זה.

חלק שני - היבטי ממשל תאגידי

7. פטור מצירוף דוח וחוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

בהתאם להוראות סעיף 7(ב) להוראות התחולה של תיקון מספר 3 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) (תיקון), התש"ע-2009, החובה לצרף דוח על הבקרה הפנימית תחול על החברה החל מהדוחות הכספיים הערוכים ליום 31 בדצמבר 2025.

בנוסף על האמור לעיל, בהתאם להוראות תקנה 9ב(ג) לתקנות דוחות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970, לפיה 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 החברה בטרם חלפו חמש שנים מעת שנעשתה תאגיד מדווח למעט בקרות במקרים מסוימים שנקבעו בתקנה האמורה.

8. תרומות

נכון למועד הדוחות, לחברה אין מדיניות בנושא תרומות. יחד עם זאת, בתקופת הדוח החברה תרמה סך של כ-6 אלפי ש"ח לעמותות שונות. אין לחברה התחייבות למתן תרומות בעתיד.

9. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בישיבת דירקטוריון החברה, מיום 30 במרץ 2025, החליט דירקטוריון החברה, בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 כי עם ובכפוף לביצוע הנפקה על פי תשקיף זה ולאחר מינוי דירקטורים חיצוניים כנדרש בדין, המספר המזערי הראוי של הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, לרבות הדח"צים (שימונו בהתאם להוראות חוק החברות בכפוף להפיכת החברה לתאגיד מדווח) הוא שניים (כולל הדח"צים) ("**המספר המזערי הראוי**").

המספר המזערי הראוי נקבע בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, תחומי פעילותה וטיב הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בבדיקת מצבה הכספי של החברה, עריכת דוחותיה הכספיים ואישורם.

לעניין זה יצוין, כי נכון למועד תשקיף זה, הדירקטורים שהינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הינם מר אריה פרשקובסקי והגברת נורית שיאון. עם זאת, לאחר הפיכת החברה לחברה ציבורית, בכוונת החברה לפעול למינוי דירקטורים בלתי תלויים (לרבות דירקטורים חיצוניים) בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בתוך התקופה הקבועה בסעיף 242 לחוק החברות, באופן שבו, לאחר מינויים, החברה תעמוד במספר המזערי הראוי.

10. דירקטורים בלתי תלויים

למועד התשקיף, לא מכהנים בחברה דירקטורים בלתי תלויים, כהגדרת מונח זה בחוק החברות. החברה לא אימצה בתקנונה את ההוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים, כהגדרת המונחים בחוק החברות. עם זאת, לאחר הפיכת החברה לחברה ציבורית, בכוונת החברה לפעול למינוי דירקטורים בלתי תלויים (לרבות דירקטורים חיצוניים) בתוך התקופה הקבועה בסעיף 242 לחוק החברות.

11. מבקר פנימי

למועד התשקיף, לא מכהן בחברה מבקר פנימי.

חלק שלישי - הוראות גילוי בקשר לדיווח הפיננסי של החברה

12. <u>הערכות שווי</u>

לפרטים הנדרשים בקשר עם הערכות השווי המהותיות מאוד והערכות שווי מהותיות ראו סעיף 14 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2024.

13. <u>אומדנים חשבונאיים קריטיים</u>

לפרטים אודות שימוש באומדנים חשבונאיים קריטיים, ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024.

14. <u>מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון</u>

דוח מצבת התחייבויות החברה לפי מועדי פירעון נכון ליום 31 במרץ 2025 מצורף כ**<u>נספח א'</u>** לדוח דירקטוריון זה.

הדירקטוריון והנהלת החברה, מביעים בזה את הערכתם לעובדי החברה ומנהליה על תרומתם ומסירותם לקידומה של החברה.

אריה פרשקובסקי, יו"ר הדירקטוריון	**עדי בורקין, מנכ"ל החברה**

תל אביב, 28 במאי 2025

נספח א' לדוח הדירקטוריון - מצבת התחייבויות החברה לפי מועדי פירעון, נכון ליום 31 במרץ 2025

א. אג"ח שהונפקו לציבור ע"י החברה המדווחת ומוחזקות בידי הציבור, למעט אג"ח כאמור המוחזק על ידי החברה האם של התאגיד, בעל השליטה בו, חברות בשליטת מי מהם או חברות בשליטת החברה -על בסיס נתוני דוחות כספיים של החברה (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן								סה"כ לפי שנים
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	-	-	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	
שנה ראשונה	0	0	0	0	0	0	0	0	0
שנה שנייה	0	0	0	0	0	0	0	0	0
שנה שלישית	0	0	0	0	0	0	0	0	0
שנה רביעית	0	0	0	0	0	0	0	0	0
שנה חמישית ואילך	0	0	0	0	0	0	0	0	0
סה"כ	0	0	0	0	0	0	0	0	0

ב. אג"ח פרטיות ואשראי חוץ בנקאי, למעט אג"ח או אשראי שניתן ע"י החברה האם של התאגיד, בעל השליטה בו, חברות בשליטת מי מהם או בשליטת התאגיד - על בסיס נתוני דוחות כספיים של החברה (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן								סה"כ לפי שנים
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	-	-	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	
שנה ראשונה	0	48,980	0	0	0	0	0	9,974	58,953
שנה שנייה	0	32,201	0	0	0	0	0	7,152	39,353
שנה שלישית	0	16,365	0	0	0	0	0	1,245	17,610
שנה רביעית	0	0	0	0	0	0	0	0	0
שנה חמישית ואילך	0	0	0	0	0	0	0	0	0
סה"כ	0	97,546	0	0	0	0	0	18,371	115,916

ג. אשראי בנקאי מבנקים בישראל - על בסיס דוחות כספיים של החברה (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן								סה"כ לפי שנים
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	-	-	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	
שנה ראשונה	600	30,573	0	0	0	0	0	3,362	34,536
שנה שנייה	600	55,799	0	0	0	0	0	2,916	59,315
שנה שלישית	600	264	0	0	0	0	0	721	1,585
שנה רביעית	9,450	276	0	0	0	0	0	669	10,395
שנה חמישית ואילך	0	2,138	0	0	0	0	0	887	3,025
סה"כ	11,250	89,050	0	0	0	0	0	8,556	108,856

ד. אשראי בנקאי מבנקים בחו"ל - על בסיס דוחות כספיים של החברה (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן								סה"כ לפי שנים
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	-	-	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	
שנה ראשונה	0	0	0	0	0	0	0	0	0
שנה שנייה	0	0	0	0	0	0	0	0	0
שנה שלישית	0	0	0	0	0	0	0	0	0
שנה רביעית	0	0	0	0	0	0	0	0	0
שנה חמישית ואילך	0	0	0	0	0	0	0	0	0
סה"כ	0	0	0	0	0	0	0	0	0

ה. טבלת סיכום לטבלאות סעיפים א-ד, סך אשראי בנקאי, חוץ בנקאי ואג"ח - על בסיס נתוני דוחות כספיים של החברה (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן								סה"כ לפי שנים
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	-	-	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	
שנה ראשונה	600	79,553	0	0	0	0	0	13,336	93,489
שנה שנייה	600	88,000	0	0	0	0	0	10,068	98,668
שנה שלישית	600	16,629	0	0	0	0	0	1,966	19,195
שנה רביעית	9,450	276	0	0	0	0	0	669	10,395
שנה חמישית ואילך	0	2,138	0	0	0	0	0	887	3,025
סה"כ	11,250	186,596	0	0	0	0	0	26,926	224,772

ו. חשיפת אשראי חוץ מאזני - על בסיס נתוני דוחות כספיים של החברה (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן								סה"כ לפי שנים
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	-	-	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	
שנה ראשונה	1,612	0	0	0	0	0	0	0	1,612
שנה שנייה	0	0	0	0	0	0	0	0	0
שנה שלישית	0	0	0	0	0	0	0	0	0
שנה רביעית	0	0	0	0	0	0	0	0	0
שנה חמישית ואילך	0	0	0	0	0	0	0	0	0
סה"כ	1,612	0	0	0	0	0	0	0	1,612

ז. חשיפת אשראי חוץ מאזני של כלל החברות המאוחדות, למעט חברות שהינן תאגידים מדווחים ולמעט נתוני התאגיד המדווח שהוזנו בטבלה בסעיף ו' לעיל (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן								סה"כ לפי שנים
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	-	-	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	
שנה ראשונה	68,387	0	0	0	0	0	0	0	68,387
שנה שנייה	0	0	0	0	0	0	0	0	0
שנה שלישית	0	0	0	0	0	0	0	0	0
שנה רביעית	0	0	0	0	0	0	0	0	0
שנה חמישית ואילך	0	0	0	0	0	0	0	0	0
סה"כ	68,387	0	0	0	0	0	0	0	68,387

ח. סך יתרות האשראי הבנקאי, אשראי חוץ בנקאי והאג"ח של כלל החברות המאוחדות, למעט חברות שהינן תאגידים מדווחים ולמעט נתוני התאגיד המדווח שהוזנו בטבלאות סעיפים א-ד לעיל (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן								סה"כ לפי שנים
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	-	-	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	
שנה ראשונה	0	14,434	0	0	0	0	0	3,807	18,241
שנה שנייה	0	1,875	0	0	0	0	0	2,605	4,480
שנה שלישית	0	10,938	0	0	0	0	0	2,487	13,425
שנה רביעית	0	1,250	0	0	0	0	0	1,572	2,822
שנה חמישית ואילך	0	18,125	0	0	0	0	0	11,109	29,234
סה"כ	0	46,622	0	0	0	0	0	21,580	68,202

ט. יתרות האשראי שניתנו לחברה המדווחת ע"י חברת האם או בעל עניין בחברה ויתרות באג"ח שהנפיק החברה המדווחת המוחזקים ע"י חברת האם או בעל העניין (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן								סה"כ לפי שנים
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	-	-	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	
שנה ראשונה	0	2,227	0	0	0	0	0	181	2,409
שנה שנייה	0	63	0	0	0	0	0	176	239
שנה שלישית	0	68	0	0	0	0	0	170	238
שנה רביעית	0	73	0	0	0	0	0	167	240
שנה חמישית ואילך	0	247	0	0	0	0	0	178	425
סה"כ	0	2,678	0	0	0	0	0	872	3,551

י. יתרות האשראי שניתנו לחברה המדווחת ע"י חברות בשליטת חברת האם או בעל השליטה ואינן בשליטת החברה המדווחת, ויתרות האג"ח שהנפיקה החברה המדווחת המוחזקים על ידי חברות בשליטה האם או בעל השליטה ואינן בשליטת החברה המדווחת (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן								סה"כ לפי שנים
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	-	-	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	
שנה ראשונה	0	2,300	0	0	0	0	0	193	2,493
שנה שנייה	0	0	0	0	0	0	0	0	0
שנה שלישית	0	0	0	0	0	0	0	0	0
שנה רביעית	0	0	0	0	0	0	0	0	0
שנה חמישית ואילך	0	0	0	0	0	0	0	0	0
סה"כ	0	2,300	0	0	0	0	0	193	2,493

יא. יתרות האשראי שניתנו לחברה המדווחת ע"י חברות מאוחדות ויתרות האג"ח שהנפיקה החברה המדווחת המוחזקים על ידי חברות מאוחדות (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן								סה"כ לפי שנים
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	-	-	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	
שנה ראשונה	0	0	0	0	0	0	0	702	702
שנה שנייה	0	0	0	0	0	0	0	702	702
שנה שלישית	0	0	0	0	0	0	0	702	702
שנה רביעית	0	0	0	0	0	0	0	702	702
שנה חמישית ואילך	0	13,992	0	0	0	0	0	702	14,694
סה"כ	0	13,992	0	0	0	0	0	3,512	17,504

יב. מזומנים ושווי מזומנים, ני"ע סחירים ופיקדונות לזמן קצר על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של החברה (דוחות סולו) (באלפי ש"ח): 2,028.

יג. מזומנים ושווי מזומנים, ני"ע סחירים ופיקדונות לזמן קצר על בסיס נתוני דוחות כספיים של החברה (באלפי ש"ח): 2,843.

פרק 7 - ניהול החברה

7.1. **<u>דירקטוריון החברה</u>**

להלן פרטים אודות חברי הדירקטוריון של החברה:

שם הדירקטור	דליה פרשקובסקי	אריה ליב פרשקובסקי	נורית שיאון	עדי בורקין	תרצה אוטולנגי פלורנטין
מספר תעודת זהות	51205268	50420793	22035851	33639840	058105727
תאריך לידה	17.3.1952	7.12.1950	30.09.1965	25.02.1977	16.04.1963
מען	סמטת תחכמוני 7, ת״א	סמטת תחכמוני 7, ת״א	אופירה 60, ראשון לציון	דרך הפרדס 12, רשפון	מסדה 7, רמת השרון
נתינות	ישראל	ישראל	ישראל	ישראל	ישראל
חברות בוועדה או בוועדות דירקטוריון	-	-	-	-	-
האם דירקטור חיצוני, חיצוני מומחה או בלתי תלוי	לא	לא	לא	לא	לא
התאריך בו החל לכהן כדירקטור	12.12.2021	23.03.1982	01.10.2023	01.10.2023	28.05.2025
השכלתו ותעסוקתו ב- 5 השנים האחרונות	תואר ראשון בחינוך.	תואר ראשון בכלכלה ורו״ח בהשכלתו. יו״ר דירקטוריון החברה	רואת חשבון, תואר בוגר בכלכלה ומינהל עסקים מאוניברסיטת חיפה. סמנכ״לית כספים בחברה והחל מיום 01.10.2024, מכהנת גם כמשנה למנכ״ל החברה.	תואר ראשון במינהל עסקים ממכללת דרבי. כיהן משנה למנכ״ל ומנהל פיתוח עסקי עד ליום 30.09.2023. החל מיום 01.10.2023 מכהן כמנכ״ל החברה.	תואר ראשון בכלכלה מאוניברסיטת תל אביב, תואר שני בכלכלת עסקים – התמחות במימון מאוניברסיטת תל אביב, בוגרת תכנית מתקדמת לדירקטורים – ניהול בעולם תאגידי – להב, הפקולטה לניהול אוניברסיטת תל אביב ורשות החברות הממשלתיות ; בוגרת קורס הכשרה פיננסית מתקדמת

שם הדירקטור	דליה פרשקובסקי	אריה ליב פרשקובסקי	נורית שיאון	עדי בורקין	תרצה אוטולנגי פלורנטין
					לדירקטורים – דלוייט ברייטמן אלמגור ; בוגרת קורס דירקטורים ונושאי משרה בכירים – להב, הפקולטה לניהול אוניברסיטת תל אביב ; Harvard Business School, Harvard University Executive Program Graduate מנהלת השקעות עצמאית, יו״ר Ottolenghi UK Ltd, דירקטורית בחברת האחזקות של קיבוץ כפר עזה, יו״ר סינקופה 2002 בע״מ, דירקטורית חיצונית בחברות מ.ל.ר.ן פרויקטים בע״מ, אינרום תעשיות בע״מ, ואקסטל לימיטד. כיהנה בעבר כדירקטורית ברציו אנרגיות (מימון) בע״מ (עד אפריל 2024), דירקטורית בלתי תלויה בקבוצת גאון (עד ספטמבר 2023) וכפרית בע״מ (עד פברואר 2022).
האם הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית	כשירות מקצועית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	כשירות מקצועית	מומחיות חשבונאית ופיננסית
פירוט התאגידים האחרים בהם מכהן כדירקטור	חברות בת של החברה וחברות קשורות: ארעד הגליל השקעות בע״מ, באן נכסים	חברות בת של החברה וחברות קשורות: ארעד הגליל השקעות בע״מ, פי.אר. (אריה פרשקובסקי נדל״ן)	חברות בת של החברה וחברות קשורות: ארעד הגליל השקעות בע״מ, פי.אר. (אריה פרשקובסקי נדל״ן)	חברות בת של החברה וחברות קשורות: ארעד הגליל השקעות בע״מ, פי.אר. (אריה פרשקובסקי נדל״ן) בע״מ, נוה דליה פ.	יו״ר Ottolenghi UK Ltd, דירקטורית בחברת האחזקות של קיבוץ כפר עזה, יו״ר סינקופה 2002 בע״מ, דירקטורית חיצונית בחברות

שם הדירקטור	דליה פרשקובסקי	אריה ליב פרשקובסקי	נורית שיאון	עדי בורקין	תרצה אוטולנגי פלורנטין
	בע"מ, רום העיר בע"מ, נכסי ד.א.פ.א בע"מ, חברת גוש 3767 בע"מ, פרדס גמזו בע"מ	בע"מ, נוה דליה פ. נכסים בע"מ, באן נכסים בע"מ, רום העיר בע"מ, פרשקובסקי נופי רוממה בע", קלינגס השקעות בע"מ, נכסי ד.א.פ.א בע"מ, חברת גוש 3767 בע"מ, פרדס גמזו בע"מ	בע"מ, א.פרשקובסקי התחדשות עירונית בע"מ, רום העיר בע"מ, רום העיר קרית ביאליק בע"מ. כמו כן, מכהנת כדח"צית בחברת מגדלי הים התיכון בע"מ ובחברת אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ, וכדב"תית בחברת וולקן תעשיות רכב בע"מ	נכסים בע"מ, א.פרשקובסקי התחדשות עירונית בע"מ, רום העיר בע"מ, רום העיר קרית ביאליק בע"מ, פרשקובסקי נופי רוממה בע"מ, פרדס גמזו בע"מ	מ.ל.ר.ן פרויקטים בע"מ, אינרום תעשיות בע"מ ואקסטל לימיטד, דירקטורית בלתי תלויה בקבוצת גאון (עד ספטמבר 2023).
האם הוא עובד בחברה, חברת בת, חברה קשורה או בעל עניין בחברה	כן	כן	כן	כן	לא
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	כן - בת זוג של אריה פרשקובסקי ואימן של ה"ה מאשה פרשקובסקי ועדיה פרשקובסקי	כן - בן זוג של דליה פרשקובסקי ואביהן של ה"ה מאשה פרשקובסקי ועדיה פרשקובסקי	לא	כן - בן זוג של עדיה פרשקובסקי בורקין	לא
האם דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	לא	כן	כן	לא	כן

7.2. **<u>נושאי משרה בכירה</u>**

נכון למועד התשקיף, מכהנים בחברה נושאי משרה בכירה שאינם דירקטורים כמפורט להלן:

שם נושא המשרה	נטלי דימנט
תעודת זהות	309118370
תאריך לידה	05.02.1988
תפקיד שממלא בחברה	מהנדסת החברה
התאריך שבו החלה כהונתו	1.9.2024
התפקיד שהוא ממלא בחברה בת של החברה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה	-
האם בן משפחה של נושא משרה בכירה בחברה או של בעל עניין אחר בחברה	לא
השכלתו בציון המקצועות או התחומים שבהם נרכשה ההשכלה, המוסד שבו נרכשה והתואר האקדמאי או התעודה המקצועית שהוא מחזיק בהם	SC בהנדסת בניין מהמכללה האקדמית להנדסה ע"ש סמי שמעון M.B.A מנהל עסקים מאוניברסיטת בן גוריון
עיסוק בחמש השנים האחרונות	מנהלת פרויקטים באלקטרה דנקו בע"מ

7.3. **<u>דירקטורים חיצוניים ומבקר פנים</u>**

החברה תפעל למינוי דירקטורים חיצוניים ומבקר פנים לחברה, כנדרש ובהתאם להוראות חוק החברות, תשנ"ט-1999, ולתקנות מכוחו.

7.4. **<u>פרטים נוספים</u>**

עורכי דין של ההנפקה:	**שניצר, גוטליב, סאמט ושות', עורכי דין** רחוב מנחם בגין 7, רמת גן, 5268102
רואי החשבון של החברה:	**בייקר טילי - הורוביץ סבו טבת** & **כהן טבח** מרחוב מנחם בגין 11, רמת גן
משרדה הרשום של החברה:	שדרות רוטשילד 3, תל אביב 6688106

7.5. **<u>הוראות תקנון ההתאגדות של החברה המתייחסות לחברי הדירקטוריון</u>**[1]

להוראות תקנון החברה בדבר המספר המרבי והמזערי של הדירקטורים בחברה, דרכי מינויים או בחירתם, משך כהונתם, מילוי מקומם, סיום כהונתם, שכרם ומינוי ועדות של הדירקטוריון והסמכויות שניתן להעניק להן, ראו תקנון החברה בנוסח המצורף כ**<u>נספח א'</u>** לפרק 4 לעיל.

לעניין הסדרים לפי חוק החברות בנוגע לדירקטוריון החברה, הקבועים בתקנון החברה, ראו סעיף 4.2 לעיל.

7.6. **<u>מורשי חתימה עצמאי</u>**

לחברה שלושה מורשי חתימה עצמאיים: ה"ה מר אריה פרשקובסקי המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, עדי בורקין מנכ"ל החברה ועדיה פרשקובסקי בורקין, יועצת משפטית של החברה וזאת, מכוח היותם "בני משפחה" כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, היכולים לחייב את החברה, לכל דבר וענין, בחתימה משותפת של שניים מהם.

[1] ביום 28 במאי 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה את החלפת תקנון החברה הנוכחי בתקנון חדש המותאם לחברה ציבורית (בהערת שוליים זו: "**התקנון החדש**"). התקנון החדש יכנס לתוקף עם השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה ורישום מניות החברה למסחר בבורסה. לאחר רישום מניות החברה למסחר בבורסה, ניתן יהיה לעיין בנוסח המלא של התקנון החדש באתר ההפצה של רשות ניירות ערך בכתובת www.magna.isa.gov.il. ההוראות המפורטות בפרק זה מובאות מתוך התקנון החדש.

פרק 8 - בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

8.1. **<u>תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה</u>**

להלן פירוט התגמולים וכל ההתחייבויות למתן תגמולים, שניתנו בשנתיים שקדמו למועד התשקיף ובסמוך למועד התשקיף, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בחברה בשליטתה:

(יצוין כי התגמולים הינם במונחי עלות לחברה ועל כן יכולים לכלול בנוסף גם עלויות בגין הפרשות סוציאליות, לרבות קרן השתלמות אחזקת רכב, טלפון נייד ועוד, ככל וניתנו לנושאי המשרה).

8.1.1. <u>לתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024</u>:

פרטי מקבלי התגמולים				תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)								תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			סה"כ (באלפי ש"ח)
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2024	שכר[1]	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי יעוץ	עמלה	אחר[2]		ריבית	דמי שכירות	אחר	
עדי בורקין	מנכ"ל	100%	-	852	-	-	-	-	-	96		-	-	-	948
נורית שיאון	משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים	85%	-	-	72	-	780	-	-	-		-	-	-	852
נטלי דימנט(*)	מהנדסת חברה	100%	-	265	-	-	-	-	-	30		-	-	-	295

[1] מוצג במונחי עלות לחברה.

[2] כולל החזר הוצאות ואחזקת רכב.

בעלי התגמולים מבין בעלי עניין ו/או קרוביהם בחברה שאינם נמנים לעיל														
עדיה פרשקובסקי בורקין	יועצת משפטית	80%	מחזיקה ב- 25% מהון המניות של נכסי ד.א.פ.א. בע"מ המחזיקה בכ- 12% מהון המניות של החברה	682	-	-	-	-	-	9	-	-	-	691
מאשה פרשקובסקי	עוזרת מנכ"ל ואחראית מדיה	80%	מחזיקה ב- 25% מהון המניות של נכסי ד.א.פ.א. בע"מ המחזיקה בכ- 12% מהון המניות של החברה	532	-	-	-	-	-	-	-	-	-	532

(*) החלה לכהן בתפקיד מהנדסת החברה ביום 1 בספטמבר 2024.

8.1.2. <u>לתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023</u>:

פרטי מקבלי התגמולים				תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)							תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2023	שכר[3]	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי יעוץ	עמלה	אחר[4]	ריבית	דמי שכירות	אחר	סה"כ (באלפי ש"ח)
עדי בורקין	מנכ"ל (*)	100%	-	1,010	-	-	-	-	-	54	-	-	-	1,065
נורית שיאון	משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים (**)	80%	-	-	46	-	710	-	-	-	-	-	-	756
אריה פרשקובסקי (****)	יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל	100%	כ-94% (ישירות ובאמצעות חברות בבעלותם) (***)	588	-	-	-	-	-	65	-	-	-	653
דליה פרשקובסקי (****)	דירקטורית ומנכ"ל נווה דליה	80%		584	-	-	-	-	-	356	-	-	-	940
בעלי התגמולים מבין בעלי עניין ו/או קרוביהם בחברה שאינם נמנים לעיל														
עדיה פרשקובסקי	יועצת משפטית	80%	מחזיקה ב-25% מהון המניות של	537	-	-	-	-	-	19	-	-	-	556

[3] מוצג במונחי עלות לחברה.

[4] כולל החזר הוצאות ואחזקת רכב. עבור דליה בשנת 2023 כולל רכיב פיצויים בגין פרישה לגמלאות.

בורקין			נכסי ד.א.פ.א. בע"מ המחזיקה בכ-12% מהון המניות של החברה											
מאשה פרשקובסקי	עוזרת מנכ"ל ואחראית מדיה	80%	מחזיקה ב-25% מהון המניות של נכסי ד.א.פ.א. בע"מ המחזיקה בכ-12% מהון המניות של החברה	537	-	-	-	-	-	-	-	-	-	532

(*) עד ליום 30 בספטמבר 2023 כיהן בתפקיד משנה למנכ"ל ומנהל פיתוח עסקי, החל מיום 1.10.2023 מכהן בתפקדי מנכ"ל.

(**) החל מיום 1 באוקטובר 2023 מכהנת גם בתפקיד משנה למנכ"ל.

(***) שיעור ההחזקות המפורט לעיל הינו עבור דליה ואריה פרשקובסקי יחדיו מאחר שהינם זוג נשוי. לפרטים אודות שיעור החזקה ואופן החזקה ראו סעיף 3.3 לתשקיף.

(****) בגין שנת 2023, מתייחס לתקופה שעד ליום 30 בספטמבר 2023, כאשר החל ממועד זה ועם פרישתם של ה"ה אריה ודליה פרשקובסקי לגמלאות, הסתיימו יחסי עובד מעביד בין החברה לבין ה"ה אריה ודליה פרשקובסקי.

8.2. **<u>תנאי ההעסקה והכהונה של נושאי המשרה הבכירה</u>**

8.2.1. <u>מר אריה פרשקובסקי – יו"ר דירקטוריון פעיל</u>

מר אריה פרשקובסקי מעמיד לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון, בעצמו ו/או באמצעות חברה בבעלותו ושליטתו, לפי בחירתו.

עד ליום 30 בספטמבר 2023, מר אריה פרשקובסקי הועסק על ידי החברה בתפקיד יו"ר ומנכ"ל החברה כאשר במועד זה חדלו מלהתקיים יחסי עובד מעביד בין החברה לבין מר אריה פרשקובסקי לאור פרישתו של מר אריה פרשקובסקי לגמלאות, כאשר החל ממועד זה החל להעמיד לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון.

ביום 28 במאי 2025, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית את התקשרות החברה עם מר אריה פרשקובסקי בהסכם להעמדת שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל, אשר יכנס לתוקף במועד השלמת ההנפקה על פי תשקיף להשלמה זה.

החל ממועד השלמת הנפקת ניירות הערך על פי תשקיף זה, יהיה זכאי מר אריה פרשקובסקי לתגמול כדלקמן:

(א) <u>גמול חודשי</u> - 60,000 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2025. בתוספת מע"מ כדין. הגמול החודשי מעודכן על-ידי הצמדתו לעליה (אך לא לירידה), ככל שתהיה, למדד הבסיס, אחת לרבעון (בימים 1 בינואר, 1 באפריל, 1 ביולי ו-1 באוקטובר).

(ב) <u>היקף משרה</u> – 60%.

(ג) <u>סיום ההסכם</u> - כל צד רשאי לסיימה בהודעה מראש של שלושה חודשים.

(ד) <u>טלפון סלולארי</u> - החברה נושאת בהעמדת טלפון סלולארי למר אריה פרשקובסקי, תשלום העלויות הכרוכות בהחזקתו.

(ה) מר אריה פרשקובסקי אינו מועסק בידי החברה אלא מעמיד שירותי ניהול ובהתאם לתנאי ההתקשרות ולכן לא מתקיימים יחסי עובד מעביד.

(ו) החזר הוצאות בסך של עד 3,000 ש"ח לחודש (צמוד לעליית המדד המחירים לצרכן), כנגד הצגת קבלות.

(ז) <u>מענק שנתי</u> – מר אריה פרשקובסקי יהיה זכאי למענק שנתי בשיעור של 1.00% מהרווח לפני מס על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר של אותה שנה קלנדארית (היינו, רווח כולל זכויות מיעוט וחלק החברה ברווחי חברות כלולות לפני מס).

- תנאי סף לזכאות למענק השנתי יהא כי בשנה הרלוונטית יהיה רווח לפני מס שלא יפחת מסך של 4 מיליון ש"ח. יובהר כי המענק בפועל (ככל ויהיה) יהיה מ"השקל" הראשון.
- סכום המענק השנתי בשנה הרלוונטית לא יעלה על שתיים עשרה (12) פעמים הגמול החודשי (צמוד למדד).
- השבה של תגמול שניתן על יסוד מידע כספי מוטעה (Clawback) –

- מר אריה פרשקובסקי יידרש לשלם חזרה לחברה תשלומים עודפים ששולמו לו כחלק מתנאי ההתקשרות עימו, במידה ושולמו על בסיס נתונים שהתבררו כמוטעים והוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה.
- גובה התשלומים העודפים יקבע על פי ההפרש בין הסכום שקיבל לבין הסכום שהיה מתקבל לפי הנתונים הכספיים המתוקנים אשר הוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה ("**סכום ההשבה**").
- החברה תהא רשאית לקזז את סכום ההשבה המגיע לה כאמור מכל סכום שעליה לשלם (גם במקרה בו נסתיימה ההתקשרות).

- החברה תהיה רשאית לשלם למר אריה פרשקובסקי, לאחר פרסום כל דוח רבעוני, מקדמות בגין המענק השנתי, בשיעור של עד 75% מהמענק היחסי לו היה זכאי מר אריה פרשקובסקי, היינו לפי הרווח הנקי בפועל המתקבל על פי דוחותיה הכספיים הרבעוניים של החברה.
- היה וההתקשרות בהסכם זה תסתיים בטרם הושלמה שנה קלנדארית מלאה, המענק השנתי יחושב באופן יחסי וישולם באופן חלקי לתקופה שמתחילת השנה הרלוונטית ועד מועד סיום ההתקשרות בפועל. חישוב החלק היחסי יתבצע בצורה ליניארית באופן שהמחזור הכספי הכולל יוכפל במספר חודשי השנה בהם הייתה ההתקשרות בתוקף ויחולק ב- 12.
- ככל ותנאי ההתקשרות המפורטים לעיל היו בתוקף בשנים 2023 ו-2024, מר אריה פרשקובסקי לא היה זכאי למענק בהתאם למנגנון המענק בגין שנת 2023 ובגין שנת 2024 היה זכאי למענק שנתי בסך של כ-55 אלפי ש"ח.

(ח) תנאי ההתקשרות של מר אריה פרשקובסקי כוללים פטור מאחריות, שיפוי וביטוח נושאי משרה כמקובל עבור יתר נושאי המשרה בחברה.

8.2.2. <u>גב' דליה פרשקובסקי</u>

נכון למועד התשקיף, הגב' דליה פרשקובסקי מכהנת כדירקטורית בדירקטוריון החברה.

ביום 28 במאי 2025, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית כי החל ממועד השלמת ההנפקה על פי תשקיף להשלמה זה, הגב' דליה פרשקובסקי תהיה זכאית במהלך כהונתה לגמול שנתי וגמול השתתפות ("**גמול הדירקטורים**") כפי שישולם לדירקטורים החיצוניים בחברה בהתאם להוראות תקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000. כמו כן ובנוסף לגמול הדירקטורים, הגב' דליה פרשקובסקי זכאית להיכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה בתנאים המקובלים בחברה וכפי שיעודכנו מעת לעת. בנוסף, הגב' דליה פרשקובסקי זכאית לכתב שיפוי וכתב פטור מאחריות כמקובל בחברה ליתר נושאי המשרה.

8.2.3. <u>מר עדי בורקין –מנכ"ל החברה</u>

עד ליום 30 בספטמבר 2023, כיהן מר עדי בורקין כמשנה למנכ"ל החברה וסמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה, כאשר החל ממועד זה ועם סיום כהונתו של מר אריה פרשקובסקי כמנכ"ל החברה בשל פרישתו לגמלאות כאמור לעיל, מונה מר עדי בורקין לכהן כמנכ"ל החברה.

ביום 28 במאי 2025, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית את התקשרות החברה עם מר עדי בורקין בהסכם העסקה, אשר יכנס לתוקף במועד השלמת ההנפקה על פי תשקיף להשלמה זה שעיקריו כדלקמן:

(א) שכר חודשי (ברוטו) - 75,000 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2025. השכר החודשי מעודכן על-ידי הצמדתו לעליה (אך לא לירידה), ככל שתהיה, למדד הבסיס, אחת לרבעון (בימים 1 בינואר, 1 באפריל, 1 ביולי ו-1 באוקטובר).

(ב) היקף משרה – 100%

(ג) סיום ההתקשרות- כל צד רשאי לסיימה בהודעה מראש של שישה חודשים.

(ד) תנאים סוציאליים- הפרשות לקרן השתלמות עד לתקרה, הפרשות לביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה, דמי הבראה, 30 ימי חופשה בשנה, תשלום שכר מלא בגין ימי מחלה החל מהיום הראשון, כמקובל במשק והחזר הוצאות בסך של עד 5,000 ש"ח לחודש (צמוד לעליית המדד), כנגד הצגת קבלות.

(ה) טלפון סלולארי- החברה נושאת בהעמדת טלפון סלולארי למר עדי בורקין, תשלום העלויות הכרוכות בהחזקתו וכן, החברה נושאת בגילום המס הנובע בגין הטבה זו, אם וככל שחל.

(ו) רכב –החברה תעמיד לרשות מר עדי בורקין רכב בשווי שלא יעלה על סך של 450 אלפי ש"ח (שיוחלף בתום כל תקופה של שלוש שנים) או לחילופין וככל שהדבר יתאפשר ועל פי בחירתו של מר עדי בורקין, החברה תעמיד לרשות מר עדי בורקין רכב עבודה שלא יעלה על סך של 650 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין (שיוחלף בתום כל תקופה של שלוש שנים). עלויות השימוש ברכב (קבועות ומשתנות), לרבות תשלומי חובה, הוצאות רישוי וביטוח הכרוכים בכך, דלק, תיקונים וכיוצ"ב חלים על החברה ומשולמים על ידה ולמעט קנסות תעבורה. ככל שתחול חבות מס, החברה תישא בגילום המס הנובע מהעמדת הרכב כאמור. לחילופין, מר עדי בורקין רשאי בכל עת במהלך תקופת כהונתו לבחור לוותר על זכאותו להעמדת רכב, ובמקרה כאמור יהיה זכאי לתוספת של 15 אלפי ש"ח (צמוד לעליית המדד) לשכר החודשי כמפורט לעיל.

(ט) מענק שנתי – מר עדי בורקין יהיה זכאי למענק שנתי בשיעור של 1.75% מהרווח לפני מס על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר של אותה שנה קלנדארית (היינו, רווח כולל זכויות מיעוט וחלק החברה ברווחי חברות כלולות לפני מס).

- תנאי סף לזכאות למענק השנתי יהא כי בשנה הרלוונטית יהיה רווח לפני מס שלא יפחת מסך של 4 מיליון ש"ח. יובהר כי המענק בפועל (ככל ויהיה) יהיה מ"השקל" הראשון.
- סכום המענק השנתי בשנה הרלוונטית לא יעלה על שתיים עשרה (12) פעמים השכר החודשי (צמוד למדד).
- השבה של תגמול שניתן על יסוד מידע כספי מוטעה (Clawback) –
  - מר עדי בורקין יידרש לשלם חזרה לחברה תשלומים עודפים ששולמו לו כחלק מתנאי ההתקשרות עימו, במידה ושולמו על בסיס נתונים שהתבררו כמוטעים והוצגו מחדש

בדוחות הכספיים של החברה.

- גובה התשלומים העודפים יקבע על פי ההפרש בין הסכום שקיבל לבין הסכום שהיה מתקבל לפי הנתונים הכספיים המתוקנים אשר הוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה ("**סכום ההשבה**").
- החברה תהא רשאית לקזז את סכום ההשבה המגיע לה כאמור מכל סכום שעליה לשלם (גם במקרה בו נסתיימה ההתקשרות).

- החברה תהיה רשאית לשלם למר עדי בורקין, לאחר פרסום כל דוח רבעוני, מקדמות בגין המענק השנתי, בשיעור של עד 75% מהמענק היחסי לו היה זכאי מר עדי בורקין, היינו לפי הרווח הנקי בפועל המתקבל על פי דוחותיה הכספיים הרבעוניים של החברה.
- המענק השנתי הינו תשלום מותנה והוא לא יהווה, בשום מקרה, בסיס לחישוב זכויות ו/או הפרשות לזכויות סוציאליות.
- היה וההתקשרות בהסכם זה תסתיים בטרם הושלמה שנה קלנדארית מלאה, המענק השנתי יחושב באופן יחסי וישולם באופן חלקי לתקופה שמתחילת השנה הרלוונטית ועד מועד סיום ההתקשרות בפועל. חישוב החלק היחסי יתבצע בצורה ליניארית באופן שהמחזור הכספי הכולל יוכפל במספר חודשי השנה בהם הייתה ההתקשרות בתוקף ויחולק ב- 12.

ככל ותנאי ההתקשרות המפורטים לעיל היו בתוקף בשנים 2023 ו-2024, מר עדי בורקין לא היה זכאי למענק בהתאם למנגנון המענק בגין שנת 2023 ובגין שנת 2024 היה זכאי למענק שנתי בסך של כ-97.5 אלפי ש"ח.

(י) תנאי הכהונה של מר עדי בורקין כוללים פטור מאחריות, שיפוי וביטוח נושאי משרה כמקובל עבור יתר נושאי המשרה בחברה.

(יא) **<u>עלות העסקה חודשית משוערת על פי התנאים המוצעים לעיל</u> - כ-91 אלפי ש"ח, כאמור לעיל (ללא עלות רכב) ובתוספת החזר הוצאות עסקיות ומענק שנתי (ככל ויהיה).**

8.2.4. <u>גב' עדיה פרשקובסקי בורקין – יועצת משפטית ("**גב' עדיה פרשקובסקי**")</u>

החל משנת 2008, הגב' עדיה פרשקובסקי מועסקת בחברה, כאשר נכון למועד התשקיף מועסקת בתפקיד של יועצת משפטית.

ביום 28 במאי 2025, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית את המשך התקשרות החברה עם גב' עדיה פרשקובסקי בהסכם העסקה, אשר יכנס לתוקף במועד השלמת ההנפקה על פי תשקיף להשלמה זה שעיקריו כדלקמן:

(א) <u>שכר חודשי (ברוטו)</u> - 40,000 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2025. השכר החודשי מעודכן על-ידי הצמדתו לעליה (אך לא לירידה), ככל שתהיה, למדד הבסיס, אחת לרבעון (בימים 1 בינואר, 1 באפריל, 1 ביולי ו-1 באוקטובר).

(ב) <u>היקף משרה</u> – 80%.

(ג) <u>סיום ההתקשרות</u>- כל צד רשאי לסיימה בהודעה מראש של שלושה חודשים.

(ד) תנאים סוציאליים- הפרשות לקרן השתלמות עד לתקרה, הפרשות לביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה, דמי הבראה, 30 ימי חופשה בשנה, תשלום שכר מלא בגין ימי מחלה החל מהיום הראשון, כמקובל במשק והחזר הוצאות בסך של עד 2,000 ש"ח לחודש (צמוד לעליית המדד), כנגד הצגת קבלות.

(ה) טלפון סלולארי- החברה נושאת בהעמדת טלפון סלולארי לגב' עדיה פרשקובסקי, תשלום העלויות הכרוכות בהחזקתו וכן, החברה נושאת בגילום המס הנובע בגין הטבה זו, אם וככל שחל.

(ו) רכב – הגב' עדיה פרשקובסקי תהיה זכאית כי החברה תעמיד לרשותה רכב בשווי שלא יעלה על סך של 320 אלפי ש"ח (שיוחלף בתום כל תקופה של שלוש שנים). החברה תישא בכל הוצאות הרכב, לרבות ביטוח, רישוי, תיקונים ולמעט קנסות תעבורה. החברה נושאת בגילום המס הנובע מהעמדת הרכב כאמור. לחילופין, גברת עדיה פרשקובסקי רשאית בכל עת במהלך תקופת כהונתה לבחור לוותר על זכאותה להעמדת רכב, ובמקרה כאמור תהיה זכאית לתוספת של 10 אלפי ש"ח לשכר החודשי (צמוד לעליית המדד) כמפורט לעיל. יצוין כי נכון למועד התשקיף, הגב' עדיה פרשקובסקי ויתרה על זכאותה להעמדת רכב.

(ז) תנאי הכהונה של גב' עדיה פרשקובסקי כוללים פטור מאחריות, שיפוי וביטוח נושאי משרה כמקובל עבור יתר נושאי המשרה בחברה.

(ח) **עלות העסקה חודשית משוערת - כ-50 אלפי ש"ח, כאמור לעיל ובתוספת החזר עלויות רכב והוצאות עסקיות.**

8.2.5. גב' מאשה פרשקובסקי - עוזרת מנכ"ל ואחראית מדיה

ביום 28 במאי 2025, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית את תנאי העסקתה של הגב' מאשה פרשקובסקי בהסכם העסקה, אשר יכנס לתוקף במועד השלמת ההנפקה על פי תשקיף להשלמה זה שעיקריו כדלקמן:

(א) שכר חודשי (ברוטו) - 35,000 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2025. השכר החודשי מעודכן על-ידי הצמדתו לעליה (אך לא לירידה), ככל שתהיה, למדד הבסיס, אחת לרבעון (בימים 1 בינואר, 1 באפריל, 1 ביולי ו-1 באוקטובר).

(ב) היקף משרה – 80%.

(ג) סיום ההתקשרות- כל צד רשאי לסיימה בהודעה מראש של שלושה חודשים.

(ד) תנאים סוציאליים- הפרשות לקרן השתלמות עד לתקרה, הפרשות לביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה, דמי הבראה, 30 ימי חופשה בשנה, תשלום שכר מלא בגין ימי מחלה החל מהיום הראשון, כמקובל במשק והחזר הוצאות בסך של עד 500 ש"ח לחודש (צמוד לעליית המדד), כנגד הצגת קבלות.

(ה) טלפון סלולארי- החברה נושאת בהעמדת טלפון סלולארי לגב' עדיה פרשקובסקי, תשלום העלויות הכרוכות בהחזקתו וכן, החברה נושאת בגילום המס הנובע בגין הטבה זו, אם וככל שחל.

(ו) תנאי הכהונה של גב' מאשה פרשקובסקי כוללים פטור מאחריות, שיפוי וביטוח נושאי משרה

כמקובל עבור יתר נושאי המשרה בחברה.

(ז) **<u>עלות העסקה חודשית משוערת</u> - כ-44 אלפי ש"ח, כאמור לעיל ובתוספת החזר הוצאות עסקיות ומענק שנתי (ככל ויהיה).**

בהתאם לתקנה 1ב(ב) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס–2000,ההתקשרויות בסעיפים 8.2.1, עד 8.2.5 לעיל, וכן ההתקשרויות בסעיפים 8.3 ו-8.4 (ככל שמתייחס לבעלי השליטה בחברה) להלן, ביחס לבעלי השליטה בחברה ו/או קרוביהם, תהיינה טעונות אישור מחדש בחלוף חמש (5) שנים מהמועד שבו החברה תהפוך לתאגיד מדווח.

8.2.6. <u>גב' נורית שיאון – משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים</u>

גב' נורית שיאון מכהנת כדירקטורית וכן, מעמידה לחברה שירותי משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים על פי הסכם למתן שירותים.

יצוין כי הגב' נורית שיאון מכהנת גם כדירקטורית בחברה ובחברות בקבוצה אך היא זכאית לגמול המפורט להלן בגין כהונתה כמשנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים בלבד ולא זכאית לגמול בגין כהונתה כדירקטורית.

ביום 28 במאי 2025, אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה עם גב' נורית שיאון בהסכם להעמדת שירותי משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים, אשר יכנס לתוקף במועד השלמת ההנפקה על פי תשקיף להשלמה זה שעיקריו כדלקמן:

(א) <u>דמי ניהול חודשיים</u> – 85,000 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2025 ובתוספת מע"מ כדין. דמי הניהול יעודכנו על-ידי הצמדתם לעליה (אך לא לירידה), ככל שתהיה, למדד הבסיס, אחת לרבעון (בימים 1 בינואר, 1 באפריל, 1 ביולי ו-1 באוקטובר).

(ב) <u>היקף משרה</u> – 90%.

(ג) <u>סיום ההתקשרות</u>- כל צד רשאי לסיימה בהודעה מראש של 3 חודשים, כמו כן, במקרה של הפסקת השירותים גב' שיאון זכאית לתקופת הסתגלות (תקופה בה לא תידרש להעמיד שירותים) של 3 חודשים בה תהא זכאית להמשיך ולקבל את דמי הניהול (מעבר לתקופת הודעה מוקדמת של 3 חודשים).

(ד) גב' נורית שיאון תהיה זכאית ל-30 ימי חופשה בשנה.

(ה) <u>מענק שנתי</u> – גב' שיאון תהיה זכאית למענק שנתי בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 8.2.1(ז) לעיל ביחס למר אריה פרשקובסקי בשיעור שנתי של 1.5%.

(ו) הגב' נורית שיאון אינה מועסקת בידי החברה אלא מעמידה שירותים לחברה ובהתאם לתנאי ההתקשרות ולכן לא מתקיימים יחסי עובד מעביד.

ככל ותנאי ההתקשרות המפורטים לעיל היו בתוקף בשנים 2023 ו-2024, הגב' נורית שיאון לא היתה זכאית למענק בהתאם למנגנון המענק בגין שנת 2023 ובגין שנת 2024 הייתה זכאית למענק שנתי בסך של כ-83.5 אלפי ש"ח.

(ז) תנאי הכהונה של גב' נורית שיאון כוללים פטור מאחריות, שיפוי וביטוח נושאי משרה כמקובל עבור יתר נושאי המשרה בחברה.

(ח) **<u>עלות העסקה חודשית משוערת</u> - כ-85 אלפי ש"ח, כאמור לעיל ובתוספת החזר הוצאות עסקיות ומענק שנתי (ככל ויהיה).**

8.3. **<u>עסקאות עם בעלי שליטה או שלבעל השליטה יש בהן ענין אישי</u>**

להלן יפורטו לפי מיטב ידיעתם של החברה ומנהליה, מהות כל עניין שיש לבעלי העניין בחברה, או שהיה להם בשנתיים שקדמו לתאריך התשקיף, בעסקה שהחברה היא צד לה, למעט עניין בעסקאות שנעשו בדרך העסקים הרגילה של החברה.

8.3.1. <u>הסכמי הקצאת מניות</u>

8.3.1.1. לפרטים אודות הסכם הקצאת מניות עם ארעד הגליל השקעות בע"מ בהתאם להוראות סעיף 104א' לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961, ראו סעיף 6.1.4.1 בפרק 6 לעיל.

8.3.1.2. לפרטים אודות הסכם מיזוג חברות על דרך של החלפת מניות עם קלינגס השקעות בע"מ בהתאם להוראות סעיף 103כ לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961, ראו סעיף 3.2.2 בפרק 3 וסעיף 6.1.4.2 בפרק 6 לעיל.

8.3.2. <u>עסקת נס ציונה</u>

ביום 1 באוגוסט 2021, זכתה החברה ביחד עם פרשקובסקי מניבים בע"מ ("**פרשקובסקי מניבים**") - חברה בת של חברה ציבורית שלמיטב ידיעת החברה, אחד מבעלי השליטה בה הינו אחיו של מר אריה פרשקובסקי, מבעלי השליטה בחברה, בהתמחרות במסגרת הליך כינוס נכסים, לרכישה בחלקים שווים של מלוא הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 13 ו-27 בגוש 3850 בנס ציונה הכוללים זכויות להקמת 17,188 מ"ר עיקרי ביעוד תעסוקה (להלן בסעיף זה: "**המקרקעין**") וזאת בתמורה לסך של 54,300 אלפי ש"ח. כמו כן הצדדים התקשרו בהסכם טרם הגשת ההצעה לבית המשפט, ביום 27 במאי 2021, בחוזה לביצוע עסקה משותפת ושיתוף במקרקעין. יצוין, כי במסגרת ההתמחרות לרכישות המקרקעין על ידי החברה ועל ידי פרשקובסקי מניבים נרכשו גם זכויות מה"ה אריה פרשקובסקי וארנון פרשקובסקי שהחזיקו בשישית (כל אחד) מהזכויות במקרקעין. לפרטים ראו סעיף 6.19.2 בפרק 6 לעיל.

8.4. **<u>פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה</u>**

ביום 28 במאי 2025, אישרו דירקטוריון החברה ולאחריו האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה הענקת כתבי פטור והתחייבות לשיפוי לנושאי המשרה בחברה (לרבות דירקטורים) וכן רכישת פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים, לרבות פוליסה המכסה את ההצעה לציבור על פי תשקיף זה, אשר תכסה את אחריות כלל נושאי המשרה בחברה, לרבות נושאי משרה שהינם בעלי השליטה, קרוביהם או מי מטעמם, כפי שיהיו מעת לעת. להלן עיקרי התנאים של כתבי הפטור והשיפוי וכן עיקר תנאי הכיסוי הביטוחי:

8.4.1. <u>פטור</u>:

על פי הפטור שהוענק על ידי החברה, החברה פוטרת מראש את נושא המשרה, באופן הרחב ביותר האפשרי על פי הוראות כל דין, מאחריות כלפיה בשל הפרת חובת הזהירות בידי נושא המשרה (למעט בשל הפרת חובת הזהירות בחלוקה, בהתאם להוראות חוק החברות), הכל כמפורט בנוסח

כתב הפטור המצורף כ**נספח א'** לפרק זה.

8.4.2. שיפוי:

בכתב השיפוי נוטלת על עצמה החברה התחייבות לשפות את נושאי המשרה בחברה, לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה, קרוביהם או מי מטעמם, כפי שיהיו מעת לעת, מראש או בדיעבד, בשל כל חבות או הוצאה כמפורט בכתב השיפוי, המצורף כנספח לפרק זה, באופן הרחב ביותר האפשרי על פי הוראות כל דין ותקנון החברה. סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה במצטבר על פי כל כתבי השיפוי, לא יעלה על 25% מהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שאושרו טרם היווצרות עילת השיפוי. כתב השיפוי מצורף כ**נספח ב'** לפרק זה.

8.4.3. ביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים:

בכוונת החברה לרכוש פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים בגבולות אחריות ובתנאים בהתאם למדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה.

לפרטים אודות תנאי ההתקשרות העיקריים בקשר לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, אשר נקבעו במדיניות התגמול שאימצה החברה, ראו במדיניות התגמול המצורפת כ**נספח ג'** לפרק זה.

8.5. **מנגנון עסקאות זניחות**

נכון למועד התשקיף, אין לחברה מנגנון עסקאות זניחות.

8.6. **מדיניות תגמול לנושאי משרה**

ביום 28 במאי 2025, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מדיניות תגמול לנושאי המשרה בחברה שתיכנס לתוקף בכפוף לרישום מניות של החברה למסחר בבורסה. בהתאם לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), התשע"ג-2013, מדיניות התגמול המתוארת בתשקיף של תאגיד מדווח המציע לראשונה ניירות ערך שלו לציבור, תיחשב כמדיניות שנקבעה לפי סעיף 267א לחוק החברות, תשנ"ט-1999 ותהא טעונה אישור רק בחלוף חמש שנים מהמועד בו הפך התאגיד לתאגיד מדווח. בהתאם, מדיניות התגמול של החברה תעמוד בתוקפה במשך תקופה של חמש שנים לאחר השלמת הרישום למסחר של מניות החברה בבורסה. מדיניות התגמול מצורפת כ**נספח ג'** לפרק זה.

8.7. **הלוואות שהעמידו חלק מבעלי השליטה בחברה לחברה**

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, יתרת הלוואות שהועמדו על ידי מר אריה פרשקובסקי מסתכמות לסך של כ-3,222 אלפי ש"ח. הלוואות כאמור הועמדו מעת לעת ובין היתר, לצורך פעילותה השוטפת של החברה. הלוואות כאמור נושאות ריבית בהתאם לסעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה. קרן הלוואה והריבית בגינה יפרעו בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר 2025.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, יתרת הלוואות שהועמדו על ידי קלינגס השקעות בע"מ, חברה שהוחזקה על ידי מר אריה פרשקובסקי ודליה פרשקובסקי עד למועד שינוי המבנה כאמור בסעיף 6.1.4.2 בפרק 6 לעיל, מסתכמות לסך של כ-2,300 אלפי ש"ח. הלוואות כאמור הועמדו מעת לעת ובין היתר, לצורך פעילותה השוטפת של החברה. החל ממועד שינוי המבנה קלינגס השקעות בע"מ הפכה לחברה בבעלות מלאה של

החברה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, יתרת הלוואה שהועמדה על ידי מר עדי בורקין, מנכ"ל החברה מסתכמת לסך של כ-550 אלפי ש"ח. ההלוואה כאמור הועמדה לתקופה של 8 שנים בתוקף החל מחודש אוגוסט 2024. קרן ההלוואה והריבית בגינה נפרעת בתשלומים חודשים, כאשר קרן ההלוואה נושאת ריבית שנתית משתנה שעומדת למועד התשקיף על כ-6.95%.

8.8. **<u>ערבויות של בעלי השליטה בחברה</u>**

בעלי השליטה בחברה מעמידים מעת לעת ערבויות אישיות לחובות של החברה ו/או חברות בנות של החברה וזאת ללא תמורה. בסמוך לאחר ההנפקה נשוא תשקיף זה, בכוונת החברה לפעול לשחרור בעלי השליטה מערבויות אישיות כאמור.

נכון למועד התשקיף, בעלי השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין (לרבות ערבות חברה), העמידו ערבויות אישיות להבטחת כל התחייבויות החברה ו/או חברות הקבוצה כלפי גופים מממנים.

<u>הלוואה שהועמדה על ידי קרוב של נושאת משרה בחברה</u> – במסגרת הסכם ההלוואה אשר חתמה החברה עם קרוב של נושאת משרה בחברה ביום 9 במאי 2023, חתם מר אריה פרשקובסקי על כתב ערבות אישית, ללא הגבלה בסכום, להבטחת קיומן של כלל התחייבות החברה למלווה האמור.

8.9. **<u>תנאי ההתקשרות בין חברות כלולות עם חברת ניהול המעסיקה את מר איתמר פרשקובסקי</u>**

מר איתמר פרשקובסקי, בנם של ה"ה דליה ואריה פרשקובסקי מבעלי השליטה בחברה, מעמיד שירותי ניהול לחברות כלולות המחזיקות בזכויות בנכסים באנגליה על פי הסכם למתן שירותים אשר נחתם בין חברות כלולות של החברה הרשומות באנגליה ואשר מחזיקות בפרויקטים של הקבוצה באנגליה, כפי שיהיו מעת לעת ("**קבוצת PRMO**") לבין UK OK Ltd. ("**חברת הניהול**").

על פי הסכם למתן שירותי ניהול בין חברת הניהול וקבוצת PRMO, חברת הניהול באמצעות מר איתמר פרשקובסקי תנהל את ענייניה השוטפים, לרבות ניהול הנכסים וכן, מר איתמר פרשקובסקי מכהן כמנהל הכללי של כל אחת מהחברות בקבוצת PRMO.

להלן יובאו עיקרי תנאי ההתקשרות עם חברת הניהול בקשר להעמדת שירותי הניהול לקבוצת PRMO:

(א) <u>דמי ניהול חודשיים</u>– בסך של 20,000 לישי"ט, בתוספת מע"מ כדין בשיעור החל בבריטניה והוצאות מקובלות לצורך מתן השירותים (טלפון, מחשב ונסיעות), כדלקמן:

(ב) <u>סיום ההתקשרות</u> - כל צד רשאי לסיימה בהודעה מראש של 90 ימים.

(ג) <u>טיסות</u> – בהתאם לדרישת PRMO Holdings UK Ltd., כאשר פעם בשנה מאושרת טיסה לצורכי ביקור מולדת.

(ד) <u>מענק</u> – חברת הניהול תהיה זכאית לקבל מענק כדלקמן:

1. כל עוד PRMO Holdings UK Ltd. הינה חברה פרטית -במקרה של מכירת זכויות באיזה מהפרויקטים לצד ג' ("**מימוש הפרויקט**") – ישולם לחברת הניהול מענק בשיעור של 5% מהרווח המצטבר של הפרויקט שנמכר, אך לא יותר מסך השווה למכפלה של התשלום החודשי ב-12; <u>או</u>

2. ממועד הפיכתה של PRMO Holdings UK Ltd. לחברה ציבורית ("**המועד הקובע**") וחלף תשלום

מענק בגין הרווח המצטבר של פרויקט אשר יצטבר בגין מימוש פרויקט לאחר המועד הקובע, ישולם לחברת הניהול מענק שנתי בשיעור של 5% מהרווח השנתי לפני מס (כולל רווחי החברות המחזיקות בפרויקט עד למימוש), אך לא יותר מסך השווה למכפלה של התשלום החודשי ב-12. במקרה של סיום ההתקשרות בין חברת הניהול לקבוצת PRMO במהלך שנה קלנדרית, המענק יחושב באופן יחסי (פרו-רטה) לחלק מאותה שנה בו ההתקשרות בין הצדדים הייתה בתוקף.

3. במקרה של הנפקה פרטית או ציבורית, ישולם לחברת הניהול מענק בשיעור של 1% מסך התמורה שגויסה במסגרת ההנפקה.

"רווח" לעניין סעיף זה משמעו הרווח ממימוש הפרויקט והרווח השוטף בשנות פעילותו.

(ה) <u>אי קיום יחסי עובד - מעביד</u> – ההסכם כולל סעיפים בדבר אי קיום יחסי עובד מעביד בין הצדדים.

יובהר, כי לאור העובדה שהחזקות החברה בקבוצת PRMO אינן משקפות שליטה ולאור העובדה שהחלטות בקבוצת PRMO מתקבלות על ידי מוסדות הקבוצה, אזי ההחלטות בדבר אופן הצבעת החברה במוסדות קבוצת PRMO, בנושא תנאי ההתקשרות עם חברת הניהול, יוחלט על ידי ועדת הביקורת של החברה.

8.10. **<u>אישור כפל כהונת יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל</u>**

ביום 28 במאי 2025, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה להסמיך את יושב ראש הדירקטוריון למלא את תפקיד המנהל הכללי או להפעיל את סמכויותיו וכן להסמיך את המנהל הכללי או קרובו למלא את תפקיד יושב ראש הדירקטוריון או להפעיל את סמכויותיו. בהתאם להוראות תקנות החברות (תקופת תוקף החלטה לפי סעיף 121 לחוק), תשע"ו-2016, תעמוד החלטה זו בתוקף למשך חמש שנים מהמועד שבו הפכה החברה מחברה פרטית לחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב.

8.11. **<u>החזקת ניירות ערך של החברה ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה</u>**

לפירוט אודות ניירות ערך של החברה המוחזקים על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה, במועד הסמוך למועד תשקיף להשלמה זה, ראו פרק 3 לתשקיף זה.

8.12. **<u>התחייבות לתיחום עיסוקים</u>**

ביום 28 במאי 2025, כל אחד מיחידי בעלי השליטה בחברה לרבות קרוביהם של בעלי השליטה, המכהנים או שיכהנו כנושאי משרה בחברה (בס"ק זה: "**בעלי השליטה**"), התחייבו באופן חד צדדי כלפי החברה, כי בכפוף לכך שהחברה תנפיק ניירות ערך על פי תשקיף ותהפוך לתאגיד מדווח, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך וכל עוד הינו מכהן כנושא משרה בחברה, יפעל בעל השליטה הרלוונטי בתחום הפעילות של החברה בישראל ו/או באנגליה, כהגדרת המונח להלן, באמצעות החברה באופן בלעדי ובכפוף לאמור בסעיפים (א) ו-(ב) להלן:

לעניין זה, "**תחום הפעילות**" משמעו – ייזום, תכנון והקמת פרויקטים בתחום הבניה למגורים, למסחר ולמשרדים בישראל וכן, ייזום, פיתוח, הקמה, השבחה, השכרה וניהול של נכסי נדל"ן מניב למגורים להשכרה, למסחר ולמשרדים בישראל ובאנגליה (להלן – "**התחום**"), ולמעט פרויקטים או כל פעילות אחרת שלא מוגדרת באופן מפורש במסגרת התחום.

א. כל אחד מיחידי בעלי השליטה התחייב כי כל עוד הינו מכהן כנושא משרה בחברה, הוא לא ירכוש ו/או יזום ו/או יפתח ו/או יבצע בניה בישראל ו/או באנגליה, בין במישרין ובין בעקיפין, של פרויקטים חדשים בתחום הפעילות של החברה ("**הפרויקטים החדשים**"), אלא בכפוף למתן זכות סירוב ראשונה לחברה לרכישת הפרויקטים החדשים, כמפורט בס"ק ב' להלן.

ב. כל אחד מיחידי בעלי השליטה התחייב כי בכל מקרה בו תוצע לו עסקה חדשה בתחום הפעילות, כהגדרת המונח לעיל, הוא יפנה תחילה לחברה בהצעה לקבלת העסקה החדשה על ידה, לאחר שהצדדים לעסקה החדשה השלימו את המשא ומתן ביחס לעסקה החדשה, באופן שעיקר התנאים המסחריים של העסקה החדשה יתגבשו (בסעיף זה: "**ההצעה**").

ההצעה תופנה ראשית לדירקטוריון החברה, אשר יידרש לתת החלטתו ביחס להצעה בתוך 3 ימי עסקים[5], ממועד העברת החומרים הרלוונטיים בקשר עם ההצעה לחברי הדירקטוריון.

החלטה בדבר קבלת ההצעה תתקבל בדירקטוריון החברה בלבד. לא אישר דירקטוריון החברה את קבלת ההצעה או במקרה של היעדר היענות מצד דירקטוריון החברה להצעה, תובא ההחלטה בדבר דחיית ההצעה לאישור ועדת הביקורת של דירקטוריון החברה, אשר תידרש לתת את החלטתה ביחס להצעה בתוך 3 ימי עסקים ממועד העברת החומרים הרלוונטיים בקשר עם ההצעה לחברי הוועדה, כאשר החלטת הוועדה על דחיית ההצעה על ידי החברה תהיה סופית. היה וועדת הביקורת לא אישרה את דחיית ההצעה על ידי החברה, לא יהיה רשאי בעל השליטה לקבל את ההצעה וההצעה תועבר לדיון נוסף של דירקטוריון החברה אשר יידרש לתת החלטתו ביחס להצעה בתוך 3 ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש באופן סביר לדירקטורים בבואם לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה ואשר יהיה רשאי לאשר את קבלת ההצעה או לדחותה והחלטתו בעניין זה תהיה סופית.

בכל מקרה של העדר היענות מצד החברה בתוך 3 ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש באופן סביר לדירקטורים בבואם לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה, תחשב ההצעה כאילו נדחתה, ובמקרה של דחיית ההצעה על ידי ועדת הביקורת או העדר היענות, יהיה בעל השליטה הרלוונטי, בין במישרין ובין בעקיפין, רשאי לקבל את ההצעה.

למען הסר ספק, אם וככל שידרשו אישורי אורגנים של החברה בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות, תשנ"ט-1999 אזי לא תחול מסגרת הזמן הנקובה לעיל אלא יחולו המועדים הקבועים בדין.

בנוסף, גם במקרה בו על אף הענות החברה להצעה, לא תשתכלל העסקה החדשה על ידי החברה, מסיבות שאינן תלויות בבעל השליטה הרלוונטי (ובכלל זה סירוב של הצד השני לעסקה להתקשר עם חברה ציבורית או תאגיד מדווח בעסקה המוצעת), יהיה רשאי בעל השליטה הרלוונטי, בין במישרין ובין בעקיפין, לבצע את העסקה החדשה בכפוף למנגנון זכות הסירוב המתואר בסעיף זה לעיל.

האמור בס"ק (א) ו-(ב) לעיל יקרא להלן: "**זכות הסירוב**".

יובהר כי ההתחייבות האמורה לא תחול: (1) פרויקטים קיימים בתחום הפעילות, לרבות פרויקטים שיוקמו בנכסים קיימים של מי מבעלי השליטה, נכון למועד התשקיף לרבות רכישת זכויות של שותפים בפרויקטים כאמור; (2) עסקאות בתחום הנדל"ן אשר מחיר הרכישה בה נמוך מ-10 מיליון ש"ח, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן הידוע בחודש מאי 2025; (3) עסקאות לרכישת זכויות במקרקעין לצרכיו הפרטיים של מי

[5] להערכת החברה, לאור ניסיונה והכרותה עם תחום פעילות של החברה, 3 ימי עסקים ממועד קבלת חומרים ומידע רלוונטי בקשר עם ההצעה, הינו זמן סביר הנדרש על מנת לקבל החלטה על ידי דירקטוריון החברה בקשר עם ההצעה כאמור.

מבעלי השליטה ו/או של בני משפחתו, לרבות לצורכי השקעה (ללא מגבלה); (4) כל פעילות מחוץ לישראל ו/או אנגליה (ללא מגבלה); (5) רכישה של מניות ו/או אגרות חוב המירות בחברות ציבוריות בישראל שעיקר פעילותן בתחום הפעילות, או רכישה של אגרות חוב שאינן המירות (ללא מגבלה על היקף הרכישה) בחברות ציבוריות ו/או בחברות אגרות חוב, שעיקר פעילותן בתחום הפעילות; (6) רכישת ניירות ערך שאינם סחירים של תאגידים (לרבות קרנות השקעה) שעיקר פעילותם בתחום הפעילות; (7) רכישת ניירות ערך סחירים/שאינם סחירים של תאגידים (לרבות קרנות השקעה) שלהם פעילות בתחום הפעילות אך זו אינה עיקר פעילותם.

למען הסר ספק, זכות הסירוב תהיה בתוקף החל ממועד פרסום התשקיף ורישום ניירות הערך על פיו למסחר. זכות הסירוב תהיה בתוקף כל עוד בעל השליטה הרלוונטי הינו נושא משרה בחברה. נקבע כי במקרה שבו בעל השליטה הרלוונטי יחדל מלהיות נושא משרה, הוא יהיה רשאי, בין במישרין ובין בעקיפין, לחזור לפעול בתחום הפעילות, מבלי שיצטרך ליתן זכות סירוב לחברה. התחייבות בעלי השליטה לתיחום פעילותו במסגרת החלטת המסגרת לעיל ומתן זכות הסירוב הראשונה לחברה ניתנו ללא תמורה.

למען הסר ספק, כל אחד מיחידי בעלי השליטה, יוכל לפעול בעצמו, במישרין או בעקיפין, לרבות באמצעות תאגידים בשליטתו, בתחום פעילות הנדל"ן בישראל ו/או בעולם, למעט ביחס לפעילות המצויה בתחום הפעילות, כהגדרת המונח לעיל, כאשר ביחס לפעילות המצויה בתחום הפעילות, כהגדרת המונח לעיל, כל אחד מיחידי בעלי השליטה, יהיה רשאי לפעול בה בכפוף למתן זכות סירוב לחברה ביחס לעסקה בתחום הפעילות.

נספח א' - כתב פטור

תאריך: _____

לכבוד,
_____

ג/א.נ.,

הנדון: **<u>כתב פטור</u>**

הואיל ותקנון אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ ("**החברה**") מתיר לחברה לפטור מראש מאחריות את נושאי המשרה של החברה;

והואיל וביום 28 במאי 2025 החליט דירקטוריון החברה לאשר מתן פטור מראש מאחריות לנושאי משרה בחברה, בהתאם לתנאי הפטור המפורטים בכתב זה;

והואיל וביום 28 במאי 2025 אישרה גם האסיפה הכללית של החברה את ההחלטה האמורה;

והואיל והנך מכהן/ת כנושא/ת משרה בחברה;

הננו להודיעך כי בכפוף להוראות סעיפים 259 ו-263 לחוק החברות, וכל הוראת דין שתבוא במקומם, החברה פוטרת אותך בזה מראש מכל אחריות כלפיה בלבד בשל כל נזק שנגרם ו/או ייגרם לה, במישרין או בעקיפין, עקב הפרת חובת הזהירות שלך כלפיה בפעולותיך בתום לב בתוקף היותך נושא/ת משרה ו/או מועסק/ת בחברה ו/או בחברה בת של החברה ו/או בחברה קשורה של החברה, כפי שיהיו מעת לעת, למעט בשל נזק עקב הפרת חובת זהירות של דירקטור בחלוקה, כמשמעותה בחוק החברות התשנ"ט-1999.

התחייבויות החברה על פי כתב פטור זה יפורשו בהרחבה ובאופן המיועד לקיימן, ככל המותר על פי דין, לשם התכלית שלה נועדו. במקרה של סתירה בין הוראה כלשהי בכתב פטור זה לבין הוראת דין שלא ניתן להתנות עליה, לשנותה או להוסיף עליה, תגבר הוראת הדין האמורה, אך לא יהא בכך כדי לפגוע או לגרוע מתוקפן של שאר ההוראות בכתב פטור זה.

התחייבויות החברה על פי כתב זה יעמדו לזכותך ללא הגבלה בזמן, וגם לאחר סיום כהונתך כנושא משרדה בחברה ו/או החברה קשורה ו/או בחברת בת ובלבד שהפעולות בגינן ניתן הפטור מאחריות נעשו ו/או ייעשו בתקופת העסקתך כנושא משרדה בחברה ו/או בחברה קשורה ו/או בחברת בת ו/או בתקופת העסקתך בחברה ללא תלות במועד הגילוי של האירוע ו/או הפעולה שבגינו הינך זכאי לפטור לפי כתב פטור זה.

בכתב פטור זה-

"**נושא משרה**"- כמשמעותו בחוק החברות ו/או בחוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968 (לרבות הגדרת "נושא משרד בכירה") ו/או כל דין החל על פעילות החברה ונושאי המשרה בה, ולרבות עובד החברה.

"**פעולה**" או כל נגזרת שלה- כמשמעותה בחוק החברות, לרבות גם החלטה ו/או מחדל ולרבות כל הפעולות שיעשו על ידך בתוקפות העסקתך ו/או כהונתך כנושא משרה בחברה, עובד או שלוח של החברה בחברה קשורה ו/או בחברת בת או תאגיד אחר בו מחזיקה החברה בניירות ערך במישרין ו/או בעקיפין

אין באמור בכתב פטור זה בכדי לגרוע מהאמור בכתב השיפוי שניתן לך ע"י החברה, אם ניתן.

ולראיה באה החברה על החתום:

_____
אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ

<u>אני מאשר/ת קבלת כתב פטור זה, ומאשר/ת את הסכמתי לתנאיו:</u>

שם נושא/ת המשרה: _____ תאריך: _____

נספח ב' - כתב שיפוי

כתב התחייבות לשיפוי

בהתחייבות זו יתייחסו למונחים הבאים הפירושים שבצדם:

"החברה"	-	**אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ.**
"חוק החברות"	-	חוק החברות, התשנ"ט- 1999 וכל חוק שיתקן או שיחליף אותו, כתוקפו מעת לעת.
"חוק ניירות ערך"	-	חוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968 וכל חוק שיתקן או שיחליף אותו, כתוקפו מעת לעת.
"החברה האחרת"	-	חברה בת ו/או חברה קשורה כהגדרתן בחוק ניירות ערך ו/או חברה אחרת אשר החברה מחזיקה בה, במישרין ו/או בעקיפין, לכל הפחות 25% מהזכויות בהון ו/או מזכויות ההצבעה ו/או מהזכות למינוי דירקטורים.
"נושא משרה"	-	כמשמעותו בחוק החברות והתקנות שהותקנו לפיו ו/או בכל דין אחר החל על פעילות החברה ונושאי המשרה בה, לרבות חוק ניירות ערך (ולרבות הגדרת "נושא משרה בכירה" בחוק זה), לרבות דירקטור ולרבות כל עובד ונותן שירותים שדירקטוריון החברה יחליט להעניק לו כתב שיפוי זה, המכהן ו/או שכהן מטעם החברה בחברות בנות ו/או מטעמן בחברות קשורות, לרבות נושא משרה בחברה, המכהן מטעם החברה בחברה האחרת (**"נושא משרה בחברה האחרת"**) ולרבות כל עובד שהחברה תחליט להעניק לו כתב שיפוי.
"פוליסת ביטוח נושאי משרה" או "הפוליסה"	-	פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה שנרכשה או שתירכש על ידי החברה, בין שהיא בפוליסה אחת ובין ביותר מפוליסה אחת.
"המדד"	-	מדד המחירים לצרכן (המדד הכללי) כפי שהוא מתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית למחקר וסטטיסטיקה שליד משרד ראש הממשלה.

הואיל: ולנושאי המשרה בחברה פוליסת ביטוח נושאי משרה;

והואיל: והכיסויים, ההיקף הכספי או התנאים של פוליסת ביטוח נושאי המשרה עלולים שלא להבטיח את נושאי המשרה באופן מלא בכל תביעה שתוגש (אם וככל שתוגש) כנגד נושאי המשרה;

והואיל: ואסיפת בעלי מניות החברה, דירקטוריון החברה וועדת התגמול של דירקטוריון החברה החליטו להעניק לנושאי המשרה בחברה ובחברה האחרת, כפי שיהיו מעת לעת, כתב שיפוי בנוסף לביטוח (**"כתב ההתחייבות"**);

והואיל: וכתב ההתחייבות אינו חל על המקרים המפורטים בסעיף 263 לחוק החברות;

והואיל: וכתב התחייבות זה בא להרחיב את זכאות נושאי המשרה לשיפוי ולא לצמצמה ולפיכך יש לפרשו באופן רחב בכפוף למגבלות הדין;

לפיכך, באישור ומכוח החלטת ועדת התגמול, דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי מניות החברה (בנוגע לנושאי המשרה המשמשים כדירקטורים בחברה), מתחייבת בזאת החברה על פי הוראות חוק החברות ותקנון החברה ליתן לנושאי המשרה בחברה את ההתחייבות לשיפוי וזאת כמפורט בכתב התחייבות זה.

1. <u>התחייבות לשיפוי</u>

בכפוף לתנאים המפורטים בכתב התחייבות זה ולהוראות חוק החברות –

1.1. החברה מתחייבת בזאת, באופן בלתי חוזר, לשפות כל נושא משרה בשל כל חבות כספית שהוטלה עליו לטובת אדם אחר על פי פסק- דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית-משפט,

עקב פעולות שעשה או יעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה או נושא משרה בחברה האחרת (לרבות פעולות לפני תאריך כתב התחייבות זה), הקשורות במישרין או בעקיפין, לאחד או יותר מהאירועים המפורטים בתוספת לכתב התחייבות זה או כל חלק מהם או כל הקשור בהם, במישרין או בעקיפין ("**התוספת**") ובלבד שהסכום המרבי של השיפוי לא יעלה על הסכום האמור בסעיף 2 להלן, אשר דירקטוריון החברה קבע כי הוא סביר בנסיבות העניין.

1.2. כמו כן, החברה מתחייבת בזאת באופן בלתי חוזר, לשפות כל נושא משרה בשל כל חבות או הוצאה כמפורט בסעיפים 1.2.1- 1.2.5 להלן, שהוטלה עליו או שהוציא עקב פעולות שעשה או יעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה או נושא משרה בחברה האחרת (לרבות פעולות לפני תאריך כתב התחייבות זה), ובלבד שהסכום המרבי של השיפוי לא יעלה על הסכום האמור בסעיף 2 להלן:

1.2.1. 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 ומבלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים ללא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית, או בקשר לעיצום כספי;

בפסקה זו –

"**סיום הליך ללא הגשת כתב אישום בעניין שנפתחה בו חקירה פלילית**" – משמעו סגירת התיק לפי סעיף 62 לחוק סדר הדין הפלילי (נוסח משולב), התשמ"ב- 1982 (בסעיף קטן זה – חוק סדר הדין הפלילי) או עיכוב הליכים בידי היועץ המשפטי לממשלה לפי סעיף 231 לחוק סדר הדין הפלילי;

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

1.2.2. 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.

1.2.3. הוצאות, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא המשרה בקשר עם הליך שהתנהל בעניינו לפי פרק ח'3, ח'4 או ט'1 לחוק ניירות ערך ("**הליך אכיפה מנהלית**") והליך לפי סימן ד' לפרק הרביעי בחלק התשיעי לחוק החברות.

1.2.4. תשלום לנפגע ההפרה כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך.

1.2.5. חבות או הוצאה אחרת המותרת בשיפוי על פי דין, כפי שיתוקן מעת לעת.

1.2.6. הוצאות שהוציא בקשר עם הליך שהתנהל בעניינו לפי חוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988 ו/או בקשר אליו לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.

2. <u>סכום השיפוי</u>

2.1. סכום השיפוי הכולל שעשויה החברה לשלם לכל נושאי המשרה בחברה ו/או נושאי המשרה בחברה האחרת, במצטבר, על פי החלטת שיפוי בגין חבות כמפורט בסעיף 1.1 לעיל, בגין מסכת אירועים אחת

מן האירועים המפורטים בתוספת, ובגין חבות כמפורט בסעיפים 1.2 לעיל, לא יעלה על הגבוה מבין (א) הסך השווה ל-5 מיליון ש"ח; או (ב) סכום השווה לשיעור של 25% מההון העצמי של החברה לפי הדו"חות הכספיים האחרונים של החברה שיפורסמו לפני תשלום השיפוי בפועל ("**סכום השיפוי המרבי**").

2.2. אם וככל שסך כל סכומי השיפוי שהחברה תידרש לשלם, יעלה על סכום השיפוי המרבי או על יתרת סכום השיפוי המרבי (כפי שתהיה קיימת באותה עת) לפי סעיף 2.1 לעיל, יחולק סכום השיפוי המרבי או יתרתו, לפי העניין, בין נושאי המשרה שיהיו זכאים לשיפוי, באופן שסכום השיפוי שיקבל כל אחד מנושאי המשרה בפועל, יחושב על פי היחס שבין סכום השיפוי שיגיע לכל אחד מנושאי המשרה בגין החבויות או ההוצאות בהם עליו לשאת כתוצאה מההליך המשפטי לבין סכום השיפוי שיגיע לכל נושאי המשרה האמורים, בגין החבויות או ההוצאות בהם עליהם לשאת כתוצאה מההליך המשפטי, המצטבר בגין אותו אירוע.

2.3. מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 1.2.1 עד 1.2.5 לעיל ובסעיפים 3.9 ו-3.10 להלן, במקרה שבו נושא המשרה יקבל שיפוי או יהיה זכאי לקבל שיפוי מאת המבטח של פוליסת ביטוח נושאי המשרה בגין האירוע נשוא השיפוי ו/או שיפוי מגוף אחר בגין האירוע נשוא השיפוי, יינתן השיפוי לגבי ההפרש שבין סכום החבות הכספית שהוטלה על נושא המשרה ו/או ההוצאות המשפטיות שנושא המשרה הוציא או שחויב בהן, כאמור בסעיף 1 לעיל, לבין הסכום שהתקבל מאת המבטח ו/או הגוף האחר, בגין אותו עניין, ובלבד שסכום השיפוי שחברה תחויב בו לפי כתב התחייבות זה לא יעלה על סכום השיפוי המרבי.

3. <u>הטיפול בתביעה</u>

בכל מקרה שבגינו עשוי נושא משרה להיות זכאי לשיפוי כאמור לעיל, יפעלו נושא המשרה והחברה כלהלן:

3.1. נושא המשרה יודיע לחברה בכתב על כל הליך משפטי ו/או מנהלי ו/או חקירה בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך אחר (לרבות אך לא רק, דרישה מכל סוג לרבות תביעה משפטית ו/או תביעה אזרחית לרבות תביעה לפיצויים כספיים ו/או בקשה לסעד הצהרתי ולרבות הליך אכיפה מנהלית כהגדרת המונח זה בסעיף 1.2.3 לעיל והליך לפי סימן ד' לפרק הרביעי בחלק התשיעי לחוק החברות), שנפתח נגדו ועל כל חשש או איום שהליכים כאמור ייפתחו נגדו ועל נסיבות שהובאו לידיעתו העלולות להביא להגשת ההליכים כאמור נגדו ("**ההליך**") וזאת בסמוך ככל האפשר לאחר שיודע לו לראשונה על כך, ויעביר ללא דיחוי לחברה או לכל מי שיקבע על ידי החברה העתק של כל מסמך שיימסר לו בקשר לאותו הליך.

3.2. נושא המשרה ישתף פעולה באופן מלא עם החברה ועם כל מי שייקבע על ידי החברה, לרבות עם המבטח של פוליסת ביטוח נושאי המשרה, וימסור כל מידע שיידרש בקשר עם התביעה וכן יקיים את יתר הוראות הפוליסה בקשר עם התגוננות בפני התביעה.

3.3. החברה תהיה זכאית ליטול על עצמה את הטיפול בהגנה המשפטית על נושא המשרה מפני ההליך ולמסור את ההגנה לטיפולו של עו"ד, בעל מעמד, שזהותו תיקבע על ידי החברה לפי שיקול דעתה ותוך התחשבות בחובות החברה על פי פוליסת ביטוח נושאי המשרה ואפשרות מינוי עורך דין מטעם המבטח ("**פרקליט החברה**").

3.4. חרף האמור בפסקה 3.3 לעיל, נושא המשרה יהא רשאי להתנגד לייצוגו על ידי פרקליט החברה מטעמים סבירים או בנסיבות שלדעת נושא המשרה או לדעת פרקליט החברה קיים ניגוד עניינים בין הגנתו לבין הגנת החברה. מובהר כי פרקליט החברה יפעל ויהיה חייב בחובת נאמנות לחברה ולנושא המשרה העומד לדין.

3.5. אם תוך 7 ימים מקבלת הודעה כאמור בפסקה 3.1 לעיל, החברה (או המבטח) לא נטלה על עצמה את הטיפול בהגנה על נושא המשרה בפני ההליך או אם נושא המשרה ו/או פרקליט החברה התנגדו לייצוגו על ידי פרקליט החברה בנסיבות האמורות בפסקה 3.4 לעיל, יהיה רשאי נושא המשרה למסור את הטיפול בהגנה לעורך דין שבחר לעצמו ("**הפרקליט האחר**"), בהתחשב בזכותו של המבטח לקבוע את זהות הפרקליט האחר שייצג את נושא המשרה בהליך, באופן שאחרת יהיה המבטח עלול להשתחרר מהתחיבותו לשיפוי או להקטינה. ובלבד שסכום שכר הטרחה שישולם לפרקליט האחר יהא סביר בהתחשב בזהות הפרקליט האחר.

3.6. על אף האמור בפסקאות 3.4 ו-3.5 לעיל, אם פוליסת ביטוח נושאי המשרה חלה על העניין, וחברת הביטוח אישרה באישור לא מסויג את חבותה לפיו, תנהג החברה בהתאם להוראות הפוליסה בכל הקשור בחילוקי דעות עם המבטח בדבר זהות הפרקליט המייצג על פי הוראות הפוליסה אם מסירת הטיפול לפרקליט האחר בנסיבות העניין תאפשר למבטח להשתחרר מחבותו או להקטינה, והוראות הפוליסה יגברו בעניין זה.

3.7. אם החליטה החברה ליטול על עצמה את הטיפול בהגנה בפני ההליך ונושא המשרה לא התנגד לכך בנסיבות האמורות בפסקה 3.4 לעיל, יחתום נושא המשרה, לבקשת החברה, על כתב הרשאה שיסמיך את החברה, כמו גם את פרקליט החברה, לטפל בשמו בהגנה בפני ההליך ולייצג אותו בכל הקשור בהגנה זו, והחברה ופרקליט החברה יהיו רשאים לטפל באמור באופן בלעדי (אך תוך דיווח שוטף לנושא המשרה והיוועצות עמו ועם יועציו המשפטיים) ויהיו רשאים להביא את ההליך לידי סיום, כפי שיראו לנכון, בכפוף לאמור בפסקה 3.14 להלן.

למען הסר ספק, במקרה של פתיחת הליכים פליליים כנגד נושא המשרה, החברה ו/או פרקליט החברה לא יהיו רשאים להודות באשמה בשם נושא המשרה או להסכים לעסקת טיעון ללא הסכמת נושא המשרה מראש ובכתב. כמו כן, בהליך אזרחי (בין אם במסגרת בית משפט או בבוררות או בהסדר פשרה כלשהו), החברה ו/או פרקליט החברה לא יודו בכל אירוע שאינו בר שיפוי בהתאם להוראות התחייבות כתב זה וכל דין, ללא הסכמת נושא המשרה מראש ובכתב. אין באמור לעיל בכדי למנוע מן החברה ו/או פרקליט החברה להגיע לידי הסדר עם התובע בהליך אזרחי ללא הסכמת נושא המשרה, כל עוד אין בהסדר זה משום הודאה באירוע שאינו בר שיפוי בהתאם להוראות כתב התחייבות זה וכל דין.

3.8. נושא המשרה ישתף פעולה עם החברה ועם פרקליט החברה בכל אופן סביר שיידרש על ידי מי מהם במסגרת טיפולם בקשר להליך, לרבות חתימה על בקשות, תצהירים, וכל מסמך אחר.

3.9. אם החליטה החברה ליטול על עצמה את הטיפול בהגנה מפני ההליך ונושא המשרה לא התנגד לכך בנסיבות האמורות בפסקה 3.4 לעיל, תישא החברה בכל ההוצאות והתשלומים שיהיו כרוכים בכך, באופן שנושא המשרה לא יידרש לשלמם או לממנם בעצמו, אך זאת מבלי לגרוע מחובת החברה לשלם לנושא המשרה הוצאות משפטיות סבירות לרבות שכר טרחת עורכי דין, שיוציא נושא המשרה בנוגע לייעוץ משפטי בדבר ההליך המשפטי ואופן ניהול החברה הליך זה.

3.10. בהתקיים האמור בסעיף 3.5 לעיל, אזי, לפי בקשת נושא המשרה תשלם לו החברה כמקדמה סכום (או סכומים) הדרושים לו לכיסוי הוצאות סבירות שבהם עומד נושא המשרה, לרבות שכר טרחת עורך דין ואשר לגביהם זכאי נושא המשרה לשיפוי על פי כתב התחייבות זה. סכומי המקדמה יוסכמו בין נושא המשרה והחברה ובהעדר הסכמה ייקבעו על ידי בורר שעליו יסכימו הצדדים.

3.11. שילמה החברה לנושא משרה סכום כלשהו מכוח ההתחייבות לשיפוי, ולאחר מכן בוטל החיוב שבגינו שולם הסכום או שסכומו פחת מכל סיבה שהיא, ימחה נושא המשרה לחברה את מלוא זכויותיו להשבה

של הסכום מאת התובע בהליך ויעשה את כל הנחוץ כדי שהמחאה זו תהיה תקפה והחברה תוכל לממשה, ומשעשה כן, יהיה פטור מהחזרת הסכום שהזכות להשבתו הומחתה. לא עשה כן – יהיה חייב נושא המשרה להחזיר את הסכום, או חלקו, לפי העניין, בצרוף הפרשי הצמדה וריבית בשיעורים ולתקופה שלפיהם הוא זכאי להחזר הסכום מאת התובע.

3.12. ייצג פרקליט החברה בהליך את החברה והן את נושא המשרה, ולאחר מכן התברר כי נושא המשרה לא היה זכאי לשיפוי בשל הוראות סעיף 263 לחוק החברות או בשל כל הוראת דין אחרת והתעוררה מחלוקת בדבר חובתו של נושא המשרה להחזיר הוצאות משפט או בדבר סכומי ההחזר, תועבר המחלוקת להכרעת בורר שעליו יסכימו הצדדים. החברה תשא בהוצאות הבוררות לרבות שכר טרחת עורכי הדין אלא אם הבורר יקבע בהחלטתו כי נושא המשרה עשה שימוש בהליכי הבוררות שלא בתום לב. הבורר ימונה על פי הנוהל המפורט בסעיף 3.13 להלן.

3.13. נושא המשרה לא יסכים לעריכת פשרה או להעברת ההליך להכרעה בבוררות, אלא אם החברה הסכימה לכך מראש ובכתב, ובמידה ויהיה צורך בהסכמת המבטח, אזי התקבלה גם הסכמת המבטח של פוליסת ביטוח נושאי המשרה. החברה לא תסכים לעריכת פשרה אלא אם הסכם הפשרה לא יחשוף את החברה ו/או את נושאי המשרה לתביעות נוספות מצד התובע או התובעים וכן כי לא יהיה בהסכם משום הודאה או הכרה באחריות נושאי המשרה לעילות נשוא ההליך. החברה תביא לידיעת נושאי המשרה את פרטי הסכם הפשרה. במקרה בו תתעורר מחלוקת בין החברה לבין נושא או נושאי משרה בשאלה האם הסכם הפשרה עונה על הוראות סעיף זה, תובא המחלוקת להכרעה מהירה בפני בורר שיתמנה על פי דרישת החברה או נושא משרה. הבורר יתמנה בהסכמת הצדדים תוך 7 ימים מיום דרישת אחד הצדדים למסירת המחלוקת להכרעת בורר ואם לא הושגה הסכמת הצדדים הקשר לזהות הבורר תקבע זהות בורר על ידי יו"ר לשכת עורכי הדין בישראל. החברה תשא בהוצאות הבוררות לרבות שכר טרחת עורכי הדין.

3.14. החברה, כמו פרקליט החברה, לא יסכימו לעריכת פשרה שסכומה עולה על סכום השיפוי שנושא המשרה יהא זכאי לו, או שיש בה פגיעה מהותית בשמו הטוב של נושא המשרה או המטילה עליו מגבלות או חובות אחרות כלשהן, אלא בהסכמתו המוקדמת בכתב של נושא המשרה, ובמידה ויהא צורך בהסכמת המבטח-אזי גם בהסכמה המוקדמת של המבטח.

4. <u>תוקף ההתחייבות</u>

4.1. ההתחייבות לשיפוי תהיה תקפה הן ביחס להליכים שינקטו נגד נושא המשרה תוך כדי עבודתו או כהונתו בחברה והן ביחס להליכים שינקטו נגדו, לרבות כנגד עזבונו, לאחר או תוך כדי כהונתו בחברה ובלבד שהם מתייחסים לפעולות שנעשו על ידו ממועד מינויו כנושא משרה תוך כדי או עקב היותו נושא משרה בחברה או כתוצאה מכך. ההתחייבות לשיפוי תעמוד גם לזכות עיזבונו של נושא המשרה, יורשיו וחליפים אחרים שלו ע"פ דין. מבלי לגרוע מההתחייבויות לשיפוי, החברה מתחייבת לכך שפוליסת ביטוח נושא המשרה תחול אף היא לתקופות ולמקרים המפורטים בסעיף זה.

4.2. החברה לא תידרש לשלם על פי כתב התחייבות לשיפוי זה כספים שישולמו לנושא משרה בפועל או עבורו בכל דרך שהיא במסגרת ביטוח שרכשה החברה או במסגרת ביטוח שרכשה חברה שבשליטת החברה או תאגיד קשור של החברה (אם נושא המשרה מכהן בה כנושא משרה על פי בקשת החברה) או התחייבות שיפוי כלשהי של חברה בשליטת החברה או של תאגיד קשור או מאן דהוא אחר זולת החברה.

4.3. אין בכתב התחייבות לשיפוי זה כדי לפגוע או לגרוע מהתחייבויות החברה על פי כתבי שיפוי שניתנו לנושאי המשרה בחברה לפני כניסתו לתוקף של כתב ההתחייבות הנוכחי ככל שההתחייבויות כאמור תקפות לפי דין, ובלבד שהחברה לא תחויב לשפות את נושאי המשרה בגין אותו אירוע הן לפי כתב שיפוי

קודם והן לפי כתב התחייבות זה.

4.4. אין בכתב התחייבות זה כדי לבטל או לגרוע או לוותר על כל שיפוי אחר שנושא המשרה זכאי לו מכל מקור אחר על פי הוראות כל דין או על פי כל התחייבות אחרת בכפוף לסיפא של סעיף 4.3 לעיל.

4.5. אין בכתב ההתחייבות כדי להגביל את החברה או למנוע ממנה ליתן לנושא המשרה שיפוי או שיפויים נוספים ומיוחדים, לרבות שיפוי בדיעבד, ובלבד שלא יהא בכך כדי לגרוע או לפגוע בהתחייבויות השיפוי נשוא כתב התחייבות זה.

4.6. אין בכתב התחייבות זה כדי להגביל את החברה או למנוע ממנה להגדיל את סכום השיפוי המרבי שבשל האירועים נשוא השיפוי, בין מחמת שסכומי הביטוח על פי פוליסת ביטוח נושאי המשרה יוקטנו, בין מחמת שהחברה לא תוכל להשיג ביטוח נושאי משרה שיכסה את האירועים נשוא השיפוי בתנאים סבירים ובין מכל סיבה אחרת ובלבד שהחלטה כאמור תתקבל בדרכים הקבועות בחוק החברות.

4.7. התחייבויות החברה על פי כתב התחייבות זה יפורשו בהרחבה ובאופן המיועד לקיימן, ככל המותר על פי דין, לשם התכלית שלה נועדו. במקרה של סתירה בין הוראה כלשהי בכתב התחייבות זה לבין הוראת דין שלא ניתן להתנות עליה, לשנותה או להוסיף עליה, תגבר הוראת הדין האמורה, אך לא יהא בכך כדי לפגוע או גרוע מתוקפן של שאר ההוראות בכתב התחייבות זה.

4.8. למניעת ספקות נקבע בזאת כי כתב התחייבות זה אינו מהווה חוזה לטובת צד ג' ואינו ניתן להמחאה.

4.9. החברה תהיה רשאית, בהחלטה שתתקבל על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון, לבטל או לצמצם את ההתחייבות לשיפוי על פי כתב שיפוי זה, כולה או מקצתה, כלפי נושאי המשרה, כולם או מקצתם, ובלבד שביטול או צמצום כאמור לא יפגעו בזכות לשיפוי על פי כתב שיפוי זה של נושא משרה לגבי אירועים ו/או מחדלים שאירעו קודם למועד ההחלטה אודות הביטול ו/או צמצום ההתחייבות לשיפוי על פי כתב שיפוי זה. היה ובעתיד יאשרו הגורמים המוסמכים לכך בחברה להעניק לנושאי המשרה בחברה כתב פטור ושיפוי שתנאיו ו/או חלק מהם יהיו עדיפים על תנאי כתב ההתחייבות שיפוי זה ו/או איזה מהם, אזי תחול ההטבה הזו גם על נושא המשרה ויראו כתב התחייבות זה כמתוקן לטובת נושא המשרה. באם יהיה בעתיד שינוי בדין אשר יאפשר הרחבת זכויות נושא המשרה לשיפוי, יראו שינוי זה כאילו חל גם על זכויות נושא המשרה לשיפוי במסגרת כתב התחייבות זה.

4.10. החברה לא תשפה, תפטור או תבטח את נושא המשרה בגין חבות כספית אשר תוטל עליו בשל אחד מאלה:

4.10.1. הפרת חובת אמונים, אלא (ככל שהדבר נוגע לשיפוי וביטוח) אם פעל נושא המשרה בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה.

4.10.2. הפרת חובת זהירות שנעשתה בכוונה או בפזיזות למעט אם נעשתה ברשלנות בלבד.

4.10.3. פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין.

4.10.4. קנס, קנס אזרחי, עיצום כספי או כופר שיוטל על נושא המשרה.

4.10.5. הליך שיתנהל בעניינו של נושא המשרה. "**הליך**" בסעיף זה הינו הליך לפי פרק ח'3, ח'4 או ט'1 לחוק ניירות ערך.

4.10.6. הוצאות משפטיות בהליך "תביעה שכנגד" בעקבות תביעה שהוגשה על ידי נושא המשרה כנגד החברה.

4.11. באם החברה תשלם לנושא המשרה או במקומו סכומים כלשהם במסגרת כתב התחייבות זה, בקשר להליך משפטי כמפורט בכתב התחייבות זה, ולאחר מכן יתברר שנושא המשרה אינו זכאי לשיפוי מאת החברה על אותם סכומים, ייחשבו סכומים אלו כהלוואה שניתנה לנושא המשרה על ידי החברה, אשר תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן ויהיה על נושא המשרה להחזיר את הסכומים הללו לחברה, לכשיידרש בכתב על ידה לעשות כן ולפי הסדר תשלומים שהחברה תקבע.

5. ההתחייבויות לטובת נושא משרה בחברה על פי כתב התחייבות זה, תחול על נושא משרה בחברה האחרת, כהגדרתו במבוא לכתב שיפוי זה, בשינויים המחויבים, במסגרת כהונתו או תפקידו בחברה האחרת.

6. כתב התחייבות זה מחליף ומבטל כל כתב שיפוי קודם שניתן לנושא המשרה על ידי החברה ויהיה בתוקף החל מיום מינויו של נושא המשרה ככזה בחברה גם אם מועד המינוי קדם למועד אישור כתב שיפוי זה.

7. התוספת לכתב ההתחייבות מהווה חלק בלתי ניפרד הימנו.

ולראיה באו הצדדים על החתום, ביום : _____

_____ _____

אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ **נושא המשרה**

תוספת לכתב התחייבות לשיפוי

האירועים

1. פעילות רכישה/מכירה על ידי החברה, במישרין ו/או בעקיפין, של נכסים (לרבות מניות) וזכויות, בישראל ומחוץ לישראל, לרבות רכישה/מכירה של גרעיני שליטה והכל אם נעשים במהלך עסקים רגיל של החברה, ובין שלא במהלך העסקים הרגיל של החברה, ולרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ההחלטות, ההסכמים, ההודעות, מסמכי הגילוי והדיווחים הקשורים בכך, וכל עניין אחר בכל האמור לעיל, במישרין או בעקיפין, והכל בין אם יושלמו רכישות ו/או מכירות כאמור ובין אם לא יושלמו, מכל סיבה שהיא.

2. השקעות שמבצעת החברה ו/או החברה האחרת, ופעולות הקשורות בכך, לרבות השקעות שמבצעת החברה בנדל"ן, בין לפני ובין אחרי ביצוע ההשקעה, לרבות בחינת ההשקעה, ההתקשרות בעסקת ההשקעה, קבלת האישורים הנדרשים לה, ביצועה, פיתוחה, המעקב והפיקוח על ההשקעה, הפעלת אמצעי שליטה ביחס להשקעה (לרבות הצבעה באסיפות כלליות של החברות בהן בוצעה ההשקעה, מינוי דירקטורים בהן ועוד), פעולות שבוצעו על ידי נושא המשרה בשם החברה כדירקטור/נושא משרה, וכן מימוש ההשקעה.

3. האמור לעיל יכלול גם פעולות מכירה, קנייה (לרבות על דרך של מימוש אופציה או נייר ערך המיר אחר, וכן בדרך של הצעות רכש המוגשות ע"י החברה), השאלה, שעבוד או החזקה של ניירות ערך (סחירים ושאינם סחירים).

4. האמור לעיל יכלול גם השקעות בעקיפין, למשל באמצעות גופים העוסקים בעצמם בהשקעות (כגון קרנות הון סיכון, קרנות גידור וקרנות private equity).

5. עסקאות ו/או פעולות הנעשות במישרין ו/או בעקיפין, במהלך הפעילות השוטפת של החברה, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ההחלטות, ההסכמים, ההודעות, מסמכי הגילוי והדיווחים הקשורים בכך, וכל עניין אחר בכל האמור לעיל, במישרין או בעקיפין, והכל בין אם יושלמו העסקאות ו/או הפעולות כאמור ובין אם לא יושלמו, מכל סיבה שהיא. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, העסקאות ו/או הפעולות כוללות כל תביעה ו/או דרישה מטעם ספק, לקוח, נותן שירות ו/או כל צד ג' אשר מנהל ו/או ניהל פעילות עסקית עם החברה.

6. פעולות ו/או מחדלים הנוגעים להפרת חוקי הגנת הפרטיות בישראל ו/או בחו"ל ו/או חוקים ו/או תקנות הנוגעים לשמירת מסמכים ו/או רשומות.

7. פעולות ו/או מחדלים הנוגעים לאשראי ויחסי החברה עם בנק ו/או מלווה.

8. פעולות ו/או מחדלים הנוגעים לניהול, קיום ו/או אי קיום תביעה, הליך שיפוטי, הליך מעין שיפוטי, בוררות, חקירה ו/או כל הליך אחר על ידי ומטעם רשות מנהלית כלשהי בישראל ו/או בחו"ל.

9. פעולות הקשורות בביצוע "עסקה" כמשמעותה בסעיף 1 לחוק החברות, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, קבלת אשראי, העברה, מכירה, או רכישה של נכסים או התחייבויות, לרבות ניירות ערך או מתן או קבלת זכות שימוש בכל אחד מהם, או מתן כל זכות אחרת בכל אחד מהם, או התקשרות אחרת בקשר לזכויות בנכסי החברה או לשימוש בהם, וכן פעולה הכרוכה במישרין ו/או בעקיפין לעסקה כאמור.

10. פעולות הנובעות מהיות החברה חברה ציבורית ו/או מכך שניירות הערך שלה הוצעו לציבור ו/או נסחרות בבורסה לניירות ערך בישראל ו/או בחו"ל.

11. דיווח (לרבות דיווח מיידי, תקופתי או אחר) גילוי, הודעה או מסירת מידע, הצהרה או מסמכים בדרך אחרת (או הימנעות מכל אלה) על פי חוק החברות, חוק ניירות ערך, חוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח- 1988, חוקי מס, והכל לרבות חוקים המתקנים או מחליפים את החוקים דלעיל וכן תקנות, צווים, הנחיות, כללים או

הוראות כל רשות מוסמכת (לרבות רשות ניירות ערך, רשות ההגבלים העסקיים, רשות המסים, ביטוח לאומי, משרדים וגופים ממשלתיים) ("**רשויות המדינה**") שהוצאו מכוחם ("**החוקים הרלבנטיים לתחום העיסוק**") או על פי חוקים, תקנות, צווים, הנחיות, כללים או הוראות הדנים בנושאים דומים מחוץ לישראל, או על פי כללים או הנחיות הנהוגים בבורסה בישראל או מחוצה לה, ו/או הימנעות מהגשת דיווח או הודעה כאמור.

12. הוצאת ו/או קבלת רישיונות, היתרים ולרבות היתרי בניה, ואישורים בישראל ו/או בחו"ל שמירת ומילוי התנאים הכלולים בהם או מכוחם, ובכלל זה מסירת מידע בקשר עם הרישיונות, ההיתרים והאישורים כאמור, והכל בין מכוח החוקים הרלבנטיים לתחום העיסוק ובין אם מכוח כל דין אחר (או הימנעות מכל האמור לעיל).

13. תשלום או הימנעות מתשלום לאילו מרשויות המדינה ו/או רשויות מדינת חו"ל, בין מכוח החוקים הרלוונטיים לתחום העיסוק ובין אם מכוח כל דין אחר, לרבות תשלומי מס הכנסה, מס מכירה מס שבח, בלו, מס ערך מוסף, מכס, תשלומים לביטוח לאומי, היטלים מוניציפאליים, אגרות היטלים, לרבות סוג של קנסות ריבית ותוספות בגין הצמדה.

14. גילוי נאות, לרבות מסירת מידע על פי החוקים הרלבנטיים לתחום העיסוק.

15. השתתפות במכרזים.

16. פרסום ו/או שיווק פעילות ועסקי החברה.

17. התבטאות, אמירה, פעולה ו/או מחדל לרבות הבעת עמדה או דעה שנעשתה על ידי נושא המשרה במהלך תפקידו ומכוח תפקידו, לרבות התרשלות בקיום תפקידו ולרבות במסגרת הצבעה, השתתפות ו/או אי השתתפות באסיפות כלליות, ישיבות דירקטוריון, ודיונים ופעולות של אורגנים אחרים של תאגידים מכל סוג.

18. אירועים הקשורים במישרין ו/או בעקיפין להגבלים עסקיים, ובכלל זה הסדרים כובלים, מונופולים, פיצולים או מיזוגים.

19. עריכת (או היעדר) סידורי ביטוח נאותים.

20. קביעת מדיניות עסקית וקביעת תקרות ומגבלות חשיפה, לרבות מול לקוחות ונותני שירותים, וכן בהיבט של השקעות, מימון ואשראי (או הימנעות מקביעת מדיניות או תקרות כאמור).

21. פגיעה, הפרה או שימוש לרעה בזכויות קניין רוחני של צד שלישי כלשהוא. פעולות ו/או מחדלים הנוגעים לקניין הרוחני של החברה ו/או ההגנה עליו.

22. הנפקת ו/או הצעת ניירות ערך בארץ ו/או בחו"ל, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הצעת ניירות ערך לציבור על פי תשקיף, תשקיף מדף, דו"ח הצעת מדף, הצעה פרטית או הצעת ניירות ערך בדרך אחרת כלשהי (לרבות הצעת מכר) על כל הנובע מכך, לרבות ביצוע בדיקות נאותות, מסירת מידע בכתב ובע"פ, הכנה וחתימה על תשקיף, דוחות כספיים, חוות דעת, דיווחים על פי כל דין ומסמכי הנפקה אחרים.

23. הפרת חוקי ניירות ערך ו/או תקנות ניירות ערך ו/או קודים והנחיות הנוגעות לניירות ערך בישראל ו/או בחו"ל, פגיעה בזכויות בעלי מניות בהווה ו/או בעבר, מסירת מידע בכתב ו/או בע"פ ו/או אי מסירת מידע ו/או מסירת מידע שגוי לבעלי מניות בהווה ו/או בעבר ו/או חתמים ו/או עו"ד ו/או רו"ח. אי עמידה בחובות גילוי על פי כל דין בישראל ו/או בחו"ל.

24. הצעה ו/או החלטה למחיקה ממסחר בבורסה בישראל ו/או בחו"ל של ניירות ערך של החברה, הצעות רכש לניירות ערך של החברה בארץ ו/או בחו"ל, לרבות בקשר לחוות דעת דירקטוריון החברה בהצעת רכש מיוחדת כהגדרתה בחוק החברות או הימנעות ממתן חוות דעת כאמור.

25. שינוי מבנה החברה או ארגונה מחדש (בין במישור תאגידי ובין במישור ארגוני-תפעולי) וכל החלטה בנוגע אליהם, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מיזוג, פיצול, הקצאה, שינוי בהון החברה או בחברות בנות של החברה, פירוקן או מכירתן, כינוס נכסים, הסדר נושים, הקפאת הליכים או הליכים דומים בחברה.

26. חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות).

27. עריכתם או אישורם של דוחות כספיים.

28. קביעת הדירקטוריון לגבי דירקטור כי הוא בעל מומחיות חשבונאית פיננסית, וקביעת הדירקטוריון לגבי דירקטור כי הוא בעל כשירות מקצועית.

29. גיבוש וביצוע של תכניות עסקיות או תחזיות בקשר לחברה. גיבוש וביצוע של תכניות עבודה, לרבות תמחור, שיווק, הפצה, הנחיות לעובדים, לסוכנים, לספקים ולנותני שירותים אחרים.

30. העברת מידע לבעלי מניות בחברה, לרבות לבעלי עניין בה (או הימנעות מכל האמור לעיל).

31. פעולות הקשורות ליחסי מסחר, ובכלל זה, קבלנים עצמאיים, לקוחות, ספקים, נותני שירותים למיניהם, לרבות פעולות שבוצעו בשם החברה ו/או החברה האחרת בשם החברה כנושא משרה.

32. העסקת עובדים, קבלנים ו/או נותני שירות לרבות יחסי עבודה, בטיחות בעבודה (לרבות נזקי גוף לעובדים ולצדדים שלישיים) תגמול, הענקת אופציות, ניירות ערך אחרים והטבות אחרות, הסדרי פרישה והסדרים פנסיונים.

33. כל פעולה אשר גרמה לנזק גוף, מחלה, מוות ו/או נזק לרכוש לרבות אובדן השימוש בו, בין אם הנזק נובע מאירוע תאונתי או בין אם הנזק נובע מתהליך הדרגתי ומצטבר לרבות עקב זיהום סביבתי.

34. כל פעולה הקשורה לתפקידים בחברה שיש לה השלכה על האירועים הבאים בחברה או הנובעות מכהונה בה כנושא משרה:

    34.1. אירועים הקשורים בהחזקה, בייזום ובפיתוח של נדל"ן לרבות בתחום המלונאות.

    34.2. אירועים הקשורים להתקשרות בהסכמי שכירות ושכירות משנה.

    34.3. אירועים הקשורים במישרין ו/או בעקיפין, לפגיעה באיכות הסביבה ו/או מעשים ומחדלים שגרמו או שיש בהם לגרום לפגיעה באיכות הסביבה, לרבות אך מבלי לפגוע בכלליות כאמור לעיל, שחרור נוזל, פליטה, דליפה, הצפה, שפיכה או זיהום מסוג אחר (**"זיהום"**), או סיכון בזיהום או חשיפה לכל סוג של חומר רעיל, נפיץ או מסוכן באופן אחר, פסולת או חומרים אחרים אשר הטיפול בהם מוסדר כדיני איכות הסביבה בכל מקום אשר בבעלות החברה, ברשות החברה, בשימושה או המופעל על ידה.

35. החלטות או פעולות הנוגעות לחוק הגנת הצרכן ו/או חוקים דומים בישראל ובחו"ל.

36. מעילה ו/או הפרת אמונים שכתוצאה ממנה ניזוקה החברה ואשר לא בוצעה על ידי מבקש השיפוי.

37. כל אירוע ו/או פעולה בגינם ניתן לשפות לפי חוק ייעול הליכי אכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה),

התשע"א-2011.

בתוספת זו "**החברה**" משמע: החברה ו/או תאגידים אשר החברה מחזיקה בניירות ערך שלהם.

כל אחד מהאירועים המפורטים לעיל לרבות בקשר לכהונתו של נושא המשרה בחברה האחרת, כהגדרתו במבוא לכתב השיפוי לעיל.
בכל אחד מהאירועים המפורטים לעיל – לרבות בקשר למסמכים הקשורים לעניינים הנ"ל, ובקשר לפעולות או החלטות הקשורות לעניינים הנ"ל, ובקשר למצגים והתחייבויות שניתנו בקשר לעניינים הנ"ל, לרבות מצגים והתחייבויות כאמור שניתנו כלפי צדדים שלישיים (לרבות רשויות המדינה) או כלפי החברה או כלפי מי מטעמה (לרבות כלפי יועציה, כגון רואי חשבון, עורכי דין וכו').

בכל אחד מהאירועים המפורטים לעיל בין אם התרחשו בישראל ובין אם התרחשו מחוץ לה.

בכל האמור לעיל ההתייחסות לפעולה כלשהי כוללת גם אי ביצוע פעולה (מחדל או ביצועה באופן לקוי, לרבות אי ביצוע פעולה הנדרשת על פי חוק או ביצועה באופן לקוי שאינו עומד בדרישות החוק) ולרבות קבלת החלטה, והכל אלא אם הקשר הדברים בהוראה מסוימת אינו סובל פירוש כזה.

נספח ג' - מדיניות תגמול

<u>אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ</u>

("החברה")

מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה

חלק א' - כללי

1. **מבוא**

להלן תובא מדיניות תגמול לנושאי משרה המכהנים בחברת אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ ("**החברה**") וכפי שיכהנו בה מעת לעת, בכפוף לאישורה על ידי האורגנים המוסמכים של החברה על פי הוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**" ו-"**מדיניות התגמול**", בהתאמה).

אין במדיניות התגמול ובעקרונות ובפרמטרים שנקבעו בה כדי להוות הסכם לטובת צד שלישי כלשהו או כדי להקנות זכות כלשהי למי שמועסק על ידי החברה או למי שמעניק לה שירותים, ובפרט אין בה כדי להקנות זכות כלשהי לנושאי משרה בחברה והיא אינה יוצרת חבות משפטית לביצוע תשלום כלשהו למי מהם.

תנאי כהונה והעסקה פרטניים לנושאי משרה בחברה יאושרו על-ידי האורגנים המוסמכים של החברה בהתאם להוראות הדין ובהתחשב במדיניות התגמול, כפי שתפורט להלן.

2. **תוקף ותחולת מדיניות התגמול**

2.1 מדיניות התגמול תהא בתוקף לתקופת הזמן המקסימלית הקבועה בדין החל ממועד אישורה (או אישורה מחדש, לפי העניין) על ידי אסיפת בעלי המניות, והיא תובא לאישור נוסף בהתאם להוראות הדין כפי שיהיו באותה העת.

2.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ועדת התגמול תבחן מעת לעת, את הצורך לעדכן את מדיניות התגמול ואת יישומה, וזאת, בין היתר, בהתאם להתפתחות עסקי החברה והשוק בכללותו, מטרות החברה, גודל החברה, אופי פעילותה, תוכניות העבודה שלה, מדיניותה הכללית ומדיניות ניהול הסיכונים שלה.

2.3 ועדת התגמול מופקדת על מדיניות התגמול ועל יישומה, ובידיה הסמכות לפרש את הוראותיה בכל מקרה של ספק לגבי אופן יישומה.

2.4 חריגה או סטייה ממדיניות התגמול המפורטת במסמך זה או מעקרונותיה, תאושר על-ידי מוסדות החברה בהתאם להוראות חוק החברות. למען הסר ספק יובהר, כי במקרה שנושא משרה יקבל תגמול שהינו נמוך מהתגמול על פי מדיניות התגמול ו/או שהיקף משרתו יוקטן, לא ייחשב הדבר כסטייה או כחריגה ממדיניות התגמול.

2.5 הוראות מדיניות תגמול זו יחולו על דירקטורים המכהנים בחברה, רק מקום בו הדבר צוין במפורש.

3. **עקרונות מדיניות התגמול**

מדיניות התגמול נקבעה לאחר שנשקלו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה היקף הפעילות של החברה והסביבה העסקית בה היא פועלת, קידום מטרותיה, בראייה ארוכת טווח וזאת תוך יצירת איזון הולם בין הרצון לתמרץ ולשמר את נושאי המשרה בחברה לבין הצורך כי התגמול יעלה בקנה אחד עם טובת החברה ובעלי מניותיה.

העקרונות עליהם הושתתה מדיניות תגמול זו הינם כדלהלן:

3.1 קידום מטרות החברה ויעדיה בראייה ארוכת טווח, בהתחשב בתכנית העבודה שלה, באופי פעילותה, בסיכונים הנלווים לפעילותה וכן באתגרים המשתנים.

3.2 שאיפה ליצור איזון הולם בין רצון לתמרץ ולשמור על מוטיבציה גבוהה של נושאי המשרה בחברה לבין הצורך כי התגמול יעלה בקנה אחד עם טובת החברה תוך שמירה על איתנות תזרימית נאותה.

3.3 ביסוס תגמולם של חלק מנושאי המשרה על שילוב נאות וסביר בין רכיבים קבועים ורכיבים משתנים (לרבות רכיבים הוניים), באופן הקושר חלק מתגמול נושאי המשרה ליצירת ערך לבעלי המניות בחברה.

3.4 הבטחת תנאי כהונה נאותים לדירקטורים, אשר יבטיחו את חופש פעילותם ועצמאותם, בין היתר, בהתאם לדין ולתנאי הכהונה המקובלים בחברה ציבורית לדירקטורים.

<u>חלק ב' - גמול בסיס חודשי ותנאים נלווים</u>

4. **הוראות כלליות**

4.1 בשל היות נושאי המשרה בעלי תפקיד ניהולי בכיר ומאחר והתפקיד דורש מידה מיוחדת של אמון אישי, הרי שבהתאם להוראות חוק שעות עבודה ומנוחה, התשי"א - 1951, לא יחולו הוראות החוק כאמור ביחס לנושאי המשרה.

4.2 החברה רשאית לקבוע, לבקשת נושא משרה בחברה, כי ההתקשרות עמו או חלקה, תהיה באמצעות הסכם ניהול חלף התקשרות בהסכם ההעסקה וכי לא יתקיימו יחסי עובד-מעביד בין החברה לבין אותו נושא משרה עימו התקשרה בהסכם ניהול כאמור. מדיניות תגמול זו תחול גם על התקשרות בהסכם ניהול כאמור. בכל התקשרות בהסכם ניהול החברה תוודא כי ההתקשרות כוללת את ההוראות הבאות: (א) התחייבות של נושא המשרה לשפות את החברה בגין כל תביעה שתוגש נגדה, אם תוגש, שעילתה קיומם או העדרם של יחסי עובד-מעביד; (ב) אם וככל שייקבע על ידי רשות מוסמכת, ולרבות על ידי ערכאה שיפוטית, כי בין הצדדים התקיימו יחסי עובד-מעביד, אזי מוסכם כי התמורה על פי הסכם הניהול כוללת שכר ברוטו (בשיעור מסך התשלום החודשי כפי שיקבע בהסכם) וכל התשלומים ששולמו מעבר לסכום שיקבע כשכר ברוטו יחשבו כהפרשות סוציאליות, הטבות אחרות וזכויות הנוגעות ליחסי עובד-מעביד.

4.3 מענק חד פעמי ו/או מענק פרישה, ככל שיכללו כחלק מתנאי כהונה של נושא משרה, לא ייחשבו כחלק מגמול הבסיס של נושא משרה ועל כן לא יהוו בסיס לחישוב, זכאות, או צבירה של זכות נלווית כלשהי לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לא ישמשו כרכיב שכר ולא יהוו רכיב קבוע לצורך חישוב הזכויות הנובעות מיחסי עבודה, לרבות, אך לא רק, חופשה, מחלה, פיצויי פיטורין, הפרשות פנסיוניות, קרן השתלמות ככל שרכיבים אלה יכללו במסגרת תנאי כהונתו והעסקתו.

4.4 החברה תהא רשאית להתקשר עם כל אחד מנושאי המשרה בחברה בהסכמי העסקה ו/או ניהול שונים היכולים לכלול רכיבי תגמול שונים. יודגש כי אין בקיומה של מדיניות תגמול זו להעיד על זכאותו של מי מנושאי המשרה בחברה לקבלת כל אחד מרכיבי התגמול המפורטים בה.

5. **בחינת קריטריונים בעת קביעת תגמול לנושא משרה**

במסגרת בחינת התגמול המוצע לנושא משרה, ייבחנו על ידי הגורמים המאשרים בחברה, בין היתר ובהתאם לשיקול דעתם, הנושאים הבאים:

5.1 השכלתו ו/או כישוריו ו/או מומחיותו ו/או ניסיונו המקצועי ו/או הישגיו של נושא המשרה.

5.2 היכרותו עם החברה והשוק בו היא פועלת.

5.3 תפקידו של נושא המשרה, תחומי אחריותו והסכמי שכר קודמים שנחתמו עימו, ככל שנחתמו.

5.4 תרומתו הצפויה להשגת יעדי החברה לאורך זמן.

5.5 היחס בין עלות תנאי הכהונה וההעסקה של נושאי המשרה בחברה לעלות השכר של שאר עובדי החברה ושל עובדי קבלן המועסקים אצל החברה, ככל שישנם, ובפרט היחס לשכר הממוצע ולשכר החציוני של העובדים, האם מדובר ביחס ראוי וסביר בהתחשב באופייה של החברה, גודלה, תמהיל כוח האדם המועסק בה ותחום העיסוק שלה והאם יש או אין בהם להשפיע לרעה על יחסי העבודה בחברה.

5.6 נכון למועד אישור מדיניות זו, החברה מעסיקה שישה (6) עובדים שאינם נושאים משרה בחברה ולכן, דירקטוריון החברה סבור כי אין מקום לבחון את היחס המקסימאלי (היינו בהתאם לתקרות עלות שכר נושאי המשרה כמפורט בסעיף 6.1.3 להלן) בין עלות תנאי כהונה והעסקה של נושא המשרה לבין עלות השכר החציונית והממוצעת של שאר עובדי החברה המועסקים על ידי החברה. נתוני התגמול בחברות דומות, ככל שניתן, אשר ניירות הערך שלהן נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, או שקיים בידי החברה מידע שפורסם באמצעות תשקיף להנפקה שההנפקה על פיו לא יצאה לפועל, הפועלות בתחום פעילות של החברה ו/או בעלות אופי פעילות דומה לזה של החברה ואשר הינן בעלות מחזור פעילות ו/או שווי שוק ו/או הון עצמי ו/או סך מאזן דומים לאלו של החברה, אשר יש בהם כדי להעיד על סבירות התגמול ועל סבירות היחס בין הרכיבים המשתנים לרכיבים הקבועים. החברה תשאף לכך שנתוני ההשוואה שיובאו בפני חברי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה יכללו השוואה לחברות בהן מתקיימים לפחות אחד מהפרמטרים המפורטים בסעיף זה לעיל.

הבדיקה ההשוואתית כאמור יכול ותתבצע על ידי החברה על בסיס נתונים הידועים לחברה, מבלי שתתחייב לבדיקה חיצונית.

5.7 הנתונים שיבחנו יתייחסו, ככל שניתן, לכל מרכיבי התגמול ויכללו את הטווח המקובל בתפקידים דומים לגמול הבסיס, למענקים, לתגמול הוני ולתנאים הנלווים, לפי העניין וכן למיקומם של רכיבי התגמול של נושא המשרה ביחס לקבוצת ההשוואה. בנוסף תבחן עלות השכר של תנאי כהונה והעסקה והיחס בין הרכיבים המשתנים לבין הרכיבים הקבועים בתנאי הכהונה והעסקה, במונחי עלות שנתית.

6. סקירת המרכיבים שניתן לכלול (כולם או חלקם) בתנאי כהונה של נושא משרה בחברה:

להלן יתוארו מרכיבי התגמול אשר החברה רשאית לכלול בתנאי הכהונה והעסקה של נושאי המשרה בה. יובהר כי החברה תהא רשאית להתקשר עם כל אחד מנושאי המשרה בחברה בהסכמי העסקה שונים היכולים לכלול רכיבי תגמול שונים.

6.1 <u>גמול בסיס חודשי</u>

נושא משרה בחברה יהיה זכאי לגמול בסיס חודשי בעבור הזמן המושקע בביצוע תפקידו ועבור ביצוע המטלות השוטפות שבמסגרת ביצוע תפקידו, אשר ייקבע בהתאם לפרמטרים שלהלן:

6.1.1 הגמול החודשי יאושר על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, לאחר בחינת הקריטריונים שנקבעו בסעיף 5 לעיל.

6.1.2 ועדת התגמול והדירקטוריון רשאים לקבוע כי הגמול החודשי יוצמד למדד ידוע כלשהו.

6.1.3 ועדת התגמול, הדירקטוריון וכן (ככל שרלוונטי) אסיפת בעלי מניות החברה יהיו רשאים לקבוע ולעדכן מעת לעת את גמול הבסיס של נושאי המשרה, בהתאם לעקרונות והפרמטרים האמורים לעיל ובכפוף לתקרת <u>השכר החודשית</u> (שכר ברוטו בהיקף משרה של 100%) של כל אחד מנושאי המשרה בחברה כמפורט להלן:

יו"ר דירקטוריון	עד 200 אלפי ש"ח

מנכ"ל	עד 200 אלפי ש"ח
סמנכ"ל או נושא משרה אחר	עד 150 אלפי ש"ח

יצוין, כי חריגה של עד 10% מהתקרות המפורטות בסעיף זה לעיל לא תחשב לסטייה מהוראות מדיניות תגמול זו. כל חריגה אחרת תובא לאישור האורגנים המוסמכים של החברה בהתאם להוראות חוק החברות.

6.1.4 ביחס לנושאי משרה המספקים לחברה שירותים במסגרת הסכם שירותים עם חברה בשליטתם ו/או כנגד חשבונית, התשלום יבוצע כנגד חשבונית והוא יכלול את גמול הבסיס החודשי (ברוטו) ואת כלל עלות התנאים הנלווים המפורטים בסעיף 6.2 להלן (ובצירוף מע"מ כדין). לצורך חישוב תקרת השכר החודשית במקרה בו התקשרה החברה עם נושא המשרה בהסכם ניהול, יופחת מדמי הניהול סכום המשקף את רכיב התנאים הנלווים כמקובל בשוק ולנהוג בחברה או כפי שנקבע בהסכם הניהול הספציפי עם נושא המשרה.

6.1.5 על אף האמור במדיניות תגמול זו, שינוי לא מהותי בתנאי הכהונה וההעסקה של נושא משרה הכפוף למנכ"ל החברה לא יהיה טעון את אישור ועדת התגמול של החברה אם אושר על ידי מנכ"ל החברה ובלבד שתנאי הכהונה וההעסקה כאמור תואמים את מדיניות התגמול.

בסעיף זה "**שינוי לא מהותי**"- שינוי של עד לתקרה של 10% ריאלי בשנה (בסיס החישוב לעדכון שכר יהיה גמול הבסיס, כמפורט לעיל).

6.2 <u>תנאים נלווים לגמול הבסיס</u>

6.2.1 החברה תהא רשאית להעניק לנושאי המשרה בה תנאים נלווים מקובלים בקרב מנהלים בחברות ציבוריות במשק, סוציאליים ואחרים, ובכלל כך: הפרשות סוציאליות (קרן פנסיה ו/או ביטוח מנהלים), קרן השתלמות, דמי הבראה, ימי מחלה וימי חופש; העמדת רכב חברה (לרבות הוצאות רכב, שוטפות או קבועות וגילום מס ושווי רכב על חשבון החברה) או החזר הוצאות רכב שבבעלות נושא המשרה כנגד חשבונית (לא כולל קנסות ודוחות חניה) חלף החזר הוצאות נסיעה על-פי דין; הוצאות תקשורת ומחשוב - טלפוניה, אינטרנט, עיתונים וכיו"ב; דמי חבר באיגודים מקצועיים; כנסים מקצועיים, מתנות לחגים ואירועים משפחתיים, פטור שיפוי וביטוח לנושאי משרה וכיו"ב.

6.2.2 החברה רשאית להעמיד לזכות נושא המשרה לצורך מילוי תפקידו, רכב, טלפון נייד, מחשב נישא וכיו"ב, כפי שתקבע הנהלת החברה. החברה רשאית לקבוע בהתקשרותה עם נושא המשרה כי היא תישא בכל ההוצאות הכרוכות בתנאים נלווים אלה, לרבות גילום המס בגינם.

6.2.3 החברה תהיה רשאית לשלם לנושאי המשרה החזר מלא של הוצאות עסקיות סבירות שהוציאו במסגרת תפקידם (הוצאות טיסה, תחבורה, אירוח, אש"ל וכו'). החזר ההוצאות כאמור ייעשה כנגד הצגת קבלות מתאימות ו/או באמצעות נשיאה ישירה של החברה בהוצאות אלו בהתאם לנהלים המקובלים בחברה.

7. **תנאי סיום כהונה והעסקה**

7.1 בעת התקשרות החברה עם נושא משרה, תקבע תקופת הודעה מוקדמת בה יידרש אותו נושא משרה להמשיך בעבודתו בחברה, אלא אם כן תחליט הנהלת החברה לפטור אותו מחובה זו, בין אם נושא המשרה הודיע לחברה על רצונו לסיים את העסקתו בחברה ובין אם החברה בחרה לסיים את כהונתו בחברה

("**תקופת ההודעה המוקדמת**"). יובהר כי יכול ותקבע תקופת הודעה מוקדמת שונה בעת הודעת החברה כאמור לבין הודעת נושא המשרה כאמור.

7.2 בעת הודעת החברה לנושא משרה על רצונה לסיים את העסקת נושא המשרה וזאת בגין עילות אשר ניתן בגינן לשלול פיצוי פיטורין בהתאם להוראות הדין, החברה רשאית לקבוע כי נושא המשרה לא יהיה זכאי לקבלת הודעה מוקדמת והחברה תהא זכאית לקבוע כי נושא המשרה לא יהיה זכאי לתגמול לאחר מתן הודעה כאמור.

7.3 תקופת ההודעה המוקדמת תימנה במסגרת תקופת העסקת נושא המשרה לכל דבר ועניין (לרבות לצורך זכאות לרכיבי הגמול השונים, ובכללם לתנאים סוציאליים, מענקים והבשלת תגמול הוני). עם זאת, במקרה בו החברה תודיע לנושא משרה כי היא מבקשת לפטור אותו מחובת עבודה בחברה במהלך תקופת ההודעה המוקדמת, יהיה נושא המשרה זכאי במהלך יתרת התקופה למשכורת החודשית ולתנאים הנלווים (אך הזכאות למענקים תיפסק במועד הפסקת עבודתו בפועל).

7.4 **פדיון ימי חופשה** - עם סיום העסקתו יהא זכאי נושא המשרה לפדות את ימי החופשה שנצברו לו עד למועד סיום העסקתו בחברה בהתאם לנהלים המקובלים בחברה, כפי שיאושרו מעת לעת על ידי האורגנים המוסמכים לכך, בכפוף למגבלת צבירת ימי חופשה לתקופה של שנתיים ולהוראות הדין.

7.5 **מענק פרישה/הסתגלות** - ועדת התגמול ודירקטוריון החברה יהיו רשאים להעניק מענק פרישה לנושא משרה שסיים את כהונתו בחברה, לאחר תקופת כהונה בחברה העולה על שנה אחת, בסך שלא יעלה על 12 משכורות חודשיות[1]; סכום מענק הפרישה ייקבע על ידי ועדת התגמול, הדירקטוריון וכן (ככל שרלוונטי) אסיפת בעלי מניות של החברה בהתחשב בתקופת כהונתו של נושא המשרה בחברה, תנאי כהונתו והעסקתו בתקופה זו, ביצועי החברה בתקופת כהונתו של נושא המשרה, תרומתו של נושא המשרה להשגת יעדי החברה ולהשאת רווחיה, ונסיבות הפרישה של נושא המשרה.

<u>חלק ג' – מענקים</u>

8. **מענק שנתי ליו"ר דירקטוריון / מנכ"ל**

8.1 המענק השנתי יהיה מבוסס על הרווח לפני מס על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר של אותה שנה קלנדארית (היינו, רווח כולל זכויות מיעוט), באופן שבו שיעור המענק השנתי יהווה עד 5% (חמישה אחוזים) מהרווח לפני מס.

8.2 בכל מקרה המענק השנתי לא יעלה על 12 פעמים עלות השכר החודשית.

9. **מענק שנתי לסמנכ"לים ונושאי משרה נוספים הכפופים למנכ"ל**

9.1 בהתאם להמלצת מנכ"ל החברה ובהתאם לתרומה של כל אחד מנושאי המשרה הכפופים למנכ"ל, יהיו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה רשאים לאשר תשלום מענק שנתי לנושאי המשרה הכפופים למנכ"ל החברה על פי קריטריונים הניתנים למדידה (ובכלל כך יעדים מבוססי תוצאות EBITDA, רווח תפעולי, רווח מפרויקטים וכיו"ב) ו/או על פי קריטריונים שאינם ניתנים למדידה. המענק השנתי לנושאי משרה כפופי מנכ"ל יכול וישתנה בין נושא משרה אחד למשנהו, כאשר תקרת המענק השנתי כאמור עבור משרה מלאה לא יעלה על 12 משכורות חודשיות.

---

[1] משמע, סך עלות שכר חודשית לחברה בגין העסקת נושא המשרה הרלוונטי (בתנאי העסקה כעובד ו/או מתן שירותים יחדיו, ככל שרלוונטי), ללא מענקים ו/או תגמול הוני, כפי שהשתקפה בחודש הקלנדרי האחרון ביחס לאותה שנה (במדיניות התגמול: "**משכורת חודשית**").

9.2 במידה שהמענק השנתי לסמנכ"לים ונושאי משרה נוספים הכפופים למנכ"ל ייקבע על פי קריטריונים הניתנים למדידה, יעדים אלו ובחינת העמידה בהם יקבעו על ידי האורגנים המתאימים בהתאם להוראות הדין.

10. **מענק בשיקול דעת (מענק הנתון לשיקול דעת - רכיב איכותי)**

בכפוף לאישורים, כנדרש על פי דין, החברה תהא רשאית להחליט על מתן מענק מיוחד לנושא משרה, לרבות לנושא משרה כפוף מנכ"ל, לנוכח שביעות רצון ועמידה ביעדים בתחום האחריות של נושא המשרה, לרבות בשל תרומה ייחודית, נטילת יוזמה, קידום תהליכים, מאמצים ניכרים של נושא המשרה וכיוב'. גובה המענק המיוחד כאמור יהיה בסכום שלא יעלה בכל שנה קלאנדרית על מכפלת גמול הבסיס החודשי ב-3, תוך שקילת הפרמטרים הרלוונטיים המנויים בסעיף 5 לעיל ובכלל זה מצבה של החברה. המענק המיוחד יחד עם המענק השנתי לא יעלה על תקרת המענק כמפורט לעיל.

11. **מענק הוני**

בכפוף לאישור מוסדות החברה כנדרש על פי דין ובהתאם לאמור בסעיף 12.1 להלן, החברה רשאית (לפי שיקול דעת מוסדות החברה) להעניק לנושאי המשרה, גמול בדרך של הקצאת כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות ו/או הקצאת מניות ו/או ניירות ערך אחרים.

11.1 **עיקרי תנאי התגמול ההוני של נושאי המשרה**

11.1.1 <u>היקף התגמול ההוני</u>:

החברה תהא רשאית להעניק לכל אחד מנושאי המשרה בחברה תגמול הוני, באופן שההטבה השנתית בגין תגמול זה תהיה כפופה לתקרת שווי הוגן של התגמול ההוני במועד כל הענקה (לעניין זה ההטבה השנתית תחושב כתוצאה המתקבלת מחלוקת השווי ההוגן של התגמול ההוני במועד הענקתו במספר שנות ההבשלה, ובאופן שאינו בהכרח תואם את רישום ההוצאה החשבונאי), ובהתאם לתקרות שלהלן:

11.1.1.1 סכום ההטבה השנתית בגין התגמול ההוני שיוענק לנושא משרה לא יעלה על 12 פעמים עלות השכר החודשית.

11.1.2 <u>תקופת הבשלה של התגמול ההוני</u>:

11.1.2.1 תקופת ההבשלה במקרה של הקצאת כתבי האופציה לא תפחת מ-36 חודשים עד להקצאת מלוא כתבי האופציה ולא תפחת מ-12 חודשים עבור המנה הראשונה.

11.1.2.2 הבשלת כתבי האופציה (או כל חלק מהם) תותנה בכך שבמועד ההבשלה מכהן נושא המשרה לו הוקצו כתבי האופציה כנושא משרה בחברה ו/או יהיה מועסק על ידי החברה ו/או בחברות בת שלה ו/או בחברות קשורות שלה[2].

11.1.2.3 החברה תהא רשאית להתנות את הבשלת כתבי האופציה, כולם או חלקם, בהשגת יעדים שיקבעו במועד ההקצאה.

11.1.3 <u>תקופת המימוש של התגמול ההוני</u>:

11.1.3.1 התגמול ההוני יהיה ניתן למימוש בתוך שנה עד עשר שנים ממועד הבשלת המכשיר ההוני הרלוונטי (בכפוף להוראות תכנית התגמול ההוני שתאמץ החברה או כתב

[2] כהגדרת מונחים אלו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

ההקצאה לעניין מימוש התגמול ההוני בעת סיום כהונה או הבשלה מוקדמת של תגמול הוני).

11.1.3.2 בכפוף להוראות הדין, ועדת התגמול ודירקטוריון החברה רשאים להאריך את תקופת המימוש של כתבי האופציה.

11.1.4 <u>מחיר המימוש של תגמול הוני</u>:

מחיר המימוש של כתבי האופציה או מחיר המניה של מניות אשר יוקצו, לפי העניין (אם וככל שיוקצו), יקבע על ידי דירקטוריון החברה במסגרת הדיונים בקשר עם הענקתם, באופן שישקף תמריץ ראוי לנושא המשרה להשאת שווי החברה וקבוצת החברות.

11.1.5 <u>הוראות נוספות לעניין תכנית התגמול ההוני ו/או כתבי ההקצאה הקונקרטיים</u>

11.1.5.1 העקרונות האמורים לעיל משקפים את עיקרי תנאי התגמול ההוני של נושאי המשרה בחברה. יתר ההוראות הנוגעות להקצאת יחידות של תגמול הוני לנושאי המשרה בחברה (ובכלל כך הוראות הנוגעות למספר ו/או שווי המרבי של היחידות שיוקצו, אחוז הדילול שינבע מההקצאה, התאמת מחיר המימוש, אופן מימוש, מימוש בעת סיום כהונה או שינוי שליטה, האצה בעת סיום כהונה, הוראות הנוגעות למיסוי וכו'), ייקבעו במסגרת תכנית תגמול הוני ו/או בכתבי הקצאת יחידות התגמול ההוני אשר יאושרו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה.

11.1.5.2 ועדת התגמול ודירקטוריון החברה יהיו מוסמכים לקבוע (ובהתאמה לשנות מפעם לפעם) את תנאי התגמול ההוני, ובכלל זה, בין היתר, לקבוע הגבלות על מכירה ו/או העברה של ניירות הערך נשוא התגמול ההוני; לקבוע התאמות בגין שינויים בהון ו/או אירועים חריגים; ובמקרה של הקצאה של אופציות למניות החברה – גם, אך לא רק, אפשרות להנפקת מניות לניצעים שתנבענה ממימוש האופציות שבידם בשווי ההטבה בלבד (Cashless Exercise).

11.1.5.3 במסגרת קבלת ההחלטה על הענקת כתבי האופציה או המניות יבחן השווי הכלכלי של כתבי האופציה או המניות אשר ייערך על פי מודל כלכלי מקובל. יובהר כי שווי ההטבה הנגזרת מהקצאת כתבי האופציה או המניות יקבע במועד הענקתם והחישוב ייערך בהתאם לשווי במועד כאמור.

11.1.5.4 יובהר כי לעניין האמור בסעיף 12.6 להלן (היחס בין רכיבים קבועים למשתנים) שווי ההטבה הנגזרת מהקצאת כתבי האופציה או המניות יקבע במועד ההענקה והחישוב ייערך בהתאם לשווי במועד כאמור, כאשר הקביעה תעשה במונחים שנתיים באופן שהשווי הכלכלי של סך הגמול ההוני שיוענק יחולק במספר השנים הנדרשות עד להבשלה מלאה של הגמול ההוני.

12. **הוראות כלליות לעניין מענקים**

12.1 נושא המשרה יהיה זכאי לחלק יחסי של מענק שנתי בגין תקופת כהונה (לרבות תקופת ההודעה המוקדמת) אשר החלה או לחילופין הסתיימה במהלך שנה קלנדארית ("**תקופת הכהונה החלקית**" ו-"**המענק השנתי היחסי**", בהתאמה).

12.2 במקרה של סיום העסקה כאמור בסעיף 7.2 לעיל, נושא המשרה לא יהיה זכאי למענק השנתי בגין החלק היחסי בשנה בה נסתיימה העסקתו.

12.3 ככל שיסתבר כי שולמו לנושא המשרה תשלומים על בסיס נתונים שהתבררו כמוטעים באופן מהותי והוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה, יחויב נושא המשרה להשיב לחברה את ההפרש בין הסכום שקיבל לבין הסכום שהיה מתקבל לפי הנתונים הכספיים המתוקנים אשר הוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה ("**סכום ההשבה**"), ובלבד שלא חלפו למעלה משלוש שנים ממועד פרסום הדוחות הכספיים שעל בסיסם ניתן המענק. מבלי לגרוע מהמחויבות האמורה, החברה תהא רשאית לקזז את סכום ההשבה המגיע לה כאמור מכל סכום שעליה לשלם לנושא המשרה , גם במקרה בו נסתיימה העסקתו. יובהר כי לא יראו הצגה מחדש של נתונים בדוחות הכספיים הנובעת משינויים שחלו בחוק, בתקנות או בכללים החשבונאיים כהצגה מחדש שבשלה יחול האמור בסעיף זה.

12.4 היחס בין רכיב התגמול הקבוע, לבין תגמול תלוי ביצועים בתגמול נושאי המשרה (ללא תגמול הוני ככל שיינתן) לא יעלה על יחס של 1:1.

12.5 מובהר כי המענקים המפורטים לעיל הינם תשלום מותנה והם לא יהוו, בשום מקרה, בסיס לחישוב זכויות ו/או הפרשות לזכויות סוציאליות.

<u>חלק ד' - פטור, שיפוי וביטוח</u>

13. **פטור**

החברה תהא רשאית, בכפוף להוראות הדין ולתקנון החברה, להעניק לנושאי המשרה, לרבות בעלי שליטה המכהנים כדירקטורים ונושאי משרה ו/או נושאי משרה שלבעלי השליטה יש בהם עניין אישי, כפי שיכהנו מעת לעת, פטור לפיו החברה תפטור אותם, מכל אחריות כלפיה בשל כל נזק שיגרם לה ו/או שנגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה (למעט בשל הפרת חובת זהירות בחלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות), בפעולותיהם בתום לב ובתוקף היותם נושאי משרה ו/או מועסקים בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת.

14. **שיפוי**

החברה תהא רשאית, בכפוף להוראות הדין ולתקנון החברה, להעניק לנושאי המשרה, לרבות בעלי שליטה המכהנים כדירקטורים ונושאי משרה ו/או נושאי משרה שלבעלי השליטה יש בהם עניין אישי, כפי שיכהנו מעת לעת, התחייבות לשיפוי מראש, לפיו תתחייב החברה לשפות את נושאי המשרה בשל כל חבות או הוצאה כמפורט בכתב השיפוי, שתוטל עליהם עקב פעולות שביצעו בתוקף היותם נושאי משרה ו/או מועסקים בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת; או פעולות שביצעו בתוקף היותם נושאי משרה, עובדים או שלוחים של החברה בתאגיד אחר כלשהו בו מחזיקה החברה בניירות ערך במישרין ו/או בעקיפין.

כמו כן, נושאי המשרה יהיו זכאים, בכפוף להוראות חוק החברות ולתקנון החברה, לשיפוי בדיעבד בשל חבות או הוצאה שהוטלה על נושא המשרה או שהוציא עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה.

15. **ביטוח**

החברה תהא רשאית, בכפוף להוראות הדין ולתקנון החברה, להעניק לנושאי משרה, לרבות בעלי שליטה המכהנים כדירקטורים ונושאי משרה ו/או נושאי משרה שלבעלי השליטה יש בהם עניין אישי, כפי שיכהנו מעת לעת, כיסוי ביטוחי באמצעות רכישת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה, לרבות רכישת פוליסות ביטוח מסוג "claims made", "run off", או כל מתכונת ביטוחית אחרת להענקת כיסוי ביטוחי אשר יחול על נושאי המשרה בחברה, וכן החברה תהא רשאית להתקשר (לרבות בדרך של הארכת פוליסה, תוך שינוי בתנאיה), במהלך

העסקים הרגיל, בפוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובחברות בנות של החברה, למספר תקופות ביטוח.

גבול האחריות על פי פוליסת הביטוח בגין כלל נושאי המשרה הכלולים בה יהיה בסך של עד 30 מיליון דולר ארה"ב, למקרה ולתקופת ביטוח.

הפרמיה השנתית וההשתתפות העצמית של החברה יהיו בהתאם לתנאי השוק במועד רכישת פוליסת הביטוח.

פוליסת הביטוח עשויה לכלול הרחבה לכיסוי תביעות שתוגשנה כנגד החברה (להבדיל מתביעות כנגד נושאי המשרה בה) שעניינן הפרת חוקי ניירות ערך (Entity Coverage for Securities Claims) בקשר עם ניירות הערך הנסחרים בבורסה, וייקבעו סדרי תשלום של תגמולי ביטוח לפיהם זכותם של הדירקטורים ו/או נושאי המשרה לקבלת שיפוי מהמבטח על-פי הפוליסה קודמת לזכות החברה.

הזכאות לפטור ו/או שיפוי ו/או ביטוח כאמור לעיל תחול גם ביחס לנושא משרה בחברה, לרבות בעלי שליטה המכהנים כדירקטורים ונושאי משרה ו/או נושאי משרה שלבעלי השליטה יש בהם עניין אישי, כפי שיכהנו מעת לעת, בקשר עם כהונתו מטעם החברה או על פי בקשתה כנושא משרה בתאגיד אחר שהחברה מחזיקה בו מניות, במישרין או בעקיפין. הזכאות לפטור ו/או שיפוי ו/או ביטוח כאמור תחול, בתנאים שאינם עדיפים, גם על נושאי משרה שהם ו/או קרוביהם בעלי שליטה בחברה ו/או שלבעלי השליטה יש או עשוי להיות עניין אישי בהם, כפי שיהיו מעת לעת.

<u>חלק ה' - תגמול דירקטורים</u>

16. בכפוף להחלטות על פי דין, הדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה יהיו זכאים לגמול שנתי ולגמול השתתפות בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000, בהתחשב בדרגתה של החברה, כפי שתהיה מעת לעת, וכפי שייקבע על ידי האורגנים המוסמכים של החברה מעת לעת. בנוסף, תתאפשר הענקת תגמול הוני ומענק כספי מיוחד לדירקטורים מכהנים, בכפוף למגבלות על פי דין ובהתאם להוראות מדיניות תגמול זו.

17. יו"ר דירקטוריון יוכל לקבל תגמול בהתאם לקריטריונים לתגמול נושאי משרה שאינם דירקטורים, בהתאם להיקף המשרה בה יועסק בפועל וקביעת תקרת תגמול יחסית בהתאם להיקף המשרה. שכרו יקבע בהתאם להיקף פעילות, תחומי האחריות שלו בחברה וכן בהתאם לניסיונו וכישוריו.

18. בנוסף, החברה תהא רשאית להעניק לדירקטורים פטור, שיפוי וביטוח בתנאים זהים ליתר נושאי המשרה בחברה, כאמור בחלק ד' למדיניות תגמול זו, ובהתאם להחלטות האורגנים המוסמכים בחברה.

19. תנאי כהונתם של הדירקטורים החיצוניים יהיו בהתאם לקבוע בחוק החברות.

הדירקטורים יהיו זכאים להחזרי הוצאות שיוציאו במסגרת כהונתם בחברה, בהתאם לנהלי החברה.

פרק 9 - דוחות כספיים

9.1. **<u>דוחות כספיים הנכללים בתשקיף להשלמה ותשקיף מדף זה בדרך של הפנייה</u>**

בפרק זה להלן מובאים דוחותיה הכספיים המאוחדים והמבוקרים של החברה לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (הכוללים מאזנים ליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023, דוחות רווח והפסד, תזרים מזומנים ודוח על השינויים בהון החברה ל-3 השנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024) וכן, דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025. לאור שינוי המבנה כמפורט בסעיף 6.1.4 לעיל, בפרק זה מובאים דוחותיה הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

כמו כן, מובאים דוחותיה הכספיים המאוחדים של PRMO Holdings UK ltd, חברה כלולה מהותית, ליום 31 בדצמבר 2024 וליום 31 במרץ 2025.

9.2. **<u>מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר</u>**

לחברה ניתנה הסכמתו של רואה החשבון המבקר של החברה והסכמתו של רואה החשבון המבקר של PRMO Holdings UK ltd להכללת דוחות רואה החשבון המבקרים ביחס לדוחות הכספיים המפורט בסעיף 9.1 לעיל, בתשקיף זה.

מכתב ההסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה מצורף כ**<u>נספח א'</u>** לפרק זה.

מכתב ההסכמה של רואה החשבון המבקר של PRMO Holdings UK ltd מצורף כ**<u>נספח א'1</u>** לפרק זה.

9.3. **<u>דוח אירועים</u>**

בהתאם להוראות תקנה 60ב(ב) לתקנות פרטי תשקיף, מצורף לתשקיף זה ותשקיף מדף זה דוח אירועים (כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף) בדבר אירועים מהותיים שאירעו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2025 ועד למועד הסמוך לפרסום תשקיף להשלמה זה ותשקיף מדף זה.

דוח האירועים מצורף כ**<u>נספח ב'</u>** לפרק זה.

9.4. **<u>מכתבי הסכמה של מעריכי שווי</u>**

לחברה ניתנה הסכמה של מעריכי השווי להכללה בתשקיף להשלמה ותשקיף מדף זה, של שמאות לנכס מהותי מאוד של החברה, המצורף לתשקיף להשלמה זה ותשקיף מדף זה.

מכתבי ההסכמה הנ"ל מצורפים כ**<u>נספחים ג'</u>** לפרק זה.

נספח א'

מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה

28 במאי 2025

לכבוד
הדירקטוריון של חברת אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ
שדרות רוטשילד 3
תל אביב

הנדון: תשקיף להשלמה ותשקיף מדף של אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ (להלן – "**החברה**")
מחודש מאי 2025

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) בתשקיף להשלמה ותשקיף המדף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 28 במאי 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 28 במאי 2025 על המידע הכספי הנפרד של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970.

3. דוח רואה החשבון המבקר מיום 28 במאי 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

4. דוח סקירה מיום28 במאי 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

5. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 28 במאי 2025 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 31 במרץ 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970. אנו מסכימים כי מכתבנו ייכלל בתשקיף להשלמה ותשקיף המדף שבנדון.

בכבוד רב,

בייקרטילי הורוביץ סבו טבת & כהן טבח
רואי חשבון

משרדינו: רחוב מנחם בגין 11 טלפון: 03-5665006 info@bakertilly.co.il
רמת גן 52681 פקס: 0747-144194/7 www.bakertilly.co.il
Baker Tilly הינו שמה המסחרי של הורוביץ עידן סבו טבת & כהן טבח
הפירמה הינה פירמה עצמאית ברשת ראיית החשבון Baker Tilly International.
השם Baker Tilly והלוגו הקשור אליו נמצאים בשימוש תחת רישיון שהוענק על ידי Baker Tilly International.

אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2024

אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2024

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואי החשבון המבקרים	2-3
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	4
דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר	5
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	6
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	7-8
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים	9-72

דוח רואי החשבון המבקרים

לבעלי המניות של אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח וההפסד, על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של עסקאות משותפות אשר אוחדו ונכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-4% וכ- 6% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, בהתאמה וההכנסות מהעסקאות המשותפות הכלולות באיחוד מהוות כ-32% ,כ-39% וכ-8% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שנסתיימו בימים 31 בדצמבר 2024, 2023 ו- 2022 בהתאמה. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות כלולות המטופלות בשיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 הסתכמה לסך של כ- 37,215 אלפי ש"ח וכ-35,368 אלפי ש"ח בהתאמה, והחלק בתוצאות החברות הכלולות לשנים שנסתיימו בימים 31 בדצמבר 2024, 2023 ו- 2022 הסתכם להפסד בסך של כ- 8,699 אלפי ש"ח, להפסד בסך של כ-8,299 אלפי ש"ח ולהפסד בסך של כ- 3,965 אלפי ש"ח בהתאמה. הדוחות הכספיים של העסקאות המשותפות והחברות הכלולות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותם ישויות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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 בטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון האחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) 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 2024. עניינים אלה כוללים, בין היתר, לעניין אשר מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן 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 לענייני מפתח בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2024:

מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כאמור בביאורים 2יב', 4ו- 12, לדוחות הכספיים המאוחדים, ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה נכסי נדל"ן להשקעה, המוצגים בשווים ההוגן לאותו מועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בביאור 2י"ב. השווי ההוגן של כלל הנדל"ן להשקעה של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 מסתכם לסך של כ-173,633 אלפי ש"ח, ובשנת 2024 החברה הכירה ברווח מעליה בשווים ההוגן בסך של כ-21,365 אלפי ש"ח.

כמפורט בביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים, קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2024, ואשר התבססו על הערכות של שמאי מקרקעין חיצוני. הנחות אלו כוללות בעיקר את שיעור התשואה הראוי ביותר, את הרווח התפעולי הנקי (NOI) החזוי של הנכסים ואת מחירי השוק ליחידות השוואה רלבנטיות. 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 2024 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, הינו עניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

להלן נהלי ביקורת מבססים שביצענו לבדיקת סבירות ונאותות האומדנים וההנחות העיקריות ששימשו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה על בסיס מצגים פנימיים וחיצוניים.

נהלים אלו כללו בין היתר:

1. קבלת וסקירת הערכות שווי חתומות על ידי שמאי חיצוני ובלתי תלוי שביצע הערכות שווי עבור החברה, אשר הערכנו את כישוריו והאובייקטיביות שלו וכן קיימנו תקשורת מול השמאי.כמו כן, נסקרו הערכות השווי,על בסיס מדגמי, על ידי שמאי מומחה מטעמנו.
2. בדיקת מהימנות, שלמות ודיוק הנתונים המשמשים במודל לקביעת השווי ההוגן.
3. בחינת נאותות המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי ההוגן ובדיקה כי היא תואמת את מאפייני הנכס הנמדד.
4. בדיקת יישום נאות של ההנחות העיקריות ששימשו בחישוב השווי ההוגן ובדיקת נאותות החישובים.
5. בחינת נאותות הגילוי בדוחות הכספיים של החברה.
6. מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות.

מבלי לסייג את חוות דעתנו, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 1 ה' לעניין מצבה הכספי של החברה.

בייקר טילי הורוביץ סבו טבת את כהן טבח
רואי חשבון

רמת גן, 28 במאי, 2025

משרדינו: רחוב מנחם בגין 11 טלפון: 03-5665006 info@bakertilly.co.il
רמת גן 52681 פקס: 0747-144194/7 www.bakertilly.co.il
Baker Tilly הינו שמה המסחרי של הורוביץ עידן סבו טבת & כהן טבח
הפירמה הינה פירמה עצמאית ברשת ראיית החשבון Baker Tilly International.
השם Baker Tilly והלוגו הקשור אליו נמצאים בשימוש תחת רישיון שהוענק על ידי Baker Tilly International.

	ביאור	ליום 31 בדצמבר	
		2024	2023
		אלפי ש"ח	
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	5	2,317	2,187
מזומנים ונכסים פיננסיים בשווי הוגן מוגבלים בשימוש	6א,ב	4,176	407
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	6ג	-	32
לקוחות והכנסות לקבל	7	2,863	2,090
נכסי מיסים שוטפים		62	74
חייבים ויתרות חובה	8	21,215	30,246
מלאי בניינים ומשרדים בהקמה ולמכירה	9	100,460	14,940
		131,093	49,976
נכסים לא שוטפים			
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	11	46,911	35,384
יתרות חובה לזמן ארוך	10	7,567	1,033
נדל"ן להשקעה	12	173,633	192,011
מלאי מקרקעין לבנייה	19(א)(4),(7),(8)	16,556	11,424
רכוש קבוע, נטו	13	1,192	1,432
מיסים נדחים	20	2,139	2,456
		247,998	243,740
סה"כ נכסים		379,091	293,716
הון והתחייבויות			
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	14	137,399	93,932
ספקים ונותני שרותים	15א	536	555
זכאים ויתרות זכות	15ב	7,167	5,241
התחייבויות מיסים שוטפים		-	28
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	16	6,093	8,081
		151,195	107,837
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	14	99,786	60,341
התחייבויות בגין חוזי חכירה		62	267
התחייבויות בגין הטבות לעובדים	17	-	2,969
התחייבויות מסים נדחים	20	24,130	21,041
עודף הפסדים על השקעה בישות מוחזקת	11	55	3
		124,033	84,621
הון			
הון מניות	21	1	1
פרמיה על מניות		19,149	19,149
שטר הון		5,600	5,600
קרנות הון		8,773	8,337
עודפים		38,420	41,344
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם		71,943	74,431
זכויות שאינן מקנות שליטה		31,920	26,827
סה"כ הון		103,863	101,258
סה"כ הון והתחייבויות		379,091	293,716

28 במאי 2025

תאריך אישור הדוחות הכספיים	**אריה פרשקובסקי** יו"ר דירקטוריון	**עדי בורקין** מנכ"ל	**נורית שיאון** משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2024	2023	2022
	ביאור	אלפי ש"ח		
הכנסות ממכירת דירות ומשרדים	22	13,653	11,098	18,073
הכנסות משכירות	12ב	6,567	7,855	7,702
הכנסות מניהול ופיקוח		248	832	3,369
הכנסות ממימוש מקרקעין		-	-	37,029
		20,468	19,785	66,173
עלות מכירת דירות ומשרדים		10,636	9,189	14,198
עלות שירותים והוצאות השכרה	12ב	735	631	461
עלות מימוש מקרקעין		-	4	23,512
		11,371	9,824	38,171
רווח גולמי		9,097	9,961	28,002
עליית ערך של נדל"ן להשקעה		21,364	7,922	9,310
הפסד ממימוש נדל"ן להשקעה, נטו		-	(14)	(641)
הוצאות מכירה ושיווק		(227)	(205)	(232)
הוצאות הנהלה וכלליות	23	(9,067)	(9,012)	(13,110)
הוצאות אחרות, נטו		(60)	-	(79)
רווח תפעולי		21,107	8,652	23,250
הכנסות מימון	24	5,251	7,534	2,105
הוצאות מימון	24	(11,896)	(9,749)	(7,936)
הוצאות מימון , נטו		(6,645)	(2,215)	(5,831)
חלק הקבוצה בהפסדי השקעות מטופלות לפי שיטת שווי מאזני, נטו ממס	11	(8,887)	(8,324)	(1,431)
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה		5,575	(1,887)	15,988
הוצאות מסים על ההכנסה	20	(3,406)	(1,398)	(4,073)
רווח (הפסד) לשנה		**2,169**	**(3,285)**	**11,915**
רווח (הפסד) כולל אחר				
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:				
הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ, נטו ממס		436	(564)	(94)
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר		436	(564)	(94)
סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה		**2,605**	**(3,849)**	**11,821**
רווח (הפסד) לשנה מיוחס ל:				
בעלים של החברה האם		(2,924)	(2,232)	9,517
זכויות שאינן מקנות שליטה		5,093	(1,053)	2,398
		2,169	**(3,285)**	**11,915**
סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה מיוחס ל:				
בעלים של החברה האם		(2,488)	(2,796)	9,423
זכויות שאינן מקנות שליטה		5,093	(1,053)	2,398
		2,605	**(3,849)**	**11,821**
רווח (הפסד) למניה בש"ח - מיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)				
רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה		(9,224)	(7,041)	30,022
כמות המניות בחישוב הרווח הבסיסי והמדולל למניה		317	317	317

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	מיוחס לבעלים של החברה האם								
	הון מניות	פרמיה על מניות	שטר הון	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	קרן הון מתרגום דוחות כספיים	עודפים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
יתרה ליום 1 בינואר 2022	**1**	**19,149**	**-**	**9,001**	**(6)**	**34,059**	**62,204**	**25,484**	**87,688**
רווח לשנה	-	-	-	-	-	9,517	9,517	2,398	11,915
הפסד כולל אחר	-	-	-	-	(94)	-	(94)	-	(94)
סה"כ רווח (הפסד) כולל	-	-	-	-	(94)	9,517	9,423	2,398	11,821
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	(998)	(998)
הון, קרנות ושטרי הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	996	996
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	**1**	**19,149**	**-**	**9,001**	**(100)**	**43,576**	**71,627**	**27,880**	**99,507**
הפסד לשנה	-	-	-	-	-	(2,232)	(2,232)	(1,053)	(3,285)
הפסד כולל אחר	-	-	-	-	(564)	-	(564)	-	(564)
סה"כ הפסד כולל	-	-	-	-	(564)	(2,232)	(2,796)	(1,053)	(3,849)
הנפקת שטר הון	-	-	5,600	-	-	-	5,600	-	5,600
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	**1**	**19,149**	**5,600**	**9,001**	**(664)**	**41,344**	**74,431**	**26,827**	**101,258**
רווח (הפסד) לשנה	-	-	-	-		(2,924)	(2,924)	5,093	2,169
רווח כולל אחר	-	-	-	-	436	-	436	-	436
סה"כ רווח כולל	-	-	-	-	436	(2,924)	(2,488)	5,093	2,605
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	**1**	**19,149**	**5,600**	**9,001**	**(228)**	**38,420**	**71,943**	**31,920**	**103,863**

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח (הפסד) לשנה	2,169	(3,285)	11,915
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת			
התאמות לסעיפי רווח או הפסד			
חלק הקבוצה בתוצאות של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	8,887	8,324	1,431
שינוי בגין הטבות לעובדים	(2,969)	191	2,050
פחת והפחתות	752	733	706
הפסד הון ממימוש רכוש קבוע	70	-	-
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	(21,364)	(7,922)	(9,310)
שינוי בערך פיקדונות וניירות ערך, נטו	-	(21)	913
שינוי במיסים נדחים	3,406	1,268	3,706
הפסד ממכירת נדל"ן להשקעה	-	-	641
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות			
שינוי בלקוחות והכנסות לקבל	447	1,675	2,043
שינוי בחייבים ויתרות חובה	(5,360)	(3,630)	(4,573)
שינוי במלאי בניינים למכירה, נכסים והתחייבויות בגין חוזים	(46,792)	(2,242)	16,027
שינוי בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים	(19)	10	27
שינוי בזכאים ויתרות זכות	3,619	(1,243)	(5,510)
	(59,323)	(2,857)	8,151
מזומנים נטו - פעילות שוטפת	(57,154)	(6,142)	20,066
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה	(6,258)	(5,643)	(49,119)
תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה	-	-	19,953
רכישת רכוש קבוע	(1,448)	(10)	(141)
תמורה ממכירת רכוש קבוע	967	-	-
שינוי בהלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(14,659)	(8,672)	(11,829)
שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש ונכסים פיננסיים בשווי הוגן	(3,737)	1,244	10,082
שינוי בהלוואות לאחרים	(40)	(1,033)	(5,504)
שינוי בהלוואות לבעלי שליטה	2,253	412	(2,253)
דיבידנד מחברה כלולה	-	-	2,500
שינוי בהלוואות לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת	(679)	(509)	(5,216)
מזומנים נטו - פעילות השקעה	(23,601)	(14,211)	(41,527)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
שינוי באשראי לזמן קצר מבנקים ואחרים, נטו	55,345	(6,513)	(23,444)
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	44,049	47,500	72,884
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	(17,859)	(26,685)	(29,583)
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינו מקנות שליטה	-	-	(998)
פירעון התחייבות בגין חכירה	(650)	(574)	(509)
מזומנים נטו - פעילות מימון	80,885	13,728	18,350
עליה במזומנים ושווי מזומנים	130	(6,625)	(3,111)
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	2,187	8,812	11,923
מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	2,317	2,187	8,812

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

נספח א - מידע נוסף על תזרימי המזומנים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
מזומנים ששולמו במהלך השנה			
ריבית	15,274	11,482	6,864
מיסים	12	263	2,101
מזומנים שהתקבלו במהלך השנה			
ריבית	270	164	230
מיסים	21	15	740

נספח ב - פעולות מהותיות שלא במזומן

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
שטר הון כנגד הלוואה	-	5,600	-
הקמת נכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה	101	-	328
הקצאת זכויות בנדל"ן בהקמה כנגד זכויות מיעוט ומס נדחה	-	-	1,200
העברת נדל"ן להשקעה למלאי בניינים	46,000	-	-

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ביאור 1 - כללי

א. אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ (להלן- "החברה ו/או "הקבוצה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל ומשרדה הרשום ממוקם בתל אביב. החברה מוחזקת על ידי בני משפחת פרשקובסקי במישרין ובאמצעות חברות בשליטתם.

הקבוצה עוסקת בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות בתחום הנדל"ן היזמי ובתחום הנדל"ן המניב בישראל ובאנגליה.

- במסגרת תחום הנדל"ן היזמי פועלת הקבוצה, בעיקר ביזמות בתחום הבניה למגורים, למסחר ולמשרדים בישראל.
- במסגרת תחום הנדל"ן המניב פועלת הקבוצה בעיקר באיתור, ייזום, פיתוח, הקמה, השבחה, השכרה וניהול של נכסי נדל"ן מניב בישראל ובאנגליה.

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2024, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן- "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות.

ב. הגדרות

החברה	-	אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ.
הקבוצה	-	החברה והחברות המוחזקות על ידה (כהגדרתן להלן).
חברות מאוחדות / חברות בנות	-	חברות, אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב-IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים") במישרין או בעקיפין אשר דוחותיהן הכספיים מאוחדים באופן מלא במישרין או בעקיפין עם דוחות החברה.
חברות מוחזקות	-	חברות מאוחדות וכן עסקאות משותפות וחברות כלולות המטופלות בשיטת השווי המאזני.
הסדרים משותפים	-	הסדרים בהם לקבוצה שליטה משותפת אשר הושגה על ידי הסכם חוזי הדורש הסכמה פה אחד לגבי הפעילויות שמשפיעות באופן משמעותי על התשואות של ההסדר.
צד קשור	-	כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי IAS 24 (מתוקן) בדבר צדדים קשורים.
בעל עניין	-	כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968.
בעל שליטה	-	כהגדרת המונח שליטה בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968.

ג. <u>השלכות מלחמת "חרבות ברזל"</u>

בחודש אוקטובר 2023 הכריזה ממשלת ישראל על מצב מלחמה עקב מתקפת הטרור על מדינת ישראל שהתרחשה ביום 7 באוקטובר 2023 ועודנה נמשכת ("המלחמה"). המלחמה הובילה להשלכות ולהגבלות שונות על המשק הישראלי אשר כללו, בין היתר, צמצום הפעילות העסקית של עסקים שונים, גיוס מילואים נרחב, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ובמקומות ציבוריים באזורים הסמוכים לאזורי הלחימה, הגבלות על קיום לימודים במערכת החינוך בישובים הסמוכים לאזורי הלחימה ועוד. בנוסף, במקביל למלחמה, התפתחה הסלמה ביטחונית בגבול הצפוני של מדינת ישראל ובזירות נוספות.

למצב הביטחוני והמדיני בישראל יש השפעה ישירה על ענף הנדל"ן, אשר עלולה לגרום, מעבר לירידה בביקושים, בין היתר גם לפגיעה בזמינות כוח האדם אצל קבלנים, קשיי נזילות, קושי בשיווק של יחידות דיור ומסחר ובשל כך להתייקרויות עלויות העבודה ולעליה בעלויות ביצוע הפרויקטים. אי הוודאות השוררת כתוצאה מהמלחמה והשלכותיה הפוטנציאליות עלולות להשפיע לרעה על פעילות החברה, והכל בכפוף למשך הלחימה, היקפה ועצימותה.

<u>ביאור 1</u> - <u>כללי</u> (המשך)

ג. <u>השלכות מלחמת "חרבות ברזל"</u> (המשך)

עליה ברמות הסיכון וחוסר הוודאות הביאו להשלכות בטווח הקצר ובטווח הארוך על הפעילות הכלכלית בישראל ושל המוסדות הפיננסיים הישראליים, לרבות שינויים חדים בשערי חליפין ובפרט התחזקות שער הדולר ושינויים לרעה בדירוג האשראי של ישראל - חברת הדירוג הבינלאומית מודי'ס הורידה את דירוג האשראי של ישראל, לראשונה בתולדות המדינה. מוד'יס הורידה את דירוג האשראי של מדינת ישראל לרמה A2 (מרמה של A1) ואף הוסיפה להורדת הדירוג "תחזית שלילית" שהובילה בחודש ספטמבר 2024 להורדת דירוג נוספת של שתי דרגות (מרמה של A2לרמה של BAA1). בחודש אפריל 2024, הודיעה חברת הדירוג S&P על הורדת דירוג האשראי של ישראל ברמת אחת (מרמה של AA- ל-A+), והותירה את תחזית הדירוג "תחזית שלילית" וביום 2 באוקטובר 2024, הודיעה חברת הדירוג S&P על הורדת דירוג האשראי של ישראל ברמה אחת נוספת מ-A+ ל-A-, והוסיפה לדירוגה "תחזית שלילית". ביום 13 באוגוסט 2024 ועל רקע התמשכות והתרחבות המלחמה, חברת הדירוג Fitch הצטרפה לחברות הדירוג הבינ"ל מודי'ס ו- S&P , והודיעה גם היא על הורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמה אחת (מרמה של A+ל-A), ואף הוסיפה לדירוגה "תחזית שלילית" גם כן.

<u>השפעות המלחמה על החברה</u>

בתחום הנדל"ן היזמי כאמור, לחברה פרויקטים בביצוע ובתכנון, החברה בחנה את השלכות המלחמה על עלויות הפרויקטים שבהקמה ועל התארכות משך ביצוע הפרויקטים, ובהתאם לכך עדכנה את רווחיותם הגולמית, העודפים הצפויים מאותם פרויקטים ואת מועד השלמת העבודות בפרויקטים.

בתחום הנדל"ן להשקעה - נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, נכסי החברה המניבים עובדים באופן מלא, הנכסים פועלים בהתאם להנחיות פיקוד העורף והנחיות הרשויות המקומיות, לרבות בכל הנוגע להגבלות על היקף התכנסות, בהתאם למפת אזורי ההתגוננות של פיקוד העורף, המתעדכנות מעת לעת.

יצוין כי בכל הנוגע להיבטי המימון וליווי פרויקטים לא חלה נכון למועד אישור הדוחות הכספיים הרעה בתנאי האשראי המוצע לחברה ו/או בנכונות הגופים הממנים השונים להעמיד אשראי לחברה.

לאור האמור לעיל, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ולאחר בחינה שערכה החברה בקשר עם חשיפתה לסיכונים השונים, החברה סבורה שההשפעה של מצב המלחמה על עסקיה אינה מהותית, וכי בהנחה שהמצב הביטחוני לא יחמיר, לא צפויה השפעה מהותית על פעילות החברה בטווח המיידי, וזאת בהתחשב במצבה העסקי של החברה, בתחום פעילותה ובשלביות הפרויקטים שלה.

יחד עם זאת, ההשפעה של המלחמה על החברה אינה מיידית ומידתה תלויה במשך הזמן בו תארך המלחמה, התפתחותה האפשרית לחזיתות נוספות, וכן בתוצאותיה, שכן הם עלולים להביא לביטול או צמצום פרויקטים ועיכוב בקצב הליכי ייזום פרויקטים חדשים, עיכוב והתארכות בהליכי תכנון, רישוי וביצוע של פרויקטים, אשר עשוי להביא לגידול בעלויות המימון, התייקרות עלויות בנייה ופגיעה בזמינות ואספקה של עובדים וחומרי גלם, ירידה בביקושים ליחידות דיור ומשרדים, ירידה של מחירי הדיור, הגבלות והתייקרות האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן ואי עמידת רוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה עקב ירידה בחוסנם הפיננסי. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, אין ביכולתה של החברה לאמוד את היקף ההשפעה האמורה.

ד. גילוי בדבר שינוי מבנה מיום 31.12.24

ביום 31 בדצמבר 2024, התקשרה החברה בהסכם עם ארעד הגליל השקעות בע"מ, חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (להלן: "**ארעד**"), לפיו, החברה תעביר את מלוא אחזקותיה בא.פרשקובסקי התחדשות עירונית בע"מ, באותו מועד – חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, אשר פועלת בתחום ההתחדשות העירונית (להלן: "**א.פרשקובסקי**"), לארעד בדרך של העברת מניות וזאת בתמורה להקצאת 428,571 מניות רגילות א' בנות 1.00 ש"ח ע.נ. כל אחת לחברה. העברת המניות בוצעה בהתאם להוראות סעיף 104א לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 (להלן: "**הפקודה**"), כאשר בהתאם להוראות הסעיף האמור, על הצדדים חלות מגבלות שונות ביחס להעברת מניות והחזקתן לתקופה כפי שנקבע בפקודה.

לשינוי המבנה אין השפעה על הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה.
בדבר שינוי מבנה נוסף שבוצע בקבוצה לאחר תאריך המאזן ראה ביאור 29 להלן.

<u>ביאור 1</u> - <u>כללי</u> (המשך)

ה. מצבה העסקי של החברה

(1) נכון ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה, בדוחותיה המאוחדים, גרעון בהון החוזר (נכסים שוטפים בניכוי התחייבויות שוטפות) בסך של כ- 20,102 אלפי ש"ח ותזרים מזומנים שלילי ששימש לפעילות שוטפת בסך של כ- 57,154 אלפי ש"ח, בדוחות פרופורמה הכוללים את עסקת המיזוג המתוארת בביאור 29 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של 32,631 אלפי ש"ח ותזרים מזומנים שלילי ששימש לפעילות שוטפת בסך של כ- 52,483 אלפי ש"ח. כמו כן, ליום 31 בדצמבר 2024, בדוחות המיוחסים לחברה (דוחות "סולו"), גרעון בהון החוזר בסך של כ- 27,310 אלפי ש"ח ותזרים מזומנים שלילי ששימש לפעילות שוטפת בסך של כ- 64,845 אלפי ש"ח.

(2) שיעור ההון העצמי המיוחס לבעלי החברה ביחס לסך המאזן המיוחס לחברה הינו בשיעור של כ- 25% (יחס סך ההון בדוח המאוחד הינו כ- 27%) .

(3) הגרעון בהון החוזר בדוחות החברה נובע בעיקרו מקיום הלוואות שנכללות כהלוואות לזמן קצר המממנות נכסים לזמן ארוך. בכוונת החברה להאריך את מועד פירעון הלוואות אלה בהסתמך על מגעים עם תאגידים בנקאיים וגורמים בשוק ההון ועל בסיס ניסיון העבר והתנהלות מול גופים אלה.

(4) תזרים המזומנים השלילי לשנת 2024 נובע בעיקרו מרכישת מקרקעין בבני עי"ש בסך כ-44,000 אלפי ש"ח שמומנה באמצעות קבלת הלוואות. בכוונת החברה להאריך את מועד פירעון הלוואות אלה עד לקבלת היתר בנייה והחלפת ההלוואות בליווי בנקאי לפרויקט.

(5) לאחר תאריך המאזן, התקשרה החברה בהסכם מיזוג הכפוף לאישור רשות המיסים - רולינג (כאמור בביאור 29 להלן), לפיו, צפוי בעל מניות בחברה להעביר לחברה את אחזקותיו במניות חברת קלינגס השקעות בע"מ המחזיקה בקרקעות בראשל"צ בשווי של 111,775 אלפי ש"ח. עם העברת המניות לחברה יגדל ההון העצמי של החברה בסך של 74,441 אלפי ש"ח. ביום 22 במאי 2025 התקבל אישור מרשות המיסים בדבר הסכם המיזוג כאמור לעיל. כנגד הקרקעות האמורות בכוונת החברה לקבל הלוואה לזמן ארוך או להנפיק אגרות חוב בבורסה לניירות ערך בתל אביב בסך מוערך של כ- 58,000-78,000 אלפי ש"ח. בדעת החברה עם קבלת ההלוואה או הנפקת אגרות חוב כאמור, לפרוע בחלק מהתמורה אשראי ובחלק מהתמורה להשקיע בפרויקטים ובפעילות שוטפת של החברה. עם השלמת הסכם המיזוג כאמור לעיל, שיעור ההון העצמי המיוחס לבעלי החברה ביחס לסך המאזן המיוחס לחברה יעלה מ-25% לשיעור של כ- 41% (יחס סך ההון בדוח המאוחד ביחס לסך המאזן יעלה מכ- 27% לכ-36%).

(6) החברה פועלת למימוש מספר נכסי נדל"ן בארץ ובאנגליה. כתוצאה ממכירת נכסי הנדל"ן יווצר לחברה תזרים מזומנים חיובי נטו בסך של כ-12,000 אלפי ש"ח.

(7) החברה ערכה תחזית תזרים מזומנים לתקופה של 24 חודשים ממועד הדוח על המצב הכספי תחת תרחישים שונים התואמים את תוכניות החברה, וכוללים בין היתר, את האמור לעיל. בכלל זה נבחנו המקורות אשר עשויים לשמש את החברה על מנת לעמוד בהתחייבויותיה החזויות לתקופה האמורה, הכוללים בין היתר את תזרים המזומנים החזוי מפעילות נדל"ן ומכירת נדל"ן, מועדים צפויים לקבלת מימון בגין עודפים מפרויקטים בביצוע ותזרימים לפיתוח עסקי והקמת פרויקטים.

(8) דירקטוריון והנהלת החברה, לאחר שבחנו את תזרים המזומנים החזוי של החברה, מעריכים שיש ביכולת החברה לגייס את הכספים הנדרשים כדי לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין בסבירות גבוהה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ויישום תקנות ניירות ערך

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים - IFRS Accounting Standards (להלן - "תקני 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 מאוחדים אלה, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים כמפורט בסעיף כז'(1).

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן- "תקנות דוחות כספיים").

ב. תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס לתחום יזמות הנדל"ן, המחזור התפעולי של הקבוצה עולה על שנה ונמשך בין שלוש לארבע שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות של הקבוצה, המחזור התפעולי הינו שנה. עקב כך כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש במהלך המחזור התפעולי של פעילויות אלו הנמשך שלוש עד ארבע שנים.

ג. מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו ברווח או הפסד

הוצאות החברה בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר מוצגות בהתבסס על מהות הפעילות. להערכת הקבוצה, לאור המבנה הארגוני של הקבוצה, סיווג הוצאות באופן זה מספק מידע מהימן ורלוונטי יותר.

ד. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

1. <u>מטבע הפעילות ומטבע ההצגה</u>

מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח. מטבע הפעילות שהוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ואת עסקאותיה, נקבע בנפרד עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברה כלולה המוצגת על פי שיטת השווי המאזני, ולפי מטבע זה נמדדים מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה. מטבע הפעילות של החברה הינו ש"ח.

2. <u>עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ</u>

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער, למעט אלה המהוונים לנכסים כשירים או נזקפים להון בעסקאות גידור, נזקפים לרווח או הפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי עלות מתורגמים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים למטבע הפעילות בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן.

3. <u>פריטים כספיים צמודים למדד</u>

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן- "המדד") מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

ה. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מיידי, פיקדונות הניתנים למשיכה מיידית וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

מזומנים אשר מוגבלים בשימוש על ידי הקבוצה בגין הסכמי אשראי, או אשר שימושם מוגבל לשימוש עבור פרויקטים בלבד במסגרת חשבונות ליווי לפרויקטים אלו, מסווגים על ידי הקבוצה כמזומנים מוגבלים בשימוש.

<u>ביאור 2</u> - <u>עיקרי המדיניות החשבונאית</u> (המשך)

ו. בסיס האיחוד

(1) כללי

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות, הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין. חברה משקיעה שולטת בחברה מושקעת כאשר היא חשופה, או שיש לה זכויות, לתשואות משתנות הנובעות מהחזקתה במושקעת, וכאשר יש לה יכולת להשפיע על אותן תשואות באמצעות הפעלת כוח על המושקעת.

תוצאות הפעילות של חברות בנות שנרכשו או מומשו במהלך תקופת הדיווח נכללים בדוחות הרווח או הפסד המאוחדים של החברה החל מהמועד בו הושגה השליטה או עד למועד בו הופסקה השליטה, לפי העניין.

דוחות כספיים של חברות מאוחדות הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים, לפני איחודם, למדיניות החשבונאית המיושמת על ידי הקבוצה.

(2) זכויות שאינן מקנות שליטה

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בנכסים נטו, של חברות בנות שאוחדו, מוצג בנפרד במסגרת ההון של הקבוצה. זכויות שאינן מקנות שליטה כוללות את הסכום של זכויות אלה במועד הרכישה וכן את חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בשינויים שאירעו בהון החברה המאוחדת לאחר מועד הרכישה.

הפסדי חברות מאוחדות המתייחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה, העולים על זכויות שאינן מקנות שליטה בהון של החברה המאוחדת, מוקצים לזכויות שאינן מקנות שליטה בהתעלם ממחויבויותיהם ומיכולתם של אותם בעלי זכויות לבצע השקעות נוספות בחברה המאוחדת.

תוצאות של עסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה, שעניינן מימוש חלק מהשקעת הקבוצה בחברה מאוחדת, כאשר נשמרת השליטה בה, נזקפות להון המיוחס לבעלים של החברה האם.

בעסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה שעניינן רכישת חלק נוסף בחברה מאוחדת, לאחר מועד השגת השליטה, נזקף עודף עלות הרכישה על ערכן בספרים של זכויות שאינן מקנות שליטה במועד הרכישה להון המיוחס לבעלים של החברה האם.

(3) איבוד שליטה

בעת איבוד שליטה, הקבוצה גורעת את הנכסים ואת ההתחייבויות של החברה הבת, זכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה ורכיבים אחרים של הון המיוחסים לחברה הבת. אם הקבוצה נותרת עם השקעה כלשהי בחברה הבת לשעבר אזי יתרת ההשקעה נמדדת לפי שוויה ההוגן במועד אובדן השליטה. ההפרש בין התמורה ושוויה ההוגן של יתרת ההשקעה לבין היתרות שנגרעו מוכר ברווח והפסד בסעיף הכנסות או הוצאות אחרות. החל מאותו מועד, ההשקעה הנותרת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני או כנכס פיננסי בהתאם למידת ההשפעה של הקבוצה בחברה המתייחסת.

הסכומים שהוכרו בקרנות הון דרך רווח כולל אחר בהתייחס לאותה חברה בת מסווגים מחדש לרווח או הפסד או לעודפים, באותו אופן שהיה נדרש אילו החברה הבת הייתה מממשת בעצמה את הנכסים או ההתחייבויות המתייחסים.

<u>ביאור 2</u> - <u>עיקרי המדיניות החשבונאית</u> (המשך)

ז. צירופי עסקים תחת אותה שליטה

עסקאות צירופי עסקים, בהם כל הישויות המצורפות נשלטות על-ידי אותו בעל שליטה, הן טרם והן לאחר צירוף העסקים, נמדדות תוך שימוש בשיטה הדומה לשיטת איחוד העניין, המוכרת בשם "As Pooling", כדלקמן:

- הנכסים וההתחייבויות של החברה הנרכשת מוכרים לראשונה בדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה לפי ערכם בספרים בדוחות הכספיים של בעל השליטה ערב עסקת צירוף העסקים. במידה ולבעל השליטה אין דוחות כספיים לפי תקני IFRS, מוכרים הנכסים וההתחייבויות של הישות הנרכשת לפי הערך בו היו מוצגים בדוחות בעל השליטה, לו בעל השליטה היה עורך דוחות כספיים בהתאם לתקני ה-IFRS.

- ההפרש בין התמורה שנקבעה בעסקה לבין הערך בספרים של הנכסים נטו של החברה הנרכשת נזקף ישירות להון.

- הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את מצב העסקים ותוצאות הפעילות של החברה והחברה הנרכשת, כאילו צירוף העסקים התבצע ביום בו החברה והחברה הנרכשת היו תחת אותה שליטה.

ח. הסדרים משותפים

"הסדר משותף" הוא הסכמה חוזית לפיה הקבוצה וצדדים אחרים מבצעים פעילות כלכלית הכפופה לשליטה משותפת. שליטה משותפת מתקיימת כאשר ההסדר החוזי כולל דרישה, כי החלטות הנוגעות לאסטרטגיה הפיננסית והתפעולית של העסקה, יתקבלו בהסכמה פה אחד של הצדדים ששולטים במשותף בעסקה המשותפת.

קיימים שני סוגי הסדרים משותפים. סוג ההסדר תלוי בזכויות ובמחויבויות הצדדים להסדר:

"עסקה משותפת" הינה הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים נטו המיוחסים להסדר.

בהסדרים משותפים המהווים עסקה משותפת, הקבוצה מכירה בעסקה המשותפת כהשקעה ומטפלת בה בשיטת השווי המאזני.

"פעילות משותפת" היא הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים, ומחויבויות בנוגע להתחייבויות, המיוחסים להסדר.

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. דוח רווח או הפסד כולל את חלקה היחסי של הקבוצה בהכנסותיה והוצאותיה של הפעילות המשותפת, לרבות הכנסות שהופקו והוצאות שהתהוו באופן משותף.

עסקאות בין חברות הקבוצה לפעילויות משותפות המוחזקות בידי החברה מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת.

ט. השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני

חברות כלולות הינן ישויות בהן יש לקבוצה השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית, אך לא הושגה בהן שליטה או שליטה משותפת. קיימת הנחה הניתנת לסתירה, לפיה החזקה בשיעור של 20% עד 50% בישות מוחזקת מקנה השפעה מהותית.

עסקאות משותפות הינן הסדרים משותפים (הסדרים הכוללים הסכמה חוזית לפיה הקבוצה וצדדים אחרים ינהלו את הפעילות תחת מנגנון שליטה משותפת, כך שהחלטות הנוגעות לאסטרטגיה הפיננסית והתפעולית של ההסדר יתקבלו בהסכמה פה אחד של הצדדים) בהם לקבוצה יש זכות לנכסים נטו של ההסדר.

<u>ביאור 2</u> - <u>עיקרי המדיניות החשבונאית</u> (המשך)

ט. השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני (המשך)

השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות מטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני ומוכרות לראשונה לפי עלותן. עלות ההשקעה כוללת עלויות עסקה. הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את חלקה של הקבוצה בהכנסות ובהוצאות וברווח או הפסד או ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות, המטופלות לפי שיטת שווי המאזני, לאחר תיאומים הנדרשים כדי להתאים את המדיניות החשבונאית לזו של הקבוצה מהיום בו מתקיימת ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת ועד ליום שבו לא מתקיימת עוד ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת. כאשר חלקה של הקבוצה בהפסדים עולה על ערך הזכויות של הקבוצה בחברה, המטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני, הערך בספרים של אותן זכויות (כולל כל השקעה לזמן ארוך המהווה חלק מההשקעה במוחזקת) מופחת לאפס. הקבוצה אינה מכירה בהפסדים נוספים של החברה המוחזקת, אלא אם לקבוצה יש מחויבות משפטית או משתמעת לתמיכה בחברה המוחזקת או אם שילמה סכומים בעבורה.

הקבוצה מפסיקה להשתמש בשיטת השווי המאזני החל מהמועד בו ההשקעה מפסיקה להיות חברה כלולה או עסקה משותפת. בעת איבוד ההשפעה המהותית, השקעה כלשהי שנותרה לאחר המימוש נמדדת בשוויה ההוגן. ההפרש בין הערך בספרים של ההשקעה הנותרת, לביו שוויה ההוגן נזקף לרווח או הפסד. כמו כן, הסכומים שהוכרו ברווח כולל אחר בהתייחס לאותה השקעה מטופלים באותו אופן שהיה נדרש אילו הישות המושקעת הייתה מממשת בעצמה את הנכסים הקשורים או ההתחייבויות הקשורות.

כאשר הקבוצה מפחיתה את גובה שיעורי ההחזקה בחברה כלולה או בעסקה משותפת אך השימוש בשיטת השווי המאזני נמשך, הקבוצה מסווגת מחדש לרווח או הפסד את החלק היחסי של הרווח או ההפסד אשר הוכר קודם לכן ברווח כולל אחר המתייחס להפחתה האמורה בשיעורי ההחזקה, אם רווח או הפסד זה היה מסווג לרווח או הפסד במימוש הנכסים או ההתחייבויות המתייחסים.

לעניין בחינת ירידת ערך של השקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות ראה סעיף טו'(2).

עסקאות שבוטלו באיחוד

רווחים או הפסדים הנוצרים מעסקאות המבוצעות בין החברה ו/או חברה מאוחדת ו/או פעילות משותפת לבין חברה כלולה או עסקה משותפת של הקבוצה, מבוטלים בהתאם לחלקה של הקבוצה בזכויות החברה הכלולה או העסקה המשותפת הרלוונטית.

י. מכשירים פיננסיים

(1) נכסים פיננסיים

(א) כללי

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי כאשר הקבוצה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר. מקום שרכישה או מכירה של השקעה הינן תחת חוזה שתנאיו דורשים העברת ההשקעה במסגרת הזמן המקובלת על ידי השוק המתייחס, ההשקעה מוכרת או נגרעת במועד המסחר (המועד בו הקבוצה התחייבה לרכוש או למכור את הנכס).
השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה על פי שוויין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויים ההוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות כהוצאה מיידית לרווח או הפסד.
לאחר ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים יימדדו בעלות מופחתת או בשווי הוגן בהתאם לסיווגם.

(ב) סיווג נכסים פיננסיים

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של הקבוצה הינו להחזיק את הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

<u>ביאור 2</u> - <u>עיקרי המדיניות החשבונאית</u> (המשך)

י. מכשירים פיננסיים

(1) נכסים פיננסיים

(ג) נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ושיטת הריבית האפקטיבית

עלות מופחתת של נכס פיננסי הינה הסכום שבו נמדד הנכס הפיננסי בעת הכרה לראשונה בניכוי תשלומי קרן, בתוספת או בניכוי ההפחתה המצטברת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, של הפרש כלשהו בין הסכום הראשוני לבין סכום הפירעון, מותאם בגין הפרשה להפסד כלשהי.
שיטת הריבית האפקטיבית הינה שיטה המשמשת לחישוב העלות המופחתת של מכשיר חוב ולהקצאה ולהכרה בהכנסת הריבית ברווח או הפסד על פני התקופה הרלוונטית.
הכנסות ריבית מחושבות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. החישוב מבוצע על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו של נכס פיננסי למעט:

- עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, שנרכשו או שנוצרו, החל ממועד ההכרה לראשונה, הקבוצה מיישמת את שיעור הריבית האפקטיבי המותאם לסיכון אשראי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי.
- עבור נכסים פיננסיים שאינם נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, שנרכשו או שנוצרו אך לאחר מכן הפכו לנכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, הקבוצה מיישמת את שיעור הריבית האפקטיבי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי (בניכוי הפרשה להפסדי אשראי חזויים) בתקופות דיווח עוקבות. אם בתקופות דיווח עוקבות סיכון האשראי של המכשיר הפיננסי משתפר כך שהנכס הפיננסי אינו פגום עוד עקב סיכון אשראי, הקבוצה תחשב את הכנסות הריבית בתקופות דיווח עוקבות על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו.

(ד) ירידת ערך נכסים פיננסיים

לגבי לקוחות, חייבים בגין חכירה ונכסי חוזה לפי IFRS 15, הקבוצה מודדת את ההפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון לכל אורך חיי המכשיר (lifetime).

<u>מדידה והכרה בהפסדי אשראי חזויים</u>

המדידה של הפסדי אשראי צפויים הינה פונקציה של ההסתברות להתרחשות כשל, גובה ההפסד במקרה של התרחשות כשל והחשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל. אומדן ההסתברות להתרחשות כשל וגובה ההפסד מבוסס על נתונים היסטוריים המתואמים על ידי מידע צופה פני עתיד לרבות קיומם של בטחונות ואמצעים אחרים לחיזוק האשראי שהם חלק מהתנאים החוזיים ואינם מוכרים בנפרד על ידי הישות.

לגבי נכסים פיננסיים, החשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל הינה הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי במועד הדיווח.

לגבי נכסים פיננסיים, הפסדי אשראי חזויים 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 חוזי ערבות פיננסית, מאחר והקבוצה נדרשת לבצע תשלומים רק במקרה של כשל על ידי החייב בהתאם לתנאים של המכשיר שלגביו ניתנה הערבות, הפסדי האשראי החזויים הם התשלומים החזויים לפצות את המחזיק בגין הפסד אשראי שהתהווה לו בניכוי סכומים שהקבוצה צופה שהיא תקבל מהמחזיק, מהחייב או מצד אחר כלשהו.

הקבוצה מכירה בהפסד מירידת ערך (רווח מביטול ירידת ערך) ברווח או הפסד לכל המכשירים הפיננסים כנגד התאמה לערכם בספרים באמצעות חשבון הפרשה לירידת ערך.

<u>ביאור 2</u> - <u>עיקרי המדיניות החשבונאית</u> (המשך)

י. מכשירים פיננסיים (המשך)

(ה) גריעה של נכסים פיננסיים

הקבוצה גורעת נכס פיננסי רק כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או כאשר הקבוצה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי. בעת גריעת נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, ההפרש בין הערך בספרים של הנכס לבין התמורה שהתקבלה או שאמורה להתקבל מוכר ברווח או הפסד.

(2) התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על-ידי הקבוצה

(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.

רכישה עצמית של מכשירי ההון של הקבוצה מוכרת ומופחתת ישירות בהון. לא מוכר כל רווח או הפסד ברכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מכשירי ההון של הקבוצה.

(ג) התחייבויות פיננסיות

ההתחייבויות הפיננסיות (הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים נוספים וכן יתרות ספקים וזכאים) מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.
שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני תקופת האשראי הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה בספרים, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

<u>חוזי ערבות פיננסית</u>

חוזה ערבות פיננסית הינו חוזה הדורש מהמנפיק לבצע תשלומים מוגדרים על מנת לשפות את המחזיק בגין הפסד שהתהווה לו משום שלווה מוגדר נכשל לבצע תשלום במועדו בהתאם לתנאים של מכשיר חוב.
חוזי ערבות פיננסית שהונפקו על ידי הקבוצה נמדדים לראשונה לפי שוויים ההוגן. לאחר ההכרה לראשונה, אם חוזה הערבות הפיננסית לא יועד לקבוצת שווי הוגן דרך רווח או הפסד ואינו נובע מהעברה של נכס פיננסי, החוזה נמדד לפי הגבוה מבין:

- סכום ההפרשה להפסד שנקבע בהתאם להוראות - IFRS 9; לבין
- הסכום שהוכר לראשונה בניכוי הסכום המצטבר של הכנסה שהוכרה בהתאם למדיניות ההכרה בהכנסה.

(ד) גריעה של התחייבויות פיננסיות

הקבוצה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת, מבוטלת או פוקעת. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית שסולקה בין התמורה ששולמה מוכר ברווח או הפסד.

<u>ביאור 2</u> - <u>עיקרי המדיניות החשבונאית</u> (המשך)

יא. רכוש קבוע

רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לצורך שימוש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים, אשר חזוי כי ישתמשו בו יותר מתקופה אחת. הקבוצה מציגה את פריטי הרכוש הקבוע שלה לפי העלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מירידת ערך. העלות כוללת הוצאות הניתנות לייחוס במישרין לרכישת הנכס. עלות נכסים שהוקמו באופן עצמי כוללת את עלות החומרים ושכר עבודה ישיר, וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

רווח או הפסד מגריעת פריט רכוש קבוע נקבעים לפי השוואת התמורה נטו מגריעת הנכס לערך בספרים, ומוכרים נטו בסעיף הכנסות (הוצאות) אחרות בדוח רווח והפסד.

עלויות עוקבות

עלות החלפת חלק מפריט רכוש קבוע ועלויות עוקבות אחרות מוכרות כחלק מהערך בספרים של אותו רכוש קבוע אם צפוי כי ההטבה הכלכלית העתידית הגלומה בהן תזרום אל הקבוצה ואם עלותו ניתנת למדידה באופן מהימן. חלק מפריט רכוש קבוע שהוחלף נגרע. עלויות תחזוקה שוטפות של פריטי רכוש קבוע נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

פחת

פחת הוא הקצאה שיטתית של הסכום בר-פחת של נכס על פני אורך חייו השימושיים. סכום בר-פחת הוא העלות של הנכס, או סכום אחר המחליף את העלות, בניכוי ערך השייר של הנכס.

נכס מופחת כאשר הוא זמין לשימוש, דהיינו כאשר הוא הגיע למיקום ולמצב הדרושים על מנת שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

פחת נזקף לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע שהינו בעל עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט, מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר.

אומדן אורך החיים השימושי לתקופה השוטפת ולתקופות ההשוואה הינו כדלקמן:

- רהוט, ציוד ומחשבים 3-17 שנים (שיעור הפחת 6%-33%)
- כלי רכב 7 שנים (שיעור הפחת 15%)
- שיפורים במושכר 10 שנים (שיעור הפחת 10 שנים).

האומדנים בדבר שיטת הפחת, אורך החיים השימושיים וערך השייר נבחנים מחדש לפחות בכל סוף שנה ומותאמים בעת הצורך. שינויים מטופלים כשינויי אומדן בדרך של "מכאן ולהבא".

יב. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה -או שניהם) המוחזק על ידי הקבוצה לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונית, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. נדל"ן להשקעה כאמור כולל גם נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח.

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה כולל מבנים וקרקעות המצויים בבעלות או בחכירה. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נמדד הנדל"ן להשקעה בשוויו ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נכללים ברווח או הפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח (הפסד) הון ממימושו". באשר לאופן קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ראה ביאור 4א' להלן.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. נדל"ן להשקעה (המשך)

נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד אף הוא בשווי הוגן אולם כשהשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, הנדל"ן להשקעה בהקמה נמדד על פי עלותו, בניכוי הפסדים מירידת ערך אם קיימים, עד לסיום ההקמה או עד למועד שבו השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה, כמוקדם מביניהם. בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בהקמה כולל את עלות המקרקעין לרבות עלויות רכישה נילוות, עלויות תכנון והקמה ועלויות אשראי המשמשות למימון ההקמה.

עלויות ישירות למימוש נדל"ן להשקעה נזקפות לרווח או הפסד במועד שבו נמכר הנכס ומקוזזות מהרווח שבמימוש. ההפרש שבין התמורה המתקבלת ממימוש נדל"ן להשקעה לבין ערכו בספרים, הינו רווח (הפסד) הון ממימוש, הנזקף במועד השלמת עסקת המימוש לרווח או הפסד ומוצג בסעיף "רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח (הפסד) הון ממימושו".

בעת העברת נדל"ן, אשר סווג כפריט מלאי לנדל"ן להשקעה, הפרש כלשהו בין השווי ההוגן של הנדל"ן באותו מועד לבין ערכו בספרים מוכר ברווח או הפסד.

בעת העברת נדל"ן, אשר סווג כנדל"ן להשקעה לנדל"ן בשימוש בעלים או למלאי, העלות הנחשבת של הנדל"ן הינה השווי ההוגן שלו במועד השינוי בשימוש.

יג. מלאי בנינים למכירה, מקרקעין, דירות למגורים ומשרדים

מלאי בנינים למכירה כולל מבנים אשר מוקמים בידי הקבוצה לצרכי מכירה במהלך העסקים הרגיל. מלאי בנינים למכירה, מקרקעין ודירות למגורים נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי כוללת את העלויות לרכישת המלאי (לרבות דמי חכירה ששולמו מראש) ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים. במקרה של מלאי בתהליך הבניה ומלאי בניינים גמורים, כוללת העלות את החלק המיוחס של תקורות הבניה, לרבות היוון עלויות מימון כל עוד המלאי נחשב נכס כשיר.

שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

בתקופות עוקבות, עבור דירות שנמכרו, מלאי מקרקעין ודירות למגורים נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות.
קרקע, הנרכשת על ידי הקבוצה במסגרת עסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה למוכר המקרקעין, מוכרת כנכס בדוח על המצב הכספי בהתאם לשווי ההוגן של חלק הקבוצה בקרקע במועד שבו הושגה שליטה על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה. השליטה מושגת בהתקיים שני תנאים: עלייה על הקרקע והתקיימות התנאים המתלים לעסקה.

בתקופות עוקבות, ההתחייבות כאמור מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי הגלום בעסקה. ההתחייבות למתן שירותי הבנייה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ועלות המכר בהתאמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

אופן הקצאת עלויות למלאי דירות בתחום הנדל"ן היזמי - הקבוצה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד על מנת לשקף את תמחור עלויות החוזה מול הלקוח. במסגרת זו, עלויות קרקע (לרבות אגרות, היטלים ומימון בגין קרקע) מיוחסות בהתאם למחיר המכירה של הדירה ביחס לסך המכירות שינבעו מהבנין כולו ויתר עלויות הבניה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מיוחסות לכל חוזה לפי שטח הדירה ביחס לסך שטחי הדירות.

<u>ביאור 2</u> - <u>עיקרי המדיניות החשבונאית</u> (המשך)

יד. היוון עלויות אשראי

עלויות אשראי הניתנות לייחוס באופן ישיר לרכישה, או הקמת נכסים כשירים לרבות נדל"ן להשקעה אשר הכנתם לשימוש המיועד להם או למכירתם מצריכה פרק זמן משמעותי, מהוונות לעלות אותם נכסים עד למועד בו נכסים אלו מוכנים בעיקרם לשימושם המיועד או למכירתם. לגבי נדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד בשווי הוגן, הוצאות המימון מוצגות בדוח רווח או הפסד בניכוי מעלויות האשראי שהוונו לנכסים אלו לפני מדידתם בשווי הוגן.

מאחר ובחוזי המכר של החברה השליטה על הדירות הנמכרות מועברת על פני זמן, הקבוצה מפסיקה להוון עלויות אשראי במועד קבלת היתר הבניה, אשר מהווה את המועד בו הסתיימו באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לצורך המכירה.

הכנסות הנובעות מהשקעה זמנית של אשראי ספציפי שהתקבל לצורך השקעה בנכסים כשירים, מנוכות מעלויות האשראי הכשירות להיוון.

הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ספציפיות ועלויות אשראי שאינן ספציפיות על פי שיעור היוון משוקלל. כל יתר עלויות האשראי מוכרות ברווח או הפסד במועד היווצרותן.

טו. ירידת ערך

(1) הצגה של ירידת ערך נכסים פיננסיים ונכסי חוזה

הפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, מוצגת בניכוי מהערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי. לעניין אופן המדידה ראה סעיף י'(1)(ד') לעיל.

(2) השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעה המטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני נבחנת בקשר לירידת ערך, כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית המצביעה על ירידה בתזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מההשקעה.

במידה וקיימת ראיה אובייקטיבית המצביעה על כך שיתכן שנפגם ערכה של ההשקעה, הקבוצה מבצעת הערכה של סכום בר ההשבה של ההשקעה שהינו הגבוה מבין שווי השימוש ומחיר המכירה נטו שלה.

בקביעת שווי מימוש של השקעה בחברה המוחזקת הקבוצה אומדת את חלקה בערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, אשר חזוי שיופקו על ידי החברה המוחזקת, כולל תזרימי המזומנים מהפעילויות של החברה המוחזקת והתמורה ממימושה הסופי של ההשקעה, או את הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים אשר חזוי כי ינבעו מדיבידנדים שיתקבלו ומהמימוש הסופי.

הפסד מירידת ערך מוכר כאשר הערך בספרים של ההשקעה, לאחר יישום שיטת השווי המאזני, עולה על הסכום בר ההשבה, ונזקף לרווח והפסד.

הפסד מירידת ערך אינו מוקצה לנכס כלשהו, לרבות למוניטין המהווה חלק מחשבון ההשקעה בחברה מוחזקת זו. הפסד מירידת ערך יבוטל אם ורק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר ההשבה של ההשקעה מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת ערך. הערך בספרים של ההשקעה, אחרי ביטול ההפסד מירידת ערך, לא יעלה על הערך בספרים של ההשקעה שהיה נקבע לפי שיטת השווי המאזני אילולא הוכר הפסד מירידת ערך.

(3) ירידת ערך נכסים מוחשיים ובלתי מוחשיים, פרט למוניטין

בתום כל תקופת דיווח, בוחנת הקבוצה האם קיימים סימנים כלשהם המעידים על ירידת ערך של נכסיה המוחשיים והבלתי מוחשיים, למעט מלאי. במידה וקיימים סימנים כאמור, נאמד הסכום בר-ההשבה של הנכס במטרה לקבוע את סכום ההפסד מירידת ערך שנוצר, אם בכלל. כאשר לא ניתן לאמוד את הסכום בר-ההשבה של נכס בודד, אומדת הקבוצה את הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת-המזומנים אליה שייך הנכס. נכסים משותפים מוקצים אף הם ליחידות המניבות מזומנים הבודדות במידה וניתן לזהות בסיס סביר ועקבי להקצאה כזו. במידה ולא ניתן להקצות את הנכסים המשותפים ליחידות מניבות המזומנים הבודדות על בסיס האמור, מוקצים הנכסים המשותפים לקבוצות הקטנות ביותר של יחידות מניבות-מזומנים שלגביהן ניתן לזהות בסיס הקצאה סביר ועקבי.

<u>ביאור 2</u> - <u>עיקרי המדיניות החשבונאית</u> (המשך)

טו. ירידת ערך (המשך)

(3) ירידת ערך נכסים מוחשיים ובלתי מוחשיים, פרט למוניטין (המשך)

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר וכן נכסים בלתי מוחשיים שאינם זמינים עדיין לשימוש, נבחנים לצורך ירידת ערך אחת לשנה, או בתדירות גבוהה יותר בהתקיים סימנים המצביעים על ירידת ערך של נכס.

סכום בר-השבה הינו הגבוה מבין שוויו ההוגן של הנכס בניכוי עלויות מימוש לבין שווי השימוש בו. בהערכת שווי השימוש, אומדני תזרימי המזומנים העתידיים מנוכים לערכם הנוכחי תוך שימוש בשיעור ניכיון לפני מס המשקף את הערכות השוק הנוכחיות לגבי ערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים לנכס בגינם לא הותאם אומדן תזרימי המזומנים העתידיים.

כאשר הסכום בר-ההשבה של נכס (או של יחידה מניבה-מזומנים) נאמד כנמוך מערכו בספרים, הערך בספרים של הנכס (או של היחידה מניבה-מזומנים) מופחת לסכום בר-ההשבה שלו. הפסד מירידת ערך מוכר מיידית כהוצאה ברווח או הפסד, אלא אם כן הנכס הרלוונטי נמדד על פי מודל הערכה מחדש. במקרה זה, ההפסד מירידת ערך מטופל כקיטון בקרן הערכה מחדש, עד לאיפוסה ויתרת הקיטון, אם קיימת, מוכרת ברווח או הפסד.

כאשר הפסד מירידת ערך שהוכר בתקופות קודמות מתבטל, הערך בספרים של הנכס (או של היחידה מניבה-מזומנים) מוגדל בחזרה לאומדן סכום בר-השבה מעודכן, אך לא יותר מערכו בספרים של הנכס (או של היחידה מניבה-מזומנים) שהיה קיים אילו לא הוכר בגינו בתקופות קודמות הפסד מירידת ערך. ביטול הפסד מירידת ערך מוכר מיידית ברווח או הפסד, אלא אם כן הנכס הרלוונטי נמדד על פי מודל הערכה מחדש. במקרה זה ביטול ההפסד מירידת ערך מוכר ישירות ברווח או הפסד עד לסכום שבו מתבטלת ירידת ערך שהוכרה ברווח או הפסד בתקופות קודמות, ויתרת הגידול, אם קיימת נזקפת לרווח הכולל האחר.

טז. הטבות לעובדים

בקבוצה קיימים מספר סוגי הטבות לעובדים:

1. <u>הטבות עובדים לזמן קצר</u>

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודש לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. הטבות אלו כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן או תוכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחוייבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום.

2. <u>הטבות לאחר סיום העסקה</u>

התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת.

לקבוצה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן החברה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחוייבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות.

הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים, מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד.

<u>ביאור 2</u> - <u>עיקרי המדיניות החשבונאית</u> (המשך)

יז. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה יש מחוייבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה באופן מהימן, וכאשר צפוי כי יידרש תזרים שלילי של הטבות כלכליות לסילוק 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. ככל שזה מהותי, ההפרשות נקבעות על ידי היוון תזרימי המזומנים העתידיים בשיעור ריבית לפני מס, המשקף את הערכות השוק השוטפות לערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים להתחייבות וללא שיקלול סיכון האשראי של החברה. הערך בספרים של ההפרשה מותאם בכל תקופה על מנת לשקף את חלוף הזמן. סכום התיאום מוכר כהוצאות מימון.

הקבוצה מכירה בנכס שיפוי אם, ורק אם, וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל אם החברה תסלק את המחויבות וכן ניתן לאומדו באופן מהימן. הסכום שמוכר בגין השיפוי אינו עולה על סכום ההפרשה.

<u>הפרשה לתביעות משפטיות</u>
הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

יח. הפרשה לאחריות ובדק

הפרשה להשלמת עבודות הכוללת גם הפרשה לאחריות וטיב והפרשה לחשבונות סופיים של קבלני הביצוע, מחושבת בהתאם להערכת מהנדס החברה בהתחשב באופי הפרויקטים ובמידע שנצבר בגינם.

יט. הכנסות

הקבוצה מכירה בהכנסות כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו (בעיקר דירות למגורים ומשרדים וכן מתן שירותי השכרה ובנייה בעסקאות קומבינצייה). ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים. הכנסה מוכרת בדוחות המאוחדים על רווח או הפסד עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות יזרמו לקבוצה, וכן ההכנסה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למדידה מהימנה.

<u>ביאור 2</u> - <u>עיקרי המדיניות החשבונאית</u> (המשך)

יט. הכנסות (המשך)

הכנסות מוכרות כאשר הקבוצה מקיימת מחויבות ביצוע על ידי העברה של סחורה או שירות שהובטחו ללקוח. הקבוצה מעבירה שליטה על סחורה או שירות לאורך זמן ולפיכך מקיימת מחויבות ביצוע ומכירה בהכנסות לאורך זמן, בהתקיים אחד מהקריטריונים הבאים:

א. הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הקבוצה.
ב. ביצועי הקבוצה יוצרים או משפרים נכס אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו, או
ג. ביצועי הקבוצה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה וכן לקבוצה יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

בכל מקרה אחר, הקבוצה מעבירה שליטה על סחורה או שירות בנקודת זמן ולפיכך מקיימת מחויבות ביצוע ומכירה בהכנסה בנקודת זמן אחת.

הכרה בהכנסה ממכירת דירות ומשרדים

הקבוצה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בישראל ומשרדים. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, ועל פי תנאיו, הקבוצה מזהה את יחידות הדיור כמחויבויות ביצוע.

בתחום הנדל"ן היזמי בישראל ההכנסות מוכרות לאורך זמן מאחר ולדעת הנהלת הקבוצה ובהתאם לחוזים של הקבוצה עם לקוחותיה והוראות הדין הרלוונטיות בישראל קבעה הקבוצה בהתבסס על יועציה המשפטיים, כי במסגרת החוזים למכירת דירות, יש לקבוצה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד וכן לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה.

<u>קביעת מחיר העסקה</u>
הקבוצה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, הקבוצה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה, תמורה שלא במזומן ותמורה שיש לשלם ללקוח. תמורה שאינה במזומן נמדדת בשווי הוגן.

בקביעת מחיר העסקה, נדרש להתאים את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה (בין אם באופן מפורש או באופן משתמע) מספק ללקוח או לקבוצה הטבה משמעותית של מימון. בנסיבות אלה, החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי.

בתחום הנדל"ן היזמי התמורה מלקוחות מתקבלת בהתאם לאבני דרך כמקובל בענף. במקרים בהם לוח התשלומים החוזי אינו חופף לקצב התקדמות העבודה כגון: בחוזים בהם משולמת מקדמה משמעותית או כאשר חלק משמעותי מהתמורה נדחה לתום הפרויקט, הקבוצה בוחנת את קיומו של רכיב מימון משמעותי ומכירה בהוצאות או בהכנסות מימון בהתאם.

בעסקת קומבינציית דירות, הלקוח למעשה משלם מראש על שירותי הבניה שרכש (שכן בעל הקרקע מעביר את הקרקע לקבוצה כבר בעת ההתקשרות בעסקה). מאחר וקיים פער זמן בין מועד העברת הקרקע לבין מועד ביצוע שירותי הבניה מתהוות לקבוצה הטבות הנובעות מערך הזמן של הכסף.

הקבוצה בחרה בהקלה הפרקטית שלא להתאים את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של רכיב מימון משמעותי, כאשר הקבוצה צופה במועד ההתקשרות בחוזה, שהתקופה בין מועד העברת הסחורות והשירותים שהובטחו ללקוח לבין מועד התשלום לא יעלה על שנה.

<u>קביעת התקדמות הביצוע</u>
הקבוצה מיישמת במרבית המקרים את שיטת התפוקות בהתאם לשיעור התקדמות הנדסית, לצורך מדידת התקדמות הביצוע של כל דירה כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. הקבוצה מאמינה כי שימוש בשיטת התפוקות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס שיעור התקדמות הנדסית לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התפוקות, הקבוצה מעריכה את שיעור ההשלמה על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. הכנסות (המשך)

האומדנים הללו כוללים את שיעור ההתקדמות ההנדסי, זמן שחלף או יחידות שנמסרו, תביעות פוטנציאליות של קבלנים כפי שהוערכו על ידי החברה, וכן עלות של קיום מחויבויות ביצוע חוזיות אחרות ללקוחות.

בפרויקטים של נדל"ן יזמי עבורם מכירה הקבוצה בהכנסה על פני זמן, הקבוצה קובעת את שיעור ההתקדמות בגין כל חוזה מכר בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע
במקרים בהם הקבוצה מתחילה לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם הלקוח, או בטרם הגיע החוזה לשלב בו ניתן להכיר בהכנסה לפי מודל ההכרה בהכנסה של התקן, בעת חתימה על החוזה הקבוצה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר ("catch up"), בהתאם לשיעור ההשלמה של מחויבות הביצוע נכון למועד חתימת החוזה.

עלויות חוזה
עלויות תוספתיות של השגת חוזה עם לקוח כגון עמלות מכירה לסוכנים, מוכרות כנכס כאשר צפוי כי הקבוצה תשיב עלויות אלו. עלויות להשגת חוזה שהיו מתהוות ללא קשר אם החוזה הושג מוכרות כהוצאה בעת התהוותן, אלא אם ניתן לחייב את הלקוח בגין עלויות אלה.

עלויות שהוונו כנכס מופחתות לדוח רווח והפסד על בסיס שיטתי שהינו עקבי עם קצב ההכרה בהכנסה של הסחורות או השירותים אליהם מתייחס הנכס. עלויות חוזה שלא הוכרו כנכס מוכרות כהוצאה בעת התהוותן.

אחריות לבדק
לצורך ההערכה האם אחריות לבדק מספקת ללקוח שירות נפרד הקבוצה בוחנת, בין היתר, את המאפיינים הבאים: האם ללקוח יש את האפשרות לרכוש אחריות בנפרד; האם האחריות נדרשת על פי חוק; אורכה של תקופת כיסוי האחריות והמהות של הפעולות שהקבוצה מבטיחה לבצע.

במסגרת חוזים בתחום הנדל"ן היזמי הקבוצה מספקת שירותי אחריות לבדק ללקוחות בהתאם לחוזה, הוראות החוק או לפי המקובל בענף. כאשר שירותי האחריות ניתנים על מנת להבטיח את טיב העבודה ועמידה במפרט שהוסכם בין הצדדים בלבד, הם אינם מהווים שירות נוסף שניתן ללקוח. לפיכך, במצבים אלו הקבוצה לא מזהה את האחריות לבדק כמחויבות ביצוע נפרדת אלא מטפלת בה בהתאם להוראות IAS 37 ומכירה בהפרשה לאחריות לבדק לפי בסיס אומדן עלות השירותים האמורים.

נכס חוזה והתחייבות חוזה
נכס חוזה (הכנסות לקבל) מוכר כאשר לקבוצה קיימת זכות לתמורה עבור סחורות או שירותים שהקבוצה העבירה ללקוח כאשר זכות זו מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן, לדוגמה בביצועים העתידיים של הקבוצה. נכסי החוזה מסווגים לסעיף חייבים כאשר הזכויות בגינם הופכות להיות בלתי מותנות.

התחייבות בגין חוזה (מקדמות) מוכרת כאשר הקבוצה מחויבת להעביר סחורות או שירותים ללקוח שבגינם היא קיבלה תמורה מהלקוח (או שחל מועד פירעונו של הסכום).

נכס והתחייבות בגין אותו חוזה מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי. אולם, נכס והתחייבות חוזה הנובעים מחוזים שונים מוצגים בברוטו בדוח על המצב הכספי.

עסקת קומבינציית דירות
קרקע הנרכשת על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי הבניה למוכר הקרקע, מוכרת בהתאם לשווי ההוגן של חלק הקבוצה בקרקע, במועד שבו הושגה שליטה על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה. הקבוצה מכירה בהכנסות ועלויות בגין שירותי הבניה לבעלי הקרקע בהתאם לקצב התקדמות הביצוע במקביל לקיטון בהתחייבות למתן שירותי הבניה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. הכנסות (המשך)

הכנסות מדמי שכירות

דמי שכירות מנדל"ן להשקעה ונכסים אחרים מוכרים ברווח או הפסד לפי שיטת הקו הישר, על פני תקופת החכירה ומוצגים בסעיף נפרד במסגרת הכנסות החברה.

הכנסות משירותים

הכנסה נמדדת לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה ו/או התמורה שהקבוצה זכאית לקבל בגין הכנסה ממתן שירותים במהלך העסקים הרגיל. ההכנסה מוצגת לאחר ניכוי אומדנים להנחות וכדומה. שירותים מהווים מחויבות ביצוע המקוימת לאורך זמן מאחר והלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הקבוצה ככל שהקבוצה מבצעת, ולכן הקבוצה מכירה בהכנסות על פני תקופת השירות.

כ. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו, הכנסות מדיבידנדים, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד ורווחים מהפרשי שער. הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית. הכנסות מדיבידנדים מוכרות במועד בו מוקנית לקבוצה הזכות לקבלת תשלום. באם מתקבל הדיבידנד בגין מניות סחירות, מכירה הקבוצה בהכנסות מדיבידנד ביום האקס.

הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית והפרשי שער בגין הלוואות שנתקבלו, שינויים בגין ערך הזמן בגין הפרשות ושינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. עלויות אשראי, שאינן מהוונות על נכסים כשירים, נזקפות לדוח רווח או הפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

כא. מסים על הכנסה

מסים על הכנסה כוללים מסים שוטפים ונדחים. מיסים שוטפים ונדחים נזקפים לדוח רווח או הפסד אלא אם המס נובע מצירוף עסקים או נזקפים ישירות להון או לרווח כולל אחר במידה ונובעים מפריטים אשר מוכרים ישירות בהון או ברווח כולל אחר.

<u>מיסים שוטפים</u>
המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם (או להתקבל) על ההכנסה החייבת במס לשנה של החברה ושל חברות מאוחדות, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוקים שנחקקו או נחקקו למעשה למועד הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי. מסים שוטפים כוללים גם מסים שוטפים בגין שנים קודמות.

נכסים והתחייבויות מסים שוטפים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

<u>עמדות מס לא וודאיות</u>
הפרשה בגין עמדות מס לא וודאיות, לרבות הוצאות מס וריבית נוספות, מוכרת כאשר יותר צפוי מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות.

<u>מסים נדחים</u>
ההכרה במסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מסים. הקבוצה לא מכירה במסים נדחים לגבי ההפרשים הזמניים הנוצרים מההכרה לראשונה במוניטין, בנכסים ובהתחייבויות בעסקה שאינה מהווה צירוף עסקים ושאינה משפיעה על הרווח החשבונאי ועל הרווח לצרכי מס, וכן הפרשים הנובעים מהשקעה בחברות בנות, בישויות בשליטה משותפת ובחברות כלולות, במידה והקבוצה שולטת במועד היפוך ההפרש וכן, צפוי שהם לא יתהפכו בעתיד הנראה לעין בין אם בדרך של מימוש ההשקעה ובין אם בדרך של חלוקת דיבידנדים בגין השקעה. המדידה של מסים נדחים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. מסים על הכנסה (המשך)

משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו הקבוצה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות. עבור נדל"ן להשקעה הנמדד תוך שימוש במודל השווי ההוגן, קיימת הנחה הניתנת להפרכה שהערך בספרים של הנדל"ן להשקעה ייושב באמצעות מכירה.

התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל ההפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים.

נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם. נכסי המסים הנדחים נבדקים בכל מועד דיווח, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתייחסות יתממשו, הם מופחתים.

נכסי מסים נדחים שלא הוכרו מוערכים מחדש בכל מועד דיווח ומוכרים במידה והשתנה הצפי כך שצפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה יהיה ניתן לנצל אותם.

המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על ההפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדיווח. החברה מקזזת נכסי וההתחייבות מסים נדחים במידה וקיימת זכות חוקית הניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, והם מיוחסים לאותה הכנסה חייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות מס באותה חברה נישומה, או בחברות שונות, אשר בכוונתן לסלק נכסי והתחייבות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

כב. דיווח מגזרי

מגזר פעילות הינו רכיב של הקבוצה העונה על שלושת התנאים הבאים:

(1) עוסק בפעילויות עסקיות שמהן הוא עשוי להניב הכנסות ובגינן עשויות להתהוות לו הוצאות, לרבות הכנסות והוצאות המתייחסות לעסקאות בין חברות הקבוצה;
(2) תוצאותיו התפעוליות נסקרות באופן סדיר על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה, על מנת לקבל החלטות לגבי משאבים שיוקצו לו ועל מנת להעריך את ביצועיו;
(3) וכן קיים לגביו מידע כספי נפרד זמין.

למידע נוסף ושיקול הדעת שיישמה ההנהלה בעת קיבוץ מגזרי פעילות לצורך הצגתם כמגזרי ברי דיווח, ראה ביאור 28 בדבר מגזרי פעילות להלן.

כג. עסקאות עם בעל שליטה

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה עם בעל שליטה נמדדים לפי שווי הוגן במועד העסקה. בשל העובדה כי מדובר בעסקה במישור ההוני, זוקפת החברה את ההפרש (ככל שקיים) בין השווי ההוגן לבין התמורה מהעסקה להון, בניכוי המס המתייחס.

כד. רווח למניה

החברה מחשבת את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות של החברה על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך תקופת הדיווח. לצורך חישוב הרווח המדולל למניה מתאמת החברה את הרווח או ההפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות, ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין ההשפעות של כל המניות הפוטנציאליות המדללות.

כה. נכסים בלתי שוטפים המוחזקים למכירה

נכסים בלתי שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה אם ערכם בספרים יושב בעיקרו באמצעות מכירתם ולא באמצעות שימוש מתמשך בהם. נכסים בלתי שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר המכירה הינה צפויה ברמה גבוהה (Highly Probable), והנכס הינו זמין למכירה במצבו הנוכחי. הקבוצה מסווגת נכסים בלתי שוטפים כמוחזקים למכירה כאשר ההנהלה מחויבת לביצוע המכירה וכן, המכירה צפויה להיות כשירה להכרה כמכירה שהושלמה בתוך שנה אחת ממועד סיווג הנכסים הבלתי שוטף, כמוחזקים למכירה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כה. נכסים בלתי שוטפים המוחזקים למכירה (המשך)

החל מהתקופה שבה נכס מוגדר כמיועד למימוש הוא מוצג בדוח על המצב הכספי, ביחד עם נכסים אחרים הקשורים אליו ישירות והצפויים להתממש אף הם עם מימושו, בסעיף "נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה". נכסים של קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה מוצגים בסעיף "נכסים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה". התחייבויות שוטפות ושאינן שוטפות המיוחסות ישירות לנכס המיועד למימוש, או לקבוצת מימוש, אשר צפוי כי תסולקנה ותועברנה לרוכש עם מימושו של הנכס או של קבוצת המימוש מוצגות בדוח על המצב הכספי בסעיף "התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה". זקיפת פחת בגין נכס לא שוטף המסווג כמוחזק למכירה מופסקת במועד שבו הוא מסווג כמוחזק למכירה. נתוני ההשוואה המתייחסים לנכס המוחזק למכירה אינם מסווגים מחדש כאמור.

נכסים לא שוטפים או קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה, למעט נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן, נמדדים לפי הנמוך מבין ערכם בספרים לבין שוויים ההוגן בניכוי עלויות מימוש.

כו. סיווג ריבית ששולמה, דיבידנדים ששולמו וריבית ודיבידנדים שהתקבלו בדוח על תזרימי המזומנים

הקבוצה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים אשר התקבלו בידיה וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו או נבעו מפעילות שוטפת. תזרימי מזומנים בגין מסים על הכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון. דיבידנדים המשולמים על ידי הקבוצה מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון.

כז. תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים

(1) תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות

תיקון IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות)

התיקונים בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות פורסמו בינואר 2020 (להלן: "התיקונים מינואר 2020") במטרה להבהיר את הסיווג של התחייבויות בדוח על המצב הכספי, כשוטפות או כלא שוטפות. בנוסף, התיקונים בדבר התחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות פורסמו באוקטובר 2022 (להלן: "התיקונים מאוקטובר 2022") הן במטרה לשפר את המידע שחברה מספקת לגבי התחייבויות הנובעות מהסדרי הלוואות שבגינם זכותה של חברה לדחות סילוקן של התחייבויות לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח כפוף לכך שהחברה תעמוד בתנאים ספציפיים הכלולים בהסדרים אלה (להלן: "אמות מידה פיננסיות") והן כתגובה לחששות מצד משתמשים לגבי התוצאות של יישום התיקונים מינואר 2020.

לתיקון לעיל אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים, ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7, מכשירים פיננסיים: גילויים

בחודש מאי 2023 פרסם ה-IASB תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים, ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7, מכשירים פיננסים: גילויים (להלן: "התיקונים"), בכדי להבהיר את המאפיינים של הסדרי מימון ספקים ולדרוש גילוי נוסף להסדרים אלו.

דרישות הגילוי בתיקונים נועדו לסייע ולאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את ההשפעות של הסדרי מימון ספקים על התחייבויותיה של הישות וכן על תזרימי המזומנים והחשיפה של הישות לסיכון נזילות.

לתיקון לעיל אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כז. תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים (המשך)

(2) תקני דיווח כספי שטרם יושמו

תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 21, השפעות השינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ

בחודש אוגוסט 2023, פרסם ה-IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 21, השפעות השינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ (להלן: "התיקון"), בכדי להבהיר כיצד ישות מעריכה האם מטבע ניתן להחלפה למטבע אחר וכן מהן הדרישות החשבונאיות (מדידה וגילוי) שישות נדרשת ליישם במקרים בהם מטבע אינו ניתן להחלפה למטבע אחר.

התיקון קובע את אופן קביעת שער החליפין המיידי בהעדר יכולת חליפין. דרישות הגילוי הנדרשות בהתאם לתיקון נועדו לסייע ולאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להבין כיצד המטבע שאינו ניתן להחלפה למטבע האחר משפיע, או צפוי להשפיע על הביצועיים הפיננסים, המצב הפיננסי ועל תזרים המזומנים של הישות.

התיקון יישום לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2025 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי בכפוף למתן גילוי. ביישום התיקון ישות לא תציג מחדש מידע השוואתי. לחילופין, אם המטבע אינו ניתן להחלפה לתחילת התקופה השנתית שהתיקון מיושם בה לראשונה (מועד היישום לראשונה), ישות תתרגם נכסים, התחייבויות והון, בהתאם להוראות התיקון וההפרשים למועד היישום לראשונה יוכרו כהתאמה ליתרת הפתיחה של העודפים ו/או של הקרן מהפרשי תרגום, בהתאם להוראות התיקון.

להערכת הקבוצה, לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה.

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1").

מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.

התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו-IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

התקן החדש יישום למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. בהתאם להחלטת הרשות לניירות ערך, יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025.

החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים.

ביאור 3 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן

א. כללי

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, המתוארת בביאור 2 לעיל, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם בספרים של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים. האומדנים וההנחות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי ההנהלה באופן שוטף. שינויים באומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

ב. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן

1. *מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה*

במסגרת הערכת השווי של נכסי נדל"ן להשקעה נאמד שיעור התשואה הצפוי על נכס הנדל"ן להשקעה, המשמש בקביעת שווי הנדל"ן, דמי השכירות העתידיים בחוזים חדשים ובחידושי חוזים, ההסתברות והמועד להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשקעות הוניות נדרשות. למידע בדבר השפעת השינויים בתשואות הצפויות על השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, ראה ביאור 12 ולפרטים נוספים, ראה ביאור 4.

2. *בחינת ירידת ערך של יתרות מלאי מקרקעין, מלאי דירות למגורים ומשרדים ובניינים בהקמה*

אומדן של שווי מימוש נטו ליתרות מלאי קרקעות בלתי שוטף, מלאי דירות למגורים ובניינים בהקמה. שווי המימוש נטו בגין דירות למגורים ובניינים בהקמה מתבסס על אומדן ההכנסות והעלויות הצפויות. שווי מימוש נטו של קרקעות מתבסס על הערכות שווי שמבוצעות על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים, בלתי תלויים, בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים ומבוצעות בעיקר בגישת ההשוואה.

באשר לערך הפנקסני של יתרות מלאי בניינים למכירה ומלאי קרקעות, ראה ביאור 9.

ביאור 4 - קביעת שווי הוגן

כחלק מכללי המדיניות החשבונאית ודרישות הגילוי, נדרשת הקבוצה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים ושאינם פיננסיים. ערכי השווי ההוגן נקבעו לצרכי מדידה ו/או גילוי על בסיס השיטות המתוארות להלן. מידע נוסף לגבי ההנחות ששימשו בקביעת ערכי השווי ההוגן ניתן בביאורים המתייחסים לאותו נכס או התחייבות.

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שוויו ההוגן, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד כהכנסות או כהוצאות. לצורך קביעת השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה, מתבססת הנהלת החברה בעיקר על הערכות שווי המבוצעות אחת לשנה, או כאשר מתהווים סימנים כי חל שינוי משמעותי בשוויו ההוגן של מי מנכסי הנדל"ן להשקעה, על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי כישורים מקצועיים, ידע, מומחיות וניסיון עדכני באשר למיקום ולסוג הנדל"ן לגביו נעשית ההערכה. 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 ביחס לנכסי הקבוצה בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שוויו ההוגן.

לעניין נדל"ן להשקעה בהקמה, שוויו ההוגן מוערך בד"כ על ידי אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר השלמת הקמתו, בניכוי הערך הנוכחי של אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו ובניכוי רווח יזמי, תוך התחשבות בשיעור תשואה אשר מותאם בגין הסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של נכס הנדל"ן להשקעה, או בהתבסס על השווי ההוגן של מרכיב הקרקע בתוספת עלויות שהושקעו.

ביחס לקרקעות לא מבונות, שווין ההוגן נאמד בעיקר בגישת ההשוואה לעסקאות דומות שנערכו בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנכס שבבעלות החברה ולאחר ביצוע התאמות.

בקביעת השווי ההוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים ואיתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס ועלויות תפעולו. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכולם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שוויו ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה. הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן. לאור זאת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה.

לפרטים נוספים לפרטים נוספים אודות ההנחות בהן עשתה הקבוצה שימוש באמידת השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה, ראה ביאור 12 להלן.

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מזומנים ויתרות בבנקים	2,317	2,187
	2,317	2,187

(*) חשיפת הקבוצה לסיכון שיעור ריבית, סיכון מטבע וניתוח רגישות לנכסים ולהתחייבויות הפיננסיים, מפורטת בביאור 26, בדבר מכשירים פיננסיים.

ביאור 6 - מזומנים ונכסים פיננסיים בשווי הוגן מוגבלים בשימוש

א. ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מזומנים ונכסים פיננסיים בשווי הוגן מוגבלים בשימוש לזמן קצר (ב)	4,176	407
	4,176	407

ב. במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים שנחתמו עם תאגידים פיננסים, נקבע כי תקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבונות ליווי סגורים. הסכומים המופקדים בחשבונות הליווי מיועדים לשימוש בקשר עם הפרויקטים בלבד בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם הליווי, ולפיכך, הוצגו במסגרת מזומנים ונכסים פיננסים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי.

ג. נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד שאינם נגזרים, המוחזקים למסחר. לפרטים נוספים, ראה ביאור 26ג' להלן.

ביאור 7 - לקוחות והכנסות לקבל

ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לקוחות והכנסות לקבל	1,169	1,625
המחאות לגביה	9	-
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	1,685	465
	2,863	2,090

(*) לחשיפה לסיכוני אשראי בגין לקוחות והכנסות לקבל, ראה ביאור 26 להלן בדבר מכשירים פיננסיים.

ביאור 8 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות מראש	168	354
מוסדות	636	414
בעלי שליטה (*)	67	1,901
חייבים בגין הסדרים משותפים	48	84
בעלי מניות מיעוט בחברה מאוחדת	13,797	13,118
צדדים קשורים	3,057	4,539
חייבים ויתרות חובה אחרים (**)	3,442	9,836
	21,215	30,246

(*) בשנת 2023 כולל הלוואה לבעל שליטה בסך כ-1,841 אלפי ש"ח הנושאת ריבית בשיעור של 3.87%.
(**) בשנת 2023 כולל הלוואה לצד ג' בסך כ-5,500 אלפי ש"ח הנושאת ריבית בשיעור של פריים + 3%. מועד הפרעון של ההלוואה הינו ביום 28 בדצמבר 2024. ראה גם ביאורים 10 ו- 19(א)4(א').

ביאור 9 - מלאי בניינים ומשרדים בהקמה ולמכירה

א. ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מלאי בניינים בהקמה	99,652	13,752
מלאי יחידות גמורות למכירה	808	1,188
	100,460	14,940

ב. החברה צופה כי סך של כ- 93 מיליון ש"ח מתוך היתרה של מלאי בניינים ומשרדים בהקמה ימומש לאחר יותר מ- 12 חודשים מתום תקופת הדיווח.

ג. יתרת מלאי בניינים ומשרדים בהקמה כוללת עלויות אשראי שהוונו בסך מצטבר של כ- 2.06 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2023, סך מצטבר של כ- 1.19 מיליון ש"ח).

ד. מידע נוסף בדבר פרוייקטים עיקרים

1. פארק הורביץ, רחובות – ראה ביאור 12ג'(ד)

2. מתחם בני עי"ש

ביום 17 ביוני 2024 זכתה החברה במכרז של רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון במסלול תוכנית "מחיר מטרה" להקמת 96 יחידות דיור בישוב בני עייש, מתוכן 77 יחידות דיור במסלול "מחיר מטרה" ו- 19 יח"ד בשוק החופשי וזאת בתמורה לסך של כ 15.5 מליון ש"ח ובתוספת הוצאות פיתוח בסך של כ- 26.7 מיליון ש"ח.

ה. מלאי יחידות משרדים - מגדל הורוביץ רחובות

כולל יחידה במבנה משרדים למכירה שהקימה הקבוצה ביחד עם שותפיה.

ו. לעניין שיעבודים - ראה ביאור 19ב להלן.

ביאור 10 - יתרות חובה לזמן ארוך

ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרות חובה לזמן ארוך (*)	7,567	1,033
	7,567	1,033

(*) כולל הלוואה למושב גימזו בסך כ-1,000 אלפי ש"ח הנושאת ריבית בשיעור של 4%. פרעון של ההלוואה יחל מתום השנה השבעית להעמדתה, כלומר מתום שנת 2030. ראה פרטים נוספים בביאור 12(ג)(ה)(יא) להלן.
בשנת 2024 כולל בנוסף גם הלוואה לצד ג' בסך כ-5,500 אלפי ש"ח הנושאת ריבית בשיעור של פריים + 1.75%. מועד הפרעון של ההלוואה הינו ביום 31 בדצמבר 2026, ראה גם ביאור 19(א)4(א') להלן.

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות

א. חברות מאוחדות

(1) פירוט חברות מאוחדות המוחזקות על ידי החברה

שם החברה הבת	מדינת התאגדות	תחום פעילות	שיעור ההחזקה בזכויות בהון חברה מאוחדת	
			ליום 31 בדצמבר	
			2024	2023
פי. אר. (אריה פרשקובסקי נדל"ן) בע"מ (*)	ישראל	נדל"ן מניב	50.1%	50.1%
נוה דליה בע"מ (**)	ישראל	נדל"ן מניב	100%	100%
מייפר פיננסים בע"מ	ישראל	נדל"ן יזמי	100%	100%
ב.א.ן נכסים בע"מ (***)	ישראל	נדל"ן יזמי	100%	100%
ארעד הגליל השקעות בע"מ	ישראל	נדל"ן יזמי	100%	100%
א.פרשקובסקי התחדשות עירונית בע"מ (****)	ישראל	נדל"ן יזמי	100%	100%

(*) פי. אר. (אריה פרשקובסקי נדל"ן) בע"מ מחזיקה בחלק מהזכויות במבנה משרדים באזור תעשיה קריית אריה בפתח תקווה. לפרטים נוספים, ראה ביאור 12ג(א) להלן.
(**) נווה דליה בע"מ מחזיקה בחלק מהזכויות בבית UMI בראשון לציון. לפרטים נוספים, ראה ביאור 12ג(ב) להלן.
(***) לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכם עם מושב גמזו, ראה ביאור 12ג(ה) להלן.
(****) לפרטים נוספים ראה ביאור 19(א)(6) להלן.

(2) מידע כספי תמציתי בגין חברת בת מאוחדת שיש בה זכויות שאינן מקנות שליטה שהן מהותיות לדווח של החברה :

פי. אר. (אריה פרשקובסקי נדל"ן) בע"מ

שם החברה הבת	שיעור ההחזקה המוחזקות על ידי זכויות שאינן מקנות שליטה בהון חברה מאוחדת	
	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
פי. אר. (אריה פרשקובסקי נדל"ן) בע"מ	49.9%	49.9%

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות

א. חברות מאוחדות (המשך)

(2) מידע כספי תמציתי בגין חברת בת מאוחדת שיש בה זכויות שאינן מקנות שליטה שהן מהותיות לדווח של החברה (המשך):

פי. אר. (אריה פרשקובסקי נדל"ן) בע"מ

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות	4,845	5,909
עלות הפעילות	(371)	(332)
עליה (ירידת) ערך של נדל"ן להשקעה	11,440	(4,995)
הוצאות הנהלה וכלליות	(418)	(304)
הוצאות מימון	(2,248)	(3,044)
רווח (הפסד) לשנה	10,217	(2,108)
סה"כ רווח (הפסד) מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	5,098	(1,052)

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים	28,953	28,751
נכסים לא שוטפים	95,403	83,832
התחייבויות שוטפות	12,216	11,815
התחייבות בלתי שוטפות	50,157	49,002
סה"כ הון עצמי	61,983	51,766
סה"כ הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	30,930	25,832

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מזומנים נטו- פעילות שוטפת	1,703	1,961
מזומנים נטו- פעילות השקעה	(1,487)	(990)
מזומנים נטו- פעילות מימון	(1,065)	(1,175)
ירידה במזומנים ושווי מזומנים	(849)	(204)

ב. הסדרים משותפים - "פעילות משותפת"

פירוט ה"פעילויות המשותפות" של הקבוצה

שם הפעילות המשותפת	מדינת התאגדות	תחום פעילות	שיעור זכויות הבעלות ליום 31 בדצמבר	
			2024	2023
פעילות משותפת - מגדל הורוביץ (*)	ישראל	נדל"ן יזמי	45%	45%
פעילות משותפת - פרשקובסקי בפארק המדע (*)	ישראל	נדל"ן מניב	50%	50%
פעילות משותפת - אמזלג 2 (**)	ישראל	נדל"ן יזמי	50%	50%
פעילות משותפת - שטרן 7 (**)	ישראל	נדל"ן יזמי	50%	50%
פעילות משותפת - אייר פארק שוהם (*)	ישראל	נדל"ן יזמי	37.5%	37.5%
פעילות משותפת - סקיי פארק שוהם (***)	ישראל	נדל"ן יזמי ומניב	100%	100%

(*) פעילות משותפת המוחזקת על ידי החברה.

(**) פעילות משותפת המוחזקת על ידי חברה בת.

(***) פעילות משותפת המוחזקת ב- 50% על ידי החברה וב- 50% על ידי מייפר פיננסים בע"מ (חברה מאוחדת).

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ג. חברות כלולות (המשך)

(1) פירוט חברות כלולות המוחזקות על ידי החברה

שם החברה הכלולה	מדינת התאגדות	תחום פעילות	בסיס מדידה	שיעור זכויות הבעלות	
				ליום 31 בדצמבר	
				2024	2023
מחדשים ומקימים בע"מ (*)	ישראל	נדל"ן מניב	שווי מאזני	50%	50%
PRMO Holdings UK Ltd (**)	אנגליה	נדל"ן מניב ויזמי	שווי מאזני	37.5%	37.5%
Willesden 203 Ltd	אנגליה	נדל"ן יזמי	שווי מאזני	25%	25%
פרשקובסקי נופי רוממה בע"מ (***)	ישראל	נדל"ן מניב	שווי מאזני	50%	50%
פרדס גמזו בע"מ (****)	ישראל	נדל"ן מניב	שווי מאזני	74%	74%
פ.א.א שער העיר – יזמות נדל"ן בע"מ (*****)	ישראל	נדל"ן יזמי	שווי מאזני	50%	-

(*) לפרטים נוספים, ראה ביאור 19א(5) להלן.

(**) התאגדה בחודש ספטמבר 2019, ומחזיקה ב- 100% מהון המניות בחברות PRMO Properties UK Ltd, PRMO Real Estate UK Ltd, Jelly Edge Ltd , PPNO Ltd, Juniper Battersea Ltd. למידע נוסף ראה סעיף 3 להלן.

(***) לפרטים נוספים, ראה ביאור 19(א)(6) להלן.

(****) פרדס גמזו בע"מ הינו שותף כללי בגמזו פיתוח שותפות מוגבלת. לפרטים נוספים ראה ביאור 12ג(ה) להלן.

(*****) לפרטים נוספים, ראה ביאור 19(א)(9) להלן.

(2) הרכב ההשקעה וחלק הקבוצה ברווחים (הפסדים) של חברות כלולות

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
השקעה בהון מניות	6	6
חלק החברה בקרנות הון ובהפסדים שנצברו, נטו	(20,416)	(13,141)
דיבידנדים שהתקבלו	(2,500)	(2,500)
רווח כתוצאה משינוי בשיעור אחזקה	1,261	1,261
הלוואות שניתנו (*)	64,209	49,755
תשלומים על חשבון מניות	1,530	-
שטר הון	2,766	-
ערכן בספרים של החברות הכלולות	46,856	35,381

מוצג בדוח על המצב הכספי כדלקמן

נכסים לא שוטפים – השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	46,911	35,384
התחייבויות לא שוטפות – עודף הפסדים על השקעה בישות מוחזקת	(55)	(3)
	46,856	35,381

(*) היתרה כוללת בעיקר הלוואות בליש"ט לחברות כלולות, נושאות ריבית בשיעור של 6.5% (2023: 6.5%) ועומדות לפירעון בשנים 2028 - 2026.

<u>ביאור 11</u> - <u>השקעה בחברות מוחזקות</u> (המשך)

ג. חברות כלולות (המשך)

(3) מידע נוסף לחברה הכלולה PRMO Holdings UK Ltd (להלן- "PRMO")

א. PRMO מוחזקת על ידי החברה (37.5%), קיסריה אלקטרוניקה רפואית החזקות (2000) בע"מ (להלן- "קיסריה") (50%) ומסד עוז השקעות בע"מ (להלן- "מסד") (12.5%) אשר התקשרו, ביום 30 ביוני 2021, בהסכם בעלי מניות על פיו יעמידו לחברות הבנות של PRMO הלוואות בעלים פרו ראטה להחזקותיהם בחברה למעט הלוואות לחברת PRMO Properties אשר בה קיסריה תעמיד הלוואות בעלים בשיעור של 65% והחברה ומסד יעמידו את יתרת 35% מההלוואות ל-PRMO Properties. דירקטוריון PRMO ימנה 4 דירקטורים או מספר זוגי אחר שיוסכם בין הצדדים, כאשר מחצית הדירקטורים ימונו על ידי קיסריה והמחצית השנייה ימונו על ידי החברה ומסד. לכל דירקטור יהיה קול אחד וההחלטות תתקבלנה ברוב הקולות הנוכחים בישיבה.
כל עוד לא הוחלט אחרת, מר איתמר פרשקובסקי, קרוב של בעלי השליטה בחברה, יכהן כמנכ"ל PRMO וחברות הבת שלה, אשר יעניק את שירותיו באמצעות חברת UK OK Ltd.

עם חתימת הסכם בעלי המניות, התקשרו החברה ומסד בהסכם הצבעה באסיפה הכללית של PRMO ביחס לאחזקותיהם ב- PRMO וביחס למינוי דירקטורים ב- PRMO (להלן- "הסכם ההצבעה"). להלן עיקרי הוראות הסכם ההצבעה:

1) החברה ומסד, כל אחת, ימנו דירקטור אחד מטעמן אשר יכהן בדירקטוריון PRMO.
2) בכל מקרה בו תזומן אסיפה כללית של PRMO (מכל סוג) הצדדים יתכנסו לא יאוחר מ- 48 שעות לפני מועד האסיפה המתוכננת לאסיפה מקדימה, בה ידונו הצדדים בעמדותיהם לגבי הנושאים המועדים לדיון באסיפה המתוכננת.
3) אופן הצבעתם של הצדדים בכל העניינים שבאסיפה המתוכננת יקבע אך ורק בהחלטה פה אחד בישיבה האמורה, למעט העניינים המפורטים להלן, אשר בהעדר הסכמה, החברה היא זו שתקבל בגינם החלטה:
   - רכישת פרויקט נדל"ן חדש על ידי PRMO (לרבות באמצעות חברות בת),
   - מכירת פרויקט נדל"ן של PRMO (לרבות כאלה המוחזקים באמצעות חברות בת),
   - הנפקה של PRMO.
4) הצדדים לא יתקשרו בהסכם הצבעה, כללי או פרטני, עם בעל מניות אחר ב-PRMO, וזאת כל עוד הסכם ההצבעה בתוקף.

PRMO מחזיקה ב- 100% מהון המניות בחברות PRMO Properties UK Ltd, JellyEdge Ltd, PRMO Real Estate UK Ltd, PPNO Ltd, Juniper Battersea Ltd. להלן מידע נוסף על ההשקעות שבוצעו באמצעות החברות:

ב. <u>בניין בהקמה - 130 Old street, London</u>

PRMO Properties UK Ltd (להלן "PRMO Properties") התקשרה בחודש נובמבר 2019, בהסכם לרכישת מבנה (שחלקיו הושכרו לשוכרים שונים) הידוע כ- 130 Old street שבעיר לונדון בשטח כולל של כ- 14,054 ר"מ (רגל מרובע) ברוטו (13,428 ר"מ נטו) תמורת סך של כ- 12,250 אלפי ליש"ט.

עם רכישת המבנה פעלה PRMO Properties מול עיריית איזלינגטון/לונדון לקבלת זכויות בנייה נוספות ובשנת 2021, קיבלה את הסכמתה להגדלת שטחי הבניין לכ- 32,000 ר"מ (רגל מרובע) ברוטו (23,480 ר"מ נטו).

בהתאם לתוכניות PRMO Properties, הבניין פונה בחודש אפריל 2022, ובניין המשרדים החדש נמצא בשלבי הקמה ובנייה מאמצע שנת 2022 ובנייתו צפויה להסתיים בספטמבר 2025.

ביום 15 במרץ 2022, PRMO Properties חתמה על הסכם מסגרת הלוואה עם בנק בסך של 18 מיליון ליש"ט. נכון למועד הדוחות הכספיים, הועמדה הלוואה בסך 13 מיליון ליש"ט מתוך מסגרת האשראי, אשר סך של כ- 8.2 מיליון ליש"ט שימש לפרעון ההלוואה בגין הנכס, יתרת המסגרת שימשה למימון הקמת הבניין החדש.

<u>ביאור 11</u> - <u>השקעה בחברות מוחזקות</u> (המשך)

ג. חברות כלולות (המשך)

(3) מידע נוסף לחברה הכלולה PRMO Holdings UK Ltd (להלן- "PRMO") (המשך)

ההלוואה הינה לתקופה של 36 חודשים ונושאת ריבית שנתית בשיעור SONIA + 3.2%. לאור התארכות לוחות הזמנים של הפרויקט, אושרה על ידי וועדת אשראי של הבנק ביום 5 בפברואר 2025 עדכון להסכם הליווי לפי התנאים הבאים: הוסכם כי ההלוואה תוארך עד חודש יוני 2026, הוסכם כי יהיה ניתן להאריך את ההלוואה ב-12 חודשים נוספים מעבר להארכה לעיל, הוסכם כי ההלוואה תגדל ב-2 מ' ליש"ט ותעמוד על 20 מ' ליש"ט.

הבטוחות שהועמדו בגין ההלוואה הינן: (1) שעבוד ללא הגבלה בסכום על כלל הנכסים של PRMO Properties ובכלל זה המבנה וכל הזכויות בקשר עם הסכמי השכירות כמקובל בהסכמים מסוג זה; (2) שעבוד על הון המניות והלוואות בעלים ב- PRMO Properties; במסגרת עדכון ההסכם העמידו בעלות המניות ב PRMO, ובכלל זה החברה, ערבות לבנק.

ג. <u>נכס נדל"ן להשקעה - Old Sorting House, London</u>

ביום 26 למרס 2021, התקשרה חברת PRMO Real Estate UK Ltd (להלן :"PRMO Real Estate "), (אשר הינה חברה המוחזקת ב- 100% על ידי PRMO), לרכישת 100% מהזכויות במבנה המושכר במלואו לשוכר אחד הממוקם ברחוב 46 Essex Road בלונדון הידוע כ- "Old Sorting House", בשטח של כ-20,505 ר"מ וזאת בתמורה לסך של כ- 16,400 אלפי ליש"ט.

למימון הרכישה קיבלה PRMO Real Estate הלוואה מתאגיד בנקאי בלונדון בסך של כ- 8,580 אלפי ליש"ט, בריבית SONIA + 3.15% לתקופה של 3 שנים. במסגרת ההלוואה, הרוכשת העמידה את הבטוחות הבאות: (1) שעבוד ללא הגבלה בסכום על כלל הנכסים של PRMO Real Estate ובכלל זה המבנה וכל הזכויות בקשר עם הסכמי השכירות כמקובל בהסכמים מסוג זה; (2) שעבוד על הון מניות PRMO Real Estate והנחתת הלוואות הבעלים; (3) ערבות בנקאית מאת בעלי המניות בסך 467 אלפי ליש"ט.

ביום 31.12.2023 פינה השוכר את מרבית שטחי הבניין, PRMO Real Estate נכנסה להליך שיפוץ של הבניין אשר הסתיים בסוף חציון ראשון של שנת 2024. לאחר השלמת העבודות PRMO Real Estate התקשרה בחוזה שכירות ל-10 שנים לגבי יחידות B ו-D בבניין בשטח של כ-13,457 ר"מ, בתמורה לשכר דירה כולל בסך של 774 אלפי ליש"ט, לשוכרת עומדת זכות יציאה לאחר 5 שנים ו-9 חודשים.

ד. <u>נכס נדל"ן להשקעה - Brixton Edge, London</u>

ביום 14 בנובמבר 2021, התקשרה חברת PRMO, במזכר הבנות לרכישת מניות חברת JellyEdge Ltd עם צד ג' המחזיק במלוא הון המניות של ג'ליפיש אדג' (להלן בסעיף זה - "המוכר"). ג'ליפיש אדג' מחזיקה בהסכם חכירה ל- 994 שנים במבנה הממוקם ברחוב ולנטינה 66-68 בשכונת בריקסטון, לונדון, וזאת בתמורה לסך של כ- 6,844 אלפי ליש"ט (לא כולל עלויות עסקה בסך של כ- 363 אלפי ליש"ט). ביום 18 במרץ 2022, הושלמה עסקת הרכישה.

כחלק מהעסקה, המבנה יושכר לחברת ג'ליפיש פיקצ'רס (להלן בסעיף זה- "השוכרת") אשר הינה בבעלות המוכר בדמי שכירות בסך של כ- 450 אלפי ליש"ט לשנה. תקופת השכירות הינה ל- 15 שנה ללא נקודות יציאה ועדכון גובה שכ"ד כל תקופה של 5 שנים בהתאם להסכם.

לצורך מימון הרכישה, הרוכשת קבלה הלוואה מתאגיד בנקאי בלונדון בסך של כ- 4,130 ליש"ט, בריבית SONIA + 3.15% לתקופה של 5 שנים.

<u>ביאור 11</u> - <u>השקעה בחברות מוחזקות</u> (המשך)

א. חברות כלולות (המשך)

(3) מידע נוסף לחברה הכלולה PRMO Holdings UK Ltd (להלן- "PRMO") (המשך)

ה. <u>נכס נדל"ן להשקעה – 153 Princess Street, Ipswich</u>

ביום 13 ביוני 2022, התקשרה חברת PPNO Ltd (חברה בבעלות מלאה של PRMO, להלן בסעיף זה "הרוכשת") לרכישת 100% מהזכויות בהסכם חכירה ל- 109 שנים במבנה המושכר הממוקם ברחוב 153 Princess Street בעיר איפסוויץ' בשטח של כ- 35,312 ר"מ וזאת בתמורה לסך של כ- 5,300 אלפי לישט (לא כולל עלויות עסקה בסך של כ- 484 אלפי לישט). עסקת הרכישה הושלמה ביום 13 ביולי 2022.

דמי שכירות הינם בסך של כ- 459 אלפי לישט לשנה. תקופת השכירות הינה ל- 10 שנה ללא נקודות יציאה ועדכון גובה שכ"ד כל תקופה של 5 שנים בהתאם להסכם.

לצורך מימון הרכישה, הרוכשת קבלה הלוואה מתאגיד בנקאי בלונדון בסך של כ- 3,180 לישט, בריבית SONIA + 3.15% לתקופה של 5 שנים.

ו. <u>נכס נדל"ן להשקעה – Unit D, Discovery House, Juniper Drive, London</u>

ביום 22 ביוני 2022, התקשרה Juniper Battersea Ltd (חברה בבעלות מלאה של PRMO, להלן בסעיף זה "הרוכשת") לרכישת 100% מהזכויות בחלק ממבנה המושכר הידוע כ- Unit D, Discovery House, Juniper Drive בעיר לונדון בשטח של כ- 7,642 ר"מ וזאת בתמורה לסך של כ- 4,000 אלפי לישט (לא כולל עלויות עסקה בסך של כ- 365 אלפי לישט). עסקת הרכישה הושלמה ביום 19 ביולי 2022.

דמי שכירות הינם בסך של כ- 302 אלפי לישט לשנה. תקופת השכירות הינה ל- 10 שנים החל מחודש ינואר 2021 עם נקודת יציאה בתום השנה השישית ועדכון גובה שכ"ד בכל תקופה של 5 שנים בהתאם להסכם.

לצורך מימון הרכישה, הרוכשת קבלה הלוואה מתאגיד בנקאי בלונדון בסך של כ- 2,400 לישט, בריבית SONIA + 3.15% לתקופה של 5 שנים.

(4) מידע נוסף לחברה הכלולה Willesden 203 Ltd (להלן- " Willesden ")

החברה (25%), ביחד עם י.ל.6 בע"מ (50%) וזקליס בע"מ (25%) הקימו חברה באנגליה בשם 203 Willesden Limited (להלן בסעיף זה- "הרוכשת"). ביום 30 באפריל 2021 חתמה הרוכשת על הסכם לרכישת מבנה מגורים בן 4 קומות (ובו 8 יחידות דיור, מתוכן 3 דירות נמכרו על ידי הבעלים הקודמים) וכן מגרש ריק הצמוד למבנה המגורים בשטח של 320 מ"ר, הממוקם ברחוב Willesden Lane שבלונדון בתמורה לסך של 2,944 אלפי לישט. העסקה הושלמה ביום 9 ביולי 2021.

לצורך מימון הרכישה, הרוכשת נטלה הלוואה בסך של 2,090 אלפי לישט, בריבית בשיעור של 3.90% ללא הצמדה למדד, אשר תיפרע לאחר 3 שנים ממועד נטילת ההלוואה. במסגרת ההלוואה, הרוכשת העמידה את הבטוחות הבאות: (1) שטר חוב מהרוכשת, (2) שעבוד ראשון דרגה על הנכס, (3) שעבוד על מניות הרוכשת, (4) הקצאת כספי השכירות שיתקבלו לרוכשת מהנכס ולכל הכנסה נוספת שתיווצר על ידי הנכס לבנק, (5) ערבויות אישיות (ביחד ולחוד) עד לסך של 10% מההלוואה, (6) שעבוד על חשבון הבנק אליו שוכרי הרוכשת משלמים את דמי השכירות.
בשנת 2024 הרוכשת מכרה דירה אחת בפרויקט בתמורה ל- 587 אלפי לישט. ביום 17/01/2025 חתמה החברה עם הבנק על הארכת ההלוואה לחמש שנים נוספות, לאחר הארכת ההלוואה ומכירת דירה אחת יתרת ההלוואה ירדה מ- 1.94 מ' פאונד ל- 1.5 מ' פאונד.
למועד הדוחות הכספיים, הרוכשת פועלת למכירת יתרת הדירות בפרויקט.

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ג. חברות כלולות (המשך)

(5) מידע כספי תמציתי בגין חברה כלולה מהותית של החברה

PRMO Holdings UK Ltd

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות	6,639	11,088
ירידת ערך של נדל"ן להשקעה	(1,887)	(15,857)
הוצאות הנהלה וכלליות	(3,703)	(2,793)
הכנסות אחרות	1,040	-
הוצאות מימון, נטו	(21,610)	(17,572)
הפסד לשנה	(23,104)	(21,328)

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים	129,082	98,568
נכסים לא שוטפים	145,060	146,168
התחייבויות שוטפות	252,305	92,922
התחייבות בלתי שוטפות	80,622	188,621
עודף התחייבויות, נטו	(58,785)	(36,807)
חלק החברה בהתחייבויות נטו	(22,044)	(13,802)
התאמות:		
הלוואות בעלים לחברה הכלולה	59,292	47,675
ערכה בספרים של החברה הכלולה	37,248	33,873

(6) מגבלות משמעותיות על יכולת חברות כלולות לבצע העברות כספים

בשל קיומם של הסדרי הלוואות בחלק מהחברות הכלולות חלה מגבלה על יכולתן לחלק דיבידנדים ו/או לפרוע הלוואות בעלים שניתנו על ידי הקבוצה וזאת עד להשלמת יישום ההסדרים עם התאגידים המממנים.

ביאור 12 - נדל"ן להשקעה

א. ההרכב והתנועה של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
	2024			2023		
	משרדים	נדל"ן להשקעה בהקמה (*)	סה"כ	משרדים	נדל"ן להשקעה בהקמה (*)	סה"כ
	אלפי ש"ח					
יתרה ליום 1 בינואר	110,450	81,561	192,011	116,425	62,021	178,446
תוספת במהלך השנה						
רכישות ותוספות	130	6,128	6,258	10	5,633	5,643
שינוי בשווי ההוגן, נטו	12,636	8,728	21,364	(5,985)	13,907	7,922
	12,766	14,856	27,622	(5,975)	19,540	13,565
גריעות במהלך השנה						
שינוי סיווג למלאי בניינים	-	(46,000)	(46,000)	-	-	-
יתרה ליום 31 בדצמבר	123,216	50,417	173,633	110,450	81,561	192,011

(*) ראה ביאור 12ג(ג), 12ג(ד), ו- 12ג(ה) להלן.

ב. הסכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה	6,567	7,855	7,702
הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדל"ן להשקעה	735	631	461
השינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	21,364	7,922	9,310

ג. מידע נוסף

(א) בית עמוס - קרית אריה פתח תקווה

החברה באמצעות פי.אר (אריה פרשקובסקי נדל"ן) בע"מ הינה בעלת זכויות המהוות 25% במבנה משרדים באזור התעשיה קרית אריה בפתח תקווה, הכולל מבנה בן 4 קומות ושתי קומות גג טכניות מעל קומת קרקע וכן שתי קומות מרתפי חניה בשטח בניה כולל של כ- 44,161 מ"ר, המושכר לצדדים שלישיים.

(ב) בית UMI - ראשון לציון

החברה באמצעות נוה דליה פ. נכסים בע"מ, הינה בעלת זכויות המהוות 19.5% מחלקים בלתי מסויימים מתתי חלקות הכוללות שטחי משרדים, מסחר, מחסן וחניות בבניין UMI, באזור התעשיה מב"ת מערב, ראשון לציון (להלן בסעיף זה - "תתי החלקות" ו- "הבנין", בהתאמה). תתי החלקות כאמור הינן בשטח כולל של כ- 12,135 מ"ר ו-238 מקומות חניה המהוות כ-30% מכלל הזכויות בבנין". הצדדים לזכויות בתתי החלקות הינם שותפים בלפיד אחזקות וניהול - שותפות רשומה המבצעת את הניהול השוטף של שטחי ההשכרה נשוא תתי החלקות.

<u>ביאור 12</u> - <u>נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה מוחזק למכירה</u> (המשך)

ג. מידע נוסף (המשך)

(ג) נדל"ן להשקעה בפארק המדע, נס ציונה

ביום 1 באוגוסט 2021, זכתה החברה ביחד עם פרשקובסקי מניבים בע"מ, שלמיטב ידיעת החברה, אחד מבעלי השליטה בה הינו אחיו של מר אריה פרשקובסקי, מבעלי השליטה בחברה, בהתמחרות במסגרת הליך כינוס נכסים, לרכישה בחלקים שווים של מלוא הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 13 ו-27 בגוש 3850 בנס ציונה הכוללים זכויות להקמת 17,188 מ"ר עיקרי ביעוד תעסוקה (להלן בסעיף זה - "המקרקעין") וזאת בתמורה לסך של 54,300 אלפי ש"ח.

ביום 27 במאי 2021, התקשרה החברה ביחד עם פרשקובסקי מניבים בחוזה לביצוע עסקה משותפת ושיתוף במקרקעין, לפיו, הצדדים יחזיקו במקרקעין בחלקים שווים ביניהם בהתאם, הפרויקט הוגדר כפרויקט להשכרה בניהול משותף של הצדדים .

נכון לתאריך אישור הדוח הפרוייקט נמצא בשלבי תכנון ורישוי לרבות הכנת תוכנית להגדלת זכויות הבנייה.

(ד) נדל"ן להשקעה בפארק הורביץ, רחובות

ביום 6 באפריל 2022 , חתמה החברה על הסכם לרכישת מקרקעין בשטח רשום של 3,989 מ"ר ברחוב לובה אליאב ברחובות, הידועים כחלקה 83 בגוש 3651 וזאת בתמורה לסך של 21 מיליון ש"ח. העסקה הושלמה בחודש אוגוסט 2022. בכוונת החברה להקים על המקרקעין פרוייקט למסחר ותעסוקה. בהתאם לת.ב.ע הקיימת ניתן להקים על המקרקעין כ- 8,000 מ"ר ברוטו לשיווק, החברה פועלת להגדלת זכויות הבנייה בכ- 20,000 מ"ר נוספים בהתאם למדיניות הועדה המקומית.
נכון לתאריך אישור הדוח הפרוייקט נמצא בשלבי תכנון ורישוי לרבות הכנת תוכנית להגדלת זכויות הבנייה.

ביום 30 בספטמבר 2024, החליטה החברה, על שינוי יעוד במקרקעין, כך ששטחי הפרויקט יוצעו למכירה חלף השכרה. בעקבות האמור, החברה סיווגה את הפרויקט בדוחות הכספיים מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף מלאי בניינים בהקמה בהתאם לשווי ההוגן במועד העברת המקרקעין - ראה סעיף 9 ד' לעיל.

(ה) פרוייקט מושב גמזו

ביום 2 ביוני 2020, חברת באן נכסים בע"מ, חברה בת בשליטה מלאה של החברה (להלן בסעיף זה- "באן" ו/או "היזם"), התקשרה בהסכם שיתוף פעולה עם גמזו - מושב עובדים לפועלי אגודת ישראל להתיישבות שיתופית בע"מ (להלן בסעיף זה- "גמזו" ויחדיו: "השותפים"), לפיו הצדדים ישתפו ביניהם פעולה לרכוש ולפתח מקרקעין שגמזו שכר מרשות מקרקעי ישראל (להלן- "רמ"י") בשטח כולל של כ- 60 דונם, הרשומים כגוש 6832, חלקות 17 ו-19 (להלן בסעיף זה- "המקרקעין"), באמצעות הקמת שותפות על ידי השותפים (להלן- "השותפות"), וזאת בהתאם להחלטה 8.12 לקודקס החלטות של רשות מקרקעי ישראל (אשר הייתה ידועה כהחלטה מספר 1560 של מועצת מקרקעי ישראל) ("החלטה 1560"), שעניינה שינוי ייעוד של קרקע חקלאית המושכרת על פי הסכם משבצת למטרת תעסוקה והקצאה ליישוב או לתאגיד בפטור ממכרז.

בהתאם להוראות הסכם שיתוף פעולה, השותפים יפעלו לשינויי ייעוד המקרקעין לייעוד השימוש על פי תכנית בנין עיר חדשה ("התוכנית החדשה"), תכנון, מימון, פיתוח, הקמה, מכירה (ככל שניתן על פי דין), השכרה (שכירויות בלתי מוגנות ארוכות טווח) ותפעול של המקרקעין והמבנים שיוקמו על המקרקעין על פי התוכנית החדשה ולמטרות ייעודי השימוש כפי שיאושר על ידי רמ"י לפי החלטה 1560 לצדדים שלישיים (להלן בסעיף זה - "הפרויקט"), כדלקמן:

א. השותפים יפעלו להעברת הזכויות במקרקעין מהמושב לשותפות, אשר חלקי הצדדים בה יהיו כדלקמן: 25.9974% מסך הזכויות בשותפות יהיו של גמזו (כשותף מוגבל), 73.9926% מסך הזכויות השותפות יהיו בידי היזם (כשותף מוגבל) ו-0.01% מסך הזכויות בשותפות יוענקו לחברה חדשה שתוקם על ידי גמזו ותשמש כשותף הכללי בשותפות. עוד נקבע כי לאחר הקמת החברה החדשה, גמזו תקצה ליזם 74% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה החדשה וכי הוראות הסכם שיתוף הפעולה יחולו הן על השותפות והן על החברה החדשה.
ב. השותפים יפעלו לכך שהשותפות תחתום על הסכם פיתוח עם רמ"י בנוגע למקרקעין בייעודם לפי התוכנית החדשה, ועם קיום תנאיו תתקשר השותפות בהסכם חכירה עם רמ"י.

<u>ביאור 12</u> - <u>נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה מוחזק למכירה</u> (המשך)

ג. מידע נוסף (המשך)

(ה) פרוייקט מושב גמזו (המשך)

ג. היזם ינהל את הפרויקט עבור השותפות, וינהל את הליכי הייזום, התכנון, הביצוע והתפעול של הפרויקט.
ד. היזם יקדם שינוי ייעוד של מקרקעי התוכנית לתוכנית חדשה.
ה. נקבעו לוחות זמנים ומתווה פעולה בין השותפים להכנת תוכנית ואפשרות תכנונית להקמת הפרויקט.
ו. שיעור השתתפותו של גמזו בשותפות (באופן ישיר ועקיף) לא יפחת מ-26%, כנדרש על פי החלטה 1560.
ז. היזם יפעל באמצעות השותפות להוצאת היתרי בניה להקמת הפרויקט, להקמת התשתיות והמבנים על המקרקעין, והבאתם למצב בו יהיה ניתן להשכירם בשכירות בלתי מוגנת (ככל הניתן), ולאכלוס הפרויקט בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם.
ח. כל התשלומים וההוצאות הכרוכים ו/או הנובעים מהפרויקט, לרבות מהליכי שינוי הייעוד ומקבלת אישור רמ"י (למעט תשלום מס שבח אשר יחול על המושב ומס רכישה אשר יחול על היזם), מיסים והעסקת עובדים נדרשים, יחולו על השותפות, והיזם ידאג שלשותפות יהיו מקורות המימון הנדרשים.
כל סכום אשר יועמד על ידי היזם לשותפות במסגרת מימון הפרויקט יועמד בדרך של הלוואת בעלים ו/או שטרי הון. הוסכם כי גמזו לא יידרש להעמיד הלוואות בעלים לשותפות ו/או לחברה החדשה, בכל דרך שהיא, לרבות ערבויות.

ט. השותפים הסכימו כי דירקטוריון החברה החדשה יורכב מדירקטור אחד מטעם גמזו ו-3 מטעם היזם.
י. במסגרת ההסכם נקבעו מספר החלטות מהותיות שטעונות רוב מיוחד של 75% מבין חברי הדירקטוריון ובעלי המניות.השותפים הסכימו על מנגנונים לחלוקת רווחי השותפות כמקובל בהסכמים מסוג זה.
יא. במועד חתימת הסכם המשבצת, היזם יעמיד לגמזו הלוואה בסך כולל של 1 מיליון ש"ח, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 4%, אשר תיפרע בשני תשלומים החל מתום השנה השביעית להעמדתה, אך לא לפני תחילת מועד התשלום הקבוע. התשלום הראשון של פירעון הקרן והריבית שנצברה יעמוד על סך של 640,000 ש"ח והתשלום השני יעמוד על סך של 660,000 ש"ח.

יב. הלוואות נוספות לגמזו בסך כולל של 9 מיליון ש"ח יועמדו באופן ובהתאם לתנאים כדלקמן:
א. סך של 4.5 מיליון ש"ח, בריבית בשיעור של פריים + 1% לשנה, יועמד במועד מתן תוקף מחייב לתוכנית החדשה אשר תאפשר את הקמת וביצוע הפרויקט בהתאם להוראות הסכם שיתוף הפעולה.
ב. סך נוסף של 4.5 מיליון ש"ח, בריבית בשיעור של פריים + 1.5% לשנה, יועמד במועד שבו יהיה ניתן בפועל להוציא היתר בניה לשלב א' בפרויקט (ללא כל מגבלה ו/או דרישה, למעט החובה לתשלום חשבון אגרות).
יג. ההלוואות האמורות לעיל תהיינה צמודות למדד הבסיס וייפרעו מתוך סכום הפיצוי שייקבל גמזו מרמ"י בגין השבת מקרקעי התוכנית שמעבר למקרקעין לרמ"י (להלן בסעיף זה "כספי ההשבה"). ככל שכספי ההשבה לא יספיקו לפירעונן המלא של ההלוואות הנוספות, ישלם גמזו ליזם תשלומים שנתיים בשיעור של 20% מהתשלום הקבוע, וזאת עד לפירעונן המלא של ההלוואות לגמזו, בתוספת תשלומי הריבית.
יד. ככל וגמזו ורמ"י לא יחתמו על הסכם משבצת חדש ו/או ככל ולא יינתן תוקף ואישור כדין לתוכנית החדשה בתוך תקופות הזמן שנקבעו, ייחשב האמור כתנאי מפסיק להסכם שיתוף הפעולה, וההסכם יתבטל מבלי שלמי מהצדדים תהיה כל טענה ו/או דרישה כלפי משנהו, והצדדים יחזירו אחד לשני עלויות מסוימות ששולמו בגין הפרויקט, בהתאם להוראות הסכם שיתוף הפעולה.

ביום 30 ביולי 2020, הוקמה חברה חדשה בשם "פרדס גמזו בע"מ" וביום 10 באוגוסט 2020, הוקמה שותפות בשם "גמזו פיתוח שותפות מוגבלת". ביום 16 באוגוסט 2020, גמזו העבירו את המקרקעין לשותפות. ביום 27 בדצמבר 2022 בוצעה הקצאת הזכויות בשותפות "גמזו פיתוח שותפות מוגבלת" לחברת באן נכסים בע"מ. כמו כן, בתאריך 6 במרץ 2023 הועמדה למושב הלוואה בסך 1 מיליון ש"ח, כאמור בס"ק יא' לעיל.
המצב התכנוני: החברה הגישה תוכניות לועדה המחוזית. נתקבלו הערות לתוכניות שהוגשו לדיון בועדה מחוזית, החברה פועלת לעדכון התוכניות.

(ו) לעניין שעבודים, ראה ביאור 19ב להלן.

ביאור 12 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ד. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

1. היררכיית שווי הוגן

הטבלה להלן מציגה את נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן, תוך שימוש בשיטת הערכה בהתאם לרמות השווי ההוגן. להגדרת הרמות השונות בהיררכיה ראה ביאור 26ג להלן בדבר בסיס עריכת הדוחות הכספיים.

ליום 31 בדצמבר	
2024	**2023**
אלפי ש"ח	
173,633	192,011

נדל"ן להשקעה - רמה 3

2. נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3

סוג הנכס	**בית עמוס - קרית אריה פתח תקווה**
שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2024	95,400 אלפי ש"ח
שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2023	83,830 אלפי ש"ח
טכניקות הערכה לקביעת השווי ההוגן	טכניקה של ממוצע בין גישת שווי שוק (גישת ההשוואה) וגישת היוון הכנסות.
הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה	• דמי שכירות למ"ר. • NOI מייצג בתקופת ההשכרה. • שיעור תשואה.
יחסי הגומלין בין הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ומדידת השווי ההוגן	תחול עליה בשווי ההוגן ככל ש - • דמי השכירות ושיעור הגידול בהם יעלו. • NOI מייצג בתקופת ההשכרה יעלה. • שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים יפחת.
שיעור ההיוון על הנדל"ן להשקעה לעיל מהווה אומדן קריטי לחברה	• שיעורי ההיוון: 6.8% (2023: 7.5%). • אומדן דמי שכירות משרדים (מחיר למ"ר בש"ח): 63 ש"ח למ"ר (2023: 66 ש"ח למ"ר). • תוספת של 0.50% בשיעור ההיוון תוביל להפחתה של כ- 3.1 מיליון ש"ח בשווי ההוגן והפחתה של כ- 0.50% בשיעור ההיוון תוביל לתוספת של כ- 3.6 מיליון ש"ח בשווי ההוגן.

סוג הנכס	**בית UMI - ראשון לציון**
שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2024	27,816 אלפי ש"ח
שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2023	26,620 אלפי ש"ח
טכניקות הערכה לקביעת השווי ההוגן	טכניקה של ממוצע בין גישת שווי שוק (גישת ההשוואה) וגישת היוון הכנסות.
הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה	• דמי שכירות למ"ר. • NOI מייצג בתקופת ההשכרה. • שיעור תשואה.
יחסי הגומלין בין הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ומדידת השווי ההוגן	תחול עליה בשווי ההוגן ככל ש - • דמי השכירות ושיעור הגידול בהם יעלו. • NOI מייצג בתקופת ההשכרה יעלה. • שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים יפחת.
שיעור ההיוון על הנדל"ן להשקעה לעיל מהווה אומדן קריטי לחברה	• שיעור ההיוון: 6.85% (2023: 7.00%). • אומדן דמי שכירות ממוצעים (מחיר למ"ר בש"ח): 62 ש"ח למ"ר משרדים ו- 75 ש"ח למ"ר מסחר (2023: 57 ש"ח למ"ר משרדים ו- 81 ש"ח למ"ר מסחר). • תוספת של 0.50% בשיעור ההיוון תוביל להפחתה של כ- 0.8 מיליון ש"ח בשווי ההוגן והפחתה של כ- 0.50% בשיעור ההיוון תוביל לתוספת של כ- 1 מיליון ש"ח בשווי ההוגן

3. נדל"ן להשקעה בהקמה - השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה ליום 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 הינו בסך של כ- 50,417 אלפי ש"ח ו- 81,561 אלפי ש"ח, בהתאמה.

4. תהליכי הערכה המיושמים בקבוצה

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע לפחות אחת לשנה על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בעלי כישורים וניסיון מתאימים לגבי סוג הנכס נשוא הערכת השווי ומיקומו.

ביאור 13 - רכוש קבוע, נטו

א. ההרכב

	ליום 31 בדצמבר			ליום 31 בדצמבר
	2024			2023
	אלפי ש"ח			אלפי ש"ח
	עלות	פחת נצבר	עלות מופחתת	עלות מופחתת
שיפורים במושכר	564	(511)	53	65
כלי רכב	626	(42)	584	310
מחשבים	445	(389)	56	71
ריהוט וציוד משרדי	1,572	(1,376)	196	227
נכסי זכות שימוש (ראה ב' להלן)	3,557	(3,254)	303	759
	6,764	(5,572)	1,192	1,432

ב. חכירות

גילויים עבור עסקאות חכירה בהן החברה מהווה חוכר

1. לחברה הסכמי חכירה הכוללים חכירות של כלי רכב ומשרדים אשר משמשים לצורך הפעילות השוטפת של החברה. בדבר הסכמי החכירות של משרדי החברה ראה ביאור 19(א)3, הסכמי החכירות של כלי רכב הינם לתקופה של 3 שנים.

2. אופציות הארכה

לחברה הסכמי חכירה הכוללים אופציות הארכה. אופציות אלה מקנות לחברה גמישות בניהול עסקאות החכירה והתאמה לצרכים העסקיים של החברה. החברה מפעילה שיקול דעת משמעותי בבחינה האם ודאי באופן סביר כי אופציות הארכה ימומשו.

3. פירוטים בדבר עסקאות חכירה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות פחת בגין נכסי זכות שימוש	557	512	484
הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה	15	36	26

4. מועדי פירעון של התחייבויות בגין חכירה, ראה ביאור 26ב להלן.

ג. שיעבודים - ראה ביאור 19ב להלן.

ביאור 14 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

א. ההרכב

	ריבית ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר	
		2024	2023
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אשראי לזמן קצר - מתאגידים בנקאיים ואחרים			
מתאגידים בנקאיים (ראה ג(1))	6.40-11.00	94,729	52,832
מבעלי שליטה	11.00	2,300	87
מנותני אשראי אחרים (ראה ג(6-2), ג(10א))	11.00-12.50	34,441	14,206
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך		5,929	26,807
		137,399	93,932

	ריבית ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר	
		2024	2023
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואות לזמן ארוך - מתאגידים בנקאיים ואחרים			
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (ראה ג(1))	5.10-8.30	49,175	61,009
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים ואחרים (ראה ג(9-7), ג(10ב))	6.95-15.00	56,540	26,139
בניכוי - חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך		(5,929)	(26,807)
		99,786	60,341

ב. מועדי פירעון לאחר תאריך הדוח

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שנה ראשונה - חלויות שוטפת	5,929	26,807
שנה שניה	39,391	2,748
שנה שלישית	28,288	13,868
שנה רביעית	11,193	11,957
שנה חמישית ואילך	20,914	31,768
	105,715	87,148

<u>ביאור 14</u> - <u>הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים</u> (המשך)

ג. הסכמי מימון עם תאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים

1. הלוואות מתאגידים בנקאיים, הסכמי מימון וליווי לפרוייקטים לבנייה

אשראי מתאגידים בנקאיים ניתן לחברה כמסגרת אשראי ו/או מימון ספציפי שניתן לפרויקטים אותם יוזמות החברה ו/או חברות מוחזקות.

בפרויקטים היזמיים או המניבים הנמצאים למועד הדוח בשלב הביצוע, מימון הבניה מבוצע באמצעות ליווי בנקאי שוטף, לכל אורך חיי הפרויקט, המנוהל כפרוייקט סגור (הגוף המממן שולט על הכנסות והוצאות הפרויקט) ומובטח בשעבוד של זכויות החברה (הקיימות והעתידיות להוציא מקרים בהם התאגיד המממן נתן הסכמתו להחריג עודפים עתידיים) בפרויקט (לרבות זכויות החברה בחשבון הליווי וזכויות החברה מכוח ההסכמים המקנים לחברה את זכויותיה בפרויקט וההסכמים בהם התקשרה החברה עם הספקים השונים, ולרבות זכויות החברה בתקבולים ביטוחיים שיהיו מהפרויקט, ככל שיהיו).

במסגרת הסכם הליווי מעמיד הגורם המממן, ערבויות חוק מכר, ערבויות ביצוע, ערבויות כספיות שונות וכן אשראי כספי למימון הבניה והעלויות הנלוות לה. הסכמי הליווי נושאים בדרך כלל, ריבית שנתית משתנה עם מרווח קבוע מעל ריבית הפריים.

כתנאי להעמדת המימון, מעמידה החברה הון עצמי מינימלי לפרויקט.

2. הלוואה מתאגיד פיננסי א'

ביום 20 ביוני 2024 התקשרה החברה (להלן בסעיף זה: "הלווה"), בהסכם הלוואה עם תאגיד פיננסי חוץ בנקאי (בסעיף זה להלן: "ההסכם" ו- "המלווה", בהתאמה), בקשר לחלקה של החברה (50%) במקרקעין בפארק המדע נס ציונה (להלן בסעיף זה: "הנכס") וזאת בנוסף להלוואה קיימת שנלקחה מתאגיד בנקאי כהלוואה בכירה.

לפרטים אודות הנכס ראו סעיף 12 ג' (ג) לעיל.

על פי ההסכם, המלווה יעמיד הלוואה בסך של 8 מיליון ש"ח (להלן בסעיף זה: "ההלוואה").

מועד הפרעון הסופי של ההלוואה יהיה 12 חודשים ממועד העמדת ההלוואה ובו תיפרע ההלוואה כולה, כאשר ללווה אופציה להאריך את ההלוואה ב- 12 חודשים נוספים (להלן בסעיף זה: "תקופת ההארכה"), כאשר בתקופת ההארכה מחצית מקרן ההלוואה תפרע ב- 12 תשלומים חודשיים שווים ויתרת הקרן בתום תקופת ההלוואה. הריבית בתקופת ההלוואה או בתקופת ההארכה תשולם מדי חודש מראש באמצעות המחאות שיימסרו מראש למלווה.
קרן ההלוואה תישא ריבית בשיעור שנתי הידוע במועד לקיחת ההלוואה, בגובה של ריבית הפריים בתוספת 5% (למועד הדוחות הכספיים שיעור של 11%). בתקופת ההארכה יבוצע עדכון לגובה ריבית הפריים הידועה בתחילת תקופת ההארכה בתוספת 5%.

להבטחת הסילוק המלא והמדויק של האשראי שנמשך הועמדו הבטוחות שלהלן:

א. משכנתא בדרגה שניה בגובה של 10,500 אלפי ש"ח, על מלוא זכויות הלווה בחלקה בנכס.
ב. במסגרת ההסכם הוטלו מגבלות בקשר עם הגדלת המימון הבכיר מתאגיד בנקאי כך שלא יעלה על 22 מיליוני ש"ח בגין חלקה של הלווה בנכס.
ג. שעבוד קבוע וספציפי שני בדרגה אצל רשם החברות מוגבל בסך של 10,500 אלפי ש"ח, על מלוא הזכויות החוזיות של הלווה בנכס ובפרויקט לרבות כל זכות לקבלת סכום כלשהו בנכס ו/או בפרויקט.
ד. בעלי המניות בלווה יערבו באופן אישי למלוא התחייבויות הלווה על פי הסכם ההלוואה ולפירעון מלא של ההלוואה, ריביות, ריביות פיגורים וכו'.

בהסכם נקבעו הוראות בקשר עם אירועי הפרה והעמדת כספי ההלוואה לפרעון מיידי, וזאת בקרות ביצוע הפרות שונות מצד הלווה, בין היתר: פיגור בתשלומי פרעון ההלוואה, בקשה לכונס נכסים או לפירוק מיידי, הודעה מהמלווה הראשי על כוונתו לממש את שעבודיו, הטלת עיקול על המקרקעין העולה על סכום שנקבע, הטלת עיקול על מניות הלווה או בעלי המניות בלווה בגובה שנקבע, בכל מקרה של שינוי בשליטה בלווה בניגוד להוראות ההסכם ו/או העברת זכויות במקרקעין ו/או בפרויקט ללא אישור המלווה, מגבלה בקשר ללקיחת מימון נוסף בגין חלקה בנכס.

ביאור 14 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ג. הסכמי מימון עם תאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים (המשך)

3. הלוואה מתאגיד פיננסי ב'

ביום 4 באפריל 2023 התקשרה החברה (להלן בסעיף זה: "הלווה"), בהסכם הלוואה עם תאגיד פיננסי חוץ בנקאי בקשר לפרויקט ברחוב אמזלג 2, ת"א (בסעיף זה להלן: "ההסכם", "המלווה" ו-"הפרויקט", בהתאמה), בנוסף להלוואת בניה הקיימת על הפרויקט בו מחזיקה הלווה 50%, באמצעות חברה בת, שנלקחה ע"י החברה הבת והשותפה בפרויקט מתאגיד בנקאי כהלוואה בכירה.
ההלוואה הוענקה במספר מועדים ובסה"כ בסכום של 13.7 מיליון ש"ח.
מועד הפרעון הסופי של ההלוואה הינו 1 באפריל 2025 ויוארך ככל שידרש עד למועד שחרור עודפים מהפרויקט.
קרן ההלוואה תישא ריבית בשיעור שנתי הידוע במועד לקיחת ההלוואה, בגובה של ריבית הפריים בתוספת 5.3% (למועד הדוחות הכספיים שיעור של 11.3%).

להבטחת הסילוק המלא והמדויק של ההלוואה הועמדו, בין היתר, הבטוחות שלהלן:
א. שעבוד קבוע מדרגה שניה (אחרי שעבוד בדרגה ראשונה לטובת הבנק) ללא הגבלה בסכום על כל זכויות הלווה הבת לקבלת כספים מהפרויקט;
ב. ערבות מוגבלת ללא הגבלה בסכום של בעל השליטה בחברה לכל חובות להתחייבויות הלווה על פי ההסכם;
ג. הוראה בלתי חוזרת והמחאת זכות בלתי חוזרת לבנק לגבי השימוש בחלקה של חברת הבת בעודפי הפרויקט.

בהסכם נקבעו הוראות בקשר עם אירועי הפרה והעמדת כספי ההלוואה לפרעון מיידי, וזאת בקרות ביצוע הפרות שונות מצד הלווה, בין היתר: פיגור בתשלומי פרעון ההלוואה, בקשה לכונס נכסים או לפירוק מיידי, אי עמידה בהוראות ההלוואה הבכירה, אי עמידה בהוראות שונות הקשורות לפרויקט כגון תפוגת היתר הפרויקט, הטלת עיקול העולה על סכום שנקבע על הפרויקט או על בטוחות שניתנו, שינוי בשליטה בלווה או בחברת הבת.

4. הלוואה נוספת מתאגיד פיננסי ב'

ביום 12 בדצמבר 2024 התקשרה חברה בת של החברה (להלן בסעיף זה: "הלווה"), בהסכם לקבלת הלוואה עם תאגיד פיננסי חוץ בנקאי בסך כולל של כ- 2.5 מיליון ש"ח (להלן: "המלווה" ו- "ההלוואה").

ההלוואה תישא ריבית בשיעור שנתי של פריים + 6.3%, שהם 12.3% למועד חתימת ההסכם. הריבית תשולם למלווה במועד בסוף כל רבעון קלנדרי.
מועד הפרעון הסופי של ההלוואה יהיה 6 חודשים מיום העמדת ההלוואה. הלווה תהיה רשאית להאריך את ההסכם ב- 2 תקופות אופציה, כ"א בת 3 חודשים. פירעון ההלוואה יהיה בתשלום אחד בתום תקופת ההלוואה.

להבטחת הסילוק המלא והמדויק של הלוואה הועמדה ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום ושטר חוב של בעלי השליטה והחברה למלוא התחייבויות הלווה על פי הסכם ההלוואה ולפירעון מלא של ההלוואה, ריביות, ריביות פיגורים וכו'.

במסגרת ההסכם נקבע כי בעת שיסגר ליווי לפרויקט בקשר למקרקעין בקרית - גת (בסעיף זה להלן: "הפרויקט") (לפרטים אודות הנכס ראו סעיף 19א' 9 להלן) הזכויות לעודפים מהפרויקט ישועבדו לטובת המלווה.

בהסכם נקבעו הוראות בקשר עם אירועי הפרה והעמדת כספי ההלוואה לפרעון מיידי, וזאת בקרות ביצוע הפרות שונות מצד הלווה, בין היתר: פיגור בתשלומי פרעון ההלוואה, אם יועמדו לפירעון מיידי חובות אחרים הקשורים לקבוצת החברות של המלווה, בקשה לכונס נכסים או לפירוק מיידי, אם יוטל עיקול מעל סכום שנקבע, אי עמידה בהוראות ההלוואה הבכירה בפרויקט, אי עמידה בהוראות שונות הקשורות לפרויקט כגון התקשרות בהסכמים לקידום ופיתוח הפרויקט, רישום זכויות בגינו הפרת הסכמי החכירה ו/או הפיתוח, שינוי מבני ללא קבלת הסכמת המלווה בכתב ומראש, שינוי בשליטה.

<u>ביאור 14</u> - <u>הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים</u> (המשך)

ג. הסכמי מימון עם תאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים (המשך)

5. הלוואה נוספת מתאגיד פיננסי ב'

ביום 9 בספטמבר 2024 התקשרה החברה (להלן בסעיף זה: "הלווה"), בהסכם לקבלת מסגרת אשראי עם תאגיד פיננסי חוץ בנקאי בקשר למקרקעין בבני עייש (בסעיף זה להלן: "ההסכם", "המלווה" ו-"הפרויקט", בהתאמה), בנוסף להלוואה בכירה מתאגיד בנקאי הקיימת על הפרויקט. לפרטים אודות הנכס ראו ביאור 9ד'2 לעיל.

המלווה העמידה ללווה הלוואה בסך כולל של כ- 6.7 מיליון ש"ח או עד 65% מסך ההון העצמי שהמלווה הבכיר ידרוש לצורך העמדת הון עצמי לפרויקט, לפי הנמוך מביניהם (להלן: "ההלוואה"). ההלוואה הועמדה לצורך מימון רכישת המקרקעין בהתאם לתנאי המכרז.

מועד הפרעון הסופי של ההלוואה יהיה 12 חודשים מיום העמדת התשלום הראשון או עד קבלת אישור עקרוני מהבנק, אליו יצורף דוח אפס של השמאי המלווה, לפי המוקדם מביניהם. הלווה תהיה רשאית להאריך את ההסכם ב- 8 תקופות אופציה, בת 3 חודשים כל אחת ובסה"כ תקופת ההלוואה לא תעלה על 3 שנים. פירעון ההלוואה יהיה בתשלום אחד – קרן וריבית בתום תקופת ההלוואה.
ההלוואה תישא ריבית בשיעור שנתי של פריים + 6.3%, שהינם 12.3% למועד חתימת ההסכם. הריבית תשולם למלווה במועד הפירעון הסופי של ההלוואה.

להבטחת הסילוק המלא והמדויק של האשראי שנמשך יועמדו, בין היתר, הבטוחות שלהלן:

א. שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד ושעבוד שוטף מדרגה שניה מוגבל בסכום של 7.7 מיליון ש"ח על הזכויות מכוח הסכם החכירה בפרויקט; על זכויות מכוח הסכם הפיתוח של הפרויקט; על זכויות מכוח מסמכי מכרז הזכיה במקרקעין ולהודעת הזכיה;
ב. התחייבות לרישום משכנתא מדרגה שניה מוגבלת בסכום של 7.7 מיליון ש"ח שתירשם בספרי רמ"י על הזכויות של הלווה במקרקעין;
ג. ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של בעלי המניות בחברה למלוא התחייבויות הלווה על פי הסכם ההלוואה ולפירעון מלא של ההלוואה, ריביות, ריביות פיגורים וכו'.

בהסכם נקבעו הוראות בקשר עם אירועי הפרה והעמדת כספי ההלוואה לפרעון מיידי, וזאת בקרות ביצוע הפרות שונות מצד הלווה, בין היתר: פיגור בתשלומי פרעון ההלוואה, אם יועמדו לפירעון מיידי חובות אחרים הקשורים לקבוצת החברות של המלווה, בקשה לכונס נכסים או לפירוק מיידי, אי עמידה בהוראות ההלוואה הבכירה, אי עמידה בהוראות שונות הקשורות לפרויקט כגון התקשרות בהסכמים לקידום ופיתוח הפרויקט, רישום זכויות בגינו וכו', שינוי מבני ללא קבלת הסכמת המלווה בכתב ומראש, שינוי בשליטה, הפרת הסכמי החכירה ו/או הפיתוח.

6. הלוואה מתאגיד פיננסי ג'

ביום 10 ביוני 2024 התקשרה החברה (להלן בסעיף זה: "הלווה"), בהסכם הלוואה עם תאגיד פיננסי חוץ בנקאי (בסעיף זה להלן: "ההסכם", "המלווה", בהתאמה).
המלווה העמידה ללווה הלוואה בסך כולל של 5 מיליון ש"ח (להלן: "ההלוואה"). ההלוואה הועמדה לצורך מימון פעילות שוטפת של הלווה.
מועד הפרעון הסופי של ההלוואה יהיה 12 חודשים מיום העמדתה.

ההלוואה תישא ריבית בשיעור שנתי של פריים + 6.5% שהינם 12.5% למועד חתימת ההסכם. ההלוואה תשולם ב- 4 תשלומים רבעוניים שווים.

להבטחת הסילוק המלא והמדויק של הלוואה הועמדו הבטוחות שלהלן:

א. שטר חוב לקיום כל התחייבויות הלווה מאת החברה;
ב. ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום מאת בעלי המניות בחברה.

בהסכם נקבעו הוראות בקשר עם אירועי הפרה והעמדת כספי ההלוואה לפרעון מיידי, וזאת בקרות ביצוע הפרות שונות מצד הלווה, בין היתר: פיגור בתשלומי פרעון ההלוואה, בקשה לכונס נכסים או לפירוק מיידי של הלווה או חברות בשליטתו או כנגד הערבים, העמדה לפירעון מיידי ע"י מממן אחר שמממן את הלווה, שינוי בשליטה.

<u>ביאור 14</u> - <u>הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים</u> (המשך)

ג. הסכמי מימון עם תאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים (המשך)

7. הלוואה מתאגיד פיננסי ד'

ביום 15 באפריל 2024 התקשרה החברה (להלן בסעיף זה: "הלווה"), בהסכם הלוואה עם תאגיד פיננסי חוץ בנקאי (בסעיף זה להלן: "ההסכם" ו- "המלווה", בהתאמה).
על פי ההסכם, המלווה יעמיד הלוואה בסך של 16 מיליון ש"ח שתימשך בפעימה אחת (להלן בסעיף זה:"ההלוואה"). ההלוואה הועמדה לצורך מחזור הלוואה מתאגיד פיננסי אחר.
מועד הפרעון הסופי של ההלוואה יהיה 3 שנים ממועד העמדת ההלוואה והיא תשולם באופן רבעוני.
ההלוואה תישא ריבית שוטפת קבועה בשיעור שנתי של 9% וכן ריבית קבועה נוספת בשיעור שנתי של 2.5%.
הלווה יכול לבחור שלא לשלם את הריבית הנוספת במועדה ואז זו תצטרף לקרן ההלוואה הבלתי מסולקת.
החברה בחרה לא לשלם באופן שוטף את הריבית הנוספת.
החברה רשאית לבצע פירעון מוקדם של קרן ההלוואה שהועמדה כמפורט לעיל, בצירוף ריבית שנצברה, וכן בתוספת עמלת פירעון מוקדם, אשר פוחתת לאורך תקופת ההלוואה.

להבטחת הסילוק המלא והמדויק של ההלוואה הועמדו הבטוחות והערבויות שלהלן:

ג. שעבוד קבוע וראשון בדרגה והמחאה על דרך השעבוד ללא הגבלה בסכום, על מלוא ההון המונפק והנפרע של החברה בחברת פי.אר. (אריה פרשקובסקי נדל"ן) בע"מ, לרבות הזכויות לקבלת רווחים ומניות;
ד. משכנתא מדרגה ראשונה וכן המחאה ראשונה יחידה בדרגה על דרך השעבוד לא מוגבלת בסכום, על זכויותיו של מר איתמר פרשקובסקי במקרקעין בגדרה וכל הזכויות הנובעות מהן;
ה. משכנתא מדרגה ראשונה וכן המחאה ראשונה יחידה בדרגה על דרך השעבוד לא מוגבלת בסכום, על זכויותיו של מר אריה פרשקובסקי במקרקעין בראשון לציון וכל הזכויות הנובעות מהן; לפרטים אודות שינוי מבנה, ביחס עם הקרקע האמורה ראו ביאור 29 להלן.
ו. שעבוד יחיד לא מוגבל בסכום שיירשם ברשם החברות על זכויות חברת קלינגס בע"מ, במקרקעין בראשון לציון. לפרטים אודות שינוי מבנה, ביחס עם הקרקע האמורה ראו ביאור 29 להלן.
ז. אריה פרשקובסקי יערוב באופן אישי למלוא התחייבויות הלווה על פי הסכם ההלוואה ולפירעון מלא של ההלוואה.
ח. התחייבות הלווה לאי רישום שעבוד צף כולל על נכסי הלווה.

בהסכם נקבעו הוראות בקשר עם אירועי הפרה והעמדת כספי ההלוואה לפרעון מיידי, וזאת בקרות ביצוע הפרות שונות מצד הלווה, בין היתר: פיגור בתשלומי פרעון ההלוואה, שינוי מהותי בתזרים המזומנים של הלווה, בקשה לכונס נכסים, גיבוש הסדר חוב או לפירוק מיידי, הטלת עיקול בגובה שנקבע, שינוי בשליטה, קרות אירוע שיש לו השפעה שלילית מהותית, אי עמידה באמות מידה פיננסיות וכן התחייבה החברה לא לבצע חלוקת דיבידנד ו/ או חלוקה אחרת ו/או עסקאות ו/או תשלומים לבעלי ענין שלא כפי שנקבע בהסכם.

החברה תעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

- ההון העצמי לא יפחת מ – 40 מיליון ש"ח בשנת 2024 ו- 45 מיליון ש"ח בשנת 2025.
- יחס הון עצמי לסך המאזן לא יפחת מ-20%.
- יחס נכסים להתחייבויות לפי דו"ח NAV לא יפחת מ- 1.25

8. הלוואה מתאגיד פיננסי ה'

ביום 14 לאוגוסט 2024 התקשרה החברה (להלן בסעיף זה: "הלווה"), בהסכם הלוואה עם תאגיד פיננסי חוץ בנקאי (בסעיף זה להלן: "ההסכם" ו- "המלווה", בהתאמה).

על פי ההסכם, המלווה יעמיד הלוואה בסך של 20 מיליון ש"ח שתימשך בשתי משיכות שונות, הראשונה בסך של 15 מיליוני ש"ח עד ליום 6 בספטמבר 2024 בכפוף לתנאים מסוימים, והשניה של 5 מיליוני ש"ח במועד 17 בספטמבר 2024 כפוף להתקיימות תנאים מסוימים (להלן בהתאמה: "ההלוואה" "המשיכה הראשונה" ו- "המשיכה השניה"). ההלוואה תועמד לכל מטרה.

ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד אישור הדוחות הכספיים בוצעו שתי המשיכות כך שההלוואה עומדת על סך של 20 מיליון ש"ח.

ביאור 14 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ג. הסכמי מימון עם תאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים (המשך)

8. הלוואה מתאגיד פיננסי ה' (המשך)

קרן בסך 10,000 אלפי ש"ח תישא ריבית שנתית קבועה של 15% כאשר שיעור של 12% ישולמו באופן שוטף ושיעור של 3% ריבית נצבר לקרן ויפרע בתום שנתיים עם פירעון הקרן.
החברה רשאית לבצע פירעון מוקדם של קרן ההלוואה שהועמדה כמפורט לעיל, רק לאחר 12 חודשים בצירוף ריבית שנצברה, וכן בתוספת עמלת פירעון מוקדם.
קרן בסך 10,000 אלפי ש"ח- ב - 12 החודשים הראשונים תישא ריבית שנתית קבועה של 15% כאשר שיעור של 12% ישולמו באופן שוטף ושיעור של 3% ריבית נצבר לקרן, לאחר תום השנה הקרן+הריבית שנצברה, ישאו ריבית קבועה בשיעור של 15% ויפרעו ב- 12 תשלומים (שפיצר).

להבטחת הסילוק המלא והמדויק של ההלוואה הועמדו הבטוחות והערבויות שלהלן:

א. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ובלעדית (ללא השתתפות אחרים), ללא הגבלה בסכום, על אמצעי השליטה שבבעלות הלווה על PRMO Holdings UK Ltd (להלן:"החברה האנגלית") ובכלל זה כל המניות והזכויות בה, לרבות: דיבידנדים, זכויות מכוח הסכם הצבעה וזכות לקבלת תקבולים כלשהם;
ב. שעבוד צף מדרגה ראשונה ובלעדית (ללא השתתפות אחרים), ללא הגבלה בסכום בקשר עם שטרי הון ו/או הלוואות בעלים וכו' שיועמדו מפעם בפעם לחברה האנגלית, לרבות כל הזכויות לקבלת כספים ו/או תקבולים ממנה.
ג. כתב נחיתות ללווה לכל בעל מניות חדש שיצטרף בעתיד ללווה. כתב נחיתות זה לא יחול על בעלי מניות במקרה של הנפקת הלווה.
ד. בעלי המניות בחברה יערבו למלוא התחייבויות הלווה על פי הסכם ההלוואה ולפירעון מלא של ההלוואה, ריביות, ריביות פיגורים וכו'.

בהסכם נקבעו הוראות בקשר עם אירועי הפרה והעמדת כספי ההלוואה לפרעון מיידי, וזאת בקרות ביצוע הפרות שונות מצד הלווה, בין היתר: פיגור בתשלומי פרעון ההלוואה, בקשה לכונס נכסים או לפירוק מיידי, אי עמידה בתניות הפיננסיות, עיקול על מניות הלווה או הנכסים המשועבדים, בכל מקרה של שינוי שליטה ו/או שינוי מבני בלווה בניגוד להוראות ההסכם ו/או קרות אירוע שיש לו השפעה שלילית מהותית וכן התחייבה החברה לא לבצע חלוקת דיבידנד ו/ או חלוקה אחרת ו/או עסקאות ו/או תשלומים לבעלי ענין שלא כפי שנקבע בהסכם.

החברה תעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:
- ההון העצמי לא יפחת מ – 40 מיליון ש"ח בשנת 2024 ו- 45 מיליון ש"ח בשנת 2025.
- יחס הון עצמי לסך המאזן לא יפחת מ-20%.

9. הלוואה מתאגיד פיננסי ו'

ביום 7 בנובמבר 2024 התקשרה החברה (להלן בסעיף זה: "הלווה"), בהסכם הלוואה עם תאגיד פיננסי חוץ בנקאי (בסעיף זה להלן: "ההסכם" ו- "המלווה", בהתאמה), בקשר למקרקעין של החברה ברחוב אליאב ברחובות (להלן: "הנכס") וזאת בנוסף להלוואה קיימת שנלקחה מתאגיד בנקאי כהלוואה בכירה.

על פי ההסכם, המלווה יעמיד מסגרת אשראי בסך של 11 מיליון ש"ח (להלן בסעיף זה: "ההלוואה"). מסגרת האשראי הועמדה לצרכי פעילות שוטפת של הלווה. מסגרת האשראי תועמד בשתי משיכות, הראשונה של 7.5 מיליוני ש"ח והשניה בסך 3.5 מליון ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2024 עומדת יתרת קרן ההלוואה על 7.5 מיליון ש"ח, לאחר תאריך המאזן מומשה המסגרת בסך 3.5 מיליון ש"ח כך שסך ההלוואה למועד הדוחות הכספיים הינה 11 מיליון ש"ח.

מועד הפרעון הסופי של ההלוואה יהיה 20.12.2026, כאשר ללווה אופציה להאריך את מועדה עד ליום 20 בדצמבר 2027 (להלן בסעיף זה: "תקופת ההארכה").

קרן ההלוואה תישא ריבית שוטפת בשיעור שנתי קבוע של 7% ותשולם באופן רבעוני וכן ריבית נצברת בשיעור שנתי קבוע של 4.5% שתשולם במועד פרעון הקרן.
החברה רשאית לבצע פירעון מוקדם של קרן ההלוואה שהועמדה כמפורט לעיל, רק לאחר 12 חודשים בצירוף ריבית שנצברה, בתום כל רבעון.

ביאור 14 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ג. הסכמי מימון עם תאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים (המשך)

9. הלוואה מתאגיד פיננסי ו' (המשך)

להבטחת הסילוק המלא והמדויק של ההלוואה הועמדו הבטוחות שלהלן:

א. רישום משכנתא בדרגה שניה בגובה 14,300 אלפי ש"ח, על מלוא זכויות הלווה בחלקה בנכס בפנקסי המקרקעין ואצל רשם החברות;
ב. ערבות של בעלי השליטה, ביחד ולחוד, לחיובים המובטחים, ללא הגבלה בסכום.

בהסכם נקבעו הוראות בקשר עם אירועי הפרה והעמדת כספי ההלוואה לפרעון מיידי, וזאת בקרות ביצוע הפרות שונות מצד הלווה, בין היתר: פיגור בתשלומי פרעון ההלוואה, הוגשה בקשה לכונס נכסים או לפירוק מיידי, הודעה מהמלווה הראשי על כוונתו לממש את שעבודיו, הטלת עיקול על המקרקעין, במקרה של שינוי שליטה, מיזוג או פיצול וכו' וכן התחייבה החברה לא לבצע חלוקת דיבידנד ו/ או חלוקה אחרת ו/או עסקאות ו/או תשלומים לבעלי ענין שלא כפי שנקבע בהסכם.
החברה מתחייבת לעמוד ביחס פיננסי על פיו היחס בין יתרת החיובים המובטחים בתוספת מלוא סכום ההתחייבות לבנק בשעבוד המקרקעין, לבין שווי המקרקעין על פי הערכת שמאי, לא יעלה על 100%.

10. הלוואות מנותני אשראי אחרים

א. הקבוצה קיבלה הלוואות מנותני אשראי אחרים לזמן קצר בסך של כ- 34,441 אלפי ש"ח (2023: 14,206 אלפי ש"ח). ההלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור של בין 12.50% - 11.00%. ראה ביאור ס"ק ג(6-2) לעיל.

ב. בשנת 2023 הקבוצה קיבלה הלוואות מנותני אשראי אחרים לזמן ארוך. נכון ליום 31 בדצבר 2024 ו-2023 יתרת ההלוואות הינן בסך של כ- 12,060 אלפי ש"ח וכ- 11,139 אלפי ש"ח, בהתאמה. ההלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור של בין 9.25% - 8.25% ובהסכמים מסויימים השתתפות בחלק מהרווחים על פי מנגנון שנקבע בהסכם. החברה לא התחייבה בהתניות פיננסיות כלשהן במסגרת הסכמי ההלוואות הנזכרים לעיל.

ג. בשנת 2024 הקבוצה קיבלה הלוואה ממנכ"ל החברה בסך של 549 אלפי ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 6.95%. ההלוואה תעמוד לתקופה של 8 שנים מיום 10 באוגוסט 2024.

11. התניות פיננסיות ואחרות להן התחייבה הקבוצה במסגרת הסכמי מימון

א. לפרטים בדבר התניות פיננסיות במסגרת הסכמי המימון עם תאגיד פיננסי, ראה ביאור 14ג'(7),(8),(9) לעיל.

ב. התניות פיננסיות במסגרת הסכמי מימון עם תאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים לליווי פרוייקטים לבניה:

במסגרת הסכמי המימון התחייבה החברה לעמידה בהתניות פיננסיות ואחרות כמפורט:

- התחייבות לקבלת היתר בניה ו/או לעמידה ביעדי בניה, סיום הבניה ויעדי מכירות שנקבעים בהסכמי הליווי לפרויקטים בהקמה.
- לא יחול שינוי שליטה בבעלי השליטה בחברה וכן בשיעור אחזקתם באמצעי השליטה בחברה ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב.
- לא להתקשר בהסכמי שכירות או מכר בפרויקט שלא בהתאם למחירון דוח האפס בניכוי אחוז שהוסכם עם הבנק.

הסכמי מימון כוללים עילות מקובלות להעמדה לפרעון מיידי לרבות: הפרה של תנאי ביצוע משיכה; פיגור בתשלומי ההלוואה; חריגה מתקציב או מהיתר בנייה (שלא תוקן באמצעות העמדת הון עצמי); הליכי חדלות פרעון כנגד הלווה, הממשכנים או בעלי השליטה במי מהם; ביטול הסכם השכירות או חוזה החכירה או שצפוי ביטול כאמור; עיקולים או התקיימות עילות למימוש השעבודים; העמדה לפרעון מיידי של ההלוואה שנטלה החברה או מי מהממשכנים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ו- 2023, חברות הקבוצה עומדות בכל תנאי ההלוואות ואמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

ג. לעניין שיעבודים, ראה ביאור 19ב להלן.

ביאור 15 - ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות

א. ספקים ונותני שירותים

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חובות פתוחים	138	226
המחאות לפירעון	398	329
	536	555

(*) לחשיפת הקבוצה לסיכון נזילות בגין ספקים, ראה ביאור 26 להלן בדבר מכשירים פיננסיים.

ב. זכאים ויתרות זכות

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עובדים ומוסדות בגין שכר	561	571
מוסדות	25	89
הוצאות לשלם	2,664	2,842
הפרשות (ראה ביאור להלן 18)	177	209
זכאים בגין הסדרים משותפים	70	70
התחייבויות בגין חוזי חכירה	130	474
התחייבויות בגין ביצוע עבודות	183	645
צדדים קשורים	49	58
בעל שליטה	3,222	-
זכאים ויתרות זכות אחרים	86	283
	7,167	5,241

(*) לחשיפת הקבוצה לסיכון נזילות בגין חלק מיתרות הזכאים ויתרות הזכות, ראה ביאור 26, בדבר מכשירים פיננסיים.

ביאור 16 - התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות

באם לקוח משלם תמורה לפני שהקבוצה מעבירה סחורה או שירות ללקוח, הקבוצה מציגה את החוזה כ"התחייבות בגין חוזה". התחייבות בגין חוזה היא מחויבות של הקבוצה להעביר סחורות או שירותים ללקוח שבגינם הקבוצה קיבלה תמורה (או סכום של תמורה שחל מועד פירעונה) מהלקוח.

תנועה בהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות (מוצגת במסגרת ההתחייבויות השוטפות)

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה לתחילת השנה	8,081	4,002
התאמה מצטברת, נטו הנובעת מההכנסות שהוכרו ומתקבולים שהתקבלו	(1,988)	4,079
יתרה לסוף השנה	6,093	8,081

(*) בשנת 2024, חלקה של הקבוצה בסך התקבולים מחוזים עם לקוחות הסתכמו בכ- 9.5 מיליון ש"ח (2023: 16.8 מיליון ש"ח).

ביאור 17 - התחייבויות בגין הטבות לעובדים

הטבות לעובדים כוללות הטבות לאחר סיום העסקה, הטבות אחרות לטווח ארוך והטבות לטווח קצר.

באשר להטבות לעובדים לאחר סיום העסקה, לקבוצה תוכניות הטבה מוגדרות בגינן היא מפקידה סכומים בקופות מרכזיות לפיצויים ובפוליסות בטוח מתאימות (להלן "נכסים בגין הטבות לעובדים שאינם נכסי תוכנית"). תוכניות ההטבה המוגדרות מזכות את העובדים הזכאים להטבה בתשלום חד פעמי המבוסס על שכרם החודשי האחרון מוכפל בשנות הוותק שלהם. בנוסף לכך, בהתייחס למספר עובדים, בהתאם לסעיף 14 לחוק, הפקדותיה השוטפות של החברה בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל. לחברה לא תהיה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים אם לתכנית לא יהיו מספיק נכסים כדי לשלם את כל הטבות העובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות הקודמות.

ביאור 18 - הפרשות והתחייבויות תלויות

א. הפרשות

הרכב ההפרשות	התחייבויות שוטפות		התחייבויות לא שוטפות		סה"כ	
	ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	אלפי ש"ח					
הפרשה לאחריות ובדק	177	209	-	-	177	209
	177	209	-	-	177	209

התנועה בהפרשות	2024	2023
יתרה ליום 1 בינואר	209	405
סכומים שנוצלו במהלך השנה	(32)	(196)
יתרה ליום 31 בדצמבר	177	209

ב. התחייבויות תלויות

לפרטים בדבר התחייבויות תלויות, ראה ביאור 19ד להלן.

ביאור 19 - התקשרויות, שעבודים,ערבויות והתחייבויות תלויות

הנתונים בדבר התקשרויות, שעבודים וערבויות המתייחסים לפעילות משותפת מייצגים את חלקה היחסי של החברה באותם פריטים.

א. התקשרויות

1. לפרטים בדבר התקשרויות נוספות עם צדדים קשורים, ראה ביאור 27 להלן.

2. הפרויקטים של הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי מתבצעים בעיקר על ידי קבלני ביצוע ראשיים שהינם צדדים שלישיים, ביחס לכל העבודות הנדרשות להקמת הפרויקט (Turn-Key), החל מעבודות החפירה והדיפון, עבור לבניית שלד הבניין, מערכות הבניין, עבודות גמר ומסירת היחידה לרוכשי יחידות הדיור וכלה בתום תקופות האחריות והבדק. ההסכמים עם הקבלנים הראשיים הינם מסוג הסכמים פאושליים, היינו התקשרות ביחס למרבית ו/או כל העבודות הנדרשות לשם הקמת הפרויקט עד "מסירת מפתח" (Turn Key) לרוכשי יחידות הדיור. התקשרות החברה בהסכם פאושלי כאמור מגדרת, כמעט באופן מוחלט, את עלות ביצוע בניית הפרויקט כבר בתחילתו.

<u>ביאור 19</u> - <u>התקשרויות, שעבודים וערבויות</u> (המשך)

(א) התקשרויות (המשך)

3. החברה שוכרת משרדים בתל אביב. תקופת השכירות הינה ל-36 חודשים שתחילתם ביום 1 ביולי 2019, כאשר לחברה אופציה להאריך את תקופת השכירות ב-36 חודשים נוספים (אשר מומשו). דמי השכירות החודשיים נקבעו על סך של כ-36 אלפי ש"ח. החברה מימשה את האופציה להארכת תקופת השכירות.

4. מקרקעין בפרוייקט אור עקיבא

(א) ביום 21 בנובמבר 2022, התקשרה החברה בהסכם עקרונות עם צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעלי עניין בה, שהינו בעל זכויות הבעלות בקרקע (להלן בסעיף זה - "הבעלים") בחלקה המזרחי של העיר אור עקיבא, בחלקים של 13/16 מחלקה 61 בגוש 10199 בשטח כולל של כ- 6,886 מ"ר, שהינם בלתי מבונים (להלן בסעיף זה - "המקרקעין"). בהתאם להסכם עקרונות, הבעלים והיזם מתעתדים להתקשר בעסקת קומבינציה, לפיה מוכרים הבעלים ליזם 68.5% במקרקעין (להלן בסעיף זה - "הממכר") כנגד קבלת שירותי בנייה על יתרת זכויותיהם במקרקעין. בהמשך להסכם העקרונות, ביום 16 במרץ 2025 חתמה החברה עם הבעלים על הסכם אופציה לתקופה של שנתיים, על פיו תוקנה לחברה אופציה ייחודית לחייב את מוכר האופציה להתקשר עימה בהסכם קומבינציה.
על פי תכנית מתאר בתוקף ניתן להקים על המקרקעין של הבעלים כ-104 יחידות דיור במגרש 120 וכ-33.08 יחידות דיור במגרש 119.
הבעלים ישא בחלק יחסי של עלויות היטל ההשבחה בשיעור של 31.5% מזכויותיו במקרקעין עליהם תחול התב"ע החדשה (לפני הקומבינציה), והחברה תשא ביתרת עלויות היטל ההשבחה.
במסגרת ההתקשרות לעיל, החברה קיבלה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של 5.5 מיליון ש"ח אותם העמידה כהלוואה לבעלים אשר שיעבד זכויותיו במקרקעין לבנק המלווה. לאחר תאריך המאזן הועמד סכום נוסף בסך של 1 מיליון ש"ח לבעלים, כך שלמועד הדוחות הכספיים סה"כ ההלוואה הינה 6.5 מיליון ש"ח.

(ב) ביום 11 במאי 2023, התקשרה החברה בהסכם לרכישת מלוא הזכויות בקרקע במצבו כפי שהוא (AS IS) עם צד שלישי, שהינו בעל זכויות הבעלות בקרקע בחלקה המזרחי של העיר אור עקיבא, בחלקים של 3/16 מחלקה 61 בגוש 10199 (סך של 38.73% במגרש 119) בשטח כולל של כ- 1,216 מ"ר, (להלן בסעיף זה - "המקרקעין"). סכום התמורה ששילמה החברה בגין זכויות הנרכשות הינו סך של כ-9.7 מיליון ש"ח בהתאם לאבני דרך שנקבעו בהסכם. על פי תכנית מתאר בתוקף ניתן להקים על המקרקעין של הבעלים סך של כ-20 יחידות דיור במגרש 119.

(ג) עם השלמת שתי העסקאות המתוארות לעיל תתאפשר הקמת פרויקט במלוא הזכויות במגרשים 119 ו-120.

עלותם של המקרקעין (כולל עלויות נלוות) בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 הינה בסך של כ-13 מיליון ש"ח ו- 11.4 מיליון ש"ח, בהתאמה.

5. מקרקעין בפרוייקט כפר אזר

בחודש דצמבר 2021, התקשרה חברת מחדשים ומקימים בע"מ, חברה פרטית המוחזקת בשיעור של 50% על ידי החברה (להלן בסעיף זה -"היזם"), יחד עם שותף נוסף שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה, בהסכם מכר זכויות ובהסכם בעלי מניות ושיתוף פעולה עם כפר אז"ר - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ (להלן בסעיף זה בהתאמה: "ההסכם", "האגודה" ויחדיו: "השותפים"), לפיו השותפים ישתפו ביניהם פעולה לצורך ייזום, תכנון הקמה והפעלה של פרויקט ביעוד של "דיור מיוחד" במגרש מספר 34 שהאגודה זכאית לחכור מרשות מקרקעי ישראל (להלן- "רמ"י") ("המקרקעין"), באמצעות הקמת תאגיד משותף, וזאת בהתאם להחלטה 8.12 לקודקס החלטות של רמ"י.
ביום 11 בספטמבר 2022, התקשר היזם בהסכם מכר, לפיו, מכר את מלוא הזכויות בתאגיד המשותף, אשר מחזיק בזכות לקבל בהקצאה מרמ"י את מלוא הזכויות במקרקעין של הפרויקט כפר אזר, לצד שלישי (להלן בסעיף זה - "הקונה"), בתמורה לסך של כ-10.2 מיליון ש"ח (חלק החברה 5.1 מיליון ש"ח). הרווח שנבע ליזם מהמכירה הינו סך של כ- 6.8 מיליון ש"ח (חלקה של החברה כ- 3.4 מיליון ש"ח).

<u>ביאור 19</u> - <u>התקשרויות, שעבודים וערבויות</u> (המשך)

(א) התקשרויות (המשך)

5. מקרקעין בפרוייקט כפר אזר (המשך)

בנוסף הקונה התחייב לשלם ליזם במסגרת הסכם המכר סך של 1,000 ש"ח בגין כל 1 מ"ר שטח עיקרי ושירות (עילי) שיתווספו (מעבר לזכויות הקיימות) למקרקעין במסגרת תב"ע חדשה מאושרת, שהקונה התחייבה ליזום במקרקעין. נכון לתאריך הדוח טרם התבשלו התנאים לתשלום כאמור.

6. ביום 5 בינואר 2023, חברת א. פרשקובסקי התחדשות עירונית בע"מ, חברה בת בשליטה מלאה של החברה (להלן- "א. פרשקובסקי" ו/או "היזם"), התקשרה בהסכם שיתוף פעולה עם חברת נופי רוממה ייזום והשקעות בע"מ (להלן "נופי רוממה"), לפיו הצדדים ישתפו ביניהם פעולה, באמצעות חברת פרשקובסקי נופי רוממה בע"מ (אשר כל אחד מהצדדים מחזיק 50% ממניותיה) לצורך פיתוח וקידום פרויקט או מספר פרויקטים של התחדשות עירונית (פינוי בינוי) אשר יוקמו במקרקעין ביוקנעם.
נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה המשותפת פועלת במספר מתחמי דיור ביוקנעם הכוללים כ-352 דיירים, מתוכם כ-267 חתמו על הסכמי פינוי בינוי עם החברה המשותפת.

7. החברה מקדמת פרוייקט של התחדשות עירונית (פינוי בינוי) אשר יוקם במקרקעין ברחוב ניקרגואה בירושלים. המתחם כולל 72 דיירים ו-3 תתי חלקות שאינן יחידות דיור ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים מתוכם 59 חתמו על הסכם פינוי בינוי עם החברה.

8. החברה מקדמת, ביחד עם שותף (50%) פרוייקט של התחדשות עירונית (פינוי בינוי) אשר יוקם במקרקעין ברחובות גיורא, מימון ופרישמן בקרית ביאליק. המתחם כולל 176 דיירים ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים מתוכם 121 חתמו על הסכם פינוי בינוי עם החברה.

9. ביום 8 ביולי 2024 התקשרו חברה בת של החברה וצד ג' בהסכם לרכישה בחלקים שווים של 100% ממניות חברה בתמורה לערכן הנקוב (להלן בסעיף זה: "החברה הנרכשת").
החברה הנרכשת הוקמה בחודש יולי 2022 לצורך השתתפות במכרז רמ"י, החברה זכתה במכרז האמור במקרקעין להקמת 78 יחידות דיור בקרית גת וזאת בתמורה לכ- 41 מיליון ש"ח אשר שולמו במלואם באמצעות הלוואות שהחברה לקחה.
במועד זה נחתם גם הסכם בעלי מניות בין החברה לצד ג' על פיו כל צד יהיה זכאי למנות 2 דירקטורים בחברה.

10. החברה מקדמת מספר פרוייקטים של התחדשות עירונית במספר ערים ברחבי הארץ, הוצאתם אל הפועל של הפרוייקטים, תלויה באישור תב"עות ובהשלמת החתמות של הדיירים.

ב. שיעבודים

להבטחת ההתחייבויות הפיננסיות מול הגופים הבנקאיים ותאגידים פיננסיים בסך של כ- 297.2 מיליון ש"ח (2023: 174.8 מיליון ש"ח), עבור הפרויקטים שהחברה ו/או חברות הבת מבצעות ו/או עבור קרקעות ו/או נכסים מניבים בבעלותן במהלך העסקים הרגיל, ניתנו על ידי החברה ו/או חברות הבת השעבודים הבאים:

א. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל הזכויות בפרויקטים השונים.
ב. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל הזכויות בחשבונות הבנק של הפרויקט שקיימים ושיוקמו בעתיד, לרבות כל הכספים הנכנסים, ההכנסות והתמורות שיופקדו או יימצאו בחשבון האמור.
ג. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה (לרבות על דרך המחאה) על הזכויות המגיעות מכוח הסכמים בהם התקשרה בקשר לפרויקט, לרבות הסכמי הניהול, הסכמי השיתוף, הסכמי המכר והסכמי שכירות (הקיימים ושיהיו קיימים בעתיד), כולל זכויות לפיצוי או שיפוי וזכויות אחרות בשל אובדן הרכוש המשועבד.
ד. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל הזכויות לקבלת כספים מרוכשי היחידות בפרויקט ו/או משוכרי יחידות בפרויקט.
ה. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל הזכויות הנובעות מביטוחי הפרויקט.
ו. שעבוד צף על כל הזכויות בפרויקטים המפורטים בסעיפים א' - ה' לעיל.
ז. משכנתא בדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על כל זכויות הבעלות של החברה במקרקעין עליהם הוקמו הפרויקטים, לרבות כל טובות ההנאה הקשורות לפרויקט (שכ"ד, דמי ביטוח וכיו"ב).
ח. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל זכויות החברה הרלוונטית כלפי רמ"י ו/או משרד הבינוי והשיכון, ובכלל כך שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות החברה הרלוונטית על פי הסכם חכירה שייחתם עם רמ"י.
ט. משכנתא ראשונה לטובת תאגיד בנקאי שהינו המלווה הראשי ושיעבודים על כלל זכויות חברת נוה דליה בקשר עם בית UMI.
י. התחייבות חברת פי. אר לרישום משכנתא ראשונה לטובת תאגיד בנקאי שהינו המלווה הראשי ושיעבודים על כלל זכויות פי. אר בקשר עם הפרוייקט ובכלל זה הסכמי שכירות וזכויות מכח הסכמי שיתוף.

<u>ביאור 19</u> - <u>התקשרויות, שעבודים וערבויות</u> (המשך)

ב. שיעבודים (המשך)

יא. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על מניות חברות הבנות של PRMO, לרבות כל הזכויות הצמודות למניות הללו.

יב. חברת הבת ארעד שיעבדה לטובת רוכש נכס, את מחצית זכויותיה שנמכרו לו במקרקעין באזור התעשיה פולג נתניה.

יג. החברה שיעבדה בשעבוד קבוע ומשכון מדרגה ראשונה של מניות פי.אר שבבעלות החברה לרבות כל הזכויות הצמודות להן, כל הנכסים, הכספים, הרכוש והזכויות שיגיעו לחברה כבעלת מניות בפי.אר לרבות דיבידנדים או חלוקות אחרות, החזר הלוואות בעלים, זכות לשיפוי או פיצוי בשל אובדן הזכויות, הרכוש, הכספים והנכסים של פי.אר וכן זכויות פי.אר לפטור ו/או להקלה ו/או להנחה ממס ו/או קיזוז מס על פי כל דין, כולל זכותה לעשות שימוש בהפסדים או לקיזוז הפסדים ממימוש השעבוד או הרכוש המשועבד.

יד. משכנתא ושעבודים מדרגה שנייה או התחייבות לרשום משכנתא מדרגה שנייה בגין חלקה של החברה במקרקעין בנס ציונה, ברחובות, בבני עי"ש.

טו. שעבוד חלקה של חברת ארעד בעודפים הצפויים מפרויקט אמזלג 2.

נכון למועד הדוחות הכספיים כל נכסי החברה משועבדים להבטחת התחייבויותיה.

ג. ערבויות

1. החברה וחברות בת מעמידות ערבויות וערבויות חוק מכר שעניינן הבטחת תשלומים ו/או ביצוע פעולות וזאת לצדדים שלישיים ובמהלך העסקים הרגיל, מסתכם ליום 31 בדצמבר 2024 ו- 2023, לסך של כ- 66.05 מיליון ש"ח וכ- 50.5 מיליון ש"ח, בהתאמה וזאת לפי חלקה של הקבוצה (למעט הסדרים משותפים הנכללים לפי 100%).

2. ערבויות של בעלי השליטה בחברה

בעלי השליטה בחברה וחברות בשליטתם מעמידים מעת לעת ערבויות אישיות לחובות של החברה ו/או חברות בנות של החברה לתאגידים בנקאיים, תאגידים פיננסיים ואחרים וזאת ללא תמורה.

3. בדבר ערבות החברה לחובה של חברה כלולה ראה ביאור 11 ג'3ב.

ד. התחייבויות תלויות

החברה וחברה בת מעורבות, כחלק ממהלך עסקיהן הרגיל, בהליכים משפטיים שונים, שעניינם, בין היתר, הליכים משפטיים המתנהלים מעת לעת מול לקוחות, ספקים ורשויות מקומיות ושלטוניות שונות.

למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה וארעד הינן צד להליכים משפטיים מהותיים כמפורט להלן:

1. בחודש נובמבר 2020, הוגשה תביעה על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן- "רמ"י") (כתביעה שכנגד) נגד חברת הבת וחברות נוספות (ביחד ולחוד) על סך של כ- 53,038 אלפי ש"ח בגין דמי שימוש נטענים בנכס מקרקעין, לתקופה שמשנת 2014, וכן עתירה לקבלת צו עשה להפסקת פעילות מסחרית בנכס. יובהר, כי, בכל התקופה אליה מתייחסת התביעה, חברת הבת לא עשתה שימוש כלשהו בנכס ולא היה ביכולתה לשלוט על השימוש בנכס, וזאת בשל מכירת מחצית מזכויותיה בנכס בשנת 2006 והיתרה בשנת 2012, משמע טרם תחילת התקופה לגביה רמ"י הגישה תביעה לתשלום דמי השימוש כאמור.

להערכת יועציה המשפטיים של החברה, לחברת הבת טענות הגנה כבדות משקל ובשלב זה סביר יותר שבית המשפט יקבל את טיעוני חברת הבת.

2. במסגרת בוררות הנדסית עם צד ג', לעניין קבלת סכומים בסך של כ- 3.6 מיליון (חלק החברה כ- 0.9 מיליון ש"ח), שמנהל לקוח של החברה (להלן- "הלקוח ו/או התובע") שקיבל בעבר שירותי יזום וניהול מהחברה (בגינם החברה הייתה זכאית לרווחים מסוימים מהפרויקט), הסתיים ההליך וביום 28 באוגוסט 2022 התקבל פסק הבורר שפסק ללקוח תמורה בסך כ- 2.9 מיליון ש"ח כולל ריבית והצמדה (חלקה של החברה כ- 0.7 מיליון ש"ח), הסכום שנפסק שולם במלואו. בהמשך לכך, צד ג' הגיש בחודש יוני 2021, תביעה נגד התובע בסך של כ- 3.7 מיליון ש"ח. ככל שתביעת צד ג' תצלח כאמור, עשויה החברה להידרש ולהשיב חלק מסוים מהסכומים ששולמו לה עבור השירותים שהעמידה, כאמור.

במסגרת ההליכים הוגשה כנגד הלקוח וצד ג' על ידי צד ד' תביעה נוספת בסך של כ- 0.8 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 0.2 מיליון ש"ח).
להערכת החברה, בהתבסס על יועציה המשפטיים, השפעת תוצאות ההליכים הנ"ל על החברה אינה צפוייה להיות מהותית.

ביאור 20 - מסים על ההכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה

שיעור מס חברות בישראל החל על החברה והחברות המוחזקות הינו 23%. שיעור מס חברות באנגליה הינו 25%.

ב. מרכיבי הוצאות מסים על הכנסה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות מסים שוטפים	-	(79)	(415)
הוצאות מסים נדחים	(3,406)	(1,268)	(3,706)
מיסים בגין שנים קודמות	-	(51)	48
סך הוצאות מסים על הכנסה	(3,406)	(1,398)	(4,073)

ג. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מסים על הכנסה לבין הוצאות המסים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	5,575	(1,887)	15,988
שיעור המס העיקרי של החברה	23%	23%	23%
מס מחושב לפי שיעור המס העיקרי של החברה	(1,282)	434	(3,677)
תוספת (חסכון) בחבות המס בגין:			
חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות	(2,045)	(1,915)	(329)
הוצאות אחרות שאינן מותרות בניכוי	(195)	(20)	(29)
הפרשים זמניים שלא הוכרו בגינם מיסים נדחים	-	-	(102)
מיסים בגין שנים קודמות	-	(51)	48
אחרות, נטו	116	154	16
	(3,406)	(1,398)	(4,073)

ד. מסים נדחים

הרכב נכסי (התחייבות) מיסים נדחים

	יתרה ליום 1 בינואר 2024	הוכר ברווח והפסד	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הפרשים זמניים			
נדל"ן להשקעה	(25,051)	(1,357)	(26,408)
הוצאות ניכויים והפסדים להעברה לצרכי מס	6,223	3,330	9,553
הפרשי עיתוי אחרים	243	(5,379)	(5,136)
סה"כ	(18,585)	(3,406)	(21,991)

	יתרה ליום 1 בינואר 2023	הוכר ברווח והפסד	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הפרשים זמניים			
נדל"ן להשקעה	(22,782)	(2,269)	(25,051)
הוצאות ניכויים והפסדים להעברה לצרכי מס	4,901	1,322	6,223
הפרשי עיתוי אחרים	564	(321)	243
סה"כ	(17,317)	(1,268)	(18,585)

ביאור 20 - מסים על ההכנסה (המשך)

מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים לא שוטפים - נכסי מיסים נדחים	2,139	2,456
התחייבויות לא שוטפות - התחייבות מסים נדחים	(24,130)	(21,041)
	(21,991)	(18,585)

ה. שומות מס סופיות

לחברה ולחלק מחברות הקבוצה שבשליטתה המלאה שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2019 ולחלק מחברות הקבוצה טרם הוצאו שומות מס סופיות.

ו. חברת הבת נווה דליה פ. נכסים בע"מ הינה חברת בית כהגדרתה בסעיף 64 לפקודת מס הכנסה.

ביאור 21 - הון מניות

א. הרכב הון מניות

	רשום		מונפק ונפרע	
	ליום 31 בדצמבר			
	2024	2023	2024	2023
	מספר המניות			
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת	10,000,000	10,000,000	317	317

ב. זכויות נלוות למניות

המניות הרגילות, בנות 1 ש"ח ערך נקוב, מקנות למחזיקים בהן את הזכות לקבלת הזמנות לאסיפות כלליות של החברה, להשתתף בכל אסיפות של החברה ולהצביע בהן. כל מניה רגילה מזכה את בעליה הנוכח באסיפה ומשתתף בהצבעה לקול אחד בגין כל מניה רגילה המוחזקת על ידו.
כמו כן, מקנה כל מניה רגילה את הזכות להשתתף בחלוקת רווחי החברה ובמקרה של פירוק החברה, ישמשו נכסי החברה העומדים לחלוקה בין בעלי מניותיה, באופן יחסי לשיעור הסכום שנפרע או שנחשב כנפרע על ידי בעל המניה לגבי כל מניה מתוך הסכום שנדרש לשלמו.

ביאור 22 - הכנסות ממכירת דירות ומשרדים ומשכירות, ניהול ופיקוח

צבר הכנסות

ההכנסות מדירות ומשרדים שנמכרו על ידי החברה עד ליום 31 בדצמבר 2024 וטרם נזקפו לרווח והפסד הינן בסך של כ- 13,569 אלפי ש"ח.

ביאור 23 - הוצאות הנהלה וכלליות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שכר עבודה ונלוות (*)	4,588	5,699	8,335
שירותים מקצועיים	2,431	1,199	2,587
משרדיות ואחזקה	1,167	1,241	1,303
פחת	600	623	619
אחרות	281	250	266
	9,067	9,012	13,110

(*) כולל לצדדים קשורים. לפרטים נוספים, ראה ביאור 27 להלן.

ביאור 24 - הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות מימון			
הוצאות ריבית ועמלות	10,919	9,551	6,446
אחרות	977	198	1,490
סה"כ הוצאות מימון	11,896	9,749	7,936
הכנסות מימון			
הכנסות ריבית ואחרות	767	4,264	1,012
הכנסות מימון מצדדים קשורים	4,484	3,270	1,093
	5,251	7,534	2,105

ביאור 25 - ניהול סיכונים פיננסיים

א. כללי

הקבוצה חשופה לסיכונים העיקרים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי.
- סיכון נזילות.
- סיכון שוק.

בביאור זה ניתן מידע בדבר החשיפה של הקבוצה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות הקבוצה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון. גילוי כמותי נוסף נכלל לאורך כל דוחות כספיים מאוחדים אלה.

ב. המסגרת לניהול הסיכונים

האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים של הקבוצה ולפקח עליה מצויה בידי דירקטוריון החברה. מדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה גובשה בכדי לזהות ולנתח את הסיכונים העומדים בפני הקבוצה, לקבוע הגבלות הולמות לסיכונים ובקרות ולפקח על הסיכונים והעמידה בהגבלות. המדיניות והשיטות לניהול הסיכונים נסקרות באופן שוטף בכדי לשקף שינויים בתנאי השוק ובפעילות הקבוצה. הקבוצה פועלת לפיתוח סביבת בקרה יעילה בה כל העובדים מבינים את תפקידם ומחויבותם.

דירקטוריון החברה מפקח על מעקב ההנהלה אחר הציות למדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה ונהליה והיא בוחנת את ההתאמה של מסגרת ניהול הסיכונים ביחס לסיכונים העומדים בפני הקבוצה. האחראית על ניהול סיכוני שוק בחברה ובחברות הבנות שלה הינה סמנכ"ל הכספים.

ג. 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 מהלוואות שניתנו וכן מהשקעות בניירות ערך.

לקוחות וחייבים אחרים

החשיפה של הקבוצה לסיכוני אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל לקוח. היות שלגורמים אלה עשויה להיות השפעה על סיכון האשראי. רוב הכנסות הקבוצה, נובעות ממספר רב של לקוחות. החשיפה לסיכון אשראי בקשר ללקוחות אלה הינה מוגבלת, בדרך כלל, בשל המספר הגדול יחסית של לקוחות. בתחום הבנייה למגורים, משרדים ומסחר למכירה, מקבלת הקבוצה את רוב הכנסותיה מרוכשים רבים ובדרך כלל היחידה שנרכשה נמסרת רק לאחר קבלת מלוא התמורה מהמכירה. בתחום הנכסים המניבים לקבוצה מספר רב של שוכרים והקבוצה נוהגת לקבל בטחונות לדמי השכירות כגון פקדון או ערבות. לאור האמור לעיל ובשל העובדה כי אין ריכוזים מהותיים של יתרות לקוחות בפיגור, לא נכלל דוח גיול לקוחות בדוחות כספיים אלה.

השקעות

מדיניות הקבוצה הינה להשקיע את יתרותיה הנזילות בעיקר בפקדונות שיקלים ובניירות ערך בבנקים בישראל ובחו"ל.

ד. 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, בתנאים רגילים ובתנאי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או פגיעה במוניטין.

הקבוצה מנהלת מעקב אחר תזרים המזומנים הנובע מפעילותה ביחס לשימושיו, וזאת בכדי למקסם את תשואת המזומנים מהשקעותיה. הקבוצה מוודאת קיומם של רמות מספקות של מזומנים על פי דרישה לתשלום הוצאות התפעול הצפויות, כולל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות; האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם.

ביאור 25 - ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ה. סיכוני שוק

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, כגון מדד המחירים לצרכן, שינויים בשיעורי ריבית, שינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ ושינויים במחיר מניות, ישפיעו על הכנסות ועלויות הקבוצה וכן על עלות החוב שלה. 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 הנובעים משינויים בגורמים חיצוניים כגון הפעילות בענף הנדל"ן במשק, שינויים במדד המחירים לצרכן, מדד התשומות לבניה והשינויים ברמת הריבית במשק. בהתאם למידת החשיפה הנוכחית העריכה החברה כי למועד הדוח אין מקום לשימוש במכשירים נגזרים לצורך הגנה על סיכוני השוק.

- **סיכון מטבע**

למועד הדוחות הכספיים פועלת הקבוצה בישראל ובאנגליה. כתוצאה מכך, חשופה הקבוצה לתנודות בשערי חליפין והחשיפה לסיכון המטבע מנוהלת על ידי מדיניות ניהול סיכונים. בגין פעילותה של הקבוצה באנגליה, חשופה הקבוצה לתנודות בשער החליפין של הלי"ש בגין הלוואות בעלים שהועמדו לחברה הכלולה PRMO Holdings UK וחברות הבנות שלה ולחברת WILLESDEN 203 LTD. בנוסף, בגין חלק מהשקעותיה של החברה במניות סחירות, חשופה הקבוצה לתנודות בשערי החליפין.

הערכים בספרים של הנכסים וההתחייבויות הכספיים, נטו של הקבוצה הנקובים במטבע חוץ הינם כדלקמן:

	נכסים, נטו ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מטבע דולר אמריקאי	-	29
מטבע לי"ש (*)	61,575	49,882

(*) בהנחה ששאר הפרמטרים היו נשארים קבועים, השפעה של עליה / ירידה בשיעור של 1% במטבע הש"ח מול הלי"ש תוביל לקיטון / גידול של כ- 616 אלפי ש"ח ברווח לפני מס / הון העצמי.

- **סיכון מחיר מניות**

השקעותיה של החברה במניות סחירות רגישות לסיכון במחיר השוק הנובע מאי וודאויות לגבי השווי העתידי של השקעות אלה. הקבוצה מנהלת את סיכון המחיר על ידי גיוון בתיק ההשקעות.

- **סיכון מדד תשומות הבניה**

החברה מתקשרת עם קבלנים וספקים אחרים בהסכמי ביצוע להקמת הפרויקטים אותם היא יוזמת. ההתקשרויות אלו, בקשר עם הקמת הפרויקטים הינן לרוב במחירים הצמודים למדד תשומות הבניה. החברה פועלת לצמצום חשיפה זו בדרך של הצמדה, בהתאם לחוק המכר, של חוזי המכר עם לקוחות בקשר עם רכישת יחידות בפרויקט למדד תשומות הבניה.

ביאור 25 - ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ה. סיכוני שוק (המשך)

- **סיכון ריבית**

הקבוצה חשופה לסיכון של שערי ריבית מכיוון שחברות הקבוצה לוות בעיקר בשיעורי ריבית משתנים.

להלן פירוט בדבר מידת החשיפה של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה לסיכון ריבית

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות פיננסיות בריבית משתנה	181,830	142,273
התחייבויות פיננסיות בריבית קבועה (*)	55,355	12,000

למועדי הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה, ראה ביאור 26ב להלן בדבר סיכון נזילות.
בהנחה ששאר הפרמטרים היו נשארים קבועים, עליה / ירידה בריבית הפריים בשיעור 0.5% תוביל לקיטון / גידול של כ- 0.9 מיליון ש"ח ברווח לפני מס.
(*) שווי הוגן של התחייבויות פיננסיות בריבית קבועה מסתכמות ליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023 לסך של כ- 56,205 אלפי ש"ח וכ-12,000 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ביאור 26 - מכשירים פיננסים

א. קבוצות מכשירים פיננסיים

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים פיננסיים		
מזומנים ושווי מזומנים	2,317	2,187
מזומנים מוגבלים בשימוש	4,176	407
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	-	32
לקוחות והכנסות לקבל	2,863	2,090
נכסי מיסים שוטפים	62	74
חייבים ויתרות חובה	21,047	29,892
הלוואות להשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	64,209	49,755
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	7,567	1,033
	102,241	85,470
התחייבויות פיננסיות		
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לא כולל חלויות שוטפות	131,470	67,125
ספקים ונותני שירותים	536	555
זכאים ויתרות זכות (בניכוי - הפרשות לגמר ובדק וחלויות בגין חכירות)	6,860	4,558
התחייבויות מיסים שוטפים	-	28
התחייבויות בגין חוזי חכירה	192	741
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך	105,715	87,148
	244,773	160,155

ביאור 26 - מכשירים פיננסים (המשך)

ב. ניהול סיכון נזילות

הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה על קרנות מתאימות, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, על ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסים.

התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנותרים של הקבוצה בגין התחייבויות פיננסיות, אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו הקבוצה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן. בהעדר וודאות באשר למועד הפרעון של אשראי שהתקבל במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים יזמיים, מוצגות התחייבויות אלה במסגרת ההתחייבויות העמודות לפרעון עד שנה.

	שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רבעית	שנה חמישית ואילך	סה"כ
	אלפי ש"ח					
ליום 31 בדצמבר 2024						
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	75,155	67,332	-	-	-	142,487
ספקים ונותני שירותים	536	-	-	-	-	536
זכאים ויתרות זכות	6,860	-	-	-	-	6,860
התחייבויות בגין חוזי חכירה	144	38	30	-	-	212
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	16,404	49,279	34,272	14,375	22,987	137,317
	99,099	116,649	34,302	14,375	22,987	287,412
ליום 31 בדצמבר 2023						
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	58,792	13,921	-	-	-	72,712
ספקים ונותני שירותים	555	-	-	-	-	555
זכאים ויתרות זכות	4,558	-	-	-	-	4,558
התחייבויות מיסים שוטפים	28	-	-	-	-	28
התחייבויות בגין חוזי חכירה	528	287	-	-	-	816
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	34,191	7,860	18,747	15,661	34,460	110,919
	98,652	22,068	18,747	15,661	34,460	189,588

ג. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

בקביעת השווי ההוגן של נכס או התחייבות, משתמשת הקבוצה בנתונים נצפים מהשוק ככל שניתן. מדידות שווי הוגן מחולקות לשלוש רמות במידרג השווי ההוגן בהתבסס על הנתונים ששימשו בהערכה, כדלקמן:

רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל לנכסים או התחייבויות זהים.
רמה 2 - נתונים נצפים מהשוק, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
רמה 3 - נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

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.

היתרות בדוחות הכספיים של הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות המוצגים בעלות מופחתת בדוחות על המצב הכספי זהות בקירוב לשווין ההוגן.

ליום 31 בדצמבר 2023 לקבוצה נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד שאינם נגזרים, המוחזקים למסחר הנמדדים ברמה 1, בסך של כ- 32 אלפי ש"ח.

ביאור 26 - מכשירים פיננסים (המשך)

ד. שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילות מימון

הטבלה להלן מפרטת את השינויים בהתחייבויות של הקבוצה הנובעות מפעילויות מימון, כולל הן שינויים הנובעים מתזרימי מזומנים והן שינויים שאינם במזומנים. התחייבויות הנובעות מפעילויות מימון הינן התחייבויות שלגביהן תזרימי מזומנים סווגו, או תזרימי מזומנים עתידיים יסווגו, בדוח על תזרימי המזומנים כתזרימי מזומנים מפעילויות מימון.

	יתרה ליום 1 בינואר 2024	תזרים מזומנים מפעילות מימון	אחר	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח			
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים	93,932	55,345	(11,878)	137,399
התחייבויות בגין חוזי חכירה	741	(650)	101	192
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים - זמן ארוך	60,341	26,190	13,255	99,786
	155,014	80,885	1,478	237,377

	יתרה ליום 1 בינואר 2023	תזרים מזומנים מפעילות מימון	אחר	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
	אלפי ש"ח			
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים	46,032	(6,513)	54,413	93,932
התחייבויות בגין חוזי חכירה	1,315	(574)	-	741
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים – זמן ארוך	98,900	20,815	(59,374)	60,341
	146,247	13,728	(4,961)	155,014

ה. מידע נוסף

להלן פירוט ההון החוזר של החברה וההון החוזר ליום 31 בדצמבר 2024, לתקופה של שניים עשר חודשים (באלפי ש"ח):

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) (*)	סך הכל (לתקופה של 12 חודשים)
נכסים שוטפים	131,093	(109,723)	21,370
התחייבויות שוטפות	151,195	(63,923)	87,272
עודף ההתחייבויות השוטפות על הנכסים השוטפים	(20,102)	(45,800)	(65,902)

(*) הפער בין ההון החוזר לתאריך המאזן לבין ההון החוזר הצפוי לתקופה של שנים עשר חודשים, נובע מהתאמות הקשורות למימוש של נכסים שוטפים ומאידך מפירעון של התחייבויות שוטפות במסגרת תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה (לרוב בין שלוש לארבע שנים).

ביאור 27 - צדדים קשורים ובעלי ענין

א. בעלי העניין והצדדים הקשורים של החברה למועד הדוח, הינם בעל השליטה בחברה, צדדים קשורים ו/או חברות קשורות לבעלי השליטה בחברה, ישויות בשליטה משותפת, חברות כלולות, דירקטורים ואנשי מפתח ניהוליים של החברה.

ב. לפרטים בדבר הלוואה מבעלי שליטה, ראה ביאור 14א לעיל.

ג. לפרטים בדבר ערבויות שהעמידו בעלי השליטה בחברה להבטחת אשראי שנטלה הקבוצה, ראה ביאור 19ג(2) לעיל.

ד. לפרטים בדבר פרויקט פרשקובסקי בפארק המדע בנס ציונה, ראה ביאור 12ג(ג) לעיל.

ה. הסכמי העסקה עם בעלי השליטה בחברה

(1) הסכם עם בעל שליטה המכהן כיו"ר הדירקטוריון פעיל בחברה

עד ליום 30 בספטמבר 2023, מר אריה פרשקובסקי הועסק על ידי החברה בתפקיד יו"ר ומנכ"ל החברה כאשר במועד זה חדלו מלהתקיים יחסי עובד מעביד בין החברה לבין מר אריה פרשקובסקי לאור פרישתו של מר אריה פרשקובסקי לגמלאות, כאשר החל ממועד זה החל להעמיד לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון.

ביום 30 במרץ 2025, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית את התקשרות החברה עם מר אריה פרשקובסקי בהסכם להעמדת שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל, אשר יכנס לתוקף במועד השלמת ההנפקה על פי תשקיף להשלמה זה.

החל ממועד השלמת הנפקת ניירות הערך על פי תשקיף זה, יהיה זכאי מר אריה פרשקובסקי לתגמול כדלקמן:

(א) גמול חודשי - 60,000 ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש מרץ 2025), בתוספת מע"מ.
(ב) היקף משרה - 60%.
(ג) סיום ההתקשרות - כל צד רשאי לסיימה בהודעה מראש של שלושה חודשים.
(ד) טלפון סלולארי - החברה נושאת בהעמדת טלפון סלולארי למר אריה פרשקובסקי, תשלום העלויות הכרוכות בהחזקתו.
(ה) מר אריה פרשקובסקי אינו מועסק בידי החברה אלא מעמיד שירותי ניהול ובהתאם לתנאי ההתקשרות ולכן לא מתקיימים יחסי עובד מעביד.
(ו) החזר הוצאות בסך של עד 3,000 ש"ח לחודש, כנגד הצגת קבלות.
(ז) מענק שנתי - מר אריה פרשקובסקי יהיה זכאי למענק שנתי בשיעור של 1.00% מהרווח לפני מס על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר של אותה שנה קלנדארית (היינו, רווח כולל זכויות מיעוט וחלק החברה ברווחי חברות כלולות, לפני המס).

- תנאי סף לזכאות למענק השנתי יהא כי בשנה הרלוונטית יהיה רווח לפני מס שלא יפחת מסך של כ-4 מיליון ש"ח. יובהר כי המענק בפועל (ככל ויהיה) יהיה מ"השקל" הראשון.
- סכום המענק השנתי בשנה הרלוונטית לא יעלה על עשר (12) פעמים הגמול החודשי (צמוד למדד).
- השבה של תגמול שניתן על יסוד מידע כספי מוטעה (Clawback):
  - ✓ מר אריה פרשקובסקי יידרש לשלם חזרה לחברה תשלומים עודפים ששולמו לו כחלק מתנאי ההתקשרות עימו, במידה ושולמו על בסיס נתונים שהתבררו כמוטעים והוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה.
  - ✓ גובה התשלומים העודפים יקבע על פי ההפרש בין הסכום שקיבל לבין הסכום שהיה מתקבל לפי הנתונים הכספיים המתוקנים אשר הוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה ("סכום ההשבה").
  - ✓ החברה תהא רשאית לקזז את סכום ההשבה המגיע לה כאמור מכל סכום שעליה לשלם (גם במקרה בו נסתיימה ההעסקה).
- החברה תהיה רשאית לשלם למר אריה פרשקובסקי, לאחר פרסום כל דוח רבעוני, מקדמות בגין המענק השנתי, בשיעור של עד 75% מהמענק היחסי לו היה זכאי מר אריה פרשקובסקי, היינו לפי הרווח הנקי בפועל המתקבל על פי דוחותיה הכספיים הרבעוניים של החברה.
- היה וההתקשרות בהסכם זה תסתיים בטרם הושלמה שנה קלנדארית מלאה, המענק השנתי יחושב באופן יחסי וישולם באופן חלקי לתקופה שמתחילת השנה הרלוונטית ועד מועד סיום ההתקשרות בפועל. חישוב החלק היחסי יתבצע בצורה ליניארית באופן שהמחזור הכספי הכולל יוכפל במספר חודשי השנה בהם הייתה ההתקשרות בתוקף ויחולק ב- 12.
- ככל ותנאי ההתקשרות המפורטים לעיל היו בתוקף בשנים 2023 ו-2024, מר אריה פרשקובסקי לא היה זכאי למענק בהתאם למנגנון המענק בגין שנת 2023 ובגין שנת 2024 היה זכאי למענק שנתי בסך של כ-50 אלפי ש"ח.

ביאור 27 - צדדים קשורים ובעלי ענין (המשך)

ה. הסכמי העסקה עם בעלי השליטה בחברה (המשך)

(1) הסכם עם בעל שליטה המכהן כיו"ר הדירקטוריון פעיל בחברה (המשך)

(ח) תנאי הכהונה של מר אריה פרשקובסקי כוללים פטור מאחריות, שיפוי וביטוח נושאי משרה כמקובל עבור יתר נושאי המשרה בחברה.

(2) הסכם עם בעלת שליטה המכהנת כדירקטורית פעילה בחברה

נכון למועד התשקיף, הגב' דליה פרשקובסקי מכהנת כדירקטורית בדירקטוריון החברה.

ביום 30 במרץ 2025, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית כי החל ממועד השלמת ההנפקה על פי תשקיף להשלמה זה, הגב' דליה פרשקובסקי תהיה זכאית במהלך כהונתה לגמול שנתי וגמול השתתפות ("גמול הדירקטורים") כפי שישולם לדירקטורים החיצוניים בחברה בהתאם להוראות תקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000. כמו כן ובנוסף לגמול הדירקטורים, הגב' דליה פרשקובסקי זכאית להיכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה בתנאים המקובלים בחברה וכפי שיעודכנו מעת לעת. בנוסף, הגב' דליה פרשקובסקי זכאית לכתב שיפוי וכתב פטור מאחריות כמקובל בחברה ליתר נושאי המשרה.

(3) הסכם עם קרוב של בעלי השליטה המכהן כמנכ"ל החברה

עד ליום 30 בספטמבר 2023, כיהן מר עדי בורקין כמשנה למנכ"ל החברה וסמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה, כאשר החל ממועד זה ועם סיום כהונתו של מר אריה פרשקובסקי כמנכ"ל החברה בשל פרישתו לגמלאות כאמור לעיל, מונה מר עדי בורקין לכהן כמנכ"ל החברה.

ביום 30 במרץ 2025, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית את התקשרות החברה עם מר עדי בורקין בהסכם העסקה, אשר יכנס לתוקף במועד השלמת ההנפקה על פי תשקיף להשלמה זה שעיקריו כדלקמן :

(א) שכר חודשי (ברוטו) - 75,000 ש"ח.
(ב) היקף משרה - 100%.
(ג) סיום ההתקשרות - כל צד רשאי לסיימה בהודעה מראש של שישה חודשים.
(ד) תנאים סוציאליים - הפרשות לקרן השתלמות עד לתיקרה, הפרשות לביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה, דמי הבראה, 30 ימי חופשה בשנה, תשלום שכר מלא בגין ימי מחלה החל מהיום הראשון והחזר הוצאות בסך של עד 5,000 ש"ח לחודש, כנגד הצגת קבלות.
(ה) טלפון סלולארי - החברה נושאת בהעמדת טלפון סלולארי למר עדי בורקין, תשלום העלויות הכרוכות בהחזקתו וכן, החברה נושאת בגילום המס הנובע בגין הטבה זו, אם וככל שחל.
(ו) רכב –החברה תעמיד לרשות מר עדי בורקין רכב בשווי שלא יעלה על סך של 450 אלפי ש"ח (שיוחלף בתום כל תקופה של שלוש שנים) או לחילופין וככל שהדבר יתאפשר ועל פי בחירתו של מר עדי בורקין, החברה תעמיד לרשות מר עדי בורקין רכב עבודה שלא יעלה על סך של 650 אלפי ₪ בתוספת מע"מ כדין (שיוחלף בתום כל תקופה של שלוש שנים). עלויות השימוש ברכב (קבועות ומשתנות), לרבות תשלומי חובה, הוצאות רישוי וביטוח הכרוכים בכך, דלק, תיקונים וכיוצ"ב חלים על החברה ומשולמים על ידה ולמעט קנסות תעבורה. ככל שתחול חבות מס, החברה תישא בגילום המס הנובע מהעמדת הרכב כאמור. לחילופין, מר עדי בורקין רשאי בכל עת במהלך תקופת כהונתו לבחור לוותר על זכאותו להעמדת רכב, ובמקרה כאמור יהיה זכאי לתוספת של 15 אלפי ש"ח (צמוד לעליית המדד) לשכר החודשי כמפורט לעיל.

(ז) מענק שנתי - מר עדי בורקין יהיה זכאי למענק שנתי בהתאם לתנאים המפורטים בביאור 27ה(1)ז למעט לענין שיעור המענק שיעמוד על 1.75%.
(ח) תנאי הכהונה של מר עדי בורקין כוללים פטור מאחריות, שיפוי וביטוח נושאי משרה כמקובל עבור יתר נושאי המשרה בחברה.
(ט) עלות העסקה חודשית משוערת על פי התנאים המוצעים לעיל - כ-91 אלפי ש"ח, כאמור לעיל (ללא עלות רכב) ובתוספת החזר הוצאות עסקיות ומענק שנתי (ככל ויהיה).

(4) הסכם עם בעלת שליטה המכהנת כיועצת המשפטית

החל משנת 2008, הגב' עדיה פרשקובסקי מועסקת בחברה, כאשר נכון למועד התשקיף מועסקת בתפקיד של יועצת משפטית.
ביום 30 במרץ 2025, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית את המשך התקשרות החברה עם גב' עדיה פרשקובסקי בהסכם העסקה, אשר יכנס לתוקף במועד השלמת ההנפקה על פי תשקיף להשלמה זה שעיקריו כדלקמן:

(א) שכר חודשי (ברוטו) - 40,000 ש"ח.
(ב) היקף משרה - 80%.

ביאור 27 - צדדים קשורים ובעלי ענין (המשך)

ה. הסכמי העסקה עם בעלי השליטה בחברה (המשך)

(4) הסכם עם בעלי השליטה המכהנת כיועצת המשפטית (המשך)

(ג) סיום ההתקשרות - כל צד רשאי לסיימה בהודעה מראש של שלושה חודשים.
(ד) תנאים סוציאליים - הפרשות לקרן השתלמות עד לתיקרה, הפרשות לביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה, דמי הבראה, 30 ימי חופשה בשנה, תשלום שכר מלא בגין ימי מחלה החל מהיום הראשון והחזר הוצאות בסך של עד 2,000 ש"ח לחודש, כנגד הצגת קבלות.
(ה) טלפון סלולארי - החברה נושאת בהעמדת טלפון סלולארי לגב' עדיה פרשקובסקי, תשלום העלויות הכרוכות בהחזקתו וכן, החברה נושאת בגילום המס הנובע בגין הטבה זו, אם וככל שחל.
(ו) רכב – הגב' עדיה פרשקובסקי תהיה זכאית כי החברה תעמיד לרשותה רכב בשווי שלא יעלה על סך של 320 אלפי ש"ח (שיוחלף בתום כל תקופה של שלוש שנים). החברה תישא בכל הוצאות הרכב, לרבות ביטוח, רישוי, תיקונים ולמעט קנסות תעבורה. החברה נושאת בגילום המס הנובע מהעמדת הרכב כאמור. לחילופין, גברת עדיה פרשקובסקי רשאית בכל עת במהלך תקופת כהונתה לבחור לוותר על זכאותה להעמדת רכב, ובמקרה כאמור תהיה זכאית לתוספת של 10 אלפי ש"ח לשכר החודשי (צמוד לעליית המדד) כמפורט לעיל. יצוין כי נכון למועד התשקיף, הגב' עדיה פרשקובסקי ויתרה על זכאותה להעמדת רכב.
(ז) תנאי הכהונה של גב' עדיה פרשקובסקי בורקין כוללים פטור מאחריות, שיפוי וביטוח נושאי משרה כמקובל עבור יתר נושאי המשרה בחברה.
(ח) עלות העסקה חודשית משוערת - כ- 50 אלפי ש"ח, כאמור לעיל ובתוספת החזר עלויות רכב והוצאות עסקיות.

(5) הסכם עם בעלת שליטה המכהנת כעוזרת מנכ"ל ואחראית מדיה

ביום 30 במרץ 2025, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית את תנאי העסקתה של הגב' מאשה פרשקובסקי בהסכם העסקה, אשר יכנס לתוקף במועד השלמת ההנפקה על פי תשקיף להשלמה זה שעיקריו כדלקמן:

(א) שכר חודשי (ברוטו) - 35,000 ש"ח.
(ב) היקף משרה - 80%
(ג) סיום ההתקשרות - כל צד רשאי לסיימה בהודעה מראש של שלושה חודשים.
(ד) תנאים סוציאליים - הפרשות לקרן השתלמות עד לתיקרה, הפרשות לביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה, דמי הבראה, 30 ימי חופשה בשנה, תשלום שכר מלא בגין ימי מחלה החל מהיום הראשון והחזר הוצאות בסך של עד 500 ש"ח לחודש, כנגד הצגת קבלות.
(ה) טלפון סלולארי - החברה נושאת בהעמדת טלפון סלולארי לגב' עדיה פרשקובסקי, תשלום העלויות הכרוכות בהחזקתו וכן, החברה נושאת בגילום המס הנובע בגין הטבה זו, אם וככל שחל.
(ו) תנאי הכהונה של גב' מאשה פרשקובסקי כוללים פטור מאחריות, שיפוי וביטוח נושאי משרה כמקובל עבור יתר נושאי המשרה בחברה.
(ז) עלות העסקה חודשית משוערת - כ-44 אלפי ש"ח, כאמור לעיל ובתוספת החזר הוצאות עסקיות ומענק שנתי (ככל ויהיה).

ו. נתונים בדוח על המצב הכספי

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
נכסים		
הלוואות ושטרי הון לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (ראה ביאור 11ל)	66,975	49,755
חייבים ויתרות חובה	3,125	6,440
התחייבויות		
זכאים ויתרות זכות	572	679
הלוואות מבעלי שליטה, מצדדים קשורים ומאחרים	7,057	1,025

ביאור 27 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ז. עסקאות עם צדדים קשורים

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
הכנסות			
הכנסות מימון מצדדים קשורים, נטו	4,474	3,092	787

ח. תגמול והטבות שניתנו לבעלי עניין וצדדים קשורים

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
שכר ונלוות לבעלי עניין המועסקים בחברה (*)	1,908	3,749	5,965
מספר אנשים אליהם מתייחסת ההטבה (*)	3	5	5
שכר נלוות ודמי ניהול לאנשי מפתח ניהוליים המועסקים בחברה	1,147	710	1,064
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה	2	1	2

(*) בשנת 2024 שולמו ל-2 בעלי עניין, שלא מועסקים בחברה, הטבות בגין פיצויי פיטורין בעקבות פרישתם בשנת 2023. התחייבות כלפי בעלי עניין נכללה בדוחות החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

ט. התקשרות נמשכת בתמורה שונה

כמפורט בביאור 27ה, התקשרה החברה בהסכמי העסקה עם בעלי השליטה בחברה. להלן השלכות ההסכמים על תוצאות החברה אילו עקרונות ההסכמים היו בתוקף בתקופות הנכללות בנתוני ההשוואה:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
רווח (הפסד) לשנה כפי שדווח	2,169	(3,285)	11,915
הוצאות שכר בעלי שליטה לפי הסכם קודם	948	1,717	3,212
הוצאות דמי ניהול בעלי שליטה לפי הסכם חדש	(1,965)	(1,812)	(2,252)
	(1,017)	(95)	960
השפעת המס	234	22	(221)
רווח (הפסד) לשנה פרופורמה	1,386	(3,358)	12,654
רווח (הפסד) למניה פרופורמה (בש"ח) מיוחס לבעלי המניות של החברה	(11,694)	(7,272)	32,356

ביאור 28 - דיווח מגזרי

א. כללי

מגזרים תפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים. מערכת הדיווחים המועברת למקבל ההחלטות התפעולי הראשי של הקבוצה, לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים מתבססת על מאפייני הנכסים.

לפעילות הנמשכת של הקבוצה שני מגזרים ברי דיווח. מגזרים אלו כוללים את המידע לגביהם המנוהל בנפרד ונסקר על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי של הקבוצה:

- נדל"ן יזמי בישראל.
- נדל"ן להשקעה הכולל למועד הדוח נכסים מניבים בפתח תקווה, בראשון לציון, באנגליה ונדל"ן להשקעה בהקמה בנס ציונה ומקרקעין של מושב גמזו.
- פעילות אחרת הכוללת פעילות ניהול ופיקוח ושאינה מוכרת כמגזר בר דיווח.

הכנסות המגזרים נובעות בעיקרם מלקוחות חיצוניים ותוצאות המגזר נמדדות בהתבסס על הרווח הגולמי של המגזר לרבות עליה (ירידה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה והכנסות (הוצאות) אחרות, נטו הנובעות ממימוש נכסי המגזר. הוצאות המימון אינן מהוות חלק מתוצאות המגזר, מאחר והן נסקרות ומוקצות ברמה המצרפית.

נכסי המגזר נמדדים בהתבסס על הנכסים כפי שנסקרים על ידי מקבל החלטות התפעולי הראשי של הקבוצה הכוללים בעיקר במגזר הבניה למגורים ומשרדים ומגזר הנכסים המניבים את מלאי הבנינים והקרקעות, נדל"ן להשקעה, חייבים, לקוחות והכנסות לקבל ופקדונות מוגבלים בשימוש.

התחייבויות המגזר נמדדות בהתבסס על ההתחייבויות כפי שנסקרות על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי של הקבוצה, וכוללים בעיקר יתרות ספקים, אשראי והלוואות לפרויקטים ומקדמות שהתקבלו.

נתוני המגזרים כוללים גם את נכסיהן, התחייבויותיהן ופעילותן של חברות כלולות המטופלות לפי השווי המאזני במלואן, בניכוי יתרות בינחברתיות, ומבוטלות בטור ההתאמות.

שיקולי הדעת שיישמה ההנהלה בעת קיבוץ מגזרי פעילות

במסגרת מגזר הנדל"ן היזמי, נבחן בנפרד כל פרויקט, קובצו נתוני כל הפרויקטים המפיקים הכנסותיהם מהקמה, מכירה ושיווק של ייזום פרויקטי דירות מגורים ומשרדים בישראל ומכירת קרקעות.

הנהלת הקבוצה בחנה את המאפיינים הכלכליים של הפרויקטים היזמיים והגיעה למסקנה כי הינם דומים לנוכח העובדה כי כל הפרויקטים מתנהלים בישראל ונקובים במטבע השקל החדש, נתונים לתנאים רגולטוריים וחוקיים דומים ומושפעים מסביבה כלכלית דומה.

ביאור 28 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מידע אודות מגזר בר דיווח

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024				
	נדל"ן יזמי	נדל"ן להשקעה	אחרים	התאמות למאוחד	סה"כ
	אלפי ש"ח				
הכנסות המגזר	17,043	13,206	248	(10,029)	20,468
תוצאות המגזר	3,830	31,315	248	(4,932)	30,461
נכסי המגזר ליום 31 בדצמבר 2024	178,161	464,175	-	(274,004)	368,332
התחייבויות המגזר ליום 31 בדצמבר 2024	126,058	437,842	-	(371,562)	192,338
נכלל בתוצאות המגזר					
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	-	19,477	-	1,887	21,364
תוספות הוניות לנכסים לא שוטפים	-	6,258	-	-	6,258
תוספות הוניות שאינן מיוחסות					1,549
					7,807

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023				
	נדל"ן יזמי	נדל"ן להשקעה	אחרים	התאמות למאוחד	סה"כ
	אלפי ש"ח				
הכנסות המגזר	13,093	18,943	832	(13,083)	19,785
תוצאות המגזר	1,602	10,029	832	5,406	17,869
נכסי המגזר ליום 31 בדצמבר 2023	53,759	453,628	-	(225,451)	281,936
התחייבויות המגזר ליום 31 בדצמבר 2023	40,947	408,709	-	(298,482)	151,174
נכלל בתוצאות המגזר					
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	-	(7,935)	-	15,857	7,922
תוספות הוניות לנכסים לא שוטפים	-	5,643	-	-	5,643
תוספות הוניות שאינן מיוחסות					10
					5,653

ביאור 28 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מידע אודות מגזר בר דיווח (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022				
	נדל"ן יזמי	נדל"ן להשקעה	אחרים	התאמות למאוחד	סה"כ
	אלפי ש"ח				
הכנסות המגזר	55,691	16,921	3,369	(9,808)	66,173
תוצאות המגזר	17,541	18,398	3,369	(1,996)	37,312
נכסי המגזר ליום 31 בדצמבר 2022	49,804	413,513	-	(201,325)	261,992
התחייבויות המגזר ליום 31 בדצמבר 2022	36,327	347,648	-	(247,739)	136,236
נכלל בתוצאות המגזר					
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	-	2,872	-	6,438	9,310
תוספות הוניות לנכסים לא שוטפים	-	49,119	-	-	49,119
תוספות הוניות שאינן מיוחסות					469
					49,588

ג. התאמה בין תוצאות המגזרים לבין התוצאות בדוחות הכספיים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
סך רווח בגין מגזר בר דיווח	30,461	17,869	36,671
סכומים שאינם מיוחסים:			
הוצאות מכירה ושיווק, הנהלה וכלליות	(9,294)	(9,217)	(13,342)
הכנסות (הוצאות) אחרות	(60)	-	(79)
הכנסות מימון	5,251	7,534	2,105
הוצאות מימון	(11,896)	(9,749)	(7,936)
התאמת חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות בשווי מאזני	(8,887)	(8,324)	(1,431)
רווח (הפסד) לפני מיסים	5,575	(1,887)	15,988

ד. התאמה בין סך נכסי והתחייבויות המגזרים לבין הנכסים וההתחייבויות בדוחות הכספיים

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
נכסים		
סך נכסי מגזרים בני דיווח	368,332	281,936
סכומים אחרים שאינם מיוחסים	10,759	11,780
נכסים בדוח על המצב הכספי	379,091	293,716
התחייבויות		
סך התחייבויות מגזרים בני דיווח	192,338	151,174
סכומים אחרים שאינם מיוחסים	82,890	41,284
התחייבויות בדוח על המצב הכספי	275,228	192,458

ביאור 29 - אירועים מהותיים לאחר תום תקופת הדיווח

ביום 19 במרץ 2025 התקשרה החברה בהסכם מיזוג חברות על דרך של החלפת מניות עם קלינגס השקעות בע"מ ("קלינגס") שהינה חברה פרטית רשומה בישראל שהייתה מוחזקת על ידי גב' דליה פרשקובסקי ("דליה") ומר אריה פרשקובסקי ("אריה"), וכמהלך מקדים לשינוי המבנה כאמור העבירה דליה את כל מניות קלינגס שבבעלותה במתנה ללא תמורה לאריה, בהתאם להוראות סעיף 97 לפקודה, כאשר בד בבד עם ביצוע החלפת המניות כאמור הועברה קרקע בבעלותו של מר אריה פרשקובסקי לקלינגס במסגרת הוראות סעיף 104א' לפקודת מס הכנסה.
היינו, אריה העביר את זכויותיו בקרקע בבעלותו לקלינגס ובמקביל העביר את כלל זכויותיו בקלינגס לחברה בדרך של החלפת מניות וזאת בהתאם להוראות סעיף 103כ' לפקודה. תוקפו של הסכם מיזוג החברות על דרך של החלפת המניות כאמור הינו החל מיום 31 במרץ 2025, בכפוף לקבלת אישור (רולינג) ממס הכנסה. בהתאם להוראות סעיף 103 לפקודה, על הצדדים להסכם חלות מגבלות ביחס להעברת מניות כאמור לתקופה כפי שנקבע בפקודה.

הקרקע שהועברה כאמור לחברה על ידי קלינגס הינה 3964/8861 חלקים במקרקעין הידועים כגוש 3923 חלקה 507 (לשעבר חלקה 26) ("חלקה 507"), אשר שטחה הרשום הכולל הינו 5,191 מ"ר.

ביום 22 במאי 2025 התקבל אישור מרשות המיסים בדבר הסכם המיזוג כאמור לעיל בהתאם להוראות סעיף 103כ לפקודה.

אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ

מידע כספי נפרד

ליום 31 בדצמבר 2024

<u>אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ</u>

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

<u>ליום 31 בדצמבר 2024</u>

<u>תוכן העניינים</u>

	עמוד
דוח מיוחד לפי תקנה 9ג'	2
דוח רואה החשבון המבקר	3
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה	4
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד המיוחסים לחברה	5
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה	6-7
מידע נוסף	8-12

דוח מיוחד לפי תקנה 9ג'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של **אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ** ליום 31 בדצמבר 2024 (להלן- "דוחות מאוחדים"), המוצגים בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות המאוחדים.

חברות מוחזקות, כהגדרתן בבאור 1 בדוחות המאוחדים.

לכבוד
בעלי המניות של חברת
אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ

א.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9 ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל - 1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של חברת אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של עסקאות משותפות המוחזקות על ידי חברות מוחזקות ושל חברות מוחזקות אשר סך הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסות להן, נטו הסתכמו לסך של כ- 6,554 וכ-2,993 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 בהתאמה ואשר הפסד מעסקאות משותפות וחברות מוחזקות אלה הסתכמו לסך של כ- 8,397 אלפי ש"ח וכ- 6,713 אלפי ש"ח וכ-432 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2024, 2023 ו-2022, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן עסקאות משותפות וחברות מוחזקות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים אשר נכללו בגין אותן עסקאות משותפות וחברות מוחזקות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של בטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

מבלי לסייג את חוות דעתנו, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 1 ב' לעניין מצבה הכספי של החברה.

רמת-גן, 28 במאי, 2025

בייקר טילי הורוביץ סבו טבת את כהן טבח
רואי חשבון

משרדינו: רחוב מנחם בגין 11 רמת גן 52681
טלפון: 03-5665006 פקס: 0747-144194/7
info@bakertilly.co.il www.bakertilly.co.il

Baker Tilly הינו שמה המסחרי של הורוביץ עידן סבו טבת & כהן טבח
הפירמה הינה פירמה עצמאית ברשת ראיית החשבון Baker Tilly International.
השם Baker Tilly והלוגו הקשור אליו נמצאים בשימוש תחת רישיון שהוענק על ידי Baker Tilly International.

	ביאור	ליום 31 בדצמבר	
		2024	2023
		אלפי ש"ח	
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים		1,325	435
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד		-	32
לקוחות והכנסות לקבל		725	1,429
נכסי מיסים שוטפים		62	50
חייבים ויתרות חובה		8,285	14,235
מלאי בניינים ומשרדים למכירה		92,125	1,188
		102,522	17,369
נכסים לא שוטפים			
השקעות בחברות מוחזקות	4	107,956	94,121
יתרות חובה לזמן ארוך		7,567	2,185
נדל"ן להשקעה בהקמה		47,730	79,135
מלאי מקרקעין		16,556	11,424
רכוש קבוע, נטו		1,174	1,405
		180,983	188,270
		283,505	205,639
הון והתחייבויות			
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים		123,213	81,536
ספקים ונותני שרותים		145	232
זכאים ויתרות זכות		6,474	7,242
		129,832	89,010
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים		67,129	25,810
הלוואה מחברה מוחזקת		13,829	13,147
התחייבות בגין חוזי חכירה		62	267
התחייבויות בגין הטבות לעובדים		-	1,837
התחייבויות מסים נדחים		620	1,129
עודף הפסדים על השקעה בישויות מוחזקות		90	8
		81,730	42,198
סה"כ התחייבויות		211,562	131,208
הון			
הון מניות		1	1
פרמיה על מניות		19,149	19,149
שטר הון		5,600	5,600
קרנות הון		8,773	8,337
עודפים		38,420	41,344
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם		71,943	74,431
		283,505	205,639

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד	**אריה פרשקובסקי** יו"ר דירקטוריון	**עדי בורקין** מנכ"ל	**נורית שיאון** משנה למנכ"ל וסמנכ"לית כספים
28 במאי 2025			

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2024	2023	2022
	ביאור	אלפי ש"ח		
הכנסות ממכירת דירות ומשרדים		486	2,629	8,267
הכנסות משכירות		33	79	52
הכנסות מניהול ופיקוח		652	979	5,321
הכנסות ממימוש מקרקעין		-	-	11,912
		1,171	3,687	25,552
עלות מכירת דירות ומשרדים ושירותים		418	2,901	6,660
עלות מימוש מקרקעין		-	11	7,560
		418	2,912	14,220
רווח גולמי		753	775	11,332
עליית ערך של נדל"ן להשקעה		8,729	13,908	6,357
הפסד ממימוש נדל"ן להשקעה, נטו		-	(4)	(641)
הוצאות מכירה ושיווק		(4)	(115)	(27)
הוצאות הנהלה וכלליות		(7,685)	(6,483)	(9,655)
הוצאות אחרות, נטו		(70)	-	(193)
רווח תפעולי		1,723	8,081	7,173
הכנסות מימון		4,069	6,597	2,101
הוצאות מימון		(7,884)	(5,203)	(4,502)
הכנסות (הוצאות) מימון , נטו		(3,815)	1,394	(2,401)
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו		(1,341)	(9,560)	5,749
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה		(3,433)	(85)	10,521
הטבת מס (מסים על ההכנסה)	8	509	(2,147)	(1,004)
רווח (הפסד) לשנה		**(2,924)**	**(2,232)**	**9,517**
רווח (הפסד) כולל אחר				
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס				
הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ, נטו ממס		436	(564)	(94)
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר		436	(564)	(94)
רווח (הפסד) כולל לשנה		**(2,488)**	**(2,796)**	**9,423**
רווח (הפסד) למניה בש"ח - מיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)				
רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה		(9,224)	(7,041)	30,022
כמות המניות בחישוב הרווח הבסיסי והמדולל למניה		317	317	317

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח (הפסד) לשנה	(2,924)	(2,232)	9,517
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת			
התאמות לסעיפי רווח או הפסד			
חלק הקבוצה בתוצאות של חברות מוחזקות	1,341	9,560	(5,749)
שינוי בגין הטבות לעובדים	(1,837)	(164)	1,273
פחת והפחתות	743	714	669
הפסד הון ממימוש רכוש קבוע	70	-	-
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	(8,729)	(13,908)	(6,357)
שינוי בערך פיקדונות וניירות ערך, נטו	-	(21)	263
שינוי במיסים נדחים	(509)	2,147	1,073
הפסד ממכירת נדל"ן להשקעה	-	-	641
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות			
שינוי בלקוחות והכנסות לקבל	239	2,002	1,086
שינוי בחייבים ויתרות חובה	(5,569)	(4,864)	7,136
שינוי במלאי בניינים למכירה, נכסים והתחייבויות בגין חוזים	(48,536)	(8,233)	6,778
שינוי בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים	(87)	(21)	(22)
שינוי בזכאים ויתרות זכות	953	(3,201)	(678)
	(61,921)	(15,989)	6,113
מזומנים נטו - פעילות שוטפת	(64,845)	(18,221)	15,630
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה	(5,866)	(5,558)	(48,172)
תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה	-	-	19,953
רכישת רכוש קבוע	(1,448)	(10)	(141)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	967	-	-
שינוי בהלוואות לחברות מוחזקות	(8,882)	(8,674)	(11,799)
שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש ונכסים פיננסיים בשווי הוגן	32	279	4,942
שינוי בהלוואות לאחרים	(40)	(1,033)	(5,504)
דיבידנד מחברות מוחזקות	-	6,140	4,502
מזומנים נטו - פעילות השקעה	(15,237)	(8,856)	(36,219)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
שינוי באשראי לזמן קצר מבנקים ואחרים, נטו	53,556	1,457	(22,283)
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	44,049	22,500	51,526
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	(15,986)	(510)	(18,407)
פירעון התחייבות בגין חכירה	(650)	(574)	(509)
שינוי בהלוואה מצד קשור	3	141	4,999
מזומנים נטו - פעילות מימון	80,972	23,014	15,326
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	890	(4,063)	(5,263)
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	435	4,498	9,761
מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	1,325	435	4,498

נספח א - <u>מידע נוסף על תזרימי המזומנים</u>

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
<u>מזומנים ששולמו במהלך השנה</u>			
ריבית	11,255	7,012	4,011
מיסים	12	12	52
<u>מזומנים שהתקבלו במהלך השנה</u>			
ריבית	75	30	142
מיסים	-	2	294

נספח ב - <u>פעולות מהותיות שלא במזומן</u>

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
שטר הון כנגד הלוואה	-	5,600	-
הקמת נכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה	101	-	328
העברת נדל"ן להשקעה למלאי בניינים	46,000	-	-

1. כללי

א. המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 9ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ב. לפרטים בדבר מצבה העסקי של החברה ראה ביאור 1 ה' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (להלן – "הדוחות המאוחדים").

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

א. הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.

ב. השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המוצגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות, לרבות מוניטין.

ג. סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.

ד. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המוצגים בדוחות המאוחדים של החברה מתוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

ה. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

ו. הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.

ז. יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל רווח או הפסד או הרווח הכולל, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) בגין עסקאות אלו, שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות והשקעות בחברות מוחזקות כך שהרווח (הפסד) הנפרד של החברה זהה לרווח (הפסד) המאוחד של החברה המיוחס לבעלים של החברה האם.

3. נכסים והתחייבויות פיננסיים

א. קבוצות מכשירים פיננסיים

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים פיננסיים		
מזומנים ושווי מזומנים	1,325	435
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	-	32
לקוחות והכנסות לקבל	725	1,429
נכסי מיסים שוטפים	62	50
חייבים ויתרות חובה	8,264	14,171
הלוואות לחברות מוחזקות	63,910	49,754
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	7,567	1,033
	81,853	66,904
התחייבויות פיננסיות		
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	119,160	65,604
ספקים ונותני שירותים	145	232
זכאים ויתרות זכות (בניכוי - הפרשות לגמר ובדק וחלויות בגין חכירות)	6,176	6,588
התחייבויות בגין חוזי חכירה	192	741
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	85,011	54,889
	210,684	128,054

ב. ניהול סיכון נזילות

הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה על קרנות מתאימות, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, על ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסים.

טבלאות סיכון ריבית ונזילות - התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנותרים של הקבוצה בגין התחייבויות פיננסיות, אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו הקבוצה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן.

	שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	סה"כ
	אלפי ש"ח					
ליום 31 בדצמבר 2024						
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	61,814	67,332	-	-	-	129,146
ספקים ונותני שירותים	145	-	-	-	-	145
זכאים ויתרות זכות	6,176	-	-	-	-	6,176
התחייבויות בגין חוזי חכירה	144	38	30	-	-	212
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	12,477	45,538	21,499	12,544	17,921	109,979
	80,756	112,908	21,529	12,544	17,921	245,658

3. נכסים והתחייבויות פיננסיים (המשך)

	שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	סה"כ
	אלפי ש"ח					
ליום 31 בדצמבר 2023						
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	57,144	13,921	-	-	-	71,065
ספקים ונותני שירותים	232	-	-	-	-	232
זכאים ויתרות זכות	6,588	-	-	-	-	6,588
התחייבויות בגין חוזי חכירה	529	287	-	-	-	816
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	20,582	4,174	15,220	3,074	14,218	57,268
	85,075	18,382	15,220	3,074	14,218	135,969

4. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות

א. הלוואות לחברות מוחזקות

יתרות ההלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות ליום 31 בדצמבר 2024, הינן בסך של כ- 63,906 וכ- 9,000 אלפי ש"ח, בהתאמה (2023: יתרת הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות הינן בסך של כ- 49,754 וכ- 8,491 אלפי ש"ח, בהתאמה).

ב. הרכב השקעות והלוואות לחברות מוחזקות

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
פי. אר. (אריה פרשקובסקי נדל"ן) בע"מ	31,054	25,935
נווה דליה בע"מ	22,078	20,220
מייפר פיננסים בע"מ	90	83
ארעד הגליל השקעות בע"מ	13,540	12,499
מחדשים ומקימים בע"מ	-	17
פרשקובסקי נופי רוממה בע"מ	2,360	-
PRMO Holding UK Ltd	37,248	33,872
WILLESDEN 203 LTD	1,586	1,495
	107,956	94,121

5. הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

לפרטים בדבר הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, ראה ביאור 14(ג) לדוחות המאוחדים.

6. התניות פיננסיות ואחרות במסגרת הסכמי מימון

לפרטים בדבר התניות פיננסיות ואחרות במסגרת הסכמי מימון, ראה ביאור 14(ג)(7),(8),(9) לדוחות המאוחדים.

7. התקשרויות, שיעבודים וערבויות

לפרטים בדבר התקשרויות, שיעבודים וערבויות, ראה ביאור 19 לדוחות המאוחדים.

8. מיסים על הכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה

שיעור מס חברות בישראל החל על החברה והחברות המוחזקות הינו 23%. שיעור מס החברות באנגליה הינו 25%.

ב. מרכיבי הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות (הוצאות) מסים נדחים	509	(2,147)	(1,073)
מיסים בגין שנים קודמות	-	-	69
סך הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה	509	(2,147)	(1,004)

ג. מיסים נדחים

הרכב נכסי (התחייבות) מיסים נדחים

	יתרה ליום 1 בינואר 2024	הוכר ברווח והפסד	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הפרשים זמניים			
נדל"ן להשקעה	(4,878)	1,981	(2,897)
הוצאות ניכויים והפסדים להעברה לצרכי מס	3,241	2,939	6,180
הפרשי עיתוי אחרים (בעיקר בגין מלאי מקרקעין)	508	(4,411)	(3,903)
סה"כ	(1,129)	509	(620)

	יתרה ליום 1 בינואר 2023	הוכר ברווח והפסד	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הפרשים זמניים			
נדל"ן להשקעה	(1,679)	(3,199)	(4,878)
הוצאות ניכויים והפסדים להעברה לצרכי מס	2,324	917	3,241
הפרשי עיתוי אחרים	373	135	508
סה"כ	1,018	(2,147)	(1,129)

מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים לא שוטפים - מסים נדחים	-	-
התחייבויות לא שוטפות - מסים נדחים	(620)	(1,129)
	(620)	(1,129)

ד. שומות סופיות

לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2019.

9. <u>פירוט ההון החוזר של החברה וההון החוזר לתקופה של שניים עשר חודשים (באלפי ש"ח)</u>

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) (*)	סך הכל (לתקופה של 12 חודשים)
נכסים שוטפים	102,522	(91,318)	11,204
התחייבויות שוטפות	129,833	(63,923)	65,910
עודף התחייבויות השוטפות על הנכסים השוטפים	(27,311)	(27,395)	(54,706)

(*) הפער בין ההון החוזר לתאריך המאזן לבין ההון החוזר הצפוי לתקופה של שנים עשר חודשים, נובע מהתאמות הקשורות לגביה של נכסים שוטפים ומאידך מפירעון של התחייבויות שוטפות במסגרת תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה (לרוב בין שלוש לארבע שנים).

10. <u>אירועים מהותיים לאחר תום תקופת הדיווח</u>

לפרטים בדבר אירועים מהותיים לאחר תום תקופת הדיווח, ראה ביאור 29 לדוחות המאוחדים.

<u>אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ</u>

דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה

<u>ליום 31 בדצמבר 2024</u>

אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה

ליום 31 בדצמבר 2024

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואי החשבון המבקרים	2-3
דוחות מאוחדים על המצב הכספי פרופורמה	4
דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר פרופורמה	5
דוחות מאוחדים על השינויים בהון פרופורמה	6
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים פרופורמה	7-8
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה	9-34

דוח רואי החשבון המבקרים

לבעלי המניות של אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי פרופורמה המצורפים של אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 ואת הדוחות המאוחדים פרופורמה על הרווח וההפסד, על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של עסקאות משותפות אשר אוחדו ונכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-3% וכ- 4% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, בהתאמה וההכנסות מהעסקאות המשותפות הכלולות באיחוד מהוות כ-32% ,כ-39% וכ-8% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שנסתיימו בימים 31 בדצמבר 2024, 2023 ו- 2022 בהתאמה. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות כלולות המטופלות בשיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 הסתכמה לסך של כ- 37,215 אלפי ש"ח וכ-35,368 אלפי ש"ח בהתאמה, והחלק בתוצאות החברות הכלולות לשנים שנסתיימו בימים 31 בדצמבר 2024, 2023 ו- 2022 הסתכם להפסד בסך של כ- 8,699 אלפי ש"ח, להפסד בסך של כ-8,299 אלפי ש"ח ולהפסד בסך של כ- 3,965 אלפי ש"ח בהתאמה. הדוחות הכספיים של העסקאות המשותפות והחברות הכלולות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותם ישויות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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 בטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון האחרים, הדוחות הכספיים פרופורמה הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) 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 2024. עניינים אלה כוללים, בין היתר, לעניין אשר מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן 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 לענייני מפתח בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2024:

מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כאמור בביאור 3 לדוחות פרופורמה ובביאורים 2יב' ו-4 לדוחות הכספיים המאוחדים, ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה נכסי נדל"ן להשקעה, המוצגים בשווים ההוגן לאותו מועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בביאור 2י"ב בדוחות הכספיים המאוחדים. השווי ההוגן של כלל הנדל"ן להשקעה של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 מסתכם לסך של כ-285,408 אלפי ש"ח, ובשנת 2024 החברה הכירה ברווח מעליה בשווים ההוגן בסך של כ-51,139 אלפי ש"ח.

כמפורט בביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים, קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2024, ואשר התבססו על הערכות של שמאי מקרקעין חיצוני. הנחות אלו כוללות בעיקר את שיעור התשואה הראוי ביותר, את הרווח התפעולי הנקי (NOI) החזוי של הנכסים ואת מחירי השוק ליחידות השוואה רלבנטיות. 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 פרופורמה של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ועל תוצאות פעולותיה פרופורמה 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, הינו עניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

להלן נהלי ביקורת מבססים שביצענו לבדיקת סבירות ונאותות האומדנים וההנחות העיקריות ששימשו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה על בסיס מצגים פנימיים וחיצוניים.

נהלים אלו כללו בין היתר:

1. קבלת וסקירת הערכות שווי חתומות על ידי שמאים חיצוניים ובלתי תלויים שביצעו הערכות שווי עבור החברה, אשר הערכנו את כישוריהם והאובייקטיביות שלהם וכן קיימנו תקשורת מול השמאים.כמו כן, נסקרו הערכות השווי,על בסיס מדגמי, על ידי שמאי מומחה מטעמנו.
2. בדיקת מהימנות, שלמות ודיוק הנתונים המשמשים במודל לקביעת השווי ההוגן.
3. בחינת נאותות המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי ההוגן ובדיקה כי היא תואמת את מאפייני הנכס הנמדד.
4. בדיקת יישום נאות של ההנחות העיקריות ששימשו בחישוב השווי ההוגן ובדיקת נאותות החישובים.
5. בחינת נאותות הגילוי בדוחות הכספיים של החברה.
6. מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות.

מבלי לסייג את חוות דעתנו, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 1 ג' לעניין מצבה הכספי פרופורמה של החברה.

בייקר טילי הורוביץ סבו טבת את כהן טבח
רואי חשבון

רמת גן, 28 במאי, 2025

משרדינו: רחוב מנחם בגין 11 טלפון: 03-5665006 info@bakertilly.co.il
רמת גן 52681 פקס: 0747-144194/7 www.bakertilly.co.il
Baker Tilly הינו שמה המסחרי של הורוביץ עידן סבו טבת & כהן טבח
הפירמה הינה פירמה עצמאית ברשת ראיית החשבון Baker Tilly International.
השם Baker Tilly והלוגו הקשור אליו נמצאים בשימוש תחת רישיון שהוענק על ידי Baker Tilly International.

	ביאור	ליום 31 בדצמבר	
		2024	2023
		אלפי ש"ח	
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים		2,325	2,192
מזומנים ונכסים פיננסיים בשווי הוגן מוגבלים בשימוש		4,176	407
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד		-	32
לקוחות והכנסות לקבל		2,863	2,090
נכסי מיסים שוטפים		62	74
חייבים ויתרות חובה		21,215	30,361
מלאי בניינים ומשרדים בהקמה ולמכירה		100,460	14,940
		131,101	50,096
נכסים לא שוטפים			
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני		46,911	35,384
יתרות חובה לזמן ארוך		7,567	1,033
נדל"ן להשקעה	3	285,408	274,011
מלאי מקרקעין לבנייה		16,556	11,424
רכוש קבוע, נטו		1,192	1,432
מיסים נדחים	6	2,139	2,456
		359,773	325,740
סה"כ נכסים		490,874	375,836
הון והתחייבויות			
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	4	144,538	105,346
ספקים ונותני שרותים		536	555
זכאים ויתרות זכות	5	12,565	5,246
התחייבויות מיסים שוטפים		-	28
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות		6,093	8,081
		163,732	119,256
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	4	99,786	60,341
התחייבויות בגין חוזי חכירה		62	267
התחייבויות בגין הטבות לעובדים		-	2,969
התחייבויות מסים נדחים	6	48,935	39,026
עודף הפסדים על השקעה בישות מוחזקת		55	3
		148,838	102,606
הון			
הון מניות		1	1
פרמיה על מניות		19,149	19,149
קרנות הון		47,294	46,858
מניות באוצר		(17,500)	(17,500)
עודפים		97,440	78,639
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם		146,384	127,147
זכויות שאינן מקנות שליטה		31,920	26,827
סה"כ הון		178,304	153,974
סה"כ הון והתחייבויות		490,874	375,836

28 במאי 2025			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	**אריה פרשקובסקי** יו"ר דירקטוריון	**עדי בורקין** מנכ"ל	**נורית שיאון** משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2024	2023	2022
	ביאור	אלפי ש"ח		
הכנסות ממכירת דירות ומשרדים		13,653	11,098	18,073
הכנסות משכירות		6,567	7,855	7,702
הכנסות מניהול ופיקוח		248	832	3,369
הכנסות ממימוש מקרקעין		-	-	37,029
		20,468	19,785	66,173
עלות מכירת דירות ומשרדים		10,636	9,189	14,198
עלות שירותים והוצאות השכרה		735	631	461
עלות מימוש מקרקעין		-	4	23,512
		11,371	9,824	38,171
רווח גולמי		9,097	9,961	28,002
עליית ערך של נדל"ן להשקעה	3	51,139	25,422	42,801
הפסד ממימוש נדל"ן להשקעה, נטו		-	(14)	(641)
הוצאות מכירה ושיווק		(227)	(205)	(232)
הוצאות הנהלה וכלליות		(9,072)	(9,013)	(13,123)
הוצאות אחרות, נטו		(60)	-	(79)
רווח תפעולי		50,877	26,151	56,728
הכנסות מימון		5,251	7,677	3,196
הוצאות מימון		(13,121)	(11,312)	(9,628)
הוצאות מימון , נטו		(7,870)	(3,635)	(6,432)
חלק הקבוצה בהפסדי השקעות מטופלות לפי שיטת שווי מאזני, נטו ממס		(8,887)	(8,324)	(1,431)
רווח לפני מסים על ההכנסה		34,120	14,192	48,865
הוצאות מסים על ההכנסה	6	(10,226)	(5,398)	(11,734)
רווח לשנה		**23,894**	**8,794**	**37,131**
רווח (הפסד) כולל אחר				
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:				
הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ, נטו ממס		436	(564)	(94)
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר		436	(564)	(94)
סה"כ רווח כולל לשנה		**24,330**	**8,230**	**37,037**
רווח (הפסד) לשנה מיוחס ל:				
בעלים של החברה האם		18,801	9,847	34,733
זכויות שאינן מקנות שליטה		5,093	(1,053)	2,398
		23,894	**8,794**	**37,131**
סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה מיוחס ל:				
בעלים של החברה האם		19,237	9,283	34,639
זכויות שאינן מקנות שליטה		5,093	(1,053)	2,398
		24,330	**8,230**	**37,037**
רווח למניה בש"ח - מיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)				
רווח בסיסי ומדולל למניה		40,432	21,176	74,695
כמות המניות בחישוב הרווח הבסיסי והמדולל למניה		465	465	465

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	מיוחס לבעלים של החברה האם							
	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	קרן הון מתרגום דוחות כספיים	מניות באוצר	עודפים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
יתרה ליום 1 בינואר 2022	**1**	**19,149**	**9,001**	**(6)**	**-**	**34,059**	**62,204**	**25,484**	**87,688**
הטבות הוניות מצירוף עסקים תחת אותה שליטה (*)	**-**	**-**	**38,521**	**-**	**(17,500)**	**-**	**21,021**	**-**	**21,021**
יתרה ליום 1 בינואר 2022	**1**	**19,149**	**47,522**	**(6)**	**(17,500)**	**34,059**	**83,225**	**25,848**	**108,709**
רווח לשנה	-	-	-	-	-	34,733	34,733	2,398	37,131
הפסד כולל אחר	-	-	-	(94)	-	-	(94)	-	(94)
סה"כ רווח (הפסד) כולל	-	-	-	(94)	-	34,733	34,639	2,398	37,037
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	(998)	(998)
הון, קרנות ושטרי הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	996	996
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	**1**	**19,149**	**47,522**	**(100)**	**(17,500)**	**68,792**	**117,864**	**27,880**	**145,744**
רווח (הפסד) לשנה	-	-	-	-	-	9,847	9,847	(1,053)	8,794
הפסד כולל אחר	-	-	-	(564)	-	-	(564)	-	(564)
סה"כ רווח (הפסד) כולל	-	-	-	(564)	-	9,847	9,283	(1,053)	8,230
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	**1**	**19,149**	**47,522**	**(664)**	**(17,500)**	**78,639**	**127,147**	**26,827**	**153,974**
רווח לשנה	-	-	-	-	-	18,801	18,801	5,093	23,894
רווח כולל אחר	-	-	-	436	-	-	436	-	436
סה"כ רווח כולל	-	-	-	436	-	18,801	19,237	5,093	24,330
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	**1**	**19,149**	**47,522**	**(228)**	**(17,500)**	**97,440**	**146,384**	**31,920**	**178,304**

(*) ראה ביאור 2 א'.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
<u>תזרים מזומנים מפעילות שוטפת</u>			
רווח לשנה	23,894	8,794	37,131
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת			
<u>התאמות לסעיפי רווח או הפסד</u>			
חלק הקבוצה בתוצאות של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	8,887	8,324	1,431
שינוי בגין הטבות לעובדים	(2,969)	191	2,050
פחת והפחתות	752	733	706
הפסד הון ממימוש רכוש קבוע	70	-	-
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	(51,139)	(25,422)	(42,801)
שינוי בערך פיקדונות וניירות ערך, נטו	-	(21)	913
שינוי במיסים נדחים	10,226	5,268	11,367
הפסד ממכירת נדל"ן להשקעה	-	-	641
<u>שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות</u>			
שינוי בלקוחות והכנסות לקבל	447	1,675	2,043
שינוי בחייבים ויתרות חובה	(4,852)	(56)	(4,040)
שינוי במלאי בניינים למכירה, נכסים והתחייבויות בגין חוזים	(46,792)	(2,242)	16,027
שינוי בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים	(19)	(155)	192
שינוי בזכאים ויתרות זכות	9,012	(1,251)	(5,717)
	(76,377)	(12,956)	(17,188)
מזומנים נטו - פעילות שוטפת	(52,483)	(4,162)	19,943
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>			
רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה	(6,258)	(5,643)	(49,119)
תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה	-	-	19,953
רכישת רכוש קבוע	(1,448)	(10)	(141)
תמורה ממכירת רכוש קבוע	967	-	-
שינוי בהלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(14,659)	(8,672)	(11,829)
שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש ונכסים פיננסיים בשווי הוגן	(3,737)	1,244	10,082
שינוי בהלוואות לאחרים	(40)	(1,033)	(5,504)
שינוי בהלוואות לבעלי שליטה	1,860	1,665	(3,525)
דיבידנד מחברה כלולה	-	-	2,500
שינוי בהלוואות לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת	(679)	(509)	(5,216)
מזומנים נטו - פעילות השקעה	(23,994)	(12,958)	(42,799)
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>			
שינוי באשראי לזמן קצר מבנקים ואחרים, נטו	51,070	(2,746)	(23,444)
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	44,049	47,500	72,884
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	(17,859)	(33,685)	(29,583)
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינו מקנות שליטה	-	-	(998)
פירעון התחייבות בגין חכירה	(650)	(574)	(509)
מזומנים נטו - פעילות מימון	76,610	10,495	18,350
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	133	(6,625)	(4,506)
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	2,192	8,817	13,323
מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	2,325	2,192	8,817

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

נספח א - <u>מידע נוסף על תזרימי המזומנים</u>

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
<u>מזומנים ששולמו במהלך השנה</u>			
ריבית	15,274	11,482	6,864
מיסים	12	263	2,101
<u>מזומנים שהתקבלו במהלך השנה</u>			
ריבית	270	164	230
מיסים	21	15	740

נספח ב - <u>פעולות מהותיות שלא במזומן</u>

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
הקמת נכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה	101	-	328
הקצאת זכויות בנדל"ן בהקמה כנגד זכויות מיעוט ומס נדחה	-	-	1,200
העברת נדל"ן להשקעה למלאי בניינים	46,000	-	-
הקצאת מניות וקרן הון כנגד נדל"ן להשקעה ומסים נדחים	-	-	21,175

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ביאור 1 - כללי

א. דוחות פרופורמה

1. הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה מבוססים על הדוחות הכספיים המאוחדים עם הכללת אירוע הפרופורמה, המתואר להלן.
2. בדוחות אלו נכללים ביאורים בגין סעיפי הדוחות הכספיים בהם חלו שינויים מהותיים ביחס לדוחות הכספיים המאוחדים.
3. יש לקרוא דוחות כספיים אלו עם הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (להלן – "הדוחות המאוחדים") לשנת 2024.

ב. עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2024**.**

ג. מצבה העסקי של החברה

(1) נכון ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה, בדוחותיה המאוחדים, גרעון בהון החוזר (נכסים שוטפים בניכוי התחייבויות שוטפות) בסך של כ- 20,102 אלפי ש"ח, ותזרים מזומנים שלילי ששימש לפעילות שוטפת בסך של כ- 57,154 אלפי ש"ח. בדוחות פרופורמה אלו הכוללים את אירוע הפרופורמה המתואר בביאור 2 להלן ,לחברה גרעון בהון החוזר בסך של 32,631 אלפי ש"ח ותזרים מזומנים שלילי ששימש לפעילות שוטפת בסך של כ- 52,483 אלפי ש"ח, כמו כן, ליום 31 בדצמבר 2024, בדוחות המיוחסים לחברה (דוחות "סולו"), גרעון בהון החוזר בסך של כ- 27,310 אלפי ש"ח ותזרים מזומנים שלילי ששימש לפעילות שוטפת בסך של כ- 64,845 אלפי ש"ח.

(2) שיעור ההון העצמי המיוחס לבעלי החברה ביחס לסך המאזן המיוחס לחברה הינו בשיעור של כ- 25% (יחס סך ההון בדוח המאוחד הינו כ- 27%) .

(3) הגרעון בהון החוזר בדוחות המאוחדים של החברה נובע בעיקרו מקיום הלוואות שנכללות כהלוואות לזמן קצר המממנות נכסים לזמן ארוך. בכוונת החברה להאריך את מועד פירעון הלוואות אלה בהסתמך על מגעים עם תאגידים בנקאיים וגורמים בשוק ההון ועל בסיס ניסיון העבר והתנהלות מול גופים אלה. הגידול בהון החוזר השלילי בדוחות אלו ביחס לדוחות המאוחדים של החברה נובע מהתחייבות נוספת לבעל שליטה בסך של כ- 5,363 אלפי ש"ח ומהתחייבות נוספת לתאגיד פיננסי חוץ בנקאי בסך של כ- 7,139 אלפי ש"ח.

(4) תזרים המזומנים השלילי לשנת 2024 נובע בעיקרו מרכישת מקרקעין בבני עי"ש בסך כ-44,000 אלפי ש"ח שמומנה באמצעות קבלת הלוואות. בכוונת החברה להאריך את מועד פירעון הלוואות אלה עד לקבלת היתר בנייה והחלפת ההלוואות בליווי בנקאי לפרויקט.

(5) לאחר תאריך המאזן, התקשרה החברה בהסכם מיזוג הכפוף לאישור רשות המיסים - רולינג (כאמור בביאור 2 להלן), לפיו, צפוי בעל מניות בחברה להעביר לחברה את אחזקותיו במניות חברת קלינגס השקעות בע"מ המחזיקה בקרקעות בראשל"צ בשווי של 111,775 אלפי ש"ח. עם העברת המניות לחברה יגדל ההון העצמי של החברה בסך של 74,441 אלפי ש"ח. ביום 22 במאי 2025 התקבל אישור מרשות המיסים בדבר הסכם המיזוג כאמור לעיל. כנגד הקרקעות האמורות בכוונת החברה לקבל הלוואה לזמן ארוך או להנפיק אגרות חוב בבורסה לניירות ערך בתל אביב בסך מוערך של כ- 58,000-78,000 אלפי ש"ח. בדעת החברה עם קבלת ההלוואה או הנפקת אגרות חוב כאמור, לפרוע בחלק מהתמורה אשראי קיים ובחלק מהתמורה להשקיע בפרויקטים ובפעילות שוטפת של החברה.

עם השלמת הסכם המיזוג כאמור לעיל, שיעור ההון העצמי המיוחס לבעלי החברה ביחס לסך המאזן המיוחס לחברה יעלה מ-25% לשיעור של כ- 41% ויחס סך ההון בדוח המאוחד פרופורמה ביחס לסך המאזן יעלה מכ-27% בדוח המאוחד לכ-36% בדוח המאוחד פרופורמה.

(6) החברה פועלת למימוש מספר נכסי נדל"ן בארץ ובאנגליה. כתוצאה ממכירת נכסי הנדל"ן יווצר לחברה תזרים מזומנים חיובי נטו בסך של כ-12,000 אלפי ש"ח.

<u>ביאור 1</u> - <u>כללי (המשך)</u>

ג. מצבה העסקי של החברה (המשך)

(7) החברה ערכה תחזית תזרים מזומנים לתקופה של 24 חודשים ממועד הדוח על המצב הכספי תחת תרחישים שונים התואמים את תוכניות החברה, וכוללים בין היתר, את האמור לעיל. בכלל זה נבחנו המקורות אשר עשויים לשמש את החברה על מנת לעמוד בהתחייבויותיה החזויות לתקופה האמורה, הכוללים בין היתר את תזרים המזומנים החזוי מפעילות נדל"ן ומכירת נדל"ן, מועדים צפויים לקבלת מימון בגין עודפים מפרויקטים בביצוע ותזרימים לפיתוח עסקי והקמת פרויקטים.

(8) דירקטוריון והנהלת החברה לאחר שבחנו את תזרים המזומנים החזוי של החברה מעריכים שיש ביכולת החברה לגייס את הכספים הנדרשים כדי לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין בסבירות גבוהה.

<u>ביאור 2</u> - <u>אירוע פרופורמה והנחות הפרופורמה</u>

א. אירוע הפרופורמה

ביום 19 במרץ 2025 התקשרה החברה בהסכם מיזוג חברות על דרך של החלפת מניות עם קלינגס השקעות בע"מ ("קלינגס") שהינה חברה פרטית רשומה בישראל שהייתה מוחזקת על ידי גב' דליה פרשקובסקי ("דליה") ומר אריה פרשקובסקי ("אריה"), וכמהלך מקדים לשינוי המבנה כאמור העבירה דליה את כל מניות קלינגס שבבעלותה במתנה ללא תמורה לאריה, בהתאם להוראות סעיף 97 לפקודה, כאשר בד בבד עם ביצוע החלפת המניות כאמור הועברה קרקע בבעלותו של מר אריה פרשקובסקי לקלינגס במסגרת הוראות סעיף 104א' לפקודת מס הכנסה.
היינו, אריה העביר את זכויותיו בקרקע בבעלותו לקלינגס ובמקביל העביר את כלל זכויותיו בקלינגס לחברה בדרך של החלפת מניות וזאת בהתאם להוראות סעיף 103כ' לפקודה. הסכם מיזוג החברות הינו על דרך של החלפת המניות כאמור הינו בתוקף החל מיום 31 במרץ 2025, בכפוף לקבלת אישור (רולינג) ממס הכנסה. בהתאם להוראות סעיף 103 לפקודה, על הצדדים להסכם חלות מגבלות ביחס להעברת מניות כאמור לתקופה כפי שנקבע בפקודה.

הקרקע שהועברה כאמור לחברה על ידי קלינגס הינה 3964/8861 חלקים במקרקעין הידועים כגוש 3923 חלקה 507 (לשעבר חלקה 26) ("חלקה 507"), אשר שטחה הרשום הכולל הינו 5,191 מ"ר.

ב. הנחות הפרופורמה

להלן ההנחות ששמשו כבסיס לצורך הכנת הדוחות הכספיים מאוחדים פרופורמה:

1. הדוחות התמציתיים מאוחדים פרופורמה על המצב הכספי של החברה והדוחות המאוחדים של רווח או הפסד ורווח כולל אחר ,דוחות על השינויים בהון ודוחות על תזרימי המזומנים הוצגו על מנת לשקף את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות ואת תוצאות הפעולות של הקבוצה ותזרימי המזומנים שלה לו הושלם תהליך העברת מקרקעין מאריה פרשקובסקי לקלינגס ויושם הסכם המיזוג בין החברה לבין קלינגס ביום 1 בינואר 2022.

2. נדל"ן להשקעה ("קרקע") של אריה פרשקובסקי שהועבר לקלינגס במסגרת הוראות סעיף 104 א' ונדל"ן להשקעה ("קרקע") של חברת קלינגס השקעות בע"מ נמדדו בשווי הוגן בהתאם להערכות השווי שהתקבלו ליום 31 בדצמבר 2024.,31 בדצמבר 2023 ו - 31 בדצמבר 2022.

3. בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה , נערכו סיווגים בדבר אופן הצגת פריטים מסוימים בנתונים הכספיים של החברה ושל קלינגס השקעות בע"מ וזאת על מנת להציגם באופן אחיד.

4. החברה הכירה בהתחייבויות מסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה של קלינגס הנמדד תוך שימוש במודל שווי ההוגן.

5. לאור העובדה כי נתוני הפרופורמה, מעצם טיבם, מבוססים על הערכות ואומדנים שונים, הרי שאין לראות בנתוני הפרופורמה המדווחים בהכרח אינדיקציה לתרומתה של קלינגס השקעות בע"מ להון של החברה ולתוצאות המייצגות ו/או העתידיות של החברה לאחר המיזוג.

ג. להלן פירוט ה**התאמות בשל אירוע פרופורמה** שבוצעו על הדוחות הכספיים המאוחדים על המצב הכספי של החברה, רווח והפסד ורווח כולל אחר של החברה, אשר נערכו על מנת לשקף השפעת אירוע הפרופורמה על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה :

תמצית דוחות מאוחדים פרופורמה על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)

	נתונים לפני אירוע פרופורמה	התאמות בשל אירוע פרופורמה	נתוני פרופורמה
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	2,317	8	2,325
מזומנים ונכסים פיננסיים בשווי הוגן מוגבלים בשימוש	4,176	-	4,176
לקוחות והכנסות לקבל	2,863	-	2,863
נכסי מיסים שוטפים	62	-	62
חייבים ויתרות חובה	21,215	-	21,215
מלאי בניינים ומשרדים בהקמה ולמכירה	100,460	-	100,460
	131,093	8	131,101
נכסים לא שוטפים			
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	46,911	-	46,911
יתרות חובה לזמן ארוך	7,567	-	7,567
נדל"ן להשקעה	173,633	111,775	285,408
מלאי מקרקעין לבנייה	16,556	-	16,556
רכוש קבוע, נטו	1,192	-	1,192
מיסים נדחים	2,139	-	2,139
	247,998	111,775	359,773
סה"כ נכסים	379,091	111,783	490,874
הון והתחייבויות			
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	137,399	7,139	144,538
ספקים ונותני שרותים	536	-	536
זכאים ויתרות זכות	7,167	5,398	12,565
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	6,093	-	6,093
	151,195	12,537	163,732
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	99,786	-	99,786
התחייבויות בגין חוזי חכירה	62	-	62
התחייבויות מסים נדחים	24,130	24,805	48,935
עודף הפסדים על השקעה בישות מוחזקת	55	-	55
	124,033	24,805	148,838
הון			
הון מניות	1	-	1
פרמיה על מניות	19,149	-	19,149
שטר הון	5,600	(5,600)	-
קרנות הון	8,773	38,521	47,294
מניות באוצר	-	(17,500)	(17,500)
עודפים	38,420	59,020	97,440
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם	71,943	74,441	146,384
זכויות שאינן מקנות שליטה	31,920	-	31,920
סה"כ הון	103,863	74,441	178,304
סה"כ הון והתחייבויות	379,091	111,783	490,874

תמצית דוחות מאוחדים פרופורמה על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)

	נתונים לפני אירוע פרופורמה	התאמות בשל אירוע פרופורמה	נתוני פרופורמה
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	2,187	5	2,192
מזומנים ונכסים פיננסיים בשווי הוגן מוגבלים בשימוש	407	-	407
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	32	-	32
לקוחות והכנסות לקבל	2,090	-	2,090
נכסי מיסים שוטפים	74	-	74
חייבים ויתרות חובה	30,246	115	30,361
מלאי בניינים ומשרדים בהקמה ולמכירה	14,940	-	14,940
	49,976	120	50,096
נכסים לא שוטפים			
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	35,384	-	35,384
יתרות חובה לזמן ארוך	1,033	-	1,033
נדל"ן להשקעה	192,011	82,000	274,011
מלאי מקרקעין לבנייה	11,424	-	11,424
רכוש קבוע, נטו	1,432	-	1,432
מיסים נדחים	2,456	-	2,456
	243,740	82,000	325,740
סה"כ נכסים	293,716	82,120	375,836
הון והתחייבויות			
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	93,932	11,414	105,346
ספקים ונותני שרותים	555	-	555
זכאים ויתרות זכות	5,241	5	5,246
התחייבויות מיסים שוטפים	28	-	28
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	8,081	-	8,081
	107,837	11,419	119,256
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	60,341	-	60,341
התחייבויות בגין חוזי חכירה	267	-	267
התחייבויות בגין הטבות לעובדים	2,969	-	2,969
התחייבויות מסים נדחים	21,041	17,985	39,026
עודף הפסדים על השקעה בישות מוחזקת	3	-	3
	84,621	17,985	102,606
הון			
הון מניות	1	-	1
פרמיה על מניות	19,149	-	19,149
שטר הון	5,600	(5,600)	-
קרנות הון	8,337	38,521	46,858
מניות באוצר	-	(17,500)	(17,500)
עודפים	41,344	37,295	78,639
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם	74,431	52,716	127,147
זכויות שאינן מקנות שליטה	26,827	-	26,827
סה"כ הון	101,258	52,716	153,974
סה"כ הון והתחייבויות	293,716	82,120	375,836

תמצית דוחות מאוחדים פרופורמה על רווח והפסד ורווח כולל אחר לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)

	נתונים לפני אירוע פרופורמה	התאמות בשל אירוע פרופורמה	נתוני פרופורמה
הכנסות ממכירת דירות ומשרדים	13,653	-	13,653
הכנסות משכירות	6,567	-	6,567
הכנסות מניהול ופיקוח	248	-	248
הכנסות ממימוש מקרקעין	-	-	-
	20,468	-	20,468
עלות מכירת דירות ומשרדים	10,636	-	10,636
עלות שירותים והוצאות השכרה	735	-	735
עלות מימוש מקרקעין	-	-	-
	11,371	-	11,371
רווח גולמי	9,097	-	9,097
עליית ערך של נדל"ן להשקעה	21,364	29,775	51,139
הוצאות מכירה ושיווק	(227)	-	(227)
הוצאות הנהלה וכלליות	(9,067)	(5)	(9,072)
הוצאות אחרות, נטו	(60)	-	(60)
רווח תפעולי	21,107	29,770	50,877
הכנסות מימון	5,251	-	5,251
הוצאות מימון	(11,896)	(1,225)	(13,121)
הוצאות מימון , נטו	(6,645)	(1,225)	(7,870)
חלק הקבוצה בהפסדי השקעות מטופלות לפי שיטת שווי מאזני, נטו ממס	(8,887)	-	(8,887)
רווח לפני מסים על ההכנסה	5,575	28,545	34,120
הוצאות מסים על ההכנסה	(3,406)	(6,820)	(10,226)
רווח לשנה	**2,169**	**21,725**	**23,894**
רווח כולל אחר			
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:			
הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ, נטו ממס	436	-	436
סה"כ רווח כולל אחר	436	-	436
סה"כ רווח כולל לשנה	**2,605**	**21,725**	**24,330**
רווח (הפסד) לשנה מיוחס ל:			
בעלים של החברה האם	(2,924)	21,725	18,801
זכויות שאינן מקנות שליטה	5,093	-	5,093
	2,169	**21,725**	**23,894**
סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה מיוחס ל:			
בעלים של החברה האם	(2,488)	21,725	19,237
זכויות שאינן מקנות שליטה	5,093	-	5,093
	2,605	**21,725**	**24,330**
רווח למניה בש"ח - מיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)			
רווח בסיסי ומדולל למניה			40,432
כמות המניות בחישוב הרווח הבסיסי והמדולל למניה			465

תמצית דוחות מאוחדים פרופורמה על רווח והפסד ורווח כולל אחר לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)

	נתונים לפני אירוע פרופורמה	התאמות בשל אירוע פרופורמה	נתוני פרופורמה
הכנסות ממכירת דירות ומשרדים	11,098	-	11,098
הכנסות משכירות	7,855	-	7,855
הכנסות מניהול ופיקוח	832	-	832
	19,785	-	19,785
עלות מכירת דירות ומשרדים	9,189	-	9,189
עלות שירותים והוצאות השכרה	631	-	631
עלות מימוש מקרקעין	4	-	4
	9,824	-	9,824
רווח גולמי	9,961	-	9,961
עליית ערך של נדל"ן להשקעה	7,922	17,500	25,422
הפסד ממימוש נדל"ן להשקעה, נטו	(14)	-	(14)
הוצאות מכירה ושיווק	(205)	-	(205)
הוצאות הנהלה וכלליות	(9,012)	(1)	(9,013)
רווח תפעולי	8,652	17,499	26,151
הכנסות מימון	7,534	143	7,677
הוצאות מימון	(9,749)	(1,563)	(11,312)
הוצאות מימון , נטו	(2,215)	(1,420)	(3,635)
חלק הקבוצה בהפסדי השקעות מטופלות לפי שיטת שווי מאזני, נטו ממס	(8,324)	-	(8,324)
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	(1,887)	16,079	14,192
הוצאות מסים על ההכנסה	(1,398)	(4,000)	(5,398)
רווח (הפסד) לשנה	**(3,285)**	**12,079**	**8,794**
הפסד כולל אחר			
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:			
הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ, נטו ממס	(564)	-	(564)
סה"כ הפסד כולל אחר	(564)	-	(564)
סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה	**(3,849)**	**12,079**	**8,230**
רווח (הפסד) לשנה מיוחס ל:			
בעלים של החברה האם	(2,232)	12,079	9,847
זכויות שאינן מקנות שליטה	(1,053)	-	(1,053)
	(3,285)	**12,079**	**8,794**
סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה מיוחס ל:			
בעלים של החברה האם	(2,796)	12,079	9,283
זכויות שאינן מקנות שליטה	(1,053)	-	(1,053)
	(3,849)	**12,079**	**8,230**
רווח למניה בש"ח - מיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)			
רווח בסיסי ומדולל למניה			21,176
כמות המניות בחישוב הרווח הבסיסי והמדולל למניה			465

תמצית דוחות מאוחדים פרופורמה על רווח והפסד ורווח כולל אחר לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (אלפי ש"ח)

	נתונים לפני אירוע פרופורמה	התאמות בשל אירוע פרופורמה	נתוני פרופורמה
הכנסות ממכירת דירות ומשרדים	18,073	-	18,073
הכנסות משכירות	7,702	-	7,702
הכנסות מניהול ופיקוח	3,369	-	3,369
הכנסות ממימוש מקרקעין	37,029	-	37,029
	66,173	-	66,173
עלות מכירת דירות ומשרדים	14,198	-	14,198
עלות שירותים והוצאות השכרה	461	-	461
עלות מימוש מקרקעין	23,512	-	23,512
	38,171	-	38,171
רווח גולמי	28,002	-	28,002
עליית ערך של נדל"ן להשקעה	9,310	33,491	42,801
הפסד ממימוש נדל"ן להשקעה, נטו	(641)	-	(641)
הוצאות מכירה ושיווק	(232)	-	(232)
הוצאות הנהלה וכלליות	(13,110)	(13)	(13,123)
הוצאות אחרות, נטו	(79)	-	(79)
רווח תפעולי	23,250	33,478	56,728
הכנסות מימון	2,105	1,091	3,196
הוצאות מימון	(7,936)	(1,692)	(9,628)
הוצאות מימון , נטו	(5,831)	(601)	(6,432)
חלק הקבוצה בהפסדי השקעות מטופלות לפי שיטת שווי מאזני, נטו ממס	(1,431)	-	(1,431)
רווח לפני מסים על ההכנסה	15,988	32,877	48,865
הוצאות מסים על ההכנסה	(4,073)	(7,661)	(11,734)
רווח לשנה	**11,915**	**25,216**	**37,131**
הפסד כולל אחר			
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:			
הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ, נטו ממס	(94)	-	(94)
סה"כ הפסד כולל אחר	(94)	-	(94)
סה"כ רווח כולל לשנה	**11,821**	**25,216**	**37,037**
רווח לשנה מיוחס ל:			
בעלים של החברה האם	9,517	25,216	34,733
זכויות שאינן מקנות שליטה	2,398		2,398
	11,915	**25,216**	**37,131**
סה"כ רווח כולל לשנה מיוחס ל:			
בעלים של החברה האם	9,423	25,216	34,639
זכויות שאינן מקנות שליטה	2,398		2,398
	11,821	**25,216**	**37,037**
רווח למניה בש"ח - מיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)			
רווח בסיסי ומדולל למניה			74,695
כמות המניות בחישוב הרווח הבסיסי והמדולל למניה			465

ביאור 3 - נדל"ן להשקעה

א. ההרכב והתנועה של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
	2024			2023		
	משרדים	נדל"ן להשקעה אחר (*)	סה"כ	משרדים	נדל"ן להשקעה אחר (*)	סה"כ
	אלפי ש"ח					
יתרה ליום 1 בינואר	110,450	163,561	274,011	116,425	126,521	242,946
תוספת במהלך השנה						
רכישות ותוספות	130	6,128	6,258	10	5,633	5,643
שינוי בשווי ההוגן, נטו	12,636	38,503	51,139	(5,985)	31,407	25,422
	12,766	44,631	57,397	(5,975)	37,040	31,065
גריעות במהלך השנה						
שינוי סיווג למלאי בניינים	-	(46,000)	(46,000)	-	-	-
יתרה ליום 31 בדצמבר	123,216	162,192	285,408	110,450	163,561	274,011

(*) ראה ביאור 3ג(ג), 3ג(ד), 3ג(ה) ו- 3ג(ו) להלן.

ב. הסכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה	6,567	7,855	7,702
הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדל"ן להשקעה	735	631	461
השינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	51,139	25,422	42,801

ג. מידע נוסף

(א) בית עמוס - קרית אריה פתח תקווה

החברה באמצעות פי.אר (אריה פרשקובסקי נדל"ן) בע"מ הינה בעלת זכויות המהוות 25% במבנה משרדים באזור התעשיה קרית אריה בפתח תקווה, הכולל מבנה בן 4 קומות ושתי קומות גג טכניות מעל קומת קרקע וכן שתי קומות מרתפי חניה בשטח בניה כולל של כ- 44,161 מ"ר, המושכר לצדדים שלישיים.

(ב) בית UMI - ראשון לציון

החברה באמצעות נוה דליה פ. נכסים בע"מ, הינה בעלת זכויות המהוות 19.5% מחלקים בלתי מסויימים מתתי חלקות הכוללות שטחי משרדים, מסחר, מחסן וחניות בבניין UMI, באזור התעשיה מב"ת מערב, ראשון לציון (להלן בסעיף זה - "תתי החלקות" ו- "הבנין", בהתאמה). תתי החלקות כאמור הינן בשטח כולל של כ- 12,135 מ"ר ו-238 מקומות חניה המהוות כ-30% מכלל הזכויות בבנין". הצדדים לזכויות בתתי החלקות הינם שותפים בלפיד אחזקות וניהול - שותפות רשומה המבצעת את הניהול השוטף של שטחי ההשכרה נשוא תתי החלקות.

<u>ביאור 3</u> - <u>נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה מוחזק למכירה</u> (המשך)

ג. מידע נוסף (המשך)

(ג) נדל"ן להשקעה בפארק המדע, נס ציונה

ביום 1 באוגוסט 2021, זכתה החברה ביחד עם פרשקובסקי מניבים בע"מ, שלמיטב ידיעת החברה, אחד מבעלי השליטה בה הינו אחיו של מר אריה פרשקובסקי, מבעלי השליטה בחברה, בהתמחרות במסגרת הליך כינוס נכסים, לרכישה בחלקים שווים של מלוא הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 13 ו-27 בגוש 3850 בנס ציונה הכוללים זכויות להקמת 17,188 מ"ר עיקרי ביעוד תעסוקה (להלן בסעיף זה - "המקרקעין") וזאת בתמורה לסך של 54,300 אלפי ש"ח.

ביום 27 במאי 2021, התקשרה החברה ביחד עם פרשקובסקי מניבים בחוזה לביצוע עסקה משותפת ושיתוף במקרקעין, לפיו, הצדדים יחזיקו במקרקעין בחלקים שווים ביניהם בהתאם, הפרויקט הוגדר כפרויקט להשכרה בניהול משותף של הצדדים .

נכון לתאריך אישור הדוח הפרוייקט נמצא בשלבי תכנון ורישוי לרבות הכנת תוכנית להגדלת זכויות הבנייה.

(ד) נדל"ן להשקעה בפארק הורביץ, רחובות

ביום 6 באפריל 2022 , חתמה החברה על הסכם לרכישת מקרקעין בשטח רשום של 3,989 מ"ר ברחוב לובה אליאב ברחובות, הידועים כחלקה 83 בגוש 3651 וזאת בתמורה לסך של 21 מיליון ש"ח. העסקה הושלמה בחודש אוגוסט 2022. בכוונת החברה להקים על המקרקעין פרוייקט למסחר ותעסוקה. בהתאם לת.ב.ע הקיימת ניתן להקים על המקרקעין כ- 8,000 מ"ר ברוטו לשיווק, החברה פועלת להגדלת זכויות הבנייה בכ- 20,000 מ"ר נוספים בהתאם למדיניות הועדה המקומית.
נכון לתאריך אישור הדוח הפרוייקט נמצא בשלבי תכנון ורישוי לרבות הכנת תוכנית להגדלת זכויות הבנייה.

ביום 30 בספטמבר 2024, החליטה החברה, על שינוי יעוד במקרקעין, כך ששטחי הפרויקט יוצעו למכירה חלף השכרה. בעקבות האמור, החברה סיווגה את הפרויקט בדוחות הכספיים מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף מלאי בניינים בהקמה בהתאם לשווי ההוגן במועד העברת המקרקעין - ראה סעיף 9 ד' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

(ה) פרוייקט מושב גמזו

ביום 2 ביוני 2020, חברת באן נכסים בע"מ, חברה בת בשליטה מלאה של החברה (להלן בסעיף זה- "באן" ו/או "היזם"), התקשרה בהסכם שיתוף פעולה עם גמזו - מושב עובדים לפועלי אגודת ישראל להתיישבות שיתופית בע"מ (להלן בסעיף זה- "גמזו" ויחדיו: "השותפים"), לפיו הצדדים ישתפו ביניהם פעולה לרכוש ולפתח מקרקעין שגמזו שכר מרשות מקרקעי ישראל (להלן- "רמ"י") בשטח כולל של כ- 60 דונם, הרשומים כגוש 6832, חלקות 17 ו-19 (להלן בסעיף זה- "המקרקעין"), באמצעות הקמת שותפות על ידי השותפים (להלן- "השותפות"), וזאת בהתאם להחלטה 8.12 לקודקס החלטות של רשות מקרקעי ישראל (אשר הייתה ידועה כהחלטה מספר 1560 של מועצת מקרקעי ישראל) ("החלטה 1560"), שעניינה שינוי ייעוד של קרקע חקלאית המושכרת על פי הסכם משבצת למטרת תעסוקה והקצאה ליישוב או לתאגיד בפטור ממכרז.

בהתאם להוראות הסכם שיתוף פעולה, השותפים יפעלו לשינויי ייעוד המקרקעין לייעוד השימוש על פי תכנית בנין עיר חדשה ("התוכנית החדשה"), תכנון, מימון, פיתוח, הקמה, מכירה (ככל שניתן על פי דין), השכרה (שכירויות בלתי מוגנות ארוכות טווח) ותפעול של המקרקעין והמבנים שיוקמו על המקרקעין על פי התוכנית החדשה ולמטרות ייעודי השימוש כפי שיאושר על ידי רמ"י לפי החלטה 1560 לצדדים שלישיים (להלן בסעיף זה - "הפרויקט"), כדלקמן:

א. השותפים יפעלו להעברת הזכויות במקרקעין מהמושב לשותפות, אשר חלקי הצדדים בה יהיו כדלקמן: 25.9974% מסך הזכויות בשותפות יהיו של גמזו (כשותף מוגבל), 73.9926% מסך הזכויות השותפות יהיו בידי היזם (כשותף מוגבל) ו-0.01% מסך הזכויות בשותפות יוענקו לחברה חדשה שתוקם על ידי גמזו ותשמש כשותף הכללי בשותפות. עוד נקבע כי לאחר הקמת החברה החדשה, גמזו תקצה ליזם 74% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה החדשה וכי הוראות הסכם שיתוף הפעולה יחולו הן על השותפות והן על החברה החדשה.
ב. השותפים יפעלו לכך שהשותפות תחתום על הסכם פיתוח עם רמ"י בנוגע למקרקעין בייעודם לפי התוכנית החדשה, ועם קיום תנאיו תתקשר השותפות בהסכם חכירה עם רמ"י.
ג. היזם ינהל את הפרויקט עבור השותפות, וינהל את הליכי הייזום, התכנון, הביצוע והתפעול של הפרויקט.

<u>ביאור 3</u> - <u>נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה מוחזק למכירה</u> (המשך)

ג. מידע נוסף (המשך)

(ה) פרוייקט מושב גמזו (המשך)

ד. היזם יקדם שינוי ייעוד של מקרקעי התוכנית לתוכנית חדשה.

ה. נקבעו לוחות זמנים ומתווה פעולה בין השותפים להכנת תוכנית ואפשרות תכנונית להקמת הפרויקט.

ו. שיעור השתתפותו של גמזו בשותפות (באופן ישיר ועקיף) לא יפחת מ-26%, כנדרש על פי החלטה 1560.

ז. היזם יפעל באמצעות השותפות להוצאת היתרי בניה להקמת הפרויקט, להקמת התשתיות והמבנים על המקרקעין, והבאתם למצב בו יהיה ניתן להשכירם בשכירות בלתי מוגנת (ככל הניתן), ולאכלוס הפרויקט בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם.

ח. כל התשלומים וההוצאות הכרוכים ו/או הנובעים מהפרויקט, לרבות מהליכי שינוי הייעוד ומקבלת אישור רמ"י (למעט תשלום מס שבח אשר יחול על המושב ומס רכישה אשר יחול על היזם), מיסים והעסקת עובדים נדרשים, יחולו על השותפות, והיזם ידאג שלשותפות יהיו מקורות המימון הנדרשים. כל סכום אשר יועמד על ידי היזם לשותפות במסגרת מימון הפרויקט יועמד בדרך של הלוואת בעלים ו/או שטרי הון. הוסכם כי גמזו לא יידרש להעמיד הלוואות בעלים לשותפות ו/או לחברה החדשה, בכל דרך שהיא, לרבות ערבויות.

ט. השותפים הסכימו כי דירקטוריון החברה החדשה יורכב מדירקטור אחד מטעם גמזו ו-3 מטעם היזם.

י. במסגרת ההסכם נקבעו מספר החלטות מהותיות שטעונות רוב מיוחד של 75% מבין חברי הדירקטוריון ובעלי המניות.השותפים הסכימו על מנגנונים לחלוקת רווחי השותפות כמקובל בהסכמים מסוג זה.

יא. במועד חתימת הסכם המשבצת, היזם יעמיד לגמזו הלוואה בסך כולל של 1 מיליון ש"ח, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 4%, אשר תיפרע בשני תשלומים החל מתום השנה השביעית להעמדתה, אך לא לפני תחילת מועד התשלום הקבוע. התשלום הראשון של פירעון הקרן והריבית שנצברה יעמוד על סך של 640,000 ש"ח והתשלום השני יעמוד על סך של 660,000 ש"ח.

יב. הלוואות נוספות לגמזו בסך כולל של 9 מיליון ש"ח יועמדו באופן ובהתאם לתנאים כדלקמן:

א. סך של 4.5 מיליון ש"ח, בריבית בשיעור של פריים + 1% לשנה, יועמד במועד מתן תוקף מחייב לתוכנית החדשה אשר תאפשר את הקמת וביצוע הפרויקט בהתאם להוראות הסכם שיתוף הפעולה.

ב. סך נוסף של 4.5 מיליון ש"ח, בריבית בשיעור של פריים + 1.5% לשנה, יועמד במועד שבו יהיה ניתן בפועל להוציא היתר בניה לשלב א' בפרויקט (ללא כל מגבלה ו/או דרישה, למעט החובה לתשלום חשבון אגרות).

יג. ההלוואות האמורות לעיל תהיינה צמודות למדד הבסיס וייפרעו מתוך סכום הפיצוי שייקבל גמזו מרמ"י בגין השבת מקרקעי התוכנית שמעבר למקרקעין לרמ"י (להלן בסעיף זה "כספי ההשבה"). ככל שכספי ההשבה לא יספיקו לפירעונן המלא של ההלוואות הנוספות, ישלם גמזו ליזם תשלומים שנתיים בשיעור של 20% מהתשלום הקבוע, וזאת עד לפירעונן המלא של ההלוואות לגמזו, בתוספת תשלומי הריבית.

יד. ככל וגמזו ורמ"י לא יחתמו על הסכם משבצת חדש ו/או ככל ולא יינתן תוקף ואישור כדין לתוכנית החדשה בתוך תקופות הזמן שנקבעו, ייחשב האמור כתנאי מפסיק להסכם שיתוף הפעולה, וההסכם יתבטל מבלי שלמי מהצדדים תהיה כל טענה ו/או דרישה כלפי משנהו, והצדדים יחזירו אחד לשני עלויות מסוימות ששולמו בגין הפרויקט, בהתאם להוראות הסכם שיתוף הפעולה.

ביום 30 ביולי 2020, הוקמה חברה חדשה בשם "פרדס גמזו בע"מ" וביום 10 באוגוסט 2020, הוקמה שותפות בשם "גמזו פיתוח שותפות מוגבלת". ביום 16 באוגוסט 2020, גמזו העבירו את המקרקעין לשותפות. ביום 27 בדצמבר 2022 בוצעה הקצאת הזכויות בשותפות "גמזו פיתוח שותפות מוגבלת" לחברת באן נכסים בע"מ. כמו כן, בתאריך 6 במרץ 2023 הועמדה למושב הלוואה בסך 1 מיליון ש"ח, כאמור בס"ק יא' לעיל.
המצב התכנוני: החברה הגישה תוכניות לועדה המחוזית. נתקבלו הערות לתוכניות שהוגשו לדיון בועדה מחוזית, החברה פועלת לעדכון התוכניות.

(ו) מקרקעין בראשון לציון

חברת קלינגס מחזיקה בקרקע בגוש 3923 חלקה 510 במתחם האירוס בראשל"צ כשטח נופש מטרופוליטני, כאשר נכון למועד אישור הדוחות, הקרקע טרם פותחה והיא בשלבי תכנון פיתוח ("קרקע קלינגס"). כמו כן, אריה מחזיק בקרקע בגוש 3923 חלקה 507 במתחם האירוס בראשל"צ, הצמודה לקרקע קלינגס, אשר נרכשה על ידו בשנות השבעים כשטח נופש מטרופוליטני ונכון למועד אישור הדוחות, הקרקע טרם פותחה והיא בשלבי תכנון פיתוח. הקרקע של אריה הועברה לקלינגס במסגרת הוראות סעיף 104א' לפקודת מס הכנסה וכמו כן אריה העביר לחברה את כל החזקותיו בקלינגס בדרך של החלפת מניות על פי הוראות סעיף 103כ לפקודת מס הכנסה.

לפרטים נוספים בדבר מקרקעין בראשון לציון ראה ביאור 2 א' לעיל בפרטי אירוע הפרופורמה.

(ז) לעניין שעבודים, ראה ביאור 19ב לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. המקרקעין בראשון לציון משועבדים למוסד פיננסי להבטחת התחייבויות החברה. לפרטים ראה ביאור 4ג'7ה' ו-4ג'7ו'.

ביאור 3 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ד. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

1. היררכיית שווי הוגן

הטבלה להלן מציגה את נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן, תוך שימוש בשיטת הערכה בהתאם לרמות השווי ההוגן. להגדרת הרמות השונות בהיררכיה ראה ביאור 26ג לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בדבר בסיס עריכת הדוחות הכספיים.

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
נדל"ן להשקעה - רמה 3	285,408	274,011

2. נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3

סוג הנכס	בית עמוס - קרית אריה פתח תקווה
שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2024	95,400 אלפי ש"ח
שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2023	83,830 אלפי ש"ח
טכניקות הערכה לקביעת השווי ההוגן	טכניקה של ממוצע בין גישת שווי שוק (גישת ההשוואה) וגישת היוון הכנסות.
הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה	• דמי שכירות למ"ר. • NOI מייצג בתקופת ההשכרה. • שיעור תשואה.
יחסי הגומלין בין הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ומדידת השווי ההוגן	תחול עליה בשווי ההוגן ככל ש - • דמי השכירות ושיעור הגידול בהם יעלו. • NOI מייצג בתקופת ההשכרה יעלה. • שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים יפחת.
שיעור ההיוון על הנדל"ן להשקעה לעיל מהווה אומדן קריטי לחברה	• שיעורי ההיוון: 6.8% (2023: 7.5%). • אומדן דמי שכירות משרדים (מחיר למ"ר בש"ח): 63 ש"ח למ"ר (2023: 66 ש"ח למ"ר). • תוספת של 0.50% בשיעור ההיוון תוביל להפחתה של כ- 3.1 מיליון ש"ח בשווי ההוגן והפחתה של כ- 0.50% בשיעור ההיוון תוביל לתוספת של כ- 3.6 מיליון ש"ח בשווי ההוגן.

סוג הנכס	בית UMI - ראשון לציון
שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2024	27,816 אלפי ש"ח
שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2023	26,620 אלפי ש"ח
טכניקות הערכה לקביעת השווי ההוגן	טכניקה של ממוצע בין גישת שווי שוק (גישת ההשוואה) וגישת היוון הכנסות.
הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה	• דמי שכירות למ"ר. • NOI מייצג בתקופת ההשכרה. • שיעור תשואה.
יחסי הגומלין בין הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ומדידת השווי ההוגן	תחול עליה בשווי ההוגן ככל ש - • דמי השכירות ושיעור הגידול בהם יעלו. • NOI מייצג בתקופת ההשכרה יעלה. • שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים יפחת.
שיעור ההיוון על הנדל"ן להשקעה לעיל מהווה אומדן קריטי לחברה	• שיעור ההיוון: 6.85% (2023: 7.00%). • אומדן דמי שכירות ממוצעים (מחיר למ"ר בש"ח): 62 ש"ח למ"ר משרדים ו- 75 ש"ח למ"ר מסחר (2023: 57 ש"ח למ"ר משרדים ו- 81 ש"ח למ"ר מסחר). • תוספת של 0.50% בשיעור ההיוון תוביל להפחתה של כ- 0.8 מיליון ש"ח בשווי ההוגן והפחתה של כ- 0.50% בשיעור ההיוון תוביל לתוספת של כ- 1 מיליון ש"ח בשווי ההוגן

3. נדל"ן להשקעה אחר - השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה אחר ליום 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 הינו בסך של כ- 162,192 אלפי ש"ח ו- 163,561 אלפי ש"ח, בהתאמה. מתוכו סך של 111,775 אלפי ש"ח וסך של 82,000 אלפי ש"ח , בהתאמה בגין המקרקעין בראשון לציון .

4. תהליכי הערכה המיושמים בקבוצה

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע לפחות אחת לשנה על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בעלי כישורים וניסיון מתאימים לגבי סוג הנכס נשוא הערכת השווי ומיקומו.

ביאור 4 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

א. ההרכב

	ריבית ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר	
		2024	2023
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אשראי לזמן קצר - מתאגידים בנקאיים ואחרים			
מתאגידים בנקאיים (ראה ג(1))	6.40-11.00	94,729	52,832
מנותני אשראי אחרים (ראה ג(6-2), ג(10א))	11.00-12.50	43,880	25,706
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך		5,929	26,807
		144,538	105,346

	ריבית ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר	
		2024	2023
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואות לזמן ארוך - מתאגידים בנקאיים ואחרים			
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (ראה ג(1))	5.10-8.30	49,175	61,009
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים ואחרים (ראה ג(9-7), ג(10ב))	6.95-15.00	56,540	26,139
בניכוי - חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך		(5,929)	(26,807)
		99,786	60,341

ב. מועדי פירעון לאחר תאריך הדוח

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שנה ראשונה - חלויות שוטפת	5,929	26,807
שנה שניה	39,391	2,748
שנה שלישית	28,288	13,868
שנה רביעית	11,193	11,957
שנה חמישית ואילך	20,914	31,768
	105,715	87,148

<u>ביאור 4</u> - <u>הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים</u> (המשך)

ג. הסכמי מימון עם תאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים

1. הלוואות מתאגידים בנקאיים, הסכמי מימון וליווי לפרוייקטים לבנייה

אשראי מתאגידים בנקאיים ניתן לחברה כמסגרת אשראי ו/או מימון ספציפי שניתן לפרויקטים אותם יוזמות החברה ו/או חברות מוחזקות.

בפרויקטים היזמיים או המניבים הנמצאים למועד הדוח בשלב הביצוע, מימון הבניה מבוצע באמצעות ליווי בנקאי שוטף, לכל אורך חיי הפרויקט, המנוהל כפרוייקט סגור (הגוף המממן שולט על הכנסות והוצאות הפרויקט) ומובטח בשעבוד של זכויות החברה (הקיימות והעתידיות להוציא מקרים בהם התאגיד המממן נתן הסכמתו להחריג עודפים עתידיים) בפרויקט (לרבות זכויות החברה בחשבון הליווי וזכויות החברה מכוח ההסכמים המקנים לחברה את זכויותיה בפרויקט וההסכמים בהם התקשרה החברה עם הספקים השונים, ולרבות זכויות החברה בתקבולים ביטוחיים שיהיו מהפרויקט, ככל שיהיו).

במסגרת הסכם הליווי מעמיד הגורם המממן, ערבויות חוק מכר, ערבויות ביצוע, ערבויות כספיות שונות וכן אשראי כספי למימון הבניה והעלויות הנלוות לה. הסכמי הליווי נושאים בדרך כלל, ריבית שנתית משתנה עם מרווח קבוע מעל ריבית הפריים.

כתנאי להעמדת המימון, מעמידה החברה הון עצמי מינימלי לפרויקט.

2. הלוואה מתאגיד פיננסי א'

ביום 20 ביוני 2024 התקשרה החברה (להלן בסעיף זה: "הלווה"), בהסכם הלוואה עם תאגיד פיננסי חוץ בנקאי (בסעיף זה להלן: "ההסכם" ו- "המלווה", בהתאמה), בקשר לחלקה של החברה (50%) במקרקעין בפארק המדע נס ציונה (להלן בסעיף זה: "הנכס") וזאת בנוסף להלוואה קיימת שנלקחה מתאגיד בנקאי כהלוואה בכירה.

לפרטים אודות הנכס ראו סעיף 3 ג' (ג) לעיל.

על פי ההסכם, המלווה יעמיד הלוואה בסך של 8 מיליון ש"ח (להלן בסעיף זה: "ההלוואה").

מועד הפרעון הסופי של ההלוואה יהיה 12 חודשים ממועד העמדת ההלוואה ובו תיפרע ההלוואה כולה, כאשר ללווה אופציה להאריך את ההלוואה ב- 12 חודשים נוספים (להלן בסעיף זה: "תקופת הארכה"), כאשר בתקופת ההארכה מחצית מקרן ההלוואה תפרע ב- 12 תשלומים חודשיים שווים ויתרת הקרן בתום תקופת ההלוואה. הריבית בתקופת ההלוואה או בתקופת ההארכה תשולם מדי חודש מראש באמצעות המחאות שיימסרו מראש למלווה.
קרן ההלוואה תישא ריבית בשיעור שנתי הידוע במועד לקיחת ההלוואה, בגובה של ריבית הפריים בתוספת 5% (למועד הדוחות הכספיים שיעור של 11%). בתקופת ההארכה יבוצע עדכון לגובה ריבית הפריים הידועה בתחילת תקופת ההארכה בתוספת 5%.

להבטחת הסילוק המלא והמדויק של האשראי שנמשך הועמדו הבטוחות שלהלן:

א. משכנתא בדרגה שניה בגובה של 10,500 אלפי ש"ח, על מלוא זכויות הלווה בחלקה בנכס.
ב. במסגרת ההסכם הוטלו מגבלות בקשר עם הגדלת המימון הבכיר מתאגיד בנקאי כך שלא יעלה על 22 מיליוני ש"ח בגין חלקה של הלווה בנכס.
ג. שעבוד קבוע וספציפי שני בדרגה אצל רשם החברות מוגבל בסך של 10,500 אלפי ש"ח, על מלוא הזכויות החוזיות של הלווה בנכס ובפרויקט לרבות כל זכות לקבלת סכום כלשהו בנכס ו/או בפרויקט.
ד. בעלי המניות בלווה יערבו באופן אישי למלוא התחייבויות הלווה על פי הסכם ההלוואה ולפירעון מלא של ההלוואה, ריביות, ריביות פיגורים וכו'.

בהסכם נקבעו הוראות בקשר עם אירועי הפרה והעמדת כספי ההלוואה לפרעון מיידי, וזאת בקרות ביצוע הפרות שונות מצד הלווה, בין היתר: פיגור בתשלומי פרעון ההלוואה, בקשה לכונס נכסים או לפירוק מיידי, הודעה מהמלווה הראשי על כוונתו לממש את שעבודיו, הטלת עיקול על המקרקעין העולה על סכום שנקבע, הטלת עיקול על מניות הלווה או בעלי המניות בלווה בגובה שנקבע, בכל מקרה של שינוי בשליטה בלווה בניגוד להוראות ההסכם ו/או העברת זכויות במקרקעין ו/או בפרויקט ללא אישור המלווה, מגבלה בקשר ללקיחת מימון נוסף בגין חלקה בנכס.

ביאור 4 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ג. הסכמי מימון עם תאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים (המשך)

3. הלוואה מתאגיד פיננסי ב'

ביום 4 באפריל 2023 התקשרה החברה (להלן בסעיף זה: "הלווה"), בהסכם הלוואה עם תאגיד פיננסי חוץ בנקאי בקשר לפרויקט ברחוב אמזלג 2, ת"א (בסעיף זה להלן: "ההסכם", "המלווה" ו-"הפרויקט", בהתאמה), בנוסף להלוואת בניה הקיימת על הפרויקט בו מחזיקה הלווה 50%, באמצעות חברה בת, שנלקחה ע"י החברה הבת והשותפה בפרויקט מתאגיד בנקאי כהלוואה בכירה.
ההלוואה הוענקה במספר מועדים ובסה"כ בסכום של 13.7 מיליון ש"ח.
מועד הפרעון הסופי של ההלוואה הינו 1 באפריל 2025 ויוארך ככל שידרש עד למועד שחרור עודפים מהפרויקט.
קרן ההלוואה תישא ריבית בשיעור שנתי הידוע במועד לקיחת ההלוואה, בגובה של ריבית הפריים בתוספת 5.3% (למועד הדוחות הכספיים שיעור של 11.3%).

להבטחת הסילוק המלא והמדויק של ההלוואה הועמדו, בין היתר, הבטוחות שלהלן:
א. שעבוד קבוע מדרגה שניה (אחרי שעבוד בדרגה ראשונה לטובת הבנק) ללא הגבלה בסכום על כל זכויות הלווה הבת לקבלת כספים מהפרויקט;
ב. ערבות מוגבלת ללא הגבלה בסכום של בעל השליטה בחברה לכל חובות להתחייבויות הלווה על פי ההסכם;
ג. הוראה בלתי חוזרת והמחאת זכות בלתי חוזרת לבנק לגבי השימוש בחלקה של חברת הבת בעודפי הפרויקט.

בהסכם נקבעו הוראות בקשר עם אירועי הפרה והעמדת כספי ההלוואה לפרעון מיידי, וזאת בקרות ביצוע הפרות שונות מצד הלווה, בין היתר: פיגור בתשלומי פרעון ההלוואה, בקשה לכונס נכסים או לפירוק מיידי, אי עמידה בהוראות ההלוואה הבכירה, אי עמידה בהוראות שונות הקשורות לפרויקט כגון תפוגת היתר הפרויקט, הטלת עיקול העולה על סכום שנקבע על הפרויקט או על בטוחות שניתנו, שינוי בשליטה בלווה או בחברת הבת.

4. הלוואה נוספת מתאגיד פיננסי ב'

ביום 12 בדצמבר 2024 התקשרה חברה בת של החברה (להלן בסעיף זה: "הלווה"), בהסכם לקבלת הלוואה עם תאגיד פיננסי חוץ בנקאי בסך כולל של כ- 2.5 מיליון ש"ח (להלן: "המלווה" ו- "ההלוואה").

ההלוואה תישא ריבית בשיעור שנתי של פריים + 6.3%, שהם 12.3% למועד חתימת ההסכם. הריבית תשולם למלווה במועד בסוף כל רבעון קלנדרי.
מועד הפרעון הסופי של ההלוואה יהיה 6 חודשים מיום העמדת ההלוואה. הלווה תהיה רשאית להאריך את ההסכם ב- 2 תקופות אופציה, כ"א בת 3 חודשים. פירעון ההלוואה יהיה בתשלום אחד בתום תקופת ההלוואה.

להבטחת הסילוק המלא והמדויק של הלוואה הועמדה ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום ושטר חוב של בעלי השליטה והחברה למלוא התחייבויות הלווה על פי הסכם ההלוואה ולפירעון מלא של ההלוואה, ריביות, ריביות פיגורים וכו'.

במסגרת ההסכם נקבע כי בעת שיסגר ליווי לפרויקט בקשר למקרקעין בקרית - גת (בסעיף זה להלן: "הפרויקט") (לפרטים אודות הנכס ראו סעיף 19א' 9 להלן) הזכויות לעודפים מהפרויקט ישועבדו לטובת המלווה.

בהסכם נקבעו הוראות בקשר עם אירועי הפרה והעמדת כספי ההלוואה לפרעון מיידי, וזאת בקרות ביצוע הפרות שונות מצד הלווה, בין היתר: פיגור בתשלומי פרעון ההלוואה, אם יועמדו לפירעון מיידי חובות אחרים הקשורים לקבוצת החברות של המלווה, בקשה לכונס נכסים או לפירוק מיידי, אם יוטל עיקול מעל סכום שנקבע, אי עמידה בהוראות ההלוואה הבכירה בפרויקט, אי עמידה בהוראות שונות הקשורות לפרויקט כגון התקשרות בהסכמים לקידום ופיתוח הפרויקט, רישום זכויות בגינו הפרת הסכמי החכירה ו/או הפיתוח, שינוי מבני ללא קבלת הסכמת המלווה בכתב ומראש, שינוי בשליטה.

<u>ביאור 4</u> - <u>הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים</u> (המשך)

ג. הסכמי מימון עם תאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים (המשך)

5. הלוואה נוספת מתאגיד פיננסי ב'

ביום 9 בספטמבר 2024 התקשרה החברה (להלן בסעיף זה: "הלווה"), בהסכם לקבלת מסגרת אשראי עם תאגיד פיננסי חוץ בנקאי בקשר למקרקעין בבני עייש (בסעיף זה להלן: "ההסכם", "המלווה" ו-"הפרויקט", בהתאמה), בנוסף להלוואה בכירה מתאגיד בנקאי הקיימת על הפרויקט. לפרטים אודות הנכס ראו ביאור 9ד'2 לעיל.

המלווה העמידה ללווה הלוואה בסך כולל של כ- 6.7 מיליון ש"ח או עד 65% מסך ההון העצמי שהמלווה הבכיר ידרוש לצורך העמדת הון עצמי לפרויקט, לפי הנמוך מביניהם (להלן: "ההלוואה"). ההלוואה הועמדה לצורך מימון רכישת המקרקעין בהתאם לתנאי המכרז.

מועד הפרעון הסופי של ההלוואה יהיה 12 חודשים מיום העמדת התשלום הראשון או עד קבלת אישור עקרוני מהבנק, אליו יצורף דוח אפס של השמאי המלווה, לפי המוקדם מביניהם. הלווה תהיה רשאית להאריך את ההסכם ב- 8 תקופות אופציה, בת 3 חודשים כל אחת ובסה"כ תקופת ההלוואה לא תעלה על 3 שנים. פירעון ההלוואה יהיה בתשלום אחד – קרן וריבית בתום תקופת ההלוואה.
ההלוואה תישא ריבית בשיעור שנתי של פריים + 6.3%, שהינם 12.3% למועד חתימת ההסכם. הריבית תשולם למלווה במועד הפירעון הסופי של ההלוואה.

להבטחת הסילוק המלא והמדויק של האשראי שנמשך יועמדו, בין היתר, הבטוחות שלהלן:

א. שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד ושעבוד שוטף מדרגה שניה מוגבל בסכום של 7.7 מיליון ש"ח על הזכויות מכוח הסכם החכירה בפרויקט; על זכויות מכוח הסכם הפיתוח של הפרויקט; על זכויות מכוח מסמכי מכרז הזכיה במקרקעין ולהודעת הזכיה;
ב. התחייבות לרישום משכנתא מדרגה שניה מוגבלת בסכום של 7.7 מיליון ש"ח שתירשם בספרי רמ"י על הזכויות של הלווה במקרקעין;
ג. ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של בעלי המניות בחברה למלוא התחייבויות הלווה על פי הסכם ההלוואה ולפירעון מלא של ההלוואה, ריביות, ריביות פיגורים וכו'.

בהסכם נקבעו הוראות בקשר עם אירועי הפרה והעמדת כספי ההלוואה לפרעון מיידי, וזאת בקרות ביצוע הפרות שונות מצד הלווה, בין היתר: פיגור בתשלומי פרעון ההלוואה, אם יועמדו לפירעון מיידי חובות אחרים הקשורים לקבוצת החברות של המלווה, בקשה לכונס נכסים או לפירוק מיידי, אי עמידה בהוראות ההלוואה הבכירה, אי עמידה בהוראות שונות הקשורות לפרויקט כגון התקשרות בהסכמים לקידום ופיתוח הפרויקט, רישום זכויות בגינו וכו', שינוי מבני ללא קבלת הסכמת המלווה בכתב ומראש, שינוי בשליטה, הפרת הסכמי החכירה ו/או הפיתוח.

6. הלוואה מתאגיד פיננסי ג'

ביום 10 ביוני 2024 התקשרה החברה (להלן בסעיף זה: "הלווה"), בהסכם הלוואה עם תאגיד פיננסי חוץ בנקאי (בסעיף זה להלן: "ההסכם", "המלווה", בהתאמה).
המלווה העמידה ללווה הלוואה בסך כולל של 5 מיליון ש"ח (להלן: "ההלוואה"). ההלוואה הועמדה לצורך מימון פעילות שוטפת של הלווה.
מועד הפרעון הסופי של ההלוואה יהיה 12 חודשים מיום העמדתה.

ההלוואה תישא ריבית בשיעור שנתי של פריים + 6.5% שהינם 12.5% למועד חתימת ההסכם. ההלוואה תשולם ב- 4 תשלומים רבעוניים שווים.

להבטחת הסילוק המלא והמדויק של הלוואה הועמדו הבטוחות שלהלן:

א. שטר חוב לקיום כל התחייבויות הלווה מאת החברה;
ב. ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום מאת בעלי המניות בחברה.

בהסכם נקבעו הוראות בקשר עם אירועי הפרה והעמדת כספי ההלוואה לפרעון מיידי, וזאת בקרות ביצוע הפרות שונות מצד הלווה, בין היתר: פיגור בתשלומי פרעון ההלוואה, בקשה לכונס נכסים או לפירוק מיידי של הלווה או חברות בשליטתו או כנגד הערבים, העמדה לפירעון מיידי ע"י מממן אחר שמממן את הלווה, שינוי בשליטה.

<u>ביאור 4</u> - <u>הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים</u> (המשך)

ג. הסכמי מימון עם תאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים (המשך)

7. הלוואה מתאגיד פיננסי ד'

ביום 15 באפריל 2024 התקשרה החברה (להלן בסעיף זה: "הלווה"), בהסכם הלוואה עם תאגיד פיננסי חוץ בנקאי (בסעיף זה להלן: "ההסכם" ו- "המלווה", בהתאמה).
על פי ההסכם, המלווה יעמיד הלוואה בסך של 16 מיליון ש"ח שתימשך בפעימה אחת (להלן בסעיף זה:"ההלוואה"). ההלוואה הועמדה לצורך מחזור הלוואה מתאגיד פיננסי אחר.
מועד הפרעון הסופי של ההלוואה יהיה 3 שנים ממועד העמדת ההלוואה והיא תשולם באופן רבעוני.
ההלוואה תישא ריבית שוטפת קבועה בשיעור שנתי של 9% וכן ריבית קבועה נוספת בשיעור שנתי של 2.5%.
הלווה יכול לבחור שלא לשלם את הריבית הנוספת במועדה ואז זו תצטרף לקרן ההלוואה הבלתי מסולקת.
החברה בחרה לא לשלם באופן שוטף את הריבית הנוספת.
החברה רשאית לבצע פירעון מוקדם של קרן ההלוואה שהועמדה כמפורט לעיל, בצירוף ריבית שנצברה, וכן בתוספת עמלת פירעון מוקדם, אשר פוחתת לאורך תקופת ההלוואה.

להבטחת הסילוק המלא והמדויק של ההלוואה הועמדו הבטוחות והערבויות שלהלן:

ג. שעבוד קבוע וראשון בדרגה והמחאה על דרך השעבוד ללא הגבלה בסכום, על מלוא ההון המונפק והנפרע של החברה בחברת פי.אר. (אריה פרשקובסקי נדל"ן) בע"מ, לרבות הזכויות לקבלת רווחים ומניות;
ד. משכנתא מדרגה ראשונה וכן המחאה ראשונה יחידה בדרגה על דרך השעבוד לא מוגבלת בסכום, על זכויותיו של מר איתמר פרשקובסקי במקרקעין בגדרה וכל הזכויות הנובעות מהן;
ה. משכנתא מדרגה ראשונה וכן המחאה ראשונה יחידה בדרגה על דרך השעבוד לא מוגבלת בסכום, על זכויותיו של מר אריה פרשקובסקי במקרקעין בראשון לציון וכל הזכויות הנובעות מהן; לפרטים אודות שינוי מבנה, ביחס עם הקרקע האמורה ראו ביאור 2 א' לעיל.
ו. שעבוד יחיד לא מוגבל בסכום שיירשם ברשם החברות על זכויות חברת קלינגס בע"מ, במקרקעין בראשון לציון. לפרטים אודות שינוי מבנה, ביחס עם הקרקע האמורה ראו ביאור 2 א' לעיל.
ז. אריה פרשקובסקי יערוב באופן אישי למלוא התחייבויות הלווה על פי הסכם ההלוואה ולפירעון מלא של ההלוואה.
ח. התחייבות הלווה לאי רישום שעבוד צף כולל על נכסי הלווה.

בהסכם נקבעו הוראות בקשר עם אירועי הפרה והעמדת כספי ההלוואה לפרעון מיידי, וזאת בקרות ביצוע הפרות שונות מצד הלווה, בין היתר: פיגור בתשלומי פרעון ההלוואה, שינוי מהותי בתזרים המזומנים של הלווה, בקשה לכונס נכסים, גיבוש הסדר חוב או לפירוק מיידי, הטלת עיקול בגובה שנקבע, שינוי בשליטה, קרות אירוע שיש לו השפעה שלילית מהותית, אי עמידה באמות מידה פיננסיות וכן התחייבה החברה לא לבצע חלוקת דיבידנד ו/ או חלוקה אחרת ו/או עסקאות ו/או תשלומים לבעלי ענין שלא כפי שנקבע בהסכם.

החברה תעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

- ההון העצמי לא יפחת מ – 40 מיליון ש"ח בשנת 2024 ו- 45 מיליון ש"ח בשנת 2025.
- יחס הון עצמי לסך המאזן לא יפחת מ-20%.
- יחס נכסים להתחייבויות לפי דו"ח NAV לא יפחת מ- 1.25

8. הלוואה מתאגיד פיננסי ה'

ביום 14 לאוגוסט 2024 התקשרה החברה (להלן בסעיף זה: "הלווה"), בהסכם הלוואה עם תאגיד פיננסי חוץ בנקאי (בסעיף זה להלן: "ההסכם" ו- "המלווה", בהתאמה).

על פי ההסכם, המלווה יעמיד הלוואה בסך של 20 מיליון ש"ח שתימשך בשתי משיכות שונות, הראשונה בסך של 15 מיליוני ש"ח עד ליום 6 בספטמבר 2024 בכפוף לתנאים מסוימים, והשניה של 5 מיליוני ש"ח במועד 17 בספטמבר 2024 כפוף להתקיימות תנאים מסוימים (להלן בהתאמה: "ההלוואה" "המשיכה הראשונה" ו- "המשיכה השניה"). ההלוואה תועמד לכל מטרה.

ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד אישור הדוחות הכספיים בוצעו שתי המשיכות כך שההלוואה עומדת על סך של 20 מיליון ש"ח.

ביאור 4 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ג. הסכמי מימון עם תאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים (המשך)

8. הלוואה מתאגיד פיננסי ה' (המשך)

קרן בסך 10,000 אלפי ש"ח תישא ריבית שנתית קבועה של 15% כאשר שיעור של 12% ישולמו באופן שוטף ושיעור של 3% ריבית נצבר לקרן ויפרע בתום שנתיים עם פירעון הקרן.
החברה רשאית לבצע פירעון מוקדם של קרן ההלוואה שהועמדה כמפורט לעיל, רק לאחר 12 חודשים בצירוף ריבית שנצברה, וכן בתוספת עמלת פירעון מוקדם.
קרן בסך 10,000 אלפי ש"ח- ב - 12 החודשים הראשונים תישא ריבית שנתית קבועה של 15% כאשר שיעור של 12% ישולמו באופן שוטף ושיעור של 3% ריבית נצבר לקרן, לאחר תום השנה הקרן+הריבית שנצברה, ישאו ריבית קבועה בשיעור של 15% ויפרעו ב- 12 תשלומים (שפיצר).

להבטחת הסילוק המלא והמדויק של ההלוואה הועמדו הבטוחות והערבויות שלהלן:

א. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ובלעדית (ללא השתתפות אחרים), ללא הגבלה בסכום, על אמצעי השליטה שבבעלות הלווה על PRMO Holdings UK Ltd (להלן:"החברה האנגלית") ובכלל זה כל המניות והזכויות בה, לרבות: דיבידנדים, זכויות מכוח הסכם הצבעה וזכות לקבלת תקבולים כלשהם;
ב. שעבוד צף מדרגה ראשונה ובלעדית (ללא השתתפות אחרים), ללא הגבלה בסכום בקשר עם שטרי הון ו/או הלוואות בעלים וכו' שיועמדו מפעם בפעם לחברה האנגלית, לרבות כל הזכויות לקבלת כספים ו/או תקבולים ממנה.
ג. כתב נחיתות ללווה לכל בעל מניות חדש שיצטרף בעתיד ללווה. כתב נחיתות זה לא יחול על בעלי מניות במקרה של הנפקת הלווה.
ד. בעלי המניות בחברה יערבו למלוא התחייבויות הלווה על פי הסכם ההלוואה ולפירעון מלא של ההלוואה, ריביות, ריביות פיגורים וכו'.

בהסכם נקבעו הוראות בקשר עם אירועי הפרה והעמדת כספי ההלוואה לפרעון מיידי, וזאת בקרות ביצוע הפרות שונות מצד הלווה, בין היתר: פיגור בתשלומי פרעון ההלוואה, בקשה לכונס נכסים או לפירוק מיידי, אי עמידה בתניות הפיננסיות, עיקול על מניות הלווה או הנכסים המשועבדים, בכל מקרה של שינוי שליטה ו/או שינוי מבני בלווה בניגוד להוראות ההסכם ו/או קרות אירוע שיש לו השפעה שלילית מהותית וכן התחייבה החברה לא לבצע חלוקת דיבידנד ו/ או חלוקה אחרת ו/או עסקאות ו/או תשלומים לבעלי ענין שלא כפי שנקבע בהסכם.

החברה תעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:
- ההון העצמי לא יפחת מ – 40 מיליון ש"ח בשנת 2024 ו- 45 מיליון ש"ח בשנת 2025.
- יחס הון עצמי לסך המאזן לא יפחת מ-20%.

9. הלוואה מתאגיד פיננסי ו'

ביום 7 בנובמבר 2024 התקשרה החברה (להלן בסעיף זה: "הלווה"), בהסכם הלוואה עם תאגיד פיננסי חוץ בנקאי (בסעיף זה להלן: "ההסכם" ו- "המלווה", בהתאמה), בקשר למקרקעין של החברה ברחוב אליאב ברחובות (להלן: "הנכס") וזאת בנוסף להלוואה קיימת שנלקחה מתאגיד בנקאי כהלוואה בכירה.

על פי ההסכם, המלווה יעמיד מסגרת אשראי בסך של 11 מיליון ש"ח (להלן בסעיף זה: "ההלוואה"). מסגרת האשראי הועמדה לצרכי פעילות שוטפת של הלווה. מסגרת האשראי תועמד בשתי משיכות, הראשונה של 7.5 מיליוני ש"ח והשניה בסך 3.5 מליון ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2024 עומדת יתרת קרן ההלוואה על 7.5 מיליון ש"ח, לאחר תאריך המאזן מומשה המסגרת בסך 3.5 מיליון ש"ח כך שסך ההלוואה למועד הדוחות הכספיים הינה 11 מיליון ש"ח.

מועד הפרעון הסופי של ההלוואה יהיה 20.12.2026, כאשר ללווה אופציה להאריך את מועדה עד ליום 20 בדצמבר 2027 (להלן בסעיף זה: "תקופת ההארכה").

קרן ההלוואה תישא ריבית שוטפת בשיעור שנתי קבוע של 7% ותשולם באופן רבעוני וכן ריבית נצברת בשיעור שנתי קבוע של 4.5% שתשולם במועד פרעון הקרן.
החברה רשאית לבצע פירעון מוקדם של קרן ההלוואה שהועמדה כמפורט לעיל, רק לאחר 12 חודשים בצירוף ריבית שנצברה, בתום כל רבעון.

ביאור 4 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ג. הסכמי מימון עם תאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים (המשך)

9. הלוואה מתאגיד פיננסי ו' (המשך)

להבטחת הסילוק המלא והמדויק של ההלוואה הועמדו הבטוחות שלהלן:

א. רישום משכנתא בדרגה שניה בגובה 14,300 אלפי ש"ח, על מלוא זכויות הלווה בחלקה בנכס בפנקסי המקרקעין ואצל רשם החברות;
ב. ערבות של בעלי השליטה, ביחד ולחוד, לחיובים המובטחים, ללא הגבלה בסכום.

בהסכם נקבעו הוראות בקשר עם אירועי הפרה והעמדת כספי ההלוואה לפרעון מיידי, וזאת בקרות ביצוע הפרות שונות מצד הלווה, בין היתר: פיגור בתשלומי פרעון ההלוואה, הוגשה בקשה לכונס נכסים או לפירוק מיידי, הודעה מהמלווה הראשי על כוונתו לממש את שעבודיו, הטלת עיקול על המקרקעין, במקרה של שינוי שליטה, מיזוג או פיצול וכו' וכן התחייבה החברה לא לבצע חלוקת דיבידנד ו/ או חלוקה אחרת ו/או עסקאות ו/או תשלומים לבעלי ענין שלא כפי שנקבע בהסכם.
החברה מתחייבת לעמוד ביחס פיננסי על פיו היחס בין יתרת החיובים המובטחים בתוספת מלוא סכום ההתחייבות לבנק בשעבוד המקרקעין, לבין שווי המקרקעין על פי הערכת שמאי, לא יעלה על 100%.

10. הלוואות מנותני אשראי אחרים

א. הקבוצה קיבלה הלוואות מנותני אשראי אחרים לזמן קצר בסך של כ- 43,880 אלפי ש"ח (2023: 25,706 אלפי ש"ח). ההלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור של בין 12.50% - 11.00%. ראה ביאור ס"ק ג(6-2) לעיל.

ב. בשנת 2023 הקבוצה קיבלה הלוואות מנותני אשראי אחרים לזמן ארוך. נכון ליום 31 בדצבר 2024 ו-2023 יתרת ההלוואות הינן בסך של כ- 12,060 אלפי ש"ח וכ- 11,139 אלפי ש"ח, בהתאמה. ההלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור של בין 9.25% - 8.25% ובהסכמים מסויימים השתתפות בחלק מהרווחים על פי מנגנון שנקבע בהסכם. החברה לא התחייבה בהתניות פיננסיות כלשהן במסגרת הסכמי ההלוואות הנזכרים לעיל.

ג. בשנת 2024 הקבוצה קיבלה הלוואה ממנכ"ל החברה בסך של 549 אלפי ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 6.95%. ההלוואה תעמוד לתקופה של 8 שנים מיום 10 באוגוסט 2024.

11. התניות פיננסיות ואחרות להן התחייבה הקבוצה במסגרת הסכמי מימון

א. לפרטים בדבר התניות פיננסיות במסגרת הסכמי המימון עם תאגיד פיננסי, ראה ביאור 4ג'(7),(8),(9) לעיל.

ב. התניות פיננסיות במסגרת הסכמי מימון עם תאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים לליווי פרוייקטים לבניה:

במסגרת הסכמי המימון התחייבה החברה לעמידה בהתניות פיננסיות ואחרות כמפורט:

- התחייבות לקבלת היתר בניה ו/או לעמידה ביעדי בניה, סיום הבניה ויעדי מכירות שנקבעים בהסכמי הליווי לפרויקטים בהקמה.
- לא יחול שינוי שליטה בבעלי השליטה בחברה וכן בשיעור אחזקתם באמצעי השליטה בחברה ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב.
- לא להתקשר בהסכמי שכירות או מכר בפרויקט שלא בהתאם למחירון דוח האפס בניכוי אחוז שהוסכם עם הבנק.

הסכמי מימון כוללים עילות מקובלות להעמדה לפרעון מיידי לרבות: הפרה של תנאי ביצוע משיכה; פיגור בתשלומי ההלוואה; חריגה מתקציב או מהיתר בנייה (שלא תוקן באמצעות העמדת הון עצמי); הליכי חדלות פרעון כנגד הלווה, הממשכנים או בעלי השליטה במי מהם; ביטול הסכם השכירות או חוזה החכירה או שצפוי ביטול כאמור; עיקולים או התקיימות עילות למימוש השעבודים; העמדה לפרעון מיידי של ההלוואה שנטלה החברה או מי מהממשכנים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ו- 2023, חברות הקבוצה עומדות בכל תנאי ההלוואות ואמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

ג. לעניין שיעבודים, ראה ביאור 19ב לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

ביאור 5 - זכאים ויתרות זכות

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עובדים ומוסדות בגין שכר	561	571
מוסדות	25	89
הוצאות לשלם	2,698	2,847
הפרשות	177	209
זכאים בגין הסדרים משותפים	70	70
התחייבויות בגין חוזי חכירה	130	474
התחייבויות בגין ביצוע עבודות	183	645
צדדים קשורים	49	58
בעל שליטה	8,586	-
זכאים ויתרות זכות אחרים	86	283
	12,565	5,246

ביאור 6 - מסים על ההכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה

שיעור מס חברות בישראל החל על החברה והחברות המוחזקות הינו 23%. שיעור מס חברות באנגליה הינו 25%.

ב. מרכיבי הוצאות מסים על הכנסה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות מסים שוטפים	-	(79)	(415)
הוצאות מסים נדחים	(10,226)	(5,268)	(11,367)
מיסים בגין שנים קודמות	-	(51)	48
סך הוצאות מסים על הכנסה	(10,226)	(5,398)	(11,734)

ג. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מסים על הכנסה לבין הוצאות המסים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח לפני מסים על ההכנסה	34,120	14,192	48,865
שיעור המס העיקרי של החברה	23%	23%	23%
מס מחושב לפי שיעור המס העיקרי של החברה	(7,848)	(3,264)	(11,239)
תוספת (חסכון) בחבות המס בגין:			
חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות	(2,045)	(1,915)	(329)
הוצאות אחרות שאינן מותרות בניכוי	(195)	(20)	(29)
הפרשים זמניים שלא הוכרו בגינם מיסים נדחים	-	-	(102)
מיסים בגין שנים קודמות	-	(51)	48
אחרות, נטו	(138)	(148)	(83)
	(10,226)	(5,398)	(11,734)

ביאור 6 - מסים על ההכנסה (המשך)

ד. מסים נדחים

הרכב נכסי (התחייבות) מיסים נדחים

	יתרה ליום 1 בינואר 2024	הוכר ברווח והפסד	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הפרשים זמניים			
נדל"ן להשקעה	(43,036)	(8,177)	(51,213)
הוצאות ניכויים והפסדים להעברה לצרכי מס	6,223	3,330	9,553
הפרשי עיתוי אחרים	243	(5,379)	(5,136)
סה"כ	(36,570)	(10,226)	(46,796)

	יתרה ליום 1 בינואר 2023	הוכר ברווח והפסד	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הפרשים זמניים			
נדל"ן להשקעה	(36,767)	(6,269)	(43,036)
הוצאות ניכויים והפסדים להעברה לצרכי מס	4,901	1,322	6,223
הפרשי עיתוי אחרים	564	(321)	243
סה"כ	(31,302)	(5,268)	(36,570)

מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים לא שוטפים - נכסי מיסים נדחים	2,139	2,456
התחייבויות לא שוטפות - התחייבות מסים נדחים	(48,935)	(39,026)
	(46,796)	(36,570)

ה. שומות מס סופיות

לחברה ולחלק מחברות הקבוצה שבשליטתה המלאה שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2019 ולחלק מחברות הקבוצה טרם הוצאו שומות מס סופיות.

ו. חברת הבת נווה דליה פ. נכסים בע"מ הינה חברת בית כהגדרתה בסעיף 64 לפקודת מס הכנסה.

ביאור 7 - מכשירים פיננסים

א. קבוצות מכשירים פיננסיים

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים פיננסיים		
מזומנים ושווי מזומנים	2,325	2,192
מזומנים מוגבלים בשימוש	4,176	407
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	-	32
לקוחות והכנסות לקבל	2,863	2,090
נכסי מיסים שוטפים	62	74
חייבים ויתרות חובה	21,047	30,007
הלוואות להשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	64,209	49,755
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	7,567	1,033
	102,249	85,590
התחייבויות פיננסיות		
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לא כולל חלויות שוטפות	138,609	78,539
ספקים ונותני שירותים	536	555
זכאים ויתרות זכות (בניכוי - הפרשות לגמר ובדק וחלויות בגין חכירות)	12,258	4,563
התחייבויות מיסים שוטפים	-	28
התחייבויות בגין חוזי חכירה	192	741
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך	105,715	87,148
	257,310	171,574

ב. ניהול סיכון נזילות

הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה על קרנות מתאימות, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, על ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסים.

התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנותרים של הקבוצה בגין התחייבויות פיננסיות, אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו הקבוצה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן. בהעדר וודאות באשר למועד הפרעון של אשראי שהתקבל במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים יזמיים, מוצגות התחייבויות אלה במסגרת ההתחייבויות העמודות לפרעון עד שנה.

ביאור 7 - מכשירים פיננסים (המשך)

ב. ניהול סיכון נזילות (המשך)

	שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	סה"כ
	אלפי ש"ח					
ליום 31 בדצמבר 2024						
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	82,893	67,332	-	-	-	150,225
ספקים ונותני שירותים	536	-	-	-	-	536
זכאים ויתרות זכות	12,258	-	-	-	-	12,258
התחייבויות בגין חוזי חכירה	144	38	30	-	-	212
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	16,404	49,279	34,272	14,375	22,987	137,317
	112,235	116,649	34,302	14,375	22,987	300,548
ליום 31 בדצמבר 2023						
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	71,156	13,921	-	-	-	85,077
ספקים ונותני שירותים	555	-	-	-	-	555
זכאים ויתרות זכות	4,563	-	-	-	-	4,563
התחייבויות מיסים שוטפים	28	-	-	-	-	28
התחייבויות בגין חוזי חכירה	528	287	-	-	-	815
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	34,191	7,860	18,747	15,661	34,460	110,919
	111,021	22,068	18,747	15,661	34,460	201,957

ג. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

בקביעת השווי ההוגן של נכס או התחייבות, משתמשת הקבוצה בנתונים נצפים מהשוק ככל שניתן. מדידות שווי הוגן מחולקות לשלוש רמות במידרג השווי ההוגן בהתבסס על הנתונים ששימשו בהערכה, כדלקמן:

רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל לנכסים או התחייבויות זהים.
רמה 2 - נתונים נצפים מהשוק, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
רמה 3 - נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

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.

היתרות בדוחות הכספיים של הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות המוצגים בעלות מופחתת בדוחות על המצב הכספי זהות בקירוב לשווין ההוגן.

ליום 31 בדצמבר 2023 לקבוצה נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד שאינם נגזרים, המוחזקים למסחר הנמדדים ברמה 1, בסך של כ- 32 אלפי ש"ח.

ביאור 7 - מכשירים פיננסים (המשך)

ד. שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילות מימון

הטבלה להלן מפרטת את השינויים בהתחייבויות של הקבוצה הנובעות מפעילויות מימון, כולל הן שינויים הנובעים מתזרימי מזומנים והן שינויים שאינם במזומנים. התחייבויות הנובעות מפעילויות מימון הינן התחייבויות שלגביהן תזרימי מזומנים סווגו, או תזרימי מזומנים עתידיים יסווגו, בדוח על תזרימי המזומנים כתזרימי מזומנים מפעילויות מימון.

	יתרה ליום 1 בינואר 2024	תזרים מזומנים מפעילות מימון	אחר	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח			
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים	105,346	51,070	(11,878)	144,538
התחייבויות בגין חוזי חכירה	741	(650)	101	192
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים - זמן ארוך	60,341	26,190	13,255	99,786
	166,428	76,610	1,478	244,516

	יתרה ליום 1 בינואר 2023	תזרים מזומנים מפעילות מימון	אחר	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
	אלפי ש"ח			
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים	36,579	(2,746)	71,513	105,346
התחייבויות בגין חוזי חכירה	1,315	(574)	-	741
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים – זמן ארוך	117,400	13,815	(70,874)	60,341
	155,294	10,495	639	166,428

ה. מידע נוסף

להלן פירוט ההון החוזר של החברה וההון החוזר ליום 31 בדצמבר 2024, לתקופה של שניים עשר חודשים (באלפי ש"ח):

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) (*)	סך הכל (לתקופה של 12 חודשים)
נכסים שוטפים	131,101	(109,723)	21,378
התחייבויות שוטפות	163,732	(63,923)	99,809
עודף ההתחייבויות השוטפות על הנכסים השוטפים	(32,631)	45,800	(78,431)

(*) הפער בין ההון החוזר לתאריך המאזן לבין ההון החוזר הצפוי לתקופה של שנים עשר חודשים, נובע מהתאמות הקשורות למימוש של נכסים שוטפים ומאידך מפירעון של התחייבויות שוטפות במסגרת תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה (לרוב בין שלוש לארבע שנים).

ביאור 8 - דיווח מגזרי

א. כללי

מגזרים תפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים. מערכת הדיווחים המועברת למקבל ההחלטות התפעולי הראשי של הקבוצה, לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים מתבססת על מאפייני הנכסים.

לפעילות הנמשכת של הקבוצה שני מגזרים ברי דיווח. מגזרים אלו כוללים את המידע לגביהם המנוהל בנפרד ונסקר על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי של הקבוצה:

- נדל"ן יזמי בישראל.
- נדל"ן להשקעה הכולל למועד הדוח נכסים מניבים בפתח תקווה, בראשון לציון, באנגליה ונדל"ן להשקעה בהקמה בנס ציונה ומקרקעין של מושב גמזו.
- פעילות אחרת הכוללת פעילות ניהול ופיקוח ושאינה מוכרת כמגזר בר דיווח.

הכנסות המגזרים נובעות בעיקרם מלקוחות חיצוניים ותוצאות המגזר נמדדות בהתבסס על הרווח הגולמי של המגזר לרבות עליה (ירידה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה והכנסות (הוצאות) אחרות, נטו הנובעות ממימוש נכסי המגזר. הוצאות המימון אינן מהוות חלק מתוצאות המגזר, מאחר והן נסקרות ומוקצות ברמה המצרפית.

נכסי המגזר נמדדים בהתבסס על הנכסים כפי שנסקרים על ידי מקבל החלטות התפעולי הראשי של הקבוצה הכוללים בעיקר במגזר הבניה למגורים ומשרדים ומגזר הנכסים המניבים את מלאי הבנינים והקרקעות, נדל"ן להשקעה, חייבים, לקוחות והכנסות לקבל ופקדונות מוגבלים בשימוש.

התחייבויות המגזר נמדדות בהתבסס על ההתחייבויות כפי שנסקרות על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי של הקבוצה, וכוללים בעיקר יתרות ספקים, אשראי והלוואות לפרויקטים ומקדמות שהתקבלו.

נתוני המגזרים כוללים גם את נכסיהן, התחייבויותיהן ופעילותן של חברות כלולות המטופלות לפי השווי המאזני במלואן, בניכוי יתרות בינחברתיות, ומבוטלות בטור ההתאמות.

שיקולי הדעת שיישמה ההנהלה בעת קיבוץ מגזרי פעילות

במסגרת מגזר הנדל"ן היזמי, נבחן בנפרד כל פרויקט, קובצו נתוני כל הפרויקטים המפיקים הכנסותיהם מהקמה, מכירה ושיווק של ייזום פרויקטי דירות מגורים ומשרדים בישראל ומכירת קרקעות.

הנהלת הקבוצה בחנה את המאפיינים הכלכליים של הפרויקטים היזמיים והגיעה למסקנה כי הינם דומים לנוכח העובדה כי כל הפרויקטים מתנהלים בישראל ונקובים במטבע השקל החדש, נתונים לתנאים רגולטוריים וחוקיים דומים ומושפעים מסביבה כלכלית דומה.

ביאור 8 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מידע אודות מגזר בר דיווח

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024				
	נדל"ן יזמי	נדל"ן להשקעה	אחרים	התאמות למאוחד	סה"כ
	אלפי ש"ח				
הכנסות המגזר	17,043	13,206	248	(10,029)	20,468
תוצאות המגזר	3,830	61,090	248	(4,932)	60,236
נכסי המגזר ליום 31 בדצמבר 2024	178,161	575,958	-	(274,004)	480,115
התחייבויות המגזר ליום 31 בדצמבר 2024	126,058	475,184	-	(371,562)	229,680
נכלל בתוצאות המגזר					
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	-	49,252	-	1,887	51,139
תוספות הוניות לנכסים לא שוטפים	-	6,258	-	-	6,258
תוספות הוניות שאינן מיוחסות					1,549
					7,807

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023				
	נדל"ן יזמי	נדל"ן להשקעה	אחרים	התאמות למאוחד	סה"כ
	אלפי ש"ח				
הכנסות המגזר	13,093	18,943	832	(13,083)	19,785
תוצאות המגזר	1,602	27,529	832	5,406	35,369
נכסי המגזר ליום 31 בדצמבר 2023	53,759	535,748	-	(225,451)	364,056
התחייבויות המגזר ליום 31 בדצמבר 2023	40,952	438,108	-	(298,482)	180,578
נכלל בתוצאות המגזר					
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	-	9,565	-	15,857	25,422
תוספות הוניות לנכסים לא שוטפים	-	5,643	-	-	5,643
תוספות הוניות שאינן מיוחסות					10
					5,653

ביאור 8 - דיווח מגזרי (המשך)

א. מידע אודות מגזר בר דיווח (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022				
	נדל"ן יזמי	נדל"ן להשקעה	אחרים	התאמות למאוחד	סה"כ
	אלפי ש"ח				
הכנסות המגזר	55,691	16,921	3,369	(9,808)	66,173
תוצאות המגזר	17,541	51,889	3,369	(1,996)	70,803
נכסי המגזר ליום 31 בדצמבר 2022	49,804	482,960	-	(201,325)	331,439
התחייבויות המגזר ליום 31 בדצמבר 2022	36,327	370,858	-	(247,739)	159,446
נכלל בתוצאות המגזר					
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	-	36,363	-	6,438	42,801
תוספות הוניות לנכסים לא שוטפים	-	49,119	-	-	49,119
תוספות הוניות שאינן מיוחסות					469
					49,588

ב. התאמה בין תוצאות המגזרים לבין התוצאות בדוחות הכספיים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
סך רווח בגין מגזר בר דיווח	60,236	35,369	70,803
סכומים שאינם מיוחסים:			
הוצאות מכירה ושיווק, הנהלה וכלליות	(9,299)	(9,218)	(13,355)
הכנסות (הוצאות) אחרות	(60)	-	(720)
הכנסות מימון	5,251	7,677	3,196
הוצאות מימון	(13,121)	(11,312)	(9,628)
התאמת חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות בשווי מאזני	(8,887)	(8,324)	(1,431)
רווח (הפסד) לפני מיסים	34,120	14,192	48,865

ג. התאמה בין סך נכסי והתחייבויות המגזרים לבין הנכסים וההתחייבויות בדוחות הכספיים

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
נכסים		
סך נכסי מגזרים בני דיווח	480,115	364,056
סכומים אחרים שאינם מיוחסים	10,759	11,780
נכסים בדוח על המצב הכספי	490,874	375,836
התחייבויות		
סך התחייבויות מגזרים בני דיווח	229,680	180,578
סכומים אחרים שאינם מיוחסים	82,890	41,284
התחייבויות בדוח על המצב הכספי	312,570	221,862

אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2025

(בלתי מבוקרים)

אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2025

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואה החשבון המבקר	2
דוחות ביניים מאוחדים על המצב הכספי	3
דוחות ביניים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר	4
דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון	5
דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים	6-7
ביאורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים	8-21

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ והחברות הבנות שלה (להלן -" הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על ההפסד, ההפסד הכולל, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את הדוחות הכספיים של עסקאות משותפות אשר אוחדו ונכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-4% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2025 , בהתאמה וההכנסות מהעסקאות המשותפות הכלולות באיחוד מהוות כ-25% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את הדוחות הכספיים של חברה כלולה המטופלת בשיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בה ליום 31 במרץ 2025 הסתכמה לסך של כ- 36,785 אלפי ש"ח, והחלק בתוצאותיה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך הסתכם להפסד בסך של כ- 2,702 אלפי ש"ח. הדוחות הכספיים של העסקאות המשותפות והחברה הכלולה נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותם ישויות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג בטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים, 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 בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים, 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.

מבלי לסייג את חוות דעתנו, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 1 ג' לעניין מצבה הכספי של החברה.

בייקר טילי הורוביץ סבו טבת & כהן טבח
רואי חשבון

רמת גן, 28 במאי, 2025

משרדינו: רחוב מנחם בגין 11 טלפון: 03-5665006 info@bakertilly.co.il
רמת גן 52681 פקס: 0747-144194/7 www.bakertilly.co.il
Baker Tilly הינו שמה המסחרי של הורוביץ עידן סבו טבת & כהן טבח
הפירמה הינה פירמה עצמאית ברשת ראיית החשבון Baker Tilly International.
השם Baker Tilly והלוגו הקשור אליו נמצאים בשימוש תחת רישיון שהוענק על ידי Baker Tilly International.

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	אלפי ש"ח		
	בלתי מבוקר		מבוקר
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	2,843	1,748	2,317
מזומנים ונכסים פיננסיים בשווי הוגן מוגבלים בשימוש	3,448	888	4,176
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	-	33	-
לקוחות והכנסות לקבל	4,508	1,173	2,863
נכסי מסים שוטפים	62	70	62
חייבים ויתרות חובה	21,386	26,528	21,215
מלאי בניינים ומשרדים בהקמה ולמכירה	100,501	13,951	100,460
	132,748	44,391	131,093
נכסים לא שוטפים			
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	46,702	36,210	46,911
יתרות חובה לזמן ארוך	7,583	1,043	7,567
נדל"ן להשקעה	174,110	192,500	173,633
מלאי מקרקעין	17,279	13,290	16,556
רכוש קבוע, נטו	1,172	1,683	1,192
מסים נדחים	1,888	2,415	2,139
	248,734	247,141	247,998
סה"כ נכסים	381,482	291,532	379,091
הון והתחייבויות			
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	152,488	97,311	137,399
ספקים ונותני שרותים	555	344	536
זכאים ויתרות זכות	6,504	5,254	7,167
התחייבויות מסים שוטפים	12	-	-
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	3,728	8,394	6,093
	163,287	111,303	151,195
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	94,789	60,348	99,786
התחייבות בגין חוזי חכירה	152	165	62
התחייבויות בגין הטבות לעובדים	-	2,969	-
התחייבויות מסים נדחים	23,774	20,435	24,130
עודף הפסדים על השקעה בישות מוחזקת	56	-	55
	118,771	83,917	124,033
הון			
הון מניות	1	1	1
פרמיה על מניות	19,149	19,149	19,149
שטר הון	5,600	5,600	5,600
קרנות הון	7,442	8,233	8,773
עודפים	35,143	36,419	38,420
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם	67,335	69,402	71,943
זכויות שאינן מקנות שליטה	32,089	26,910	31,920
סה"כ הון	99,424	96,312	103,863
סה"כ הון והתחייבויות	381,482	291,532	379,091

28 במאי 2025			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	**אריה פרשקובסקי** יו"ר דירקטוריון	**עדי בורקין** מנכ"ל	**נורית שיאון** משנה למנכ"ל וסמנכ"לית כספים

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	אלפי ש"ח		
	בלתי מבוקר		מבוקר
הכנסות ממכירת דירות ומשרדים	4,975	2,904	13,653
הכנסות משכירות	1,777	1,593	6,567
הכנסות מניהול ופיקוח	158	31	248
	6,910	4,528	20,468
עלות מכירת דירות ומשרדים	3,371	2,231	10,636
עלות שירותים והוצאות השכרה	199	223	735
	3,570	2,454	11,371
רווח גולמי	3,340	2,074	9,097
עליית (ירידת) ערך של נדל"ן להשקעה	(701)	(692)	21,364
הוצאות מכירה ושיווק	(64)	(67)	(227)
הוצאות הנהלה וכלליות	(2,681)	(2,264)	(9,067)
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	-	87	(60)
רווח (הפסד) תפעולי	(106)	(862)	21,107
הכנסות מימון	3,017	1,514	5,251
הוצאות מימון	(3,357)	(2,616)	(11,896)
הוצאות מימון , נטו	(340)	(1,102)	(6,645)
חלק הקבוצה בהפסדי השקעות המטופלות לפי שיטת שווי מאזני	(2,756)	(3,445)	(8,887)
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	(3,202)	(5,409)	5,575
הטבת מס (הוצאות מסים על ההכנסה)	94	567	(3,406)
רווח (הפסד) לתקופה	**(3,108)**	**(4,842)**	**2,169**
רווח (הפסד) כולל אחר			
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:			
הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ, נטו ממס	(1,331)	(104)	436
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	(1,331)	(104)	436
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה	**(4,439)**	**(4,946)**	**2,605**
רווח (הפסד) לתקופה מיוחס ל:			
בעלים של החברה האם	(3,277)	(4,925)	(2,924)
זכויות שאינן מקנות שליטה	169	83	5,093
	(3,108)	**(4,842)**	**2,169**
רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל:			
בעלים של החברה האם	(4,608)	(5,029)	(2,488)
זכויות שאינן מקנות שליטה	169	83	5,093
	(4,439)	**(4,946)**	**2,605**
הפסד למניה בש"ח - מיוחס לבעלי המניות של החברה			
הפסד בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)	(10,338)	(15,536)	(9,224)
כמות המניות בחישוב הרווח הבסיסי והמדולל למניה	317	317	317

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	הון מניות	פרמיה על מניות	שטר הון	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	קרן הון מתרגום דוחות כספיים	עודפים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
	אלפי ש"ח								
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025									
יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)	**1**	**19,149**	**5,600**	**9,001**	**(228)**	**38,420**	**71,943**	**31,920**	**103,863**
רווח (הפסד) לתקופה	-	-	-	-	-	(3,277)	(3,277)	169	(3,108)
הפסד כולל אחר	-	-	-	-	(1,331)	-	(1,331)	-	(1,331)
סה"כ רווח (הפסד) כולל	-	-	-	-	(1,331)	(3,277)	(4,608)	169	(4,439)
יתרה ליום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)	**1**	**19,149**	**5,600**	**9,001**	**(1,559)**	**35,143**	**67,335**	**32,089**	**99,424**
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024									
יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)	**1**	**19,149**	**5,600**	**9,001**	**(664)**	**41,344**	**74,431**	**26,827**	**101,258**
רווח (הפסד) לתקופה	-	-	-	-	-	(4,925)	(4,925)	83	(4,842)
הפסד כולל אחר	-	-	-	-	(104)		(104)	-	(104)
סה"כ רווח (הפסד) כולל	-	-	-	-	(104)	(4,925)	(5,029)	83	(4,946)
יתרה ליום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)	**1**	**19,149**	**5,600**	**9,001**	**(768)**	**36,419**	**69,402**	**26,910**	**96,312**
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024									
יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)	**1**	**19,149**	**5,600**	**9,001**	**(664)**	**41,344**	**74,431**	**26,827**	**101,258**
רווח (הפסד) לשנה	-	-	-	-	-	(2,924)	(2,924)	5,093	2,169
רווח כולל אחר	-	-	-	-	436	-	436	-	436
סה"כ רווח (הפסד) כולל	-	-	-	-	436	(2,924)	(2,488)	5,093	2,605
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	**1**	**19,149**	**5,600**	**9,001**	**(228)**	**38,420**	**71,943**	**31,920**	**103,863**

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	אלפי ש"ח		
	בלתי מבוקר		מבוקר
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח (הפסד) לתקופה	(3,108)	(4,842)	2,169
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת			
התאמות לסעיפי רווח או הפסד			
חלק הקבוצה בתוצאות של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	2,756	3,445	8,887
שינוי בגין הטבות לעובדים	-	-	(2,969)
פחת והפחתות	165	261	752
הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע	-	(87)	70
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	701	692	(21,364)
שינוי בערך פיקדונות וניירות ערך, נטו	-	(1)	-
שינוי במסים נדחים	(105)	(565)	3,406
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות			
שינוי בלקוחות והכנסות לקבל	(144)	648	447
שינוי בחייבים ויתרות חובה	(820)	(1,563)	(5,360)
שינוי במלאי בניינים למכירה, נכסים והתחייבויות בגין חוזים	(4,630)	773	(46,792)
שינוי בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים	19	(211)	(19)
שינוי בזכאים ויתרות זכות	1,033	(226)	3,619
	(1,025)	3,166	(59,323)
מזומנים נטו - פעילות שוטפת	(4,133)	(1,676)	(57,154)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה	(1,178)	(1,181)	(6,258)
רכישת רכוש קבוע	(2)	(802)	(1,448)
תמורה ממכירת רכוש קבוע	0	377	967
שינוי בהלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(3,059)	(1,835)	(14,659)
שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש ונכסים פיננסיים בשווי הוגן	728	(481)	(3,737)
שינוי בהלוואות לאחרים	(16)	(10)	(40)
שינוי בהלוואות לבעלי שליטה	(1,054)	2,412	2,253
שינוי בהלוואות לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת	(169)	(167)	(679)
מזומנים נטו - פעילות השקעה	(4,750)	(1,687)	(23,601)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
שינוי באשראי לזמן קצר מבנקים ואחרים, נטו	7,167	3,432	55,345
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	3,500	549	44,049
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	(1,196)	(817)	(17,859)
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינו מקנות שליטה	-	-	-
פירעון התחייבות בגין חכירה	(62)	(240)	(650)
מזומנים נטו - פעילות מימון	9,409	2,924	80,885
עליה במזומנים ושווי מזומנים	526	(439)	130
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	2,317	2,187	2,187
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	2,843	1,748	2,317

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

נספח א - מידע נוסף על תזרימי המזומנים

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	אלפי ש"ח		
	בלתי מבוקר		מבוקר
מזומנים ששולמו במהלך התקופה			
ריבית	4,639	2,550	15,274
מסים	12	12	12
מזומנים שהתקבלו במהלך התקופה			
ריבית	57	16	270
מסים	7	-	21

נספח ב - פעולות מהותיות שלא במזומן

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	אלפי ש"ח		
	בלתי מבוקר		מבוקר
הקמת נכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה	143	-	101
העברת נדל"ן להשקעה למלאי בניינים	-	-	46,000

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ביאור 1 - כללי

א. אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ (להלן- "החברה ו/או "הקבוצה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל ומשרדה הרשום ממוקם בתל אביב. החברה מוחזקת על ידי בני משפחת פרשקובסקי במישרין ובאמצעות חברות בשליטתם.

הקבוצה עוסקת בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל ובתחום הנדל"ן המניב בישראל ובחו"ל.

- במסגרת תחום הנדל"ן היזמי פועלת הקבוצה, בעיקר ביזמות בתחום הבניה למגורים, למסחר ולמשרדים בישראל.
- במסגרת תחום הנדל"ן המניב פועלת הקבוצה בעיקר באיתור, ייזום, פיתוח, הקמה, השבחה, השכרה וניהול של נכסי נדל"ן מניב בישראל ובאנגליה.

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרץ 2025, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן- "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות.

ב. **<u>השלכות מלחמת "חרבות ברזל"</u>**

בהמשך לאמור בביאור 1ג' בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, בנוגע להשלכות מלחמת "חרבות ברזל" לחברה פרויקטים בביצוע ובתכנון בתחום הנדל"ן היזמי - החברה בחנה את השלכות המלחמה על עלויות הפרויקטים שבהקמה ועל התארכות משך ביצוע הפרויקטים, ובהתאם לכך עדכנה את רווחיותם הגולמית, העודפים הצפויים מאותם פרויקטים ואת מועד השלמת העבודות בפרויקטים.

יצוין כי בכל הנוגע להיבטי המימון וליווי פרויקטים לא חלה נכון למועד אישור הדוחות הכספיים הרעה בתנאי האשראי המוצע לחברה ו/או בנכונות הגופים הממנים השונים להעמיד אשראי לחברה.

לאור האמור לעיל, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ולאחר בחינה שערכה החברה בקשר עם חשיפתה לסיכונים השונים, החברה סבורה שההשפעה של מצב המלחמה על עסקיה אינה מהותית, וכי בהנחה שהמצב הביטחוני לא יחמיר, לא צפויה השפעה מהותית על פעילות החברה בטווח המיידי, וזאת בהתחשב במצבה העסקי של החברה,בתחום פעילותה ובשלביות הפרויקטים שלה.

יחד עם זאת, ההשפעה של המלחמה על החברה אינה מיידית ומידתה תלויה במשך הזמן בו תארך המלחמה, התפתחותה האפשרית לחזיתות נוספות, וכן בתוצאותיה, שכן הם עלולים להביא לביטול או צמצום פרויקטים ועיכוב בקצב הליכי ייזום פרויקטים חדשים, עיכוב והתארכות בהליכי תכנון, רישוי וביצוע של פרויקטים, אשר עשוי להביא לגידול בעלויות המימון, התייקרות עלויות בנייה ופגיעה בזמינות ואספקה של עובדים וחומרי גלם, ירידה בביקושים ליחידות דיור ומשרדים, ירידה של מחירי הדיור, הגבלות והתייקרות האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן ואי עמידת רוכשים ושוכרים בהתחייבויותיהם כלפי החברה עקב ירידה בחוסנם הפיננסי. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, אין ביכולתה של החברה לאמוד את היקף ההשפעה האמורה.

ג. **<u>מצבה העסקי של החברה</u>**

(1) נכון ליום 31 במרץ 2025 לחברה, בדוחותיה המאוחדים, גרעון בהון החוזר (נכסים שוטפים בניכוי התחייבויות שוטפות) בסך של 30,539 אלפי ש"ח (ביום 31 בדצמבר 2024 סך של כ- 20,102 אלפי ש"ח) ותזרים מזומנים שלילי ששימש לפעילות שוטפת בסך של 4,133 אלפי ש"ח (בשנת 2024 סך של כ- 57,154 אלפי ש"ח), בדוחות פרופורמה הכוללים את עסקת המיזוג המתוארת בביאור 3 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של 45,400 אלפי ש"ח (ביום 31 בדצמבר 2024 סך של 32,631 אלפי ש"ח). כמו כן, ליום 31 במרץ 2025, בדוחות המיוחסים לחברה (דוחות "סולו"), גרעון בהון החוזר סך של 38,396 אלפי ש"ח (ביום 31 בדצמבר 2024 סך של כ- 27,310 אלפי ש"ח) ותזרים מזומנים שלילי ששימש לפעילות שוטפת בסך של 5,220 אלפי ש"ח (בשנת 2024 בסך של כ- 64,845 אלפי ש"ח).

(2) סך ההון העצמי ביחס לסך המאזן המיוחס לחברה (בדוחות "סולו") הינו בשיעור של כ- 23% (ביום 31 בדצמבר 2024 בשיעור של כ- 25%) ויחס סך ההון ביחס לסך המאזן בדוח המאוחד הינו כ-26% (ביום 31 בדצמבר 2024 הינו כ- 27%).

(3) הגרעון בהון החוזר בדוחות החברה נובע בעיקרו מקיום הלוואות שנכללות כהלוואות לזמן קצר המממנות נכסים לזמן ארוך. הגידול בגרעון בהון החוזר בתקופת הדוח נובע מהלוואות בסך של כ-5,400 אלפי ש"ח אשר מועד פירעונם הצפוי הינו ברבעון הראשון בשנת 2026 וכן מתזרים מזומנים שלילי, נטו מפעילות שוטפת בסך של כ- 4,133 אלפי ש"ח. בכוונת החברה להאריך את מועד פירעון הלוואות אלה בהסתמך על מגעים עם תאגידים בנקאיים וגורמים בשוק ההון ועל בסיס ניסיון העבר והתנהלות מול גופים אלה.

ביאור 1 (המשך)

ג. **מצבה העסקי של החברה** (המשך)

(4) תזרים המזומנים השלילי בתקופת הדוח נובע בעיקרו משינוי בנכסים והתחייבויות בגין חוזים נטו. סכום זה אמור להיפרע בהמשך שנת הדוח עם השלמת פרוייקט אמזלג. תזרים המזומנים השלילי לשנת 2024 נובע בעיקרו מרכישת מקרקעין בבני עי"ש בסך כ-44,000 אלפי ש"ח שמומנה באמצעות קבלת הלוואות. בכוונת החברה להאריך את מועד פירעון הלוואות אלה עד לקבלת היתר בנייה והחלפת ההלוואות בליווי בנקאי לפרויקט.

(5) בתקופת הדוח התקשרה החברה בהסכם מיזוג הכפוף לאישור רשות המיסים - רולינג (כאמור בביאור 3 להלן), לפיו, יעביר בעל המניות בחברה את אחזקותיו במניות חברת קלינגס השקעות בע"מ המחזיקה בקרקעות בראשל"צ בשווי של 111,775 אלפי ש"ח. עם העברת המניות לחברה יגדל ההון העצמי של החברה בסך של 74,441 אלפי ש"ח. ביום 22 במאי 2025 התקבל אישור מרשות המיסים בדבר הסכם המיזוג כאמור לעיל. כנגד הקרקעות האמורות בכוונת החברה לקבל הלוואה לזמן ארוך או להנפיק אגרות חוב בבורסה לניירות ערך בתל אביב בסך מוערך של כ- 58,000-78,000 אלפי ש"ח. בדעת החברה, עם קבלת ההלוואה או הנפקת אגרות חוב כאמור, לפרוע בחלק מהתמורה אשראי ובחלק מהתמורה להשקיע בפרויקטים ובפעילות שוטפת של החברה. עם השלמת הסכם המיזוג כאמור לעיל, סך ההון העצמי ביחס לסך המאזן המיוחס לחברה (בדוחות "סולו") יעלה מ-23% לשיעור של כ- 39% וכן יחס סך ההון בדוח המאוחד ביחס לסך המאזן יעלה מכ- 26% לכ-35%.

(6) החברה פועלת למימוש מספר נכסי נדל"ן בארץ ובאנגליה. כתוצאה ממכירת נכסי הנדל"ן יווצר לחברה תזרים מזומנים חיובי נטו בסך של כ-12,000 אלפי ש"ח.

(7) החברה ערכה תחזית תזרים מזומנים לתקופה של 24 חודשים ממועד הדוח על המצב הכספי תחת תרחישים שונים התואמים את תוכניות החברה, וכוללים בין היתר, את האמור לעיל. בכלל זה נבחנו המקורות אשר עשויים לשמש את החברה על מנת לעמוד בהתחייבויותיה החזויות לתקופה האמורה, הכוללים בין היתר את תזרים המזומנים החזוי מפעילות נדל"ן ומכירת נדל"ן, מועדים צפויים לקבלת מימון בגין עודפים מפרויקטים בביצוע ותזרימים לפיתוח עסקי והקמת פרויקטים.

(8) דירקטוריון והנהלת החברה, לאחר שבחנו את תזרים המזומנים החזוי של החברה, מעריכים שיש ביכולת החברה לגייס את הכספים הנדרשים כדי לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין בסבירות גבוהה.

ביאור 2 - **עיקרי המדיניות החשבונאית**

א. **בסיס לעריכת הדוחות הכספיים**

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן- "דוחות כספיים ביניים") של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים".

יש לעיין בדוחות כספיים ביניים אלה בהקשר לדוחות הכספיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, אשר בביאורים להם מצוי מידע מפורט אשר אינו נכלל בדוחות הביניים.

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן- "הדוחות הכספיים השנתיים").

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי בלתי תלויים אחת לשנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשוויו ההוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגביו הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן נכון לתאריך הדיווח ביניים. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי ההוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו באמצעות מעריך שווי 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.

ג. תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות הכספיים

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות הכספיים (להלן- "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1").

מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.

התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד, לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מיסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

בהתאם להוראות IFRS 18 יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי לכך, יחד עם זאת, בהתאם להחלטה בתחום תאגידים מספר 1-2024, בדבר דחיית יישום מוקדם של תקן דיווח כספי בין-לאומי 18, שפורסמה על ידי סגל רשות ניירות ערך ב-4 באוגוסט 2024, יישום מוקדם ידחה ויתאפשר רק החל מיום 1 בינואר 2025.

החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים.

ביאור 3 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

א. כללי

ביום 19 במרץ 2025 התקשרה החברה בהסכם מיזוג חברות על דרך של החלפת מניות עם קלינגס השקעות בע"מ ("קלינגס") שהינה חברה פרטית רשומה בישראל שהייתה מוחזקת על ידי גב' דליה פרשקובסקי ("דליה") ומר אריה פרשקובסקי ("אריה"), וכמהלך מקדים לשינוי המבנה כאמור העבירה דליה את כל מניות קלינגס שבבעלותה במתנה ללא תמורה לאריה, בהתאם להוראות סעיף 97 לפקודה, כאשר בד בבד עם ביצוע החלפת המניות כאמור הועברה קרקע בבעלותו של מר אריה פרשקובסקי לקלינגס במסגרת הוראות סעיף 104א' לפקודת מס הכנסה.
היינו, אריה העביר את זכויותיו בקרקע בבעלותו לקלינגס ובמקביל העביר את כלל זכויותיו בקלינגס לחברה בדרך של החלפת מניות וזאת בהתאם להוראות סעיף 103כ' לפקודה. תוקפו של הסכם מיזוג החברות על דרך של החלפת המניות כאמור הינו החל מיום 31 במרץ 2025, בכפוף לקבלת אישור (רולינג) ממס הכנסה. בהתאם להוראות סעיף 103 לפקודה, על הצדדים להסכם חלות מגבלות ביחס להעברת מניות כאמור לתקופה כפי שנקבע בפקודה.

הקרקע שהועברה כאמור לחברה על ידי קלינגס הינה 3964/8861 חלקים במקרקעין הידועים כגוש 3923 חלקה 507 (לשעבר חלקה 26) ("חלקה 507"), אשר שטחה הרשום הכולל הינו 5,191 מ"ר.

ביום 22 במאי 2025 התקבל אישור מרשות המיסים בדבר הסכם המיזוג כאמור לעיל בהתאם להוראות סעיף 103כ לפקודה.

ב. אירוע הפרופורמה והמדיניות החשבונאית

להלן תמצית דוחות מאוחדים פרופורמה על המצב הכספי של החברה ורווח והפסד ורווח כולל אחר של החברה, אשר נערכו על מנת לשקף את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כשהם משקפים את ביצוע העברת הקרקע בבעלותו של מר אריה פרשקובסקי לקלינגס השקעות בע"מ (להלן "קלינגס") במסגרת הוראות סעיף 104א' ואת הסכם המיזוג בין החברה לקלינגס בדרך של החלפת מניות בהתאם להוראות סעיף 103כ לפקודה כאמור לעיל.

המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים מאוחדים פרופורמה עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים על המצב הכספי של החברה ליום 31 במרץ 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו מועד ובכפוף לאמור בתקנה 38 ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל – 1970.

ג. הנחות הפרופורמה

להלן ההנחות ששמשו כבסיס לצורך הכנת הדוחות הכספיים מאוחדים פרופורמה:

1. הדוחות התמציתיים מאוחדים פרופורמה על המצב הכספי של החברה והדוחות המאוחדים של רווח או הפסד ורווח כולל אחר ,דוחות על השינויים בהון ודוחות על תזרימי המזומנים הוצגו על מנת לשקף את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות ואת תוצאות הפעולות של הקבוצה ותזרימי המזומנים שלה לו הושלם תהליך העברת מקרקעין מאריה פרשקובסקי לקלינגס ויושם הסכם המיזוג בין החברה לבין קלינגס ביום 1 בינואר 2022.

2. נדל"ן להשקעה ("קרקע") של אריה פרשקובסקי שהועבר לקלינגס במסגרת הוראות סעיף 104 א' ונדל"ן להשקעה ("קרקע") של חברת קלינגס השקעות בע"מ נמדד בשווי הוגן בהתאם להערכות השווי שהתקבלו ליום 31 בדצמבר 2024.

3. בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה , נערכו סיווגים בדבר אופן הצגת פריטים מסוימים בנתונים הכספיים של החברה ושל קלינגס השקעות בע"מ וזאת על מנת להציגם באופן אחיד.

4. החברה הכירה בהתחייבויות מסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה של קלינגס הנמדד תוך שימוש במודל שווי ההוגן.

5. לאור העובדה כי נתוני הפרופורמה, מעצם טיבם, מבוססים על הערכות ואומדנים שונים, הרי שאין לראות בנתוני הפרופורמה המדווחים בהכרח אינדיקציה לתרומתה של קלינגס השקעות בע"מ להון של החברה ולתוצאות המייצגות ו/או העתידיות של החברה לאחר המיזוג.

תמצית דוחות מאוחדים פרופורמה על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2025 (אלפי ש"ח)

	נתונים לפני אירוע פרופורמה	התאמות בשל אירוע פרופורמה	נתוני פרופורמה
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	2,843	6	2,849
מזומנים ונכסים פיננסיים בשווי הוגן מוגבלים בשימוש	3,448	-	3,448
לקוחות והכנסות לקבל	4,508	-	4,508
נכסי מסים שוטפים	62	-	62
חייבים ויתרות חובה	21,386	11	21,397
מלאי בניינים ומשרדים בהקמה ולמכירה	100,501	-	100,501
	132,748	17	132,765
נכסים לא שוטפים			
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	46,702	-	46,702
יתרות חובה לזמן ארוך	7,583	-	7,583
נדל"ן להשקעה	174,110	111,775	285,885
מלאי מקרקעין לבנייה	17,279	0	17,279
רכוש קבוע, נטו	1,172	0	1,172
מסים נדחים	1,888	0	1,888
	248,734	111,775	360,509
		-	
סה"כ נכסים	381,482	111,792	493,274
הון והתחייבויות			
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	152,488	6,422	158,910
ספקים ונותני שרותים	555	-	555
זכאים ויתרות זכות	6,504	6,456	12,960
התחייבויות מסים שוטפים	12	-	12
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	3,728	-	3,728
	163,287	12,878	176,165
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	94,789	-	94,789
התחייבויות בגין חוזי חכירה	152	-	152
התחייבויות מסים נדחים	23,774	24,796	48,570
עודף הפסדים על השקעה בישות מוחזקת	56	-	56
	118,771	24,796	143,567
הון			
הון מניות	1	-	1
פרמיה על מניות	19,149	-	19,149
שטר הון	5,600	(5,600)	-
קרנות הון	7,442	38,521	45,963
מניות באוצר	-	(17,500)	(17,500)
עודפים	35,143	58,697	93,840
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם	67,335	74,118	141,453
זכויות שאינן מקנות שליטה	32,089	-	32,089
סה"כ הון	99,424	74,118	173,542
סה"כ הון והתחייבויות	381,482	111,792	493,274

תמצית דוחות מאוחדים פרופורמה על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2024 (אלפי ש"ח)

	נתונים לפני אירוע פרופורמה	התאמות בשל אירוע פרופורמה	נתוני פרופורמה
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	1,748	3	1,751
מזומנים ונכסים פיננסיים בשווי הוגן מוגבלים בשימוש	888	-	888
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	33	-	33
לקוחות והכנסות לקבל	1,173	-	1,173
נכסי מסים שוטפים	70	-	70
חייבים ויתרות חובה	26,528	-	26,528
מלאי בניינים ומשרדים בהקמה ולמכירה	13,951	-	13,951
	44,391	3	44,394
נכסים לא שוטפים			
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	36,210	-	36,210
יתרות חובה לזמן ארוך	1,043	-	1,043
נדל"ן להשקעה	192,500	82,000	274,500
מלאי מקרקעין לבנייה	13,290	-	13,290
רכוש קבוע, נטו	1,683	-	1,683
מסים נדחים	2,415	-	2,415
	247,141	82,000	329,141
סה"כ נכסים	291,532	82,003	373,535
הון והתחייבויות			
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	97,311	10,454	107,765
ספקים ונותני שרותים	344	-	344
זכאים ויתרות זכות	5,254	1,157	6,411
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	8,394	-	8,394
	111,303	11,611	122,914
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	60,348	-	60,348
התחייבויות בגין חוזי חכירה	165	-	165
התחייבויות בגין הטבות לעובדים	2,969	-	2,969
התחייבויות מסים נדחים	20,435	17,977	38,412
	83,917	17,977	101,894
הון			
הון מניות	1	-	1
פרמיה על מניות	19,149	-	19,149
שטר הון	5,600	(5,600)	0
קרנות הון	8,233	38,521	46,754
מניות באוצר	-	(17,500)	(17,500)
עודפים	36,419	36,994	73,413
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם	69,402	52,415	121,817
זכויות שאינן מקנות שליטה	26,910	-	26,910
סה"כ הון	96,312	52,415	148,727
סה"כ הון והתחייבויות	291,532	82,003	373,535

תמצית דוחות מאוחדים פרופורמה על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)

	נתונים לפני אירוע פרופורמה	התאמות בשל אירוע פרופורמה	נתוני פרופורמה
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	2,317	8	2,325
מזומנים ונכסים פיננסיים בשווי הוגן מוגבלים בשימוש	4,176	-	4,176
לקוחות והכנסות לקבל	2,863	-	2,863
נכסי מסים שוטפים	62	-	62
חייבים ויתרות חובה	21,215	-	21,215
מלאי בניינים ומשרדים בהקמה ולמכירה	100,460	-	100,460
	131,093	8	131,101
נכסים לא שוטפים			
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	46,911	-	46,911
יתרות חובה לזמן ארוך	7,567	-	7,567
נדל"ן להשקעה	173,633	111,775	285,408
מלאי מקרקעין לבנייה	16,556	-	16,556
רכוש קבוע, נטו	1,192	-	1,192
מסים נדחים	2,139	-	2,139
	247,998	111,775	359,773
סה"כ נכסים	379,091	111,783	490,874
הון והתחייבויות			
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	137,399	7,139	144,538
ספקים ונותני שרותים	536	-	536
זכאים ויתרות זכות	7,167	5,398	12,565
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	6,093	-	6,093
	151,195	12,537	163,732
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	99,786	-	99,786
התחייבויות בגין חוזי חכירה	62	-	62
התחייבויות מסים נדחים	24,130	24,805	48,935
עודף הפסדים על השקעה בישות מוחזקת	55	-	55
	124,033	24,805	148,838
הון			
הון מניות	1	-	1
פרמיה על מניות	19,149	-	19,149
שטר הון	5,600	(5,600)	-
קרנות הון	8,773	38,521	47,294
מניות באוצר	-	(17,500)	(17,500)
עודפים	38,420	59,020	97,440
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם	71,943	74,441	146,384
זכויות שאינן מקנות שליטה	31,920	-	31,920
סה"כ הון	103,863	74,441	178,304
סה"כ הון והתחייבויות	379,091	111,783	490,874

תמצית דוחות מאוחדים פרופורמה על רווח והפסד ורווח כולל אחר לתקופה של שולושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025
(אלפי ש"ח)

	נתונים לפני אירוע פרופורמה	התאמות בשל אירוע פרופורמה	נתוני פרופורמה
הכנסות ממכירת דירות ומשרדים	4,975	-	4,975
הכנסות משכירות	1,777	-	1,777
הכנסות מניהול ופיקוח	158	-	158
	6,910	-	6,910
עלות מכירת דירות ומשרדים	3,371	-	3,371
עלות שירותים והוצאות השכרה	199	-	199
	3,570	-	3,570
רווח גולמי	3,340	-	3,340
ירידת ערך של נדל"ן להשקעה	(701)	-	(701)
הוצאות מכירה ושיווק	(64)	-	(64)
הוצאות הנהלה וכלליות	(2,681)	(2)	(2,683)
הפסד תפעולי	(106)	(2)	(108)
הכנסות מימון	3,017	-	3,017
הוצאות מימון	(3,357)	(330)	(3,687)
הוצאות מימון , נטו	(340)	(330)	(670)
חלק הקבוצה בהפסדי השקעות מטופלות לפי שיטת שווי מאזני, נטו ממס	(2,756)	-	(2,756)
הפסד לפני מסים על ההכנסה	(3,202)	(332)	(3,534)
הטבת מס	94	9	103
הפסד לתקופה	**(3,108)**	**(323)**	**(3,431)**
הפסד כולל אחר			
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:			
הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ, נטו ממס	(1,331)	-	(1,331)
סה"כ הפסד כולל אחר	(1,331)	-	(1,331)
סה"כ הפסד כולל לתקופה	**(4,439)**	**(323)**	**(4,762)**
רווח (הפסד) לתקופה מיוחס ל:			
בעלים של החברה האם	(3,277)	(323)	(3,600)
זכויות שאינן מקנות שליטה	169	-	169
	(3,108)	**(323)**	**(3,431)**
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל:			
בעלים של החברה האם	(4,608)	(323)	(4,931)
זכויות שאינן מקנות שליטה	169	-	169
	(4,439)	**(323)**	**(4,762)**
הפסד למניה בש"ח - מיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)			
הפסד בסיסי ומדולל למניה			(7,742)
כמות המניות בחישוב הרווח הבסיסי והמדולל למניה			465

תמצית דוחות מאוחדים פרופורמה על רווח והפסד ורווח כולל אחר לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (אלפי ש"ח)

	נתונים לפני אירוע פרופורמה	התאמות בשל אירוע פרופורמה	נתוני פרופורמה
הכנסות ממכירת דירות ומשרדים	2,904	-	2,904
הכנסות משכירות	1,593	-	1,593
הכנסות מניהול ופיקוח	31	-	31
	4,528	-	4,528
עלות מכירת דירות ומשרדים	2,231	-	2,231
עלות שירותים והוצאות השכרה	223	-	223
	2,454	-	2,454
רווח גולמי	2,074	-	2,074
ירידת ערך של נדל"ן להשקעה	(692)	-	(692)
הוצאות מכירה ושיווק	(67)	-	(67)
הוצאות הנהלה וכלליות	(2,264)	-	(2,264)
הכנסות אחרות, נטו	87	-	87
הפסד תפעולי	(862)	-	(862)
הכנסות מימון	1,514	-	1,514
הוצאות מימון	(2,616)	(309)	(2,925)
הוצאות מימון , נטו	(1,102)	(309)	(1,411)
חלק הקבוצה בהפסדי השקעות מטופלות לפי שיטת שווי מאזני, נטו ממס	(3,445)	-	(3,445)
הפסד לפני מסים על ההכנסה	(5,409)	(309)	(5,718)
הטבת מס	567	8	575
הפסד לתקופה	**(4,842)**	**(301)**	**(5,143)**
הפסד כולל אחר			
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:			
הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ, נטו ממס	(104)	-	(104)
סה"כ רווח כולל אחר	(104)	-	(104)
סה"כ הפסד כולל לתקופה	**(4,946)**	**(301)**	**(5,247)**
רווח (הפסד) לתקופה מיוחס ל:			
בעלים של החברה האם	(4,925)	(301)	(5,226)
זכויות שאינן מקנות שליטה	83	-	83
	(4,842)	**(301)**	**(5,143)**
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל:			
בעלים של החברה האם	(5,029)	(301)	(5,330)
זכויות שאינן מקנות שליטה	83	-	83
	(4,946)	**(301)**	**(5,247)**
הפסד למניה בש"ח - מיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)			
הפסד בסיסי ומדולל למניה			(11,239)
כמות המניות בחישוב הרווח הבסיסי והמדולל למניה			465

תמצית דוחות מאוחדים פרופורמה על רווח והפסד ורווח כולל אחר לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)

	נתונים לפני אירוע פרופורמה	התאמות בשל אירוע פרופורמה	נתוני פרופורמה
הכנסות ממכירת דירות ומשרדים	13,653	-	13,653
הכנסות משכירות	6,567	-	6,567
הכנסות מניהול ופיקוח	248	-	248
	20,468	-	20,468
עלות מכירת דירות ומשרדים	10,636	-	10,636
עלות שירותים והוצאות השכרה	735	-	735
	11,371	-	11,371
רווח גולמי	9,097	-	9,097
עליית ערך של נדל"ן להשקעה	21,364	29,775	51,139
הוצאות מכירה ושיווק	(227)	-	(227)
הוצאות הנהלה וכלליות	(9,067)	(5)	(9,072)
הוצאות אחרות, נטו	(60)	-	(60)
רווח תפעולי	21,107	29,770	50,877
הכנסות מימון	5,251	-	5,251
הוצאות מימון	(11,896)	(1,225)	(13,121)
הוצאות מימון , נטו	(6,645)	(1,225)	(7,870)
חלק הקבוצה בהפסדי השקעות מטופלות לפי שיטת שווי מאזני, נטו ממס	(8,887)	-	(8,887)
רווח לפני מסים על ההכנסה	5,575	28,545	34,120
הוצאות מסים על ההכנסה	(3,406)	(6,820)	(10,226)
רווח לשנה	**2,169**	**21,725**	**23,894**
רווח כולל אחר			
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:			
הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ, נטו ממס	436	-	436
סה"כ רווח כולל אחר	436	-	436
סה"כ רווח כולל לשנה	**2,605**	**21,725**	**24,330**
רווח (הפסד) לשנה מיוחס ל:			
בעלים של החברה האם	(2,924)	21,725	18,801
זכויות שאינן מקנות שליטה	5,093	-	5,093
	2,169	**21,725**	**23,894**
סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה מיוחס ל:			
בעלים של החברה האם	(2,488)	21,725	19,237
זכויות שאינן מקנות שליטה	5,093	-	5,093
	2,605	**21,725**	**24,330**
רווח למניה בש"ח - מיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)			
רווח בסיסי ומדולל למניה			40,432
כמות המניות בחישוב הרווח הבסיסי והמדולל למניה			465

ביאור 4 - מכשירים פיננסים

א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן

הקבוצה סבורה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשווים ההוגן.

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן

להלן פירוט של הנכסים הפיננסיים של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם.

	שווי הוגן		
	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	בלתי מבוקר		מבוקר
השקעות בנכסים פיננסיים בשווי הוגן (רמה 1)	-	33	-

ביאור 5 - דיווח מגזרי

א. כללי

מגזרים תפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים. מערכת הדיווחים המועברת למקבל ההחלטות התפעולי הראשי של הקבוצה, לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים מתבססת על מאפייני הנכסים.

לפעילות הנמשכת של הקבוצה שני מגזרים ברי דיווח. מגזרים אלו כוללים את המידע לגביהם המנוהל בנפרד ונסקר על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי של הקבוצה:

- נדל"ן יזמי בישראל.
- נדל"ן להשקעה הכולל למועד הדוח נכסים מניבים בפתח תקווה, בראשון לציון, באנגליה ונדל"ן להשקעה בהקמה בנס ציונה ומקרקעין של מושב גמזו.
- פעילות אחרת הכוללת פעילות ניהול ופיקוח ושאינה מוכרת כמגזר בר דיווח.

הכנסות המגזרים נובעות בעיקרם מלקוחות חיצוניים ותוצאות המגזר נמדדות בהתבסס על הרווח הגולמי של המגזר לרבות עליה (ירידה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה והכנסות (הוצאות) אחרות, נטו הנובעות ממימוש נכסי המגזר. הוצאות המימון אינן מהוות חלק מתוצאות המגזר, מאחר והן נסקרות ומוקצות ברמה המצרפית.

נכסי המגזר נמדדים בהתבסס על הנכסים כפי שנסקרים על ידי מקבל החלטות התפעולי הראשי של הקבוצה הכוללים בעיקר במגזר הבניה למגורים ומשרדים ומגזר הנכסים המניבים את מלאי הבנינים והקרקעות, נדל"ן להשקעה, חייבים, לקוחות והכנסות לקבל ופקדונות מוגבלים בשימוש.

התחייבויות המגזר נמדדות בהתבסס על ההתחייבויות כפי שנסקרות על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי של הקבוצה, וכוללים בעיקר יתרות ספקים, אשראי והלוואות לפרויקטים ומקדמות שהתקבלו.

נתוני המגזרים כוללים גם את נכסיהן, התחייבויותיהן ופעילותן של חברות כלולות המטופלות לפי השווי המאזני במלואן, בניכוי יתרות בינחברתיות, אשר מבוטלות בטור ההתאמות למאוחד.

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

א. כללי (המשך)

שיקולי הדעת שיישמה ההנהלה בעת קיבוץ מגזרי פעילות

במסגרת מגזר הנדל"ן היזמי, נבחן בנפרד כל פרויקט, קובצו נתוני כל הפרויקטים המפיקים הכנסותיהם מהקמה, מכירה ושיווק של ייזום פרויקטי דירות מגורים ומשרדים בישראל ומכירת קרקעות.

ב. מידע אודות מגזר בר דיווח

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025				
	נדל"ן יזמי	נדל"ן להשקעה	אחרים	התאמות למאוחד	סה"כ
	אלפי ש"ח				
הכנסות המגזר	5,075	4,102	158	(2,425)	6,910
תוצאות המגזר	1,663	(2,286)	158	3,104	2,639
נכסי המגזר ליום 31 במרץ 2025	180,599	475,610	-	(286,149)	370,060
התחייבויות המגזר ליום 31 במרץ 2025	125,644	459,046	-	(394,205)	190,485
נכלל בתוצאות המגזר					
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	-	(5,889)	-	5,188	(701)
תוספות הוניות לנכסים לא שוטפים	-	1,178	-	-	1,178
תוספות הוניות שאינן מיוחסות					145
					1,323

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024				
	נדל"ן יזמי	נדל"ן להשקעה	אחרים	התאמות למאוחד	סה"כ
	אלפי ש"ח				
הכנסות המגזר	3,039	3,451	31	(1,993)	4,528
תוצאות המגזר	784	2,267	31	(1,700)	1,382
נכסי המגזר ליום 31 במרץ 2024	55,082	457,772	-	(231,446)	281,408
התחייבויות המגזר ליום 31 במרץ 2024	48,545	414,962	-	(312,604)	150,903
נכלל בתוצאות המגזר					
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	-	(692)	-	-	(692)
תוספות הוניות לנכסים לא שוטפים	-	1,181	-	-	1,181
תוספות הוניות שאינן מיוחסות					802
					1,983

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מידע אודות מגזר בר דיווח (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024				
	נדל"ן יזמי	נדל"ן להשקעה	אחרים	התאמות למאוחד	סה"כ
	אלפי ש"ח				
הכנסות המגזר	17,043	13,206	248	(10,029)	20,468
תוצאות המגזר	3,830	31,315	248	(4,932)	30,461
נכסי המגזר					
ליום 31 בדצמבר 2024	178,161	464,175	-	(274,004)	368,332
התחייבויות המגזר					
ליום 31 בדצמבר 2024	126,058	437,842	-	(371,562)	192,338
נכלל בתוצאות המגזר					
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	-	19,477	-	1,887	21,364
תוספות הוניות לנכסים לא שוטפים	-	6,258	-	-	6,258
תוספות הוניות שאינן מיוחסות					1,549
					7,807

ג. התאמות בין תוצאות המגזרים לבין התוצאות בדוחות הכספיים

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
סך רווח בגין מגזר בר דיווח	2,639	1,382	30,461
סכומים שאינם מיוחסים:			
הוצאות מכירה ושיווק, הנהלה וכלליות	(2,745)	(2,331)	(9,294)
הכנסות (הוצאות) אחרות	-	87	(60)
הכנסות מימון	3,017	1,514	5,251
הוצאות מימון	(3,357)	(2,616)	(11,896)
התאמת חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות בשווי מאזני	(2,756)	(3,445)	(8,887)
רווח (הפסד) לפני מסים	(3,202)	(5,409)	5,575

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ד. התאמה בין סך נכסי והתחייבויות המגזרים לבין הנכסים וההתחייבויות בדוחות הכספיים

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	אלפי ש"ח		
	בלתי מבוקר		מבוקר
נכסים			
סך נכסי מגזרים בני דיווח	370,060	281,408	368,332
סכומים אחרים שאינם מיוחסים	11,422	10,124	10,759
נכסים בדוח על המצב הכספי	381,482	291,532	379,091
התחייבויות			
סך התחייבויות מגזרים בני דיווח	190,485	150,903	192,338
סכומים אחרים שאינם מיוחסים	91,573	44,317	82,890
התחייבויות בדוח על המצב הכספי	282,058	195,220	275,228

<u>אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ</u>

מידע כספי נפרד ביניים

<u>ליום 31 במרץ 2025</u>

(בלתי מבוקרים)

אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 במרץ 2025

תוכן העניינים

	עמוד
דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'	2
דוח רואה החשבון המבקר	3
נתונים כספיים מתוך הדוחות ביניים המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה	4
נתונים כספיים מתוך הדוחות ביניים המאוחדים על הרווח או הפסד המיוחסים לחברה	5
נתונים כספיים מתוך הדוחות ביניים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה	6-7
מידע נוסף	8

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של **אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ** ליום 31 במרץ 2025, המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן: "דוחות מאוחדים"), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

לכבוד
בעלי המניות של חברת אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד
<u>לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970</u>

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ (להלן- החברה), ליום 31 במרץ 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברה כלולה ועסקאות משותפות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות שלהן, נטו הסתכמו לסך של כ 6,063 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2025 וחלקה של החברה בתוצאותיהן הכספיות הסתכם להפסד בסך של כ-2,508 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים, שנסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים הנפרד של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי נפרד 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 בטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מביעים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

מבלי לסייג את חוות דעתנו, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 1 ב' לעניין מצבה הכספי של החברה.

בייקר טילי הורוביץ סבו טבת את כהן טבח
רואי חשבון

רמת גן , 28 במאי 2025

משרדינו: רחוב מנחם בגין 11 טלפון: 03-5665006 info@bakertilly.co.il
רמת גן 52681 פקס: 0747-144194/7 www.bakertilly.co.il
Baker Tilly הינו שמה המסחרי של הורוביץ עידן סבו טבת & כהן טבח
הפירמה הינה פירמה עצמאית ברשת ראיית החשבון Baker Tilly International.
השם Baker Tilly והלוגו הקשור אליו נמצאים בשימוש תחת רישיון שהוענק על ידי Baker Tilly International.

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	אלפי ש"ח		
	בלתי מבוקר		מבוקר
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	2,028	362	1,325
נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	-	33	-
לקוחות והכנסות לקבל	676	936	725
נכסי מיסים שוטפים	62	50	62
חייבים ויתרות חובה	9,118	11,609	8,285
מלאי בניינים ומשרדים בהקמה ולמכירה	94,070	809	92,125
	105,954	13,799	102,522
נכסים לא שוטפים			
השקעות בחברות מוחזקות	108,623	95,401	107,956
יתרות חובה לזמן ארוך	7,583	1,043	7,567
נדל"ן להשקעה בהקמה	48,077	79,558	47,730
מלאי מקרקעין	17,279	13,290	16,556
רכוש קבוע, נטו	1,156	1,658	1,174
	182,718	190,950	180,983
	288,672	204,749	283,505
הון והתחייבויות			
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	138,055	85,937	123,213
ספקים ונותני שרותים	246	292	145
זכאים ויתרות זכות	6,049	7,029	6,474
	144,350	93,258	129,832
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	62,602	26,286	67,129
הלוואה מחברה מוחזקת	13,992	13,318	13,829
התחייבות בגין חוזי חכירה	152	165	62
התחייבויות בגין הטבות לעובדים	-	1,837	-
התחייבויות מסים נדחים	147	475	620
עודף הפסדים על השקעה בישויות מוחזקות	94	8	90
	76,987	42,089	81,730
סה"כ התחייבויות	221,337	135,347	211,562
הון			
הון מניות	1	1	1
פרמיה על מניות	19,149	19,149	19,149
	5,600	5,600	5,600
קרנות הון	7,442	8,233	8,773
עודפים	35,143	36,419	38,420
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם	67,335	69,402	71,943
	288,672	204,749	283,505

28 במאי 2025			
תאריך אישור המידע הכספי הנפרד	**אריה פרשקובסקי** יו"ר דירקטוריון	**עדי בורקין** מנכ"ל	**נורית שיאון** משנה למנכ"ל וסמנכ"לית כספים

נתונים כספיים מתוך הדוחות ביניים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר המיוחסים לחבערה

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	אלפי ש"ח		
	בלתי מבוקר		מבוקר
הכנסות ממכירת דירות ומשרדים וביצוע עבודות	-	447	486
הכנסות משכירות	16	14	33
הכנסות מניהול ופיקוח	371	254	652
	387	715	1,171
עלות מכירת דירות ומשרדים, ביצוע עבודות ושירותים	1	382	418
רווח גולמי	386	333	753
עליית (ירידת) ערך של נדל"ן להשקעה	(635)	(692)	8,729
הוצאות מכירה ושיווק	(6)	-	(4)
הוצאות הנהלה וכלליות	(2,283)	(1,825)	(7,685)
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	-	87	(70)
רווח (הפסד) תפעולי	(2,538)	(2,097)	1,723
הכנסות מימון	2,723	1,249	4,069
הוצאות מימון	(2,297)	(1,612)	(7,884)
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	426	(363)	(3,815)
חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות	(1,638)	(3,118)	(1,341)
הפסד לפני מסים על ההכנסה	(3,750)	(5,578)	(3,433)
הטבת מס	473	653	509
הפסד לתקופה	**(3,277)**	**(4,925)**	**(2,924)**
רווח (הפסד) כולל אחר			
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס			
הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ, נטו ממס	(1,331)	(104)	436
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	(1,331)	(104)	436
סה"כ הפסד כולל לתקופה	**(4,608)**	**(5,029)**	**(2,488)**
הפסד למניה בש"ח - מיוחס לבעלי המניות של החברה			
הפסד בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)	(10,338)	(15,536)	(9,224)
כמות המניות בחישוב הרווח הבסיסי והמדולל למניה	317	317	317

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	אלפי ש"ח		
	בלתי מבוקר		מבוקר
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת			
הפסד לתקופה	(3,277)	(4,925)	(2,924)
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת			
התאמות לסעיפי רווח או הפסד			
חלק הקבוצה בתוצאות של חברות מוחזקות	1,638	3,118	1,341
שינוי בגין הטבות לעובדים	-	-	(1,837)
פחת והפחתות	163	259	743
הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע	-	(87)	70
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	635	692	(8,729)
שינוי בערך פקדונות וניירות ערך, נטו	-	(1)	-
שינוי במיסים נדחים	(473)	(654)	(509)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות			
שינוי בלקוחות והכנסות לקבל	49	224	239
שינוי בחייבים ויתרות חובה	(1,593)	210	(5,569)
שינוי במלאי בניינים למכירה, נכסים והתחייבויות בגין חוזים	(2,668)	(150)	(48,536)
שינוי בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים	101	60	(87)
שינוי בזכאים ויתרות זכות	205	147	953
	(1,943)	3,818	(61,921)
מזומנים נטו - פעילות שוטפת	(5,220)	(1,107)	(64,845)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה	(982)	(1,115)	(5,866)
רכישת רכוש קבוע	(2)	(802)	(1,448)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	-	377	967
שינוי בהלוואות לחברות מוחזקות	(2,703)	(1,835)	(8,882)
שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש ונכסים פיננסיים בשווי הוגן	-	-	32
שינוי בהלוואות לאחרים	(16)	(10)	(40)
מזומנים נטו - פעילות השקעה	(3,703)	(3,385)	(15,237)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
שינוי באשראי לזמן קצר מבנקים ואחרים, נטו	6,919	4,455	53,556
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	3,500	549	44,049
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	(725)	(349)	(15,986)
פירעון התחייבות בגין חכירה	(62)	(240)	(650)
שינוי בהלוואה מצד קשור	(6)	4	3
מזומנים נטו - פעילות מימון	9,626	4,419	80,972
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	703	(73)	890
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	1,325	435	435
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	2,028	362	1,325

נספח א - <u>מידע נוסף על תזרימי המזומנים</u>

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	אלפי ש"ח		
	בלתי מבוקר		מבוקר
<u>מזומנים ששולמו במהלך התקופה</u>			
ריבית	3,579	1,540	11,255
מיסים	12	12	12
<u>מזומנים שהתקבלו במהלך התקופה</u>			
ריבית	23	7	75
מיסים	-	-	-

נספח ב - <u>פעולות מהותיות שלא במזומן</u>

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	אלפי ש"ח		
	בלתי מבוקר		מבוקר
הקמת נכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה	143	-	101
העברת נדל"ן להשקעה למלאי בניינים	-	-	46,000

1. כללי

א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם.

ב. לפרטים בדבר מצבה העסקי של החברה ראה ביאור 1 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (להלן – "הדוחות המאוחדים")

2. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

לפרטים בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו, ראה ביאור 3 לדוחות המאוחדים ליום 31 במרץ 2025.

נספח א'1

מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר של חברה כלולה מהותית

Date: 28th May, 2025

Board of Directors
Arie Prashkovsky Group Ltd
3 Rothschild boulevard
Tel Aviv-Yafo
lsrael

Dear Sirs,
PRMO Holdings UK Ltd ("the company").

We confirm Arie Prashkovsky Group Ltd can include, by reference and/or to attach, the consolidated financial statements of the company as of 31st December 2024 within the prospectus of Arie Prashkovsky Group Ltd to be published as of May, 2025.

Yours faithfully,

Adam Young

Partner

On behalf of MHA

ICAEW CHARTERED ACCOUNTANTS

Regi1ie1ed lo ca11y on audil wo1k in the UK and ı1eland and ıtlJJlaled
! 1.1.1. ı'111:111·,:-:tJmnt 111. J-ın &:!. 1,1ר ι,i l•,ı
In riiute ot Charlered Accounlanis ın England and W les

Parlners
Philippe Herszafl ACA ɒarren Speclerman FCA CTA
Jessie Kho FCCA Paras Shah FCA Rila Wader FCCA
Sanjay Solanki FCCA Palrick Facenda

PRMO Holdings UK Ltd

Consolidated Financial Statements
As of December 31, 2024

Registration number: 12214293

PRMO Holdings UK Ltd
Consolidated financial statements as of December 31, 2024
Contents

Independent Auditor's Report	3 - 5
Consolidated Statements of Financial Position	6
Consolidated Statements of Comprehensive Income	7
Consolidated Statements of Changes in Equity	8
Consolidated Statements of Cashflows	9
Notes to the Consolidated Financial Statements	10-29
Directors responsibilities statement	30

Independent Auditor's Report to the Members of PRMO Holdings UK Ltd

Auditor's Notice:
MacIntyre Hudson LLP ("MHA"), as auditor of PRMO Holdings UK Ltd ("the Company"), does not, to the fullest extent permitted by law, accept or assume responsibility to anyone other than the Company for its work or for any judgements, findings, conclusions, recommendations or opinions that it has formed or made in this report. MHA's work was undertaken, and this report was prepared, on agreed terms of engagement between MHA and the Company and for no other purpose. This report was not created for, and should not be treated as suitable for, any other purpose. Any use you wish to make of the information in this report is, therefore, entirely at your own risk.

Opinion:
We have audited the financial statements of PRMO Holdings UK Ltd (the 'parent Company') and its subsidiaries ('the Group') for the year ended 31 December 2024, which comprise the Consolidated Statement of Financial Position, Consolidated Statement of Comprehensive Income, Consolidated Statement of Changes In Equity, Consolidated Statement of Cashflows, and the related notes, including a summary of significant accounting policies. The financial reporting framework that has been applied in their preparation is International Financial Reporting Standards (IFRSs) as issued by the International Accounting Standards Board (IASB).

In our opinion the financial statements:

- give a true and fair view of the state of the Group's affairs as at 31 December 2024 and the Group's loss for the year then ended; and
- have been properly prepared in accordance with IFRS as issued by the IASB.

Basis for opinion
We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (UK) (ISAs (UK)) and applicable law. Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements section of our report. We are independent of the Group in accordance with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements in the UK, including the FRC's Ethical Standard, and we have fulfilled our ethical responsibilities in accordance with those requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Conclusions relating to going concern
In auditing the financial statements, we have concluded that the Directors' use of the going concern basis of accounting in the preparation of the financial statements is appropriate.

Based on the work we have performed, we have not identified any material uncertainties relating to events or conditions that, individually or collectively, may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern for a period of at least twelve months from when the financial statements are authorized for issue.

Our responsibilities and the responsibilities of the directors with respect to going concern are described in the relevant sections of this report.

Responsibilities of directors
As explained more fully in the Directors' Responsibilities Statement set out on page 30, the directors are responsible for the preparation of the financial statements and for being satisfied that they give a true and fair view, and for such internal control as the directors determine is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, the directors are responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless the directors either intend to liquidate the operations, or have no realistic alternative but to do so.

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements
Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an Auditor's Report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs (UK) will always detect a material misstatement when it exists.

Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these Group financial statements.

Irregularities, including fraud, are instances of non-compliance with laws and regulations. We design procedures in line with our responsibilities, outlined above, to detect material misstatements in respect of irregularities, including fraud. The extent to which our procedures are capable of detecting irregularities, including fraud is detailed below:

- Enquiry of management and those charged with governance around actual and potential litigation and claims;
- Performing audit work over the risk of management override of controls, including testing of journal entries and other adjustments for appropriateness, evaluating the business rationale of significant transactions outside the normal course of business and reviewing accounting estimates for bias;
- Reviewing financial statement disclosures and testing supporting documentation to assess compliance with applicable laws and regulations.

Because of the inherent limitations of an audit, there is a risk that we will not detect all irregularities including those leading to material misstatement in the financial statements or non-compliance with regulation. This risk increases the more that compliance with a law or regulation is removed from the events and transactions reflected the financial statements, as we will be less likely to become aware of instances of non-compliance. The risk is also greater regarding irregularities occurring due to fraud rather than error, as fraud involves intentional concealment, forgery, collusion, omission or misrepresentation.

A further description of our responsibilities for the audit of the financial statements is located on the Financial Reporting Council's website at: www.frc.org.uk/auditorsresponsibilities. This description forms part of our Auditor's Report.

Other matter
We have reported separately to the members on the UK statutory financial statements of the Parent Company and the Group, also covering the year ended 31 December 2024, which were prepared in accordance with UK adopted International Financial Reporting Standards. We issued a separate unqualified opinion over those financial statements.

Use of our report
This report is made solely to the Company's members, as a body, in accordance with the terms of our engagement letter. Our audit work has been undertaken so that we might state to the Company's members those matters we are required to state to them in an auditor's report and for no other purpose. To the fullest extent permitted by law, we do not accept or assume responsibility to anyone other than the Company and the Company's members as a body, for our audit work, for this report, or for the opinions we have formed.

a young
a young (Mar 30, 2025 21:22 GMT+1)
Adam Young ACA

For and on behalf of
MHA
Registered Auditor
Northampton, United Kingdom

Date: 30/03/2025

MHA is the trading name of MacIntyre Hudson LLP, a limited liability partnership in England and Wales (registered number OC312313).

PRMO Holdings UK Ltd

Consolidated Statements of Financial Position

As at December 31, 2024

	Note	2024 £	2023 £
ASSETS			
Current assets			
Inventories	4	**26,410,728**	19,470,038
Cash and cash equivalents	5	**884,899**	1,236,723
Trade receivables	6	**-**	301,288
Other accounts receivables	6	**922,889**	322,611
		28,218,516	21,330,660
Non-current assets			
Property, plant and equipment	7	**-**	545
Investment property	8	**30,430,000**	29,725,000
Deferred tax	18	**1,282,447**	1,906,699
		31,712,447	31,632,244
Total assets		**59,930,963**	52,962,904
LIABILITIES AND EQUITY (DEFICIT)			
Current liabilities			
Trade payables	11	**673,032**	148,252
Other accounts payables	11	**1,754,547**	2,055,713
Loans from bank	10	**13,085,493**	17,904,717
Loans from related parties	10	**39,643,939**	-
		55,157,011	20,108,682
Non-current liabilities			
Loans from bank	10	**17,624,762**	9,877,184
Loans from related parties	10	**-**	30,941,696
		17,624,762	40,818,880
Total liabilities		**72,781,773**	60,927,562
Deficit attributable to equity holders of the company			
Share capital	20	**400**	400
Accumulated deficit	21	**(12,851,210)**	(7,965,058)
Total deficit		**(12,850,810)**	(7,964,658)
Total equity and liabilities		**59,930,963**	52,962,904

The financial statements were approved by the Board and authorised for issue on 30/03/2025..... and signed on its behalf by:

Miss J Wojcik
Director

The accompanying notes are an integral part of these financial statements.

PRMO Holdings UK Ltd

Consolidated Statements of Comprehensive Income

For the year to December 31, 2024

	Note	2024 £	2023 £
Revenue			
Rental income		**1,374,932**	2,411,701
Insurance income		**24,133**	-
Service charge income		**4,145**	-
Other income		**795**	6,604
Total revenue		**1,404,005**	2,418,305
Cost of rental and services	13	**(134,386)**	(75,679)
Gross profit		**1,269,619**	2,342,626
General and administrative expenses	14	**(783,202)**	(608,511)
Revaluation loss on investment property	8	**(398,711)**	(3,458,311)
Other operating income		**219,900**	-
Operating loss		**307,606**	(1,724,196)
Finance expenses	15	**(4,569,506)**	(3,832,197)
Loss before taxation		**(4,261,900)**	(5,556,393)
Taxation	16	**(624,252)**	905,266
Net loss - attributed to the owners of the parent		**(4,886,152)**	(4,651,127)
Other comprehensive income		**-**	-
Total comprehensive loss for the year - attributed to the owners of the parent		**(4,886,152)**	(4,651,127)

The accompanying notes are an integral part of these financial statements.

PRMO Holdings UK Ltd

Consolidated Statements of Changes in Equity

For the year to December 31, 2024

	Note	Share capital £	Accumulated deficit £	Total deficit £
Balance as of January 01, 2024		400	(7,965,058)	(7,964,658)
Changes in equity				
Loss for the year	21	-	(4,886,152)	(4,886,152)
Balance as of December 31, 2024		**400**	**(12,851,210)**	**(12,850,810)**
Balance as of January 01, 2023		400	(3,313,931)	(3,313,531)
Changes in equity				
Loss for the year		-	(4,651,127)	(4,651,127)
Balance as of December 31, 2023		400	(7,965,058)	(7,964,658)

The accompanying notes are an integral part of these financial statements.

PRMO Holdings UK Ltd

Consolidated Statements of Cashflows

For the year to December 31, 2024

	Note	2024 £ Audited	2023 (As restated) £ Audited
Cash flows from operating activities			
Net loss		**(4,886,152)**	(4,651,127)
Adjustments to reconcile net loss to net cash used in operating activities:			
Depreciation		**545**	818
Finance expenses		**4,569,506**	3,992,384
Valuation losses on investment property		**398,711**	3,458,311
Taxation		**624,252**	(905,266)
		5,593,014	6,546,247
Movements in working capital:			
Increase in inventories		**(6,940,690)**	(4,345,038)
Increase in trade and other receivables		**(298,990)**	(118,361)
Increase/(decrease) in trade and other payables		**328,912**	(59,640)
		(6,910,768)	(4,523,039)
Cash paid during the year for:			
Interest paid		**(2,508,927)**	(2,289,327)
Net cash used in operating activities		**(8,712,833)**	(4,917,246)
Cash flows from investing activities			
Purchase of investment property		**(1,103,711)**	(58,311)
Net cash used in investing activities		**(1,103,711)**	(58,311)
Cash flows from financing activities			
Receipt of long-term loans from banks		**3,005,085**	-
Receipt of long-term loans from shareholders		**6,641,664**	4,498,210
Repayment of long-term loans from bank		**(182,029)**	(108,510)
Net cash provided by financing activities		**9,464,720**	4,389,700
Decrease in cash and cash equivalents		**(351,824)**	(585,857)
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	5	**1,236,723**	1,822,580
Cash and cash equivalents at the end of the year	5	**884,899**	1,236,723

On review of the Consolidated Statement of Cashflows it was noted that a non-cash movement was included in the prior year. As a result of this correction, net cash used in operating activities has increased by £15,125,000 and net cash used in financial activities has decreased by £15,125,000.

The accompanying notes are an integral part of these financial statements.

PRMO Holdings UK Ltd

Notes to the consolidated financial statements

For the year to December 31, 2024

Note 1 General information

PRMO Holdings UK Ltd (hereinafter: "company"), is a private company, limited by shares, registered and domiciled in England and Wales. The company's registered number is 12214293 and its registered office address is Elscot House, Arcadia Avenue, London, United Kingdom, N3 2JU.

The Group consists of PRMO Holdings UK Ltd and all of its subsidiaries, as described in Note 9.

Note 2 Accounting policies

Summary of significant accounting policies and key accounting estimates
The principal accounting policies applied in the preparation of these financial statements are set out below. These policies have been consistently applied to all periods presented, unless otherwise stated.

Statement of compliance
The consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS").

There were no material departures made from IFRS in the preparation of these financial statements.

Basis of preparation of the financial statements
The financial statements have been prepared on a cost basis, except for investment property which is presented at fair value through profit or loss.

The Group has elected to present the profit or loss items using the function of expense method.

Basis of consolidation
The consolidated financial statements comprise the financial statements of the company and its subsidiary undertakings drawn up to December 31, 2024.

The consolidated financial statements comprise the financial statements of companies that are controlled by the parent, its subsidiaries. Control is achieved when the parent is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee and has the ability to affect those returns through its power over the investee. Potential voting rights are considered when assessing whether an entity has control.

The results and net assets of undertakings acquired or disposed of during a financial period are included in the Consolidated Statement of Comprehensive Income and Consolidated Statement of Financial Position from the effective date of acquisition or to the effective date of disposal. Subsidiary undertakings have been consolidated using the purchase method of accounting.

Profit or loss and other comprehensive income of subsidiaries acquired or disposed of during the period are recognised from the effective date of acquisition, or up to the effective date of disposal, as applicable.

The results of subsidiaries acquired or disposed of during the period are included in the income statement from the effective date of acquisition or up to the effective date of disposal, as appropriate. Where necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring their accounting policies into line with those used by the Group.

Basis of consolidation (continued)
Significant inter Group transactions and balances between the parent and its subsidiaries, which are related parties, are eliminated in full.

Going concern
The financial statements have been prepared on a going concern basis which the directors consider to be appropriate. The Group meets its day to day working capital requirements from operational cashflows and related party loans. The Group's shareholders have indicated intention to continue to make available such funds as are needed by the Group to enable it to meet is debts as they fall due for a period of at least 12months from the date of approval of these financial statements.

The Group breached the covenants under the terms of its bank loan from Bank Leumi during the year. The Group notified the bank on April 2, 2024 that the debt service cover ratio was 1:0.81 when the limit under the agreement was 1:1.61. No immediate remedial action was required and the loan agreement was amended and restated on July 30, 2024. The debt service cover ratio covenant was amended to a limit of 1:1.75, to be tested from March 31, 2025. Therefore at December 31, 2024, no test of the debt service coverage ratio was required.

Following the year end, the Group provisionally agreed with Bank Leumi to further amend and restate the facility. The proposed amendments include an increase in amortisation of the loan from £26,190 per quarter to amortisation in the region of £70,000 per quarter. It has also been proposed that the debt service cover ratio is amended to 1:1.20 and is calculated on a rolling 3 month look back contracted rent basis. A further debt service cover ration based on 3 month look forward passing rent set at a ratio of 1:1 has also been proposed.

The Group has also provisionally agreed to refinance the facility with Bank Hapoalim, with a revised repayment date of June 30, 2026 with an option for a further 12 months. The facility was due to be repaid on March 15, 2025 but a short term extension to April 8, 2025 was agreed to allow time for the loan to be refinanced. The facility will also increase from the existing £18,000,000 limit to £20,000,000 and the interest rate margin will also increase from 3.32% to 3.50%. The shareholders of the Group will continue to provide an unlimited guarantee to the bank.

In the opinion of the directors, the refinanced Bank Hapoalim facility provides sufficient funds to complete the development of the Old Street property, with allowances for cost overruns and delays. Together with the continuing support of the Group's shareholders, the directors are satisfied that the Group has sufficient funds available to continue in operations for a period of at least twelve months from the date of signing of this report.

Functional currency and presentational currency
The presentational and functional currency of the financial statements is GBP (£), pound sterling. The Group determines the functional currency of each Group entity.

Inventories
Inventories consist of property under development with a view to sale and are measured at the lower of cost and net realisable value. The cost of inventories consists of directly attributable labour costs, material costs, contractor expenses and directly attributable overheads.

Cash and cash equivalents
Cash equivalents are considered as highly liquid investments, including unrestricted short-term bank deposits with an original maturity of three months or less from the date of investment or with a maturity of more than three months, but which are redeemable on demand without penalty and which form part of the Group's cash management.

Revenue recognition
Rental income from operating leases is recognised on a straight-line basis over the term of the relevant lease. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognised on a straight-line basis over the lease term. Revenue for goods and services provided in the normal course of business is measured at the fair value of the consideration received or receivable, excluding discounts, rebates and value added tax when recognised.

In determining the amount of revenue from contracts with customers, the Group evaluates whether it is a principal or an agent in the arrangement. The Group is a principal when the Group controls the promised goods or services before transferring them to the customer. In these circumstances, the Group recognises revenue for the gross amount of the consideration. When the Group is an agent, it recognises revenue for the net amount of the consideration, after deducting the amount due to the principal.

Borrowing costs
General and specific borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset are capitalised during the period of time that is required to complete and prepare the asset for its intended use or sale. Qualifying assets are assets that necessarily take a substantial period of time to get ready for their intended use or sale. Other borrowing costs are expensed in the period in which they are incurred.

Property, plant and equipment
Property, plant and equipment is measured at cost, including directly attributable costs, less accumulated depreciation, accumulated impairment losses and any related investment grants and excluding day-to-day servicing expenses. Cost includes spare parts and auxiliary equipment that are used in connection with plant and equipment.

A part of an item of property, plant and equipment with a cost that is significant in relation to the total cost of the item is depreciated separately using the component method.

The cost of an item of property, plant and equipment comprises the initial estimate of the costs of dismantling and removing the item and restoring the site on which the item is located.

Depreciation is calculated on a straight-line basis over the useful life of the assets at annual rates as follows:

25% - Computer equipment

Investment property
An investment property is property (land or a building or both) held by the owner (lessor under an operating lease) or by the lessee under a lease to earn rentals or for capital appreciation or both rather than for use in the production or supply of goods or services, for administrative purposes or for sale in the ordinary course of business.

Investment properties are accounted for using the fair value model. Investment property is derecognised on disposal or when the investment property ceases to be used and no future economic benefits are expected from its disposal. The difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset is recognised in profit or loss in the period of the disposal.

Investment property is measured initially at cost, including costs directly attributable to the acquisition. After initial recognition, investment property is measured at fair value which reflects market conditions at the reporting date. Gains or losses arising from changes in the fair value of investment property are included in profit or loss when they arise. Investment property is not systematically amortised.

In determining the fair value of investment property, the Group relies on valuations performed by external, independent valuation specialists who are experts in real estate valuations and who have the necessary knowledge and experience, and also by the Group's management and by internal valuation specialists who have extensive professional experience.

Acquisition of assets
The Group evaluates whether a transaction or other event constitutes a business combination or the acquisition of a group of assets. Where a transaction is deemed to be the acquisition of a group of assets, the Group identifies and recognises the individual assets acquired and liabilities assumed. The cost of the acquisition will be allocated to the individual indentifiable assets and liabities on the basis of their relative fair values at the date of acquisition.

Impairment of non-financial assets
The Group evaluates the need to record an impairment of non-financial assets whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount is not recoverable. If the carrying amount of non-financial assets exceeds their recoverable amount, the assets are reduced to their recoverable amount. The recoverable amount is the higher of fair value less costs of sale and value in use.

In measuring value in use, the expected future cash flows are discounted using a pre-tax discount rate that reflects the risks specific to the asset. The recoverable amount of an asset that does not generate independent cash flows is determined for the cash-generating unit to which the asset belongs. Impairment losses are recognised in profit or loss.

An impairment loss of an asset, other than goodwill, is reversed only if there have been changes in the estimates used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment loss was recognised. Reversal of an impairment loss, as above, shall not be increased above the lower of the carrying amount that would have been determined (net of depreciation or amortisation) had no impairment loss been recognised for the asset in prior years and its recoverable amount. The reversal of impairment loss of an asset presented at cost is recognised in the profit or loss.

Taxes on income
Current or deferred taxes are recognised in profit or loss, except to the extent that they relate to items which are recognised in other comprehensive income or equity.

Current taxes
The tax currently payable is based on taxable profit for the year. Taxable profit differs from net profit as reported in profit or loss because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other years and it further excludes items that are never taxable or deductible. The Group's liability for current tax is calculated using tax rates that have been enacted or substantively enacted by the end of the reporting period.

A provision is recognised for those matters for which the tax determination is uncertain but it is considered probable that there will be a future outflow of funds to a tax authority. The provisions are measured at the best estimate of the amount expected to become payable. The assessment is based on the judgement of tax professionals within the Group supported by previous experience in respect of such activities and in certain cases based on specialist independent tax advice.

Deferred taxes
Deferred taxes are computed in respect of temporary differences between the carrying amounts in the financial statements and the amounts attributed for tax purposes. Deferred taxes are measured at the tax rate that is expected to apply when the asset is realised or the liability is settled, based on tax laws that have been enacted or substantively enacted by the reporting date.

Deferred tax assets are reviewed at each reporting date and reduced to the extent that it is not probable that they will be utilised. Deductible carry forward losses and temporary differences for which deferred tax assets had not been recognised are reviewed at each reporting date and a respective deferred tax asset is recognised to the extent that their utilisation is probable.

Impairment of property, plant and equipment
The Group evaluates the need to record an impairment of property, plant and equipment whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount is not recoverable. If the carrying amount of the assets exceeds their recoverable amount, the assets are reduced to their recoverable amount. The recoverable amount is the higher of fair value less costs of sale and value in use.

In measuring value in use, the expected future cash flows are discounted using a pre-tax discount rate that reflects the risks specific to the asset. The recoverable amount of an asset that does not generate independent cash flows is determined for the cash-generating unit to which the asset belongs. Impairment losses are recognized in profit or loss.

An impairment loss of an asset is reversed only if there have been changes in the estimates used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment loss was recognized. Reversal of an impairment loss, as above, shall not be increased above the lower of the carrying amount that would have been determined (net of depreciation or amortization) had no impairment loss been recognized for the asset in prior years and its recoverable amount. The reversal of impairment loss of an asset presented at cost is recognized in profit or loss.

Financial instruments
Financial assets
Financial assets are measured upon initial recognition at fair value plus transaction costs that are directly attributable to the acquisition of the financial assets, except for financial assets measured at fair value through profit or loss in respect of which transaction costs are recorded in profit or loss.

The Group classifies and measures debt instruments in the financial statements based on the following criteria:

a) The Group's business model for managing financial assets; and
b) The contractual cash flow terms of the financial asset.

The Group's business model is to hold the financial assets in order to collect their contractual cash flows, and the contractual terms of the financial assets give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding. After initial recognition, the instruments in this category are measured according to their terms at amortised cost using the effective interest rate method, less any provision for impairment.

On the date of initial recognition, the Group may irrevocably designate a debt instrument as measured at fair value through profit or loss if doing so eliminates or significantly reduces a measurement or recognition inconsistency, such as when a related financial liability is also measured at fair value through profit or loss.

Impairment of financial assets
The Group evaluates at the end of each reporting period the loss allowance for financial debt instruments which are not measured at fair value through profit or loss. The Group distinguishes between two types of loss allowances:

a) Debt instruments whose credit risk has not increased significantly since initial recognition, or whose credit risk is low - the loss allowance recognised in respect of this debt instrument is measured at an amount equal to the expected credit losses within 12 months from the reporting date (12-month ECLs); or
b) Debt instruments whose credit risk has increased significantly since initial recognition, and whose credit risk is not low - the loss allowance recognised is measured at an amount equal to the expected credit losses over the instrument's remaining term (lifetime ECLs).

The Group has short-term financial assets such as trade receivables in respect of which the Group applies a simplified approach and measures the loss allowance in an amount equal to the lifetime expected credit losses.

An impairment loss on debt instruments measured at amortised cost is recognised in profit or loss with a corresponding loss allowance that is offset from the carrying amount of the financial asset.

The Group applies the low credit risk simplification in the Standard, according to which the Group assumes the debt instrument's credit risk has not increased significantly since initial recognition if on the reporting date it is determined that the instrument has a low credit risk, for example when the instrument has an external rating of "investment grade".

In addition, the Group considers that when contractual payments in respect of a debt instrument are more than 60 days past due, there has been a significant increase in credit risk, unless there is reasonable and supportable information that demonstrates that the credit risk has not increased significantly.

Derecognition of financial assets
A financial asset is derecognised only when:

a) The contractual rights to the cash flows from the financial asset has expired; or

b) The Group has transferred substantially all the risks and rewards deriving from the contractual rights to receive cash flows from the financial asset or has neither transferred nor retained substantially all the risks and rewards of the asset, but has transferred control of the asset; or

c) The Group has retained its contractual rights to receive cash flows from the financial asset but has assumed a contractual obligation to pay the cash flows in full without material delay to a third party.

A transaction involving factoring of accounts receivable and credit card vouchers is derecognised when the above mentioned conditions are met.

Financial liabilities
Financial liabilities measured at amortised cost:

Financial liabilities are initially recognised at fair value less transaction costs that are directly attributable to the issue of the financial liability.

After initial recognition, the Group measures all financial liabilities at amortised cost using the effective interest rate method.

Derecognition of financial liabilities
A financial liability is derecognised only when it is extinguished, that is when the obligation specified in the contract is discharged or cancelled or expires. A financial liability is extinguished when the debtor discharges the liability by paying in cash, other financial assets, goods or services; or is legally released from the liability.

When there is a modification in the terms of an existing financial liability, the Group evaluates whether the modification is substantial, taking into account qualitative and quantitative information.

If the terms of an existing financial liability are substantially modified or a liability is exchanged for another liability from the same lender with substantially different terms, the modification or exchange is accounted for as an extinguishment of the original liability and the recognition of a new liability. The difference between the carrying amounts of the above liabilities is recognised in profit or loss.

If the modification in the terms of an existing liability is not substantial or if a liability is exchanged for another liability from the same lender whose terms are not substantially different, the Group recalculates the carrying amount of the liability by discounting the revised cash flows at the original effective interest rate and any resulting difference is recognised in the profit or loss.

Offsetting financial instruments
Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount is presented in the statement of financial position if there is a legally enforceable right to set off the recognised amounts and there is an intention either to settle on a net basis or to realise the asset and settle the liability simultaneously. The right of set-off must be legally enforceable not only during the ordinary course of business of the parties to the contract, but also in the event of bankruptcy or insolvency of one of the parties. In order for the right of set-off to be currently available, it must not be contingent on a future event, there may not be periods during which the right is not available, or there may not be any events that will cause the right to expire.

Fair value measurement
Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date.

Fair value measurement is based on the assumption that the transaction will take place in the asset's or the liability's principal market, or in the absence of a principal market, in the most advantageous market. The fair value of an asset or a liability is measured using the assumptions that market participants would use when pricing the asset or liability, assuming that market participants act in their economic best interest.

Fair value measurement of a non-financial asset takes into account a market participant's ability to generate economic benefits by using the asset in its highest and best use or by selling it to another market participant that would use the asset in its highest and best use.

The Group uses valuation techniques that are appropriate in the circumstances and for which sufficient data are available to measure fair value, maximising the use of relevant observable inputs and minimising the use of unobservable inputs.

All assets and liabilities measured at fair value or for which fair value is disclosed are categorised into levels within the fair value hierarchy based on the lowest level input that is significant to the entire fair value measurement:

Level 1	Quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.
Level 2	Inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable directly or indirectly.
Level 3	Inputs that are not based on observable market data (valuation techniques which use inputs that are not based on observable market data).

Provisions
A provision in accordance with IAS 37 is recognised when the Group has a present obligation (legal or constructive) as a result of a past event, it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation. When the Group expects part or all of the expense to be reimbursed, for example under an insurance contract, the reimbursement is recognised as a separate asset but only when the reimbursement is virtually certain. The expense is recognised in the Statement of Comprehensive Income net of any reimbursement.

Application of new and revised International Financial Reporting Standards (IFRSs)
The following new and amended Standards and Interpretations have been issued and are effective for the current financial period of the Group.
a) Non-Current Liabilities (Amendments to IAS 1):
- Classification of Liabilities as Current or Non-Current, and
- Non-Current Liabilities with Convenants.

b) Lease Liability in a Sale and Leaseback (Amendements to IFRS 16);
c) Supplier Finance Arrangements (Amendments to IFRS 7 and IAS 7)

None of these had a material impact on the Group's or Company's financial statements.

Other amendments
There are no other relevant standards or amendments issued by the IASB that are effective for an annual period that begins on or after 1 January 2024.

New and revised standards and interpretations in issue but not yet effective
At the date of authorisation of these financial statements, certain new standards, amendments and interpretations to existing standards have been published by the IASB but are not yet effective, and have not been adopted early by the Group. None of these new standards and interpretations are expected to have a material impact on the Group's or Company's financial statements.

Note 3 Significant estimates and assumptions made in the preparation of the financial statements

The preparation of the financial statements requires management to make estimates and assumptions that have an effect on the application of the accounting policies and on the reported amounts of assets, liabilities, revenues and expenses. Changes in accounting estimates are reported in the period of the change in estimate.

The key assumptions made in the financial statements concerning uncertainties at the reporting date and the critical estimates computed by the Group that may result in a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year are discussed below.

Investment property
Investment property that can be reliably measured is presented at fair value at the reporting date. Changes in its fair value are recognised in the profit or loss. Fair value is determined generally by external, independent valuation specialists using valuation techniques and assumptions as to estimates of projected future cash flows from the property and estimate of the suitable discount rate for these cash flows. When possible, fair value is determined based on recent real estate transactions with similar characteristics and location of the valued property.

In determining the fair value of investment property, valuation specialists and the Group's management are required to use certain assumptions in order to estimate the future cash flows from the properties regarding the required yield rates on the Group's properties, the future rental rates, occupancy rates, lease renewals, the probability of leasing vacant spaces, property operating expenses, the financial strength of tenants and the implications of any investments for future development. Changes in the assumptions that are used to measure investment property may lead to a change in fair value.

In evaluating whether the fair value of investment property under construction can be reliably measured, the Group considers, among others, the following relevant indicators:

a) are there any price quotations from recent transactions or prior valuations from acquisitions or sales of properties with similar characteristics and location;
b) have the required building permits been obtained;
c) what percentage of rentable area has been pre-leased to tenants;
d) is the value of the completed property reliably determinable.

Management have undertaken a sensitivity analysis to assess changes to market rents and yields and the impact these would have on the market value of the Group's investment property. The results of the sensitivity analysis are set out in Note 8.

Deferred tax assets
Deferred tax assets are recognised for unused carry forward tax losses and deductible temporary differences to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the losses can be utilised. Significant management judgment is required to determine the amount of deferred tax assets that can be recognised, based upon the timing and level of future taxable profits, its source and the tax planning strategy.

Note 4 Inventories

	2024 £	2023 £
Property under development	**26,410,728**	19,470,038

Inventories consist of real estate property in the United Kingdom owned by subsidiary PRMO Properties UK Ltd.

The Group has received consent from Islington's council to increase the mass and height of the property to create a new building of approx. 32,000 square feet. The property was purchased in 2020 for £12,250,000 and had an area of 14,054 square feet. The construction work is expected to be completed in the third quarter of 2025.

Note 5 Cash and cash equivalents

	2024 £	2023 £
Petty cash	**400**	500
Cash at bank	**884,499**	1,236,223
	884,899	1,236,723

Note 6 Trade and other receivables

	2024 £	2023 £
Trade receivables	**-**	301,288
Other receivables	**335,851**	202,308
VAT	**555,524**	100,853
Prepayments and accrued income	**31,514**	19,450
	922,889	623,899

Amounts due from group undertakings are due on demand and expected credit losses are not material.

Information regarding credit risk exposure of the Group's trade receivables:

Past due trade receivables	2024	2023
Not yet due	**-**	166,666
< 90 days	**-**	134,622
90 - 180 days	**-**	-
> 180 days	**-**	-
Total	**-**	301,288

Note 7 Property, plant and equipment

	Computer equipment £
Cost	
As at January 01, 2024	3,270
Additions	-
As at December 31, 2024	**3,270**
Depreciation	
As at January 01, 2024	2,725
Charge for year	545
As at December 31, 2024	**3,270**
Net book value	
As at December 31, 2024	**-**
As at December 31, 2023	545

Note 8 Investment property

	Total £
At fair value	
As at January 01, 2024	29,725,000
Additions	1,103,711
Fair value adjustment	(398,711)
As at December 31, 2024	**30,430,000**
Net book value	
As at December 31, 2024	**30,430,000**
As at December 31, 2023	29,725,000

Investment property includes real estate properties in the United Kingdom, which are owned to earn rents and for capital appreciation. The carrying amount of investment property includes £13,630,000 (2023: £14,725,000) in respect of Leasehold Property, being, 86-88 Valencia Place, Unit D Discovery House, and 153 Princes Street.

The carrying amount of investment property, in respect of Freehold Property, includes £16,800,000 (2023: £15,000,000) being Old Sorting House.

The properties of the Group are currently let on four leases to four tenants on terms expiring between January 2026 and March 2037. A new lease agreement was signed after the year end in January 2025. Following this, the properties in the group will be let on five leases to five tenants. There has been no change to the expiration of lease terms.

Investment property (continued)

The fair value of the Group's main property assets is estimated based on appraisals performed by independent, professionally qualified property valuers, Colliers International Property Consultants Limited. The significant inputs and assumptions are developed in close consultation with management. The valuation process and fair value changes are reviewed by the Board at each reporting date.

In arriving at the fair value valuation, the investment valuation method, with primary regard to either the initial or equivalent yield, has been adopted. The valuers have adopted an equivalent yield of 5.92% (2023: 6.29%) in respect of Old Sorting House. 7.48% (2023: 6.73%) in respect of 86-88 Valentia Place, 7.52% (2023: 6.51%) in respect of Unit D Discovery House, and 9.94% (2023: 8.91%) in respect of 153 Princes Street.

As set out in Note 3, certain assumptions are used in order to estimate the market value of the Group's investment property. Management have undertaken a sensitivity analysis to assess changes to market rents and yields, and the impact these would have on the market value of the Group's investment property. The results of that sensitivity analysis are as set out below.

Sensitivity table - market rents and yields	**Group Market Value £**
Under a scenario with no change in market rents:	
Where yields increase by 0.50%	28,460,000
Where yields decrease by 0.50%	32,710,000
Where yields increase by 1%	26,730,000
Where yields decrease by 1%	35,370,000
Under a scenario with a 2.50% increase in market rents:	
Where yields increase by 0.50%	28,500,000
Where yields decrease by 0.50%	32,650,000
Where yields increase by 1%	26,810,000
Where yields decrease by 1%	35,230,000
Under a scenario with a 2.50% decrease in market rents:	
Where yields increase by 0.50%	28,410,000
Where yields decrease by 0.50%	32,770,000
Where yields increase by 1%	26,650,000
Where yields decrease by 1%	35,510,000

Note 9 Investments

Name of subsidiary	Country of incorporation	Holding	Principal activity	Registered office
PRMO Real Estates UK Ltd	England	100%	Commercial property investment	Elscot House, Arcadia Avenue, London, N3 2JU, United Kingdom
PRMO Properties UK Ltd	England	100%	Commercial property investment	Elscot House, Arcadia Avenue, London, N3 2JU, United Kingdom
JellyEdge Limited	England	100%	Commercial property investment	Elscot House, Arcadia Avenue, London, N3 2JU, United Kingdom
PPNO Ltd	England	100%	Commercial property investment	Elscot House, Arcadia Avenue, London, N3 2JU, United Kingdom
Juniper Battersea Ltd	England	100%	Commercial property investment	Elscot House, Arcadia Avenue, London, N3 2JU, United Kingdom

PRMO Investments UK Ltd, a 100% subsidiary of PRMO Holdings UK Ltd was struck off in the year, the company was dissolved on 1 October, 2024. All assets and liabilities of the company were satisfied by the Group parent. The parent recognises the dissolution of the company as a loss in the financial statements.

Note 10 Loans and borrowings

	2024 £	2023 £
Current:		
Loans from banks, net of borrowing costs	**13,085,493**	17,904,717
Related party loans	**39,643,939**	-
	52,729,432	17,904,717
Non-current:		
Loans from banks, net of borrowing costs	**17,624,762**	9,877,184
Related party loans	-	30,941,696
	17,624,762	40,818,880

Loans and borrowings (continued)

Terms and debt repayment schedule of non-current loans and borrowings:

	1-2 years £	2-5 years £	Totals £
Loans from banks	-	17,624,762	17,624,762
	-	17,624,762	17,624,762

Loans from banks

Borrowings are classified based on the amounts that are expected to be settled within the next 12 months and after more than 12 months from the reporting date.

All changes in liabilities arising from financing activities are due to changes from financing cash flows.

The bank loans are secured by a first charge over the investment property of the Group and all of the assets regarding it, including assignment of all income from the property.

The bank loan provided from Bank Leumi of £17,729,552 includes a charge over the entire share capital of PRMO Real Estate UK Ltd, JellyEdge Ltd, PPNO Ltd and Juniper Battersea Ltd, and is due to be repaid in full on March 18, 2027. Interest is charged at a rate equal to the bank's compounded reference rate calculated with reference to SONIA, plus a margin of 3.15% per annum. The companies are making quarterly repayments of £26,190. At December 31, 2024 a balance of £17,729,522 is included in Loans from banks in respect of this loan.

The bank loan provided from Bank Hapoalim of £12,980,733 is secured by a first charge over the investment property of the PRMO Properties UK Ltd. On July 24, 2024, the shareholders of the Group agreed to provide an unlimited guarantee for all amounts due under the terms of this loan. The loan provides a facility of up to £18,000,000. At December 31, 2024 a balance of £13,005,085 had been drawn from this facility. Interest is charged at a rate of 3.32% plus the SONIA rate applicable for each interest period. At December 31, 2024 a balance of £12,980,733 is included in Loans from banks in respect of this loan.

The Group breached the covenants under the terms of its bank loan from Bank Leumi during the year. The Group notified the bank on April 2, 2024 that the debt service cover ratio was 1:0.81 when the limit under the agreement was 1:1.61. No immediate remedial action was required and the loan agreement was amended and restated on July 30, 2024. The debt service cover ratio covenant was amended to a limit of 1:1.75, to be tested from March 31, 2025. Therefore at December 31, 2024, no test of the debt service coverage ratio was required.

Following the year end, the Group provisionally agreed with Bank Leumi to further amend and restate the facility. The proposed amendments include an increase in amortisation of the loan from £26,190 per quarter to amortisation in the region of £70,000 per quarter. It has also been proposed that the debt service cover ratio is amended to 1:1.20 and is calculated on a rolling 3 month look back contracted rent basis. A further debt service cover ration based on 3 month look forward passing rent set at a ratio of 1:1 has also been proposed.

Loans and borrowings (continued)
The Group has also provisionally agreed to refinance the facility with Bank Hapoalim, with a revised repayment date of June 30, 2026 with an option for a further 12 months. The facility was due to be repaid on March 15, 2025 but a short term extension to April 8, 2025 was agreed to allow time for the loan to be refinanced. The facility will also increase from the existing £18,000,000 limit to £20,000,000 and the interest rate margin will also increase from 3.32% to 3.50%. The shareholders of the Group will continue to provide an unlimited guarantee to the bank.

Related party loans
At the year end the Group owed the 37.5% shareholder, Arie Prashkovsky Group Ltd, £12,961,993 (Balance at December 31, 2023: £10,316,936). Interest is chargeable at 6.5% per annum. The loan and interest repayment dates fall between September 30, 2025 and December 31, 2025.

At the year end the Group owed the 12.5% shareholder, Massad Oz Investments Ltd, £4,432,862 (Balance at December 31, 2023: £3,540,557). Interest is chargeable at 6.5% per annum. The loan and interest repayment dates fall between September 30, 2025 and December 31, 2025.

At the year end the Group owed Caesarea Medical Electronics Holding (2000) Ltd, a 50% shareholder, £22,249,084 (Balance at December 31, 2023: £17,084,203). Interest is charged at 6.5% per annum. The loan and interest repayment dates fall between September 30, 2025 and December 31, 2025.

Following the year end, the related party loans from shareholders were amended to extend the repayment dates. The loan repayment dates now fall between December 31, 2025 and September 1, 2028.

Note 11 Trade and other payables

	2024 £	2023 £
Trade payables	**673,032**	148,252
Accruals and deferred income	**1,092,030**	969,140
Other payables	**655,441**	1,086,573
Other taxation and social security	**7,076**	-
	2,427,579	2,203,965

Note 12 Financial instruments

	2024 £	2023 £
Financial assets:		
Trade receivables	**-**	301,288
Other receivables (less prepayments)	**891,375**	303,161
Cash and bank balances	**884,899**	1,236,723
Financial liabilities:		
Loans from banks	**30,710,255**	27,781,901
Related party loans	**39,643,939**	30,941,696
Trade and other payables (excluding accruals and deferred income)	**1,328,473**	1,234,825

Financial instruments (continued)
Fair value
The analysis above is provided to indicate classes of financial instrument where management consider the Group is exposed to financial risk. Management believes that the carrying amount of cash, trade receivables, trade payables and other liabilities approximate their fair value due to the short-term maturities of these instruments.

The fair value of financial assets and liabilities is the amount at which the instrument could be exchanged in a current transaction between willing parties other than in a forced transaction (a forced liquidation or distress sale).

Financial risk management objectives and policies
The Group's principal financial liabilities, other than derivatives, are comprised of loans, borrowings and payables. The main purpose of these financial liabilities is to finance the Group's operations and to provide guarantees to support its operations. The Group's principal financial assets include receivables, cash that derive directly from its operations.

The Group is exposed to market risk, credit risk and liquidity risk. The Group's senior management oversees the management of these risks:

Market risk:
Market risk is the risk that the fair value of future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market prices. Market risk comprises three types of risk: interest rate risk, currency risk and other price risks.

Interest rate risk:
The following table demonstrates the sensitivity to a reasonably possible change in interest rates on that portion of loans and borrowings affected, after the impact of hedge accounting. With all other variables held constant, the effect of the changes in interest rates on the Group's income before tax is as follows:

		Increase/decrease in basis points %	Effect on income before tax £
2024	**Financial liabilities**	**1%**	**310,000**
	Financial liabilities	**-1%**	**(310,000)**
2023	Financial liabilities	1%	281,000
	Financial liabilities	-1%	(281,000)

The assumed movement in basis points for the interest rate sensitivity analysis is based on the currently observable market environment, showing a significantly higher volatility than in previous years.

Credit risk:
Credit risk is the risk that a counterparty will not meet its obligations as a customer or under a financial instrument leading to a loss to the Group. The Group is exposed to credit risk from its operating activity (primarily trade receivables).

Financial instruments (continued)
Liquidity risk:
See Notes 6 & 10 for the maturity profile of the Group's financial assets and liabilities based on contractual undiscounted payments. All other financial assets and liabilities are due within 1 year.

Note 13 Cost of rental and services

Direct operating expenses incurred in respect of investment properties are as follows:

	2024 £	2023 £
Repairs	**14,005**	-
Rates and water	**1,396**	698
Light and heat	**45,829**	-
Insurance	**61,159**	74,981
Cleaning	**11,997**	-
	134,386	75,679

Note 14 General and administrative expenses

General administrative costs incurred during the year are as follows:

	2024 £	2023 £
Legal and professional costs	**355,265**	181,582
Management fees	**208,969**	251,408
Accountancy	**49,295**	48,050
Other	**169,673**	127,471
	783,202	608,511

Note 15 Finance expenses

	2024 £	2023 £
Finance costs		
Bank charges	**63,486**	111,435
Interest payable to related parties	**2,060,579**	1,542,870
Other interest	**2,445,441**	2,177,892
	4,569,506	3,832,197

Note 16 Taxation

Tax credited in the income statement

	2024 £	2023 £
Deferred taxation		
Arising from origination and reversal of temporary differences within the UK	**624,252**	(905,266)
Tax credit in the income statement	**624,252**	(905,266)

Taxation (continued)

The tax on loss before tax for the period is higher than the standard rate of corporation tax in the UK of 25%. The differences are reconciled below:

	2024 £	2023 £
Group loss before tax	**(4,261,900)**	(5,556,393)
Loss multiplied by the standard rate of corporation tax in the UK of 25% (2023: 23.52%)	**(1,065,475)**	(1,306,895)
Effects of:		
Non deductible expenses	**13,472**	2,134
Difference in tax rate applied to deferred tax	**-**	(81,582)
Deferred tax not recognised	**1,676,870**	473,326
Deferred tax adjustment in respect of current year	**(615)**	7,751
	624,252	(905,266)

Note 17 Liens

The lender Bank Leumi (UK) PLC has been granted a debenture over all assets of subsidiaries PRMO Real Estate UK Ltd, JellyEdge Limited, PPNO Ltd and Juniper Battersea Ltd. This includes, without limitation, a legal charge over the investment property owned by each of these subsidiaries, an assignment of rental and all other income generated by each property and a charge over credit balances. The lender has also been granted a charge over the entire issued share capital of each of these subsidiaries.

Note 18 Deferred tax

Deferred tax assets and liabilities are offset where the Group and companies have a legally enforceable right to do so. The following is the analysis of the deferred tax balances (after offset) for financial reporting purposes:

Deferred tax assets	2024 £	2023 £
As at December 31, 2023	**1,906,699**	1,001,433
Taxation losses	**7,604**	48,925
Investment property revaluations	**(631,856)**	856,341
As at December 31, 2024	**1,282,447**	1,906,699

Deferred tax (continued)
The closing balance of deferred tax consists of the follow provisions:

	2024 £	2023 £
Investment property revaluations	**(530,990)**	(1,162,846)
Fixed asset timing differences	**455,980**	400,440
Corporate interest restriction	**-**	(251,696)
Property losses	**(217,654)**	(217,654)
Non-trade loan relationship deficits	**(855,875)**	(577,007)
Excess management expenses	**(133,908)**	(97,936)
	(1,282,447)	(1,906,699)

Note 19 Leasing

The Group leases out its investment property under operating leases. The future minimum rentals receivable under non-cancellable operating leases are as follows:

	2024 £	2023 £
Less than one year	**2,083,787**	1,280,150
Between one and two years	**1,990,243**	1,209,849
Between two and three years	**1,484,689**	1,209,849
Between three and four years	**1,222,518**	710,911
Between four and five years	**1,222,518**	448,740
After five years	**3,827,309**	3,684,586
	11,831,064	8,544,085

Note 20 Share Capital

Shares allotted, issued and fully paid	Number	2024 £	Number	2023 £
Ordinary shares of £1 each	**400**	**400**	400	400

Note 21 Accumulated losses

	Accumulated deficit £
As at December 31, 2023	(7,965,058)
Deficit for the year	(4,886,152)
As at December 31, 2024	**(12,851,210)**

Note 22 Related party disclosures

The Group transacted with several wider group companies during the period:

At the year end the Group owed the 37.5% shareholder, Arie Prashkovsky Group Ltd, £12,961,993 (Balance at December 31, 2023: £10,316,936). Interest is chargeable at 6.5% per annum. The loan and interest repayment dates fall between September 30, 2025 and December 31, 2025.

At the year end the Group owed the 12.5% shareholder, Massad Oz Investments Ltd, £4,432,862 (Balance at December 31, 2023: £3,540,557). Interest is chargeable at 6.5% per annum. The loan and interest repayment dates fall between September 30, 2025 and December 31, 2025.

At the year end the Group owed Caesarea Medical Electronics Holding (2000) Ltd, a 50% shareholder, £22,249,084 (Balance at December 31, 2023: £17,084,203). Interest is charged at 6.5% per annum. The loan and interest repayment dates fall between September 30, 2025 and December 31, 2025.

The Group has an agreement with Mr I Prashkovsky to provide management services in relation to the companies of approximately £20,000 per month, plus expenses, through UK OK Ltd. During the year, management services were provided to the Group by UK OK Limited of £208,969 (2023: £251,463). Mr I Prashkovsky, who served as a director during the year, is also a director of UK OK Limited.

Note 23 Parent and ultimate parent undertaking

There is no single ultimate controlling party.

Note 24 Non adjusting events after the reporting period

Following the year end, the Group provisionally agreed with Bank Leumi to further amend and restate the facility. The proposed amendments include an increase in amortisation of the loan from £26,190 per quarter to amortisation in the region of £70,000 per quarter. It has also been proposed that the debt service cover ratio is amended to 1:1.20 and is calculated on a rolling 3 month look back contracted rent basis. A further debt service cover ratio based on 3 month look forward passing rent set at a ratio of 1:1 has also been proposed.

The Group has also provisionally agreed to refinance the facility with Bank Hapoalim, with a revised repayment date of June 30, 2026 with an option for a further 12 months. The facility was due to be repaid on March 15, 2025 but a short term extension to April 8, 2025 was agreed to allow time for the loan to be refinanced. The facility will also increase from the existing £18,000,000 limit to £20,000,000 and the interest rate margin will also increase from 3.32% to 3.50%. The shareholders of the Group will continue to provide an unlimited guarantee to the bank.

Following the year end, the related party loans from shareholders were amended to extend the repayment dates. The loan repayment dates now fall between December 31, 2025 and September 1, 2028.

PRMO Holdings UK Ltd

Statement of Directors' Responsibilities For the year to December 31, 2024

The directors are responsible for preparing the directors' report and the financial statements in accordance with applicable law and regulations.

These special purpose financial statements have been prepared in accordance with IFRS. The directors are responsible for ensuring that they give a true and fair view of the state of affairs of the Group as at the period end and of its result for the period then ended.

In preparing each of the group financial statements, the directors are required to:

- select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- make judgments and accounting estimates that are reasonable, relevant and reliable;
- state that the consolidated financial statements comply with IFRS (International Financial Reporting Standards) subject to any material departures disclosed and explained in the financial statements;
- and prepare the financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the group and company will continue in business

The directors are responsible for safeguarding the assets of the group and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities. They are responsible for such internal control as they determine is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error. The directors are also responsible for keeping adequate accounting records that are sufficient to show and explain the group's transactions and disclose with reasonable accuracy at any time the financial position of the group.

Somekh Chaikin
17 Ha'arba'a Street, PO Box 609
KPMG Millennium Tower
Tel Aviv 6100601, Israel
+972 3 684 8000

May 28, 2025

To

The Board of Directors of PRMO Holdings UK Ltd. (hereinafter "The Company")

Elscot House, Arcadia Avenue, London, United Kingdom N3 2JU

Dear Sirs,

Subject: Registration Statement of Arie Prashkovsky Group Ltd. scheduled to be issued in May 2025

We hereby notify you that we consent to the inclusion (including by way of reference) of our report specified hereunder in the aforesaid Registration Statement:

Review report of auditors dated May 28, 2025 on condensed interim financial information of the Company as of March 31, 2025 and for the three-month period then ended.

Somekh Chaikin
Certified public accountants (Isr.)
Member Firm of KPMG International

KPMG Somekh Chaikin, an Israeli partnership and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee

PRMO HOLDINGS UK LTD

CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

AS OF March 31, 2025

(UNAUDITED)

PRMO HOLDINGS UK LTD
CONTENTS

REVIEW REPORT OF THE INDEPENDENT AUDITOR TO THE SHAREHOLDERS OF PMRO HOLDINGS UK LTD	1
CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION	2
CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME	3
CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY	4
CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS	5
NOTES TO CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS	6 - 8

PRMO HOLDINGS UK LTD

REVIEW REPORT OF THE INDEPENDENT AUDITOR TO THE SHAREHOLDERS OF PMRO HOLDINGS UK LTD



Somekh Chaikin
17 Ha'arba'a Street, PO Box 609
KPMG Millennium Tower
Tel Aviv 6100601, Israel
+972 3 684 8000

Introduction

We have reviewed the accompanying financial information of PRMO Holdings UK Ltd. and its subsidiaries (hereinafter – "the Group") comprising of the condensed consolidated interim statement of financial position as of March 31, 2025 and the related condensed consolidated interim statements of comprehensive income, changes in equity and cash flows for the three-month period then ended. The Board of Directors and Management are responsible for the preparation and presentation of this interim financial information in accordance with IAS 34 "Interim Financial Reporting". Our responsibility is to express a conclusion on this interim financial information based on our review.

The consolidated financial statements of the Group as at December 31, 2024 and for the year then ended were audited by other auditors, whose report thereon dated March 30, 2025 included an unqualified opinion.

Scope of Review

We conducted our review in accordance with Standard on Review Engagements (Israel) 2410, "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity" of the Institute of Certified Public Accountants in Israel. A review of interim financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with generally accepted auditing standards in Israel and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

Conclusion

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying financial information was not prepared, in all material respects, in accordance with IAS 34.

Somekh Chaikin
Certified Public Accountants (Isr.)
Member Firm of KPMG International
May 28, 2025

KPMG Somekh Chaikin, an Israeli partnership and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

PRMO HOLDINGS UK LTD

CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

	March 31, 2025 £ Unaudited	March 31, 2024 £ Unaudited	December 31, 2024 £ Audited
ASSETS			
Current assets			
Inventories	**26,867,252**	20,656,981	26,410,728
Cash and cash equivalents	**842,323**	677,298	884,899
Trade receivables	**10,902**	249,372	-
Other accounts receivables	**536,565**	965,395	922,889
	28,257,042	22,549,046	28,218,516
Non-current assets			
Property, plant and equipment	**743**	341	-
Investment property	**29,316,497**	30,091,419	30,430,000
Deferred tax	**1,633,441**	879,902	1,282,447
	30,950,681	30,971,662	31,712,447
Total assets	**59,207,723**	53,520,708	59,930,963
LIABILITIES AND EQUITY (DEFICIT)			
Current liabilities			
Loans from banks	**13,109,845**	10,005,989	13,085,493
Trade payables	**601,845**	1,671,822	673,032
Other accounts payables	**1,478,799**	1,661,717	1,754,547
Loans from related parties	**734,125**	4,000,327	39,643,939
	15,924,614	17,339,855	55,157,011
Non-current liabilities			
Loans from bank and financial institute	**17,648,869**	17,790,757	17,624,762
Loans from related parties	**40,068,421**	28,310,505	-
	57,717,290	46,101,262	17,624,762
Deficit attributable to equity holders of the company			
Share capital	**400**	400	400
Accumulated deficit	**(14,434,581)**	(9,920,809)	(12,851,210)
Total deficit	**(14,434,181)**	(9,920,409)	(12,850,810)
Total equity and liabilities	**59,207,723**	53,520,708	59,930,963

These financial statements were approved on: _____

_____

Miss J Wojcik
Director

The accompanying notes are an integral part of these financial statements.

PRMO HOLDINGS UK LTD

CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME

	For 3 months ended March 31,		December 31,
	2025	2024	2024
	£	£	£
	Unaudited	Unaudited	Audited
Revenue			
Rental income	**465,077**	394,659	1,374,932
Insurance income	**-**	-	24,133
Service charge income	**38,714**	-	4,145
Other income	**7,294**	5,250	795
Total revenue	**511,085**	399,909	1,404,005
Cost of rental and services	**(66,339)**	(58,069)	(134,386)
Gross profit	**444,746**	341,840	1,269,619
General and administrative expenses	**(261,825)**	(202,942)	(783,202)
Revaluation loss on investment property	**(1,140,000)**	-	(398,711)
Other operating income	**-**	-	219,900
Operating profit/(loss)	**(957,079)**	138,898	307,606
Finance expenses	**(977,286)**	(1,067,852)	(4,569,506)
Loss before taxation	**(1,934,365)**	(928,954)	(4,261,900)
Taxation	**350,994**	(1,026,797)	(624,252)
Net loss - attributed to the owners of the parent	**(1,583,371)**	(1,955,751)	(4,886,152)
Other comprehensive income	**-**	-	-
Total comprehensive loss for the period - attributed to the owners of the parent	**(1,583,371)**	(1,955,751)	(4,886,152)

The accompanying notes are an integral part of these financial statements.

PRMO HOLDINGS UK LTD

CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY

	Share capital £	Accumulated deficit £	Total deficit £
Balance as of January 01, 2025 (audited)	400	(12,851,210)	(12,850,810)
Changes in equity			
Loss for the period	-	(1,583,371)	(1,583,371)
Balance as of March 31, 2025 (unaudited)	**400**	**(14,434,581)**	**(14,434,181)**
Balance as of January 01, 2024 (audited)	400	(7,965,058)	(7,964,658)
Changes in equity			
Loss for the period	-	(1,955,751)	(1,955,751)
Balance as of March 31, 2024 (unaudited)	400	(9,920,809)	(9,920,409)
Balance as of January 01, 2024 (audited)	400	(7,965,058)	(7,964,658)
Changes in equity			
Loss for the year	-	(4,886,152)	(4,886,152)
Balance as of December 31, 2024 (audited)	400	(12,851,210)	(12,850,810)

The accompanying notes are an integral part of these financial statements.

PRMO HOLDINGS UK LTD

CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS

	For 3 months ended March 31, 2025 £ Unaudited	2024 £ Unaudited	December 31, 2024 £ Audited
Cash flows from operating activities			
Net loss	**(1,583,371)**	(1,955,751)	(4,886,152)
Adjustments to reconcile net profit/(loss) to net cash provided by operating activities:			
Depreciation	**16**	204	545
Finance expenses, net	**1,025,746**	1,067,852	4,569,506
Valuation losses on investment property	**1,140,000**	-	398,711
Taxation	**(350,994)**	1,026,797	624,252
	1,814,768	2,094,853	5,593,014
Movements in working capital:			
Increase in inventories	**(456,524)**	(1,186,943)	(6,940,690)
Decrease/(increase) in trade and other receivables	**375,422**	(590,868)	(298,990)
Increase/(decrease) in trade and other payables	**(346,936)**	1,170,609	328,912
	(428,038)	(607,202)	(6,910,768)
Cash paid during the period for:			
Interest	**(557,415)**	(626,139)	(2,508,927)
Net cash used in operating activities	**(754,056)**	(1,094,239)	(8,712,833)
Cash flows from investing activities			
Purchase of property, plant and equipment	**(759)**	-	-
Purchase of investment property	**(26,497)**	(366,419)	(1,103,711)
Net cash used in investing activities	**(27,256)**	(366,419)	(1,103,711)
Cash flows from financing activities			
Receipt of long-term loans from banks	**-**	-	3,005,085
Receipt of long-term loans from shareholders	**738,736**	927,423	6,641,664
Repayment of long-term loans from banks	**-**	(26,190)	(182,029)
Net cash provided by financing activities	**738,736**	901,233	9,464,720
Decrease in cash and cash equivalents	**(42,576)**	(559,425)	(351,824)
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	**884,899**	1,236,723	1,236,723
Cash and cash equivalents at the end of the period	**842,323**	677,298	884,899

The accompanying notes are an integral part of these financial statements.

PRMO HOLDINGS UK LTD

NOTES TO INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Note 1 GENERAL

a. PRMO Holdings UK Ltd (hereinafter: "company"), is a private company, limited by shares, registered in England and Wales. The company's registered number is 12214293 and its registered office address is Elscot House, Arcadia Avenue, London, United Kingdom, N3 2JU.

The company's business address is Elscot House, Arcadia Avenue, London, United Kingdom, N3 2JU.

The Group consists of PRMO Holdings UK Ltd and all of its subsidiaries, as described in Note 1 in the financial statements as of December 31, 2024.

b. The financial statements approved by the board on _____ .

Note 2 MATERIAL ACCOUNTING POLICIES

a. The interim financial statements have been prepared in accordance with generally accepted accounting principles for the preparation of financial statements for interim periods, as prescribed in International Accounting Standard No. 34 ("Interim Financial Reporting").

The interim financial information set out above has been prepared on the going concern basis in accordance with the recognition and measurement criteria of the International Financial Reporting Standards (IFRS).

The interim financial statements as of March 31, 2025 have not been audited.

The interim financial information should be read in conjunction with the annual financial statements as of December 31, 2024 and for the year then ended and with the notes thereto. The material accounting policies applied in the annual financial statements of the Company as of December 31, 2024 are applied consistently in these interim financial statements.

b. Determining the fair value of investment property in interim reports

In order to determine the fair value of investment property, the company relies on a valuation performed by an independent appraiser once a year. In addition, at each interim reporting date, the company examines the need to update the fair value of its investment property in relation to its fair value that was determined on the last date on which a valuation was performed, in order to examine whether this estimate represents a reliable estimate of the fair value as of the interim reporting date. This examination is done by reviewing changes in the relevant real estate market, property leases, the macroeconomic environment of the property, as well as new information regarding material transactions made in the property environment and similar properties and any other information that may indicate changes in the fair value of the property.

If, in the Company's assessment, there are indications regarding certain assets that the fair value at the interim reporting date differs materially from the fair value estimated at the last date on which the valuation was performed, the Company estimates the fair value of these assets through an external appraiser.

MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

c. The interim financial statements have been prepared on a going concern basis which the directors consider to be appropriate. The Group meets its day to day working capital requirements from operational cashflows and related party loans. The Group's shareholders have indicated their intention to continue to make available such funds as are needed by the Group to enable it to meet is debts as they fall due for a period of at least 12months from the date of approval of these financial statements.

In the opinion of the directors, the refinanced Bank Hapoalim facility (as discussed in Note 3) provides sufficient funds to complete the development of the Old Street property, with allowances for cost overruns and delays. Together with the continuing support of the Group's shareholders, the directors are satisfied that the Group has sufficient funds available to continue in operations for a period of at least twelve months from the date of signing of this report.

Note 3 SIGNIFICANT EVENTS DURING THE REPORTING PERIOD

On March 26, 2025 the tenant in the Group's property known as 86-88 Valentia Place appointed administrators. The Group immediately began the process to remarket the property, and has been advised that they can expect to find a new tenant within a period of three months. The Group took a substantial rent deposit as part of the tenancy, and does not anticipate significant losses due to the tenant's appointement of administrators. However management has considered it appropriate to revalue this investment property as if it was held with vacant possession. This has lead to a revaluation loss of £1,140,000 in the period.

During the period, the Group provisionally agreed with Bank Leumi to amend and restate the loan facility agreement. The proposed amendments include an increase in amortisation of the loan from £26,190 per quarter to amortisation in the region of £70,000 per quarter. It has also been proposed that the debt service cover ratio is amended to 1:1.20 and is calculated on a rolling 3 month look back contracted rent basis. A further debt service cover ratio based on 3 month look forward passing rent set at a ratio of 1:1 has also been proposed. Although the agreement to amend the loan was not completed and signed before the date of signing of this report, it was agreed that the debt service cover ratio would not be tested at 31 March 2025.

The Group has also provisionally agreed to refinance the facility with Bank Hapoalim, with a revised repayment date of June 30, 2026 with an option for a further 12 months. The facility was due to be repaid on March 15, 2025 but this was waived until May 31, 2025 to allow time for the loan to be refinanced. The facility will also increase from the existing £18,000,000 limit to £20,000,000 and the interest rate margin will also increase from 3.32% to 3.50%. The shareholders of the Group will continue to provide an unlimited guarantee to Bank Hapoalim in respect of this facility.

Note 4 FINANCIAL INSTRUMENTS

Fair value

Management believes that the carrying amount of cash, trade receivables, trade payables and other liabilities (including the loans) approximate their fair value.

The fair value of financial assets and liabilities is the amount at which the instrument could be exchanged in a current transaction between willing parties other than in a forced transaction (a forced liquidation or distress sale).

Note 5 RELATED PARTY TRANSACTIONS

At March 31, 2025 the Group owed the 37.5% shareholder, Arie Prashkovsky Group Ltd, £13,209,081 (Balance at December 31, 2024 £12,961,993). Interest is chargeable at 6.5% per annum. During the first quarter of 2025, the shareholders and company reached an agreement to extend the repayment dates of the loans. The loan and interest repayment dates now fall between December 31, 2025 and September 1, 2028.

At March 31, 2025 the Group owed the 12.5% shareholder, Massad Oz Investments Ltd, £4,556,792 (Balance at December 31, 2024 £4,432,862). Interest is chargeable at 6.5% per annum. During the first quarter of 2025, the shareholders and company reached an agreement to extend the repayment dates of the loans. The loan and interest repayment dates now fall between December 31, 2025 and September 1, 2028.

At March 31, 2025 the Group owed Caesarea Medical Electronics Holding (2000) Ltd, a 50% group company, £23,036,673 (Balance at December 31, 2024 £22,249,084). Interest is charged at 6.5% per annum. During the first quarter of 2025, the shareholders and company reached an agreement to extend the repayment dates of the loans. The loan and interest repayment dates now fall between December 31, 2025 and September 1, 2028.

Management believes that the terms of the shareholders' loans, are comparable to those that could have been obtained from independent third-party lenders under similar market conditions.

The Group has entered an agreement with Mr I Prashkovsky to provide management services in relation to the companies of approximately £21,500 per month. Some of these services are delivered by UK OK Limited. During the current three month period to March 31, 2025, management services were provided to the Group by UK OK Limited of £49,500. Mr I Prashkovsky, a director, is also a director of UK OK Limited. The remaining management services were remunerated by way of Mr I Prashkovsky's employment by the Group.

נספח ב'

אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ

דוח אירועים

בהתאם לתקנה 60 ב(ב) לתקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969

להלן דוח אירועים, כהגדרת מונח זה בתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט-1969, בדבר אירועים מהותיים שאירעו בחברה בתקופה שלאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2025 (שנחתמו ביום 28 במאי 2025) ועד סמוך למועד פרסום תשקיף להשלמה ותשקיף מדף זה ולפיו, לא חלו אירועים מהותיים בחברה ממועד חתימת הדוחות הכספיים כאמור.

תאריך: 28 במאי, 2025

עדי בורקין מנכ"ל החברה	אריה ליב פרשקובסקי יו"ר דירקטוריון	נורית שיאון סמנכ"לית כספים

נספח ג'

מכתב הסכמה של מעריך השווי

לכבוד:

תאריך: 28.05.25

<u>אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ</u>

הנדון: **<u>אישור הכללת שומת מקרקעין מקיפה זכויות במבנה תעשיית "בית עמוס" חלקה 35 בגוש 7207 רחוב התנופה 7, פתח תקווה ליום 31 בדצמבר 2024 בתשקיף להשלמה ותשקיף מדף של אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ (להלן: "החברה") הצפוי להתפרסם החל מחודש מאי 2025</u>**

הרינו מסכימים בזאת ששומת מקרקעין מקיפה זכויות במבנה תעשיה "בית עמוס" חלקה 35 בגוש 7207 ברחוב התנופה 7, בפתח תקווה (להלן "השומה") שנחתמה ביום 27.03.2025 ושתאריך התוקף שלה הינו 31.12.2024, תצורף לדוחות הכספיים של החברה ותיכלל לרבות על דרך הפניה, בתשקיף להשלמה ותשקיף מדף של אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ המיועד להתפרסם לציבור החל מחודש מאי 2025 ואילך ובכל מסמך הצעה מכוחו.

כמו כן, הרינו נותנים בזאת את הסכמתנו כי מכתב זה ייכלל בתשקיף להשלמה ותשקיף מדף של החברה ומסמיך את מורשי החתימה האלקטרונית של החברה לדווח לציבור בשמנו את הערכות השווי ואת מכתב הסכמה זה.

בכבוד רב,

קרני גטריידה

כלכלן, בוגר משפטים ושמאי מקרקעין

שמוליק כהן

MA, MBA שמאי מקרקעין

לכבוד

<u>פי.אר (אריה פרשקובסקי נדל"ן) בע"מ</u>

א.ג.נ,

מספר עבודה : 2451-25

תאריך : 27.03.2025

שומת מקרקעין מקיפה

זכויות במבנה תעשיה "בית עמוס"

חלקה 35 בגוש 7207

<u>רחוב התנופה 7, פתח תקווה</u>



S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ

רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765

E-mail: <u>office@sk-group.co.il</u> web: <u>www.sk-group.co.il</u>

תוכן עניינים:

1. כללי 3
2. המועד הקובע להערכה 4
3. פרטי המשרד והשמאים המעריכים 5
4. פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאי 6
5. מועד הביקור בנכס 7
6. פרטי הנכס 7
7. זיהוי הנכס 7
8. תיאור הנכס והסביבה 8
9. המצב התכנוני 19
10. רישוי 26
11. יתרת זכויות הבניה בחלקה 27
12. המצב המשפטי 28
13. הפעילות הכלכלית בנכס 33
14. איכות הסביבה 36
15. עקרונות ושיקולים בשומה 37
16. גורמים ושיקולים בהערכה 38
17. סקר שוק 42
18. תחשיב 49
19. ניתוח רגישות 51
20. הערכה 51
21. מיסים ותשלומי חובה 52
22. הצהרות 53

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

שומת מקרקעין מקיפה

זכויות במבנה תעשיה "בית עמוס"

חלקה 35 בגוש 7207

<u>רחוב התנופה 7, פתח תקווה</u>

1. <u>כללי</u>

1.1 <u>מטרת חוות הדעת</u>

נתבקשנו ע"י חברת "**פי.אר (אריה פרשקובסקי נדל"ן) בע"מ**" (להלן: "**מזמין העבודה**" / "**החברה**") להעריך את השווי ההוגן, בין קונה מרצון למוכר מרצון, בשוק החופשי, של החלק היחסי של החברה בזכויות החכירה המהוונות (**25%**) במקרקעין הידוע כחלקה 35 בגוש 7207, ברחוב התנופה 7, אזור התעשיה קריית אריה, פתח תקווה, עליו בנוי מבנה תעשיה, כפי שיתואר (להלן: "**הנכס הנישום/הנכס הנדון/הנכס נשוא חוות הדעת**").

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט 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 חשבונאות בינלאומי מס' 40 IAS.

1.2 <u>הערכות קודמות</u>

לא נערכו על ידי החתומים מטה הערכות שווי קודמות למקרקעין.

ממידע שנמסר לעיוננו ממזמין חוו"ד, שווי הנכס הנדון (בהתאם לחלק היחסי של מזמין חוו"ד – 25%) בספרים נכון ליום 31.12.2021 הינו 89,750,000 ₪ ללא מע"מ.

שווי הנכס בספרים נכון ליום 31.12.2022 הינו 90,000,000 ₪ ללא מע"מ.

שווי הנכס בספרים נכון ליום 31.12.2023 הינו 83,830,000 ₪ ללא מע"מ.

<u>אנו נותנים בזאת את הסכמתנו, לפרסם את חוו"ד זו בדוחות כספיים של החברה.</u>
<u>הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.</u>

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

1.3 <u>תקינה</u>

חוות הדעת בוצעה לפי תקן I.F.R.S, בו יש להתייחס בין השאר לרשימת התקנים הבאים:

- תקן חשבונאי בינלאומי מס' 40 I.A.S.
- תקן חשבונאי בינלאומי מס' 13 IFRS.
- תקן ישראלי מס' 16 של המוסד לתקינה חשבונאית.
- תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין בישראל.

השווי הנקוב בחוות הדעת הינו השווי ההוגן המוגדר כסכום שבו ניתן להחליף נכס או לסלק התחייבות בעסקה בתום לב בין קונה מרצון למוכר מרצון.

1.4 **<u>הערות לחוות הדעת</u>**

- חוו"ד בנויה על הנחות סבירות לגבי מצב השוק, המצב המשפטי והתכנוני בנכס.
- חוו"ד מתבססת, בין היתר, על מידע וחומרים שהועברו לעיוננו מצד מזמין הדו"ח, לרבות אישור זכויות מרמ"י, הסכם רכישה, הסכם שיתוף והסכמי שכירות בלתי מוגנת.

2. **<u>המועד הקובע להערכה</u>**

המועד הקובע להערכה זו הינו – **31.12.2024.**

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

3. **<u>פרטי המשרד והשמאים המעריכים</u>**

הערכת השווי לצורך חוות דעת זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר שמוליק כהן ומר קרני גטריידה.

<u>פרטי המומחים</u>:

א. שם המומחה: קרני גטריידה. מקצוע: שמאי מקרקעין מוסמך, בוגר B.A , M.A
ב. שם המומחה: שמוליק כהן. מקצוע: שמאי מקרקעין מוסמך, בוגר B.A, M.B.A
ג. מקום עבודה: בעלים משותפים של חברת S.K שמאות מקרקעין בע"מ שכתובתו רחוב ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, רמת-גן.

- **<u>המשרד ולקוחותיו</u>:**

א. <u>החברה</u> - חברת "SK שמאות מקרקעין בע"מ" הינה בחברה בעלות וניהול משותף של קרני גטריידה ושמוליק כהן. החברה עוסקת בליווי פיננסי לפרויקטי נדל"ן מורכבים (דו"חות 0 ודו"חות ליווי חודשיים), מתמחה בנושא ההתחדשות העירונית (תמ"א 38, פינוי-בינוי/תקן 21), עוסקת בהכנת בטוחות לאשראי (תקני 19) וטיפול והפחתת היטלי השבחה. המשרד נמנה עם רשימת שמאי המקרקעין של השמאי הממשלתי ומעניק שירותים שמאיים בין היתר למנהל מקרקעי ישראל, משרד הביטחון.

ב. <u>לקוחות החברה</u>- עם לקוחות המשרד נמנים, בין היתר, חברות נדל"ן גדולות, בנקים ומוסדות פיננסיים, לקוחות מוסדיים, יזמים, רשויות מקומיות, משרדי עו"ד מובילים, חברות ביטוח, ולקוחות ממשלתיים (המשרד נמנה עם רשימת שמאי המקרקעין של השמאי הממשלתי) כגון מנהל מקרקעי ישראל, משרד הביטחון לצד לקוחות פרטיים.

- **<u>קרני גטריידה</u>**

  - שמאי מקרקעין מוסמך ורשום מטעם משרד המשפטים.
  - רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 2004, מס רישיון 1264.
  - חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.
  - בוגר תואר ראשון בכלכלה B.A
  - בוגר תואר שני במשפטים מאוניברסיטת בר אילן.
  - עוסק בשמאות מקרקעין ובליווי פרויקטים החל משנת 2002.
  - ניסיון מקצועי קודם בתחום שמאות מקרקעין - משרד זרניצקי – חפץ.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

- **<u>שמוליק כהן</u>**

  - רישום בפנקס שמאי המקרקעין מטעם מועצת שמאי המקרקעין בישראל, רישיון מס׳ 4115688.
  - חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.
  - חבר ועדת התחדשות עירונית בלשכת שמאי המקרקעין.
  - מתמחה ועוסק בשמאות מקרקעין משנת 2012.
  - בוגר תואר שני במנהל עסקים (M.B.A).
  - בוגר המכללה ללוגיסטיקה של צבא ארה״ב (U.S. Army - Fort Lee, Virginia).
  - בוגר תואר ראשון בכלכלה ולוגיסטיקה (B.A) .
  - דרגה צבאית - אלוף משנה בשירות מילואים פעיל.
  - מנכ״ל חברות ״סולגוד תקשורת״ ו ״TNN Telecom״ (2005-2011).

4. <u>פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאי</u>

א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד ״SK שמאות מקרקעין בע״מ״ – בוצעה בחודש מאי 2024.

ב. הנני להבהיר כי משרד ״SK שמאות מקרקעין בע״מ״ מספק שירותי שמאות מקרקעין למזמין העבודה, ואולם לא קיימת תלות בין השמאים לבין מזמין העבודה.

ג. הנני מצהיר כי שכר טרחתי בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

ד. במסגרת ההתקשרות ניתן לנו ע״י מזמין העבודה כתב שיפוי.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ ז׳בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר״ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

5. מועד הביקור בנכס

הביקור בנכס נערך בתאריך 22.12.2024 ע"י אלון חבושה – שמאי מקרקעין.

6. פרטי הנכס

גוש	7207
חלקה	35
שטח החלקה (במ"ר) (1)	12,629
שטח החלקה נטו (במ"ר) (2)	11,918
סה"כ שטח בנוי ברוטו (במ"ר) (3)	44,161
ייעוד החלקה (2)	תעשיה
הזכויות הנישומות (1)	זכויות חכירה מהוונות מרמ"י
הנכס הנישום (4)	החלק היחסי במקרקעין של חברת פי. אר (אריה פפרשקובסקי נדל"ן (25%)
כתובת עירונית	רחוב התנופה 7 - "בית עמוס", אזור התעשייה קרית אריה, פתח תקווה

(1) בהתאם לנסח טאבו שהופק באמצעות האינטרנט מיום 09.12.2024

(2) בהתאם לדף מידע תכנוני מאתר הוועדה המקומית - השטח נטו לאחר הפקעה לדרך מוצעת (711 מ"ר) עפ"י בהתאם לתב"ע פת/2200.

(3) בהתאם להיתר מס' 2010023 מיום 12.01.2010

(4) יצוין, כי בעלי הזכויות הנוספים במקרקעין הינם: אס.גי. אס חברה לבניין בע"מ (1/4), מגדל חברה לביטוח (63/200), מגדל פנסיה וגמל (25/200), ופל בית המגן בע"מ (12/200), המשלימים ביחד את יתרת 50% מהזכויות במקרקעין (**אינם נכללים בחוו"ד זו**). בין בעלי הזכויות קיים הסכם שיתוף במקרקעין.

7. זיהוי הנכס

זיהוי הנכס נעשה באמצעות נסח רישום מלשכת רישום המקרקעין, הסכם שיתוף, אתר המפות הממשלתי GOVMAP ובאמצעות ביקור פיזי בנכס.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

8.1 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם באזור התעשיה קריית אריה - "פארקטק" הממוקם בחלק המערבי של העיר פתח תקווה.

אזור התעשיה תחום מדרום ע"י ציר ז'בוטינסקי, ממערב על ידי כביש 4, מצפון על ידי בית העלמין ירקון ומחלף תקווה וממזרח על ידי דרך הרב מלכה. שטחו של אזור התעשיה הוא כ- 5,000 דונם והוא אזור התעשיה הגדול ביותר בפתח תקווה ואחד הגדולים בישראל. בשנת 2007 נחנך בית חברת קודאק (הידוע כיום כבית עמוס – הנכס נשוא חוו"ד), שהוקם בהשקעה של 50 מיליון דולר. בשנים האחרונות החל אזור התעשיה להתפתח כמתחם לחברות היי- טק ובו ממוקמים בין היתר מטה חברת IBM ישראל, משרדי חברות הביטוח מגדל וביטוח ישיר, משרדי חברת אינטל ישראל.

הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים של תעשייה, מלאכה לצד מבני מסחר ומשרדים חדשים. רח' התנופה הינו רחוב דו סטרי המחבר בין רח' השפלה ממזרח לרח' הפסגות ממערב.

הנכס הנדון ממוקם כ- 900 מ' במרחק אווירי מתחנת "קריית אריה" – הקו האדום של הרכבת הקלה המתוכננת, כ- 800 מ' מתחנת הרכבת קריית אריה וכ- 700 מ' מתחנת המטרו המתוכננת. הפיתוח הסביבתי והתשתית העירונית מלאים.

<u>מפת הסביבה עם סימון מיקום הנכס (מאתר GOVMAP)</u>



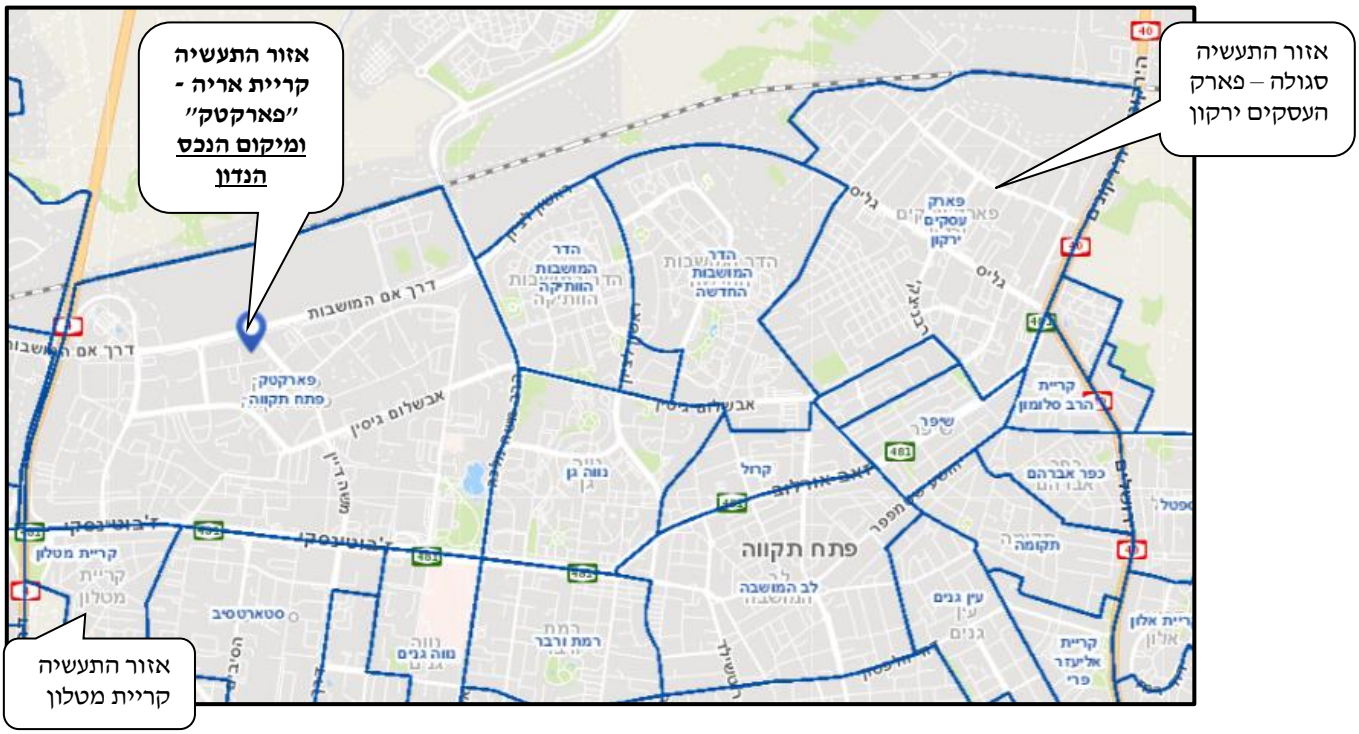
S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: <u>office@sk-group.co.il</u> web: <u>www.sk-group.co.il</u>

8.2 <u>סקירת אזורי התעשיה בפתח תקווה</u>:

קיימים 3 אזורי תעשייה עיקריים בעיר פתח תקווה:

- <u>אזור התעשיה סגולה</u> – בצפון מזרח העיר. שטחו כ- 3,000 מ"ר והוא מאכלס כ- 900 עסקים. אזור התעשיה מתאפיין במספר רב של אולמות אירועים, שני מתחמי קניות: פאוור סנטר סגולה, מתחם ירקונים, מפעלי תעשיה כבדים. בשטחו של אזור התעשיה ממוקם בית הקברות סגולה ותחנת רכבת פתח תקווה סגולה.
- <u>אזור התעשיה קריית מטלון</u> – במערב העיר, מדרום לציר ז'בוטינסקי. שטחו כ- 2,000 מ"ר והוא מאכלס כ- 800 חברות ועסקים. אזור התעשיה מתאפיין בחברות הפועלות בקריית מטלון ניתן למנות את AIG, שומרה, בזק בינלאומי, ECI, 012, פורשה ישראל ושטראוס גרופ, טבע.
- <u>אזור התעשיה קריית אריה – "פאקטק" **(בו ממוקם הנכס הנדון)**</u> – בצפון מערב העיר מצפון לציר ז'בוטינסקי. שטחו של אזור התעשיה הוא כ- 5,000 דונם והוא אזור התעשיה הגדול ביותר בפתח תקווה ואחד הגדולים בישראל. (להרחבה ראה סע' 8.1 לחוו"ד).

<u>מפת הסביבה עם סימון מיקום הנכס (מאתר GOVMAP)</u>



S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

8.3 <u>תיאור החלקה</u>

הנכס נשוא חוו"ד מהווה את חלקה 35 בגוש 7207.

החלקה בשטח רשום של 12,629 מ"ר ובעלת צורה אי רגולרית, בעלת וחזית צפונית לדרך אם המושבות באורך של כ- 95 מ', עומק החלקה (חזית מזרחית לרח' השפלה) באורך של כ- 92 מ"ר.

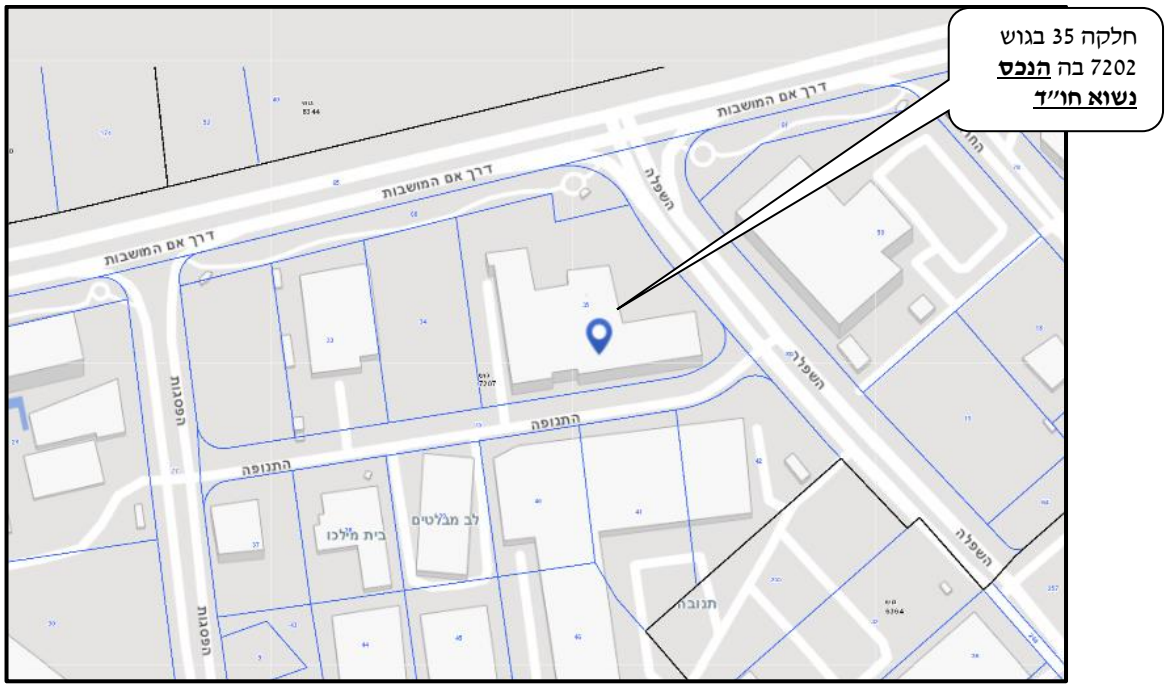
על החלקה בנוי מבנה משרדים בן 4 קומות מעל קומת קרקע גבוהה (כולל קומת גלריה) ומעל 2 קומות מרתף המשמשת כחניון תת"ק.

<u>להלן גבולות החלקה</u>:

- ממערב – חלקה 34 המשמשת כחניון עילי, מרכז שירות "צ'מפיון מוטורס".
- מדרום – חלקות 42-40, עליהם בנוי מרכז לוגיסטי של חברת "תנובה".
- מצפון –דרך אם המושבות המהווה ציר תנועה ראשי בעיר ומעברה שטחים פתוחים.
- ממזרח – רח' השפלה ומעברו חלקה 59, עליה בנוי "בית אינטל".

הגישה למבנה הינה בחלק הדרומי של החלקה, מרח' התנופה. פני הקרקע מישורים.

<u>תשריט החלקה עם סימון מיקום הנכס (מאתר GOVMAP)</u>



S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

8.4 <u>תיאור המגרש</u>

הנכס הנדון מהווה את מגרש 2000 בשטח של 12,642 מ"ר בהתאם לתכנית פת/מק/106/1241 מיום 16.05.2006 הנכס הנדון מסווג ביעוד **"אזור תעשיה".**

יצוין, כי מגרשים מס' 1008 ו- 1009 אוחדו למגרש 2000 (זמני) והועברו 1,000 מ"ר שטח עיקרי, ממגרש 1020 למגרש 2000 (זמני) על פי סע' 62א(א)(6) לחוק התכנון והבניה.

<u>להלן תשריט תכנית פת/מק/106/1241עם סימון המגרש הנדון</u>:



S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

8.5 <u>תיאור הבנוי</u>

המתחם נשוא החוות הדעת מהווה כאמור מבנה משרדים בן 4 קומות מעל קומת קרקע גבוהה (כולל קומת גלריה) ומעל 2 קומת מרתף המשמשת כחניון תת"ק. בשנת 2007 נחנך "בית חברת קודאק" (הידוע כיום כ"בית עמוס" – הנכס נשוא חוו"ד).

הבניין בנוי בלוקים ובטון, גג שטוח עשוי בטון, החיפוי החיצוני משולב קירות מסך עם חיפוי אריחי טרה קוטה ואלומיניום.

הכניסה למבנה מדרום (מרח' התנופה) וממערב לכניסה הראשית קיימת כניסה לכלי רכב באמצעות מחסום חשמלי. בכניסה למבנה ויטרינה, דלת מזכויות ודלת מסתובבת.

בחזית המבנה רחבה מרוצפת אבן ובחלקו המערבי אזור תפעולי סלול אספלט ורמפת ירידה ל – 2 קומות חניון תת"ק.

המבנה כולל 2 מעליות לקומות החניון, 2 מעליות משא, 6 מעליות מק"ק עד לקומה 4, אשר 3 מהן שקופות וממוקמות בסמוך למבואה.

<u>תיאור הבנוי</u>:

- <u>2 קומת המרתף</u> - משמשת כחניון, הירידה אליה הינה באמצעות רמפה מרח' התנופה.

רצפת החניון יצוקת בטון מוחלק. בקומות המרתף קיימים בין היתר חדרי גנרטורים, חד' אשפה, מאגר מים, מחסנים וחדרים טכניים. החניון מכיל 297 מקומות חניה תת"ק במפלס התחתון ו- 285 מקומות חניה תת"ק במפלס העליון. בפועל קיימת חלוקה עבור 600 מקומות חניה.

בהתאם להיתר הבניה, סה"כ השטח הבנוי בקומות המרתף הינו כ- 18,866 מ"ר.

- <u>קומת קרקע (קומת כניסה + גלריה)</u> - כוללת מבואה ראשית ואולמות המשמשים למעבדות ולמשרדים בנויה בחלל כפול ובה מבואה ראשית, פינות ישיבה, מתחמי מעבדות ומשרדים של חברות "גינסל" ומדיסון. בנוסף, שטח מעבדות ומשרדים פנוי שלגביו טרם נחתם הסכם שכירות.

<u>רמת הגמר</u> גבוהה וכוללת ריצוף באריחי שיש כהים, חיפוי עץ משולב באלומיניום. בכניסה עמדות אלקטרוניות המאפשרות מעבר עם תג זיהוי.

דלפק הכניסה מעץ מחופה זכוכית, התקרה אקוסטית וגופי התאורה דקורטיביים. במעבדות הרצפה עשויה בטון מוחלק, מחיצות מגבס והתאורה פלואורסנטית. בחללים הציבורים ריצוף חיפוי פרקט, מחיצות חלקן מגבס וחלקן מזכוכית, תקרה אקוסטית ודלתות זכוכית במסגור אלומיניום.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

בהתאם להיתר הבניה, שטחה הבנוי של קומת הקרקע הינו כ- 7,935 מ"ר ושל קומת הגלריה כ – 2,314 מ"ר.

- קומה 1 –מהווה את מרכז הפעילות הציבורית של המבנה ובה חלל ישיבה פתוח עד לגג המבנה, מזנון, מסעדה, מעבדות ומשרדים ושטחים חיצוניים הכוללים פינות ישיבה, מדשאות ופינה של מתקני כושר.

רמת הגמר: חלל ציבורי פתוח מרוצף פרקט, בחלל המסעדה בשטח ההסעדה ריצוף שיש כהה ובשטח הישיבה ריצוף פרקט. משני צידי החלל קיימים גרמי מדרגות ממתכת ומחופים בעץ. במטבח ריצוף קרמיקה, חדרי קירור, משטחי עבודה מנירוסטה ומחסנים.

בהתאם להיתר הבניה, סה"כ השטח הבנוי בקומות המרתף הינו כ- 4,878 מ"ר.

- קומות 2-4 – משמשות כקומות משרדים בשילוב אולמות ייצור (מעבדות).

רמת הגמר - משרדים: ריצוף פרקט בחללים הציבוריים ושטחים מקיר לקיר במתחמי העבודה, מחיצות מגס ומחיצות מזכוכית, תאורה אקוסטית.

רמת הגמר - מעבדות: רמת גימור גבוהה הכוללת חיפוי רצפה ב- P.V.C , תאורה פלורסנטית תלויה, מערכת מיזוג אוויר מרכזית, מערכת גילוי וכיבוי אש, עמדות חשמל מיוחדות וכו'.

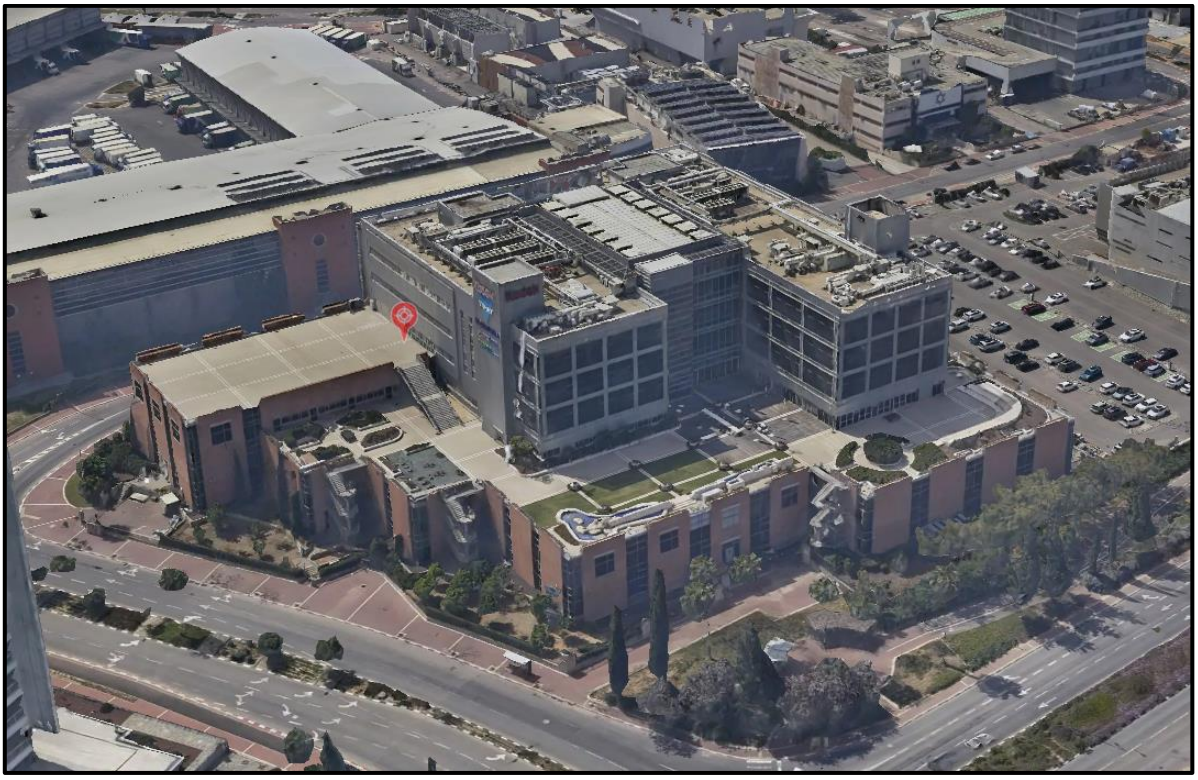
בהתאם להיתר הבניה, שטחה של כל קומת משרדים הינה כ – 3,266 מ"ר וסה"כ השטח הבנוי ב- 3 קומות הינו כ- 9,789 מ"ר.

יצוין, כי לבניין חברת ניהול ומיום הביקור עולה כי רמת התחזוקה בבניין גבוהה.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

<u>תשריט החלקה עם סימון מיקום הנכס (מאתר Simplex)</u>





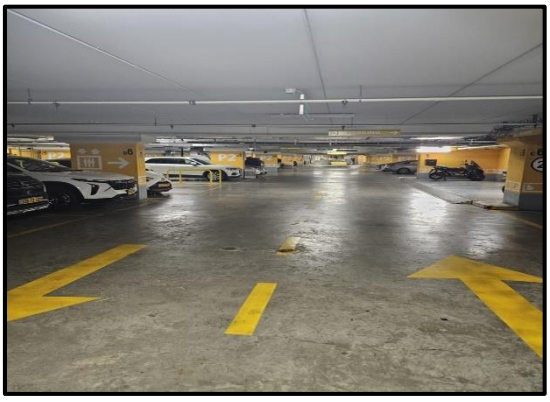
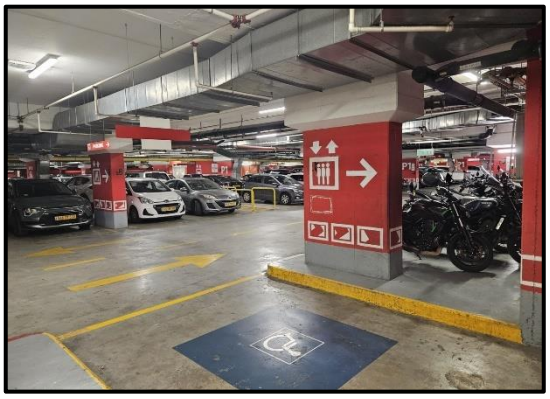
S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

<u>תמונות מיום הביקור בנכס</u>

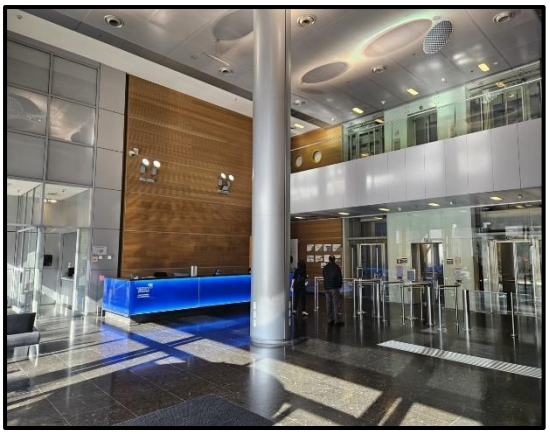
<u>חזית המבנה</u>




<u>2 קומות מרתף חניה</u>

<u>קומת הכניסה+ שטח אחסנה</u>

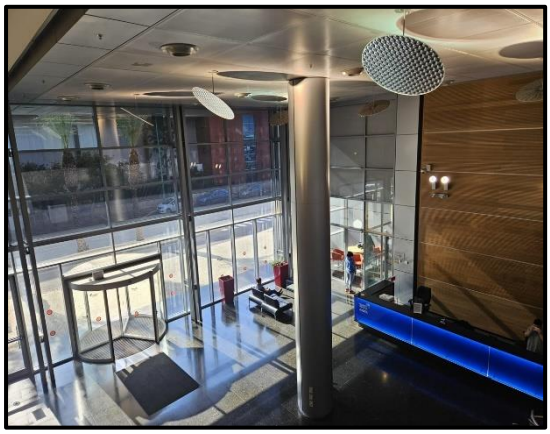
S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ

רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765

E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

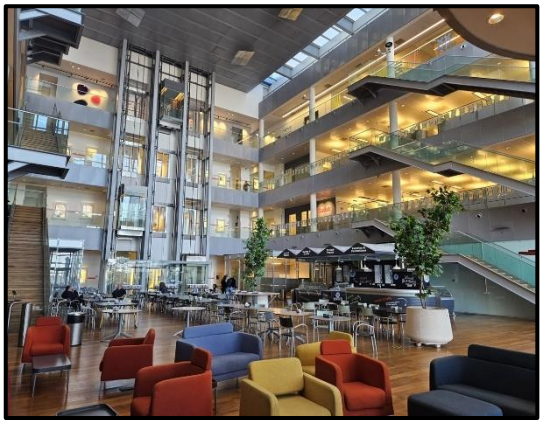
<u>קומת הגלריה</u>





<u>קומה א' (חלל ציבורי פתוח)</u>





<u>קומה א' (חדר אוכל בשרי)</u>

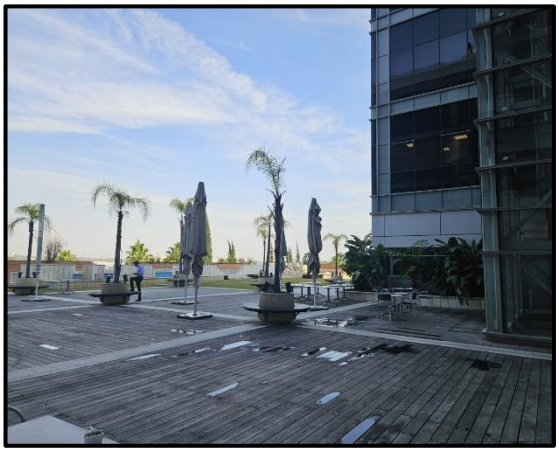




S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

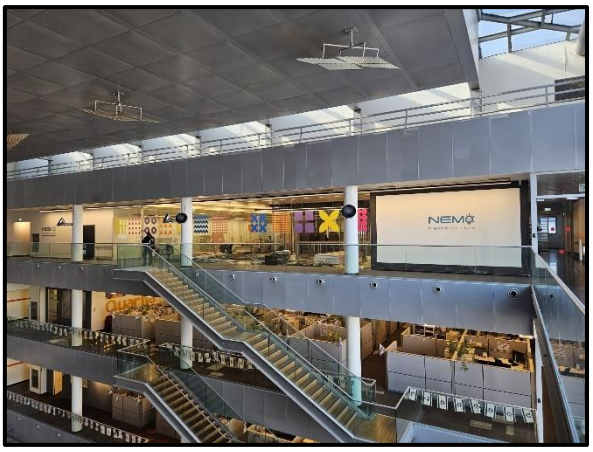
<u>קומה א' (מרפסת גג)</u>





<u>קומות המשרדים והמעבדות</u>





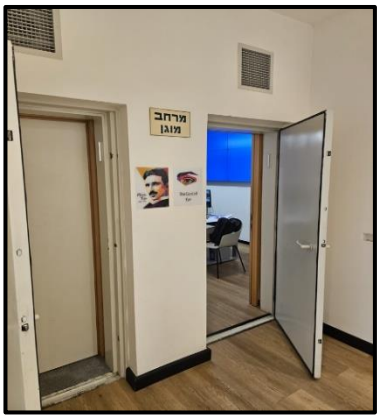


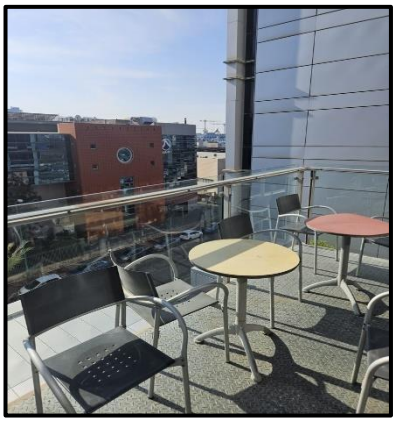


S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il




<u>קפטריה + מרפסת שמש וממ"ק (בכל קומה)</u>






S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

9. המצב התכנוני

תכניות מקומיות וכלל עירוניות בתוקף			
מס' תכנית	**שם תכנית**	**מתן תוקף**	**י.פ**
פת/מק/2000/11ד'	הקמת מבנה בן 4 קומות מעל שתי קומות מרתף	13/08/1996	4670
פת/2000/ח'	התרת תכליות שונות	06/03/2006	5502
פת/מק/106/1241	תכנית נקודתית לאיחוד מגרשים 1008 ו- 1009 למגרש 2000, והעברת זכויות בניה ממגרש 1020 הסמוך למגרש 2000 המאוחד	16/05/2006	5528
3/33/43	הכרזה על שטח נרחב מא.ת קרית אריה כשיכון ציבורי לצורכי פרצלציה ורישום	12/07/2007	5691
410-0411132	תכנית מתאר מקומית פת/2200 תכנית מתאר לאזור תעסוקה מטרופולוני משני קרית אריה	06/05/2020	8843
תכנית כוללנית בהכנה			
פת/2040	תכנית מתאר כוללנית (הופקדה ביום - 20/12/2021)	-	-

ייעוד – אזור תעשיה– בהתאם לתכנית פת/מק/106/1241.

להלן התכניות העיקריות החלות על הנכס:

9.1 תכנית פת/בת/ 2000/ 11א'

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 21.07.1994 בי.פ 4232.

מטרת התכנית: התכנית מסווגת את מגרשים 1008- 1009 בייעוד תעשיה (מהווה את מגרש 2000- נשוא חוו"ד).

עיקרי הוראות התכנית:

באזור תעשיה – 40% בקומה, ב -2 קומות, סה"כ 80% עד לגובה 10 מ'.

באזור תעשיה מיוחד – 40% בקומה וסה"כ 80%, ב- 7 קומות מעל קומות חניה, עד לגובה מרבי של 35 מ'.

שימושים מותרים באזור תעשיה מיוחד:

מבני אחסנה ושרות לתעשיה, מבני משרדים רב קומתיים, שטחי חניה ותפעול, בתי חרושת ושטחי חרושת.

במגרשים 1005- 1009 ניתן יהיה לרכז במגרש יחיד שירותים לתעשיה כגון משרדים, מסחר ושירותים אחרים, בגובה 5-4 קומות ועד 16 מ'.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

9.2 <u>תכנית פת/מק/2000/ 11ד'</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 13.08.1996 בי.פ 4670.

<u>מטרת התכנית</u>: התכנית מסווגת את מגרשים 1008 ו – 1009 (אחודו מאוחר יותר למגרש אחד) – ביעוד **אזור תעשיה**.

<u>עיקרי הוראות התכנית – פירוט זכויות בניה</u>:

- קומות: 4 קומות מעל 2 קומות מרתף.
- אחוזי בניה שטחים עיקרים: 80%.
- באזורי תעשיה רשאית הועדה המקומית לאשר לצורך הרחבת מפעל יחיד במגרש, קומה נוספת (40% נוספים עיקרי + 20% נוספים מתוך 40% - שטחי שירות). תוספת הזכויות תהיה כנגד תשלום היטל השבחה.
- אחוזי בניה שטחי שירות: מעל הכניסה – 15% (ובנוסף, מקלטים לפי דרישות הג"א).
- אחוזי בניה שטחי שירות: מתחת לכניסה – 5% + חניה לפי תקן.
- תכסית קומת קרקע: 40%.

<u>הוראות בניה - נוספות</u>:

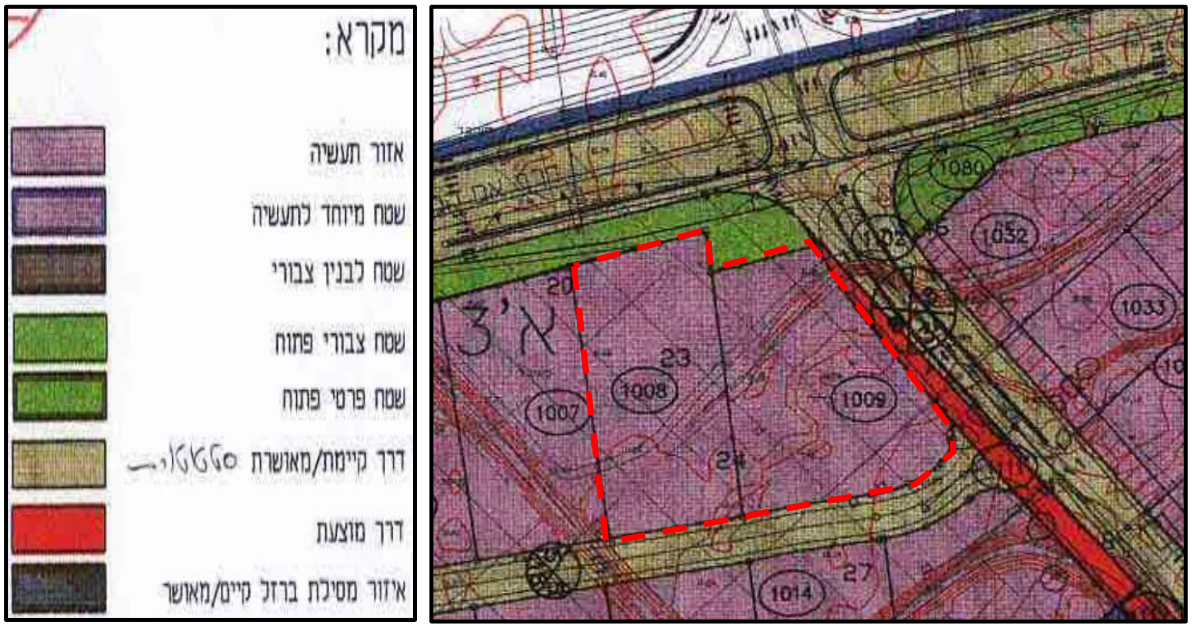
- תינתן אפשרות לגמישות חלוקת סה"כ אחוזי הבניה המרביים, תוך שמירה על תכסית הקרקע.
- שטח הגינון יהיה לפחות 30% משטח החצר.
- הועדה המקומית רשאית להתיר בניה במרתף בהתאם לתכנית מרתפים של פתח תקווה לשימושים הכוללים בין היתר, חניה בהתאם לתקן חניה, מחסנים לשימוש המפעל בשטח שלא יעלה על 100% מהשטח המותר לבניה בקומה רגילה. שטח המחסנים יילקח בחשבון כשטח בניה לצורך חישוב החניה לפי תקן חניה לתעשיה.

<u>התכליות והשימושים</u>:

- השימושים המותרים הינם, בין היתר: בתי חרושת ושטחי חרושת, שטחים ומבנים לאחסנה באישור מיוחד של הועדה המקומית, בנייני משרדים (עד 10% משטח המגרש) ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשיה במקום, מכונים ומעבדות לשרות התעשיה.
- במגרשים 1005 עד 1009 ניתן יהיה לרכז במגרש יחיד שטחים למרכז שירותים לתעשיה כגון משרדים (עד 10% משטח המגרש), מסחר ושירותים אחרים, בגובה 5-4 קומות ועד 18 מ'.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

להלן החלק הרלוונטי מתוך תשריט התכנית **עם סימון (בצבע אדום) מגרשים 1008 ו- 1009**:



9.3 תכנית מתאר פת/2000/ח

התוכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 06.03.2006 בי.פ 5502.

עיקרי הוראות התכנית: התכנית מתירה פעילויות תרבות, בידור ופנאי באזורי תעשיה ותעסוקה.

בהוראות התכנית הותרו התכליות הבאות: אולמות שמחה, מועדונים, דיסקוטקים, פאבים, מסעדות, אולמות לפעולות תרבות וכיוצ"ב.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

9.4 <u>תכנית מתאר פת/מק/ 1241 / 106</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 16.05.2006 בי.פ. 5528.

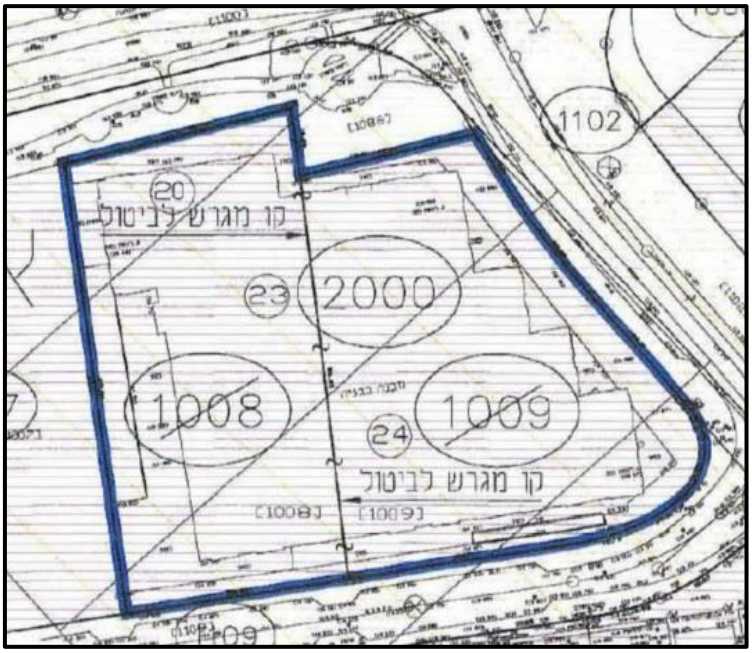
<u>מטרת התוכנית</u>: תכנית נקודתית שהוכנה ע"י שלושת החברות בעלות הזכויות בקרקע, במטרה לאחד את מגרשים 1008 ו – 1009 למגרש 2000, וכן להעביר 1,000 מ"ר עיקריים ממגרש 1020 הסמוך למגרש 2000 החדש.

<u>להלן טבלת זכויות הבניה וניוד זכויות הבניה</u>:

מס' חלקה	יעוד	קיים		מוצע				מסך % שטח התכנית
		שטח בדונם	זכויות מירביות שטח עיקרי מ"ר	מס' חלקה חדש (זמני)	שטח בדונם	זכויות מירביות שטח עיקרי מ"ר	שיבוי בזכויות בניה במ"ר	
1008	תעשיה	5.956	5.956X120% = 7.147	2.000	5.956+6.686= 12.642	12.642X120% = 15.170 +1.000 = 16.170	+ 1.000	76.32 %
1009	תעשיה	6.686	6.686X120% = 8.023					

התכנית קובעת כי מלבד שינוי בזכויות הבניה לעיל, על המגרשים הנדונים יחולו הוראות תב"ע פת/מק/2000/ 11/ד' ללא שינוי.

<u>להלן החלק הרלוונטי מתוך תשריט התכנית – מגרש מאוחד 2000</u>:



S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

9.5 <u>תכנית 43/ 33/ 3</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 12.07.2007 בי.פ 5691.

<u>מטרת התכנית</u>: במסגרת התכנית הוכרז שטח נרחב מאזור התעשיה קרית אריה כשיכון ציבורי וזאת לצורך ביצוע פרצלציה ורישום.
המגרש הנדון נכלל גם הוא כחלק משטח לשיכון ציבורי. תכנית זו אינה משנה הוראות קיימות עפ"י תבע"ות מאושרות בכל הנוגע לזכויות בניה.

9.6 <u>תכנית מתאר כוללנית– פת/2200 – 410-0411132</u>

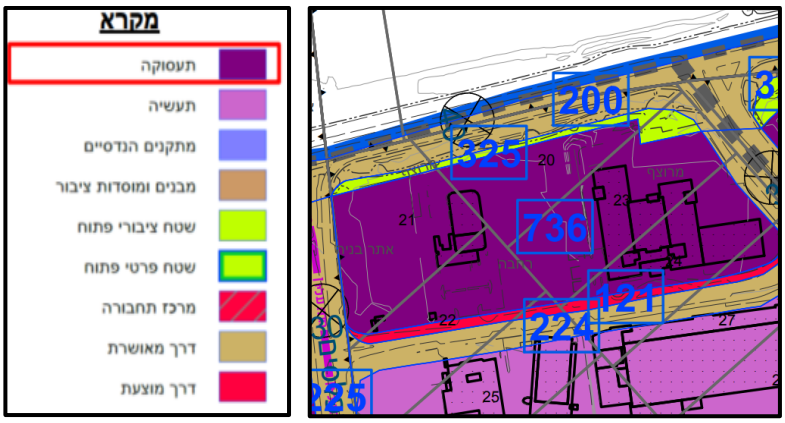
התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 06.05.2020 בי.פ 8843.

<u>מטרת התכנית</u>: תכנית מתאר לאזור תעסוקה מטרופוליני משני קריית אריה.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

- התכנית קובעת את ייעודי הקרקע, הגדרות סל זכויות הבניה ועקרונות התכנון הראשיים אשר ימומשו במסגרת הכנת תכניות מפורטות. התכנית אינה פוגעת בזכויות ובשימושים שאושרו לפני תחילתה של תכנית זו.
- הנכס הנדון מוגדר **כתא שטח מס' 736**, הכלול באזור מתחם מס' 8 ביעוד "**תעסוקה**", ברמת **עצימות של 600% ובבניה של עד 40 קומות**.
- בנוסף, זכויות הבניה יכללו שטחי שירות עיליים בהיקף של עד 45% משטח הבניה העיקרי ושטחי שירות תת קרקעיים בהיקף של עד 200% משטח המגרש.
- בהתאם לתשריט התכנית, קיימת **רצועת קרקע להפקעה ל- דרך מוצעת** בחזית הדרומית של החלקה (בשטח של כ- 710 מ"ר).

<u>להלן החלק הרלוונטי מתשריט התכנית</u>:



S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

- <u>השימושים המותרים ביעוד "תעסוקה"</u>: תעסוקה, לרבות תעשיה עתירת ידע, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים, מסחר, מוסדות כספיים, שטחים לירידים ותערוכות, הסעדה, תעשיה ושטחי לוגיסטיקה/ אחסנה שאינם גורמים מפגעים סביבתיים, מכללות מקצועיות וטכנולוגיות, שימושים ציבוריים, בילוי ופנאי, אולמי שמחות, תחנות דלק וכדומה.
- <u>עצימות הבניה</u>: מוגדרת ביחס בין שטחי בניה עיקריים לשטח המגרש נטו. בהתאם למסמכי התכנית, הנכס הנדון כלול בחלק ממתחם מס' 8 ובו תוספת הבניה המרבית המותרת, ביחד עם מתחמים מס' 6 ו- 7, הינה 454,000 מ"ר לכל המגרשים במתחמים הנ"ל (סל ג'), דהיינו התרת תוספת הבניה תלויה בסטטוס הניצול במתחמים ובכפוף להכנה ואישור תכנית מפורטת.

9.7 <u>תכנית מתאר כוללנית **בהכנה** - פת/2040 – 410-0491563</u>

<u>מטרת התכנית</u>: תכנית מתאר מקומית כוללנית (**בהכנה**) פתח תקווה, אשר הומלצה **להפקדה** ע"י הוועדה המקומית ביום 20.12.2021.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

- התכנית מגדירה קיבולת בניה מרבית, זכויות בניה והנחיות תכנוניות לייעודי הקרקע המוכללים, אשר יאפשרו לוועדה המקומית לאשר תכניות מפורטות הנגזרות מתכנית המתאר, תוך ראיה כוללת, ולא ניתן להפיק היתרי בניה מכוחה.
- הנכס הנדון מסומן ביעוד "תעסוקה" במתחם תכנון ג' – קריית אריה, תא שטח מס' 412, גובה בניה מרבי של עד 15 קומות.
- בשטח התכנית חלה תכנית מאושרת מס' 410-0411132 (פת/2200) המהווה בסיס למדיניות תכנית זו.
- ביעוד תעסוקה ומסחר – התכנית מוסיפה זכויות בסך 1,000,000 מ"ר ברוטו עילי.
- לצורך מימוש הזכויות מכוח תכנית זו נדרשת הכנה ואישור תכנית מפורטת.

<u>שימושים ראשיים</u>:

תעסוקה קלה ועתירת ידע, משרדים וכיו"ב המתאימה לעירוב שימושים בסביבת מגורים, תעשיה לרבות מלאכה ומלאכה זעירה, תעשיה ואחסנה בעלי השפעה סביבתית כבדה וכיו"ב ואחסנה ומרכזים לוגיסטיים עתירי שטח וכיו"ב.

<u>שימושים משניים ונלווים</u>:

- אכסון מלונאי: מלונות אכסניות וכיו"ב.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

- מסחר ושירותים 1-3: מסחר זעיר קמעונאי בעל אופי מקומי, מסחר למכירה קמעונאית וסיטונאית מכל הסוגים כולל בתי אוכל גודל, אולמי אירועים, כינוסים, בידור ומסחר.
- מוסדות ציבור מקומיים: מוסדות חינוך, מרכזים קהילתיים, אולמות ספורט, בריכות שחיה, מועדוני תנועות נוער, מוסדות דת, מרפאות מקומיות וכיו"ב.
- מוסדות ציבור עירוניים ואזוריים: מוסדות חינוך ותרבות עירוניים, שירותים מנהליים, שירותי חירום ורווחה, בתי חולים, מרכזי בריאות אזוריים, אצטדיונים וכיו"ב.
- מתקנים הנדסיים ותשתיות מקומיים: מתקנים לשירות שכונות ואזורים כגון שנאים וגנרטורים, מבני חניה ומתקני חניה עיליים וכיו"ב.
- מתקנים הנדסיים ותשתיות אזוריים: תחנות תדלוק, תחמ"ש, תחנת מעבר לאשפה וכיו"ב.
- שימושים נוספים – כל תכלית אחרת שתואמת את מטרות התכנית, את אופי האזור ו/או הנדרשת לתפקודו כפי שאושר ע"י מוסד התכנון.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

10. <u>רישוי</u>

<u>להלן ריכוז של היתרי הבנייה של הנכס הנדון, מאתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה – פתח תקווה</u>:

10.1 <u>היתר מס' 2004102 מיום 31.03.2004</u>:

<u>מהות ההיתר</u>: עבודות עפר.

10.2 <u>היתר מס' 2004178 מיום 27.05.2004</u>:

<u>מהות ההיתר</u>: מרתפים לבניין תעשיה בן 5 קומות מעל 2 קומות מרתפים.

10.3 <u>היתר מס' 2005211 מיום 07.06.2005</u>:

<u>מהות ההיתר</u>: תוספת קומת קרקע + גלריה ל- 2 מרתפים קיימים.

10.4 <u>היתר מס' (2) 2005211 מיום 02.08.2005</u>:

<u>מהות ההיתר</u>: תוספת 2 קומות מעל קומת קרקע וגלריה ומעל 2 מרתפי חניה.

10.5 <u>היתר מס' 2006014 מיום 05.01.2006</u>:

<u>מהות ההיתר</u>: תוספת לבניין תעשיה חדש. בניין בן 5 קומות וגלריה מעל 2 מרתפי חניה.

10.6 <u>היתר מס' 2006461 מיום 19.11.2006</u>:

<u>מהות ההיתר</u>: הרחבת מבנה תעשיה בבניה.

10.7 <u>היתר מס' 2007127 מיום 01.04.2007</u>:

<u>מהות ההיתר</u>: תכנית שינויים – עדכון מצב קיים. ניוד שטחים מעיקרי לשירות עבור מעברי מילוט נדרשים.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

10.8 היתר מס׳ 2010023 מיום 12.01.2010 :

מהות ההיתר : הסבת שני מקומות חניה לחדר טכני.

להלן פירוט שטחי הבניה בהתאם להיתר מס׳ 2010023 מיום 12.01.2010 :

קומה	שטח עיקרי	שטחי שירות							סה״כ הבניין	משטחים לא מקורים
		מקלט	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	מעברים לכלל הציבור	סה״כ שירות		
מרתף תחתון			16.05	1,863.78	8,176.96	50.74	228.31	10,336	10,336	318.04
מרתף עליון			16.05	569.20	7,671.89	50.74	222.43	8,530	8,530	260.92
קומת כניסה	4,758	79.78	970.05		211.84	158.25	1,757.02	3,177	7,935	650.83
גלריה	1,317	79.78	32.28	103.21		79.22	701.70	996	2,314	
קומה 1	3,389	80.32	16.94	114.34		115.87	1,161.01	1,488	4,878	39.93
קומה 2	2,126	80.32		151.64		115.42	793.51	1,141	3,267	10.20
קומה 3	2,085	80.32		147.50		115.42	837.99	1,181	3,267	10.20
קומה 4	2,107	80.32	0.70	150.25		115.42	802.56	1,149	3,256	10.20
קומת גג תחתון				237.36		88.76		326	326	
קומת גג עליון				52.50				53	53	
סה״כ תת״ק	0	0	32	2,433	15,849	101	451	18,866	18,866	579
סה״כ עיילי	15,783	481	1,020	957	212	788	6,054	9,512	25,294	721
סה״כ בניין	15,783	481	1,052	3,390	16,061	890	6,505	28,378	44,161	1,300

10.9 תעודת גמר :

התקבלה תעודת גמר מיום 25.01.2010 לבניין תעשיה חדש בן 5 קומות + גלריה מעל 2 מרתפי חניה.

10.10 התאמה להיתרים/ חריגות בנייה

במועד הביקור לא נצפו על ידינו חריגות בניה ניכרות לעין - יובהר כי החי״מ אינם מודדים.

11. יתרת זכויות הבניה בחלקה

בהתאם לבדיקתנו עולה כי לא קיימת יתרת זכויות בניה במגרש הנדון וכי בהוצאת ההיתר האחרון נוצלו כלל זכויות הבניה בהתאם לתב״עות מאושרות.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ ז׳בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר״ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

12. המצב המשפטי

12.1 נסח טאבו

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין חולון, אשר הופק בתאריך 09.12.2024 לחלקה 35 בגוש 7207, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

המספרים הישנים של החלקה: 7207/28.

בעלויות:

מס' שטר	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
489/2021/39	19/08/2021	חלוקה	מדינת ישראל	בשלמות

12.2 אישור זכויות מרמ"י

הועבר לעיוננו אישור זכויות מרמ"י מיום 11.12.2024, ממנו עולים עיקרי הדברים כדלקמן:

- המקרקעין: גוש 7207, חלקה 35.
- מגרש מס': 2000.
- תכנית: פת/מק/106/1241.
- שטח העסקה: 12,642 מ"ר.
- להלן החלקים בזכויות:

שם החברה	חלקיות הזכויות
פי אר (אריה פרשקובסקי נדל"ן) בע"מ	**1/4**
אס גי אס חברה לבנין בע"מ	1/4
מגדל חברה לביטוח	63/200
מגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ	25/200
פל - בית המגן בע"מ	12/200

- לבעלי הזכויות קיים הסכם חכירה מהוון עד ליום 22.07.2052 (קרי, לעוד 27 שנים).
- משכנתאות:

מס' משכנתא	תאריך משכנתא	גורם מלווה	סכום משכנתא	דרגה	פרטי ממשכן
300313067	10/01/2016	בנק הפועלים בע"מ	ללא הגבלה	ראשונה	אס גי אס לבניין בע"מ
					פי אר (אריה פרשקובסקי נדל"ן)

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

12.4 <u>הסכם חכירה</u>

הועבר לעיוננו הסכם חכירה מהוון מיום 11.03.2007 בין מנהל מקרקעי ישראל לבין חברת אס.גי.אס חברה לבניין (1/3), פי אר (אריה פרשקובסקי) (1/3) ואלקטרה נדל"ן נכסים בע"מ (1/3), ממנו עולים עיקרי הדברים הבאים:

השטח: 12,642 מ"ר.

מגרש: מגרש מס' 2000 בהתאם לתב"ע מפורטת פת/מק/106/1241.

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום 23.07.2003 ועד 22.07.2052.

תקופת חכירה נוספת: 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

מטרת החכירה: אזור לתעשיה.

קיבולת הבניה: 24,836 מ"ר מבונים (15,866 מ"ר עיקרי + 8,790 מ"ר שירות).

היעוד: תעשיה ומלאכה.
ידוע ליזם כי בהתאם להוראות תכנית פת/מק/106/1241 אוחדו מגרשים 1008 ו- 1009 למגרש מאוחד מס' 2000 והועברו למגרש זה זכויות של נוספות של 1,000 מ"ר עיקרי (ממגרש 1020), כל שזכויות הבניה המרביות של המגרש הינן <u>16,170 מ"ר עיקרי.</u>

<u>הערת הח"מ</u>: קיימת אי התאמה בין רישום בעלי הזכויות כפי שמופיע בהסכם החכירה משנת 2007 לבין הבעלים הרשומים באישור הזכויות מרמ"י משנת 2024. כאמור, רישום הזכויות כפי שמופיע ברמ"י גובר.

12.5 <u>הסכם רכישה מיום 10.03.2004</u>

הועבר לעיוננו הסכם רכישה מיום 10.03.2004 בין חברת קראו.אי.אל בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין, החברות: אס.גי.אס חברה לבניין בע"מ, פי.אר (אריה פרשקובסקי נדל"ן) בע"מ ואלקטרה נדל"ן בע"מ (להלן יחד – "הרוכשת"), ממנו עולים עיקרי הדברים הבאים:

המקרקעין – חלק מחלקות 20,23,24 ו – 27 בגוש 6364, המהווים את מגרשים 1008 ו – 1009 בהתאם לתכנית פת/מק/2000 / 11 ד'.

זכויות המוכרת במקרקעין – זכויות לפי חוזה פיתוח מול מנהל מקרקעי ישראל, וזאת בהמשך לזכייתה במכרז מס' מר/136/2003.

דמי ההיוון שולמו במלואם.

הממכר – כל זכויותיה של המוכרת במקרקעין.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

12.6 <u>הסכם ההקמה</u>

הועבר לעיוננו הסכם להקמת קמפוס חברת CREO מיום 10.03.2004 בין חברת קראו.אי.אל בע"מ (להלן: "החברה" או "המזמין") לבין, החברות: אס.גי.אס חברה לבניין בע"מ, פי.אר (אריה פרשקובסקי נדל"ן) בע"מ ואלקטרה נדל"ן בע"מ (להלן יחד – "היזם"), ממנו עולים עיקרי הדברים הבאים:

בהסכם נקבעו הוראות בנוגע להקמת מבנה ייעודי לחברת CREO, שיבנה ע"י היזם.

בין הצדדים הוסכם כי כנגד הקמת הפרויקט ע"י היזם, תשכור החברה מהיזם את המושכר.

12.7 <u>הסכם מכר מיום 14.12.2014</u>

הועבר לעיוננו הסכם מכר מיום 14.12.2014 בין החברות: אס.גי.אס חברה לבניין בע"מ, פי.אר (אריה פרשקובסקי נדל"ן) בע"מ ואלקטרה נדל"ן בע"מ (להלן יחד – "המוכר") מצד אחד, לבין מגדל חברה לביטוח בע"מ, מגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ, פל- בת המגן בע"מ (להלן יחד – "הקונה") מצד שני, ממנו עולים עיקרי הדברים הבאים:

- <u>הממכר</u> - במסגרת הסכם המכר נמכרו מחצית מזכויות החכירה המהוונות הבלתי מסוימות ממגרש מס' 2000 בשלמות בהתאם לתב"ע פת/מק/106/1241, בפתח תקווה, כדלקמן:
  - 4/12 חלקים רכישה מאלקטרה, כך שלאחר המכירה לא יהיו לאלקטרה זכויות במקרקעין.
  - 1/12 חלקים רכישה מאס.גי.אס, כך שלאחר המכירה תיוותר אס.גי.אס עם 3/12 חלקים.
  - 1/12 חלקים רכישה מפרשקובסקי, כך שלאחר המכירה תיוותר פרשקובסקי עם 3/12 חלקים.
- <u>התמורה</u> - 155,100,000 ₪ ללא מע"מ, בחלוקה כדלקמן:

  102,600,000 ₪ לאלקטרה.

  26,250,000 ₪ לאס.גי.אס.

  26,250,000 ₪ לפרשקובסקי.
- <u>אופן התשלום</u> – התמורה תשלום ע"י יחידי הקונים בחלקים, כדלקמן:

  מגדל ביטוח – 63/100 חלקים.

  מגדל מקפת – 25/100 חלקים.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

פל-בית המגן – 12/100 חלקים.

- הסכם השכירות מול קודאק – המוכר יסב לקונה במועד המסירה מחצית מהזכויות וההתחייבויות שעפ"י הסכם השכירות, לרבות בקשר עם קבלת דמי השכירות.
- היטל השבחה – בגין כל תכנית, הקלה ו/או היתר לשימוש חורג שאושרו טרם חתימת החוזה יחולו וישולמו ע"י המוכר, למעט בגין תכנית פת/2000/ח.

ככל שייקבע כי יש לשלם היטל השבחה בגין תכנית פת/2000/ח, אזי יפעלו הקונה ויחידי המוכר פרשקובסקי ואס.גי.אס במשותף מול רשויות התכנון על מנת לדחות את מועד החיוב בגין התכנית הנ"ל למועד בו יתבקש ע"י הצדדים תיקון היתר הבניה מתעשיה לפעילות תרבות ופנאי. מוסכם כי החיוב בגין ההשבחה מכוח תכנית זו, יהא מועד דרישתו אשר יהא, יחול על הקונה ועל יחידי המוכר פרשקובסקי ואס.גי.אס.

12.8 הסכם שיתוף פעולה ושיתוף במקרקעין

הועבר לעיוננו הסכם שיתוף במקרקעין מיום 14.12.2014 בין החברות: אס.גי.אס חברה לבניין בע"מ, וחברת פי.אר (אריה פרשקובסקי נדל"ן) בע"מ (להלן- "**קבוצה א**") מצד אחד, לבין מגדל חברה לביטוח בע"מ, מגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ, פל- בת המגן בע"מ (להלן יחד – "**קבוצה ב**") מצד שני, ממנו עולים עיקרי הדברים הבאים:

- בהתאם להסכם מכר מיום 14.12.2014 קבוצה ב' רכשה את מלוא אלקטרה במקרקעין וכן 1/12 מזכויות כל אחד מיחידי קבוצה א' במקרקעין.
- לאחר השלמת העסקה קבוצה א' וקבוצה ב' צפויות להיות הבעלים המשותפים במושע של מלוא זכויות החכירה המהוונות במקרקעין בחלקים שווים (כל קבוצה -50%), בהתאם ליחס הזכויות כלדקמן:

קבוצה א':

פרשקובסקי – 1/4

אס.גי.אס – 1/4.

קבוצה ב':

מגדל ביטוח – 63/200.

מגדל מקפת – 25/200.

פל- בית המגן – 12/200.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

- בהסכם נקבע מנגנון קבלת ההחלטות, ניהול עסקי של המבנה והנהלת החשבונות, חברת אחזקה, ניהול תשלומים והוצאות, יחסים בין הצדדים, הסבה ו/או העברה של זכויות במקרקעין, פירוק השיתוף.
- ניהול עסקי של המבנה – חברת אס.גי.אס מתחייבת לבצע את הניהול העסקי השוטף של המבנה, לרבות טיפול בקשר השוטף קודאק, גביית דמי שכירות, התקשרויות עם ספקים ונותני שירותים למבנה ככל שנדרש, טיפול מול הרשויות בתשלומים שוטפים ככל שאינם כלולים בניהול העצמי של קודאק.
- דמי הניהול - ככל שקודאק תפנה את המבנה, כולו או חלקו, והמבנה יושכר למספר שוכרים, תספק אס.גי.אס למבנה את שירותי הניהול ותהיה זכאית בגין מתן שירותי הניהול כאמר לדמי ניהול בסך של 30,000 ₪ לחודש (עבור 100% מהנכס), צמודים למדד המחירים לצרכן (כאשר מדד הבסיס הינו המדד הידוע במועד חתימת הסכם השיתוף והמדד הקובע הינו המדד הידוע במועד ביצוע כל תשלום, בתוספת מע"מ).
- חברת אחזקה - במקרה שקודאק תפנה את המבנה, כולו או חלקו, חברת האחזקה תגבה מהשוכרים דמי אחזקה על בסיס עלות בתוספת 15%, כאשר חברת האחזקה תהיה זכאית למלוא דמי האחזקה וכן ל- 7.5% (מחצית מתוך ה -15%), וכלל הצדדים יהיו זכאים ליתרת ה- 7.5%, כל צד בהתאם ליחס הזכויות.

12.9 הסכם הגבלת אחריות ושיפוי:

ביום 31.12.2023 נערך ונחתם הסכם הגבלת אחריות ושיפוי בין משרדנו ("S.K שמאות מקרקעין") (להלן: "המעריך/השמאי") לבין חברת אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ (להלן: "החברה") ממנו עולים הפרטים הבאים:

- החברה מבקשת ממשרד השמאים לבצע עבורה חוות דעת לאומדן שווי הכנס.
- החברה מתחייבת כלפי השמאים לשפות אותם בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה שתופנה אל השמאים על ידינו ו/או צד שלישי כלשהו. התחייבות מכתב שיפוי זה לא תחול בקשר למעשים ו/או מחדלים של השמאים ו/ו כל מי מטעמם.
- אנו מתחייבים לשפות את השמאים על כל תשלם ו/או אגרה ו/או הוצאות משפטיות ו/או הוצאה והכל מכל מין וסוג שהוא שיפסקו נגד השמאים על פי פסק דין.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

13. הפעילות הכלכלית בנכס

13.1 כללי

נכון למועד הקובע לחוות הדעת, השטחים הסחירים במבנה מושכרים בשכירות חופשית ל-15 שוכרים שונים. בתחום המקרקעין קיימות 366 (מתוך 600) מקומות חניה תת"ק המושכרות לשימוש השוכרים במבנה.

13.2 שיעורי תפוסה

לצורך בחינת שיעורי התפוסה בנכס נשוא חוות הדעת הוצגה בפנינו ע"י מזמין חוות הדעת טבלת ריכוז שוכרים, ממנו עולה כי הנכס **מצוי בתפוסה של כ- 80%** באמצעות שוכרים חופשיים.

13.3 להלן ריכוז **השטחים הפנויים** במבנה:

קומה	שם השוכר הקודם	שטח לשיווק (במ"ר)
2	איילקס	541
2	תהל	240
0	מיי הריטג'	3,441
5	טווין	139
0	ג'נסל	265
4	ג'נסל	524
סה"כ שטחי משרדים פנויים		**5,150**
סה"כ שטחי שיווק בנכס		27,221
שיעור שטחים פנויים		**18.9%**
שטחי מחסנים פנויים		95
שטח אודיטוריום (שכירות לפי ימים / שעות)		185
שטח חדרי ישיבות (שכירות לפי ימים / שעות)		92

- מקומות חניה פנויים – ממידע שנמסר ממזמין חוו"ד, קיימים 234 מקומות חניה פנויים (פוטנציאל הכנסה), הנ"ל הובא בחשבון בתחשיב שווי הנכס.
- לאינדיקציה בלבד - מעיון בחוזי השכירות שנחתמו לאחרונה (כגון: חוזה שכירות מיום 27.11.2024 מול חברת VOCAI), עולה כי **בעבור שימוש בחדרי הישיבות, בחדרי ישיבות דירקטוריון ובאודיטוריום** ישולמו למשכיר דמי שימוש, כלדקמן:

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

רכיב	דמי שימוש (שעתי)	דמי שימוש (יומי)	שעות פעילות
שטח אודיטוריום	-	₪ 3,000	7:00- 19:30
שטח חדרי ישיבות	₪ 300	₪ 2,200	7:00- 19:30
שטח חדרי ישיבות דריקטוריון	₪ 500	₪ 3,000	7:00- 19:30

- על אף האמור, ניתנת לשוכר האפשרות לעשות שימוש בחדרי הישיבות/ אודיטוריום, **ללא תשלום** (עד מספר מוגבל של פעמיים לדוגמא: פעמיים בחודש), באישור ובתיאום מראש מול חברת הניהול.

לאור איי הוודאות מקצב ההכנסות מהשכרת שטחי השירות לפי שעות/ ימים, **לא הובא בחשבון** הכנסות אלו בתחשיב השווי.

13.4 <u>חברת דמי הניהול</u>

המתחם מנוהל על ידי חברת "רוני מור ניהול נכסים בע"מ" אשר מבצעת את כל פעולות האחזקה בנכס. בהתאם להסכמי השכירות מול השוכרים בנכס החברה גובה דמי ניהול חודשיים בסך של כ- **20** ₪ **למ"ר שיווק ו- 50% <u>מרווחי הניהול</u> מועברים לבעלים.**

יצוין, כי הנ"ל מהווים דמי ניהול סבירים ביחס לסביבה אשר נעים בטווח של 18 ₪ - 22 ₪ למ"ר.

בהתאם למידע שנמסר ממזמין חוו"ד, ההכנסות לבעלים מדמי הניהול (לשנת 2024) עומדות על סך **69,912** ₪.

13.5 <u>הכנסות ממתן שירותי חשמל ומיזוג אוויר</u>

אספקת החשמל לשטחים המושכרים בפרויקט נעשית ישירות ע"י המשכיר בדרך של אספקת חשמל בצובר. המשכיר משלם בפועל לספקית החשמל עבור אספקת החשמל בתעריף מתח נמוך ומספק לדיירים שירותי חשמל במתח גבוהה עפ"י תעריפי חברת החשמל.
כך שהפער בין תעריף מתח גבוהה למתח נמוך מהווה מקור הכנסה נוסף לבעלים.

בהתאם למידע שנמסר ממזמין חוו"ד, ההכנסות מחשמל, מים ומיזוג אוויר (לשנת 2024) עומדות על סך **561,350** ₪, וההכנסות מחשמל – רווח יצרן (לשנת 2024) עומדות על סך של **149,700** ₪.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

13.6 <u>סיכום הפעילות הכלכלית – דמי שכירות</u>:

לצורך בחינת דמי השכירות בנכס נשוא חוות הדעת הועברו לידינו טבלת ריכוז שוכרים עם פירוט דמי השכירות המשולמים בפועל, והסכמי שכירות בגין השטחים המושכרים:

<u>להלן סיכום דמי השכירות המתקבלים במבנה בהתאם לטבלת ריכוז שוכרים שהועברה לעיוננו ממזמין חוו"ד</u>:

רכיב	קומה	שטח לשיווק / מס' מקומות חניה	דמי שכירות חודשיים למ"ר / למקום חניה	הכנסות שנתיות
שכירות משרדים	קרקע - 5	22,071	62	₪ 16,487,247
שכירות מחסנים	קרקע	430	45	₪ 232,684
שכירות מקומות חניה	(-1), (-2)	368	480	₪ 2,118,094
סה"כ הכנסות משכירות (לפי 80% תפוסה בפועל)				**₪ 18,838,026**

- יצוין, כי טבלת ריכוז שכירויות מפורטת בהתאם להסכמי השכירות כפי שהועברה לעיוננו ממזמין חוו"ד - **מצ"ב כנספח לחוות הדעת.**
- ככלל, בהתאם להסכמי השכירות שהוצגו בפנינו, השטחים מושכרים בשכירות חופשית בלתי מוגנת ולא חל עליהם חוק הגנת הדייר.
- לאחר עיון בהסכמי השכירות שהועברו לעיוננו עולה כי טבלת שוכרים כפי שהועברה מהיזם תואמת את דמי השכירות המצוינים בהסכמי השכירות.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

14. <u>איכות הסביבה</u>

א. התייחסות בתב"ע לנושא איכות הסביבה לקרקע נשוא חוות הדעת – לא קיימת התייחסות מיוחדת בתב"ע לנושא איכות הסביבה.

ב. התייחסות באתר איכות הסביבה לקרקע נשוא חוות הדעת- לא קיימת התייחסות מיוחדת באתר איכות הסביבה.

ג. פגיעות מי תהום – בהתאם לתשריט תמ"א 34/ב/4 הנכס נשוא השומה נמצא באזור פגיעות מי תהום גבוהה א'. יודגש, כי הנכס הוא נכס בנוי ובשל כך לא הובא בחשבון התייחסות בתחשיב השווי.

ד. היסטוריית הקרקע (מה עמד על הקרקע) – בית "קודאק" הידוע כיום כבית "עמוס".

ה. רשות העתיקות – הנכס הנדון לא נכלל באזור המוכרז כאתר עתיקות.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

15. <u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>

קיימות שלוש גישות עקרוניות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

- **גישת ההשוואה** – הגישה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס ע"י ניתוח מדגם מחירי השוואה תקפים: מחירי מכר זכויות במקרקעין דומים ומחירי היצע לזכויות במקרקעין דומים. תוך שימוש במקדמי התאמה ראויים.
- **גישת היוון ההכנסות** – הגישה מבוססת על תחשיב היוון התשואה הראויה בנכס מניב המבוססת על מדגם מחירי שכירות והיצע לזכות השכירות בנכסים דומים וכן מחיר השכירות המשולמים בנכס הנדון. שיעור ההיוון יקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.
- **גישת העלות** – הגישה מבוססת על סיכום העלויות הצפויות להקמת נכס הדומה לנכס הנדון: שווי קרקע כריקה ופנויה, בתוספת עלות הפיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגיו השונים (אם קיים).

<u>התייחסות לנכס הנדון</u>:

הגישה העדיפה להערכת נכסי מקרקעין בנויים לשימוש משרדים (כולל מעבדות ושטחי אחסנה) הינה **גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות.**

אומדן השווי הינו עבור שווי הבנוי ביעוד משרדים, בגישת ההשוואה מנכסי משרדים בסביבה תוך התאמות לנכס הנדון, ובגישת היוון ההכנסות המהווה למעשה שילוב בין היוון דמי שכירות ראויים בשוק לבין דמי שכירות המשולמים בפועל משוכרים בחלקים מהנכס.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

16. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון התחשבנו, בין היתר, בגורמים ושיקולים הבאים:

16.1 מיקום הנכס הנדון באזור התעשייה קריית אריה, פתח תקווה, סביבה המאופיינת בהשכרת שטחי משרדים והייטק.

16.2 רמת הנגישות לנכס, בקרבה לצירי תנועה ראשיים ולקו האדום של הרכבת הקלה.

16.3 שטח המגרש, השימושים המותרים ואופי הסביבה המאופיינת בשימושים מעורבים של תעשיה, ותעשיה עתירת ידע (משרדים).

16.4 סטנדרט הבניה ורמת הגמר והתחזוקה הגבוה במבנה.

16.5 <u>המצב הרישוי</u> –

- היתר בניה מס׳ 2010023 מיום 12.01.2010. התקבלה תעודת גמר למבנה הנדון.
- מיום הביקור בנכס לא נצפו על ידינו חריגות בניה - יובהר כי החי״מ אינם מודדים.

16.6 <u>המצב המשפטי</u> –

- למזמין חוו״ד הסכם חכירה מהוון מול רמ״י עד לחודש יולי 2052.
- הוצג בפנינו אישור זכיות מרמ״י מיום 11.12.2024, על החכירה של מזמין חוו״ד.
- חוו״ד הינה עבור החלק היחסי של זכויות החכירה המהוונות של חברת פי.אר (אריה פרשקובסקי) נדל״ן -25% וחברת אס.גי.אס לבניין בע״מ – 25%, המהווים יחד מחצית מהזכויות במקרקעין.
- הועברו לעיוננו הסכם הרכישה, והסכם שיתוף במקרקעין.
- לאור הרישום בקרקע והסכם השיתוף בין בעלי הזכויות, לא הבאנו בחשבון הפחתה למושע.
- <u>הסכמי שכירות</u> - הועברו לעיוננו ממזמין חוו״ד הסכמי השכירות וטבלת ריכוז שוכרים, לאחר עיון בהסכמי השכירות שהועברו לעיוננו עולה כי טבלת השכירויות כפי שהועברה מהיזם תואמת את דמי השכירות המצוינים בהסכמי השכירות וכי מדובר בשכירות חופשית בלתי מוגנת.

16.7 <u>שיעור התפוסה</u> – הובא בחשבון שיעור התפוסה בנכס אשר עומד על כ- 80% , שיעור גבוהה ביחס לבנייני משרדים באזור התעשיה קריית אריה בהתאם לסקר נת״מ לחציון השני של שנת 2024. ושיעור תפוסה גבוהה בהתחשב בעובדה כי באזור התעשיה קריית אריה ניכר כי יש גידול בהיצע המשרדים.

16.8 <u>שטחים פנויים</u> – על הצד הזהיר והשמרן, הובא בחשבון בתחשיב השווי דמי שכירות ראויים, בשיעור היוון גבוהה המגלם את הסיכון ואת מצב שוק המשרדים נכון להיום בסביבת ריבית גבוהה. כמו כן, הובא בחשבון הפוטנציאל הנובע מהשכרת מקומות חניה פנויים.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ ז׳בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר״ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

16.9 <u>הכנסות מחשמל ומיזוג אוויר</u> – בהתאם לכרטסת כספית ומידע שנמסר ממזמין חוו"ד, הובאו בחשבון בתחשיב שווי הנכס הכנסות מחשמל ומיזוג אוויר לצמיתות, בשיעור היוון 10% המגלם את הסיכון בגין רמת ההכנסות עבור הנ"ל לאורך חייו הכלכליים של הנכס.

16.10 <u>דמי ניהול</u> – מעיון בהסכמי השכירות שהועברו לעיוננו, דמי הניהול הממוצעים בנכס הינם כ-20 ₪ למ"ר, הנ"ל מהווים דמי ניהול סבירים ביחס לסביבה.
בתחשיב שווי הנכס הובאו בחשבון החלק היחסי מרווחי הניהול של חברת האחזקה (שמתחלקת עם הבעלים) לצמיתות, בשיעור היוון של 10% המגלם את הסיכון בגין רמת ההכנסות עבור הנ"ל לאורך חייו הכלכליים של הנכס.

16.11 <u>תכנוני</u> –

- החלקה מיועדת לייעוד אזור תעשיה לפיה מותרים שימושים מוגבלים למשרדים.
- בהתאם לתכנית פת/2200 קיימת הפקעה לדרך מוצעת בחזית הדרומית של המגרש. יצוין, כי לא הובא בחשבון ההפקעה הנ"ל מאחר והשימוש הטוב והיעיל הינו הנכס כבנוי ולהפקעה זו השפעה <u>לא מהותית</u> על שווי הנכס מאחר ונוצלו כל זכויות הבניה מכח תב"עות מאושרות.
- לאור מטרת חוו"ד, לא הובא בחשבון הפוטנציאל הנובע מתכנית מתאר כוללנית פת/ 2200, ותכנית פת/2040 (בהפקדה) אשר לצורך ניצול הזכויות נדרש לאשר תכנית מפורטת ולא ניתן להוציא מכוחה היתר בניה. כאמור, עקב אי הוודאות למימוש הזכויות לא הובא בחשבון בחוו"ד הזכויות מכוח תכניות אלו.

16.12 <u>היטל השבחה</u> - בהתאם לסקירת המצב התכנוני במקרקעין ובהתחשב בתאריך הרכישה של המקרקעין ע"י מזמין חוו"ד, לא צפוי לחול חיוב בהיטל השבחה עבור תב"עות מאושרות.

16.13 <u>יחס ברוטו - נטו</u> : הובא בחשבון יחס ברוטו נטו גבוהה (50%) בנכס הנדון המתבטא בשטחים רבים של חללים משותפים, שטחים ציבוריים, מבואות ומעברים, ביחס ליחס ברוטו נטו מקובל בסביבה (25%-35%), בשל כך, הובא בחשבון בתחשיב שווי הנכס מקדם התאמה / הפחתה הנדרשת בין דמ"ש ראויים ושווי למ"ר בסביבה לבין הנכס הנדון.

16.14 <u>תחשיב השווי-</u>

- אומדן השווי הינו עבור שווי הבנוי ביעוד משרדים, בגישת ההשוואה מנכסי משרדים בסביבה תוך התאמות לנכס הנדון, ובגישת היוון ההכנסות המהווה למעשה שילוב בין היוון דמי שכירות ראויים בשוק לבין דמי שכירות המשולמים בפועל משוכרים בחלקים מהנכס.
- לאור הסכם השיתוף בין החברות, לא הובא בחשבון הפחתה למושע.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

- <u>בחירת שיעור היוון</u>:

- שיעור ההיוון השנתי למשרדים בהתאם לסקירת שיעורי התשואה של השמאי הממשלתי, משרד המשפטים מהמחצית הראשונה של שנת 2022 בשיעור של **6.7%.**
- שיעור ההיוון המשוקלל של חברות נדל"ן מניב: "אמות", "מבנה", "סלע נדל"ן" הינו בשיעור של **6.77%** בממוצע, בהתאם לדוח רבעון 3 לשנת 2024.

<u>שיעור היוון – שטחים מושכרים</u>:

- <u>הכנסות משטחי משרדים מושכרים</u>: בהתאם לאיכות השוכרים, רמת הגמר הגבוהה, תקופת השכירות הארוכה, ובהתאם לכך שדמ"ש ממוצעים המתקבלים בפועל הינם **נמוכים** מדמ"ש הממוצעים בסביבה הובא בחשבון היוון ההכנסות לצמיתות בשיעור היוון ראוי של 6.5%.
- <u>הכנסות משטחי אחסנה מושכרים</u>: לפי שיעור היוון 6.5%, היות ושטחי האחסנה מושכרים ביחד עם שטחי המשרדים לאותם השוכרים ובאותה תקופת שכירות.
- <u>הכנסות מהשכרת מקומות חניה</u>: לפי שיעור היוון 7.5% (שיעור היוון משרדים מושכרים בתוספת פרמיה 1%).

<u>שיעור היוון – שטחים שאינם מושכרים</u>:

- <u>הכנסות משטחי משרדים פנויים</u>: בהתאם למצב שוק המשרדים כיום ולסביבת הריבית במשק, ולסיכון הגלום במציאת שוכרים עבור שטחי משרדים פנויים הובא בחשבון שיעור היוון 7%, במקדם דחייה 0.97.
- <u>הכנסות משטחי אחסנה פנויים</u>: לפי שיעור היוון 7.5%, במקדם דחייה 0.98.
- <u>הכנסות מהשכרת מקומות חניה פנויים</u>: בהתאם לאופי הסביבה ובהתחשב במספר רב של מקומות חניה פנויים, הובא בחשבון שיעור היוון של 8% (שיעור היוון משרדים פנויים בתוספת פרמיה 1%) ובמקדם דחייה 0.9.

- <u>תשלומים לרמ"י</u> - הובא בחשבון אומדן תשלום דמי היוון לרמ"י בעבור היוון קרקע לתקופת חכירה נוספת.

16.15 המצב השורר בשוק המקרקעין, רמת הביקוש בסביבה לנכסים דומים וכן מצב שוק המשרדים כיום.

16.16 בשומה זו אין התייחסות לחובות, באם קיימים, כגון: חובות לרשות המקומית כגון ארנונה, ביוב, תיעול, ניקוז וכו', חובות ו/או שעבודים הרשומים על הנכס ברשם המשכונות ו/או ברשם החברות ו/או ברשויות המס.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

16.17 השומה נכונה ליום עריכתה, יתכנו עליות ו/או ירידות בשווי הנכס הנובעות משינויים בגורמים המשקיים והכלכליים, כמו שער חליפין, רמות היצע וביקוש לנכסים דומים, שער הריבית ועוד.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

17. סקר שוק

17.1 להלן עסקאות **למשרדים בבניה חדשה** מאזור התעשיה קריית אריה, מתוך מערכת מידע נדל"ן:

גוש	חלקה	תאירך עסקה	כתובת	קומה	מספר קומות	שטח ברוטו (במ"ר)	אורך חזית	שנת בניה	תמורה מוצהרת ב-₪	שווי למ"ר	מספר מקומות חניה	תמורה מוצהרת ללא חניה	שווי למ"ר מתואם
6367	204	07/11/2024	שמשון 7	6	11	88	7	2023	982,800 ₪	**11,168** ₪	0	982,800 ₪	**11,168** ₪
		06/03/2024		7		50	8		791,505 ₪	**15,830** ₪	0	791,505 ₪	**15,830** ₪
		17/07/2024		7		41	6		645,489 ₪	**15,744** ₪	0	645,489 ₪	**15,744** ₪
		15/02/2024		3		115	3		1,732,860 ₪	**15,068** ₪	2	1,432,860 ₪	**12,460** ₪
		10/01/2024		9		991	44		12,820,000 ₪	**12,936** ₪	6	11,920,000 ₪	**12,028** ₪
		18/07/2023		6		185	18		2,750,000 ₪	**14,865** ₪	0	2,750,000 ₪	**14,865** ₪
		02/04/2023		7		91	7		1,178,635 ₪	**12,952** ₪	0	1,178,635 ₪	**12,952** ₪
	169	23/05/2024	מוטה גור 5	2	5	236	23	2016	3,510,000 ₪	**14,873** ₪	3	3,060,000 ₪	**12,966** ₪
		25/03/2024		3		153	10		1,916,472 ₪	**12,526** ₪	2	1,616,472 ₪	**10,565** ₪
		25/03/2024		3		298	13		3,892,446 ₪	**13,062** ₪	3	3,442,446 ₪	**11,552** ₪
		25/03/2024		3		293	13		3,256,650 ₪	**11,115** ₪	3	2,806,650 ₪	**9,579** ₪

- עסקאות ההשוואה להלן מייצגות מחירי מכירה של משרדים ברמת גמר מלא.
- הערה- הובא בחשבון ניכוי שווי מקום חניה על סך 150,000 ₪.

17.2 להלן עסקאות למכירת **מקומות חניה** מאזור התעשיה קריית אריה, מתוך מערכת מידע נדל"ן:

גוש	חלקה	תאירך עסקה	כתובת	תמורה מוצהרת ב-₪ למקום חניה
6367	204	01/04/2024	שמשון 7	195,000 ₪
		18/03/2024		180,000 ₪
		25/01/2024		150,000 ₪
		10/01/2024		180,000 ₪
		01/01/2024		172,500 ₪
6365	38	16/08/2024	אימבר	120,000 ₪

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

17.3 להלן מחירי מכירה **למשרדים** מאזור התעשיה קריית אריה, מתוך אתר יד 2 :

כתובת	קומה	מספר קומות	שטח (במ"ר)	מחיר מבוקש	מחיר לאחר הפחתה למו"מ (3%)	שווי למ"ר	הצמדת מקום חניה	הערות
משה דיין 10	5	10	1200	₪ 12,000,000	₪ 11,640,000	₪ 9,700	יש	רמת מעטפת
בזל	27	27	96	₪ 1,250,000	₪ 1,212,500	₪ 12,630	יש	מגדל חדש קלאס A רק מעטפת
משה דיין 10	1	10	53	₪ 530,000	₪ 514,100	₪ 9,700	יש	רמת מעטפת
משה דיין 8	4	15	56	₪ 700,000	₪ 679,000	₪ 12,125	יש	רמת מעטפת
בזל	25	27	3000	₪ 37,500,000	₪ 36,375,000	₪ 12,125	יש	מגדל חדש - רמת מעטפת
פארקטק	7	12	87	₪ 910,000	₪ 882,700	₪ 10,146	אין	רמת מעטפת

17.4 להלן **מחירי ביקוש למשרדים** מאזור התעשיה קריית אריה, מתוך אתר יד 2 :

כתובת	קומה	מספר קומות	שטח (במ"ר)	דמי שכירות מבוקשים	דמ"ש למ"ר	הצמדת מקום חניה	הערות
ישראל פוקס	1	5	407	₪ 28,490	₪ 70	בתשלום נוסף בנפרד	רמת גמר מלא -סטנדרט גבוהה
פראקטק פתח תקווה	3	5	2000	₪ 130,000	₪ 65	בתשלום נוסף בנפרד	רמת גמר מלא -סטנדרט גבוהה
משה דיין 10, פארקטק	5	10	52	₪ 3,250	₪ 63	בתשלום נוסף בנפרד	רמת גמר מלא -סטנדרט
משה דיין 10, פארקטק	2	10	65	₪ 4,100	₪ 63	בתשלום נוסף בנפרד	רמת גמר מלא -סטנדרט
בזל פארק	2	27	130	₪ 6,700	₪ 52	לפי 700 ₪ לחניה	52 ₪ לרמת גמר מעטפת, 80 ₪ לגמר מלא
בזל 10, פארקטק	24	27	750	₪ 60,000	₪ 80	כולל 6 חניות	רמת גמר מלא -סטנדרט גבוהה
שמשון, פארקטק	5	5	125	₪ 8,750	₪ 70	בתשלום נוסף בנפרד	רמת גמר מלא -סטנדרט

17.5 מידע העולה משיחות עם מתווכים :

משיחות עם מתווכים המתמחים בשיווק שטחי משרדים באזור התעשייה קריית אריה עולה כי דמי השכירות הממוצעים נעים בטווח של **65** ₪ **-75** ₪ **למ"ר ברמת גמר מלא עבור בנייני משרדים בסטנדרט גבוהה** (CLASS A), תלוי באיכות השוכרים, אופי הסביבה (חב' הייטק וכדומה), לעומת זאת, קיימים **בנייני משרדים בבניה ותיקה** ובהם שטחי משרדים משווקים בטווח של **50** ₪ **- 55** ₪ **למ"ר ברמת גמר מלא**, אזור התעשייה קרית אריה מאופיין מצד אחד **בנגישות טובה, אך ניכר כי גידול בהיצע המשרדים החדשים באזור משפיע על מחירי השכירות בעיקר בבנייני משרדים וותיקים.**

17.6 **מידע העולה מחוזי השכירות** שהועברו לעיוננו ממזמין חוו"ד בנכס הנדון :

מסקירת חוזי השכירות החדשים (שנים 2023- 2024) שהועברו לעיוננו ממזמין חוו"ד בנכס הנדון עולה כי דמי השכירות הממוצעים נעים בטווח של **60** ₪ – **75** ₪ למ"ר ברוטו לשיווק, ברמת גמר מלא, טווח המחירים הינו כתלוי בגודל הנכס המושכר. יצוין, כי בנכס הנדון שוכרות חברות העושות שימוש במעבדות בעבור שטחי מעבדות כאשר השטח המושכר הינו גדול שטחי המעבדה מושכרים כמו שטחי משרדים (בטווח של 60 ₪ – 75 ₪), וכאשר שטח המושכר קטן / מושכר רק מעבדה דמי השכירות נעים בטווח של **70** ₪ **- 80** ₪ **למ"ר ברוטו לשיווק.**

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

מקום חניה מושכר בטווח של **450** ₪ - **500** ₪ למקום חניה לחודש.

דמי הניהול נעים בטווח של **20** ₪ **למ"ר ברוטו לשיווק**. כאמור, רמת התחזוקה בנכס הנדון ברמה גבוהה.

17.7 דו"ח NATAM **חציון ראשון שנת 2024**:

להלן סקר בנייני משרדים class A:

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2023	שיעור אכלוס חציון ראשון 2024	מחיר למ"ר חציון שני 2023 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2024 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
הרצליה פיתוח	20	272,337	95.93%	**95.39%**	103.00	**102.00**	20.85	662.50
מודיעין וסובב נתב"ג	12	180,670	91.57%	**88.68%**	75.00	**75.00**	19.17	500.00
פתח תקווה	20	533,472	63.19%	**65.55%**	75.05	**73.64**	18.30	688.64

בהתאם לדו"ח NATAM לחציון הראשון של שנת 2024, הסוקר נתוני השכרה למשרדים ברחבי הארץ, שיעור האכלוס הממוצע לשוק מגדלי המשרדים class A בפתח תקווה עומד בממוצע על כ – **66%** המהווה עלייה של כ- 2% ביחס לחציון הקודם אך, נמוך ביחס לשיעור התפוסה הממוצע בערים סובב תל אביב אשר עומד על כ- 82%. (הערת הח"מ – תואם לשיעור התפוסה הממוצע בנכס הנדון אשר עומד על כ- **80%**).

מקום חניה תת"ק מושכר בממוצע בהתאם לדוח נת"מ בכ- **688** ₪ **לחודש**.

דמי השכירות המבוקשים בשוק משרדים בפתח תקווה עומד בממוצע על כ- **74** ₪ **למ"ר**. עוד עולה כי שיעורי האכלוס ודמי השכירות בפתח תקווה **מושפעים מיתרונות הקו האדום של הרכבת הקלה, אך יחד עם זאת ריבוי בנייני משרדים חדשים בסביבה**.

לידיעה בלבד - בהתאם לדוח נת"מ שווי דונם **ביעוד תעשיה** באזור התעשיה קריית אריה, פתח תקווה עומד על סך של **8,500,000** ₪ **לדונם**.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

17.8 להלן **<u>סקירת שיעור התשואה למשרדים</u>** - בהתאם **<u>לדוח רבעון מס' 3 – לשנת 2024 - של חברת "אמות השקעות בע"מ":</u>**

להלן שיעור התשואה המשוקלל הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של החברה נכון ליום 30.09.2024 :

	מיליוני ש"ח
נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 30 בספטמבר, 2024	17,163
בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים	(782)
בתוספת השקעות צפויות, דמי היוון ואחרות	241
נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30 בספטמבר, 2024	**16,622**
NOI רבעון שלישי 2024	**264**
NOI שנתי על בסיס NOI רבעון שלישי 2024	**1,056**
NOI שנתי צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו	16
סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן (1)	**1,072**
שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)	**6.45%**

- NOI **אינו מהווה את תחזית החברה, אלא מהווה את ההכנסה התפעולית נטו** (הרווח מהשכרת נכסים והפעלתם, בנטרול פחת והפחתות) בהתאם לשטחי משרדים המושכרים ברחבי הארץ בבעלות החברה.
- **פרויקטים יזמיים בבעלות החברה (בתכנון) - פרויקט בפתח תקווה - "פלטינום שלב ב'"** הכולל כ- 20,000 מ"ר לשיווק עילי למשרדים, שווי הפרויקט בספרי החברה הינו 37 מיליון ₪.
- **שיעור התשואה המשוקלל הנגזר מהנדל"ן המניב להשקעה של החברה <u>עומד על 6.45%.</u>**

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

17.9 להלן **<u>סקירת שיעור התשואה למשרדים</u>** - בהתאם **<u>לדוח רבעון מס' 3 – לשנת 2024 - של חברת "מבנה נדל"ן בע"מ":</u>**

להלן שיעור התשואה המשוקלל הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של החברה נכון ליום 30.09.2024 :

	מאוחד (במיליוני ש"ח)
נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד ליום 30 בספטמבר 2024	13,962
בניכוי - נדל"ן בחו"ל	(738)
בניכוי - שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה	(1,349)
בתוספת - שווי נכסים מניבים מיועדים למימוש	2
נדל"ן להשקעה מניב בישראל ליום 30 בספטמבר 2024	**11,877**
בניכוי שווי מיוחס לשטחים פנויים	(788)
בניכוי שווי מיוחס לדיור להשכרה	(259)
נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30 בספטמבר 2024	**10,830**
NOI מנכסים מניבים בישראל לתקופה המסתיימת ביום 30 בספטמבר 2024	**577**
NOI שנתי מתוקנן	**772**
NOI שנתי בניכוי ה-NOI המיוחס לדיור להשכרה	**758**
שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate) בישראל	**7.0%**

- NOI **אינו מהווה את תחזית החברה, אלא מהווה את ההכנסה התפעולית נטו** (הרווח מהשכרת נכסים והפעלתם, בנטרול פחת והפחתות) בהתאם לשטחי משרדים המושכרים ברחבי הארץ בבעלות החברה.
- **יצוין, כי ה-** NOI **בישראל ברבעון השלישי של שנת 2024** הסתכם לכ- 202 מליוני ₪ לעומת כ- 196 מליוני ₪ ברבעון המקביל אשתקד, **המהווה גידול של כ- 2.8%.**
- **שיעור התשועה המשוקלל הנגזר מהנדל"ן המניב להשקעה של החברה <u>עומד על 7%.</u>**

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

17.10 להלן **סקירת שיעור התשואה למשרדים** - בהתאם **לדוח רבעון מס' 3 – לשנת 2024 - של חברת "סלע נדל"ן בע"מ":**

להלן שיעור התשואה המשוקלל הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של החברה נכון ליום 30.09.2024 :

נדל"ן להשקעה ליום 30.09.2024	5,767
שווי מיוחס לשטחים פנויים	(239)
שווי מיוחס לקרקע, לזכויות בניה ולנכס בשלבי שיווק להשכרה	(599)
נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים להשכרה	4,929
NOI בפועל לרבעון ה-3 לשנת 2024	84.7
NOI מייצג בקצב שנתי	338.8
שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate)	**6.87%**

- NOI אינו צופה פני עתיד. מידע זה מבוסס בין היתר, **על המידע אשר בידיעת החברה במועד הדוח בדבר ההתקשרויות החוזיות עם שוכריה.**
- **שיעור התשואה המשוקלל הנגזר מהנדל"ן המניב להשקעה של החברה עומד על 6.87%.**

17.11 עסקאות לשטחי משרדים – בפתח תקווה – **דיווחים וכתבות באינטרנט** :

- אתר "גלובס" – **31.01.2024** : **חברת מליסרון דיווחה על 4 חוזי ענק של להשכרת כ- 30 אלף מ"ר משרדים בפתח תקווה**. מיקום מבני המשרדים הינו בצומת הרחובות שלמה שמלצר והפסגות באזור התעשייה קריית אריה, בסמוך לצירי תנועה ראשיים (כביש 4 וכביש 5), במרחק של כ- 500 מ' מהרכבת הקלה (הקו האדום). החברה חתמה על המשך חוזי השכירות עבור שטחי משרדים בצפי הכנסות לאורך כל תקופת השכירות של כ- 270 מיליון ₪ (לא כולל תקופות האופציה), החוזים מול חברות טכנולוגיות גדולות ומבוססות כמו : Kyndryl Marvell, Nanox.
- אתר "כלכליסט" – **08.03.2024** : **על רקע חולשה בשוק המשרדים ועודף היצע בפתח תקווה, חברת ישרס תשכיר למדינה שטחים בפראק גיסין (פרויקט משרדים שאותו היא מקימה באזור התעשייה קריית אריה),** שבהם ישוכנו משרדי ממשלה והיכל המשפט בתמורה שנתית של 28 עד 35 מיליון ₪ לתקופה של 10 שנים.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

17.12 להלן עסקאות מכר **לשטחי אחסנה** חדשים מאזור התעשייה קריית אריה, מתוך מידע נדל"ן:

גוש	חלקה	תאריך עסקה	כתובת	קומה	מספר קומות	שטח (במ"ר)	שנת בניה	תמורה מוצהרת ב- ₪	שווי למ"ר
6367	204	07/05/2024	שמשון 7	4	11	3	2023	₪ 34,509	₪ **11,503**
		10/04/2024		1	11	23	2023	₪ 182,050	₪ **7,915**
		29/11/2023		1	11	45	2023	₪ 573,300	₪ **12,740**
		18/07/2023		1	11	606	2023	₪ 5,352,750	₪ **8,833**
		27/06/2023		3	11	9	2023	₪ 105,300	₪ **11,700**

17.13 **סיכום סקר שוק**

מעסקאות באתר רשות המיסים, בהתאם לנתוני סקר נת"מ וכן לנתוני היצע מאתר יד 2 לעסקאות מכר ו/או השכרה למשרדים ובהתאם למאפייני הנכס הנישום, הננו בדעה כי ראוי לקבוע את השווי לפי הערכים כדלקמן:

רכיב	שווי למ"ר ברוטו לשיווק / שווי מקום חניה	דמ"ש למ"ר / דמ"ש למקום חניה
משרדים (רמת גמר מלא, סטנדרט גבוהה)	₪ 12,500	₪ 70
אחסנה (רמת גמר מלא)	₪ 8,000	₪ 45
מקום חניה תת"ק	₪ 120,000	₪ 500

הערה: הובא בחשבון יחס ברוטו נטו גבוהה (50%) בנכס הנדון המתבטא בשטחים רבים של חללים משותפים, שטחים ציבוריים, מבואות ומעברים, ביחס ליחס ברוטו - נטו מקובל בסביבה (25%-35%), בשל כך, בתחשיב שווי הנכס הובא בחשבון **מקדם התאמה / הפחתה** הנדרשת בין דמ"ש ראויים ושווי למ"ר בסביבה לבין הנכס הנדון.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

18. תחשיב

18.1 היוון הכנסות – נכס מניב:

שווי השטחים המושכרים בהתאם להסכמי השכירות שהוצגו בפנינו וטבלת שוכרים שהועברה ממזמין חוו"ד:

רכיב	קומה	שטח לשיווק / מס' מקומות חניה	דמי שכירות חודשיים למ"ר / למקום חניה	הכנסות שנתיות	שיעור היוון	מקדם דחייה	סה"כ שווי לצמיתות
שכירות משרדים	קרקע - 5	22,071	₪ 62	₪ 16,487,247	6.50%	1.0	₪ 253,649,958
שכירות מחסנים	קרקע	430	₪ 45	₪ 232,684	6.50%	1.0	₪ 3,579,754
שכירות מקומות חניה	(-1), (-2)	368	₪ 480	₪ 2,118,094	7.50%	1.0	₪ 28,241,259
סה"כ שווי שטחים מושכרים (לפי 80% תפוסה בפועל)				**₪ 18,838,026**	-	-	**₪ 285,470,971**

שווי השטחים הפנויים שלגביהם טרם נחתם הסכם שכירות:

רכיב	קומה	שטח לשיווק / מס' מקומות חניה	דמי שכירות חודשיים למ"ר / למקום חניה	הכנסות שנתיות	שיעור היוון	מקדם דחייה	סה"כ שווי לצמיתות
שכירות משרדים	קרקע - 5	5,150	₪ 68	₪ 4,202,544	7.0%	0.97	₪ 58,235,247
שכירות מחסנים	5	95	₪ 45	₪ 51,300	7.5%	0.98	₪ 670,320
שכירות מקומות חניה	(-1), (-2)	232	₪ 500	₪ 1,392,000	8.0%	0.90	₪ 15,660,000
סה"כ שווי שטחים פנויים				**₪ 5,645,844**	-	-	**₪ 74,565,567**

- התחשיב לעיל משקף שווי ממוצע למ"ר ברוטו לשיווק של השטחים המושכרים והפנויים על סך של כ- 11,400 ₪.
- הובא בחשבון מקדם דחייה המשקף את משך הזמן עד לשיווק השטחים הפנויים ומציאת שוכרים.
- להרחבה בנוגע לשיקול בחירת שיעור ההיוון ראה סע' 16.14 לחוו"ד.

להלן סיכום שווי בגישת היוון ההכנסות:

רכיב	ערך
סה"כ שווי שטחים מושכרים	₪ 285,470,971
סה"כ שווי שטחים פנויים	₪ 74,565,567
סה"כ שווי בגישת היוון ההכנסות, ללא מע"מ	**₪ 360,036,539**

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

18.2 גישת ההשוואה

רכיב	קומה	שטח לשיווק / מס' מקומות חניה (*)	שווי למ"ר בנוי ברמת גמר מלא / שווי למקום חניה תת"ק	סה"כ שווי, ללא מע"מ
שטחי משרדים	קרקע - 5	27,221	₪ 11,750	₪ 319,848,818
שטחי מחסנים	קרקע	525	₪ 8,000	₪ 4,200,000
מקומות חניה	(-1), (-2)	600	₪ 120,000	₪ 72,000,000
סה"כ שווי בהתאם לגישת ההשוואה				**₪ 396,048,818**
מקדם הפחתה לסיום תקופת השכירות				0.98
סה"כ שווי הנכס כבנוי בגישת ההשוואה, ללא מע"מ				**₪ 388,127,842**

(*) בהתאם לשטחים המשווקים בהסכמי השכירות בתוספת שטחים שאינם תפוסים.

18.3 שקלול הגישות

גישת השומה	שווי בש"ח	משקל הגישה	סה"כ שווי ללא מע"מ
גישת ההשוואה	₪ 388,127,842	50%	₪ 194,063,921
גישת היוון ההכנסות - נכס מניב	₪ 360,036,539	50%	₪ 180,018,269
סה"כ שווי הנכס לפני הפחתות, ללא מע"מ (במעוגל)			**₪ 374,000,000**

- הובא בחשבון כי לא קיימת יתרת זכויות לניצול בהתאם לתב"עות מאושרות.

18.4 הכנסות נוספות – החלק היחסי מרווחי ניהול, המרת חשמל ומזו"א:

רכיב	הכנסות בש"ח	שיעור היוון	שווי לצמיתות
הכנסות מחברת ניהול 2024	₪ 69,912	8.75%	₪ 798,994
הכנסות מחשמל, מים ומזו"א - 2024	₪ 711,050	8.75%	₪ 8,126,286

- להרחבה בנושא ראה סע' 13.4 - 13.5 לחוו"ד.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

18.5 <u>תחשיב סיכום שווי הנכס</u>

רכיב	ערך
שווי הנכס (בשלמות), ללא מע"מ	₪ 374,000,000
הכנסות מחברת ניהול	₪ 798,994
הכנסות מחשמל, מים ומזוא"א	₪ 8,126,286
אומדן תשלומים לרמ"י (1)	₪ -1,500,000
סה"כ שווי הנכס מהוון בשלמות	₪ 381,425,280
החלק היחסי של מזמין חוו"ד בזכויות	25%
סה"כ שווי הנכס הנדון, ללא מע"מ (במעוגל)	**₪ 95,400,000**

(1) אומדן תשלום לרמ"י בגין דמי היין בסיום תקופת החכירה. מהווה אומדן בלבד, הסכום הסופי יקבע בהתאם לשומת רמ"י.

19. <u>ניתוח רגישות</u>

להלן ניתוח רגישות של שווי הנכס הנדון ביחס לאחוז השינוי בשיעור ההיוון:

אחוז השינוי בשיעור ההיוון	1.00%	0.50%	0.00%	-0.50%	-1.00%
שווי הנכס הנדון	₪ 89,500,000	₪ 92,300,000	**₪ 95,400,000**	₪ 99,000,000	₪ 103,300,000

20. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל ובהתחשב בכל הגורמים והשיקולים שפורטו, אומדן השווי ההגון של שווי זכויות מזמין חוו"ד בנכס נשוא חוו"ד הידוע כחלקה 35 בגוש 7207, במצבן AS-IS, בנכס נשוא חוות הדעת בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, בהנחה שהנכס נקי מכל מחזיק, חוב, עיקול, שיעבוד, משכנתא, וזכויות צד ג', ובהתייחס לכל תכניות בניין עיר החלות בה ביום הערכת השווי, מוערך ב- **<u>95,400,000 ₪ (תשעים וחמישה מיליון וארבע מאות אלף ₪) ללא מע"מ</u>.**

<u>הערה</u>:

הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

21. <u>מיסים ותשלומי חובה</u>

<u>בעת מכירת הנכס הנדון צפויים לחול תשלומי החובה הבאים</u>:

- מס חברות 23% מהרווח בהתאם לחוק מסמ"ק.
- <u>היטל השבחה</u> - בהתאם לסקירת המצב התכנוני במקרקעין ובהתחשב בתאריך הרכישה של המקרקעין ע"י מזמין חוו"ד, לא צפוי לחול חיוב בהיטל השבחה עבור תב"עות מאושרות אשר מייעדות את החלקה ביעוד תעשיה עם שימושים מוגבלים למשרדים.

למרות האמור לעיל, בפועל המבנה הנדון משמש ברובו כמבנה משרדים ובשל כך קיימת חשיפה מסוימת להיטל השבחה בגין הרחבת השימושים בעת מימוש הנכס במכר ובשל כך חשיפה זו לא נלקחה בחשבון, כמו כן, לחתום מטה לא ידוע על מקרים דומים בהם נקבע חיוב בהיטל השבחה בגין סוגיה זו.

- <u>תשלומים לרמ"י</u> – הובא בחשבון אומדן תשלום דמי היתר עבור שינוי ניצול ויעוד על סך **2 מיליון** ₪, בשל העובדה כי עפ"י חוזה החכירה היעוד עבור הנכס הנדון הינו לתעשיה (עם שימושים חלקיים למשרדים) בעוד שבפועל רוב שטחי השיווק במבנה משמשים לתעשיה עתירת ידע (משרדים).

מהווה אומדן בלבד, התשלום הסופי יקבע בהתאם לשומת רמ"י.

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

22. <u>הצהרות</u>

א. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

ב. הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

ג. הנני מצהיר כי הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

ד. **השומה הוכנה לצורכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה ועורך השומה לא יהיה אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.**

בכבוד רב,

קרני גטריידה
כלכלן, בוגר משפטים ושמאי מקרקעין
מ.ר 1264

שמוליק כהן
M.B.A ,M.A, שמאי מקרקעין
מ.ר 4115688

S.K (אס.קיי) שמאות מקרקעין בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, קומה 40, ר"ג. טלפון: 03-5007271, פקס: 03-5091765
E-mail: office@sk-group.co.il web: www.sk-group.co.il

בס"ד

אבנר גרון, M.A.

שמאי מקרקעין, כלכלן, יועץ נדל"ן

מרכז כלל, משרד 845, רחוב יפו 97 ירושלים

טל. 02-6249370 נייד 052-8574178 פקס. 02-6241721

mgaron@netvision.net.il

לכבוד: תאריך : 28.05.25

אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ

הנדון: אישור הכללת חוות דעת שמאית בתשקיף להשלמה ותשקיף מדף של אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ (להלן: "**החברה**") הצפוי להתפרסם החל מחודש מאי 2025

אני הח"מ, נותן הסכמתי כי חוות דעת שמאיות שערכתי, כפי שיפורטו להלן, אשר ניתנו על ידי, תצורפנה לדוחות הכספיים של החברה ותיכללנה לרבות על דרך הפניה, בתשקיף להשלמה ותשקיף מדף של אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ המיועד להתפרסם לציבור החל מחודש מאי 2025 ואילך ובכל מסמך הצעה מכוחו.

הסכמתנו זו הינה ביחס לחוות דעת שמאיות הבאות:

1. חוות דעת שמאית שווי קרקע פנויה בבעלות פרטית מזרחית למחלף 'עין הקורא', דרומית לשכונת רמז / נווה הלל בראשון לציון גוש 3923 חלק מחלקה: 510 (חלקה ישנה 27), נושאת תאריך 17 במרץ 2025 למועד הקובע ליום 31 בדצמבר 2024.
2. חוות דעת שמאית שווי קרקע פנויה בבעלות פרטית מזרחית למחלף 'עין הקורא', דרומית לשכונת רמז / נווה הלל בראשון לציון גוש 3923 חלק מחלקה: 507 (חלקה ישנה 26), נושאת תאריך 19 במרץ 2025 למועד הקובע ליום 31 בדצמבר 2024.

כמו כן, הריני נותן בזאת את הסכמתי כי מכתב זה ייכלל בתשקיף להשלמה ותשקיף מדף של החברה ומסמיך את מורשי החתימה האלקטרונית של החברה לדווח לציבור בשמי את הערכות השווי ואת מכתב הסכמה זה.

בכבוד רב,

_____

אבנר גרון
שמאי מקרקעין

בס״ד

אבנר גרון, M.A.
שמאי מקרקעין * כלכלן * יעוץ וקידום פרויקטים
בניין כלל משרד 845 רחוב יפו 97 ירושלים
פקס : 026241721, טל : 026249370 נייד 0528574178

mgaron@netvision.net.il

חוות דעת שמאית
שווי קרקע פנויה
מזרחית למחלף 'עין הקורא', דרומית לשכונת רמז / נווה הלל בראשון לציון

גוש 3923 חלק מחלקה 507 (חלקה ישנה 26)

ירושלים יט' באדר תשפ"ה
19 במרץ 2025
ש.מ. 56/2025

לכבוד
אריה פרשקובסקי
<u>תל-אביב</u>

מכובדי,

הנדון : **חוות דעת שמאית - שווי קרקע בתכנון מדרום לשכונת רמז / נווה הלל, מזרחית למחלף 'עין הקורא' בראשון לציון, הרשומה בלשכת רישום המקרקעין ברחובות כגוש 3923 חלק מחלקה 507 (חלקה ישנה 26)**

התבקשתי על ידכם, להעריך את שווי זכויות אריה פרשקובסקי במקרקעין שבנדון.
המקרקעין המוערכים הם השטח במלואו, ולצורך מכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, קרי, אומדן שווי שוק מקונה למוכר ברצון (הסכום אותו ניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב מקונה מרצון למוכר ברצון, הפועלים בצורה מושכלת) וזאת לצורך דוחות כספיים תוך ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 - נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 17.1 של השמאי הממשלתי הראשי) הכפוף לתיקון דיווח כספי בינלאומי IFRS 13 (מדידת שווי הוגן). אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בתשקיף ובדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לציבור והנני מציין, כי מעולם לא הואשמתי ולא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות, תשנ"ט-1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

<u>להלן פרטי השכלתי :</u>
2001 – 1999 .M.A במימון בינלאומי, אוניברסיטת טורו קולג' – ניו-יורק, בירושלים.
2000 - רישום בפנקס שמאי המקרקעין, רישיון מס' 838.
1996 - 1995 ניהול נכסים ושמאות מקרקעין – המכללה למנהל בירושלים.
1985 - 1983 .B.A במנהל עסקים, מימון, אוניברסיטת טאוסון סטייט, בולטימור מרילנד, ארה"ב.
1982-1983 – לימודי כלכלה ומנהל עסקים אוניברסיטת קלארק, ווסטר, מסצ'וסטס, ארה"ב.
ספטמבר 1975 - יולי 1978 - ביה"ס ליד האוניברסיטה בירושלים (בגרות).
ספטמבר 1974 – יולי 1975 - ביה"ס התיכון האמריקאי בהאג.

<u>ואלה פרטי ניסיוני :</u>
2025 –2007 שמאי מקרקעין בעל משרד פרטי.
2007 – 2002 מרכז נכסי הדיור הממשלתי בחשב הכללי באוצר. ניהול הנכסים שבבעלות הדיור הממשלתי.
2005-2007 שירות מילואים באגף התקציבים של פיקוד העורף, כולל עריכת שומות מקרקעין ותוכניות עבודה אסטרטגיות למקרקעין בשימוש פיקוד העורף.
1990-2001 מנהל חברת הימנותא בע"מ חברת בת של קק"ל העוסקת בניהול נדל"ן, בינוי וקרקעות בהיקף גדול.
1988-1989 עורך חוזים בבנק ירושלים למשכנתאות.
1987-1988 חשב מס בקרנות צדקה בסטייט סטריט בנק, בוסטון, מסצ'וסטס, ארה"ב.
1986-1987 סגן מנהל אגף הגבייה, בנק אוף בוסטון, בוסטון מסצוס'טס.

1. <u>מועד הביקור בנכס וזהות המבקר</u>
הח"מ, אבנר גרון, ביקר בנכס ביום חמישי כ"ד בכסלו תשפ"ה (25 בדצמבר 2024) ולהלן הערכתי :

2. <u>מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים</u>
לבקשת אריה פרשקובסקי הנני מגיש בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי זכות הבעלות בנכס שבנדון לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS).

הנכס מוערך על בסיס שווי השוק על פי המוגדר בתקנים בינלאומיים, כדלקמן:

המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה מרצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.
ההערכה בוצעה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של מועצת שמאי מקרקעין.
לא בוצעה כל הפחתה להוצאות, מיסוי ומימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

3. <u>גילוי פרטים</u>

3.1 חוות דעת זו הוזמנה על ידי אריה פרשקובסקי בחודש ספטמבר 2024 . נמסר לי על ידי אריה, כי הנכס שבנדון מוגדר בתור נדל"ן להשקעה – בהתאם לתקן.

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם במגנא.

הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות, התשנ"ט–1999 ולא בעבירה על חוק ניירות ערך, התשכ"ח–1968.

3.2 <u>יחסי תלות ושכ"ט</u>
הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני לבין מזמין חוות הדעת וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

3.3. <u>הסתמכות על מומחים ויועצים</u>
סקר מחירים (עסקאות השוואה) למקרקעין בייעוד נופש מטרופוליני שנעשה ע"י המהנדסת והשמאית ורד בניטה ביום 29.10.2024. שימש אותי בדו"ח שהכנתי בעבור מ.ו השקעות בע"מ.

3.4. <u>כתב שיפוי</u>
לא נדרש ולא התקבל כתב שיפוי מאת מזמין השומה.

4. <u>המועד הקובע להערכה</u>
31 בדצמבר 2024.

5. <u>זיהוי הנכס</u>
התבקשתי להעריך את המקרקעין הידועים כגוש 3923, חלק מחלקה 507 , בעבר חלקה 26. המקרקעין הם בשטח של 8,861 מ"ר, מתוכם 3,964 מ"ר שייכים למזמין השומה,
חלקה 26 בוטלה לאחר הפקעת חלק מהחלקה, החלקה הפכה להיות חלקה 507. החלק המופקע נוסף לחלקה 515 בייעוד דרך.

6. <u>מקורות המידע שעמדו לרשות מעריך השווי</u>
א. בדיקה תכנונית במחלקת הנדסה בעירית ראשון לציון.
ב. בסיס פרוגרמה לתכנית – משרד אדריכלים יסקי-מור-סיון.
ג. נסחי טאבו מיום 6.11.2024.
ד. סקר מחירים (עסקאות השוואה) שביצעה שמאית ומהנדסת בניין ורד בניטה ביום 29.10.2024 מעריכה את שווי הקרקע בייעוד אנ"מ לפי 5.0 מיליון ש"ח לדונם. מצ"ב כנספח א'. (הסקר נעשה עבור מ.ו. השקעות בע"מ – משה וינברג ושימש אותי בדו"ח עבורם)

ה. מכתב מעו"ד עדיה פרשקובסקי -בורקין אל השמאי מר אבנר גרון, המאשר כי זכויות הבניה המוקנות יחושבו לפי שטח של 3,964 מ"ר. מצ"ב כנספח ב'

ו. מכתב ד"ר יעקב יסקי אדריכל התכנית שבנדון מיום 31.10.2024 המאשר כי פרק הזמן לאישורה של התכנית כשנתיים וחצי. מצ"ב כנספח ג'.

7. <u>זיהוי המקרקעין ותיאורם</u>

שטח : שטח אקו' (בלתי מסוים) של 5,191 מ"ר בבעלות מזמין השומה 2,322 מ"ר מתוך סה"כ השטח.
סוג הנכס : קרקע פנויה ביעוד נופש מטרופוליני.
שימוש : שטח פנוי חקלאי/נופש מטרופוליני.
כתובת : דרומית לרחוב יוסף רויז, שכונת נווה הלל, ראשון לציון.

8. <u>המתודולוגיה של חוות הדעת</u>

נקודת המוצא בחוות דעת זאת היא שהקרקעות בייעוד נופש מטרופוליני בתחומי תחום שיפוט ראשון לציון הן בעצם בעלות פוטנציאל לתכנון עתידי למגורים ושימושים נוספים.
בהכנה תכנית בניין עיר להפשרת השטח.

9. <u>תיאור הסביבה</u>

שכונת רמז היא שכונה בראשון לציון. השכונה מכונה "המערב הישן" של ראשון לציון, לאחר שבשנות ה-80, נבנו שכונות במערב העיר לכיוון הים וקיבלו את השם "המערב החדש", ושכונת רמז חדלה מלהיות השכונה הקרובה ביותר לחוף הים.
ראשיתה הייתה ב-1933, בבית בודד בקצה המושבה ראשון לציון, ברחוב רמז פינת הגליל כיום. הבית נבנה על ידי אברהם ודבורה אברמוב שעלו מבולגריה שנתיים קודם לכן. בזמן המרד הערבי הגדול בשנים 1936–1939 שימש הבית את ה"גפירים" - משטרת היישובים העבריים - כעמדה קדמית להגנה על המושבה. גבולותיה של השכונה הם בין שדרות הרצל ורחוב ז'בוטינסקי במזרח, שדרות תש"ח בדרום, רחוב רוטשילד בצפון ורחוב שפרינצק במערב. חלקה הדרומי-מערבי של השכונה הוקם בשנת 1937 וכונה "שכונת הבולגרים". דרומית לחלק זה הוקמה בשנות ה-90 של המאה ה-20 נווה הלל. חלקה המזרחי של השכונה מאופיין בבנייה רוויה של בתים משותפים. חלקה המערבי כולל גם בנייה נמוכה ובתים פרטיים, בעיקר בשיכון מפ"ם שבתחומה. בשכונה ישנה ספרייה ציבורית ע"ש יצחק שדה, ונמצאים בה מספר מוסדות חינוך: תיכון מקיף א' הגימנסיה הריאלית, השוכנת ברחוב האחים סמילצ'נסקי, ובתי הספר היסודיים "ידלין", "אשכולות", "ניצנים", "עין הקורא" ובית הספר הממלכתי-דתי "הראל". ברחוב ויניק שוכן בית האבות לעולי בולגריה. בעבר נקראה השכונה "גבעת לוינסון" ובה מתרחשת עלילת הספר "ימי הפופ" מאת עמיחי שלו. בשכונת רמז גרים כ-25,000 תושבים, בכ-9,500 משקי בית.

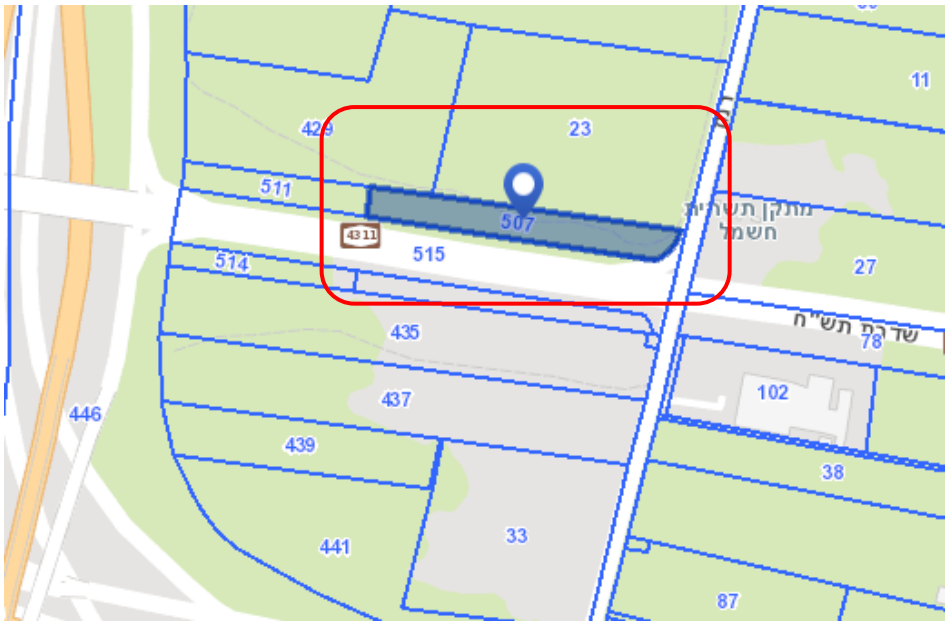
תרשים הסביבה מאתר החברה למיפוי ישראל בע"מ :



תצלום אויר של אזור הנכס מאתר החברה למיפוי ישראל בע"מ :



תרשים החלקה מאתר החברה למיפוי ישראל בע"מ :



10. <u>המצב המשפטי</u>

מצ"ב נסחי טאבו מפנקס הזכויות ברחובות מיום 6.11.2024

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך: 06/11/2024
ה' חשון תשפ"ה
שעה: 10:25

נסח מס' 239081

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3923 חלקה: 507

הנכס נוצר ע"י שטר:	מיום:	סוג שטר:
696/2023 לשכת פרצלציה	20/11/2023	פרצלציה לא רצונית

תיאור הנכס

רשויות		שטח במ"ר			
עיריית ראשון לציון		5,191			

המספרים הישנים של החלקה
3923/26

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
696/2023/1 לשכת פרצלציה	20/11/2023	חלוקה	ליבנת חן (בנאמנות)	ת.ז	057276057
				החלק בנכס	
				2500 / 8861	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
696/2023/1 לשכת פרצלציה	20/11/2023	חלוקה	פרשקובסקי אריה	ת.ז	5042079
				החלק בנכס	
				3964 / 8861	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
696/2023/1 לשכת פרצלציה	20/11/2023	חלוקה	כהן שרגא	ת.ז	012802294
				החלק בנכס	
				125 / 8861	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
696/2023/1 לשכת פרצלציה	20/11/2023	חלוקה	כהן נחמה בלומה	ת.ז	029679479
				החלק בנכס	
				125 / 8861	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
696/2023/1 לשכת פרצלציה	20/11/2023	חלוקה	רומנו ליהיא נטע	ת.ז	039619366
				החלק בנכס	
				647 / 8861	

תאריך 06/11/2024
ה' חשון תשפ"ה
שעה: 10:25

נסח מס' 239081

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3923 חלקה: 507

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
696/2023/1 לשכת פרצליה	20/11/2023	חלוקה	ריבקין יעקב מנחם	ת.ז	027987809
				החלק בנכס	
				500 / 8861	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
696/2023/1 לשכת פרצליה	20/11/2023	חלוקה	שרון דן השקעות בע"מ	חברה	511581126
				החלק בנכס	
				1000 / 8861	

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19856/2024/1	30/04/2024	משכנתה	שקד פרטנרס 2 ג'.פי. בע"מ	חברה	516748696
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ	חברה	510925043
		דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
		שניה	ללא הגבלת סכום		3964 / 8861
	על הבעלות של:		**פרשקובסקי אריה**		

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה			
696/2023/9 לשכת פרצליה	20/11/2023	הסכם שיתוף			
				בתנאי שטר מקורי	**החלק בנכס**
				5064/2012/4	בשלמות
		הערות:	קיים הסכם שיתוף מיום 17.1.2011		
	על כל הבעלים				

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

תאריך 21/09/2020
ג' תשרי תשפ"א
שעה: 13:22

נסח מס' 203436

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3923 חלקה: 26

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר		סוג המקרקעין		
עיריית ראשון לציון	8,861.00		מירי		

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5064/2012/2	02/02/2012	מכר	ליבנת חן (בנאמנות)	ת.ז	057276057
				החלק בנכס	
					2500 / 8861

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5064/2012/3	02/02/2012	עודף	פרשקובסקי אריה	ת.ז	5042079
				החלק בנכס	
					3964 / 8861

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
24531/2013/1	13/05/2013	מכר	כהן שרגא	ת.ז	012802294
				החלק בנכס	
					125 / 8861

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
24531/2013/1	13/05/2013	מכר	כהן נחמה בלומה	ת.ז	029679479
				החלק בנכס	
					125 / 8861

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
24531/2013/3	13/05/2013	מכר	רומנו ליהיא נטע	ת.ז	039619366
				החלק בנכס	
					647 / 8861

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25234/2013/1	20/05/2013	מכר	ריבקין יעקב מנחם	ת.ז	027987809
				החלק בנכס	
					500 / 8861

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3923 חלקה: 26

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
34564/2013/1	04/07/2013	מכר	שרון דן השקעות בע"מ	חברה	511581126
				החלק בנכס	
				1000 / 8861	

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
10678/1999/1	19/05/1999	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7	עיריית ראשון לציון		
	הערות:	ראה ילקוט פרסומים מס' 4747 מיום 5.5.1999 עמוד 3018 על חלק מה חלקה.			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
9963/2006/1	19/03/2006	תיקונים שונים בהערה	עיריית ראשון לציון		
		מהות פעולה מקורית	**בתנאי שטר מקורי**		
		הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7	7593/2006/1		
	הערות:	ראה ילקוט פרסומים מס' 5496 מיום 19.2.06 עמוד 1936 על חלק מהחלקה			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
32665/2008/1	06/08/2008	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7	עיריית ראשון לציון		
	הערות:	ראה ילקוט פרסומים מס' 5833 מיום 21.7.08 עמוד 3990-3991 על חלק מהחלקה			

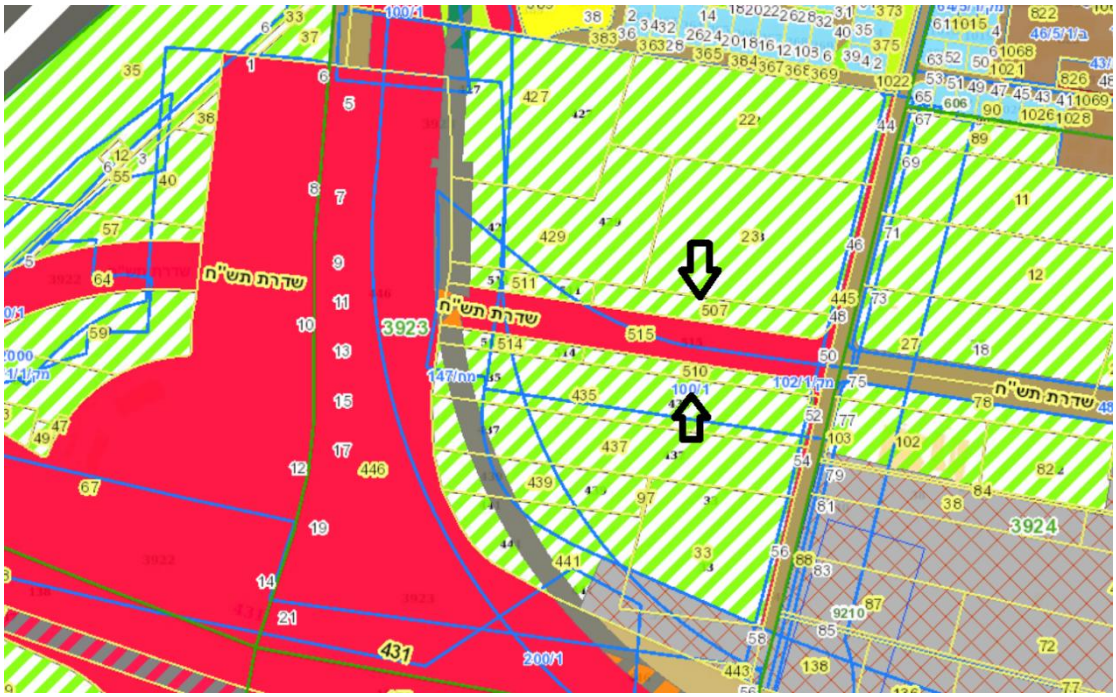
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה			
5064/2012/4	02/02/2012	הסכם שיתוף			
				החלק בנכס	
				בשלמות	
	הערות:	קיים הסכם שיתוף מיום 17.1.2011			
על כל הבעלים					

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

11. <u>המצב התכנוני</u>

<u>מפת יעודי קרקע מאתר עירית ראשון לציון - חלקה 507:</u>



פרטי חלקה

מספר גוש:	מספר חלקה:
3923	510

מידע כללי	התראות	הערות	כתובות	תובניות	זכויות

מידע כללי

מספר גוש	3923
מספר חלקה	510
מגרש	
יעוד	שטח חקלאי (מתוכנית 1/1)
שטח	3041 מ"ר (שטח החלקה נלקח מנכפת גוש של המרכז למיפוי ישראל)

מספר תוכנית	שם התוכנית	סטטוס	תאריך הסטטוס
2021099	המשך שד' תשח ,מחלף עין הקורא	בתוקף	03/10/2021
תמא/1	תכנית מתאר ארצית 1	בתוקף	12/02/2020
2/84/1	תכנית לשימור אתרים בראשון לציון	בתוקף	17/01/2019
2030	תכנית מתאר ראשון לציון 2030	בתוקף	26/06/2017
תמא/10/ד	תכנית מתאר ארצית למתקנים פוטו וולטאיים	בתוקף	27/08/2015
100/1	מערכת דרכים-בין כביש 4 לכביש 431	בתוקף	05/06/2008
תמא/34/ב/3	תכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים - נחלים וניקוז	בתוקף	16/11/2006
תמא/10/ג/4	תמא חלקית לרצועת מעבר קווי חשמל ראשיים זמורות-גן שורק-גנות ולתחנת מיתוג גנות	בתוקף	23/01/2000
מק/1/1/27	קוי בנין באזורים חקלאיים	בתוקף	30/07/1998
1/1	תכנית מתאר ראשל"צ	בתוקף	30/07/1970
R/6		בתוקף	26/03/1942
תממ/43/21/3	אזור נופש מטרופוליני האירוס	בהפקדה	08/01/2023
תמא/1/40	תמ"א לפיתוח תת הקרקע	בהפקדה	
תמא/19/1	תוספת לפרקי האנרגיה, פרק מתקני אגירת אנרגיה	בהפקדה	
תמא/20/1	חטיבת ציבור וקהילה - פרק מוסדות בריאות	בהפקדה	

זכויות בתוקף לחלקה (15)

זכות	ערך	יחידה	מתוכנית	מתאריך	פירוט
הערה:			2030	26/06/2017	
הערה :			1/1	30/07/1970	
שימושים מותרים:			1/1	30/07/1970	
שטח מגרש מינימלי	10000	מ"ר	1/1	30/07/1970	
אורך חזית מינימלית	25	מ'	1/1	30/07/1970	
קו בנין לחזית א			מק/1/1/27	30/07/1998	
קו בנין צידי	5	מ'	מק/1/1/27	30/07/1998	
קו בנין אחורי	5	מ'	מק/1/1/27	30/07/1998	
הוראות כלליות:			מק/1/1/27	30/07/1998	
מטרות התכנית:			מק/1/1/27	30/07/1998	
היתרי בניה:			1/1	30/07/1970	
הוראות תמ"א/1			תמא/1	12/02/2020	
הוראות תמ"א/4/ג/10			תמא/4/ג/10	23/01/2000	
הוראות תמ"א/10/ד/10			תמא/10/ד/10	27/08/2015	
הוראות תמ"א/3/ב/34			תמא/3/ב/34	16/11/2006	

תוכנית רצ/1/1 - מתאר ישוב

פרסום לתוקף ברשומות 30/07/70

מטרת התוכנית

תכנית מתאר

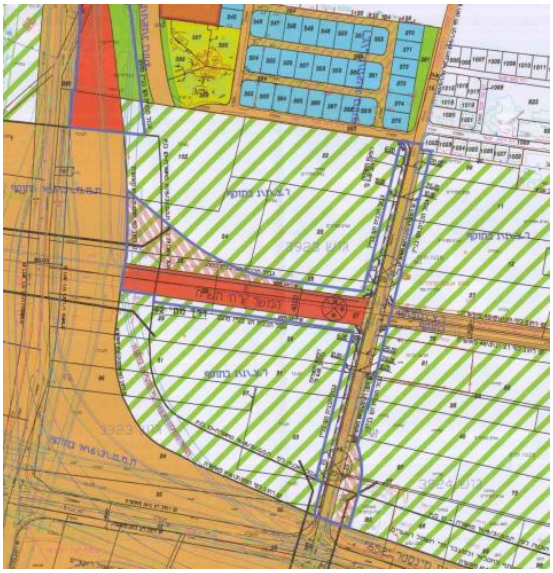


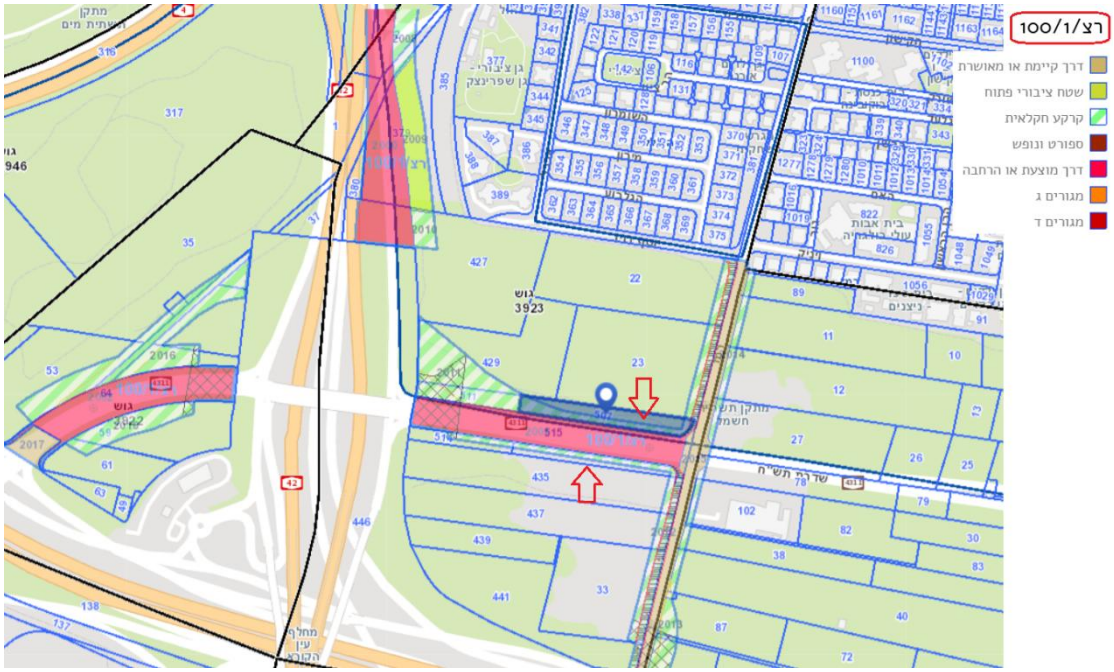
תוכנית רצ/100/1 - הרחבת דרכים

פרסום לתוקף ברשומות 05/06/08

מטרת התוכנית

1. הרחבת דרכים קיימות וקביעת דרכים חדשות, לרבות מעבר לתשתיות.
2. שינוי יעוד מקרקע חקלאית לדרך.
3. קביעת הוראות לדרכים.
4. קביעת רצועת תשתיות.





10. דרכים:

ז. השטחים הכלולים בתחום התכנית בגושים 3923 ו - 3922 בייעוד דרך חדשה, יכללו בתכניות חלוקה חדשות עתידיות, אשר יוכנו ויאושרו לשטחים גובלים, בהתאם לייעודן ערב אישורה של תכנית זו.
בעל קרקע כאמור, יוכל להודיע לוועדה המקומית ולמע"צ כי ברצונו לקבל פיצויים בגין הפקעת הקרקע לדרך חדשה כאמור, ואזי יהיה זכאי לקבלת פצויי הפקעה ככל שמגיעים על פי דין, ובהתחשב בהיות התכנית המשך "לדרך אזורית" כמשמעה ב תמא/3 על תיקוניה.

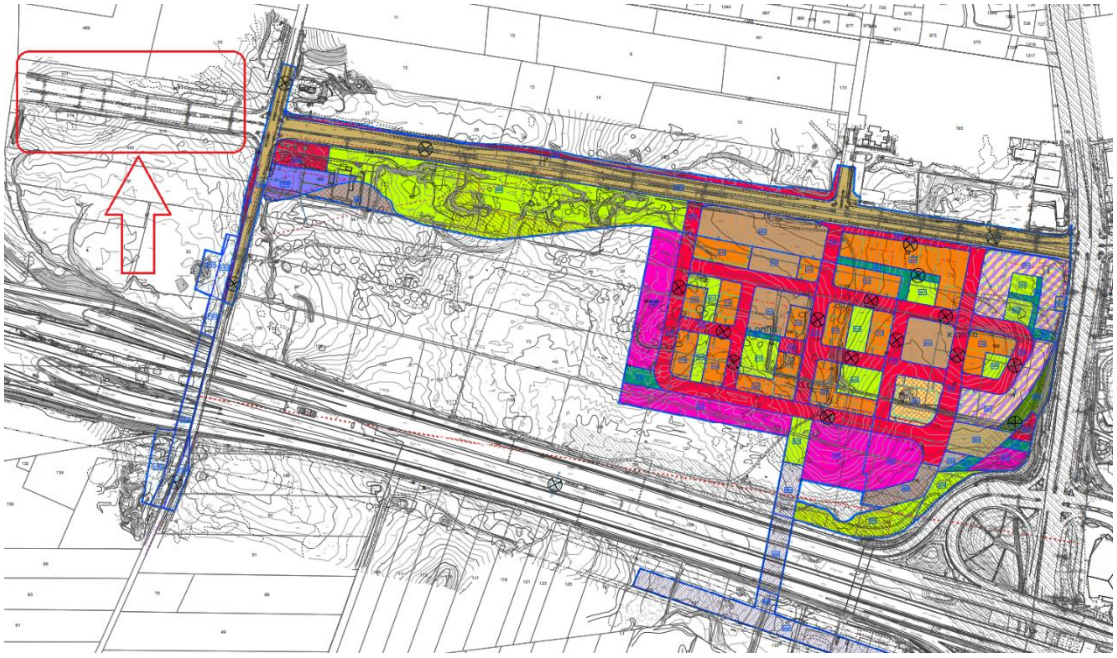
<u>בתכנון – תכנית לאזור הנמצא מזרחית לנכס נשוא השומה</u>

תמ"א/ 70/ א - בינוי מעל מתחם דיפו ראשונים

בתהליך - הגשת הערות והשגות 09/12/2024

מטרת התכנית

התווית מסגרת תכנונית להקמתו של רובע עירוני הכולל כ-2,600 יחידות דיור ו-300 יחידות לדיור מוגן, כ-280,000 מ"ר לתעסוקה, כ- 17,000 מ"ר למסחר וכ-60,000 מ"ר למבני ציבור (בשטחים בנויים ובמגרשים ייעודיים) מעל דיפו "ראשונים" של קו המטרו M1S ובשטחים שסביבו.
כל זאת על בסיס מדיניות של ניצול מיטבי, רב-רובדי של הקרקע, תוך הבטחת ייעול השימוש בקרקע.

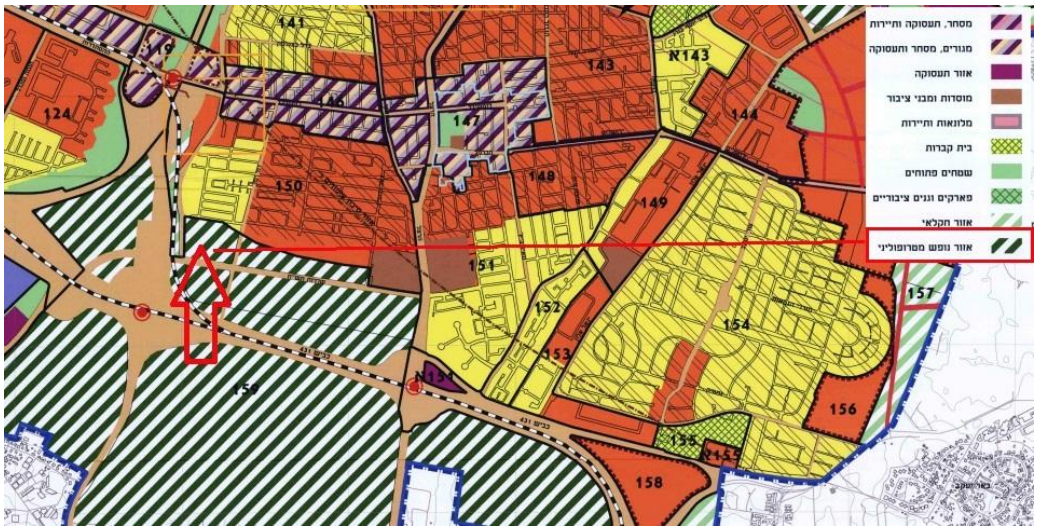


תוכנית רצ/2030 - תכנית מתאר מקומית ראשון לציון

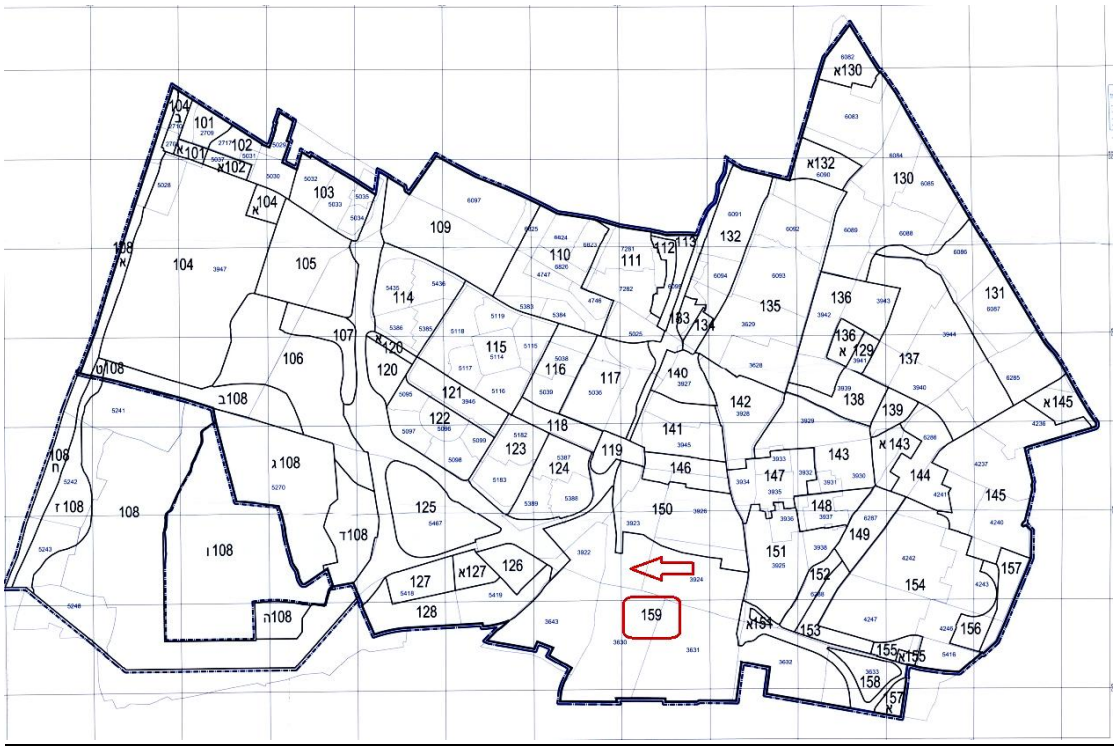
פרסום לתוקף בעיתונים 06/07/17

מטרת התוכנית

1. התווית מסגרת תכנונית כוללת להבטחת איכות חיים עירונית לכלל תושבי העיר תוך ניצול יתרונות מיקומה במרחב המטרופוליני של תל אביב.
2. העצמת מעמדה הכלכלי של העיר בתחום התעסוקה על ידי הגדלת מס' מקומות העבודה תוך ריכוז מאמץ למשיכת תעסוקה מתקדמת לעיר.
3. איחוד הרקמות העירוניות השונות לעיר אחת השוכנת לחוף הים, וחיבורה לים, תוך הגדרת תפקידן ברמה הכלל עירונית ופיתוחן תוך ניצול יתרונותיהן היחסיים.
4. יצירת יחס נכון בין שטחים בנויים ושטחים פתוחים תוך שמירה על ערכי טבע, פתוח עירוני, נוף וטופוגרפיה המיוחדים לעיר.
5. קביעת מדיניות לשימור מתחמים ואתרים מחד גיסא ואפשרות התחדשות ופיתוח מאידך גיסא.
6. פיתוח מושכל של מערך הדרכים והתחבורה באופן התומך בפיתוח האורבני תוך העדפת התחבורה הציבורית ואמצעי תחבורה חילופיים.

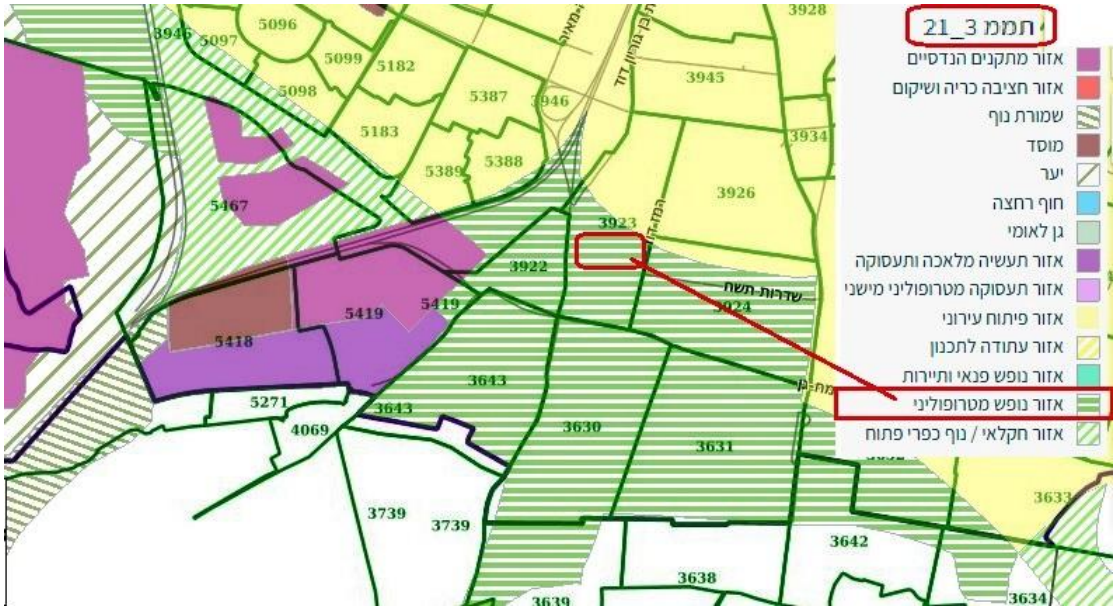


מתחם 159 ביעוד אזור נופש מטרופוליני



שם ייעוד: אזור נופש מטרופוליני (אנ"מ)
מתחמי תכנון 137, 159
שימושים
לא רלוונטי.
הוראות
במתחמי תכנון 137 ו-159 לא הסדירה תכנית זו את כל העניינים המפורטים בסעיף 62א' ג' 4 לחוק, לפיכך במתחמי תכנון אלה התכנית אינה מהווה בסיס להעברת סמכויות לועדה המקומית כאמור בסעיף 62א'ג' לחוק.
במתחמי תכנון 137 ובמתחם תכנון 159 תוכן תכנית מפורטת אחת עבור כל מתחם בשלמותו בהתאם להוראות תמ"מ/3/ 21.
במתחמי תכנון 137 ו- 159 בתכנית מפורטת, כאמור בסעיף 4.15.2ב' לעיל, יאותר שטח לפארק רובעי בכל אחד מהמתחמים וייקבע תוואי הדרך המסומן בנספח מס' 3.
תכנית מפורטת כאמור בסעיפים ב' ו-ג' לעיל תכלול סקר איתור מבנים לשימור שיובא לאישור ועדת השימור העירונית. על התכניות המפורטות יחולו הוראות סעיף 6.5 להלן בהתאם לעניין.

תמא 3/21



תוכנית תמ"מ 21/3 שינוי 43 - אזור נופש מטרופוליני (אנ"מ) אירוס

סטטוס: פרסום להפקדה בעיתונים 23/12/22

מטרת התכנית

תכנון כולל לשטח המיועד לאזור נופש מטרופוליני בשלמותו, בהתאם להוראת סעיף 7.6.2 לתכנית הראשית.
חשיבותם של שטחי האנ"מ (אזור נופש מטרופוליני) גוברת לאור התעצמות היקפי הפיתוח במחוז המרכז בכלל ובישובים העירוניים הסמוכים לאזורים אלה בפרט. על כן, תמ"מ 21/3 קבעה כי מרבית השטחים הכלולים באנ"מ ישמרו כשטח פתוח, אולם ניתן יהיה להקצות עד 15% מהם לטובת הרחבת פיתוח צמוד דופן. תכנית זו מוגשת בהתאם להוראה הקבועה בסעיף 6.7 לתמ"מ 21/3 ולפיה יש להכין תכנית מתאר (מקומית או מחוזית חלקית), אשר תתייחס לכל אזור הנופש המטרופוליני המסומן בתשריט התמ"מ בשלמותו- וזאת כתנאי להכנת תכניות מפורטות בתחומו.

במסגרת תכנית אנ"מ האירוס זוהו הערכים (נופיים, סביבתיים ואחרים) בתחומה ונקבעו הייעודים והשימושים שיאפשרו ליצור "מקום" של אתנחתא עבור תושבי האזור תוך ייעוד מרבית השטחים לצורך שטחים פתוחים. התכנית משמרת את החקלאות הפעילה בשטחים אלו, כמו גם, מאפשרת פעילות ספורטיבית במרחב הפתוח (במקומות שימצאו מתאימים לכך), מסמנת את השטחים הערכיים בתחומה ואת השטחים המיועדים לפיתוח וקובעת הוראות להכנת תכניות מפורטות מכוחה.

ישיבה מספר : 2021013 תאריך הישיבה : 21/03/2021 תאריך: 21/03/2021

מזכירת הוועדה המחוזית יו"ר הועדה המחוזית מחוז

3.תוכנית - תממ/ 3/ 21/ 43 : אזור נופש מטרופוליני האירוס

הישיבה נערכה באמצעות מערכת היוועדות חזותית באפליקציית ZOOM

רקע:

תמ"מ 21/3 ייעדה שטח ל- 7 אזורי נופש מטרופוליניים בכל תחומי המחוז.

תכנית זו מפרטת את אזור הנופש המטרופוליני שנקבע בתמ"מ 21/3 והמצוי בתחום הרשויות: ראשון לציון ונס ציונה. שטח התכנית הוא כ- 5,400 דונם והוא מגוון בתאי שטח שונים באופיים, אשר בחלקם קיימים שטחים רגישים וחשובים לשימור. התכנית קובעת הוראות להכנת תכניות מפורטות מכוחה.

כפי שצוין בדו"ח המסכם לתמ"מ 21/3 שהוצג בפני המועצה הארצית, מיקומם של אזורים אלה נקבע בקרבה לישובים עירוניים בשטחים שנמצאו כבעלי הפוטנציאל הקרוב והנגיש ביותר לצרכי נופש אשר אינם מקבלים מענה ברמה העירונית. בשל התעצמות היקפי הפיתוח במחוז מרכז, תוך ציפוף הערים, התעצמה עוד יותר חשיבותם של שטחי האנ"מ כשטחים פתוחים לטובת כלל האוכלוסייה במחוז ובסביבתו.

תכנית זו אינה משנה את הוראות תמ"מ 21/3, אלא מפרטת אותן ומהווה תכנון לכלל שטח אנ"מ האירוס. תכנון זה מבוסס על בחינה מקיפה של תא השטח, זיהוי השטחים הראויים להישאר פתוחים, כשטחים לנופש ופנאי וכן קביעת השטחים המיועדים להרחבת הפיתוח הגובל, המותרים בהוראות תממ/ 3/ 21. התכנית מגדירה את השימושים המתאימים בכל אחד מהייעודים האמורים (מתוך סל השימושים הרחב המתאפשר לפי תמ"מ 3/ 21).

עקרונות התכנון לאזור הנופש המטרופוליני:

- תכנון ברוח המקום, על יסוד איכויות השטח על כלל מרכיביו והפוטנציאל הטמון בכל אחד מהם לחוד וביחד. התכנון הותאם לתנאים הפיסיים, התרבותיים והסביבתיים המצויים בשטח ובסביבתו.

בשטח קיימים מבנים המשמשים לפעילויות שאינן תואמות את יעוד הקרקע החקלאית. הסקר מצא כי פעילותם פוגעת בערכיות השטחים, והשפעתם על הסביבה גבוהה וחורגת מהתחום הבנוי של פעילותם (דרכי גישה, תאורה, רעש, פסולת, יישור שטח וכדומה) ועל כן אין להמשיך ולאפשר את פעילותם מכח התכנית.

לגבי השטחים המיועדים לפיתוח – התכנית זיהתה שני מתחמים שבהם ניתן לאפשר פיתוח עירוני משלים בהתאם להוראות תמ"מ 21/3 ותמ"א 35 -

- השטח הצמוד לשטחי הפיתוח של ראשון לציון מצפון לדרך אזורית 431, ממזרח לרחוב הרצל (412) וממערב לדרך 4. שטחים אלו צמודי דופן לעיר, נשענים על מערכות הסעת המונים, מחזקים את שכונותיה הדרומיות של העיר ונותנים בין היתר מענה לפארק עירוני שנמצא כדרוש בתכנית המתאר של ראשון לציון.
בתחום שטח זה הופקד בתתל 101/ א שטח לדיפו והחל בקידומה של תמ"א 70/ ב, שמטרתה לאפשר פיתוח עירוני משמעותי מעל שטח הדיפו על מנת לנצל את תחנת המטרו ותחנת הרכבת הסמוכות.
- השטח הצמוד לשטחי הפיתוח בצפון נס ציונה ממזרח לרחוב ויצמן (412), שטחים אלה מתווספים לשטחים המיועדים לפיתוח ומייצרים חטיבת תכנון לפיתוח משמעותי בצפון העיר.

<u>החלטה:</u>

לאחר שבחנה את התכנית, קיבלה סקירה נרחבת על מסמכי התכנית והוצגו בפניה חלופות התכנון, מחליטה הועדה **להמליץ למועצה הארצית על הפקדת התכנית בשינויים הבאים:**

1. הועדה סבורה כי תכנית מחוזית חלקית היא הכלי המתאים לקידום תכנון כולל בתחום האנ״מ, כפי שנעשה בכל האנ״מים האחרים בתחום מחוז מרכז. התכנית היא זו שתאפשר הגשת תכניות מפורטות מכוחה, תוך שהיא מייצרת ודאות תכנונית לכל תא שטח בתחומה ומאפשרת תכנון מפורט בהתאם לאמור בה.
2. בשל ערכי הטבע הייחודיים והאנדמיים בתחום השטח ממערב לדרך 412, מחליטה הועדה לדייק את הפוליגון המסומן בתמ״א 35 לגנים ושמורות ובהתאם לכך לקבוע את הפוליגון שהוצע בתמ״מ ביעוד ״פארק אקסטנסיבי עם הנחיות מיוחדות״ ביעוד של ״שמורת טבע״.
3. הועדה מחליטה כי אין מקום להסדרת שימושים קיימים בתכניות מאושרות העומדים בסתירה לתכניות מתאר מחוזיות במסגרת התכנית. מכלל זה יש להחריג באופן זמני שני שימושים רגישים ״בית חולים גריאטרי המלבן׳ ושטח הפנימיה לנוער בסיכון– לגביהם קיימת הוראה בתכנית כי הם יהוו שימוש חורג מותר וכי ניתן יהיה להמשיך בהם את השימוש הקיים. עם פקיעת השימוש יותרו בשטחים אלו השימושים המותרים בתממ/ 3/ 21 בתחום שטח לשימושי נופש אינטנסיבי.

   הועדה קוראת למועצה הארצית לבחון במסגרת תמ״א/49 את סימון ביה״ח הגריאטרי כמוסד לשימוש בי״ח על מנת לאפשר את המשך תפקודו והתפתחותו.
4. סעיף 10.1.2 ימחק מהוראות התכנית.
5. נספח הפרוגרמה יוסר ממסמכי התכנית.
6. לשימושים המותרים באנ״מ אקסטנסיבי יתווסף השימוש לדרך מקומית, חניות לטובת משתמשי הפארק ומוקדי כניסה לפארק יתאפשרו בשטחי הנופש האינטנסיבי בלבד.
7. השימושים המותרים אזור נופש אינטנסיבי יעודכנו באופן הבא:
   - חקלאות בהתאם לתוספת הראשונה
   - אזור קליטת קהל
   - מתקני ספורט
   - אירוח והסעדה (ללא גני אירועים)
   - מתקנים לפנאי פסיבי (ללא גני חיות)
   - מתקנים לפנאי אקטיבי
   - סדנאות וירידי אומנויות
   - שטחים פתוחים
   - מתקני תשתית
   - דרכים וחניות
8. <u>תשריט התכנית</u>:

א. עדכון תשריט התכנית בהתאם לנוסח האחיד וכפי שהוצג לחברי הועדה. יודגש כי מדובר בתיקון טכני ששומר על אחידות חזותית בתכניות לאנ״מים במחוז מרכז.

ב. יתווספו לתשריט הצירים הירוקים הבאים אשר מיקומם ורוחבם יקבעו בתכנית מפורטת:

- ציר המחבר את הפארק העירוני ושטחי הפיתוח לאנ״מ .
- ציר רוחב ממזרח לדרך 423 ותתווסף אליו הוראה הקובעת כי מטרתו של ציר זה לשמור על רצף אקולוגי של השטח הפתוח ממזרח למערב באנ״מ לכיוון גבעות הכורכר ולכוון הים.
- ציר רוחב מדרום לגל הגואה

ג. בחלק הצפוני יש לדייק את גבול התכנית כך ששד׳ תש״ח לא יכללו בתחום הקו הכחול.

ד. סימון הגל הגואה בסימבול והפניה לתכנית המפורטת המתווה את פתרון הניקוז במרחב.

ה. יש להדגיש את סימון כביש 412 (ציר ויצמן – הרצל).

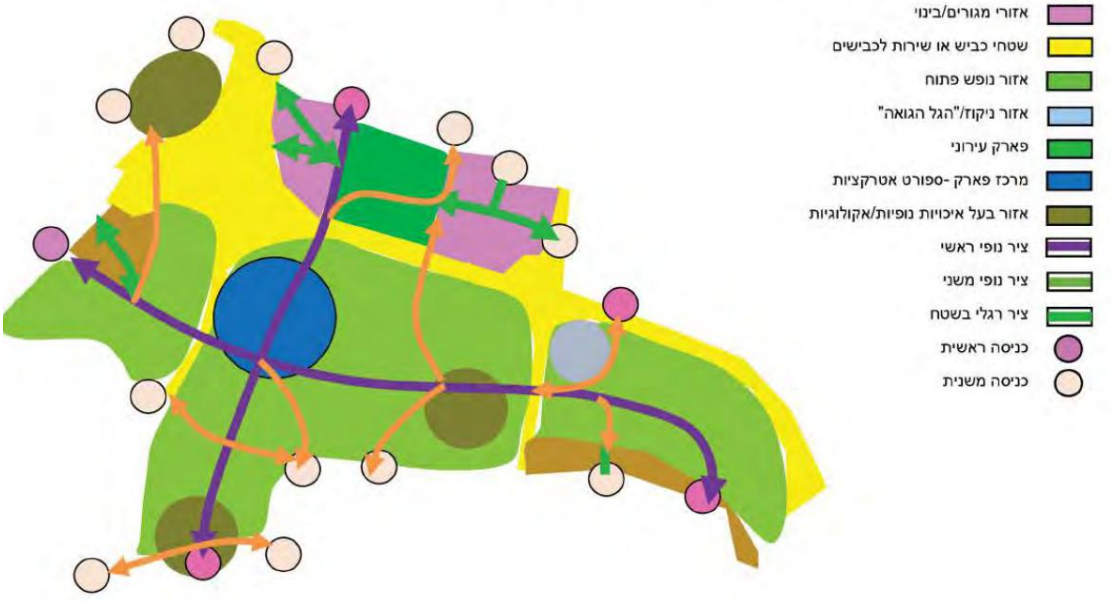
9. יבוטלו סימוני רוזטות וקווי בנין בנספח התנועה, ויערכו בו תיקונים טכניים בתיאום עם משרד התחבורה.
10. בכל תחום התכנית יתאפשרו קווי תשתיות (מים, ביוב, ניקוז וחשמל וכדומה) בתת הקרקע.
11. הערות טכניות ומשפטיות של לשכת התכנון.

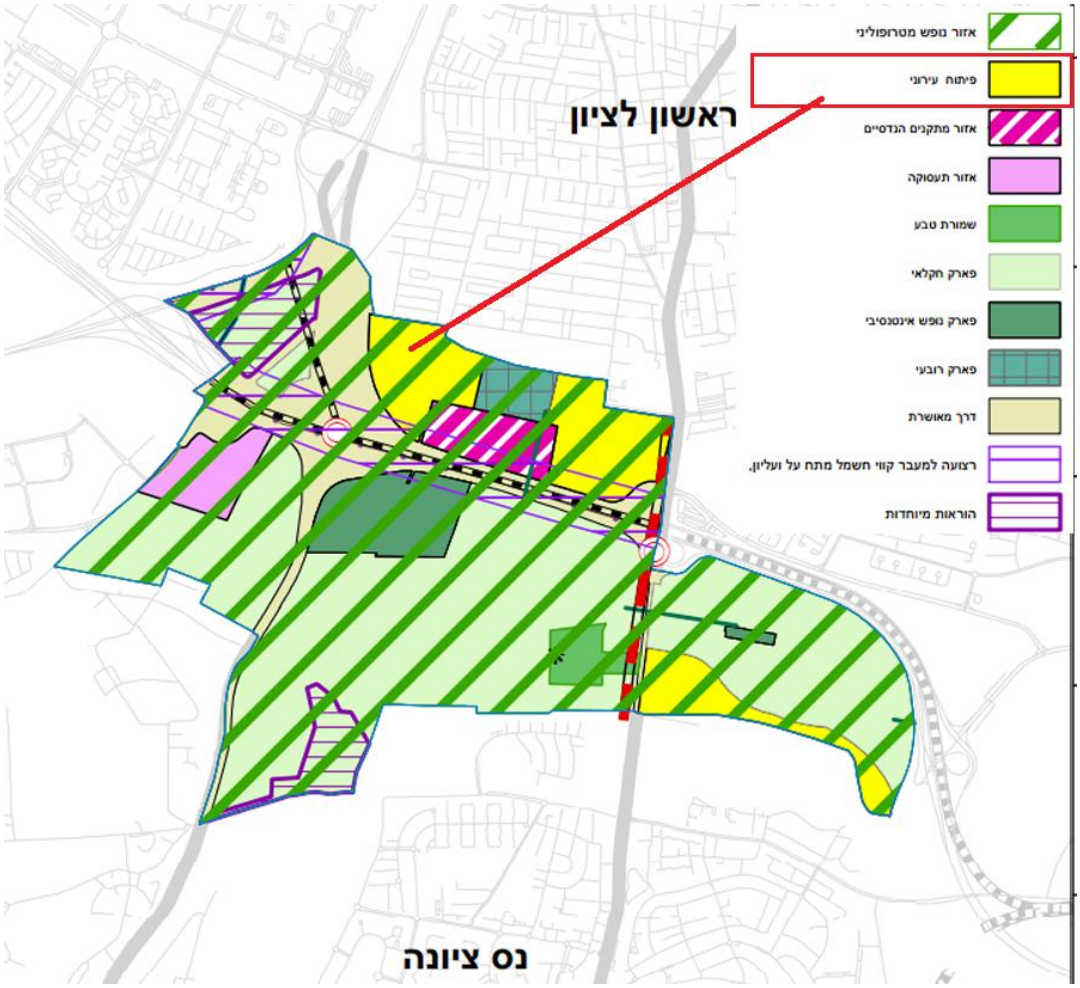
תאריך: **<u>7.4.21</u>**

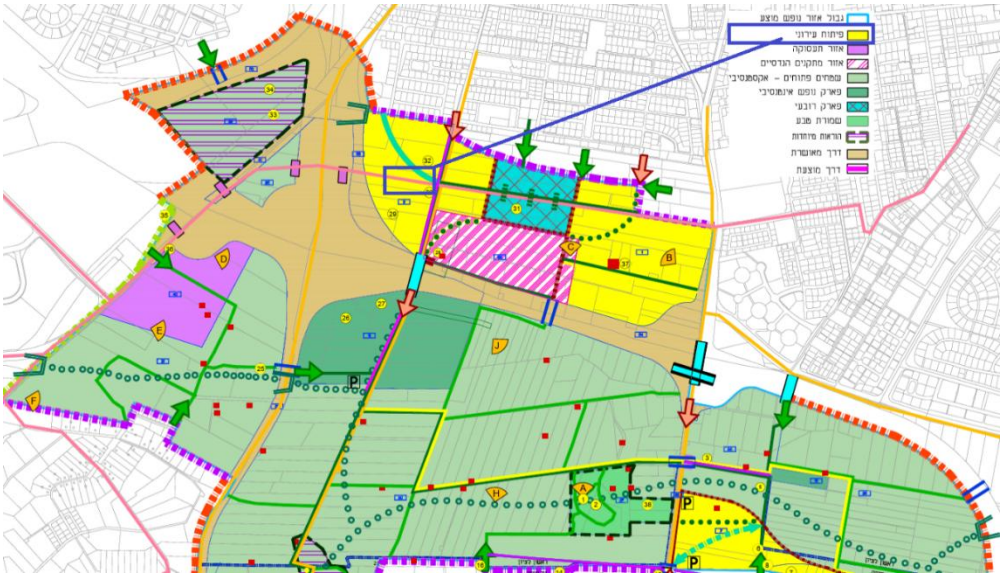


סכמה נופית של האנ"מ

ציר מזרח מערב מהווה את התשתית המשמעותית ביותר של שלד המרחב




ראשון לציון
אזור נופש מטרופוליני
פיתוח עירוני
אזור מתקנים הנדסיים
אזור תעסוקה
שמורת טבע
פארק חקלאי
פארק נופש אינטנסיבי
פארק רובעי
דרך מאושרת
רצועה למעבר קווי חשמל מתח על ועליון.
הוראות מיוחדות
נס ציונה



שלבי טיפול	פירוט
הוגשו התנגדויות 02/04/2023	
פרסום להפקדה ברשומות 08/01/2023	תאריך פרסום: 08/01/2023. מס' ילקוט פרסומים: 11032. עמוד: 2796. שנה עברית: התשפג .
פרסום להפקדה בעיתונים 30/12/2022	תאריך פרסום בעיתון: 23/12/2022. עיתון: כל אל ערב. תאריך פרסום בעיתון: 23/12/2022. עיתון: ישראל היום. תאריך פרסום בעיתון: 23/12/2022. עיתון: הארץ. תאריך פרסום בעיתון: 30/12/2022. עיתון: עיתון מקומי א.
פרסום נוסח הודעה בדבר הפקדת תכנית באתר אינטרנט 19/12/2022	
טיפול בתנאים להפקדה-התנאים מולאו 12/12/2022	

הבעלים מקדמים תכנית בשטח 99.5 דונם, ע"י משרד אדריכלים יסקי-מור-סיון.
10 מגדלים 30 קומות (5 דירות בקומה בממוצע)
11 מבנים של 10 קומות (5 דירות בקומה בממוצע)
סה"כ 2,050 יח"ד.
הנחת עבודה: שטח פלדלת ממוצע ליח"ד – 100 מ"ר.

יעוד	שטח	אחוז	
מגורים	38,836	39.24%	39.24%
מבנים ומוסדות ציבור	13,429	13.4%	31,508
שטח ציבורי פתוח	18,080	18.16%	31.6%
דרך מאושרת	6,281	6.30%	29,163
דרך מוצעת	22,882	22.9%	29.3%
סה"כ	99,508	100%	

<u>התוכנית כוללת את חלקה 507</u>



<u>מסמך עו"ד עדיה פרשקובסקי מיום 11.2.2025</u>
המסמך הוא מכתב מעו"ד עדיה פרשקובסקי אל השמאי מר אבנר גרון, בנוגע למקרקעין בגוש 3923 חלקה - 507 בראשון לציון.
המקרקעין שייכים למר אריה פרשקובסקי (באופן אישי ובאמצעות חברה שבבעלותו), והחלקה הנוכחית (507) נוצרה מחלוקה ואיחוד של חלקה קודמת (26) בגוש 3923.
במסמך מצוין כי המקרקעין היו ידועים בעבר כגוש 3923 חלקה 26, וכי בוצעה פרצלציה (איחוד וחלוקה) ששינתה את מספר החלקה. עוד מצוין כי על פי תוכנית רצ/1/1 משנת 1970, ייעודו של המקרקעין הינו חקלאי, וכי על פי תמ"מ 21/3 נכללת החלקה בשטחו של אזור מטרופוליני. כמו כן, מצוין כי תוכנית רצ/1/100, משנת 2008 לערך, שינתה חלק מייעודו של המקרקעין לדרך, לצורך יצירת כביש מס' 4311.
סעיף 10 (ז) לתוכנית רצ/1/100 קבע כי "השטחים הכלולים בתחום התכנית בגושים 3923 1- 3922 בייעוד דרך חדשה (כביש 4311), יכללו בתוכניות חלוקה חדשות עתידיות, אשר יוכנו ויאושרו לשטחים גובלים, בהתאם לייעודן ערב אישורה של תכנית זו". בהתבסס על סעיף זה, נמנע מרשי מלתבוע פיצויים בגין ירידת ערך המקרקעין או הפקעתם.
בימים אלו מקודמת תמ"מ 43/21/3 "אזור נופש מטרופוליני האירוס" ("תוכנית האירוס"), המפרטת את ההוראות ביחס לאזור הנופש המטרופוליני שנקבע 21/3. במסגרת תכנית זו מורחב תחום הפיתוח של ראשון לציון על חשבון אזור הנופש המטרופוליני.
במסגרת בדיקת התוכנית על ידנו, נמצא כי המקרקעין נכללים בתחום הפיתוח העירוני המורחב על פי תוכנית האירוס,

<u>משמעות התכנית על זכויות בנייה ופיצויים:</u>
התכנית קובעת כי עם שינוי הייעוד לצורך דרך, ההפקעה לא מזכה את בעל הקרקע בפיצויים בגין ירידת ערך. יחד עם זאת, עו"ד פרשקובסקי מדגישה כי יש לחשב את זכויות הבנייה העתידיות על סמך מלוא שטח החלקה המקורי (לפני ההפקעה), ולא על סמך השטח המצומצם שנותר אחרי ההפקעה.
בעלי המקרקעין לא תבעו עד כה פיצויים בגין ההפקעה או הפגיעה בקרקע.
ולכן צריך להבהיר שהזכויות תחושבנה כך שישקפו את מלוא השטח לפני ההפקעה (3,964 מ"ר), במקום לחשבן רק מתוך יתרת השטח (2,322 מ"ר).

12. <u>שיטות מקובלות להערכת שווי – המתודולוגיה באומדן הערכת שווי זו</u>
קיימות שלוש שיטות עיקריות להערכת שווי שוק של נכסי מקרקעין:
<u>שיטת ההשוואה:</u> השיטה מבוססת על הערכת שווי שוק של נכס מקרקעין, על ידי השוואתו לעסקאות שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים, מצבם המשפטי, מצבם התכנוני ועוד. את ההשוואה צריך לעשות קרוב ככל שניתן מבחינת הזמן. כאשר אין נכסים כאלה בנמצא ניתן להשוות לנכסים אחרים ולעשות את ההתאמות הנדרשות.
<u>שיטת היוון ההכנסות:</u> בשיטה זו מדמים את הנכס לעץ הנותן פירות. שווי הנכס נקבע על ידי היוון ההכנסה המתקבלת או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס וכן, בתשומות העבודה שצריך להשקיע על מנת להשכיר את הנכס ולגבות את שכר הדירה.
<u>שיטת העלויות (השווי הפיזי):</u> שווי השוק של נכס לפי שיטה זו יוערך לפי העלות האלטרנטיבית להקמת נכס הדומה לנכס המוערך או אפילו העלות של הנכס עצמו. לפי שווי זה מעריכים את עלות הבנייה, עלות הקרקע, היזמות והמיסים החלים על הנכס. מעלות זו מפחיתים פחתים פיזיים ותכנוניים שנגרמו לנכס מאז נבנה ועד ליום ההערכה.
הרציונל לשיטה זו הוא ההנחה שהיזם לא יבנה נכס שעלות הבנייה שלו גבוהה משווי השוק שלו.
<u>המתודולוגיה ששימשה באומדן הערכת שווי זו:</u>
מדובר במקרקעין שייעודם ושימושם אנ"מ, אך נמצאים בהליכי תכנון ע"י הבעלים.

13. נכסי השוואה :

דירות:

מיקום הפרויקט	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מוצהר	מחיר ממוצע למ"ר
גו"ח 3946/491 שפרינצק 1, שכונת רמז	31/03/2024	5	23	121	₪ 4,250,000	₪ 35,124
	20/03/2024	3	2	76	₪ 2,700,000	₪ 35,526
	17/03/2024	5	28	131	₪ 4,750,000	₪ 36,260
	13/03/2024	5	19	121	₪ 4,150,000	₪ 34,298
	29/02/2024	4	6	96	₪ 3,450,000	₪ 35,938
	22/02/2024	5	16	121	₪ 4,100,000	₪ 33,884
	06/02/2024	5	25	131	₪ 4,680,000	₪ 35,725
	22/01/2024	5	27	131	₪ 4,820,000	₪ 36,794
	28/11/2023	4	4	96	₪ 3,370,000	₪ 35,104
	23/11/2023	4	3	96	₪ 3,200,000	₪ 33,333
	12/11/2023	5	26	131	₪ 4,700,000	₪ 35,878
	29/10/2023	3	3	76	₪ 2,630,000	₪ 34,605
	30/07/2023	3	3	76	₪ 2,635,000	₪ 34,671
	14/06/2023	3	1	76	₪ 2,600,000	₪ 34,211
	31/05/2023	5	12	122	₪ 3,860,000	₪ 31,639
גו"ח 3946/228, מתחם האלף	16/01/2024	5	15	127	₪ 4,750,000	₪ 37,402
	04/01/2024	5	10	127	₪ 4,740,000	₪ 37,323
	29/10/2023	5	11	127	₪ 4,755,000	₪ 37,441
	05/09/2023	5	6	127	₪ 4,415,000	₪ 34,764
	22/08/2023	5	8	127	₪ 4,680,000	₪ 36,850
	08/08/2023	5	12	127	₪ 4,700,000	₪ 37,008
	01/08/2023	5	7	124	₪ 4,262,000	₪ 34,371
	31/07/2023	5	4	127	₪ 4,196,288	₪ 33,042
	28/06/2023	5	2	130	₪ 4,180,000	₪ 32,154
	26/06/2023	5	3	130	₪ 4,200,000	₪ 32,308
	19/06/2023	5	16	127	₪ 4,826,288	₪ 38,002
	18/06/2023	5	7	127	₪ 4,350,000	₪ 34,252
	31/05/2023	5	12	127	₪ 4,606,288	₪ 36,270
	08/05/2023	5	10	130	₪ 4,606,287	₪ 35,433
	26/02/2023	5	8	130	₪ 4,541,287	₪ 34,933
גו"ח 3925/744 שכונת האירוס	04/04/24	4	12	103	₪ 3,430,000	₪ 33,301
	28/03/24	5	8	126	₪ 3,870,000	₪ 30,714
	21/03/24	4	8	95	₪ 3,120,000	₪ 32,842
	18/02/24	5	2	125	₪ 3,575,000	₪ 28,600
	13/02/24	6	2	143	₪ 4,180,000	₪ 29,231
	02/01/24	6	10	143	₪ 4,580,000	₪ 32,028
	02/01/24	6	8	143	₪ 4,400,000	₪ 30,769
	07/12/23	6	3	143	₪ 4,140,000	₪ 28,951
	26/11/23	6	11	143	₪ 4,530,000	₪ 31,678

ממוצע חדרים לדירה – 4.8

שטח דירה ממוצעת – 120 מ"ר

מחיר ממוצע למ"ר – 34,171 ₪

קרקע ביעוד אנ"מ:

(מצב קודם לאישור התוכנית, לצורך חישוב היטל השבחה)

על פי סקר מחירים (עסקאות השוואה) שערכה המהנדסת והשמאית ורד בניטה מיום 29.10.2024 עולה כי ממוצע העסקאות שדווחו לרשות המיסים בייעוד אנ"מ בסמוך לנכס נשוא השומה הוא כ- 4,360,000 ₪ לדונם.

בהתאם לעסקה אחרונה שנערכה במתחם עצמו בחודש מאי 2024 לגבי 974 מ"ר, שווי דונם קרקע הנו 5.26 מ' ₪. בהתאם למידע שנמסר לי ע"י החברה, מדובר בעסקה מיוחדת, אשר בוצעה בנסיבות מיוחדות של מימוש חרום מיידי, בגין כשלים כלכליים ומשפטיים של צדדים רלבנטיים. העסקה גם כללה שורה של תנאים, תשלומים ובטוחות לא רגילים וספק אם לוקחת בחשבון את התקדמות הליכי התכנון הרלבנטיים (תמ"מ 3/ 21/ 43 והתוכנית המפורטת).

לאחר שקלול עסקאות ההשוואה והעסקה האחרונה הנ"ל, הגיעה המהנדסת והשמאית בניטה למחיר משוקלל (מעוגל) של 5,000,000 ₪ לדונם.

שווי קרקע מבונה בהתאם להסכמי קומבינציה -

1. ביולי 2022 פורסם כי נחתמה עסקת קומבינציה במתחם האלף בראשל"צ עם חברות ב.ס.ר. הנדסה, ארמונות חן וקופרלי ושלום השקעות לפי 48.5% לבעלי הקרקע.
2. בספטמבר 2022 פורסם כי נחתמה עסקת קומבינציה במתחם האלף בראשל"צ עם חברת ח.מיתר לפי 52% לבעלי הקרקע.
3. בינואר 2023 פורסם כי נחתמה עסקת קומבינציה במתחם האלף בראשל"צ עם חברת פרשקובסקי השקעות ובנין לפי 51% לבעלי הקרקע.

14. תחשיב

א. תחשיב שווי קרקע מבוסס הנחה לפי פרוגרמה של מתכנן התכנית האדריכל יעקב יסקי בגישת החילוץ (תוך השוואה לעסקאות קומבינציה) – הפרוגרמה מתייחסת למתחם הצפוני בלבד.

מס' יח"ד	2,050
שטח עיקרי	180,400 מ"ר
ממ"ד	24,600 מ"ר
סה"כ פלדלת	205,000 מ"ר
ממוצע שטח פלדלת ליח"ד	100 מ"ר
שטח עיקרי עילי	180,400 מ"ר
שטח שירות עילי	72,160 מ"ר
סה"כ שטח עילי	252,560 מ"ר
שטח ברוטו עילי ממוצע ליח"ד	123 מ"ר
מס' יח"ד	2,050
שווי מ"ר קרקע מבונה לפי מקדם 0.5 משווי מ"ר קרקע בנוי (34,200 ₪ בניכוי מע"מ בשיעורו במועד העסקאות הנ"ל X 0.5) סה"כ	14,615 ש"ח למ"ר מבונה
שווי קרקע ליח"ד 100 מ"ר	1,461,500 ש"ח

סה"כ שווי קרקע	2,996,154,000 ש"ח

מקדם הפחתה לגודל ומושע	0.8
סה"כ שווי לאחר הפחתות	2,396,923,200
שיעור הזכויות נשוא חוו"ד	3.98%
סה"כ שווי קרקע המיוחס לבעלי הזכויות הנישומות	95,397,543 ש"ח
היטל השבחה צפוי: חישבתי מצב קודם כ- 19,820,000 ש"ח (5.0 מליון לדונם) כולל הוצאות תכנון, ניהול הפרוייקט והוצאות משפטיות. היטל 50%	75,577,543 ₪ השבחה. היטל השבחה 50% סה"כ כ- 37,788,771 ש"ח
שווי קרקע כדחויה	**57,608,772**
דחיה עד לאישור התכנית (2.5 שנים לפי 8% לשנה שמשקף את אי הוודאות באישור התוכנית - 0.825)	
סה"כ שווי הקרקע כזמינה	**47,490,612 ש"ח**
סה"כ שווי הקרקע במעוגל	**47,500,000 ש"ח**

הערות :
* שיעור הזכויות התחשיבי המיוחס לנישומים הינו ביחס לשטח החלק הצפוני ומהווה 3.98% בהתאם לנספח ד' לעיל (3,964 מ"ר מתוך 99,508 מ"ר).
* לצורך קביעת הדחייה נעזרתי במכתבו של ד"ר יעקב יסקי, מתכנן התוכנית הנ"ל, נספח ב' לעיל.
* היטל ההשבחה הסופי יקבע ע"י שמאי הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית ראשון לציון או שמאי מכריע באם יוגש ערר לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה.

ב. תחשיב בגישת החילוץ (ללא השוואה לעסקאות קומבינציה) –

שווי מ"ר בנוי (34,200 ₪ בניכוי מע"מ בשיעורו במועד העסקאות הנ"ל)	29,230 ₪
בניכוי יזמות 15%	25,420 ₪
בניכוי עלות הקמה (כולל עלויות עקיפות, העמסת שטחי שירות ומימון) 10,500 ₪	15,000 ש"ח
שווי מ"ר קרקע מבונה	15,000 ש"ח למ"ר מבונה
שווי קרקע ליח"ד 100 מ"ר	1,500,000 ש"ח
סה"כ שווי קרקע	3,075,000,000 ש"ח
מקדם הפחתה לגודל ומושע	0.8
סה"כ שווי לאחר הפחתות	2,460,000,000
שיעור הזכויות נשוא חוו"ד	3.98%
סה"כ שווי קרקע המיוחס לבעלי הזכויות הנישומות	97,908,000 ש"ח

היטל השבחה צפוי: חישבתי מצב קודם כ- 19,820,000 ש"ח (5.0 מליון לדונם) כולל הוצאות תכנון, ניהול הפרוייקט והוצאות משפטיות. היטל 50%	78,088,000 ש"ח השבחה. היטל השבחה 50% סה"כ כ- 39,044,000 ש"ח
שווי קרקע כדחויה	**58,864,000**
דחיה עד לאישור התכנית (2.5 שנים לפי 8% לשנה שמשקף את אי הוודאות באישור התוכנית - 0.825)	
סה"כ שווי הקרקע כזמינה	**48,525,377 ש"ח**
סה"כ שווי הקרקע במעוגל	**48,500,000 ₪**

<u>אבצע ממוצע בין שני התחשיבים הנ"ל, ואקבל 48,000,000 ₪.</u>

15. <u>גורמים ושיקולים</u>

א. **מצב משפטי:** קרקע פרטית רשומה בטאבו.

ב. **מצב תכנוני:** הקרקע בייעוד אנ"מ ומקודמת תכנית ע"י הבעלים למגורים ושימושים נלווים למגורים.

ג. **נגישות לקרקע:** הקרקע באזור טופוגרפי נוח. קרובה לדופן של קרקע המיועדת לתכנון למגורים.

ד. **היטל השבחה:** על השבחת הנכס יחול היטל השבחה.

ה. **נכס ב"מושע" :** עוד לעניין זה, בספרו "היטל השבחה" (2011) מאת אהרון נמדר, צוין כי: **"לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 , לא ניתן לפצל יחידת רישום אחת לשתי יחידות, אך ניתן להחזיק בה בבעלות משותפת. לפי סעיף 27 לחוק, לכל שותף ושותף יש בעלות יחסית, לפי חלקו ביחידת הרישום, בכל גרגיר וגרגיר של הקרקע, כך שאף אחד מהם לא יכול לציין חלק כלשהוא בקרקע שהוא לגמרי שייך לו. בעלות משותפת ביחידת קרקע אחת נקראת "בעלות במושעא" - עובדה שיש לה השלכות לגבי הערכת השווי של הקרקע. היות ובמקרה כזה הבעלות על הקרקע מתפצלת בין בעלים שונים, ביצוע פעולה בה תדרוש הסכמה של כל הבעלים, כך שלכל אחד מהם יש זכות "וטו" על ביצוע הפעולה המבוקשת. "ערך מטרדי" שכזה פוגע בשווי הזכויות בקרקע כך שחלקו היחסי של כל שותף ושותף יהיה שווה פחות מאשר החלק היחסי של הקרקע אילו היא היתה שייכת לאדם אחד."**.

למרות שעסקאות ההשוואה לעיל מתייחסות גם הן למתחמים גדולים, ולמרות שהחלק הרלבנטי של הנישומים במתחם יביא לכך שיקבלו מגרשים ייחודיים להם, קבעתי מקדם הפחתה לגודל ומושע של <u>0.8, על דרך השמרנות.</u>

16. <u>תחשיב שווי הקרקע</u> :

לאור האמור לעיל אני מעריך את שווי זכויות מזמין השומה בנכס בגבולות של :

48,000,000 ₪ (ארבעים ושמונה מיליון ₪)

17. מיסים על המכירה :

א. היטל השבחה : כמפורט בתחשיב ומגולם בשווי הקרקע.
ב. מס שבח : יש להתייעץ עם עו"ד שזה תחום מומחיותו.

18. <u>בדיקות רגישות</u> לסכום של ₪48,000,000 (הסכום לפני הדחייה):

א. להארכת תקופת הדחייה עד לאישור התכנית:
דחייה ל- 4 שנים נוספות לפי 8% לשנה: **35,281,508 ₪**

ב. להקטנת הצפיפות המשוערת:
בהנחה שהצפיפות המשוערת תקטן ב- 10% ל- 1845 דירות, עם דחיה ל- 2.5 שנים לפי 8% לשנה סה"כ
44,000,000 ₪

19. <u>הצהרה</u>

חוות דעת זו נערכה עפ"י תקן 17.1 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

ההערכה בוצעה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1965, ועל פי הכללים המקצועיים של מועצת שמאי מקרקעין

20. הערכה למועדים קובעים אחרים:

המועד הקובע	**שווי הנכס**
31.12.2023	35,000,000 ש"ח
31.12.2022	27,500,000 ש"ח

הנני להצהיר כי אין לי כל חלק או עניין בנכס, וכי הערכה זו הוכנה לפי מיטב ניסיוני והידע המקצועי שלי.

ולראיה באתי על החתום,
אבנר גרון
שמאי מקרקעין
רישיון מספר 838



(ל)

ורד בניטה שמאות מקרקעין בע"מ
Vered Benita Real Estate Appraisal

29/10/2024

לכבוד
מ.ו. השקעות בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: **סקר מחירים (עסקאות השוואה)**
חלק מחלקות 23, 427, 429, 511 בגוש 3923

התבקשתי על ידי עו"ד, ד"ר גיא וינברג, בשם בעלי הזכויות בנכס הנדון, לערוך סקר מחירים למקרקעין שבנדון.

המועד הקובע: מועד כתיבת המסמך.

מהות הנכס: קרקע ביעוד נופש מטרופוליני .

1. להלן עסקאות בסביבת הנכס כפי שדווח באתר רשות המיסים עם מאפיינים דומים: קרקע ביעוד נופש מטרופולוני בסמוך לנכס הנישום.

גוש חלקה	יום מכירה	שטח	תמורה	תמורה לדונם	תמורה למ"ר
003924-0089-000-00	11/04/24	36 מ"ר	150,000 ₪	4,166,667 ₪	4,167 ₪
003924-0039-000-60	26/01/24	50 מ"ר	225,000 ₪	4,500,000 ₪	4,500 ₪
003924-0039-000-09	19/01/24	45 מ"ר	198,000 ₪	4,400,000 ₪	4,400 ₪
003924-0039-000-00	18/12/23	100 מ"ר	450,000 ₪	4,500,000 ₪	4,500 ₪
003924-0089-000-00	12/12/23	75 מ"ר	256,410 ₪	3,418,800 ₪	3,419 ₪
003924-0039-000-00	10/12/23	50 מ"ר	225,000 ₪	4,500,000 ₪	4,500 ₪
003924-0039-000-00	30/11/23	50 מ"ר	225,000 ₪	4,500,000 ₪	4,500 ₪
003924-0039-000-00	23/11/23	50 מ"ר	225,000 ₪	4,500,000 ₪	4,500 ₪
003924-0039-000-00	17/11/23	50 מ"ר	220,000 ₪	4,400,000 ₪	4,400 ₪
003924-0039-000-00	08/11/23	50 מ"ר	225,000 ₪	4,500,000 ₪	4,500 ₪
003924-0039-000-00	08/11/23	50 מ"ר	225,000 ₪	4,500,000 ₪	4,500 ₪
003924-0039-000-30	12/09/23	70 מ"ר	300,000 ₪	4,285,714 ₪	4,286 ₪
003924-0039-000-31	12/09/23	200 מ"ר	850,000 ₪	4,250,000 ₪	4,250 ₪
003924-0039-000-41	10/09/23	70 מ"ר	315,000 ₪	4,500,000 ₪	4,500 ₪
003924-0039-000-42	10/09/23	70 מ"ר	315,000 ₪	4,500,000 ₪	4,500 ₪
ממוצע				**4,361,412 ₪**	**4,361 ₪**

2. הועבר לעיוני, העתק הסכם מכר חתום מיום 22/05/2024 אשר טרם פורסם באתר רשות המיסים. להלן עיקרי ההסכם:

המוכר : 1. שקד חן זוארץ, ת.ז 205440449
2. שובל חן, ת.ז 209366640
3. אילי חן, ת.ז 322555723
4. אורין חן, ת.ז 212672869
5. חברת אילי ואורין השקעות בע"מ, ח.פ 027835529
6. חדוה חן, ת.ז 027183987
7.ליאור חן, ת.ז 027835529

הקונה : ענבר אפק.

הממכר : כ-974 מ"ר, חלק מחלקות 427, 429, 511 (431-ישן).

התמורה : 5,125,000 ₪.

תנאי מתלה (עיקר): אישור נציגות קבוצת "גבעת התפוז" לרכישת הממכר בתוך 40 יום ממועד חתימת הסכם זה. ככל והתנאי המתלה לא יתקיים במועד רשאי הקונה לפי שיקול דעתו הבלעדי לבטל את ההסכם.

הועבר לעיוני מסמך של נציגות קבוצת "גבעת התפוז" מיום 23/06/24 לאישור ביצוע עסקת עסקת המכר.

עסקה זו משקפת מחיר של **5.26 מיליון ש"ח לדונם**.

3. לסיכום

	שווי לדונם	משקל	מחיר משוקלל
עסקאות השוואה בסביבה	₪ 4,361,412	0.3	₪ 1,308,424
עסקת מכר במתחם הנדון	₪ 5,260,942	0.7	₪ 3,682,659
סה"כ מחיר משוקלל			**₪ 4,991,083**
במעוגל ~			**₪ 5,000,000**

מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל: 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

הנני להצהיר כי אין לי כל חלק או עניין בנכס הנדון וכי סקר זה נעשה לפי מיטב ידיעתי והבנתי המקצועית.

בברכה,

ורד בניטה

מהנדסת ושמאית מקרקעין

מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל: 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

עדיה פרשקובסקי בורקין- עו"ד
Adaya Prashkovsky- Advocate

שדרות רוטשילד 3
"בית פסגות", קומה 4
תל אביב, 6688106

3 Rothschild boulevard
"Beit Psagot", 4th Floor
Tel- Aviv ,6688106

טל: 03-5103880
פקס: 03-5106498
דוא"ל: Adaya@prashko.com

Tel: 03-5103880
Fax: 03-5106498
E-Mail: Adaya@prashko.com

17.3.25

לכבוד:
מר אבנר גרון, שמאי מקרקעין
רחוב יפו 97, בנין כלל
ירושלים

א.נ.,

הנדון: גוש 3923 חלקה 507 (לשעבר 26), בראשון לציון

("המקרקעין")

בהמשך לבקשה לביצוע חוות דעת שמאית עבור קביעת שווי למקרקעין שבנדון, הריני לפנות אליך כדלקמן:

1. מרשי, מר אריה פרשקובסקי הינו מבעלי הזכויות במקרקעין שבנדון באופן אישי ודרך חברה בבעלותו המלאה.
2. המקרקעין שבנדון היו ידועים בעבר כגוש 3923 חלקה 26 ("**החלקה הישנה**"). בחלקה הישנה בוצעה פרצלציה (איחוד וחלוקה) אשר שינתה את מספר החלקה הישנה, כך שהיום הינה רשומה כחלקה 507.
3. על פי תכנית רצ/1/1 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 30.7.1970 ייעודו של המקרקעין הינו חקלאי.
4. על פי תמ"מ 21/3 נכללה החלקה בשטחו של אזור מטרופוליני.
5. תכנית רצ/1/100 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 5.6.2008 (י.פ. 5815) שינתה חלק מייעודו של המקרקעין לדרך, לצורך יצירת כביש מס' 4311.
6. סעיף 10 (ז) לתכנית רצ/1/100 קבע כי "***השטחים הכלולים בתחום התכנית בגושים 3923 ו- 3922 בייעוד דרך חדשה, יכללו בתוכניות חלוקה חדשות עתידיות, אשר יוכנו ויאושרו לשטחים גובלים, בהתאם לייעודן ערב אישורה של תכנית זו***". בהתבסס על סעיף זה, נמנע מרשי מלתבוע פיצויים בגין ירידת ערך המקרקעין או הפקעתם.
7. לאור האמור דלעיל, פירוש הדבר הוא שחישוב זכויות הבנייה שיוקנו לבעלי המקרקעין בתוכניות עתידיות שיחולו על המקרקעין, צריך להיגזר מסך שטח הברוטו של החלקה שבבעלות מרשי לפני ביצוע ההפקעה לדרך חדשה, היינו משטחה המלא של החלקה המקורית.
8. בימים אלו מקודמת תמ"מ 43/21/3 "אזור נופש מטרופוליני האירוס" ("**תוכנית האירוס**"), המפרטת את ההוראות ביחס לאזור הנופש המטרופוליני שנקבע

בתמ״מ 21/3. במסגרת תכנית זו מורחב תחום הפיתוח של ראשון לציון על חשבון אזור הנופש המטרופוליני.

9. במסגרת בדיקת התוכנית על ידנו, נמצא כי המקרקעין נכללים בתחום הפיתוח העירוני המורחב על פי תוכנית האירוס, משמעות הדבר היא שעם אישור תכנית האירוס, ניתן יהיה לקיים את הוראות תכנית רצ/1/ 100 ולהקצות למרשי זכויות בניה בהתאם לשטח המקורי של המקרקעין שהופקעו ממנו כנגד הפיצויים המגיעים לו בגין פגיעה במקרקעין.

10. לאור האמור לעיל, חישוב זכויות הבנייה המוקנות לבעלי המקרקעין צריך להיגזר מתוך סך השטח שבבעלות מרשי לפני ביצוע ההפקעה ולפיכך, יש לחשב את זכויות הבניה כאמור לפי 3,964 מ״ר.

אשמח לספק כל הבהרה או אינפורמציה נוספת ככל ותידרש

בכבוד רב,
עדיה פרשקובסקי בורקין, עו״ד

יסקי·מור·סיון
אדריכלים ומתכנני ערים

כ"ט בתשרי תשפ"ה
31 באוקטובר 2024

לכבוד
ד"ר משה וינברג, עו"ד
א.נ.,

הנדון: תכנית בנין עיר מפורטת עבור מתחם "גבעת התפוז" בראשון לציון

הננו אדריכלי ועורכי התוכנית שבנדון.

הריני לאשר בזאת לבקשתכם, כי להערכתנו פרק הזמן לאישורה של התוכנית, ככל שלא יתעוררו נסיבות בלתי צפויות, הינו כשנתיים וחצי מהיום.

בכבוד רב,

ד"ר יעקב יסקי

יסקי אברהם (ז"ל)
מור יצחק (ז"ל)

מור עמיהוד
סיון יוסי
יסקי יעקב
פללר רחל
צרויה שם טוב

גל גבי
הירש שרון
וסלי עומר
יצחקי אלון
פיק אלון

ברק אלונה
גוזלן אלון
הרף לאונרדו
זילביגר מיכל
יוסף אריק
ליברמן סימוביץ זהבית
קינן דליה

אנב רועי
בורמן רומן
גולדברג אשכר
גולדשטיין יועד
גזיאל עמליה
דוידי יניב
זוארץ חיים
זקש שי
זראד דנה
לוי ואדים
לוינסון רותם
מקלר ארבל
נוביק בן ארי עידית
סטואנסקו מריוס
פייביש מאיה
פלוטקין מיטלמן כרמית
קורדובה קורן
שדמי אורה
שפינר יעל

מליוקוב אולג
אקשטיין ארזי איה
אקרמן אבנר

רחוב בן גוריון 1
בני ברק 5120149
טל: 03-6158000
פקס: 03-6158001
www.m-y-s.com

בס"ד

אבנר גרון, M.A.
שמאי מקרקעין * כלכלן * יעוץ וקידום פרויקטים
בניין כלל משרד 845 רחוב יפו 97 ירושלים
פקס : 026241721, טל : 026249370 נייד 0528574178

mgaron@netvision.net.il

חוות דעת שמאית
שווי קרקע פנויה בבעלות פרטית
מזרחית למחלף 'עין הקורא', דרומית לשכונת רמז / נווה הלל בראשון לציון
גוש 3923 חלק מחלקה: 510 (חלקה ישנה 27)

ירושלים יז' באדר תשפ"ה
17 במרץ 2025
ש.מ. 55/2025

לכבוד:
ה"ה אריה פרשקובסקי
קלינגס השקעות בע"מ
אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ

מכובדי,

הנדון : **חוות דעת שמאית - שווי קרקע בתכנון מדרום לשכונת רמז / נווה הלל, מזרחית למחלף 'עין הקורא' בראשון לציון, הרשומה בלשכת רישום המקרקעין ברחובות כגוש 3923 חלק מחלקה 510 (חלקה ישנה 27)**

התבקשתי על ידכם, להעריך את שווי זכויות החברה במקרקעין שבנדון. המקרקעין המוערכים הם השטח במלואו, ולצורך מכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, קרי, אומדן שווי שוק מקונה למוכר ברצון (הסכום אותו ניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב מקונה מרצון למוכר ברצון, הפועלים בצורה מושכלת) וזאת לצורך דוחות כספיים תוך יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 - נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 17.1 של השמאי הממשלתי הראשי) הכפוף לתיקון דיווח כספי בינלאומי IFRS 13 (מדידת שווי הוגן). אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בתשקיף ובדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לציבור והנני מציין, כי מעולם לא הואשמתי ולא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות, תשנ"ט-1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

<u>להלן פרטי השכלתי :</u>
2001 – 1999 M.A. במימון בינלאומי, אוניברסיטת טורו קולג' – ניו-יורק, בירושלים.
2000 - רישום בפנקס שמאי המקרקעין, רישיון מס' 838.
1996 - 1995 ניהול נכסים ושמאות מקרקעין – המכללה למנהל בירושלים.
1985 - 1983 B.A. במנהל עסקים, מימון, אוניברסיטת טאוסון סטייט, בולטימור מרילנד, ארה"ב.
1983-1982 – לימודי כלכלה ומנהל עסקים אוניברסיטת קלארק, ווסטר, מסצ'וסטס, ארה"ב.
ספטמבר 1975 - יולי 1978 - ביה"ס ליד האוניברסיטה בירושלים (בגרות).
ספטמבר 1974 – יולי 1975 - ביה"ס התיכון האמריקאי בהאג.

<u>ואלה פרטי ניסיוני :</u>
2025 –2007 שמאי מקרקעין בעל משרד פרטי.
2007 – 2002 מרכז נכסי הדיור הממשלתי בחשב הכללי באוצר. ניהול הנכסים שבבעלות הדיור הממשלתי.
2007-2005 שירות מילואים באגף התקציבים של פיקוד העורף, כולל עריכת שומות מקרקעין ותוכניות עבודה אסטרטגיות למקרקעין בשימוש פיקוד העורף.
2001-1990 מנהל חברת הימנותא בע"מ חברת בת של קק"ל העוסקת בניהול נדל"ן, בינוי וקרקעות בהיקף גדול.
1989-1988 עורך חוזים בבנק ירושלים למשכנתאות.
1988-1987 חשב מס בקרנות צדקה בסטייט סטריט בנק, בוסטון, מסצ'וסטס, ארה"ב.
1987-1986 סגן מנהל אגף הגבייה, בנק אוף בוסטון, בוסטון מסצוס'טס.

1. <u>מועד הביקור בנכס וזהות המבקר</u>
הח"מ, אבנר גרון, ביקר בנכס ביום רביעי כ"ד בכסלו תשפ"ה (25 בדצמבר 2024) ולהלן הערכתי :

2. <u>מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים</u>
לבקשת ה"ה פרשקובסקי אריה גרופ בע"מ הנני מגיש בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי זכות הבעלות בנכס שבנדון לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS).

הנכס מוערך על בסיס שווי השוק על פי המוגדר בתקנים בינלאומיים, כדלקמן:
המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה מרצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.
ההערכה בוצעה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של מועצת שמאי מקרקעין.
לא בוצעה כל הפחתה להוצאות, מיסוי ומימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

3. **<u>גילוי פרטים</u>**

3.1 חוות דעת זו הוזמנה על ידי ה"ה אריה פרשקובסקי , קלינגס השקעות בע"מ ואריה פרשקובסקי גרופ בע"מ. נמסר לי על ידי נציג החברה עדי בורקין מנכ"ל, כי הנכס שבנדון מוגדר בתור נדל"ן להשקעה – בהתאם לתקן.
אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בתשקיף ובדוחות הכספיים של החברה ותפורסם במגנא.
הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות, התשנ"ט–1999 ולא בעבירה על חוק ניירות ערך, התשכ"ח–1968.

3.2. <u>יחסי תלות ושכ"ט</u>
הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני לבין מזמין חוות הדעת וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

3.3. <u>הסתמכות על מומחים ויועצים</u>
סקר מחירים (עסקאות השוואה) למקרקעין בייעוד נופש מטרופוליני שנעשה ע"י המהנדסת והשמאית ורד בניטה ביום 29.10.2024. שימש אותי בדו"ח שהכנתי עבור מ.ו. השקעות בע"מ.

3.4. <u>כתב שיפוי</u>
לא נדרש ולא התקבל כתב שיפוי מאת מזמין השומה.

4. **<u>המועד הקובע להערכה</u>**
31 בדצמבר 2024

5. **<u>זיהוי הנכס</u>**
התבקשתי להעריך את המקרקעין הידועים כגוש 3923, חלק מחלקה 510 בעבר חלק מחלקה 27
המקרקעין חלקה 27 הם בשטח של 8,806 מ"ר, מתוכם 4,403 מ"ר שייכים למזמין השומה,
חלקה 27 בוטלה לאחר הפקעת חלק מהחלקה, החלקה הפכה להיות חלקה 510. החלק המופקע נוסף לחלקה 515 בייעוד דרך.

6. **<u>מקורות המידע שעמדו לרשות מעריך השווי</u>**
א. בדיקה תכנונית במחלקת הנדסה בעירית ראשון לציון.
ב. נסח טאבו מיום 6.11.2024
ג. סקר מחירים (עסקאות השוואה) שביצעה שמאית ומהנדסת בניין ורד בניטה ביום 29.10.2024 מעריכה את שווי הקרקע בייעוד אנ"מ לפי 5.0 מיליון ש"ח לדונם. מצ"ב כנספח א'. (הסקר נעשה עבור מ.ו. השקעות בע"מ – משה וינברג ושימש אותי בדו"ח עבורם).
ד. דו"ח אדריכל בלומפילד מיום 5.3.2025

ה. מכתב מעו"ד עדיה פרשקובסקי -בורקין אל השמאי מר אבנר גרון, המאשר כי זכויות הבניה המוקנות לבעלים יחושבו לפי שטח של מ"ר 4,403. מצ"ב כנספח ב'.

ו.

7. <u>זיהוי המקרקעין ותיאורם</u>

שטח : שטח אקו' (בלתי מסוים) של3,041 מ"ר בבעלות מזמין השומה 1,520 מ"ר מתוך סה"כ השטח.

סוג הנכס : קרקע פנויה ביעוד נופש מטרופוליני.

שימוש : שטח פנוי חקלאי/נופש מטרופוליני.

כתובת : צמוד לכביש 4311, דרומית לרחוב יוסף רויז, שכונת נווה הלל, ראשון לציון.

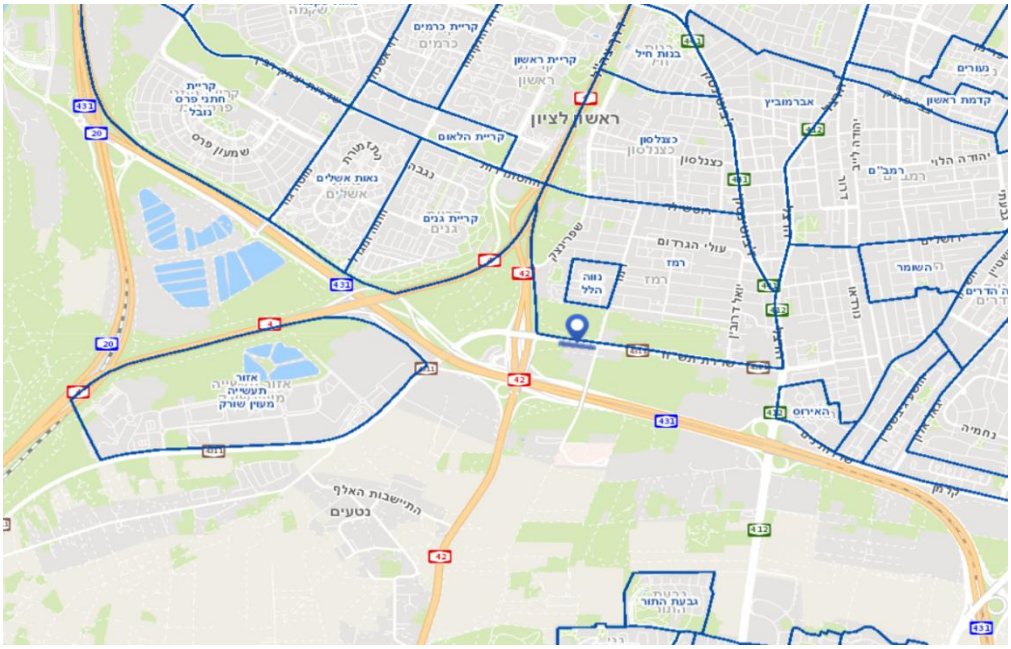
8. <u>המתודולוגיה של חוות הדעת</u>

נקודת המוצא בחוות דעת זאת היא שהקרקעות בייעוד נופש מטרופוליני בתחומי תחום שיפוט ראשון לציון הן בעצם בעלות פוטנציאל לתכנון עתידי למגורים ושימושים נוספים. בהכנה תכנית בניין עיר להפשרת השטח.

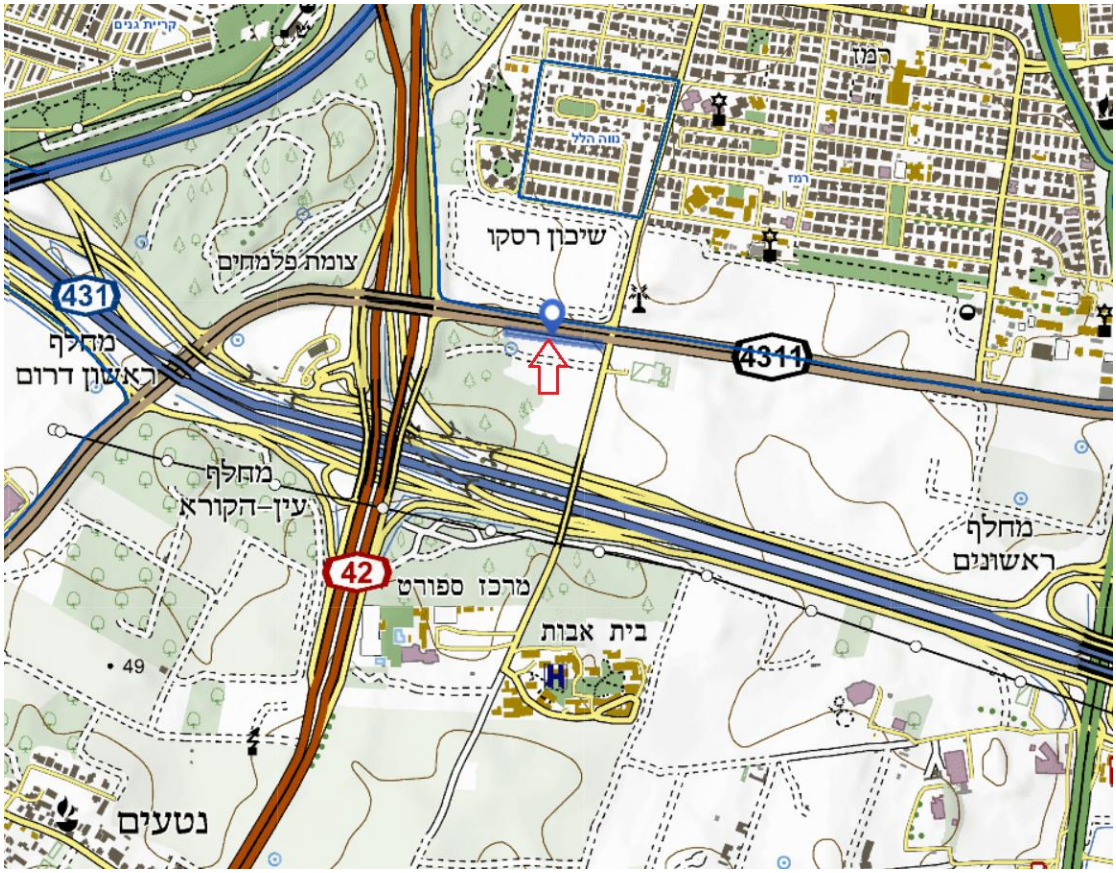
9. <u>תיאור הסביבה</u>

שכונת רמז היא שכונה בראשון לציון. השכונה מכונה "המערב הישן" של ראשון לציון, לאחר שבשנות ה-80, נבנו שכונות במערב העיר לכיוון הים וקיבלו את השם "המערב החדש", ושכונת רמז חדלה מלהיות השכונה הקרובה ביותר לחוף הים. ראשיתה הייתה ב-1933, בבית בודד בקצה המושבה ראשון לציון, ברחוב רמז פינת הגליל כיום. הבית נבנה על ידי אברהם ודבורה אברמוב שעלו מבולגריה שנתיים קודם לכן. בזמן המרד הערבי הגדול בשנים 1936–1939 שימש הבית את ה"גפירים" - משטרת היישובים העבריים - כעמדה קדמית להגנה על המושבה. גבולותיה של השכונה הם בין שדרות הרצל ורחוב ז'בוטינסקי במזרח, שדרות תש"ח בדרום, רחוב רוטשילד בצפון ורחוב שפרינצק במערב. חלקה הדרומי-מערבי של השכונה הוקם בשנת 1937 וכונה "שכונת הבולגרים". דרומית לחלק זה הוקמה בשנות ה-90 של המאה ה-20 נווה הלל. חלקה המזרחי של השכונה מאופיין בבנייה רוויה של בתים משותפים. חלקה המערבי כולל גם בנייה נמוכה ובתים פרטיים, בעיקר בשיכון מפ"ם שבתחומה. בשכונה ישנה ספרייה ציבורית ע"ש יצחק שדה, ונמצאים בה מספר מוסדות חינוך: תיכון מקיף א' הגימנסיה הריאלית, השוכנת ברחוב האחים סמילצ'נסקי, ובתי הספר היסודיים "ידלין", "אשכולות", "ניצנים", "עין הקורא" ובית הספר הממלכתי-דתי "הראל". ברחוב ויניק שוכן בית האבות לעולי בולגריה. בעבר נקראה השכונה "גבעת לוינסון" ובה מתרחשת עלילת הספר "ימי הפופ" מאת עמיחי שלו. בשכונת רמז גרים כ-25,000 תושבים, בכ-9,500 משקי בית.

תרשים הסביבה מאתר החברה למיפוי ישראל בע"מ :



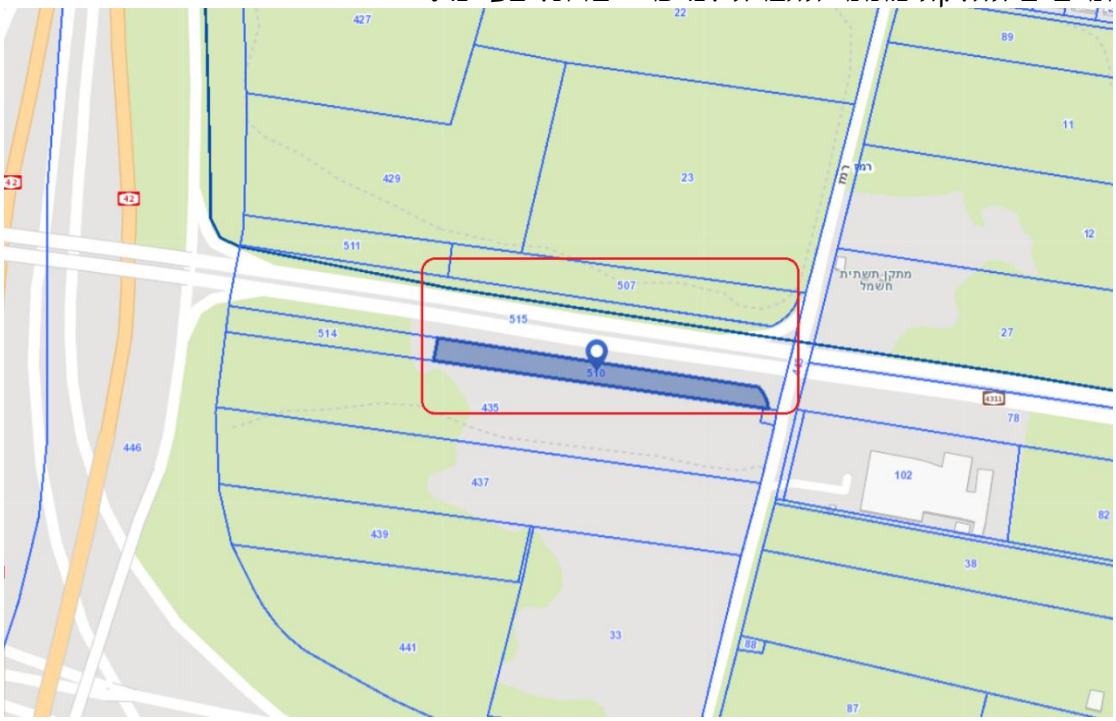
מפה של האזור מאתר החברה למיפוי ישראל בע"מ :



תצלום אוויר של אזור הנכס מאתר החברה למיפוי ישראל בע"מ :



תרשים החלקה מאתר החברה למיפוי ישראל בע"מ :



10. <u>המצב המשפטי</u>

מצ"ב נסחי טאבו מפנקס הזכויות ברחובות מיום 6.11.2024

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3923 חלקה: 510

תאריך **06/11/2024**
ה' חשון תשפ"ה
שעה: 10:25

הנכס נוצר ע"י שטר:	מיום:	סוג שטר:
696/2023 לשכת פרצלציה	20/11/2023	פרצלציה לא רצונית

תיאור הנכס

רשויות		שטח במ"ר				
עיריית ראשון לציון		3,041				

המספרים הישנים של החלקה

3923/27

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
696/2023/2 לשכת פרצלציה	20/11/2023	חלוקה	פרשקובסקי אריה ליב	ת.ז	5042079
				החלק בנכס	
				1 / 2	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
696/2023/2 לשכת פרצלציה	20/11/2023	חלוקה	זיו אבינדב	ת.ז	001787605
				החלק בנכס	
				1 / 2	

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19856/2024/2	30/04/2024	משכנתה	שקד פרטנרס 2 ג'.פי. בע"מ	חברה	516748696
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ	חברה	510925043
		דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
		שניה	ללא הגבלת סכום		1 / 2
	על הבעלות של:		**פרשקובסקי אריה ליב**		

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
696/2023/28 לשכת פרצלציה	20/11/2023	הערת אזהרה סעיף 126	סופיר ווקנין מיטל	ת.ז	034948489
			נמיר חטר ישי גת	ת.ז	027311182
				בתנאי שטר מקורי	
				40268/2018/1	
	הערות:	תיאור הנכס: קרקע החלק במקרקעין: 4403/8806			
	על הבעלות של:		**זיו אבינדב**		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
696/2023/27 לשכת פרצלציה	20/11/2023	הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת המסים (גביה)	מס שבח רחובות		
		סכום		**בתנאי שטר מקורי**	
		₪ 526,107		31275/2019/2	
	הערות:	מס' תיק 001787605 מיום 23/06/19			
	על הבעלות של:		**זיו אבינדב**		

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3923 חלקה: 27

תאריך 13/08/2023
כ"ו אב תשפ"ג
שעה: 14:39

הנכס מצוי בבדיקה במסגרת הליכי רישום פרצלציה בשל בקשה שהוגשה. נסח זה משקף את המצב בטרם רישום הבקשה וייתכן שינוי בשטח ויעוד החלקה ובזכויות הרשומות בה.

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר		סוג המקרקעין		
עיריית ראשון לציון	8,806.00		מירי		

הערות רשם המקרקעין
אנגלית עד 21.8.1947

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
2730/1977/1	13/04/1977	מכר ללא תמורה	פרשקובסקי אריה ליב	ת.ז	5042079
				החלק בנכס	
					1 / 2

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
37957/2018/1	21/08/2018	עדכון פרטי זיהוי	זיו אבינדב	ת.ז	001787605
				החלק בנכס	
					1 / 2

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
57883/2022/1	24/10/2022	תיקון משכנתה	פנינסולה בע"מ	חברה	513605196
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ	חברה	510925043
		דרגה	**סכום**	**בתנאי שטר מקורי**	**החלק בנכס**
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	23166/2022/1	3964 / 8861
		הערות:	ביחד עם חלקה 26 גוש 3923		
		שטרי תיקון:	57883/2022		
על הבעלות של:			**פרשקובסקי אריה ליב**		

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
10678/1999/1	19/05/1999	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7	עיריית ראשון לציון		
	הערות:	ראה ילקוט פרסומים מס' 4747 מיום 5.5.1999 עמוד 3018 על חלק מה חלקה.			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
40268/2018/1	05/09/2018	הערת אזהרה סעיף 126	סופיר ווקנין מיטל	ת.ז	034948489
			נמיר חטר ישי גת	ת.ז	027311182
	הערות:	תיאור הנכס: קרקע החלק במקרקעין: 4403/8806			
על הבעלות של:			**זיו אבינדב**		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
31275/2019/2	09/07/2019	הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת המסים (גביה)	מס שבח רחובות		
		סכום			
		₪ 526,107			
	הערות:	מס' תיק 001787605 מיום 23/06/19			
על הבעלות של:			**זיו אבינדב**		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
11736/2023/1	02/03/2023	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	עיריית ראשון לציון		
	הערות:	פורסם בילקוט פרסומים מס' 11138 מיום 26.2.23 עמוד 4000-4001			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
11746/2023/1	02/03/2023	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	עיריית ראשון לציון		
	הערות:	פורסם בילקוט פרסומים מס' 11138 מיום 26.2.23 עמוד 4001			

הנכס נוצר ע"י שטר:	696/2023 לשכת פרצלציה	מיום:	20/11/2023	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית

תיאור הנכס

רשויות		שטח במ"ר		סוג המקרקעין	יעוד המקרקעין
עיריית ראשון לציון		14,897		מקרקעי יעוד	דרך
המספרים הישנים של החלקה					
3923/508-509,512-513					

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
696/2023/5 לשכת פרצלציה	20/11/2023	איחוד	עיריית ראשון לציון		
				החלק בנכס	
				בשלמות	

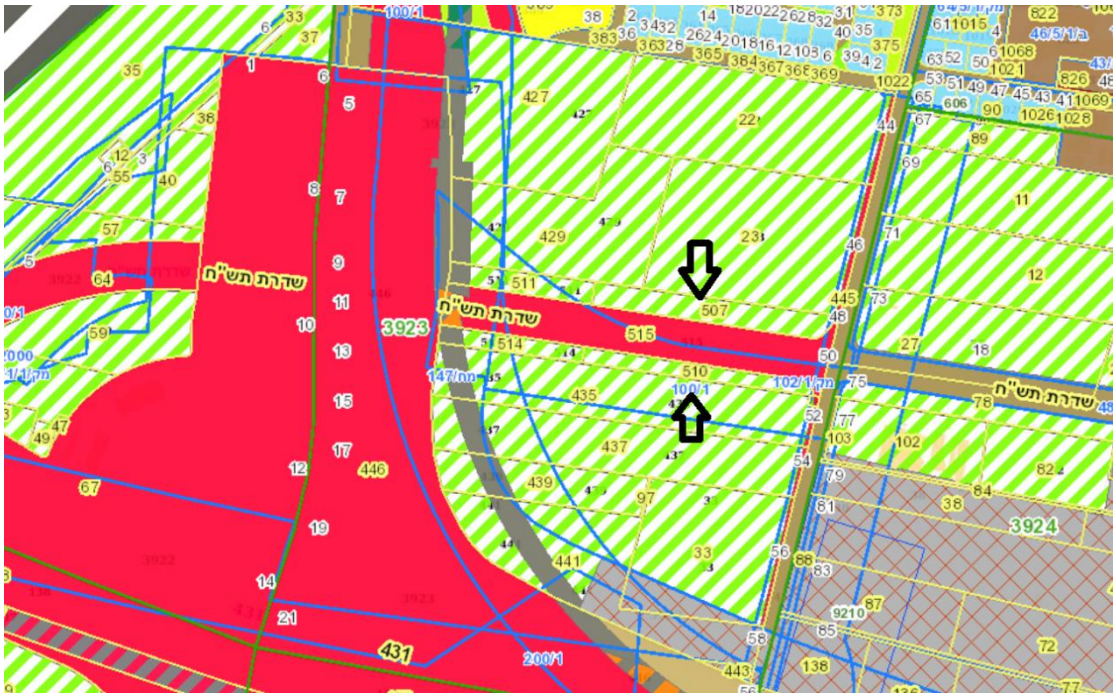
הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה			
696/2023/29 לשכת פרצלציה	20/11/2023	הערה לפי פקודת הדרכים			
				בתנאי שטר מקורי	
				40719/2011/1	
		הערות: קובץ תקנות 1616 מיום 20.8.1964 עמוד 1747-1748			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
62850/2024/1	23/12/2024	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	הועדה הארצית לתכנון ובניה		
			הועדה הארצית לתכנון ובניה		
		הערות: תכנית מתאר ארצית מס' תמא/ 70/ א שפורסמה בילקוט פרסומים 12993 התשפה, עמוד 1828 מיום 16/12/2024 קישור לתוכנית			

11. <u>המצב</u> התכנוני

<u>מפת יעודי קרקע מאתר עירית ראשון לציון- חלקה 510:</u>



פרטי חלקה

מספר גוש:	מספר חלקה:
3923	507

מידע כללי	התראות	הערות	כתובות	תוכניות	זכויות

מידע כללי

מספר גוש	3923
מספר חלקה	507
מגרש	
יעוד	שטח חקלאי (מתוכנית 1/1)
שטח	5191 מ"ר (שטח החלקה נלקח ממפת גוש של המרכז למיפוי ישראל)

מספר תוכנית	תוכניות למידע תכנוני	סטטוס	תאריך הסטטוס
2021099	המשך שד' תשח ,מחלף עין הקורא	בתוקף	03/10/2021
תמא/1	תכנית מתאר ארצית 1	בתוקף	12/02/2020
2/84/1	תכנית לשימור אתרים בראשון לציון	בתוקף	17/01/2019
2030	תכנית מתאר ראשון לציון 2030	בתוקף	26/06/2017
תמא/10/ד/10	תכנית מתאר ארצית למתקנים פוטו וולטאיים	בתוקף	27/08/2015
100/1	מערכת דרכים-בין כביש 4 לכביש 431	בתוקף	05/06/2008
תמא/34/ב/3	תכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים - נחלים וניקוז	בתוקף	16/11/2006
מק/102/1	הרחבת רח' רמז	בתוקף	07/12/2005
תמא/10/ג/4	תמא חלקית לרצועת מעבר קווי חשמל ראשיים זמורות-גן שורק-גנות ולתחנת מיתוג גנות	בתוקף	23/01/2000
מק/1/1/27	קוי בנין באזורים חקלאיים	בתוקף	30/07/1998
1/1	תכנית מתאר ראשל"צ	בתוקף	30/07/1970
R/6		בתוקף	26/03/1942
תממ/3/21/43	אזור נופש מטרופוליני האירוס	בהפקדה	08/01/2023
תמא/1/40	תמ"א לפיתוח תת הקרקע	בהפקדה	
תמא/19/1	תוספת לפרקי האנרגיה, פרק מתקני אגירת אנרגיה	בהפקדה	
תמא/20/1	חטיבת ציבור וקהילה - פרק מוסדות בריאות	בהפקדה	

זכויות בתוקף לחלקה (17)

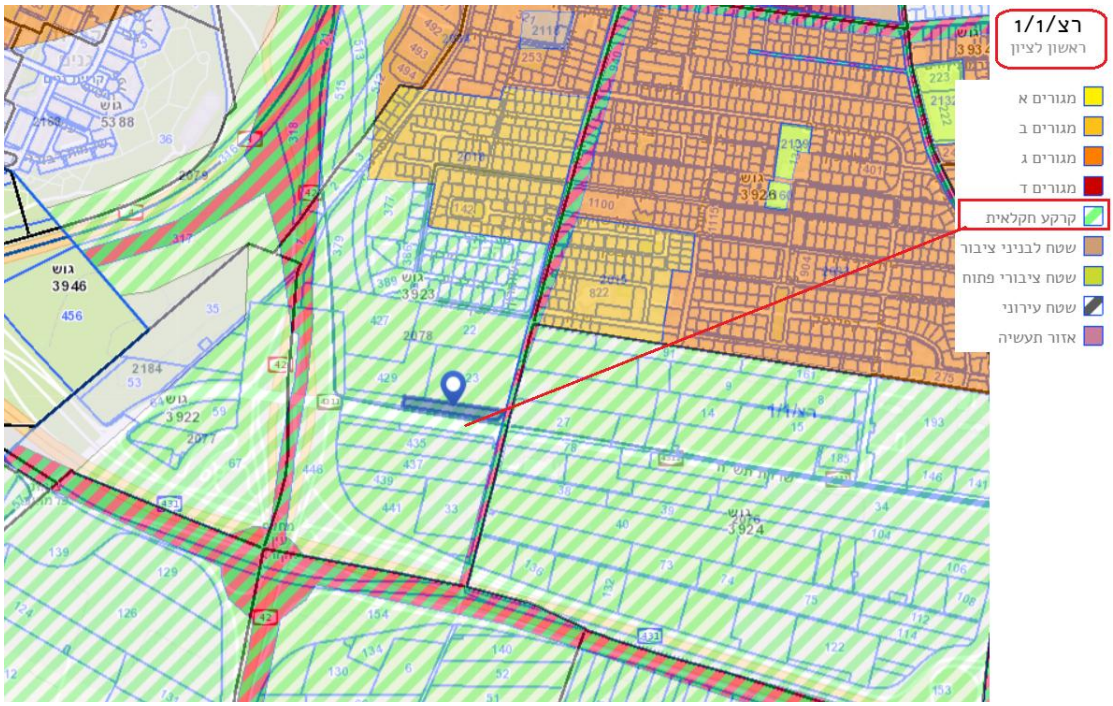
זכות	ערך	יחידה	מתוכנית	מתאריך	פירוט
הערה:			2030	26/06/2017	
הערה :			1/1	30/07/1970	
שימושים מותרים:			1/1	30/07/1970	
שטח מגרש מינימלי	10000	מ"ר	1/1	30/07/1970	
אורך חזית מינימלית	25	מ'	1/1	30/07/1970	
קו בנין לחזית א			מק/1/1/27	30/07/1998	
קו בנין צידי	5	מ'	מק/1/1/27	30/07/1998	
קו בנין אחורי	5	מ'	מק/1/1/27	30/07/1998	
הוראות כלליות:			מק/1/1/27	30/07/1998	
מטרות התכנית:			מק/102/1	07/12/2005	
היתרי בניה:			1/1	30/07/1970	
פיתוח ותשתיות:			מק/102/1	07/12/2005	
מסמכי תכנית:			מק/102/1	07/12/2005	
הוראות תמ"א/1			תמא/1	12/02/2020	
הוראות תמ"א/4/ב/10			תמא/4/ב/10	23/01/2000	
הוראות תמ"א/10/ד/10			תמא/10/ד/10	27/08/2015	
הוראות תמ"א/3/ב/34			תמא/3/ב/34	16/11/2006	

תוכנית רצ/1/1 - מתאר ישוב

פרסום לתוקף ברשומות 30/07/70

מטרת התוכנית

תכנית מתאר

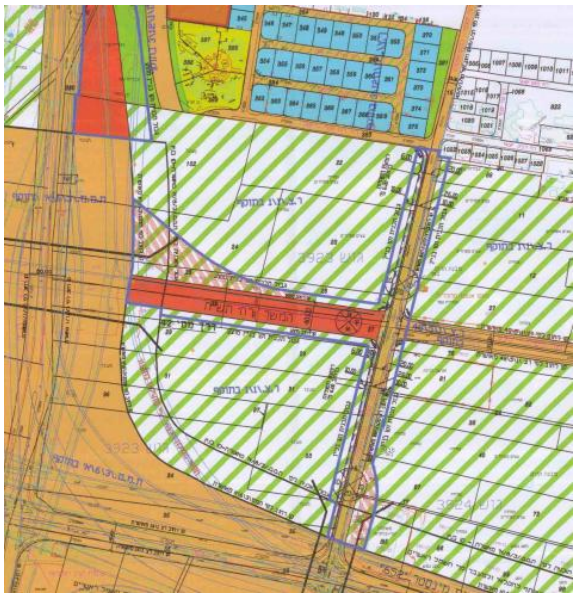


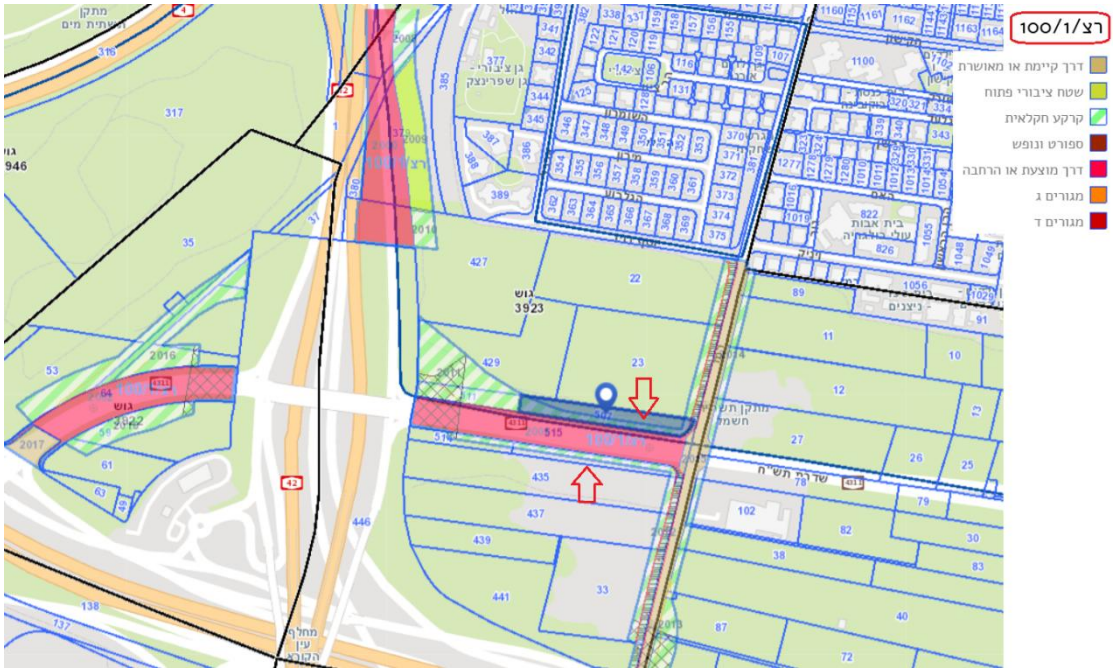
תוכנית רצ/1/100 - הרחבת דרכים

פרסום לתוקף ברשומות 05/06/08

מטרת התוכנית

1. הרחבת דרכים קיימות וקביעת דרכים חדשות, לרבות מעבר לתשתיות.
2. שינוי יעוד מקרקע חקלאית לדרך.
3. קביעת הוראות לדרכים.
4. קביעת רצועת תשתיות.





10. דרכים:

ז. השטחים הכלולים בתחום התכנית בגושים 3923 ו - 3922 בייעוד דרך חדשה, יכללו בתכניות חלוקה חדשות עתידיות, אשר יוכנו ויאושרו לשטחים גובלים, בהתאם לייעודן ערב אישורה של תכנית זו.
בעל קרקע כאמור, יוכל להודיע לוועדה המקומית ולמע"צ כי ברצונו לקבל פיצויים בגין הפקעת הקרקע לדרך חדשה כאמור, ואזי יהיה זכאי לקבלת פצויי הפקעה ככל שמגיעים על פי דין, ובהתחשב בהיות התכנית המשך "לדרך אזורית" כמשמעה ב תמא/3 על תיקוניה.

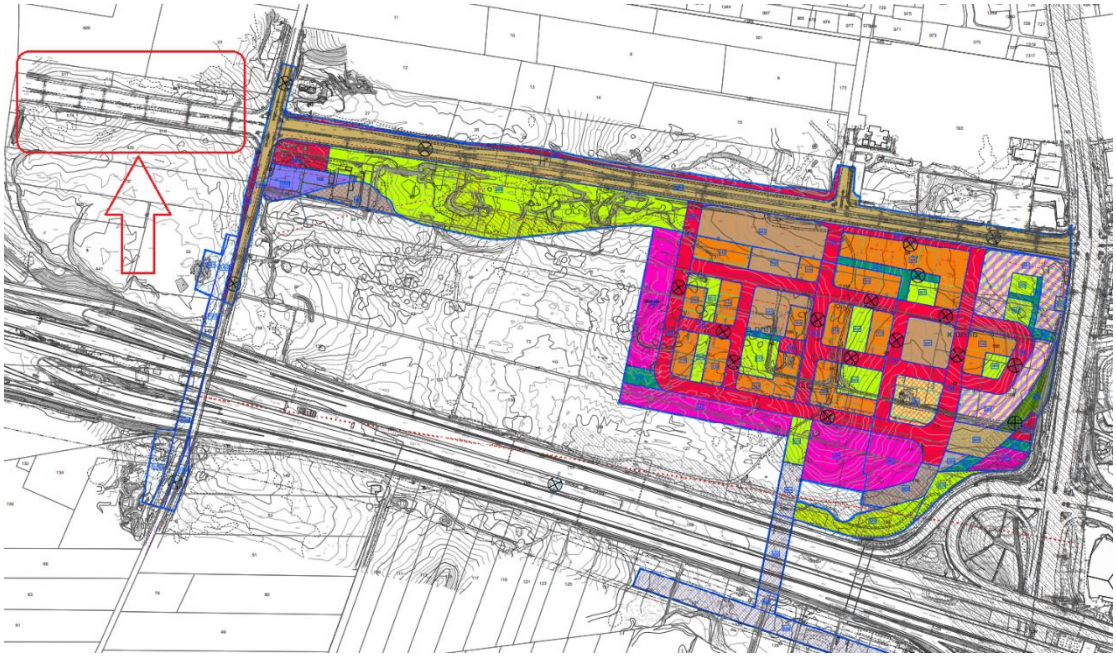
<u>בתכנון – תכנית לאזור הנמצא מזרחית לנכס נשוא השומה</u>

תמ"א/ 70/ א - בינוי מעל מתחם דיפו ראשונים

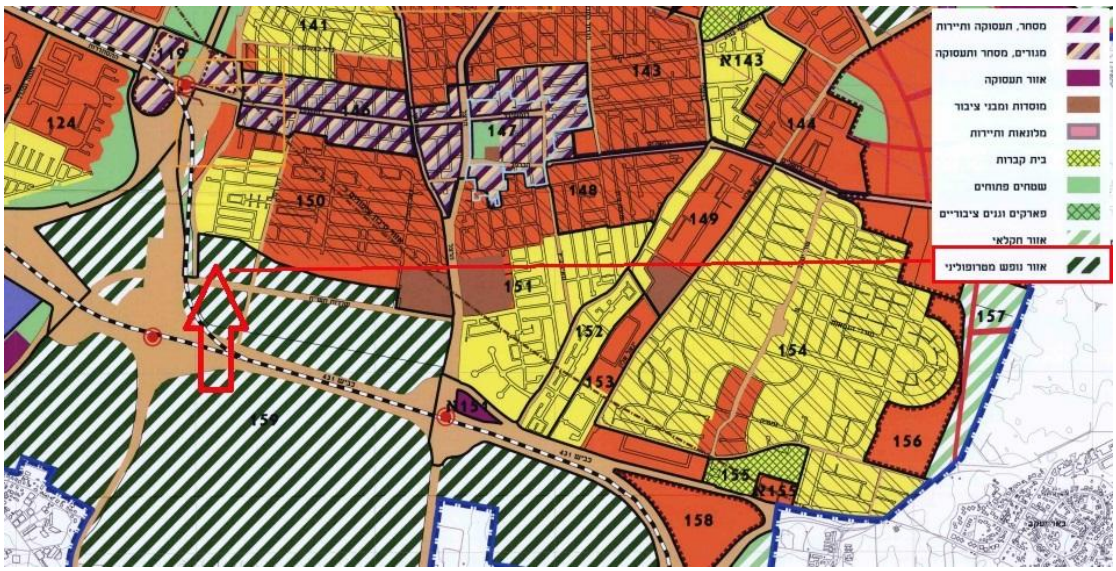
בתהליך - הגשת הערות והשגות 09/12/2024

מטרת התכנית

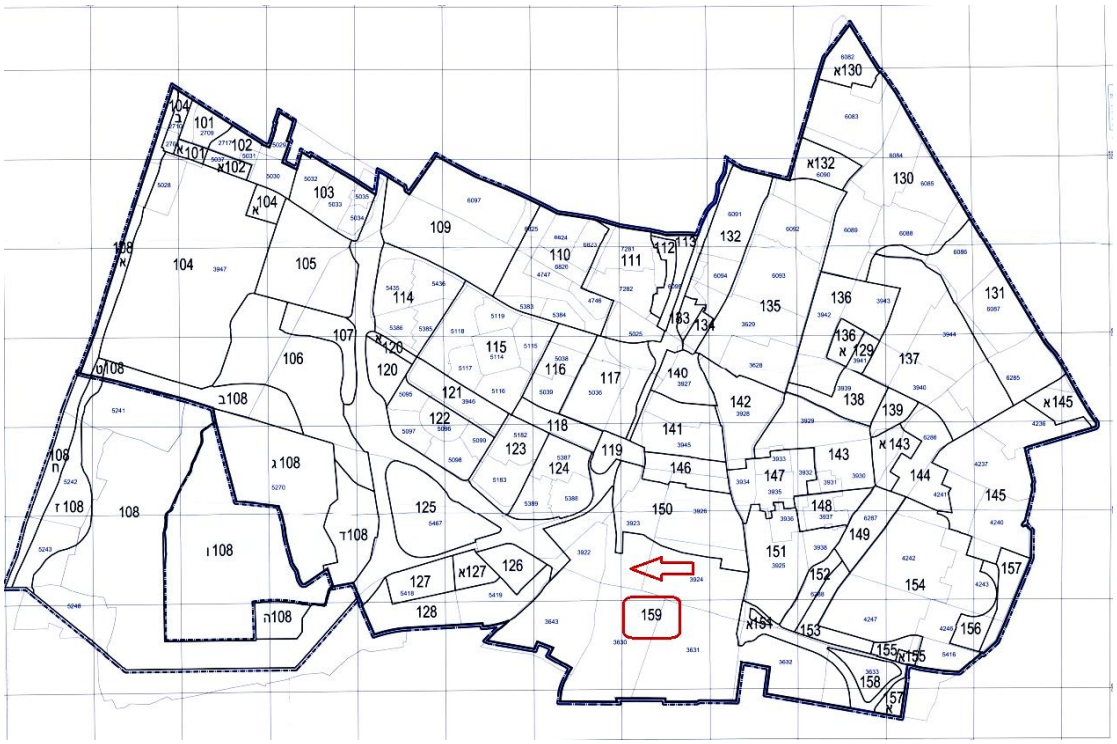
התווית מסגרת תכנונית להקמתו של רובע עירוני הכולל כ-2,600 יחידות דיור ו-300 יחידות לדיור מוגן, כ-280,000 מ"ר לתעסוקה, כ- 17,000 מ"ר למסחר וכ-60,000 מ"ר למבני ציבור (בשטחים בנויים ובמגרשים ייעודיים) מעל דיפו "ראשונים" של קו המטרו M1S ובשטחים שסביבו.
כל זאת על בסיס מדיניות של ניצול מיטבי, רב-רובדי של הקרקע, תוך הבטחת ייעול השימוש בקרקע.



תוכנית רצ/2030 - תכנית מתאר מקומית ראשון לציון
פרסום לתוקף בעיתונים 06/07/17
מטרת התוכנית
1. התווית מסגרת תכנונית כוללת להבטחת איכות חיים עירונית לכלל תושבי העיר תוך ניצול יתרונות מיקומה במרחב המטרופוליני של תל אביב.
2. העצמת מעמדה הכלכלי של העיר בתחום התעסוקה על ידי הגדלת מס' מקומות העבודה תוך ריכוז מאמץ למשיכת תעסוקה מתקדמת לעיר.
3. איחוד הרקמות העירוניות השונות לעיר אחת השוכנת לחוף הים, וחיבורה לים, תוך הגדרת תפקידן ברמה הכלל עירונית ופיתוחן תוך ניצול יתרונותיהן היחסיים.
4. יצירת יחס נכון בין שטחים בנויים ושטחים פתוחים תוך שמירה על ערכי טבע, פתוח עירוני, נוף וטופוגרפיה המיוחדים לעיר.
5. קביעת מדיניות לשימור מתחמים ואתרים מחד גיסא ואפשרות התחדשות ופיתוח מאידך גיסא.
6. פיתוח מושכל של מערך הדרכים והתחבורה באופן התומך בפיתוח האורבני תוך העדפת התחבורה הציבורית ואמצעי תחבורה חילופיים.

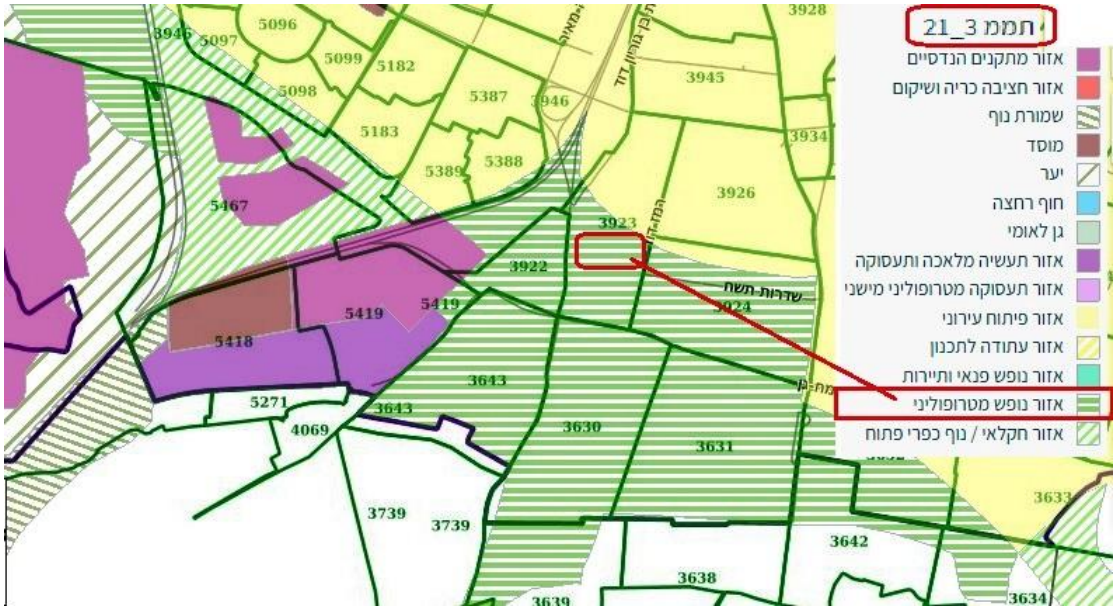


מתחם 159 ביעוד אזור נופש מטרופוליני



שם ייעוד: אזור נופש מטרופוליני (אנ"מ)
מתחמי תכנון 137, 159
שימושים
לא רלוונטי.
הוראות
במתחמי תכנון 137 ו-159 לא הסדירה תכנית זו את כל העניינים המפורטים בסעיף 62א' ג' 4 לחוק, לפיכך במתחמי תכנון אלה התכנית אינה מהווה בסיס להעברת סמכויות לועדה המקומית כאמור בסעיף 62א'ג' לחוק.
במתחמי תכנון 137 ובמתחם תכנון 159 תוכן תכנית מפורטת אחת עבור כל מתחם בשלמותו בהתאם להוראות תמ"מ/3/ 21.
במתחמי תכנון 137 ו- 159 בתכנית מפורטת, כאמור בסעיף 4.15.2ב' לעיל, יאותר שטח לפארק רובעי בכל אחד מהמתחמים וייקבע תוואי הדרך המסומן בנספח מס' 3.
תכנית מפורטת כאמור בסעיפים ב' ו-ג' לעיל תכלול סקר איתור מבנים לשימור שיובא לאישור ועדת השימור העירונית. על התכניות המפורטות יחולו הוראות סעיף 6.5 להלן בהתאם לעניין.

תממ 3/21



תוכנית תמ"מ 21/3 שינוי 43 - אזור נופש מטרופוליני (אנ"מ) אירוס

סטטוס: פרסום להפקדה בעיתונים 23/12/22

מטרת התכנית

תכנון כולל לשטח המיועד לאזור נופש מטרופוליני בשלמותו, בהתאם להוראת סעיף 7.6. לתכנית הראשית. חשיבותם של שטחי האנ"מ (אזור נופש מטרופוליני) גוברת לאור התעצמות היקפי הפיתוח במחוז המרכז בכלל ובישובים העירוניים הסמוכים לאזורים אלה בפרט. על כן, תמ"מ 21/3 קבעה כי מרבית השטחים הכלולים באנ"מ ישמרו כשטח פתוח, אולם ניתן יהיה להקצות עד 15% מהם לטובת הרחבת פיתוח צמוד דופן. תכנית זו מוגשת בהתאם להוראה הקבועה בסעיף 6.7 לתמ"מ 21/3 ולפיה יש להכין תכנית מתאר (מקומית או מחוזית חלקית), אשר תתייחס לכל אזור הנופש המטרופוליני המסומן בתשריט התמ"מ בשלמותו- וזאת כתנאי להכנת תכניות מפורטות בתחומו.

במסגרת תכנית אנ"מ האירוס זוהו הערכים (נופיים, סביבתיים ואחרים) בתחומה ונקבעו הייעודים והשימושים שיאפשרו ליצור "מקום" של אתנחתא עבור תושבי האזור תוך ייעוד מרבית השטחים לצורך שטחים פתוחים. התכנית משמרת את החקלאות הפעילה בשטחים אלו, כמו גם, מאפשרת פעילות ספורטיבית במרחב הפתוח (במקומות שימצאו מתאימים לכך), מסמנת את השטחים הערכיים בתחומה ואת השטחים המיועדים לפיתוח וקובעת הוראות להכנת תכניות מפורטות מכוחה.

ישיבה מספר : 2021013 תאריך הישיבה : 21/03/2021 תאריך: 21/03/2021

מזכירת הוועדה המחוזית יו"ר הועדה המחוזית מחוז

3.תוכנית - תממ/ 3/ 21/ 43 : אזור נופש מטרופוליני האירוס

הישיבה נערכה באמצעות מערכת היוועדות חזותית באפליקציית ZOOM

רקע:

תמ"מ 21/3 ייעדה שטח ל- 7 אזורי נופש מטרופוליניים בכל תחומי המחוז.

תכנית זו מפרטת את אזור הנופש המטרופוליני שנקבע בתמ"מ 21/3 והמצוי בתחום הרשויות: ראשון לציון ונס ציונה. שטח התכנית הוא כ- 5,400 דונם והוא מגוון בתאי שטח שונים באופיים, אשר בחלקם קיימים שטחים רגישים וחשובים לשימור. התכנית קובעת הוראות להכנת תכניות מפורטות מכוחה.

כפי שצוין בדו"ח המסכם לתמ"מ 21/3 שהוצג בפני המועצה הארצית, מיקומם של אזורים אלה נקבע בקרבה לישובים עירוניים בשטחים שנמצאו כבעלי הפוטנציאל הקרוב והנגיש ביותר לצרכי נופש אשר אינם מקבלים מענה ברמה העירונית. בשל התעצמות היקפי הפיתוח במחוז מרכז, תוך ציפוף הערים, התעצמה עוד יותר חשיבותם של שטחי האנ"מ כשטחים פתוחים לטובת כלל האוכלוסייה במחוז ובסביבתו.

תכנית זו אינה משנה את הוראות תמ"מ 21/3, אלא מפרטת אותן ומהווה תכנון לכלל שטח אנ"מ האירוס. תכנון זה מבוסס על בחינה מקיפה של תא השטח, זיהוי השטחים הראויים להישאר פתוחים, כשטחים לנופש ופנאי וכן קביעת השטחים המיועדים להרחבת הפיתוח הגובל, המותרים בהוראות תממ/ 3/ 21. התכנית מגדירה את השימושים המתאימים בכל אחד מהייעודים האמורים (מתוך סל השימושים הרחב המתאפשר לפי תמ"מ 3/ 21).

עקרונות התכנון לאזור הנופש המטרופוליני:

- תכנון ברוח המקום, על יסוד איכויות השטח על כלל מרכיביו והפוטנציאל הטמון בכל אחד מהם לחוד וביחד. התכנון הותאם לתנאים הפיסיים, התרבותיים והסביבתיים המצויים בשטח ובסביבתו.

בשטח קיימים מבנים המשמשים לפעילויות שאינן תואמות את יעוד הקרקע החקלאית. הסקר מצא כי פעילותם פוגעת בערכיות השטחים, והשפעתם על הסביבה גבוהה וחורגת מהתחום הבנוי של פעילותם (דרכי גישה, תאורה, רעש, פסולת, יישור שטח וכדומה) ועל כן אין להמשיך ולאפשר את פעילותם מכח התכנית.

לגבי השטחים המיועדים לפיתוח – התכנית זיהתה שני מתחמים שבהם ניתן לאפשר פיתוח עירוני משלים בהתאם להוראות תמ"מ 21/3 ותמ"א 35 -

- השטח הצמוד לשטחי הפיתוח של ראשון לציון מצפון לדרך אזורית 431, ממזרח לרחוב הרצל (412) וממערב לדרך 4. שטחים אלו צמודי דופן לעיר, נשענים על מערכות הסעת המונים, מחזקים את שכונותיה הדרומיות של העיר ונותנים בין היתר מענה לפארק עירוני שנמצא כדרוש בתכנית המתאר של ראשון לציון.
  בתחום שטח זה הופקד בתתל 101/ א שטח לדיפו והחל בקידומה של תמ"א 70/ ב, שמטרתה לאפשר פיתוח עירוני משמעותי מעל שטח הדיפו על מנת לנצל את תחנת המטרו ותחנת הרכבת הסמוכות.
- השטח הצמוד לשטחי הפיתוח בצפון נס ציונה ממזרח לרחוב ויצמן (412), שטחים אלה מתווספים לשטחים המיועדים לפיתוח ומייצרים חטיבת תכנון לפיתוח משמעותי בצפון העיר.

<u>החלטה:</u>

לאחר שבחנה את התכנית, קיבלה סקירה נרחבת על מסמכי התכנית והוצגו בפניה חלופות התכנון, מחליטה הועדה **להמליץ למועצה הארצית על הפקדת התכנית בשינויים הבאים:**

1. הועדה סבורה כי תכנית מחוזית חלקית היא הכלי המתאים לקידום תכנון כולל בתחום האנ"מ, כפי שנעשה בכל האנ"מים האחרים בתחום מחוז מרכז. התכנית היא זו שתאפשר הגשת תכניות מפורטות מכוחה, תוך שהיא מייצרת ודאות תכנונית לכל תא שטח בתחומה ומאפשרת תכנון מפורט בהתאם לאמור בה.
2. בשל ערכי הטבע הייחודיים והאנדמיים בתחום השטח ממערב לדרך 412, מחליטה הועדה לדייק את הפוליגון המסומן בתמ"א 35 לגנים ושמורות ובהתאם לכך לקבוע את הפוליגון שהוצע בתמ"מ ביעוד "פארק אקסטנסיבי עם הנחיות מיוחדות" ביעוד של "שמורת טבע".
3. הועדה מחליטה כי אין מקום להסדרת שימושים קיימים בתכניות מאושרות העומדים בסתירה לתכניות מתאר מחוזיות במסגרת התכנית. מכלל זה יש להחריג באופן זמני שני שימושים רגישים "בית חולים גריאטרי המלבן" ושטח הפנימיה לנוער בסיכון– לגביהם קיימת הוראה בתכנית כי הם יהוו שימוש חורג מותר וכי ניתן יהיה להמשיך בהם את השימוש הקיים. עם פקיעת השימוש יותרו בשטחים אלו השימושים המותרים בתממ/ 3/ 21 בתחום שטח לשימושי נופש אינטנסיבי.

   הועדה קוראת למועצה הארצית לבחון במסגרת תמ"א/49 את סימון ביה"ח הגריאטרי כמוסד לשימוש בי"ח על מנת לאפשר את המשך תפקודו והתפתחותו.
4. סעיף 10.1.2 ימחק מהוראות התכנית.
5. נספח הפרוגרמה יוסר ממסמכי התכנית.
6. לשימושים המותרים באנ"מ אקסטנסיבי יתווסף השימוש לדרך מקומית, חניות לטובת משתמשי הפארק ומוקדי כניסה לפארק יתאפשרו בשטחי הנופש האינטנסיבי בלבד.
7. השימושים המותרים אזור נופש אינטנסיבי יעודכנו באופן הבא:
   - חקלאות בהתאם לתוספת הראשונה
   - אזור קליטת קהל
   - מתקני ספורט
   - אירוח והסעדה (ללא גני אירועים)
   - מתקנים לפנאי פסיבי (ללא גני חיות)
   - מתקנים לפנאי אקטיבי
   - סדנאות וירידי אומנויות
   - שטחים פתוחים
   - מתקני תשתית
   - דרכים וחניות
8. <u>תשריט התכנית</u>:

א. עדכון תשריט התכנית בהתאם לנוסח האחיד וכפי שהוצג לחברי הועדה. יודגש כי מדובר בתיקון טכני ששומר על אחידות חזותית בתכניות לאנ"מים במחוז מרכז.

ב. יתווספו לתשריט הצירים הירוקים הבאים אשר מיקומם ורוחבם יקבעו בתכנית מפורטת:

- ציר המחבר את הפארק העירוני ושטחי הפיתוח לאנ"מ .
- ציר רוחב ממזרח לדרך 423 ותתווסף אליו הוראה הקובעת כי מטרתו של ציר זה לשמור על רצף אקולוגי של השטח הפתוח ממזרח למערב באנ"מ לכיוון גבעות הכורכר ולכוון הים.
- ציר רוחב מדרום לגל הגואה

ג. בחלק הצפוני יש לדייק את גבול התכנית כך ששד' תש"ח לא יכללו בתחום הקו הכחול.

ד. סימון הגל הגואה בסימבול והפניה לתכנית המפורטת המתווה את פתרון הניקוז במרחב.

ה. יש להדגיש את סימון כביש 412 (ציר ויצמן – הרצל).

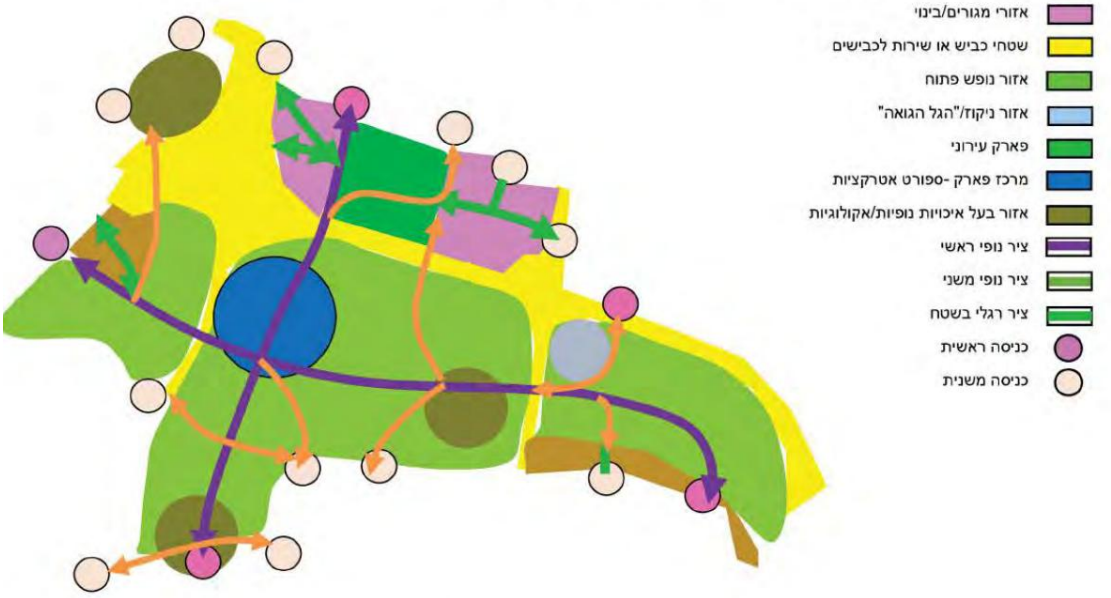
9. יבוטלו סימוני רוזטות וקווי בנין בנספח התנועה, ויערכו בו תיקונים טכניים בתיאום עם משרד התחבורה.
10. בכל תחום התכנית יתאפשרו קווי תשתיות (מים, ביוב, ניקוז וחשמל וכדומה) בתת הקרקע.
11. הערות טכניות ומשפטיות של לשכת התכנון.

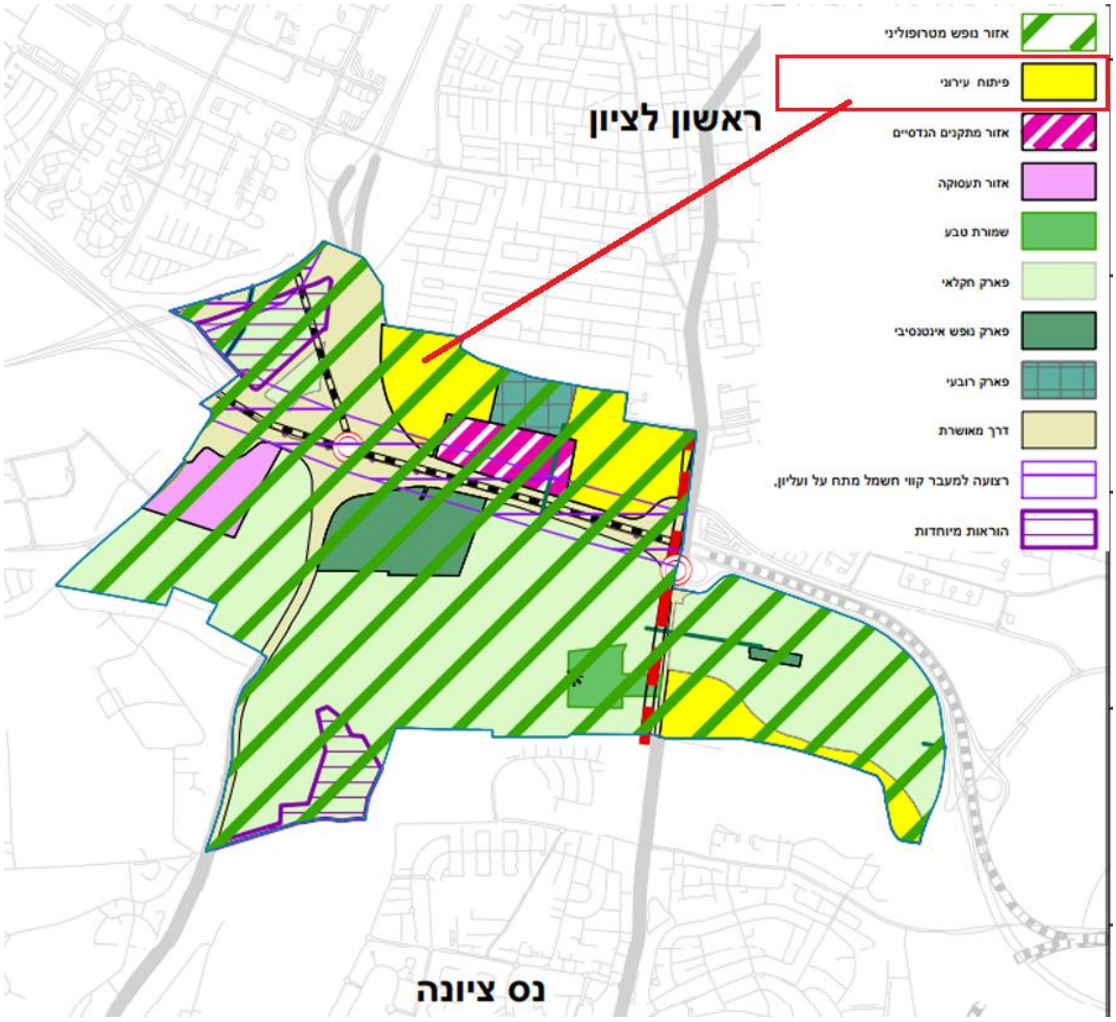
תאריך: **<u>7.4.21</u>**

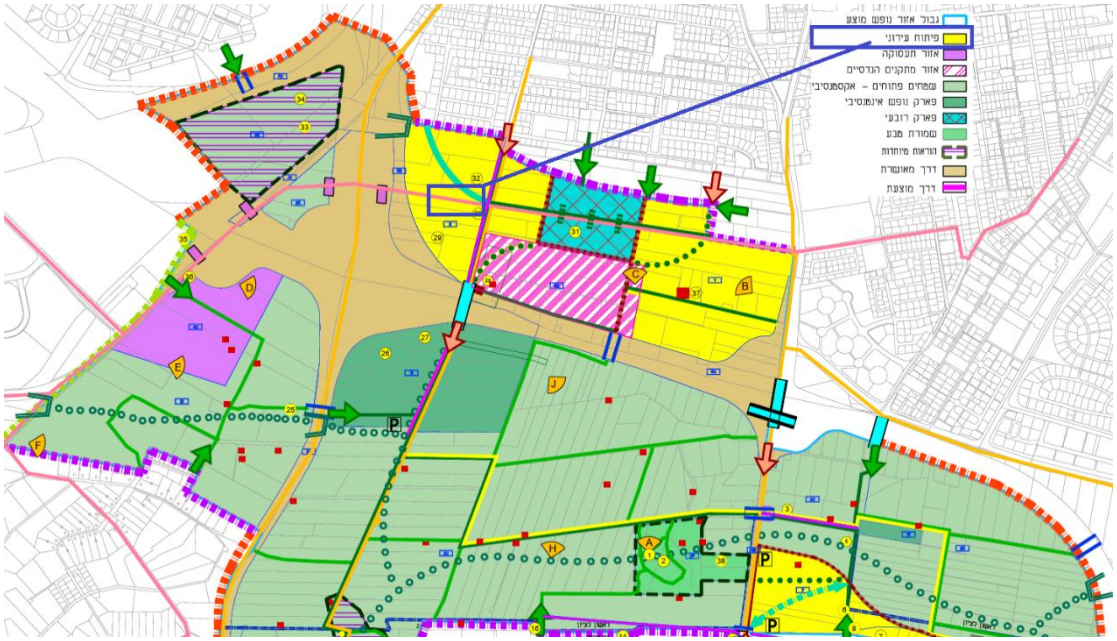


סכמה נופית של האנ"מ

ציר מזרח מערב מהווה את התשתית המשמעותית ביותר של שלד המרחב




ראשון לציון
נס ציונה
אזור נופש מטרופוליני
פיתוח עירוני
אזור מתקנים הנדסיים
אזור תעסוקה
שמורת טבע
פארק חקלאי
פארק נופש אינטנסיבי
פארק רובעי
דרך מאושרת
רצועה למעבר קווי חשמל מתח על ועליון.
הוראות מיוחדות

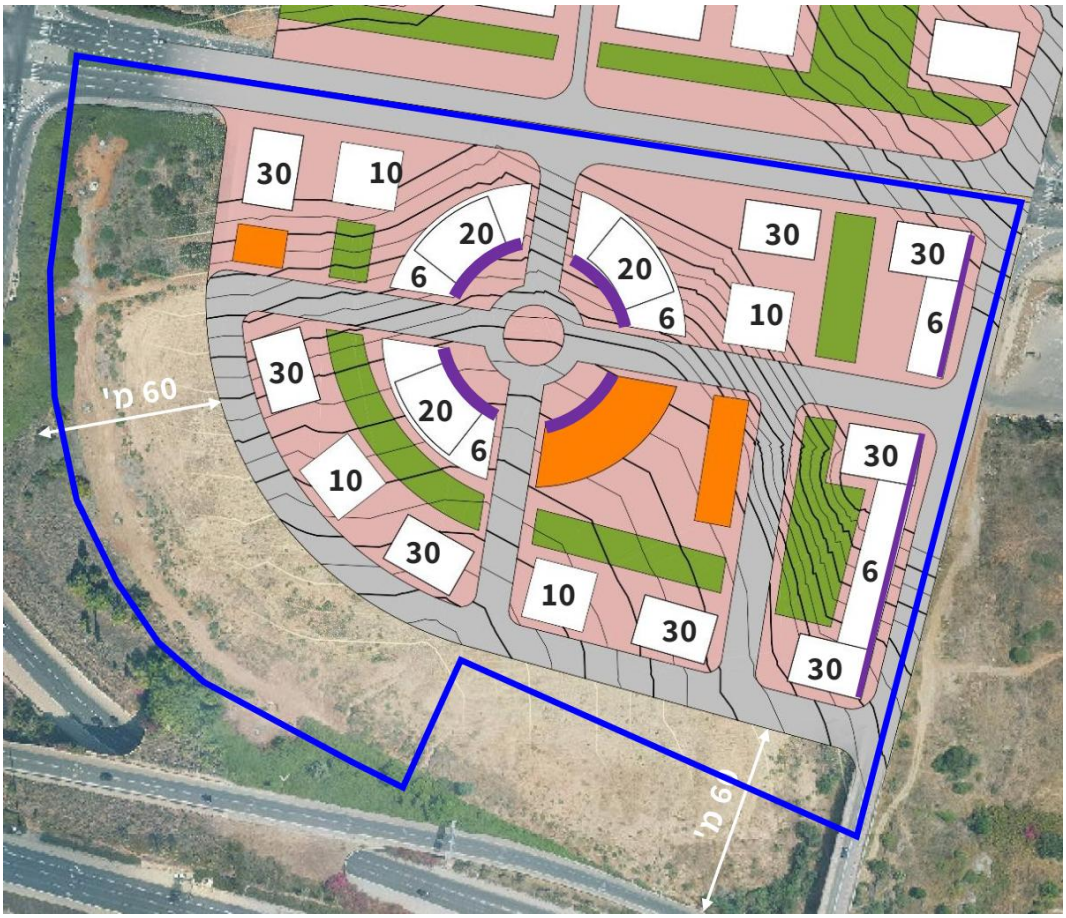


שלבי טיפול	פירוט
הוגשו התנגדויות 02/04/2023	
פרסום להפקדה ברשומות 08/01/2023	תאריך פרסום: 08/01/2023. מס' ילקוט פרסומים: 11032. עמוד: 2796. שנה עברית: התשפג .
פרסום להפקדה בעיתונים 30/12/2022	תאריך פרסום בעיתון: 23/12/2022. עיתון: כל אל ערב. תאריך פרסום בעיתון: 23/12/2022. עיתון: ישראל היום. תאריך פרסום בעיתון: 23/12/2022. עיתון: הארץ. תאריך פרסום בעיתון: 30/12/2022. עיתון: עיתון מקומי א.
פרסום נוסח הודעה בדבר הפקדת תכנית באתר אינטרנט 19/12/2022	
טיפול בתנאים להפקדה-התנאים מולאו 12/12/2022	

הבעלים מקדמים תכנית בשטח 81.5 דונם, ע"י משרד אדריכלים א.ג. אייזן אדריכלים ומתכנני ערים. שטח התכנית 81.5 דונם. ראה מכתב משרד האדריכלים.
סה"כ 2,000 יח"ד.
הנחת עבודה: שטח פלדלת ממוצע ליח"ד – 100 מ"ר.

יעוד	שטח	אחוז	
מגורים	35,674	43.44%	43.44%
מבנים ומוסדות ציבור	6,300	7.67%	27,880
שטח ציבורי פתוח	21,580	26.44%	34.11%
דרך מאושרת	5,003	6.13%	17,973
דרך מוצעת	12,970	15.80%	22.45%
סה"כ	**81,527**	**100%**	100%

<u>התוכנית כוללת את חלקה 510</u>



דו"ח אדריכל בלומפילד מיום 5.3.2025

א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערים בע"מ
I.G. Eisen - Architects & Town Planners Ltd.

12 מרץ 2025
י"ב אדר תשפ"ה

לכבוד
מר עדי בורקין — מר אבנר גרון
פרשקובסקי גרופ — שמאות מקרקעין

שלום רב,

הנדון: מחלף עין הקורא – ראשון לציון
גוש 3923 חלקות 30, 33, 97, 441, 435, 437, 439, 441, 510, 514, 515

בהמשך לבקשתך ולהעברת מצגת עם טיוטה ראשונית לאתר שבנדון, להלן מספר נתונים כלליים לקידום הפרויקט.

1. **שטחים כלליים**
   שטח התכנית כ – 81.5 ד'
   מוצעים כ -2,000 יח"ד, גודל דירה ממוצעת 100 מ"ר, במבנים בגובה 6-30 קומות.
   שטחים מוקצים לצרכי ציבור בהיקף של 6.3 דונם למבנים ומוסדות ציבור, 21.5 דונם עבור שצ"פים ו 18.0 דונם עבור דרכים.
   במסגרת הנ"ל, הוקצו כ – 7,000 מ"ר, עבור שטחי מסחר ותעסוקה.
   בנוסף לנ"ל יוקצו כ 100,000 מ"ר לשטחי שרות בתת הקרקע (חניונים מחסנים גרעינים וכו').
2. **אופן קידום התכנית ולו"ז משוער לקידום התכנית**
   מדידות, גיבוש צוות מתכננים מלא, לימוד מצב קיים – 3 חודשים.
   תכנון ותיאום מול מוסדות תכנון והרשויות הרלוונטיות– 8 חודשים.
   אישור התכנית על ידי הועדה המקומית – 3 חודשים.
   אישור התכנית על ידי הועדה המחוזית ומועצה ארצית – 12 חודשים.
   הפקדת התכנית ומתן תוקף – 6 חודשים.
   סה"כ 32 חודשים.
3. **הערות:**
   ניתן יהיה לקצר את לוחות הזמנים אם יוחלט לקדם את התכנית בותמ"ל.
   כל הנ"ל מבוסס על הערכה ראשונית, ללא ניתוח מצב קיים וביצוע תיאום עם רשויות ומוסדות התכנון.

בברכה,

אדר' דניאל בלומפילד

<u>מסמך עו"ד עדיה פרשקובסקי מיום 11.2.2025</u>

המסמך הוא מכתב מעו"ד עדיה פרשקובסקי אל השמאי מר אבנר גרון, בנוגע למקרקעין בגוש 3923 חלקה - 510 בראשון לציון.
המקרקעין שייכים למר אריה פרשקובסקי (באופן אישי ובאמצעות חברה שבבעלותו), והחלקה הנוכחית (510) נוצרה מחלוקה ואיחוד של חלקה קודמת (27) בגוש 3923.
במסמך מצוין כי המקרקעין היו ידועים בעבר כגוש 3923 חלקה 27, וכי בוצעה פרצלציה (איחוד וחלוקה) ששינתה את מספר החלקה. עוד מצוין כי על פי תוכנית רצ/1/1 משנת 1970, ייעודו של המקרקעין הינו חקלאי, וכי על פי תמ"מ 21/3 נכללת החלקה בשטחו של אזור מטרופוליני. כמו כן, מצוין כי תוכנית רצ/1/100, משנת 2008 לערך, שינתה חלק מייעודו של המקרקעין לדרך, לצורך יצירת כביש מס' 4311.
סעיף 10 (ז) לתוכנית רצ/1/100 קבע כי "השטחים הכלולים בתחום התכנית בגושים 3923 1- 3922 בייעוד דרך חדשה (כביש 4311), יכללו בתוכניות חלוקה חדשות עתידיות, אשר יוכנו ויאושרו לשטחים גובלים, בהתאם לייעודן ערב אישורה של תכנית זו". בהתבסס על סעיף זה, נמנע מרשי מלתבוע פיצויים בגין ירידת ערך המקרקעין או הפקעתם.
בימים אלו מקודמת תמ"מ 43/21/3 "אזור נופש מטרופוליני האירוס" ("תוכנית האירוס"), המפרטת את ההוראות ביחס לאזור הנופש המטרופוליני שנקבע 21/3. במסגרת תכנית זו מורחב תחום הפיתוח של ראשון לציון על חשבון אזור הנופש המטרופוליני.
במסגרת בדיקת התוכנית על ידנו, נמצא כי המקרקעין נכללים בתחום הפיתוח העירוני המורחב על פי תוכנית האירוס,

<u>משמעות התכנית על זכויות בנייה ופיצויים:</u>
התכנית קובעת כי עם שינוי הייעוד לצורך דרך, ההפקעה לא מזכה את בעל הקרקע בפיצויים בגין ירידת ערך. יחד עם זאת, עו"ד פרשקובסקי מדגישה כי יש לחשב את זכויות הבנייה העתידיות על סמך מלוא שטח החלקה המקורי (לפני ההפקעה), ולא על סמך השטח המצומצם שנותר אחרי ההפקעה.
בעלי המקרקעין לא תבעו עד כה פיצויים בגין ההפקעה או הפגיעה בקרקע.
ולכן צריך להבהיר שהזכויות תחושבנה כך שישקפו את מלוא השטח לפני ההפקעה (4,403 מ"ר), במקום לחשבן רק מתוך יתרת השטח (1,520 מ"ר).

12. <u>שיטות מקובלות להערכת שווי – המתודולוגיה באומדן הערכת שווי זו</u>
קיימות שלוש שיטות עיקריות להערכת שווי שוק של נכסי מקרקעין:
<u>שיטת ההשוואה:</u> השיטה מבוססת על הערכת שווי שוק של נכס מקרקעין, על ידי השוואתו לעסקאות שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים, מצבם המשפטי, מצבם התכנוני ועוד. את ההשוואה צריך לעשות קרוב ככל שניתן מבחינת הזמן. כאשר אין נכסים כאלה בנמצא ניתן להשוות לנכסים אחרים ולעשות את ההתאמות הנדרשות.
<u>שיטת היוון ההכנסות:</u> בשיטה זו מדמים את הנכס לעץ הנותן פירות. שווי הנכס נקבע על ידי היוון ההכנסה המתקבלת או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס וכן, בתשומות העבודה שצריך להשקיע על מנת להשכיר את הנכס ולגבות את שכר הדירה.
<u>שיטת העלויות (השווי הפיזי):</u> שווי השוק של נכס לפי שיטה זו יוערך לפי העלות האלטרנטיבית להקמת נכס הדומה לנכס המוערך או אפילו העלות של הנכס עצמו. לפי שווי זה מעריכים את עלות הבנייה, עלות הקרקע, היזמות והמיסים החלים על הנכס. מעלות זו מפחיתים פחתים פיזיים ותכנוניים שנגרמו לנכס מאז נבנה ועד ליום ההערכה. הרציונל לשיטה זו הוא ההנחה שהיזם לא יבנה נכס שעלות הבנייה שלו גבוהה משווי השוק שלו.
<u>המתודולוגיה ששימשה באומדן הערכת שווי זו:</u>
מדובר במקרקעין שייעודם ושימושם אנ"מ, אך נמצאים בהליכי תכנון ע"י הבעלים.

13. נכסי השוואה :

דירות:

מיקום הפרויקט	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח מרווח במ"ר	מחיר מוצהר	מחיר ממוצע למ"ר
גו"ח 3946/491 שפרינצק 1, שכונת רמז	31/03/2024	5	23	121	₪ 4,250,000	₪ 35,124
	20/03/2024	3	2	76	₪ 2,700,000	₪ 35,526
	17/03/2024	5	28	131	₪ 4,750,000	₪ 36,260
	13/03/2024	5	19	121	₪ 4,150,000	₪ 34,298
	29/02/2024	4	6	96	₪ 3,450,000	₪ 35,938
	22/02/2024	5	16	121	₪ 4,100,000	₪ 33,884
	06/02/2024	5	25	131	₪ 4,680,000	₪ 35,725
	22/01/2024	5	27	131	₪ 4,820,000	₪ 36,794
	28/11/2023	4	4	96	₪ 3,370,000	₪ 35,104
	23/11/2023	4	3	96	₪ 3,200,000	₪ 33,333
	12/11/2023	5	26	131	₪ 4,700,000	₪ 35,878
	29/10/2023	3	3	76	₪ 2,630,000	₪ 34,605
	30/07/2023	3	3	76	₪ 2,635,000	₪ 34,671
	14/06/2023	3	1	76	₪ 2,600,000	₪ 34,211
	31/05/2023	5	12	122	₪ 3,860,000	₪ 31,639
גו"ח 3946/228, מתחם האלף	16/01/2024	5	15	127	₪ 4,750,000	₪ 37,402
	04/01/2024	5	10	127	₪ 4,740,000	₪ 37,323
	29/10/2023	5	11	127	₪ 4,755,000	₪ 37,441
	05/09/2023	5	6	127	₪ 4,415,000	₪ 34,764
	22/08/2023	5	8	127	₪ 4,680,000	₪ 36,850
	08/08/2023	5	12	127	₪ 4,700,000	₪ 37,008
	01/08/2023	5	7	124	₪ 4,262,000	₪ 34,371
	31/07/2023	5	4	127	₪ 4,196,288	₪ 33,042
	28/06/2023	5	2	130	₪ 4,180,000	₪ 32,154
	26/06/2023	5	3	130	₪ 4,200,000	₪ 32,308
	19/06/2023	5	16	127	₪ 4,826,288	₪ 38,002
	18/06/2023	5	7	127	₪ 4,350,000	₪ 34,252
	31/05/2023	5	12	127	₪ 4,606,288	₪ 36,270
	08/05/2023	5	10	130	₪ 4,606,287	₪ 35,433
	26/02/2023	5	8	130	₪ 4,541,287	₪ 34,933
גו"ח 3925/744 שכונת האירוס	04/04/24	4	12	103	₪ 3,430,000	₪ 33,301
	28/03/24	5	8	126	₪ 3,870,000	₪ 30,714
	21/03/24	4	8	95	₪ 3,120,000	₪ 32,842
	18/02/24	5	2	125	₪ 3,575,000	₪ 28,600
	13/02/24	6	2	143	₪ 4,180,000	₪ 29,231
	02/01/24	6	10	143	₪ 4,580,000	₪ 32,028
	02/01/24	6	8	143	₪ 4,400,000	₪ 30,769
	07/12/23	6	3	143	₪ 4,140,000	₪ 28,951
	26/11/23	6	11	143	₪ 4,530,000	₪ 31,678

ממוצע חדרים לדירה – 4.8

שטח דירה ממוצעת – 120 מ"ר

מחיר ממוצע למ"ר – 34,171 ₪

שווי מ"ר מסחרי ראשון לציון :

על פי שומה חוות דעת מומחה לבית משפט עבור הערכת נכס מסחרי "בנדרי סנטר" בראשון לציון. הוערך שווי מ"ר מסחרי בכ- 30,000 ₪ למ"ר.

קרקע ביעוד אנ"מ:

(מצב קודם לאישור התוכנית, לצורך חישוב היטל השבחה)

על פי סקר מחירים (עסקאות השוואה) שערכה המהנדסת והשמאית ורד בניטה מיום 29.10.2024 עולה כי ממוצע העסקאות שדווחו לרשות המיסים בייעוד אנ"מ בסמוך לנכס נשוא השומה הוא כ- 4,360,000 ₪ לדונם.

בהתאם לעסקה אחרונה שנערכה במתחם עצמו בחודש מאי 2024 לגבי 974 מ"ר, שווי דונם קרקע הנו 5.26 מ' ₪. בהתאם למידע שנמסר לי ע"י החברה, מדובר בעסקה מיוחדת, אשר בוצעה בנסיבות מיוחדות של מימוש חרום מיידי, בגין כשלים כלכליים ומשפטיים של צדדים רלבנטיים. העסקה גם כללה שורה של תנאים, תשלומים ובטוחות לא רגילים וספק אם לוקחת בחשבון את התקדמות הליכי התכנון הרלבנטיים (תמ"מ 3/ 21/ 43 והתוכנית המפורטת).

לאחר שקלול עסקאות ההשוואה והעסקה האחרונה הנ"ל, הגיעה המהנדסת והשמאית בניטה למחיר משוקלל (מעוגל) של 5,000,000 ₪ לדונם.

שווי קרקע מבונה בהתאם להסכמי קומבינציה -

1. ביולי 2022 פורסם כי נחתמה עסקת קומבינציה במתחם האלף בראשל"צ עם חברות ב.ס.ר. הנדסה, ארמונות חן וקופרלי ושלום השקעות לפי 48.5% לבעלי הקרקע.
2. בספטמבר 2022 פורסם כי נחתמה עסקת קומבינציה במתחם האלף בראשל"צ עם חברת ח.מיתר לפי 52% לבעלי הקרקע.
3. בינואר 2023 פורסם כי נחתמה עסקת קומבינציה במתחם האלף בראשל"צ עם חברת פרשקובסקי השקעות ובנין לפי 51% לבעלי הקרקע.

14. תחשיב

תחשיב שווי הקרקע מבוסס הנחה לאישור התכנית לפי מכתב האדריכל בלומפילד מיום 5.3.2025 הוא כדלהלן :

2,000 יחידות דיור בגודל דירה ממוצעת 100 מ"ר סה"כ במבנים בגובה 30-6 קומות. לפי מחיר ממוצע 34,000 ₪ למ"ר סה"כ שווי כבנוי 6,800,000,000 ₪ (שישה מיליארד שמונה מאות מיליון ₪)
7,000 מ"ר עבור שטחי מסחר ותעסוקה (דהיינו חנויות) לפי 30,000 ₪ למ"ר סה"כ 210,000,000 ₪ מאתיים ועשר מיליון ₪.
סה"כ שווי התכנית כבנוייה : 7.01 מליארד ש"ח

הערות :
* שיעור הזכויות התחשיבי המיוחס לנישומים הינו ביחס לשטח נשוא השומה ומהווה 5.47% בהתאם לטבלת אקסל שהועבר מהחברה.
* לצורך קביעת הדחייה נעזרתי במכתבו של האדריכל בלומפילד, מתכנן התוכנית הנ"ל,
* היטל ההשבחה הסופי יקבע ע"י שמאי הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית ראשון לציון או שמאי מכריע באם יוגש ערר לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה.

14.1. תחשיב שווי קרקע לפי גישת הקומבינציה :

א. תחשיב שווי למגורים מבוסס הנחה לפי פרוגרמה של מתכנן התכנית האדריכל דניאל בלומפילד בגישת החילוץ (תוך השוואה לעסקאות קומבינציה) – הפרוגרמה מתייחסת למתחם הדרומי בלבד.

מס' יח"ד מגורים (בנויות על 81.50 דונם)	2000
שטח עיקרי	176,000 מ"ר
ממ"ד	24,000 מ"ר
סה"כ פלדלת	200,000 מ"ר
ממוצע שטח פלדלת ליח"ד	100 מ"ר
שטח עיקרי עילי	176,000 מ"ר
שטח שירות עילי	70,400 מ"ר
סה"כ שטח עילי	246,400 מ"ר
שטח ברוטו עילי ממוצע ליח"ד	123 מ"ר
מס' יח"ד	2000
שווי מ"ר קרקע מבונה לפי מקדם 0.5 משווי מ"ר קרקע בנוי (34,200 ₪ בניכוי מע"מ (29,230 ₪) בשיעורו במועד העסקאות הנ"ל X 0.5) סה"כ	14,615 ₪ למ"ר מבונה
שווי קרקע ליח"ד 100 מ"ר	1,461,500 ש"ח
סה"כ שווי קרקע	2,923,000,000 ש"ח

מקדם הפחתה לגודל ומושע	0.8
סה"כ שווי לאחר הפחתות	2,338,400,000
שיעור הזכויות נשוא חוו"ד של אריה פרשקובסקי	5.47%
סה"כ שווי קרקע המיוחס לבעלי הזכויות הנישומות (אריה פרשקובסקי)	127,910,480 ש"ח
היטל השבחה צפוי: חישבתי מצב קודם כ- (5.0 מיליון לדונם) כולל הוצאות תכנון, ניהול הפרוייקט והוצאות משפטיות. היטל 50%. לאריה יש 4.403 דונם בשווי מצב קודם 22,015,000 ₪	105,895,480 ₪ השבחה. היטל השבחה 50% סה"כ כ- 52,947,740 ₪
שווי קרקע כדחויה	**74,962,740 ₪**
דחיה עד לאישור התכנית (32 חודש) לפי 8% לשנה שמשקף את אי הוודאות באישור התוכנית - 0.808)	
סה"כ שווי הקרקע כזמינה	**61,014,386 ש"ח**
סה"כ שווי הקרקע במעוגל	**61,000,000 ₪**

ב.. תחשיב שווי קרקע למסחרי מבוסס הנחה לפי פרוגרמה של מתכנן התכנית **בגישת החילוץ** (תוך השוואה לעסקאות קומבינציה) – הפרוגרמה מתייחסת למתחם הצפוני בלבד.

יחידה מסחרית : שווי מ"ר בנוי (30,000 ₪ בניכוי מע"מ בשיעורו במועד העסקאות הנ"ל)	25,641 ₪
בניכוי יזמות 15%	22,296 ₪
בניכוי עלות הקמה (כולל עלויות עקיפות, העמסת שטחי שירות ומימון) 10,500 ₪	11,796 ש"ח
שווי מ"ר קרקע מבונה	12,000 ₪ למ"ר מבונה
שווי קרקע ליח"ד 100 מ"ר	1,200,000 ש"ח
סה"כ שווי קרקע ל- 70 יחידות גודל ממוצע 7,000 מ"ר	84,000,000 ש"ח
מקדם הפחתה לגודל ומושע	0.8
סה"כ שווי לאחר הפחתות	67,200,000
שיעור הזכויות נשוא חוו"ד של אריה	5.47%
סה"כ שווי קרקע המיוחס לבעלי הזכויות הנישומות אריה פרשקובסקי	3,675,840ש"ח
היטל השבחה צפוי: על פי אומדן מחמיר 500,000 ₪ ליחידת מסחר 100 מ"ר. 3.83 יח' אקוויוולנטי סה"כ	1,760,840 ₪ השבחה. 880,420 ₪ היטל השבחה
שווי קרקע למסחר בבעלות אריה פרשקובסקי	2,795,420 ₪
דחיה עד לאישור התכנית (32 חודש לפי 8% לשנה שמשקף את אי הוודאות באישור התוכנית)	
סה"כ שווי הקרקע הקרקע למסחר כזמינה	**2,275,275ש"ח**
סה"כ שווי הקרקע למסחר במעוגל	**2,275,000 ש"ח**

סה"כ שווי הקרקע של אריה פרושקובסקי מגורים + מסחר לפי גישת הקומבינציה :

63,275,000 ₪

14.2 תחשיב שווי הקרקע בגישת החילוץ (ללא השוואה לעסקאות קומבינציה) :

א. תחשיב שווי מגורים בגישת החילוץ :

דירת מגורים : שווי מ"ר בנוי (34,200 ₪ בניכוי מע"מ בשיעורו במועד העסקאות הנ"ל)	29,230 ₪
בניכוי יזמות 15%	25,420 ₪
בניכוי עלות הקמה (כולל עלויות עקיפות, העמסת שטחי שירות ומימון) 10,500 ₪	14,920 ש"ח
שווי מ"ר קרקע מבונה	14,920 ₪ למ"ר מבונה
שווי קרקע ליח"ד 100 מ"ר	1,492,000 ש"ח
סה"כ שווי קרקע ל- 2000 יחידות גודל דירה ממוצעת 100 מ"ר	2,984,000,000 ש"ח
מקדם הפחתה לגודל ומושע	0.8
סה"כ שווי לאחר הפחתות	2,387,200,000
שיעור הזכויות נשוא חוו"ד	5.47%
סה"כ שווי קרקע המיוחס לבעלי הזכויות הנישומות אריה פרשקובסקי	130,579,840ש"ח
היטל השבחה צפוי: חישבתי מצב קודם כ- (5.0 מיליון ש"ח לדונם) כולל הוצאות תכנון, ניהול הפרוייקט והוצאות משפטיות. היטל 50%. לאריה יש 4.403 דונם בשווי מצב קודם 22,015,000 ₪	108,564,840 ₪ השבחה. היטל השבחה 50% סה"כ כ- 54,282,420 ₪
שווי קרקע למגורים כדחויה	76,297,420 ₪
דחיה עד לאישור התכנית (32 חודש לפי 8% לשנה שמשקף את אי הוודאות באישור התוכנית)	
סה"כ שווי הקרקע כזמינה	**62,100,722 ש"ח**
סה"כ שווי הקרקע במעוגל	**62,000,000 ש"ח**

ב. תחשיב בגישת החילוץ שטח מסחרי (ללא השוואה לעסקאות קומבינציה) –

יחידה מסחרית : שווי מ"ר בנוי (30,000 ₪ בניכוי מע"מ בשיעורו במועד העסקאות הנ"ל)	25,641 ₪
בניכוי יזמות 15%	22,296 ₪
בניכוי עלות הקמה (כולל עלויות עקיפות, העמסת שטחי שירות ומימון) 10,500 ₪	11,796ש"ח

שווי מ"ר קרקע מבונה	12,000 ₪ למ"ר מבונה
שווי קרקע ליח"ד 100 מ"ר	1,200,000 ₪
סה"כ שווי קרקע ל- 70 יחידות מסחריות	84,000,000 ₪
מקדם הפחתה לגודל ומושע	0.8
סה"כ שווי לאחר הפחתות	67,200,000 ₪
שיעור הזכויות נשוא חוו"ד	5.47%
סה"כ שווי קרקע המיוחס לבעלי הזכויות הנישומות – אריה פרשקובסקי	3,675,840 ₪
היטל השבחה צפוי: חישבתי מצב קודם על פי אומדן מחמיר 500,000 ₪.	1,760,840 ₪ השבחה. היטל השבחה 50% סה"כ כ- 880,420 ₪
שווי קרקע למסחר כדחויה	**2,795,420 ₪**
דחיה עד לאישור התכנית (32 חודש לפי 8% לשנה שמשקף את אי הוודאות באישור התוכנית)	
סה"כ שווי הקרקע בייעוד מסחרי כזמינה	**2,275,275 ₪**
סה"כ שווי הקרקע בייעוד מסחרי במעוגל	**2,275,000 ₪**

<u>סה"כ שווי זכויות אריה פרושקובסקי מגורים + מסחר לפי גישת החילוץ :64,275,000 ₪</u>
<u>אבצע ממוצע בין שני התחשיבים הנ"ל, ואקבל 63,775,000 ₪ .</u>

15. <u>גורמים ושיקולים</u>

א. **מצב משפטי:** קרקע פרטית רשומה בטאבו בבעלות פרטית מצב טוב בהרבה מבעלות רמ"י בה נדרש לשלם לרמ"י (ללא קשר להיטל השבחה) על קיבולת הבנייה במקרקעין.

ב. **מצב תכנוני:** הקרקע בייעוד אנ"מ ומקודמת תכנית ע"י הבעלים למגורים ושימושים נלווים למגורים ושימוש מסחרי (חנויות).

ג. **נגישות לקרקע:** הקרקע באזור טופוגרפי נוח. קרובה לדופן של קרקע המיועדת לתכנון למגורים.

ד. **היטל השבחה:** על השבחת הנכס יחול היטל השבחה.

ה. **נכס ב"מושע" :** עוד לעניין זה, בספרו "היטל השבחה" (2011) מאת אהרון נמדר, צוין כי: **"לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 , לא ניתן לפצל יחידת רישום אחת לשתי יחידות, אך ניתן להחזיק בה בבעלות משותפת. לפי סעיף 27 לחוק, לכל שותף ושותף יש בעלות יחסית, לפי חלקו ביחידת הרישום, בכל גרגיר וגרגיר של הקרקע, כך שאף אחד מהם לא יכול לציין חלק כלשהוא בקרקע שהוא לגמרי שייך לו. בעלות משותפת ביחידת קרקע אחת נקראת "בעלות במושעא" - עובדה שיש לה השלכות לגבי הערכת השווי של הקרקע. היות ובמקרה כזה הבעלות על הקרקע מתפצלת בין בעלים שונים, ביצוע פעולה בה תדרוש הסכמה של כל הבעלים, כך שלכל אחד מהם יש זכות "וטו" על ביצוע הפעולה**

המבוקשת. "ערך מטרדי" שכזה פוגע בשווי הזכויות בקרקע כך שחלקו היחסי של כל שותף ושותף יהיה שווה פחות מאשר החלק היחסי של הקרקע אילו היא היתה שייכת לאדם אחד.".

למרות שעסקאות ההשוואה לעיל מתייחסות גם הן למתחמים גדולים, ולמרות שהחלק הרלבנטי של הנישומים במתחם יביא לכך שיקבלו מגרשים ייחודיים להם, קבעתי מקדם הפחתה לגודל ומושע של 0.8, על דרך השמרנות.

16. תחשיב שווי הקרקע :

לאור האמור לעיל אני מעריך את שווי זכויות מזמין השומה אריה פרושקובסקי בע"מ בנכס בגבולות של :

63,775,000 ₪ (שישים ושלוש מיליון שבע מאות שבעים וחמש אלף ₪)

17. מיסים על המכירה :

א. היטל השבחה : כמפורט בתחשיב ומגולם בשווי הקרקע.

ב. מס שבח : יש להתייעץ עם עו"ד שזה תחום מומחיותו.

18. בדיקות רגישות לסכום של 63,775,000 ₪ :

א. להארכת תקופת הדחייה עד לאישור התכנית:
דחייה ל- 4 שנים נוספות לפי 8% לשנה : **46,876,529 ₪**

ב. להקטנת הצפיפות המשוערת:
בהנחה שהצפיפות המשוערת תקטן ב- 10% ל- 1800 דירות, עם דחיה ל- 32 חודשים לפי 8% לשנה:
58,275,000 ₪

19. הצהרה

חוות דעת זו נערכה עפ"י תקן 17.1 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

ההערכה בוצעה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1965, ועל פי הכללים המקצועיים של מועצת שמאי מקרקעין.

20. הערכה למועדים קובעים אחרים:

המועד הקובע	שווי הנכס
31.12.2023	47,000,000 ₪
31.12.2022	37,000,000 ₪

הנני להצהיר כי אין לי כל חלק או עניין בנכס, וכי הערכה זו הוכנה לפי מיטב ניסיוני והידע המקצועי שלי.

ולראיה באתי על החתום,
אבנר גרון
שמאי מקרקעין
רישיון מספר 838



(k)

ורד בניטה שמאות מקרקעין בע"מ
Vered Benita Real Estate Appraisal

29/10/2024

לכבוד
מ.ו. השקעות בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: **סקר מחירים (עסקאות השוואה)**
חלק מחלקות 23, 427, 429, 511 בגוש 3923

התבקשתי על ידי עו"ד, ד"ר גיא וינברג, בשם בעלי הזכויות בנכס הנדון, לערוך סקר מחירים למקרקעין שבנדון.

המועד הקובע: מועד כתיבת המסמך.

מהות הנכס: קרקע ביעוד נופש מטרופוליני .

1. להלן עסקאות בסביבת הנכס כפי שדווח באתר רשות המיסים עם מאפיינים דומים: קרקע ביעוד נופש מטרופולוני בסמוך לנכס הנישום.

גוש חלקה	יום מכירה	שטח	תמורה	תמורה לדונם	תמורה למ"ר
003924-0089-000-00	11/04/24	36 מ"ר	150,000 ₪	4,166,667 ₪	4,167 ₪
003924-0039-000-60	26/01/24	50 מ"ר	225,000 ₪	4,500,000 ₪	4,500 ₪
003924-0039-000-09	19/01/24	45 מ"ר	198,000 ₪	4,400,000 ₪	4,400 ₪
003924-0039-000-00	18/12/23	100 מ"ר	450,000 ₪	4,500,000 ₪	4,500 ₪
003924-0089-000-00	12/12/23	75 מ"ר	256,410 ₪	3,418,800 ₪	3,419 ₪
003924-0039-000-00	10/12/23	50 מ"ר	225,000 ₪	4,500,000 ₪	4,500 ₪
003924-0039-000-00	30/11/23	50 מ"ר	225,000 ₪	4,500,000 ₪	4,500 ₪
003924-0039-000-00	23/11/23	50 מ"ר	225,000 ₪	4,500,000 ₪	4,500 ₪
003924-0039-000-00	17/11/23	50 מ"ר	220,000 ₪	4,400,000 ₪	4,400 ₪
003924-0039-000-00	08/11/23	50 מ"ר	225,000 ₪	4,500,000 ₪	4,500 ₪
003924-0039-000-00	08/11/23	50 מ"ר	225,000 ₪	4,500,000 ₪	4,500 ₪
003924-0039-000-30	12/09/23	70 מ"ר	300,000 ₪	4,285,714 ₪	4,286 ₪
003924-0039-000-31	12/09/23	200 מ"ר	850,000 ₪	4,250,000 ₪	4,250 ₪
003924-0039-000-41	10/09/23	70 מ"ר	315,000 ₪	4,500,000 ₪	4,500 ₪
003924-0039-000-42	10/09/23	70 מ"ר	315,000 ₪	4,500,000 ₪	4,500 ₪
ממוצע				**4,361,412 ₪**	**4,361 ₪**

הנני להצהיר כי אין לי כל חלק או עניין בנכס הנדון וכי סקר זה נעשה לפי מיטב ידיעתי והבנתי המקצועית.

בברכה,

ורד בניטה



מהנדסת ושמאית מקרקעין

מגדלי Global Towers, דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה
טל: 077-9330600 E-MAIL : vered@v-b.co.il

עדיה פרשקובסקי בורקין- עו"ד
Adaya Prashkovsky- Advocate

3 Rothschild boulevard
"Beit Psagot", 4th Floor
Tel- Aviv ,6688106

שדרות רוטשילד 3
"בית פסגות", קומה 4
תל אביב, 6688106

Tel: 03-5103880 טל:
Fax: 03-5106498 פקס:
E-Mail: Adaya@prashko.com דוא"ל:

17.3.25

לכבוד:
מר אבנר גרון, שמאי מקרקעין
רחוב יפו 97, בנין כלל
ירושלים

א.נ.,

הנדון: גוש 3923 חלקה 510 (לשעבר 27), בראשון לציון

("המקרקעין")

בהמשך לבקשה לביצוע חוות דעת שמאית עבור קביעת שווי למקרקעין שבנדון, הריני לפנות אליך כדלקמן:

1. מרשי, מר אריה פרשקובסקי הינו מבעלי הזכויות במקרקעין שבנדון באופן אישי ודרך חברה בבעלותו המלאה.
2. המקרקעין שבנדון היו ידועים בעבר כגוש 3923 חלקה 27, ("**החלקה הישנה**"). בחלקה הישנה בוצעה פרצלציה (איחוד וחלוקה) אשר שינתה את מספר החלקה הישנה, כך שהיום הינה רשומה כחלקה 510.
3. על פי תכנית רצ/1/1 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 30.7.1970 ייעודו של המקרקעין הינו חקלאי.
4. על פי תמ"מ 21/3 נכללה החלקה בשטחו של אזור מטרופוליני.
5. תכנית רצ/1/100 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 5.6.2008 (י.פ. 5815) שינתה חלק מייעודו של המקרקעין לדרך, לצורך יצירת כביש מס' 4311.
6. סעיף 10 (ז) לתכנית רצ/1/100 קבע כי "***השטחים הכלולים בתחום התכנית בגושים 3923 ו- 3922 בייעוד דרך חדשה, יכללו בתוכניות חלוקה חדשות עתידיות, אשר יוכנו ויאושרו לשטחים גובלים, בהתאם לייעודן ערב אישורה של תכנית זו***". בהתבסס על סעיף זה, נמנע מרשי מלתבוע פיצויים בגין ירידת ערך המקרקעין או הפקעתם.
7. לאור האמור דלעיל, פירוש הדבר הוא שחישוב זכויות הבנייה שיוקנו לבעלי המקרקעין בתוכניות עתידיות שיחולו על המקרקעין, צריך להיגזר מסך שטח הברוטו של החלקה שבבעלות מרשי לפני ביצוע ההפקעה לדרך חדשה, היינו משטחה המלא של החלקה המקורית.
8. בימים אלו מקודמת תמ"מ 43/21/3 "אזור נופש מטרופוליני האירוס" ("**תוכנית האירוס**"), המפרטת את ההוראות ביחס לאזור הנופש המטרופוליני שנקבע

בתמ״מ 21/3. במסגרת תכנית זו מורחב תחום הפיתוח של ראשון לציון על חשבון אזור הנופש המטרופוליני.

9. במסגרת בדיקת התוכנית על ידנו, נמצא כי המקרקעין נכללים בתחום הפיתוח העירוני המורחב על פי תוכנית האירוס, משמעות הדבר היא שעם אישור תכנית האירוס, ניתן יהיה לקיים את הוראות תכנית רצ/1/ 100 ולהקצות למרשי זכויות בניה בהתאם לשטח המקורי של המקרקעין שהופקעו ממנו כנגד הפיצויים המגיעים לו בגין פגיעה במקרקעין.

10. לאור האמור לעיל, חישוב זכויות הבנייה המוקנות לבעלי המקרקעין צריך להיגזר מתוך סך השטח שבבעלות מרשי לפני ביצוע ההפקעה ולפיכך, יש לחשב את זכויות הבניה כאמור לפי 4,403 מ״ר.

אשמח לספק כל הבהרה או אינפורמציה נוספת ככל ותידרש

בכבוד רב,
עדיה פרשקובסקי-בורקין, עו״ד

פרק 10 - פרטים נוספים

10.1 **<u>חוות דעת עורך דין</u>**

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:

Shnitzer Gotlieb Samet & Co.

28 במאי, 2025

לכבוד
אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ ("**החברה**")

ג.א.נ.,

הנדון: <u>תשקיף להשלמה ותשקיף מדף מיום 30 במאי 2025 - אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ ("התשקיף")</u>

לבקשתכם, הרינו להתייחס לתשקיף, ולאשר בזה, כדלקמן:

1. לדעתנו, הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים ולמניות הקיימות בהון החברה תוארו נכונה בתשקיף.
2. הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף זה.
3. לדעתנו, לחברה הסמכות להנפיק את ניירות הערך המוצעים על ידה באופן המתואר בתשקיף.
4. אנו מסכימים מראש כי חוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף.

בכבוד רב,

דודו בן-יעיש, עו"ד דניאל ליפמן, עו"ד הדר אייזמן, עו"ד

שניצר, גוטליב, סאמט ושות', עורכי דין

10.2 **<u>הוצאות הנפקה ואגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף זה</u>**

סך כל ההוצאות הכרוכות בקשר עם פרסומו של תשקיף זה, יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה שתפרסם החברה.

10.3 **<u>עיון במסמכים</u>**

עותקים מתשקיף זה, מתקנון החברה, ומכל חוות דעת או אישור הנזכרים בתשקיף זה, עומדים לעיון הציבור בשעות העבודה הרגילות במשרדה הרשום של החברה. כמו כן, ניתן לעיין בתשקיף זה ובתקנון החברה באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו: www.magna.isa.gov.il ובאתר הבורסה שכתובתו www.maya.tase.co.il.

פרק 11 - חתימות

החברה

אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ

_____

חברי הדירקטוריון

אריה ליב פרשקובסקי – יו"ר הדירקטוריון

_____

דליה פרשקובסקי

_____

עדי בורקין

_____

נורית שיאון

_____

תרצה אוטולנגי פלורנטין

_____