

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ ("החברה")

31 באוגוסט 2020

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ
www.maya.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.magna.isa.gov.il

הנדון: **דיווח מיידי מתקן בהתאם לתקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), תשס"א-2001 ("תקנות בעלי שליטה"), תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדיווחים") וחוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), והודעה בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה**

ניתן בזאת דיווח מיידי **מתקן** על-פי תקנות בעלי שליטה, תקנות הדיווחים, חוק החברות ותקנות החברות (הודעה ומודעה על אסיפה כללית ואסיפת סוג בחברה ציבורית), תש"ס-2000, בדבר כינוס אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה ("האסיפה" או "האסיפה הכללית") אשר תתקיים ביום ב', 12 באוקטובר 2020, בשעה 11:00 במשרדי החברה ברחוב מנחם בגין 23, תל-אביב ("משרדי החברה"), ואשר על-סדר יומה תעמודנה ההחלטות המפורטות בדוח זה, כדלקמן.

1. הנושא שעל סדר יומה של האסיפה וההחלטה המוצעת

אישור להתקשרות החברה בהסכם לפיו תרכוש החברה מאת יוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ ("המוכרת") את מלוא (100%) מניותיה בוולנברג טוורס בע"מ ("וולנברג") (המהוות 50% מהונה המונפק והנפרע של וולנברג ומזכויות ההצבעה בה (לרבות בדילול מלא)), וזאת כנגד הקצאתן של מניות התמורה (כהגדרתן בסעיף **3.1.33.1.3** להלן) וכנגד תשלום במזומן בסך של 7,987,000 ש"ח ("התמורה במזומן" וביחד עם מניות התמורה: "התמורה"), והכל בתנאים המפורטים להלן בדוח זה ("עסקת הרכישה").

יובהר, כי למועד דוח זה, בעל השליטה בחברה, מר יעקב גורסד, מחזיק בעקיפין בכ-20% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה במוכרת. לפירוט בדבר שמותיהם של בעלי המניות **בחברה, העשויים להיחשב פשהינם** בעלי שליטה בחברה **וכן בעלי המניות העשויים להיחשב** כבעלי עניין אישי באישור ההתקשרות בעסקת הרכישה, ראו סעיף **44** להלן.

2. רקע

2.1. ביום 12 בינואר 2017, אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרותה בהסכם רכישת מניות אשר נחתם ביום 30 בנובמבר 2016 (כפי שתוקן בימים 8 ו-15 בינואר 2017), בין החברה, המוכרת ו-וולנברג (לרבות בהסכמים וההתחייבויות הנלווים לו) ("ההסכם המקורי"), לפיו ביום 19 בינואר 2017, מועד השלמת העסקה נשוא ההסכם המקורי, רכשה החברה מאת המוכרת מחצית (50%) ממניותיה של וולנברג, כנגד הקצאת 11,400,469 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה וכן כנגד התחייבות החברה להעמדת מסגרת האשראי (כמפורט בסעיף **2.2.12.2.1** להלן), כך

שנכון למועד דוח זה מחזיקות כל אחת מבין החברה והמוכרת מחצית (50%) מהונה המונפק והנפרע של וולנברג ("העסקה המקורית"). לפרטים נוספים בדבר תנאיה של העסקה המקורית, ראו דוח מיידי מתקן בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת שפרסמה החברה ביום 11 בינואר 2017 (אסמכתא: 2017-005142).

יצוין, כי נכון למועד השלמת העסקה המקורית, החזיקה וולנברג במלוא זכויות הבעלות במקרקעין הידועים כחלקה 349 בגוש 6638, הממוקמים ברחוב ראול וולנברג 16, רמת החייל, תל אביב ("המקרקעין"), על גביהם עתיד להיבנות בניין חדש אשר ישמש למשרדים ומסחר ("הפרויקט").

2.2. במסגרת העסקה המקורית, התחייבו הצדדים בהתחייבויות שונות החל ממועד השלמת העסקה המקורית, לרבות ההתחייבויות אשר עיקריהן יפורטו להלן:

2.2.1. התחייבות להעמדת מסגרת אשראי

החברה התחייבה להעמיד לוולנברג מסגרת אשראי עד לסכום כולל של 25 מיליון ש"ח, אשר סכומים מתוכה תוכל וולנברג למשוך עד לתום שלוש שנים (36) חודשים ממועד השלמת העסקה המקורית, קרי עד ליום 18 בינואר 2020. ככל שיועמדו לוולנברג כספים מתוך התחייבות זו, יישאו סכומים אלו ריבית שנתית בשיעור של פריים+2% החל ממועד העמדת כל סכום כאמור ועד למועד פירעונו בפועל, והכל בהתאם להוראות הסכם מסגרת האשראי אשר נחתם בין הצדדים במועד השלמת העסקה המקורית ("הסכם מסגרת האשראי"). מסגרת האשראי נועדה לשמש את וולנברג לצורך הבניה והתפעול (לרבות הקמה והשכרה) של הפרויקט ו/או העמדת בטוחות ו/או לצרכי מימון (כולל פירעון הלוואות מגורמים פיננסיים) ו/או הון עצמי ו/או רזרבה לצרכים אחרים אם וככל שיידרשו במסגרת מימון חיצוני של הבניה והתפעול כאמור.

יצוין, כי לשם הבטחת החזר כל סכום אשר ימשך ממסגרת האשראי, יצרה המוכרת לטובת החברה שעבוד קבוע ראשון בדרגה והמחאה על דרך השעבוד, על מלוא מניות וולנברג המוחזקות בבעלותה (50% מהונה המונפק והנפרע של וולנברג ומזכויות ההצבעה בה (בדילול מלא)) וכן כל הזכויות הצמודות להן או בקשר עמן.

2.2.2. הסכם ניהול המשותף

לצורך הקמת הפרויקט וניהולו, התקשרה וולנברג עם החברה והמוכרת בהסכם ניהול משותף ("הסכם ניהול המשותף"), אשר עקרונותיו מפורטים להלן:

2.2.2.1. החברה תלווה ותנהל את תהליך בניית הפרויקט עד להשלמת בניית הפרויקט וקבלת טופס אכלוס (טופס 4), לרבות ניהול השוטף של וולנברג (מתן שירותי ניהול, מזכירות, משרדים, הנהלת חשבונות וכו').

2.2.2.2. לאחר קבלת טופס אכלוס (טופס 4):

(א) המוכרת תעניק שירותי ניהול שוטף לוולנברג (שירותי ניהול, מזכירות, משרדים, הנהלת חשבונות וכו'), וזאת עד למועד מכירת וולנברג או הבניין, ככל שיימכרו.

(ב) המוכרת תהא אחראית על ניהול הבניין נשוא הפרויקט (מתן שירותי אחזקה, ניקיון, שמירה וכו' לשוכרים בפרויקט) וזאת עד למועד מכירת הבניין, ככל שיימכר.

2.2.3. התחייבויות נוספות

ככל שתידרשנה לכך, החברה והמוכרת התחייבו, לחתום מול מוסדות בנקאיים על אחריותן ביחס להתחייבויות וולנברג כלפי אותם מוסדות בנקאיים, כך שזו תהא בהתאם לחלקן היחסי במניות וולנברג, וכן באופן שההתחייבות האמורה של כל אחת מבין החברה והמוכרת תהא לחוד, על חלקה בלבד, ולא ביחד ולחוד.

2.3. בהמשך לאמור לעיל, ביום 3 באוקטובר 2017 התקשרה וולנברג עם חברת תדהר אינווסטמנט 2 (2016) שותף כללי בע"מ וצד שלישי נוסף (להלן יחד ולחוד: "**השותפים**"), בהסכם למכירת מחצית מזכויותיה במקרקעין ("**הסכם המכר**"), זאת בתמורה לסך של עד כ-36,500,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין ("**התמורה**"), אשר ישולמו לוולנברג באופן ובמועדים אשר נקבעו בהסכם המכר. נכון למועד דוח זה, שולמו לוולנברג מתוך התמורה סך של 28,904,000 ש"ח בתוספת מע"מ.

יובהר, כי סך של כ-9,000,000 ש"ח¹ מתוך התמורה (בתוספת מע"מ) ישולם לוולנברג במועדים שנקבעו בהסכם המכר², בגין זכויות נוספות אותן קיבלה וולנברג (בהתאם לתב"ע שאושרה ופורסמה) מעבר לזכויות שהיו קיימות על פי התכנית אשר חלה על המקרקעין במועד חתימת הסכם המכר³. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 8 באוקטובר 2017 (אסמכתא: 2017-01-088318).

2.4. ביום 12 בספטמבר 2019, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישוריהם של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות, את התקשרות החברה בהסכם רכישת מניות מיום 8 באוגוסט 2019 עם המוכרת ועם וולנברג, לפיו תרכוש החברה מאת המוכרת את מלוא (100%) מניותיה בוולנברג, זאת כנגד הקצאתן של 16,326,531 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה למוכרת וכן כנגד התחייבות בכתב של החברה להעביר למוכרת סכום של עד כ-5 מיליון ש"ח, ובכפוף להתקיימותם של תנאים מתלים ("**עסקת 2019**"). ביום 22 ביוני 2020, דיווחה החברה כי לא התקיימו התנאים לקיום עסקת 2019 ולפיכך היא לא תצא אל הפועל, וכי החברה והמוכרת פועלות לגיבוש מתווה חלופי לעסקה האמורה. לפרטים נוספים אודות עסקת 2019, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 29 באוגוסט 2019, 12 בספטמבר 2019 ו-22 ביוני 2020 (אסמכתאות: 2019-01-090496, 2019-01-095848 ו-2020-01-056302, בהתאמה).

3. תיאור עיקרי עסקת הרכישה, הצדדים לה, מועדיה ותנאיה העיקריים

3.1. עיקרי עסקת הרכישה

ביום 31 באוגוסט 2020 התקבלו אישוריהם של ועדת הביקורת של החברה ושל דירקטוריון החברה להתקשרות החברה בעסקת הרכישה, והכל בכפוף לאישור האסיפה הכללית המזומנת בדוח זה ובכפוף לחתימת הסכם מחייב על ידי הצדדים, שעיקריו יפורטו להלן:

¹ מתוכו, נכון למועד דוח זה, שולמו כ-1,404,000 ש"ח על חשבון היטלי השבחה.
² יובהר, כי מועד ביצוע התשלום האמור יחול, לכל המאוחר, בתוך 30 ימים מממן טופס 4 (לחיבור מערכות) לפרויקט או בתוך חמש (5) שנים מאישור התב"ע החדשה, לפי המוקדם.
³ באופן בו השותפים ישלמו לוולנברג בגין חלקם (50%) סך של 1,500 ש"ח עבור כל מ"ר עיקרי ושטחי שירות אשר יכללו בהיתר הבנייה של הפרויקט.

- 3.1.1 המוכרת תעביר לחברה 50,000,000 מניות רגילות של וולנברג, בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת, אשר יהוו מועד ההשלמה (כהגדרתו בסעיף 3.1.103.4-10 להלן) מחצית (50%) מהונה המונפק והנפרע של וולנברג ומזכויות ההצבעה בה (לרבות בדילול מלא), כשהן נקיות וחופשיות מכל שעבוד וזכות צד ג' אחרת ("נקיות וחופשיות")⁴, באופן שלאחר ההעברה כאמור תחזיק החברה במלוא (100%) מהונה המונפק והנפרע של וולנברג ומזכויות ההצבעה בה (לרבות בדילול מלא);
- 3.1.2 החברה תעביר למוכרת את סכום התמורה במזומן בהעברה בנקאית לחשבון בנק שאת פרטיו תמסור המוכרת לחברה, בכפוף לניכוי במקור בהתאם להוראות הדין.
- 3.1.3 החברה תקצה למוכרת, בהנפקה פרטית, 16,326,531 מניות רגילות של החברה בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כל אחת, אשר יהוו נכון למועד ההשלמה כ- 6.5% מהונה המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא⁵ (זאת בכפוף לביצוע התאמות שיפורטו בהסכם בין הצדדים, במקרה בו החברה תציע לבעלי מניותיה בתקופה שעד למועד ההשלמה, ניירות ערך מכל סוג שהוא בדרך של הנפקת זכויות ו/או במקרה של הקצאה, פרטית או לציבור, של מניות הרוכשת בתקופה זו) ("מניות התמורה"), כשהן נקיות וחופשיות (למעט תנאי החסימה בהתאם להוראות סעיף 15 לחוק ניירות ערך, התשכ"ט-1968 ("חוק ניירות ערך") ותקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיפים 15א ו- 15ג לחוק), התש"ס - 2000). בסמוך לאחר מועד חתימת ההסכם נשוא עסקת הרכישה, החברה תפרסם דיווח מידי אודות ההנפקה הפרטית האמורה בהתאם לתקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), התש"ס-2000, וכן תפעל לקבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה") לרישומן למסחר של מניות התמורה. יובהר, כי מניות התמורה שתונפקנה, ככל שתונפקנה, תרשמנה על שם מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ;
- יצוין, כי מניות התמורה משקפות מחיר למניית החברה בסך של כ-0.91 ש"ח למניה⁶ ושווי חברה של כ-179 מיליון ש"ח, אשר הינם גבוהים ב: (א) כ-15% מהמחיר למניית החברה כפי שנקבע בהערכת השווי שבוצעה לחברה והמצורפת כנספח ה' לדוח זה (ראו סעיף 55 להלן); ו- (ב) כ-65% משווי השוק של החברה כפי שהיא נסחרת בבורסה סמוך למועד דוח זה.
- 3.1.4 המוכרת תמסור התחייבות בכתב לחברה, לפיה מתחייבת המוכרת שלא להצביע את מניות התמורה בכל האספות הכלליות של החברה וזאת עד למועד מכירתן של מניות התמורה;
- 3.1.5 המוכרת תפרע את מלוא ההלוואות שהועמדו לה על ידי וולנברג, אשר יתרתן למועד דוח זה הינה כ-6.8 מיליון ש"ח;
- 3.1.6 במועד ההשלמה (כהגדרתו להלן), התקשרויות הצדדים בהסכם מסגרת האשראי ובהסכם הניהול המשותף תבוטלנה. המוכרת תחתום על כתב סילוק, לפיו אין לה ולא תהיינה לה טענות,

⁴ למעט השעבוד אשר נרשם עליהן לטובת החברה במסגרת ההסכם המקורי כבטוחה להחזר הכספים אשר תעמיד החברה לוולנברג מכח הסכם מסגרת אשראי.

⁵ יובהר, כי לאחר השלמתה של העסקה נשוא דוח זה והקצאתן של מניות התמורה, תחזיק המוכרת ב-31,489,132 מניות רגילות של החברה, אשר תהווה במועד ההשלמה כ-16% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה וכ-13.18% בדילול מלא.

⁶ בהקשר זה, יצוין, כי השווי למניית החברה מבוסס על שווי ההון של וולנברג כפי שנקבע בהערכת השווי, בסך של 45,723 אלפי ש"ח.

דרישות או תביעות כלפי וולנברג ו/או החברה ו/או מי מטעמן בקשר עם ההסכם המקורי, הסכם הניהול המשותף והסכם מסגרת האשראי;

3.1.7 התחייבות המוכרת המפורטת בסעיף 2.2.32-2.3 לעיל, תבוטל;

3.1.8 המוכרת תמסור לחברה כתב התפטרות של הגב' פיה שלמה מכהונתה כדירקטורית בוולנברג;

3.1.9 יתוקן תקנונה של וולנברג לצורך התאמתו למציאות בה החברה הינה בעלת המניות היחידה בה.

3.1.10 השלמת העסקה תתקיים בתוך שבעה (7) ימים ממועד התקיימות מלוא התנאים המתלים שעיקריהם מפורטים להלן או במועד אחר עליו יסכימו הצדדים ("**מועד ההשלמה**" ו-"**התנאים המתלים**", בהתאמה):

(א) קבלת רולינג מרשויות המס אודות השלכות המס שתחולנה על הצדדים להסכם בעקבות העסקה, ובכלל זה תשלום מס רכישה מופחת בגין מרכיב המניות בעסקה, ובלבד שהרולינג כאמור אינו שונה מהותית מהבקשה שהוגשה על ידי הצדדים לרשויות המס או מכל עדכון שיערך בה על ידי הצדדים, וכן קיומם של התנאים שנקבעו ברולינג כאמור, ככל שנקבעו, ו/או קיומן של הבנות אחרות או הסדר אחר אשר יוסכמו בין הצדדים לרשות המיסים ויאפשרו את מימוש הרולינג;

(ב) המצגים וההצהרות שניתנו על ידי החברה והמוכרת יהיו נכונים במלואם מכל הבחינות המהותיות גם במועד ההשלמה;

(ג) אם חרף מאמצי הצדדים לא התרחש מועד ההשלמה עד לתום ששה חודשים לאחר מועד החתימה על הסכם מחייב בקשר עם עסקה זו ("**המועד האחרון להשלמת העסקה**"), יתבטל ההסכם מעיקרו, מבלי שלמי מן הצדדים תהא כל זכות או עילת תביעה מכוחו או בגין התבטלותו. על אף האמור לעיל, מוסכם כי החברה תהא רשאית להאריך את המועד האחרון להשלמת העסקה בששה חודשים נוספים בהודעה בכתב למוכרת ו/או לוותר על קיום תנאי מהתנאים שאינם הכרחיים על פי דין לקיום עסקה זו, הכל לפי שקול דעתה.

3.2 הצהרות ומצגים שניתנו על ידי הצדדים במסגרת עסקת הרכישה

במסגרת ההתקשרות בהסכם עסקת הרכישה, יינתנו על ידי הצדדים הצהרות ומצגים מקובלים בהסכמים מסוג זה, אשר יהיו נכונים גם במועד ההשלמה. בין היתר, יצהיר כל צד כי אין כל מניעה או איסור להתקשרותו בעסקה וביצוע התחייבויותיו על פיה, וכי אלו אינם סותרים את מסמכי התאגדותו ו/או כל הסכם, התחייבות או דין כלשהו החלים עליו ולא מחייבים קבלת הסכמה של צד שלישי כלשהו (למעט התקיימותם של התנאים המתלים).

החברה תצהיר, כי ידוע לה שהמניות שימכרו לה על ידי המוכרת במסגרת עסקת הרכישה, ימכרו לה כאשר וולנברג והמניות הנמכרות כאמור הינן במצב הנוכחי "AS-IS".

כמו כן, תתחייב המוכרת כי אין ולא תהיינה לה ו/או למי מטעמה כל טענה, דרישה ו/או תביעה נגד החברה ו/או נגד וולנברג, מכל מין וסוג שהיא, לרבות בקשר עם ההסכם המקורי, הסכם הניהול המשותף ו/או הסכם מסגרת האשראי, וכי היא מסלקת ומוותרת באופן מלא וסופי, על כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מכל סוג שהוא כלפי החברה וכלפי וולנברג.

4. שמות בעלי השליטה שיש להם עניין אישי באישור ההתקשרות בעסקת הרכישה ומהות עניין זה

4.1. שמותיהם של בעלי המניות **בחברה, העשויים להיחשב כשהינם** בעלי שליטה בחברה, כמשמעות המונח "שליטה" בסעיף 268 לחוק החברות, **וכן** בעלי עניין אישי באישור ההתקשרות בעסקת הרכישה, הינם: מר יעקב גורסד והמוכרת.

4.2. להלן טבלה המפרטת את החזקותיהם של בעלי השליטה כאמור בחברה:

שם בעל השליטה	אחוז החזקה בהון ובהצבעה של החברה
יעקב גורסד ⁷	59.5
יוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ ⁸	7.7
סה"כ	67.2

4.3. מהות העניין האישי באישור ההתקשרות בעסקת הרכישה

4.3.1. מר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה בשרשור סופי, מכח החזקתו במלוא ההון המונפק והנפרע של וויי-בוקס השקעות בע"מ ותאודור קפיטל בע"מ, עשוי להיחשב כבעל עניין אישי באישור ההתקשרות בעסקת הרכישה, בשל היותו מחזיק בעקיפין בכ-20% מהונה המונפק והנפרע של המוכרת ומזכויות ההצבעה בה. יצוין, כי למיטב ידיעת החברה, מר יעקב גורסד התקשר בעסקה (שטרם הושלמה) לרכישת חלק ממניותיה של וולטה במוכרת, באופן שלאחר השלמת העסקה כאמור יחזיק מר יעקב גורסד בכ-50% מהונה המונפק והנפרע של המוכרת⁹. עוד יצוין, כי בהתאם למידע שנמסר לחברה על ידי מר יעקב גורסד, מלבד האמור לעיל, לא מתקיימים קשרים עסקיים בינו לבין יתר בעלי המניות במוכרת.

4.3.2. עניינה האישי של המוכרת נובע בשל היותה צד לעסקת הרכישה.

4.3.3. יצוין, כי נכון למועד דוח זה, הגב' שרה ויינשטיין, מר יהודה גורסד ומר יוסף תורג'מן, מחזיקים במניות החברה בשיעור של 0.59%, 1.83% ו-0.19%, בהתאמה, וכל אחד מהם עשוי להיחשב כבעל עניין אישי באישור ההתקשרות בהסכם הרכישה. עניינה האישי של הגב' שרה ויינשטיין נובע מהיותה אשתו של מר יעקב גורסד. עניינה האישי של מר יהודה גורסד נובע מהיותו אחיו של מר יעקב גורסד. עניינה האישי של מר יוסף תורג'מן נובע מהיותו נותן שירותים ושותף במספר פרויקטים של וויי-בוקס השקעות בע"מ, חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר יעקב גורסד, מחזיק במניות החברה בשיעור של 0.19%.

⁷ מר יעקב גורסד מחזיק במניות החברה באמצעות וויי-בוקס השקעות בע"מ ותאודור קפיטל בע"מ, אשר למיטב ידיעת החברה, הינן חברות פרטיות בשליטתו ובבעלותו המלאה. יצוין, כי נכון למועד דוח זה, הגב' שרה ויינשטיין, אשתו של מר יעקב גורסד, ומר יהודה גורסד, אחיו של מר יעקב גורסד, מחזיקים במניות החברה בשיעור של 0.59% ו-1.83%, בהתאמה. כמו כן, יצוין, כי מר יוסף תורג'מן, יו"ר דירקטוריון החברה, שהינו נותן שירותים ושותף במספר פרויקטים של וויי-בוקס השקעות בע"מ, חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר יעקב גורסד, מחזיק במניות החברה בשיעור של 0.19%.

⁸ למיטב ידיעת החברה, בעלי המניות במוכרת, הינם: (א) VOLTA FONCIERE ("וולטה"), חברה ציבורית אשר התאגדה בצרפת - 58%. יצוין כי מר יעקב גורסד, מחזיק בכ-8.5% מהונה המונפק והנפרע של וולטה; (ב) אסאקי בילנקורט, חברה פרטית אשר התאגדה בצרפת - 27%; ו- (ג) לוקסמבורג פאש פרטנרס, חברה פרטית אשר התאגדה בלוקסמבורג, הנמצאת בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר יעקב גורסד - 15%. יובהר, כי למיטב ידיעת החברה, נכון למועד דוח זה, וולטה הינה בעלת השליטה במוכרת. כמו כן, למיטב ידיעת החברה, לא קיימים הסכמי הצבעה בין מר יעקב גורסד לבעלי מניות אחרים במוכרת ו/או בין מר יעקב גורסד לבעלי מניות אחרים בוולטה. יצוין, כי על פי ההסכם המקורי (לפיו הקצתה החברה למוכרת 11,400,469 מניות רגילות של החברה), התחייבה המוכרת כלפי החברה שלא להצביע את מניותיה בחברה עד למועד מכירתן, כולן או חלקן. בעקבות דיונים שהתקיימו עם רשות ניירות ערך, לנוכח האמור לעיל, כל זמן שההתחייבות האמורה תהא בתוקף, החברה תראה במר יעקב גורסד ובמוכרת כ"מחזיקים יחד" במניות החברה (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך) לעניין כל הוראות חוק החברות הנוגעות לבעלי שליטה.

⁹ בהתאם למידע שנמסר לחברה, בעסקה האמורה שוויה של וולנברג זהה לשווי חלק המיעוט המוצג בדוחותיה הכספיים של החברה ובדומה לערכי השווי של וולנברג כפי שעולה מהערכת השווי.

.5

תיאור הנכס הנרכש

מתאר לעניין עסקי וולנברג ופעילותה, בהתאם לתקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה) התשס"א-2001, מצורף **כנספח א'** לדוח זה ("המתאר").

דוחות כספיים מבוקרים של וולנברג ליום 31 בדצמבר 2019 וכן דוחות כספיים ביניים של וולנברג ליום 31 במרץ 2020 **וליום 30 ביוני 2020** מצורפים **כנספחים ב'1, ב'2 ו-ב'3** לדוח זה.

שמאות שנערכה למקרקעין על ידי מר יוסף זרניצקי שמועדה הקובע הינו 31 בדצמבר 2018 וכן אישוריו של השמאי לימים 31 בדצמבר 2019 ו-30 ביוני 2020, בדבר היעדר שינויים מהותיים בשווי הנכס לעומת השווי שנקבע בשמאות ליום 31 בדצמבר 2018, מצורפים **כנספח ג'** לדוח זה.

דוחות דירקטוריון על מצב ענייני וולנברג, ליום 31 בדצמבר 2019 וליום 31 במרץ 2020 מצורפים **כנספחים ד'1 ו-ד'2** לדוח זה.

דוח אירועים בדבר אירועים מהותיים שאירעו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים של וולנברג ליום 31 במרץ 2020 ועד למועד פרסום דוח עסקה זה, מצורף **כנספח ד'3** לדוח זה.

הערכת שווי שבוצעה לחברה ולולנברג ליום 31 במרץ 2020, אשר נערכה על ידי זיו האפט ייעוץ וניהול בע"מ, במסגרתה נבחן שוויין ההוגן של החברות וניתוח עסקאות הרכישה נשוא דוח זה על פי כללי חשבונאות מקובלים, מצורפת **כנספח ה'** לדוח זה ("הערכת השווי"). יצוין, כי בהתאם להערכת השווי, שוויין ההוגן של החברה ושל וולנברג על פי כללי חשבונאות מקובלים, הינו 155,358 אלפי ש"ח ו-45,723 אלפי ש"ח, בהתאמה.

.6

תכניות החברה לגבי הנכס הנרכש

עד לחודש פברואר 2019, היה בידי וולנברג היתר בנייה להקמתו של בניין חדש למשרדים ומסחר (בקומת קרקע בלבד) בן שבע (7) קומות מעל שתי קומות מרתפי חניה ("היתר הבנייה"), הכולל כ-10,300 מ"ר משרדים, כ-700 מ"ר מסחר וכ-285 מקומות חניה. יצוין, כי וולנברג נשאה בכל התשלומים, האגרות וההיטלים שנדרשו על פי כל דין בקשר עם היתר הבניה. עד כה בוצעו במקרקעין עבודות הריסה, חפירה ודיפון, אשר הושלמו במלואן, וכן הושלמה בניית מרתפי החניה.

על אף האמור לעיל, יצוין, כי ביום 3 במאי, 2018 אושרה ופורסמה תב"ע חדשה, לפיה היקף זכויות הבנייה המתוכננות במקרקעין גדל לכ-23,000 מ"ר ("הזכויות המוקנות בתב"ע"). לפיכך, הוכנה והוצגה בפני צוות התכנון בעיריית תל אביב תכנית עיצוב אדריכלית על בסיס הזכויות המוקנות בתב"ע, לפיה יבנה על גבי המקרקעין בניין בן שבע עשרה (17) קומות מעל קומת קרקע מסחרית ושלושה מרתפי חניה, הכולל כ-22,300 מ"ר משרדים, כ-700 מ"ר מסחר, 235 מקומות חניה לרכבים וכ-240 מקומות חניה לכלים דו גלגלים ("הפרויקט המעודכן"). יצוין, כי נכון למועד דוח זה, קבלת היתר בנייה להקמת הפרויקט המעודכן מותנית אך ורק בתשלום אגרות, שבשלב זה הוחלט שלא לבצעם נוכח השיקולים המפורטים להלן.

יצוין, כי נוכח התפשטות נגיף הקורונה, אשר השפעותיה פורטו בהרחבה בסעיף 5.1 למתאר, ולאור ההשלכות האפשריות של המשך התפשטות המגיפה על הפעילות הכלל משקית בארץ ובעולם ובהתאם להערכות המצב באשר למידת הפגיעה הצפויה בוולנברג ובלקוחותיה, החליטה וולנברג ביחד עם שותפיה לפרויקט שעם סיום בניית המרתפים וקבלת היתר בניה כללי לפרויקט המעודכן, המשך ביצוע הפרויקט

יושהה עד להתקשרות עם שוכר עוגן ביחס לשטחים מהותיים או מכירת שטחים מסוימים בפרויקט, תוך הערכה כי הסטטוס בו נמצא הפרויקט ולוח הזמנים הפוטנציאלי לביצועו יוצרים ודאות מסוימת אשר תקל על איתור שוכר עוגן ו/או מכירת שטחים כאמור.

בעקבות כך, פנתה וולנברג ביחד עם שותפיה לבנק המלווה בבקשה לסיים את הסכם הליווי לפרויקט, באופן שבו סך של כ-63 מיליון ש"ח שהועמדו¹⁰ על ידי הבנק המלווה לטובת הפרויקט, יועמדו כהלוואה לטובת מימון המקרקעין, והבנק נעתר לבקשתם כאמור. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 באוגוסט, 2020 (אסמכתא: 01-086314-2020).

הדרך שבה נקבעה התמורה¹¹

7.

החברה, באמצעות מנכ"ל החברה, מר יהודה גורסד (אשר הינו אחיו של מר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה), יזמה את בחינת הוצאתה אל הפועל של עסקת הרכישה, באמצעות פניה למוכרת. בעקבות הפניה כאמור, התווה מנכ"ל החברה את המתווה העקרוני של עסקת הרכישה.

לאחר הפניה למוכרת כאמור, הוקמה ועדת אד-הוק, שהדירקטורים החברים בה הינם: מר גיל גזית (דח"צ, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, יו"ר הוועדה), מר אהרון זהר (דירקטור בלתי תלוי, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית), מר יוסף כהן (דח"צ, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית) וגב' שרית חרל"פ (דירקטורית בלתי תלויה, בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית) ("ועדת אד-הוק"), וזאת לצורך בחינתה של עסקת הרכישה.

התמורה נבחנה אל מול ממצאי הערכת שווי שנערכה לחברה ולוולנברג, על ידי מעריך שווי בלתי תלוי. מעריך השווי נבחר על ידי ועדת האד-הוק ומונה על ידה. ההתנהלות מול מעריך השווי היתה של ועדת האד-הוק באמצעות סמנכ"ל הכספים של החברה, שגם זימנה את מעריך השווי לישיבות עמה וקבלה ממנו הבהרות ומענה לשאלות אשר עלו בקשר עם טיטוטות הערכת השווי. כמו כן, מינתה ועדת האד-הוק יועץ משפטי ייעודי בלתי תלוי, עו"ד יאיר שילוני ממשרד עו"ד גורניצקי ושות', אשר ליווה את הוועדה.

חברי ועדת האד-הוק קיימו דיונים ופגישות במסגרתם נדונו תנאיה של עסקת הרכישה, ובכללם גם התמורה, בהשתתפות גורמים שונים בחברה, ובהן הוצגו לחברי הוועדה נתונים שונים לגבי עסקת הרכישה, לרבות הצגת הערכת השווי. יצוין, כי למיטב ידיעת החברה, לאורך כל התהליך הקפידו חברי ועדת האד-הוק לשמור את דיוני הוועדה וכן את החומרים שהועברו לעיונה, לרבות נתוני הערכת השווי, חסויים ולא שיתפו את בעל השליטה או מי מטעמו בהם.

ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה דנו בתמורה שאמורה החברה לשלם במסגרת עסקת הרכישה (המורכבת מהתמורה במזומן והנפקה פרטית של מניות התמורה), ובהחלטתם לאשר את התקשרות החברה בעסקת הרכישה הסתמכו, בין היתר, על ממצאי הערכת השווי, וכן על הנתונים וההנחות ששימשו את מעריך השווי הכלולים בהערכת השווי. בהקשר זה ראו סעיף [10.310.3](#) להלן, המציג את הפרמיה על המחיר למניית החברה הנגזרת ממחיר המניה שנקבע בעסקת הרכישה.

¹⁰ מתוכם סך של כ-4 מיליון ש"ח יועמדו בשבועות הקרובים.

¹¹ יודגש, כי עיקר הבחינות והתהליכים בקשר עם גיבוש עסקת הרכישה כפי שאלו מתוארים בסעיף [2.42.4](#) לעיל, לא יצאה אל הפועל. בבואם לאשר את המוסמכים של החברה כבר במסגרת ההתקשרות בעסקת 2019, אשר, כמפורט בסעיף [2.42.4](#) לעיל, לא יצאה אל הפועל. בבואם לאשר את ההתקשרות בעסקת הרכישה נשוא דוח זה, התבססו אורגניה המוסמכים של החברה, בין היתר, על בחינות ותהליכים אלו.

יצוין, כי כאמור בסעיף [2.32.3](#) לעיל, בחודש אוקטובר 2017 התקשרה וולנברג בהסכם למכירת מחצית מזכויותיה במקרקעין, בתמורה לסך של עד כ-36,500,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כדון, כאשר סך של 27,500,000 ש"ח הינם בגין הזכויות הקיימות במקרקעין וכ-9,000,000 ש"ח נוספים הינם מותנים בקבלת זכויות נוספות ("עסקת המכר"). ההבדל בין התמורה שנקבעה בגין מכירת מחצית מהזכויות במקרקעין בעסקת המכר המתוארת לעיל, לבין התמורה המצרפית אותה תשלם החברה למוכרת במסגרת עסקת הרכישה נשוא דוח זה בגין רכישת מחצית מהונה המונפק והנפרע של וולנברג (כ-23 מיליון ש"ח) (המהווה במהותה רכישה עקיפה של 25% מהזכויות במקרקעין), נובע בעיקרו מהעלויות הנוספות אותן השקיעה וולנברג בבניית מרתפי החניה במקרקעין לאחר השלמת עסקת המכר.

8. אישורים נדרשים ותנאים לביצוע עסקת הרכישה

ההתקשרות בעסקת הרכישה שאישורה מובא לאסיפה המזומנת בדוח זה, אושרה על ידי ועדת הביקורת של החברה ועל ידי דירקטוריון החברה ביום 31 באוגוסט 2020. ההחלטה אודות אישור ההתקשרות בעסקת הרכישה כאמור התקבלה פה אחד, הן על ידי ועדת הביקורת של החברה והן על ידי דירקטוריון החברה. ההתקשרות בעסקת הרכישה טעונה אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה.

קודם לאישור ההתקשרות בעסקת הרכישה בוועדת הביקורת, קיימה וועדת האד-הוק שלושה דיונים (בימים 10 ביוני 2019, 4 ביולי 2019 ו-31 באוגוסט 2020) במסגרתם נבחנה, בין היתר, הוגנות תנאיה של עסקת הרכישה¹². ועדת האד-הוק ליוותה את הנהלת החברה, עודכנה על ידה והנחתה אותה לאורך כל שלבי גיבוש עסקת הרכישה עם המוכרת. ועדת האד-הוק קיימה דיונים עם מעריך השווי הבלתי תלוי אשר מונה על ידה לצורך העסקה, ואף שכרה את שירותיו של יועץ משפטי חיצוני ייעודי אשר ליווה את עבודת הוועדה והנחה את חבריה לגבי ההליכים הנדרשים לעבודתם ונאותות ההליכים.

יצוין, כי השלמת עסקת הרכישה, כפופה להתקיימות התנאים המתלים.

9. עסקאות דומות בין החברה לבין בעל השליטה

לא קיימות עסקאות מסוגה של עסקת הרכישה המובאת לאישור האסיפה המזומנת בדוח זה או עסקאות דומות לה, בין החברה לבין בעלי השליטה בה או שלבעלי השליטה בה היה בהן עניין אישי, שנחתמו בתוך השנתיים שקדמו לתאריך אישור ההתקשרות בעסקת הרכישה על ידי דירקטוריון החברה או שהן עדיין בתוקף במועד אישור הדירקטוריון כאמור, למעט העסקה המקורית אשר עיקריה מפורטים בסעיפים [2.12.1](#) ו-[2.22.2](#) לעיל, וכן עסקת 2019 כמפורט בסעיף [2.42.4](#) לעיל אשר כאמור שם לא יצאה אל הפועל.

10. נימוקי ועדת האד-הוק, ועדת הביקורת והדירקטוריון לאישור ההתקשרות בעסקת הרכישה

בדיונים על ההתקשרות בעסקת הרכישה המובאת לאישור האסיפה המזומנת בדוח זה, הובאו בחשבון, בין היתר, העניינים המפורטים להלן וניתנו הנימוקים הבאים:

10.1. השלמת עסקת הרכישה, צפויה להגדיל משמעותית את מבנה ההון של החברה.

¹² יודגש, כי עיקר הבחינות והההליכים בקשר עם גיבוש עסקת הרכישה כפי שאלו מתוארים בפסקה זו, בוצעו על ידי האורגנים המוסמכים של החברה כבר במסגרת ההתקשרות בעסקת 2019, אשר, כמפורט בסעיף [2.42.4](#) לעיל, לא יצאה אל הפועל. בבואם לאשר את ההתקשרות בעסקת הרכישה נשוא דוח זה, התבססו אורגניה המוסמכים של החברה, בין היתר, על בחינות ותהליכים אלו.

10.2. מרכיב משמעותי מהתמורה ישולם למוכרת שלא במזומן, אלא באמצעות הנפקה פרטית של מניות החברה למוכרת.

10.3. מניות התמורה משקפות מחיר למניית החברה בסך של כ-0.91 ש"ח למניה ושווי חברה של כ-179 מיליון ש"ח, אשר הינם גבוהים ב: (א) כ-15% מהמחיר למניית החברה כפי שנקבע בהערכת השווי (המשקף מחיר של 0.79 ש"ח למניה); ו-(ב) כ-65% משווי השוק של החברה כפי שהיא נסחרת בבורסה סמוך למועד דוח זה (המשקף מחיר של 0.55 ש"ח למניה).

10.4. עניינה של ההתקשרות בעסקת הרכישה הינו הגדלת שיעור ההחזקה בנכס נדל"ן איכותי בישראל, המצוי באזור ביקוש, ותואמת את האסטרטגיה של החברה, להרחיב את פעילותה על ידי רכישה ופיתוח של נכסים או פרויקטים איכותיים. המקרקעין זמינים לבנייה ובאופן עקרוני ניתן להתחיל את בניית הפרויקט ושיווקו באופן מיידי¹³. בהקשר זה, יצוין, כי נכון למועד דוח זה, קבלת היתר בנייה להקמת הפרויקט המעודכן מותנית אך ורק בתשלום אגרות, שבשלב זה הוחלט שלא לבצעם נוכח השיקולים המפורטים בסעיף 66 לעיל.

10.5. החברה בוחנת באופן שוטף הזדמנויות עסקיות לרכישת נכסי מקרקעין איכותיים בישראל, ולביצוע השקעות המתאימות ליכולתה הפיננסית של החברה, ולהערכת ועדת האד-הוק, ועדת הביקורת והדירקטוריון התקשרות בעסקת הרכישה מהווה הזדמנות ראויה להמשך והגדלת שילובו של פרויקט איכותי בפורטפוליו של החברה, תוך ניצול משאבי ההון האנושי שכבר קיים בחברה ומבלי להעמיס על התקורות השוטפות של החברה.

10.6. ההחלטה לאישור ההתקשרות בעסקת הרכישה התגבשה בהליך בלתי תלוי, תוך ליווי של יועצים מהמובילים בתחומם, בליווי ובפיקוחה של ועדת אד-הוק בלתי תלויה, אשר מונתה על ידי הדירקטוריון¹⁴. ועדת האד-הוק מינתה מעריך שווי בלתי תלוי לצורך בחינת ההתקשרות בעסקת הרכישה. כמו כן, מנתה ועדת האד-הוק יועץ משפטי ייעודי חיצוני אשר ליווה את הוועדה. ועדת האד-הוק קיימה מספר ישיבות, בהן נבחנו פרטי הנכס נשוא עסקת הרכישה ותנאיה. ההליך בו גובשה ונבחנה ההחלטה לאישור ההתקשרות בעסקת הרכישה, מבטיח כי תנאיה הינם המיטביים בנסיבות העניין.

10.7. להערכת ועדת האד-הוק, ועדת הביקורת והדירקטוריון, תנאיה של עסקת הרכישה, הינם הוגנים, סבירים וראויים, בין היתר בהתבסס על הערכת השווי שבוצעה לצורך עסקת הרכישה.

10.8. נוכח העובדה שהמחיר למניית החברה אותו תשלם המוכרת לחברה במסגרת עסקת הרכישה הינו גבוה יותר הן מהמחיר למניית החברה אשר נקבע בהערכת השווי והן מהמחיר למניית החברה בהתאם לשווי השוק בו היא נסחרת נכון למועד דוח זה ושווה למחיר המניה הנגזר מהונה העצמי הנוכחי של החברה, ועדת האד-הוק, ועדת הביקורת והדירקטוריון החברה באו לכלל מסקנה כי, בין היתר לאור הנימוקים שפורטו לעיל, תנאי עסקת הרכישה כפי שגובשו הינם המיטביים בנסיבות העניין.

¹³ בעניין זה, ראו סעיף 66 לעיל בקשר עם השלכות התפשטות נגיף הקורונה על התקדמות הפרויקט.
¹⁴ בהקשר זה ראו ה"ש 1110 ו-1211 לעיל.

10.9. לאור העובדה שמרכיב משמעותי מהתמורה ישולם למוכרת שלא במזומן אלא באמצעות הנפקה פרטית של מניות החברה, ולאור היכרותם עם תנאי השוק הנהוגים בעסקאות מעין עסקת הרכישה נשוא דוח זה, מצאו ועדת האד-הוק, ועדת הביקורת והדירקטוריון, כי ההתקשרות בעסקת הרכישה מהווה החלופה האפשרית הטובה ביותר בנסיבות העניין (היות וקרוב לוודאי שלא ימצאו עסקאות דומות במסגרתן תרכוש החברה נכס נדל"ן איכותי המצוי באזור ביקוש בתמורה למניות), ולכן לא ניתן ליישם הליך תחרותי בקשר עם התקשרות זו.

10.10. ועדת הביקורת והדירקטוריון החברה בחנו וקבעו כי ההתקשרות בעסקת הרכישה אינה כוללת חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות.

10.11. יצוין, כי בבואם של חברי הדירקטוריון לאשר את ההתקשרות בעסקת הרכישה, הובאה בפניהם הערכת השווי, אשר נכונה ליום 31 במרץ 2020. חברי הדירקטוריון מצאו לנכון להסתמך על הערכת השווי כאמור בבואם לאשר את ההתקשרות בעסקת הרכישה, על אף העובדה שהיא נערכה למועד שהינו למעלה מ- 90 יום ממועד אישור ההתקשרות כאמור על ידיהם, וזאת מהטעמים הבאים:

10.11.1. הנכס היחיד של וולנברג הינו המקרקעין, ועל כן לאור אופי הנכס וטווח הזמן הקצר (כ- 5 חודשים), סביר להניח כי לא חלו שינויים מהותיים לרעה בשווי של וולנברג ו/או בשוויים של המקרקעין לעומת שוויים בהערכת השווי;

10.11.2. הוצגו בפניהם אישוריו של השמאי אשר ערך את השמאות למקרקעין לחודש דצמבר 2018 (המצורפים כנספח ג' להלן), לפיהם הן ביחס ליום 31 בדצמבר 2019 והן ביחס ליום 30 ביוני 2020, לא חלו שינויים מהותיים בשווי הנכס לעומת השווי שנקבע בשמאות ליום 31 בדצמבר 2018. כמו כן, הוצגו בפניהם נתונים המעידים על כך כי בין מועד עריכת הערכת השווי ועד למועד בו אושרה ההתקשרות בעסקת הרכישה על ידיהם, לא חלו שינויים מהותיים בשווי של החברה ו/או וולנברג.

נוכח העובדה כי ממועד הערכת השווי שבוצעה לחברה ועד למועד האסיפה המזומנת בדוח זה יחלפו למעלה מ- 90 יום, מובהר בזאת, כי, למיטב ידיעת החברה, החל מיום 31 במרץ 2020 ועד למועד פרסומו של דוח זה, לא התרחשו שינויים מהותיים בוולנברג ו/או במקרקעין, למעט השלמת בנייתם של מרתפי החניה.

10.11.3. כפי שפורט בסעיף ~~10.8~~^{10.810.8} לעיל, המחיר למניית החברה על בסיסו אושרה ההתקשרות בעסקת הרכישה, גבוה מהמחיר שנקב בהערכת השווי (וכן מהמחיר בו היא נסחרת בשוק), ועל כן קיים מרווח בטחון אשר לדעת חברי הדירקטוריון הינו מספק.

11. שמות הדירקטורים שהם בעלי עניין אישי באישור ההתקשרות בעסקת הרכישה ומהות עניין זה

11.1. שמות הדירקטורים של החברה, אשר עשויים להיחשב כבעלי עניין אישי באישור ההתקשרות בעסקת הרכישה, הינם מר יוסף תורג'מן (יו"ר דירקטוריון החברה) והגב' שרה ויינשטיין, לפיכך בהתאם להוראות סעיף 278(א) לחוק החברות, הם לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה בדירקטוריון.

11.2. עניינו האישי של מר יוסף תורג'מן נובע מהיותו נותן שירותים ושותף במספר פרויקטים של וויי-בוקס השקעות בע"מ, חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר יעקב גורסד. עניינה האישי של הגב' שרה ויינשטיין נובע מהיותה אשתו של מר יעקב גורסד.

12. שמות הדירקטורים שהשתתפו בדיונים בוועדת הביקורת ובדירקטוריון¹⁵

- 12.1. ועדת הביקורת דנה באישור ההתקשרות בעסקת הרכישה בישיבתה ביום 31 באוגוסט 2020, בה השתתפו כל חברי ועדת הביקורת של החברה - ה"ה יוסף כהן (דח"צ), גיל גזית (דח"צ), אהרון זהר (דירקטור בלתי תלוי) ושרית חרל"פ (דירקטורית בלתי תלוייה); החלטת ועדת הביקורת כאמור התקבלה פה אחד, ללא מתנגדים.
- 12.2. דירקטוריון החברה דן בעניין אישור ההתקשרות בעסקת הרכישה, בישיבה שהתקיימה ביום 31 באוגוסט 2020, בה השתתפו כל הדירקטורים של החברה, למעט מר יוסף תורג'מן והגב' שרה ויינשטיין; החלטת הדירקטוריון בעניין אישור ההתקשרות בעסקת הרכישה כאמור התקבלה פה אחד, ללא מתנגדים.
- 12.3. לפרטים נוספים בדבר האסיפה הכללית, לרבות הרוב הנדרש לצורך אישור ההתקשרות בעסקת הרכישה, מועד אסיפה נדחית ופרטים על נציגי החברה לעניין הטיפול בדוח, ראו סעיפים 1343 עד 1646 להלן.

13. כינוס האסיפה

13.1. הזכאות להשתתף באסיפה ואופן ההצבעה

- 13.1.1. בהתאם לסעיף 182(ג) לחוק החברות ולתקנה 3 לתקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), תשס"ו-2005 ("תקנות הצבעה בכתב"), המועד הקובע לעניין הזכאות להשתתף ולהצביע באסיפה הכללית וכן לצורך הצבעה באמצעות כתב הצבעה, הנו יום ב', 14 בספטמבר 2020 ("המועד הקובע").
- 13.1.2. בעל מניות שלזכותו רשומה מניה אצל חבר בורסה ואותה מניה נכללת בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות על-שם החברה לרישומים ("בעל מניות לא רשום"), המעוניין להצביע באסיפה, יידרש להוכיח את בעלותו לצורך הצבעה באסיפה. בעל מניות לא רשום ימציא לחברה אישור נאות מאת חבר הבורסה שאצלו רשומה זכותו למניה, בדבר בעלותו במניה במועד הקובע, בהתאם לנוסח הקבוע בתקנות החברות (הוכחת בעלות במניה לצורך הצבעה באסיפה כללית), תש"ס-2000 ("תקנות הוכחת בעלות במניה"). בעל מניות לא רשום, זכאי לקבל את אישור הבעלות מחבר הבורסה שבאמצעותו הוא מחזיק את מניותיו, בסניף של חבר הבורסה או בדואר אל מענו תמורת דמי משלוח בלבד, אם ביקש זאת. בקשה לעניין זה תינתן מראש לחשבון ניירות ערך מסוים.
- 13.1.3. בהתאם להוראות תקנה 4 לתקנות הוכחת בעלות במניה, מסר אלקטרוני מאושר לפי סעיף 44א5 לחוק ניירות ערך, שעניינו נתוני המשתמשים במערכת ההצבעה האלקטרונית - דינו כדין אישור בעלות לגבי כל בעל מניות הנכלל בו.
- 13.1.4. בעל מניות של החברה במועד הקובע יהיה זכאי להשתתף באסיפה ולהצביע בה אישית - באמצעות כתב הצבעה, או על-ידי שלוח - באמצעות כתב מינוי, או במקרה של תאגיד - על-

¹⁵ יודגש, כי עיקר הבחינות והתהליכים בקשר עם גיבוש עסקאות הרכישה, בוצעו על ידי האורגנים המוסמכים של החברה כבר במסגרת ההתקשרות בעסקת 2019, אשר, כמפורט בסעיף 2.42-4 לעיל, לא יצאה אל הפועל. בבואם לאשר את ההתקשרויות בעסקאות הרכישה נשוא דוח זה, התבססו אורגניה המוסמכים של החברה, בין היתר, על בחינות ותהליכים אלו.

ידי נציג באמצעות כתב מינוי, כמפורט בתקנון החברה. כתב המינוי וכן ייפוי כוח מקורי או העתק מאושר על-ידי עורך דין שמכוחו נחתם כתב המינוי (אם ישנו) יופקד במשרדי החברה לפחות 48 שעות לפני מועד כינוס האסיפה ויצורף לו אישור בעלות המציין את סוג המניות ואת מספר המניות שבגינן הוא ניתן. בנוסף, בעל מניות לא רשום במועד הקובע, יהא רשאי להצביע באסיפה הכללית באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית (כמפורט בסעיף 13.213.2 להלן).

13.1.5. ניתן להצביע לגבי ההחלטה שעל סדר יומה של האסיפה כאמור, באמצעות כתב הצבעה בנוסח כתב ההצבעה שפורסם על-ידי החברה ביחד עם דוח זה. כתבי ההצבעה והודעות עמדה כמשמעותן בסעיף 88 לחוק החברות, נמצאים באתר האינטרנט של הרשות לניירות ערך: www.magna.isa.gov.il ושל הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ: www.maya.tase.co.il. בעל מניות רשאי לפנות ישירות לחברה ולקבל ממנה, בלא תמורה, את נוסח כתב ההצבעה, או בהסכמתו, קישורית לנוסח כתב ההצבעה באתר ההפצה. חבר הבורסה ישלח לא יאוחר מחמישה (5) ימים לאחר המועד הקובע, בלא תמורה, בדואר אלקטרוני, קישורית לנוסח כתב ההצבעה, באתר ההפצה, לכל בעל מניות לא רשום ואשר מניותיו רשומות אצל אותו חבר בורסה, אלא אם כן הודיע בעל המניות לחבר הבורסה כי אין הוא מעוניין לקבל קישורית כאמור או הודיע שהוא מעוניין לקבל כתב הצבעה בדואר תמורת דמי משלוח בלבד, ובלבד שההודעה ניתנה לגבי חשבון ניירות ערך מסוים ובמועד קודם למועד הקובע.

13.1.6. בעל מניות לא רשום המעוניין להצביע באמצעות כתב הצבעה, יציין על גבי חלקו השני של כתב ההצבעה המצ"ב לזימון זה, את אופן הצבעתו, וימסור אותו לחברה או ישלח לה אותו בדואר רשום, בצירוף אישור בעלות, כך שכתב ההצבעה יגיע למשרדה הרשום לא יאוחר מארבע (4) שעות לפני מועד כינוס האסיפה.

13.1.7. בעל מניות הרשום במרשם בעלי המניות של החברה והמעוניין להצביע באמצעות כתב הצבעה, יציין על גבי חלקו השני של כתב ההצבעה המצ"ב לזימון זה, את אופן הצבעתו, וימסור אותו לחברה או ישלח לה אותו בדואר רשום, בצירוף צילום תעודת זהות, דרכון או תעודת התאגדות, כך שכתב ההצבעה יגיע למשרדה הרשום לא יאוחר מארבע (4) שעות לפני מועד כינוס האסיפה.

13.2. הצבעה באמצעות המערכת האלקטרונית

13.2.1. בנוסף על האמור לעיל, בעל מניות לא רשום רשאי להצביע באסיפה הכללית בקשר עם ההחלטה המוצעת לעיל, באמצעות כתב הצבעה שיועבר לחברה במערכת ההצבעה האלקטרונית, כהגדרתה בתקנות הצבעה בכתב ("מערכת ההצבעה האלקטרונית").

13.2.2. חבר הבורסה יזין למערכת ההצבעה האלקטרונית רשימה ובה הפרטים הנדרשים לפי סעיף 44א(א)(3) לחוק ניירות ערך לגבי כל אחד מבעלי המניות הלא רשומים המחזיקים ניירות ערך באמצעותו במועד הקובע ("רשימת הזכאים להצביע במערכת"); ואולם חבר בורסה לא יכלול ברשימת הזכאים להצביע במערכת בעל מניות שהעביר לו עד השעה 12:00 בצהריים של המועד הקובע, הודעה כי אינו מעוניין להיכלל ברשימת הזכאים להצביע במערכת, לפי תקנה 13(ד) לתקנות הצבעה בכתב.

13.2.3. חבר בורסה יעביר בסמוך ככל האפשר לאחר קבלת אישור מאת מערכת ההצבעה האלקטרונית על קבלה תקינה של רשימת הזכאים להצביע במערכת ("אישור מסירת הרשימה"), לכל אחד מבעלי המניות המנויים ברשימת הזכאים להצביע במערכת ואשר מקבלים מחבר הבורסה הודעות באמצעים אלקטרוניים או באמצעות מערכות התקשורת המקושרות למחשב הבורסה, את הפרטים הנדרשים לשם הצבעה במערכת ההצבעה האלקטרונית.

13.2.4. בעל מניות המופיע ברשימת הזכאים להצביע במערכת, רשאי לציין את אופן הצבעתו ולהעביר אותה לחבר באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית. הצבעה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית תתאפשר החל ממועד אישור מסירת הרשימה ועד שש (6) שעות לפני מועד כינוס האסיפה ("מועד נעילת המערכת"), ותהיה ניתנת לשינוי ולביטול עד למועד נעילת המערכת.

13.3. הודעות עמדה

13.3.1. המועד האחרון להמצאת הודעות עמדה על-ידי בעלי המניות לחברה הינו עד 10 ימים לפני מועד כינוס האסיפה. בעל מניות רשאי לפנות לחברה ולקבל ממנה, בלא תמורה, את הודעות העמדה שהגיעו אליה.

13.3.2. חבר בורסה ישלח בדואר אלקטרוני, בלא תמורה, קישורית לנוסח הודעות העמדה באתר ההפצה לכל בעל מניות לא רשום המחזיק מניות באמצעותו, לא יאוחר מתום יום העסקים שלאחר יום פרסומן באתר ההפצה או שלאחר המועד הקובע, לפי המאוחר, אלא אם כן הודיע בעל המניות לחבר הבורסה כי הוא אינו מעוניין לקבל קישורית כאמור, ובלבד שההודעה ניתנה לחשבון ניירות ערך מסוים ובמועד קודם למועד הקובע.

13.4. המועד האחרון להמצאת בקשה לכלול נושא בסדר היום

היה ולאחר פרסום זימון זה יבקש בעל מניות לכלול נושא בסדר היום של האסיפה, בהתאם להוראות סעיף 66(ב) לחוק החברות, ניתן יהיה לעיין בסדר היום העדכני של האסיפה בדיווחי החברה שבאתר באתר האינטרנט של הרשות לניירות ערך: www.magna.isa.gov.il ושל הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ: www.maya.tase.co.il. המועד האחרון להמצאת בקשה של בעל מניות לכלול נושא בסדר היום של האסיפה כאמור הינו עד שבעה ימים לאחר מועד זימון האסיפה.

13.5. מניין חוקי ואסיפה נדחית

הדיון באסיפה ייפתח אם יהיה נוכח בה מניין חוקי תוך מחצית השעה מהמועד שנקבע לפתיחת האסיפה. מניין חוקי יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי באי-כוח, לפחות שני (2) בעלי מניות המחזיקים ביחד לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) מזכויות ההצבעה בחברה. לא נכח מניין חוקי כאמור, תידחה האסיפה ליום ב', 19 באוקטובר 2020, לאותה שעה ובאותו מקום, מבלי שתהא חובה להודיע על כך לבעלי המניות ("האסיפה הנדחית"). אם באסיפה הנדחית לא ימצא מניין חוקי כעבור מחצית השעה מהמועד הקבוע לאסיפה זו, כי אז תתקיים האסיפה הנדחית בכל מספר משתתפים שהוא.

13.6. הרוב הדרוש לקבלת ההחלטה

הרוב הדרוש לאישור ההחלטה המוצעת, המתוארת בסעיף 14 לעיל, הינו הרוב הקבוע בסעיף 275(א)(3) לחוק החברות, היינו, רוב רגיל מכלל קולות בעלי המניות המשתתפים והמצביעים באסיפה, ובלבד שיתקיים אחד מאלה: (א) במניין קולות הרוב באסיפה ייכללו רוב מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי עניין אישי באישור ההחלטה, המשתתפים בהצבעה; במניין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים; (ב) סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בפסקת משנה (א) לא עלה על שיעור של שני אחוזים מכלל זכויות ההצבעה בחברה.

14. סמכות רשות ניירות ערך

14.1. בהתאם לתקנה 10 לתקנות בעלי שליטה, מוסמכת רשות ניירות ערך או עובד שהוסמך לכך מטעמה, בתוך 21 ימים מיום הגשת דוח עסקה זה, להורות לחברה לתת, בתוך מועד שתקבע, הסבר, פירוט, ידיעות ומסמכים בנוגע להתקשרות מושא דוח זה, וכן להורות על תיקון הדוח באופן ובמועד שתקבע.

14.2. ניתנה הוראה לתיקון הדוח כאמור, רשאית רשות ניירות ערך להורות על דחיית מועד האסיפה הכללית למועד שיחול לא לפני עבור 3 ימי עסקים ולא יאוחר מ-35 ימים ממועד פרסום התיקון לדוח עסקה זה. ניתנה הוראה בדבר דחיית מועד כינוס האסיפה הכללית, תודיע החברה בדוח מיידי על ההוראה. ניתנה הוראה לתיקון הדוח כאמור לעיל, יפורסם התיקון בדרך שבה פורסם דוח זה על-פי תקנות בעלי שליטה או בדרך שיוורו הרשות או עובד שהסמיכה מטעמה.

15. עיון בדוח

כל בעל מניות של החברה רשאי לעיין בדוח זה במשרדי החברה, לאחר תיאום מראש, בטל' 03-6285300, בימים א' עד ה', בשעות העבודה המקובלות, וזאת עד למועד כינוס האסיפה. כמו כן, ניתן לעיין בדוח זה באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה שכתובתו www.maya.tase.co.il.

16. נציגי החברה לעניין הטיפול בדוח עסקה זה

נציגי החברה לטיפול בדוח זה הינם עורכי הדין בועז נוימן ואיתיאל בן חיים ממשרד פישר בכר חן וול אוריון ושות', רחוב דניאל פריש 3 תל אביב, טל: 03-6944249, פקס: 03-6944157.

בכבוד רב,

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ

נחתם על ידי: יהודה גורסד, מנכ"ל

אלדד ארוטש, סמנכ"ל הכספים

נספח א'

מתאר

תוכן עניינים

מבוא	3
פרק 1 - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה	4
1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	4
2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	62
3. חלוקת דיבידנדים	6
פרק 2 - מידע אחר	7
4. מידע כספי	7
5. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	7
פרק 3 - תיאור עסקי החברה בתחום הפעילות	12
6. מידע כללי על תחום הפעילות	12
17. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	1716
18. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה	17
19. הסכמים מהותיים	17
20. הליכים משפטיים	2019
21. יעדים ואסטרטגיה ; צפי להתפתחות בשנה הקרובה	20
22. אירוע או עניין החורגים מעסקי החברה	20
23. גורמי סיכון	2120

מבוא

מתאר זה מצורף לדוח העסקה של וויי - בוקס נדל"ן בע"מ ("הרוכשת"), המפורסם בהתאם לתקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), התשס"א-2001 ("דוח העסקה"), לאישור התקשרות הרוכשת בהסכם לרכישת החזקותיה של יוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ ("המוכרת") בחברת וולנברג טוורס בע"מ ("החברה"), כמפורט בסעיף 1 לדוח העסקה ("עסקת הרכישה"). ככל וההתקשרות בעסקת הרכישה תאושר באסיפה הכללית המזומנת בדוח העסקה ובכפוף לחתימת ההסכם בגינה ולהתקיימות התנאים המתלים להשלמת עסקת הרכישה כאמור, תחזיק הרוכשת במלוא (100%) ההון המונפק והנפרע (לרבות בדילול מלא) של החברה. בהקשר זה, יצוין, כי נכון למועד המתאר, מחזיקה החברה מחצית (50%) מהזכויות במקרקעי וולנברג (כהגדרת מונח זה להלן).

המוכרת הינה חברה פרטית שהתאגדה בישראל. מר יעקב גורסד, שהינו בעל השליטה ברוכשת, מחזיק בעקיפין בכ-20% מהונה המונפק והנפרע של המוכרת ומזכויות ההצבעה בה.

בהתאם למפורט בסעיף 1 לדוח העסקה, תתקשר הרוכשת בהסכם לפיו תרכוש הרוכשת מאת המוכרת את מלוא (100%) ממניותיה בחברה (המהוות 50% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (לרבות בדילול מלא)), וזאת כנגד הקצאתן של מניות התמורה (כהגדרתן בסעיף 3.1.3 לדוח העסקה) וכן תשלום במזומן בסך של 7,987,000 ש"ח, והכל בתנאים המפורטים בדוח העסקה.

לפרטים נוספים אודות עסקת הרכישה, ראו סעיף 3 לדוח העסקה.

בהתאם לאמור, מתאר זה יתרכז בתיאור פעילותה של החברה.

הגדרות

במתאר זה תהיה למונחים הבאים המשמעות המופיעה לצידם:

- | | |
|---|-------------------------|
| - סמוך למועד פרסום דוח העסקה שמתאר זה מצורף אליו; | "מועד המתאר" |
| - המקרקעין הידועים כחלקה 349 בגוש 6638, הממוקמים ברחוב ראול וולנברג 16, רמת החייל, תל אביב; | "מקרקעי וולנברג" |
| - התקופה שמיום 1 בינואר 2018 ועד למועד המתאר. | "תקופת המתאר" |

פרק 1 - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

במתאר זה נכלל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע זה כולל תחזיות, הערכות ואמדנים, אשר הינם מידע בלתי ודאי לגבי העתיד, המבוסס על המידע הקיים ברשות הרוכשת נכון למועד המתאר, וכן הערכותיה של הרוכשת. הערכות אלו עשויות שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה מהותית ממה שנצפה, וכן ההתפתחויות בפועל, וכפועל יוצא מכך - התוצאות בפועל שינבעו מהפעילות המתוכננת, עשויות להיות שונות באופן מהותי מתוצאות הפעילות המוערכות בהתבסס על המידע הקיים בידי הרוכשת במועד הכנת נספח זה. אי התממשות המידע צופה פני העתיד או התממשותו באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, עשוי לנבוע, בין היתר, מהתפתחויות בסביבה הכללית, מצבי חירום בבריאותיים, תוצאות השלמת בדיקות הנכס, תנאי מימון, תנאים מסחריים בקשר לרכישת הנכס וגורמים חיצוניים המשפיעים על הפעילות המתוכננת. לשם שלמות התמונה, יש לקרוא מתאר זה יחד עם החלקים האחרים של דוח העסקה אשר מתאר זה הינו נספח לו, לרבות הביאורים לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 והדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2020.

1. פעילות החברה ותיאור ההתפתחות עסקיה

1.1 תיאור עסקי החברה וההתפתחויות הכלליות של עסקיה

החברה התאגדה בישראל בתאריך 29 באוגוסט 2006, על פי דיני מדינת ישראל, כחברה פרטית מוגבלת במניות.

ביום 19 בינואר 2017, הושלמה עסקת רכישת מניות בחברה, במסגרתה רכשה הרוכשת מאת המוכרת¹ מחצית (50%) מהונה המונפק והנפרע של החברה, כנגד הקצאת 11,400,469 מניות רגילות של הרוכשת וכן כנגד התחייבות הרוכשת להעמדת מסגרת אשראי לחברה עד לסך של 25 מיליון ש"ח, בסכום אחד או לשיעורין, בהתאם לדרישת החברה על פי צרכיה מפעם לפעם (כמפורט בסעיף 2.2.1 לדוח העסקה).

נוכח האמור לעיל, נכון למועד המתאר, מחזיקות כל אחת מבין הרוכשת והמוכרת במחצית (50%) מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות הצבעה בה (בדילול מלא), במישרין. מר יעקב גורסד, שהינו בעל השליטה ברוכשת, מחזיק בעקיפין בכ-20% מהונה המונפק והנפרע של המוכרת ומזכויות הצבעה בה (בדילול מלא).

¹ חברה פרטית אשר התאגדה בישראל. למיטב ידיעת הרוכשת, בעלי המניות במוכרת הינם: (א) VOLTA FONCIERE ("וולטה"), חברה ציבורית אשר התאגדה בצרפת - 58%. יצוין כי מר יעקב גורסד, מחזיק בכ- 8.5% מהונה המונפק והנפרע של וולטה; (ב) אסאקי בילנקורט, חברה פרטית אשר התאגדה בצרפת - 27%; ו- (ג) לוקסמבורג פאש פרטנרס, חברה פרטית אשר התאגדה בלוקסמבורג, הנמצאת בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר יעקב גורסד - 15%. יובהר, כי למיטב ידיעת הרוכשת, נכון למועד זה, וולטה הינה בעלת השליטה במוכרת. כמו כן, למיטב ידיעת הרוכשת, לא קיימים הסכמי הצבעה בין מר יעקב גורסד לבעלי מניות אחרים במוכרת ו/או בין מר יעקב גורסד לבעלי מניות אחרים בוולטה.

1.2 לפרטים בדבר הסכם למכירת מחצית מזכויות הבעלות במקרקעי וולנברג בו התקשרה החברה ביום 3 באוקטובר 2017 ("הסכם המכר") וכן הסכם שיתוף הפעולה ביחס לפרויקט אשר יבנה על גבי מקרקעי וולנברג בו התקשרה החברה בד בבד עם הסכם המכר, ראו סעיף 1.242 להלן.

1.3 פירוט תמציתי בדבר תחום הפעילות של החברה

החברה מחזיקה, במישרין, מחצית מזכויות הבעלות במקרקעי וולנברג, על גביהם עתיד להיבנות בניין חדש אשר ישמש למשרדים ומסחר ("הפרויקט").

יצוין, כי עד לחודש פברואר 2019, היה בידי החברה היתר בנייה להקמתו של בניין חדש למשרדים ומסחר (בקומת קרקע בלבד) בן שבע (7) קומות מעל שתי קומות מרתפי חניה ("היתר הבנייה"), הכולל כ-10,300 מ"ר משרדים, כ-700 מ"ר מסחר וכ-285 מקומות חניה. קבלתו של היתר הבנייה הותנתה, בין היתר, ברישום זיקות הנאה, עמידה בתקנים ביחס למעליות ורישום של שטחי שירות כשטחים משותפים לשימוש כל המשתמשים במבנה העתיד להיבנות במסגרת הפרויקט. יצוין, כי החברה נשאה בכל התשלומים, האגרות וההיטלים שנדרשו על פי כל דין בקשר עם היתר הבנייה, לרבות בכל הכרוך בקבלתו ו/או בהארכת תוקפו. עד כה בוצעו במקרקעי וולנברג עבודות הריסה, חפירה ודיפון אשר הושלמו במלואן, וכן הושלמה בניית מרתפי החניה.

ביום 3 במאי 2018 אושרה ופורסמה תב"ע חדשה, לפיה היקף זכויות הבנייה המתוכננות במקרקעי וולנברג גדל לכ-23,000 מ"ר ("הזכויות המוקנות בתב"ע"). לפיכך, הוכנה והוצגה בפני צוות התכנון בעיריית תל אביב תכנית עיצוב אדריכלית על בסיס הזכויות המוקנות בתב"ע, לפיה יבנה על גבי מקרקעי וולנברג בניין בן שבע עשרה (17) קומות מעל קומת קרקע מסחרית ושלושה מרתפי חניה, הכולל כ-22,300 מ"ר משרדים, כ-700 מ"ר מסחר, 235 מקומות חניה לרכבים וכ-240 מקומות חניה לכלים דו גלגלים ("הפרויקט המעודכן"). יצוין, כי נכון למועד דוח זה, קבלת היתר בנייה להקמת הפרויקט המעודכן מותנית אך ורק בתשלום אגרות, שבשלב זה הוחלט שלא לשלם. בהקשר זה ראו סעיף 5.15-1 להלן, בו פורטו בהרחבה השלכות התפשטות נגיף הקורונה.

המידע המובא בסעיף זה הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד, אשר אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה, והוא מתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה בהתחשב בניסיון העבר של מנהליה ועל פרסומים וסקרים שנכתבו ופורסמו על-ידי גורמים מקצועיים במשק הישראלי בקשר עם מצב המשק הישראלי וענף הנדל"ן. לאור האמור, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל, בין היתר כתוצאה מאירועים ביטחוניים, פוליטיים או מקרו כלכליים ומצבי חירום בריאותיים, אשר ישפיעו על תחום הפעילות ו/או על מגמות השוק וכן כתוצאה מהתפתחות המגמות באופן שונה מבעבר.

1.4 חברות מוחזקות

לחברה אין החזקות בתאגידים כלשהם.

1.5 אופיו ותוצאותיו של כל שינוי מבני, מיזוג או רכישה מהותיים

ראו סעיף 1.14-1 לעיל.

2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

בתקופת המתאר לא התבצעו השקעות בהונה של החברה ולא בוצעו עסקאות במניותיה ובניירות הערך שלה.

3. חלוקת דיבידנדים

3.1 בתקופת המתאר ביצעה החברה חלוקת דיבידנד בסך של 7,000,000 ש"ח שבוצעה ביום 24 ביוני 2020. נכון ליום 31 במרץ 2020, יתרת הרווחים הראויים לחלוקה של החברה עומדת על סך של 12,806 אלפי ש"ח (לפני ביצוע החלוקה כאמור).

3.2 לחברה לא קיימות מגבלות חיצוניות על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, למעט כמפורט להלן:

(1) עד להחזר מלוא הסכומים אשר יועמדו לחברה על ידי הרוכשת מכח התחייבותה בהסכם מסגרת האשראי, לא יחולקו על ידי החברה דיבידנדים ורווחים כלשהם.

(2) בהתאם להוראות הסכם הליווי (אודותיו יפורט בסעיף [12.312.3](#) להלן) התחייבה החברה, בין היתר, שלא לשלם, מחשבון הפרויקט (כהגדרתו בהסכם הליווי), במישרין או בעקיפין, בכל אופן וצורה שהם למי מבעלי העניין בה, דיבידנדים, בין בכסף ובין בשווה כסף וכן לא תאפשר להם למשוך כל סכום כסף או שווה כסף כאמור והכל, אלא בגבולות התקציב שאושר לפרויקט. כמו כן, בהתאם לתנאי ההתקשרות הכלליים של החברה עם הבנק, התחייבה החברה, בין היתר, שלא להחזיר לבעלי מניותיה כל סכום שאלו השקיעו ו/או ישקיעו בחברה, ללא הסכמת הבנק מראש ובכתב.

3.3 ביום 30 בנובמבר 2016, אימץ דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת רווחים, לפיה מדי שנה תחלק החברה דיבידנד שנתי בשיעור של 70% מרווחיה (חלוקה זו תבוצע בתנאי שלא ידרש מהחברה ליטול כל אשראי, הלוואה או מימון אחר לצורך ביצועה, אשר הינם בנוסף לאשראי המנוצל ולהלוואות הקיימות באותה עת בחברה), והכל בכפוף לצרכי החברה כפי שיקבע דירקטוריון החברה מעת לעת. חלוקת דיבידנד כאמור תבוצע במידת האפשר תוך 30 יום ממועד פרסום הדוחות הכספיים המבוקרים של החברה, בגין רווחי השנה שקדמה לה, אלא אם יוסכם אחרת על ידי בעלי המניות בחברה.

פרק 2 - מידע אחר

4. מידע כספי

להלן נתונים כספיים לגבי פעילות החברה בתקופת המתאר, בהתאם לדוחות הכספיים המצורפים כנספחים ב'1 ו-ב'2 לדוח העסקה:

לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימו ביום 31.3.2020	לתקופה של שנים עשר חודשים שנסתיימו ביום 31.12.2019	לתקופה של שנים עשר חודשים שנסתיימו ביום 31.12.2018			
אלפי ש"ח					
הכנסות מחיצוניים	-,-	7,891	-,-	הכנסות תחום הפעילות	
הכנסות משערוך נדל"ן	-,-	-,-	10,530		
הכנסות תחומי פעילות אחרים	244	526	455		
עלויות קבועות	-,-	-,-	-,-	עלויות תחום הפעילות	
עלויות משתנות	202	3,024	2,634		
המיוחס לבעלים של החברה	42	5,393	8,351	רווח (הפסד) מפעולות רגילות	
המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	-,-	-,-	-,-		
סך הנכסים			81,604	78,491	61,355
סך ההתחייבויות			29,884	26,813	15,070

להסברים בדבר השינויים בנתונים הכספיים של החברה, ראו הסברי הדירקטוריון לדוחות הכספיים המצורפים כנספחים ד'1 ו-ד'2 לדוח העסקה.

5. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

להלן הערכותיה של החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעת החברה והערכתה, היתה להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות או על ההתפתחויות בתחום הפעילות של החברה.

מובהר בזאת, כי כל התייחסות המופיעה בסעיף 55 זה באשר להערכות החברה בקשר עם ההתפתחות העתידית בסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה, הנה בבחינת מידע צופה פני עתיד, אשר אינו בשליטת החברה ואינו וודאי. יצוין, כי אין במידע המובא להלן כדי להוות כל סוג של חוות דעת, אלא מדובר במידע כללי ובלתי מחייב.

5.1 השפעות מגפת הקורונה

מגפת הקורונה, אשר החלה להתפרץ בסין בשלהי שנת 2019, ומהווה על פי ארגון הבריאות העולמי מגפה עולמית (פנדמיה), גורמת לנקיטת צעדים חסרי תקדים על ידי מדינות העולם (כולל ישראל), בניסיון לצמצם את השפעות המגיפה. מדינת ישראל קבעה כללים לבידוד אזרחים ולמניעת או

להגבלת אינטראקציות בינאישיות, העלולות להגביר את ההדבקה, לרבות ביטול מרבית הטיסות המגיעות או יוצאות מישראל, מגבלות על כניסת תושבי השטחים המועסקים במדינה וכניסת תושבים זרים, מגבלות על פתיחת עסקים וקניונים, מגבלות על התכנסויות והגעה למקומות עבודה לא חיוניים, ומגבלות על תנועה ומסחר.

בעקבות המגפה החל גל ירידות בשווקים הפיננסיים העולמיים וגם בישראל, שמקורם באי הוודאות באשר להשפעת המגיפה ולמשכה. מטבע הדברים, לאור אופי המגבלות שהוטלו על ידי המדינה, חלה האטה מהותית כמעט בכל ענפי המשק. לאור היות המשבר אירוע דינאמי ומתמשך המאופיין באי ודאות רבה, מידת השפעתו על הפעילות העסקית העתידית במשק תלויה במידה ובהיקף התממשותם של המשתנים השונים הקשורים בהתמודדות עם התפשטות הנגיף בארץ ובעולם (בין היתר, משך הזמן בו ימשיך ויתפשט הנגיף למול היכולת למציאת חיסון ו/או תרופה; היקף ההגבלות על הפעילות העסקית כתוצאה מכך; רמת התמיכה הממשלתית במשק; המצב הכלכלי הבינלאומי וכיו"ב). במהלך הרבעון השני של שנת 2020, החליטה הממשלה בישראל על הסרת מרבית המגבלות על מנת לאפשר חזרה לפעילות עסקית מלאה אולם בשל עליה חדה במספר הנדבקים, הוטלו מגבלות חדשות אשר עיקרן נועד לצמצם התקהלויות. במועד פרסום דוח זה, המשבר הכלכלי עדיין בעיצומו ולא ניתן לצפות את משכו ומלוא השפעתו על הפעילות העסקית בעולם בכלל ובישראל בפרט.

בשלב זה, בשל חוסר הוודאות באשר להשפעות המגיפה ולמועד בו תיבטל, אין באפשרות החברה לאמוד את ההשלכות האפשריות של המשבר על פעילותה, עוצמתן והיקפן, ואולם החברה צופה כי איתנותה הפיננסית, איכות הנכס שבבעלותה ושיעור המינוף הנמוך ביחס לענף, עשויים לסייע לה בטווח הקצר להתמודד עם ההשפעה האפשרית של המשבר. בהקשר זה, יצוין, כי גם לאחר התפשטות המגיפה נמשכה הבנייה בפרויקט, אך נרשמה האטה לא מהותית לעומת קצב הבנייה המתוכנן.

בנוסף, יצוין, כי להערכת הנהלת החברה ובהתבסס, בין היתר, על שיחות שקיימה הנהלת החברה עם שמאי חיצוני, להתפשטות נגיף הקורונה והמשבר הכלכלי אשר נוצר בעקבותיו, אין השפעה מהותית לרעה על שווי הפרויקט נכון ליום 30 ביוני 2020.

יודגש, כי הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את השלכות משבר הקורונה על פעילותה של החברה, ולהערכתה, נכון למועד זה, השלכות התפשטות נגיף הקורונה והמגבלות שהוטלו בעקבותיו כפי שבאו לידי ביטוי עד למועד המתאר, ישפיעו על פעילות החברה בטווח הקצר בלבד – בייחוד ביחס לשיווק הפרויקט ולא דווקא ביחס ליכולת ההתקדמות בשלבי הביצוע. יחד עם זאת, היה והמשבר האמור יתגבר ויגרום למיתון משמעותי בפעילות הכלכלית הגלובלית, אזי צפויה להיות לכך השפעה לרעה על התוצאות הכספיות של החברה, בין היתר, נוכח אפשרות לירידת שווי נכס הנדל"ן; ירידה בביקוש לדירות מגורים ומשרדים; התארכות הליכי ההשכרה וירידה במחירי ההשכרה; פגיעה בתנאי האשראי וייקור הריביות על הלוואות החברה; פגיעה בחוסנם הפיננסי של הקבלנים ויתר נותני השירותים המעניקים משירותיהם לחברה.

יצוין, כי נוכח ההשלכות האפשריות של המשך התפשטות המגיפה על הפעילות הכלל משקית בארץ ובעולם ובהתאם להערכות המצב באשר למידת הפגיעה הצפויה בחברה ובלקוחותיה, החליטה החברה ביחד עם שותפיה לפרויקט שעם סיום בניית המרתפים וקבלת היתר בניה כללי לפרויקט המעודכן, המשך ביצוע הפרויקט יושהה עד להתקשרות עם שוכר עוגן ביחס לשטחים מהותיים או

מכירת שטחים בפרויקט, תוך הערכה כי הסטטוס בו נמצא הפרויקט ולוח הזמנים הפוטנציאלי לביצוע יוצרים ודאות מסוימת אשר תקל על איתור שוכר עוגן ו/או מכירת שטחים כאמור.

בעקבות כך, פנתה החברה ביחד עם שותפיה לבנק המלווה בבקשה לסיים את הסכם הליווי לפרויקט, באופן שבו סך של כ-63 מיליון ש"ח שהועמדו² על ידי הבנק המלווה לטובת הפרויקט, יועמדו כהלוואה לטובת מימון המקרקעין, והבנק נעתר לבקשתם כאמור.

יודגש, כי הערכות החברה בקשר עם השפעת התפשטות נגיף הקורונה והמשבר הכלכלי שנוצר בעקבותיו, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, המתבסס על המידע הקיים בחברה נכון למועד מתאר זה, על ניסיון העבר של הנהלת החברה והידע שצברה בנושא זה וכן על הערכות שונות ביחס למצב השוק בו פועלת החברה וגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור בדוח זה ביחס להשלכות התפשטות נגיף הקורונה על פעילותה העסקית של החברה ותוצאותיה, אכן יתממש והתוצאות בפועל עלולות להיות שונות באופן מהותי מההערכות האמורות.

5.2 מצב המשק³

מגמת הצמיחה במשק הישראלי נמשכה בשנת 2019, על אף ששיקפה האטה מסוימת, כאשר בשנת 2019 צמח המשק בשיעור של 3.3%, בדומה לשיעורי הצמיחה בשנים 2017-2018. הצריכה הפרטית עלתה בשנת 2019 ב-3.9%, בדומה לשיעור הצריכה בשנת 2018. הייצוא עלה ב-4.7% בשנת 2019, לעומת עלייה של 4.2% בשנת 2018. שוק העבודה בשנת 2019 התאפיין בשיעור אבטלה נמוך של כ-3.3%, לעומת שיעור של כ-4% בשנת 2018, ושיעור של כ-4.2% בשנת 2017. עם זאת, מאז תחילת משבר הקורונה, אודותיו פורט בסעיף 5.15.4 לעיל, חלה עליה חדה במספר דורשי העבודה שנרשמו בשירות התעסוקה, ולפי הערכות בנק ישראל ברבעון האחרון של שנת 2020 צפוי לעלות שיעור האבטלה לכ-9%, ובמהלך שנת 2021 צפויה לחול ירידה, כך שברבעון האחרון של שנת 2021 שיעור האבטלה יעמוד על כ-6%.

על פי פרסום של בנק ישראל לעדכון התחזית המקרו-כלכלית מיום 6 ביולי 2020, נוכח השלכות התפשטות נגיף הקורונה, צפוי התוצר להתכווץ בשנת 2020 בשיעור של כ-6% ולעומת זאת, לצמוח בשנת 2021 בשיעור של כ-7.5%.

ישראל מושפעת במידה רבה מהתפתחויות בכלכלה העולמית. הכלכלה הגלובאלית, בשנים 2018 ו-2019 מאופיינת בהאטה שבבסיסה עומדת, ככל הנראה, מלחמת הסחר שבין ארה"ב וסין. במהלך שנת 2018 העלתה סוכנות דירוג האשראי S&P את דירוג האשראי של ישראל מרמה של (A+) לרמה של (AA-) שהנו דירוג האשראי הגבוה ביותר של ישראל אי פעם. הסיבות העיקריות להעלאת הדירוג כאמור, הן יחס החוב הנמוך של ישראל (שירד בעשור האחרון מ-70% ל-60%) וקצב הצמיחה הגבוה של ישראל בעשור האחרון אשר היה גבוה מקצב הצמיחה של המדינות בקבוצת הדירוג הישנה.

בחודש אוגוסט 2019, אישרה S&P את דירוג האשראי של ישראל, כאמור לעיל, עם תחזית יציבה.

² מתוכם סך של כ-4 מיליון ש"ח יועמדו בשבועות הקרובים.

³ מבוסס בין היתר, על נתונים שפורסמו על-ידי בנק ישראל, בכתובת: WWW.BOI.ORG.IL, על-ידי הלשכה המרכזית

לסטטיסטיקה בכתובת WWW.CBS.GOV.IL ועל ידי הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ באתר www.tase.co.il.

עם זאת, על-פי אומדן ראשוני של משרד האוצר, עולה כי הגירעון הממשלתי עמד בסוף שנת 2019, על שיעור של כ-3.7% מהתוצר. בשנת 2018, העלה בנק ישראל את הריבית הבסיסית במשק בשיעור של כ-0.15%, לרמה של 0.25% - שיעור ריבית שעדיין נחשב נמוך מאוד מבחינה היסטורית, זאת לאחר העלאות ריבית שחלו במשק האמריקאי ולאחר 3.5 שנים שבהן הריבית הבסיסית בישראל עמדה על 0.1%. במהלך שנת 2019, נותר שיעור הריבית הבסיסית במשק בשיעור של 0.25%.

שיעור האינפלציה במשק הישראלי בשנת 2019 עמד על כ-0.6%, מתחת לגבול התחתון של יעד האינפלציה שקבעה ממשלת ישראל. על פי התחזית המקור-כלכלית של בנק ישראל, אשר פורסמה ביום 24 באוגוסט 2020, צפויה האינפלציה לעמוד על שיעור של בין 0% ל-(6%) עד לאמצע שנת 2021.

5.3 מצב תחום הנדל"ן המניב

שנת 2019 כמו גם הרבעון הראשון של שנת 2020, התאפיינו בהמשך היציבות בענף הנדל"ן המניב, שמתבטאת הן ברמת הביקושים והן ברמת מחירי השכירות והתפוסות.

בתחום המשרדים, נמשך הגידול בהיצע השטחים כתוצאה מהקמת פרויקטים חדשים, לצד שיעורי השכרה גבוהים בפרויקטים אלו. תחום המשרדים מושפע במידה רבה מהמשך הצמיחה של המשק הישראלי. האטה, ככל שתהיה, ביחד עם המשך שיווקם הצפוי של פרויקטים חדשים בתחום המשרדים, עלולים להשפיע לרעה על דמי השכירות ושיעורי התפוסה באיזורים מסוימים. מנגד, הגידול שנרשם בהשכרה לשוכרי משנה בתחום חללי העבודה (כדוגמת WeWork ו-Mindspace) בשל הגידול בפעילות חברות ההיי-טק, עשוי לתרום לעליה בביקושים לשטחי משרדים חדשים.

גם בתחום המרכזים המסחריים ניכרה בשנים האחרונות הרחבה משמעותית של היצע שטחי המסחר בכל חלקי הארץ, המשפיעה על התחרות הגבוהה הקיימת בתחום זה. גורם נוסף המשפיע על התחרות בתחום זה הינו הגידול בהיקף הרכישות המבוצעות באמצעות האינטרנט, הן מחברות ישראליות והן מחברות בינלאומיות.

על אף המתואר לעיל, עם פרוץ מגפת הקורונה, ספגו תחומי המשרדים והמרכזים המסחריים ירידה בביקוש, ולקוחות רבים בתחומי המשרדים והמסחר פנו למשכירים בבקשות לדחיות, הפחתות, פריסות וביטולים של תשלומי שכירות וניהול בגין התקופה בה חלו המגבלות שתוארו בסעיף 5.15-1 לעיל. החרפה במשבר, עלולה לגרום לירידה בהיקפי הפעילות העסקית בישראל, והשפעות אלה עשויות לבוא לידי ביטוי גם בהאטה ו/או בירידה בביקושים לשטחי מסחר וכתוצאה מכך לירידה בשיעורי תפוסה. כמו כן, השלכותיה של מגיפת הקורונה על מצבם הכלכלי ופעילותם העסקית של שוכרים שונים, עלולה להביא לירידה בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת של המשכירים.

נכון למועד מתאר זה, אין באפשרות החברה להעריך את השפעת מגמות אלו על החברה ועל תוצאות פעילותה. להשלכות נוספות של משבר הקורונה על תחום הנדל"ן המניב, ראו סעיף 5.15-1 לעיל.

5.4 מדד המחירים לצרכן ורמת הריבית במשק

החברה מממנת את מרבית פעילותה העסקית באמצעות הלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן.

⁴ מבוסס על פרסומי בנק ישראל באתר www.boi.org.il

כמו כן, הכנסות הצפויות של החברה מדמי שכירות תהיינה אף הן צמודות למדד. בהתאם לכך, החברה מושפעת מהשינויים במדד המחירים לצרכן ומרמת הריבית במשק. בסיכום שנת 2019 ושנת 2018, מדד המחירים לצרכן עלה בשיעור של 0.3% ו-1.2%, בהתאמה. לעומת זאת, השינוי המצטבר במדד המחירים לצרכן מתחילת שנת 2020 ועד ליום 30 ביוני 2020 עומד על ירידה של 0.7%.

במהלך המחצית הראשונה של שנת 2019 חלה עליה בשיעור האינפלציה, אך החל מאמצע השנה, במקביל להתפתחויות הכלכליות שקרו בעולם, חלה ירידה ושיעור האינפלציה עמד נכון לסוף שנת 2019 על 0.6%, לעומת 0.8% בסוף שנת 2018.

בשנת 2019 ריבית בנק ישראל נותרה ברמה של 0.25%, בדומה לשנת 2018, ולאור השינויים בסביבה הכלכלית העולמית ובסביבת האינפלציה, הערכת בנק ישראל לתוואי הריבית העתידי עודכנה כלפי מטה ואף הצביעה על הורדה אפשרית של הריבית. בחודש אפריל 2020, כתוצאה מהשלכות התפשטות נגיף הקורונה, הוריד בנק ישראל את הריבית לשיעור של 0.12% ובסוף חודש מאי הודיע הבנק על הורדה נוספת בריבית, שעומדת כיום על שיעור של 0.10%.

כל התייחסות באשר להערכות החברה בסעיף זה, הן בקשר לגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה והן באשר להשפעתם על פעילותה, הינה בבחינת מידע הצופה פני עתיד, אשר אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה, והוא מתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה בהתחשב בניסיון העבר של מנהליה ועל פרסומים וסקרים שנכתבו ושפורסמו על-ידי גורמים מקצועיים במשק הישראלי בקשר עם מצב המשק הישראלי וענף הנדל"ן. לאור האמור, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל אם יחול שינוי באחד הגורמים שהובאו בחשבון בהערכות אלו או ככל שיהיו שינויים במגמות במשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט, לרבות כתוצאה מהתרחשות אירועים ביטחוניים, פוליטיים או מקרו כלכליים ו/או מצבי חירום בריאותיים, אשר ישפיעו על תחום הפעילות ו/או על מגמות השוק וכן כתוצאה מהתפתחות המגמות באופן שונה מבעבר. לפירוט נוסף בעניין גורמי הסיכון החלים על פעילותה העסקית של החברה, ראו סעיף 1616 להלן.

פרק 3 - תיאור עסקי החברה בתחום פעילותה

6. מידע כללי על תחום הפעילות

החברה פועלת בתחום יזמות הבנייה למשרדים ומסחר בישראל, במישרין (החזקותיה במקרקעי וולנברג). לפרטים אודות גורמים מקרו-כלכליים וגורמי חיצוניים העשויים להשפיע על פעילות החברה בישראל, ראו סעיף 5.5 לעיל.

להלן יובאו פרטים אודות תחום פעילות החברה בהתאם להוראות טיטות תקנות עדכנית לעיגון הוראות הגילוי ביחס לפעילות נדל"ן להשקעה, כפי שפורסמה על ידי הרשות לניירות ערך בחודש דצמבר 2013.

6.1 מבנה התחום ושינויים החלים בו

בתחום המבנים המניבים פועלים גופים וחברות, היוזמים, מאתרים, מתכננים, מקימים, רוכשים, משכירים ומתחזקים נכסים, המיועדים להשכרה לשימושים שונים. בישראל קיימות חברות רבות בתחום, וביניהן חברות גדולות, ותיקות ומובילות, המחזיקות נכסים בהיקפים גדולים וכן יזמים קטנים ומקומיים הפועלים באזורים גיאוגרפים מסוימים.

6.2 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

בשנת 2006 התקשרה החברה בעסקה לרכישת מקרקעי וולנברג אשר הושלמה בחודש יולי 2007. נכון למועד המתאר, מקרקעי וולנברג הינם הנכס היחיד של החברה. לפרטים בדבר מכירת מחצית מזכויות הבעלות במקרקעי וולנברג ראו סעיף 12.2-12.2 לעיל. לפרטים אודות השינויים שחלו בתחום הנדל"ן המניב בישראל, ראו התייחסות בסעיף 5.35-3 לעיל.

6.3 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

להערכת החברה, גורמי ההצלחה העיקריים בתחום הפעילות הינם כדלהלן: מיקום השטח המניב באזור ביקוש; איכות התכנון והבנייה של הפרויקט; כח אדם מקצועי; איתנותה הפיננסית של החברה שמתבטאת במערכת היחסים עם הבנקים; יכולת השגת מימון לפרויקט; הקפדה על איכות השטח המניב ורמת השירותים הנלווים אשר יסופקו ללקוחות; התקשרות עם שוכרים אסטרטגיים ושוכרים אחרים וקיום מערכות יחסים מתמשכות ויציבות עימם; הקפדה על קבלת ביטחונות מספקים משוכרים והפעלת אמצעי גבייה אפקטיביים.

6.4 חסמי כניסה ויציאה בתחום הפעילות ושינויים החלים בהם

להערכת החברה, חסמי הכניסה העיקריים של תחום הפעילות הינם: יכולת פיננסית המאפשרת את השקעת ההון העצמי הנדרש בפרויקט וקבלת מימון בנקאי בעלויות נמוכות יחסית; ידע וניסיון בתכנון, בניהול, בביצוע ובפיקוח על הפרויקט, נוסף על ניסיון בעבודה והתנהלות מול רשויות התכנון והבניה.

להערכת החברה, חסמי היציאה העיקריים של תחום הפעילות הינם: העובדה שמדובר בפרויקט ארוך טווח; מימוש הנדל"ן - מכירת הנדל"ן כפופה לתנאי היצע וביקוש הקיימים בשוק באותה העת.

6.5 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

שוק הנדל"ן המניב הינו שוק רב משתתפים המתאפיין ברמת תחרותיות גבוהה ביותר הן בהיבט של רכישת נכסים והן בהיבט של השכרתם, וכל חברה העוסקת בנדל"ן מניב או בעל נכס, קטן כגדול, המציע אותו להשכרה, מתחרים בפעילות החברה. כיון שמספר המתחרים בתחום הינו גדול, לא ניתן להעריך במדויק את נתח השוק של החברה. יחד עם זאת, להערכת החברה נתח השוק של החברה הינו זניח.

להתמודדותה של החברה עם התחרות הרבה בתחום מול מתחריה, תורמים גורמי ההצלחה הקריטיים המפורטים בסעיף 6.3.6 לעיל, אשר מרביתם מתקיימים כבר היום בחברה.

למיטב ידיעת החברה, בין מתחריה המשמעותיים בתחום הפעילות, ניתן למנות את מליסרון בע"מ, אמות השקעות בע"מ, גב ים לקרקעות בע"מ, קבוצת עזריאלי ועוד.

6.6 פרטים אודות הפרויקט (מבנה מניב בהקמה מהותי מאוד)

(1) כללי

פירוט ליום 31.3.2020	נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 50%
רחוב וולנברג 16, רמת החייל, תל אביב	מיקום הנכס
3,872	שטח הקרקע (מ"ר)
כ- 10,300 מ"ר משרדים, כ- 700 מ"ר מסחר ו- 285 מקומות חנייה.	שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, ממוצלים לפי שימושים
החזקה ישירה במחצית מזכויות הבעלות במקרקעי וולנברג.	מבנה ההחזקה בנכס (תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס)
50% (בהחזקה ישירה)	חלק התאגיד בפועל בנכס
תדחר אינווסטמנט 2 (2016) שותף כללי בע"מ ו-עפמ נאמנויות ח.מ. 4 בע"מ, המחזיקים יחד במחצית מזכויות הבעלות במקרקעי וולנברג. שותפים אלו אינם משתייכים לקבוצה עסקית יחידה תחת אותה שליטה.	ציון שמות השותפים לקרקע (אם השותפים מחזיקים יותר מחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים)
חודש יולי 2007	תאריך רכישת הקרקע
תחילת שנת 2018	תאריך התחלת עבודות הקמה
בעלות רשומה ביחס למלוא שטח המקרקעין.	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכו')
-;	זכויות בניה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות מצב רישום זכויות משפטיות
בעלות פרטית רשומה בטאבו	ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס
נכון למועד המתאר, לא קיים הסכם ליווי בנקאי ביחס לפרויקט. לפרטים בדבר הסכם הליווי אשר היה בתוקף עובר למועד המתאר והסבתו להלוואה בניין המקרקעין, בהקשר זה ראו סעיף <u>12.3.12-3</u> להלן.	ציון עניינים מיוחדים (זיהום קרקע וכיוצ"ב)
-	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
שווי הוגן	זהות קבלן מבצע
תדחר בניה בע"מ	שיטת התחשבות (פאושלי/כתב כמויות/אחר)
מנגנון של cost+ של בין 8%-11%.	פרטים נכס שנמכר
לפרטים בדבר מכירת מחצית מזכויות הבעלות במקרקעין ראו סעיף <u>12.2.12-2</u> להלן.	

(2) נתונים עיקריים

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019 (שנת הדיווח)	31.3.2020	נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 50% אחוזים
55,100	54,706	83,140	99,214	עלות מצטברת לתחילת השנה (במטבע מסחרי)
588	7,374	16,074	7,874	עלות שוטפת שהושקעה במהלך התקופה/השנה (במטבע מסחרי)
55,688	62,080	99,214	107,088	סך הכל עלות מצטברת לסוף שנה (במטבע מסחרי)
54,706	83,140	99,214	107,088	שווי הוגן בסוף שנה (במטבע מסחרי)
54,706	83,140	99,214	107,088	ערך בספרים בסוף שנה (במטבע הצגה)
(982)	21,060	-	-	רווחי או הפסדי שערך (במטבע המסחרי)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה (במטבע המסחרי)

מועד השלמה צפוי ⁵	6-	אמצע שנת 2022	אמצע שנת 2022	אמצע שנת 2022
עלות השקעה כוללת צפויה (במטבע המסחרי)	כ-300 מיליון ש"ח	כ-300 מיליון ש"ח	כ-300 מיליון ש"ח	כ-300 מיליון ש"ח
עלות השקעה שטרם הושקעה (במטבע המסחרי)	כ-214 מ"י ש"ח	כ-222 מ"י ש"ח	כ-238 מ"י ש"ח	כ-245 מ"י ש"ח
שיעור השלמה תקציבי (%)	29%	26%	21%	18%
NOI משימושי ביניים (במטבע המסחרי)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
שער חליפין	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

(3) פרטים אודות השבחות שבוצעו במקרקעי וולנברג

מהות ההשבחה:	מזב משפטי/תכנוני:
קבלת זכויות נוספות (כ-12,000 מ"ר נוספים)	31.3.2020
קבלת היתר בניה הכולל זכויות נוספות מותנית בתשלום אגרות בלבד, אשר בשלב זה הוחלט שלא לבצע, נוכח השיקולים המפורטים בסעיף 6 לדוח העסקה.	ליום 31.12.2019
בעלות פרטית, קיים היתר בניה לתב"ע ישנה.	ליום 31.12.2018
בעלות פרטית, קיים היתר בניה לתב"ע ישנה	שבוצעה (ליום 31.3.2020)
כ-2.8 מיליון ש"ח	כוללת מתוכננת (ליום 31.3.2020)
כ-12 מיליון ש"ח	
נכון ליום 31.3.2020 נמצא בשלב סיום המרתפים, לעניין לוחות הזמנים לביצוע הפרויקט ראו סעיף <u>5.15.4</u> לעיל.	הערות תמציתיות (לוחות זמנים ושלבי ביצוע):

(4) מימון מסוים - נכון ליום 31 בדצמבר 2018 לא ניתן מימון מסוים (כהגדרתו בהנחיה) הקשור למקרקעי וולנברג. לפירוט אודות הסכם הליווי בו התקשרה החברה במהלך שנת 2019 והסבתו להלוואה בגין המקרקעין עובר למועד המתאר, ראו סעיף 12.3+2-3 להלן.

(5) פרטים אודות שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בקרקע

סוג	פירוט	הסכום המובטח בשעבוד ליום 31.3.2020 (אלפי ש"ח)
שעבודים	משכנתא ראשונה בדרגה על כל זכויות החברה במקרקעי וולנברג ("הנכסים הממושכנים"), לרבות כל המחובר אל הנכסים הממושכנים ושיחבר אליהם בעתיד ואת כל פירותיהם, כל טובות ההנאה והזכויות בגינם וכל יתר הזכויות בגינם לרבות זכויות החזקה ושימוש, זכויות בניה, זכויות לקבלה ואו החזר של כספים, והזכויות הנובעות מביטוח הנכסים הממושכנים וכמו כן על כל זכות לשיפוי ולפיצוי שתהיה לממשכנים כלפי צד שלישי וכל זכויות הממשכנים לקבלת פטור, הנחה, הקלה כלשהם ביחס לנכס ואו לכל עסקה בו ולקיוזו הפסדים מכל סוג שהוא.	ללא הגבלה בסכום.
אחר	ניתנה ערבות אישית לחברה על ידי הרוכשת לטובת הבטחת האשראי שניתן לחברה על ידי הבנק.	20,000

(6) הערכות שווי שבוצעו למקרקעי וולנברג⁷

⁵ לעניין ההחלטה שהתקבלה אודות השהיית המשך ביצוע הפרויקט עד להתקשרות עם שוכר עוגן או מכירת שטחים מסוימים בפרויקט, ראו סעיף 5.15.4 לעיל.

⁶ לעניין ההחלטה שהתקבלה אודות השהיית המשך ביצוע הפרויקט עד להתקשרות עם שוכר עוגן או מכירת שטחים מסוימים בפרויקט, ראו סעיף 5.15.4 לעיל.

⁷ יצוין, כי בימים 12 בפברואר 2020, 23 ביולי 2020 ו-10 באוגוסט 2020, התקבל אישור השמאי אשר ערך את השמאות לשנת 2018, כי נכון ליום 31 בדצמבר 2019, וכן לימים 31 במרץ 2020 ו-30 ביוני 2020, בהתאמה, אין שינוי מהותי בשווי הזכויות בנכס לעומת השווי שנקבע על ידיו ליום 31 בדצמבר 2018.

(נתונים לפי 100%; חלק החברה בקרקע – 50%)			
שנת 2017 ⁹	שנת 2018	שנת 2019 ⁸	
השווי שנקבע (אלפי ₪ במטבע המסחרי)	83,140	83,140	
זהות מעריך השווי	זרניצקי יוסף	זרניצקי יוסף	
האם המעריך בלתי תלוי?	כן	כן	
האם קיים הסכם שיפוי?	כן	כן	
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)	31.12.2018	31.12.2019	
מודל הערכת השווי	גישת ההשוואה וגישת החילוץ לצורך בקרה.	גישת ההשוואה וגישת החילוץ לצורך בקרה.	
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי:			
אם ההערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)			
מחיר למטר רבוע לצורך ההערכה (במטבע המסחרי)	משרדים- 3,150 ₪ מסחר- 6,300 ₪	משרדים- 3,150 ₪ מסחר- 6,300 ₪	מחיר למטר רבוע לצורך ההערכה (במטבע המסחרי)
טווח מחירים למטר רבוע של קרקעות ברות השוואה (במטבע המסחרי)	מ"ר 3,500-4,000 אקווילנטי	מ"ר 3,500-4,000 אקווילנטי	טווח מחירים למטר רבוע של קרקעות ברות השוואה (במטבע המסחרי)
מספר הקרקעות ברות השוואה	2	2	2
לגבי הקרקעות העיקריות שנלקחו לצורך ההשוואה, יצינו : שם/זיהוי, מיקום ושטח הקרקע ¹⁰	1. רחוב הברזל 30, כ- 11,000 מ"ר תעסוקה ומסחר. 2. אזור תעשייה הרצליה, ברוטו 46,000 מ"ר תעסוקה ומסחר.	1. רחוב הברזל 30, כ- 11,000 מ"ר תעסוקה ומסחר. 2. אזור תעשייה הרצליה, ברוטו 46,000 מ"ר תעסוקה ומסחר.	לגבי הקרקעות העיקריות שנלקחו לצורך ההשוואה, יצינו : שם/זיהוי, מיקום ושטח הקרקע ¹⁰
שיעור תשואה (%)	לא רלוונטי	לא רלוונטי	שיעור תשואה (%)
משתנים מרכזיים אחרים	-	-	משתנים מרכזיים אחרים
מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (תאריך)	אוקטובר 2022	אוקטובר 2022	מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (תאריך)
סך כל ההשקעה הוגנית נדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (במטבע המסחרי)	כ- 228,200 אלפי ₪	כ- 228,200 אלפי ₪	סך כל ההשקעה הוגנית נדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (במטבע המסחרי)
שיעור היוון לצורך היוון עלויות הקמה (%), עד סיום הקמת הנכס (אם שונה משיעור היוון ששימש אחרי סיום ההקמה)	לא רלוונטי	לא רלוונטי	שיעור היוון לצורך היוון עלויות הקמה (%), עד סיום הקמת הנכס (אם שונה משיעור היוון ששימש אחרי סיום ההקמה)
שיעור מרווח יומי (%)	13.5%	13.5%	שיעור מרווח יומי (%)
העלויות שלגביהן נלקח המרווח היומי [עלויות הקמה שנותרו / סך הכל תקציב הקמה / אחר]	סך העלויות בפרויקט	סך העלויות בפרויקט	העלויות שלגביהן נלקח המרווח היומי [עלויות הקמה שנותרו / סך הכל תקציב הקמה / אחר]
שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מטרים רבועים)	כ- 23,000 מ"ר	כ- 23,000 מ"ר	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מטרים רבועים)
מחיר מכירה למטר רבוע	משרדים - 14,500 ₪	משרדים - 14,500 ₪	מחיר מכירה למטר רבוע
אם שווי לאחר הקמה נאמד בגישת ההשוואה (Sales)		שווי לאחר הקמה (Residual) לפי הגישה)	

⁸ יצוין, כי המפורט בעמודה זו הינו בהתאם לאישור שהתקבל ביום 12 בפברואר 2020 מאת השמאי אשר ערך את השמאות לשנת 2018, לפיו נכון ליום 31 בדצמבר, 2019, אין שינוי מהותי בשווי הזכויות בנכס לעומת השווי שנקבע על ידי ליום 31 בדצמבר 2018. עוד יצוין, כי אישורים דומים התקבלו מהשמאי בימים 23 ביולי ו-10 באוגוסט 2020, ביחס לשווי הזכויות בנכס לימים 31 במרץ 2020 ו-30 ביוני 2020, בהתאמה. אישורי השמאי האמורים מצורפים כנספח ג' לדוח העסקה.

⁹ יובהר, כי הנתונים המפורטים בעמודה זו הינם בהתאם לדוח אפס אשר נערך למקרקעי וולנברג לצורך בחינת בקשה לליווי בנקאי אשר הוגשה על ידי החברה. עם זאת, שווי המקרקעין שנוקף בספרים ביחס לתקופה זו (אשר הינו זהה לשווי שנקבע בדוח האפס כאמור), התבסס על עסקת המכר המפורטת בסעיף 12.2.42.2 להלן.

¹⁰ עקב מיעוט נתוני עסקאות קרקע ניכר למועד עריכת השמאות המפורטות בטבלה, נבדקו גם נתונים רלוונטיים מאזורים דומים במרכז.

			בר-השכרה שנלקח בחישוב (במטבע המסחרי)	Comparison Approach		
	למ"ר (גמר מלא) ; מסחר - 22,400 ₪ למ"ר	למ"ר (גמר מלא) ; מסחר - 22,400 ₪ למ"ר	טוח מחירים למטר רבוע בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (במטבע המסחרי)			
-	70-95 ₪ למ"ר משרדים בגמר מלא	70-95 ₪ למ"ר משרדים בגמר מלא	מספר הנכסים ברי השוואה (#) שנלקחו בחישוב			
-	7	7	לגבי הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה יצוינו : שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח.			
-	נכסים ברחובות הברזל וראול וולנברג ברמת החייל, הממוקמים בסמיכות למקרקעי וולנברג.	נכסים ברחובות הברזל וראול וולנברג ברמת החייל, הממוקמים בסמיכות למקרקעי וולנברג.	משתנים מרכזיים אחרים			
-	-	-	שטח בר השכרה (Global Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	אם שווי לאחר הקמה נאמד בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)		
-	-	-	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (%)			
-	-	-	דמי שכירות (חודשיים/שנתיים) מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (בש"ח)			
-	-	-	שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת שווי (%)			
-	-	-	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (בש"ח)			
-	-	-	הוצאות תקופתיות לשמירה על הקיים (בש"ח)			
-	-	-	שיעור צמחיה (אם נלקח)			
-	-	-	משתנים מרכזיים אחרים			
-	-	-	זמן עד מימוש רעיוני			
-	-	-	מכפיל / שיעור תשואה (Reversionary Rate)			
שינוי בשווי במטבע המסחרי			ניתוחי רגישות לשווי (לפי גישת החילוץ):			
-	(2,293)	(2,293)	עליה של 5%	מרווח יזמי (אלפי ש"ח)		
-	2,293	2,293	ירידה של 5%			
-	(12,493)	(12,493)	עליה של 5%	עלויות הקמה (אלפי ש"ח)		
-	12,493	12,493	ירידה של 5%			
-	15,752	15,752	עליה של 5%	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (אלפי ש"ח)		
-	(15,752)	(15,752)	ירידה של 5%			
-	(15,001)	(15,001)	עליה של 5%	שיעור היוון/תשואה (אלפי ש"ח)		
-	15,001	15,001	ירידה של 5%			

7. הון אנושי

נכון למועד המתאר, החברה אינה מעסיקה עובדים כלשהם. יצוין, כי מר יהודה גורסד, המכהן כמנכ"ל החברה, אינו מקבל שכר מהחברה בגין שירותים אלו.

8. הון חוזר

הונה החוזר של החברה מורכב מיתרת מזומנים וחייבים מצד הנכסים השוטפים, ומנגד מס הכנסה לשלם וספקים שונים.

נכון ליום 31.3.2020	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)	התאמות (לתקופה של שנים עשר חודשים)	סך הכל
נכסים שוטפים	14,785	(6,818)	7,967
התחייבויות שוטפות	5,205	(2,070)	3,135
עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	9,580	(4,748)	4,832

יצוין, כי כאמור בסעיף 12.312.3 להלן, ביום 18 ביולי 2019, התקשרו החברה והשותפים בהסכם ליווי

פיננסי עם מוסד בנקאי לכלל הפרויקט המעודכן, במסגרתו נקבע כי מועד פירעון האשראי מהתאגיד הבנקאי כאמור יוארך עד ליום 31 באוקטובר 2023.

9. השקעות

יובהר, כי נכון למועד המתאר, החברה אינה מחזיקה בתאגידים כלשהם. כמו כן, יובהר, כי נכון למועד המתאר, למעט החזקתה של החברה במקרקעי וולנברג ביחד עם השותפים (כהגדרתם בסעיף 12.212.2 להלן) באמצעות שותפות לצורכי מע"מ בהתאם להסכם המכר כאמור, החברה אינה צד לשותפויות ו/או מיזמים אחרים.

10. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

פעילותה של החברה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים, כגון שימוש בחומרים מסוכנים או פליטות מסוכנות. עם זאת, על מנת לקבל היתר בניה להקמת הפרויקט, על החברה לעמוד בדרישות לעניין שמירת איכות הסביבה, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה ודרישות הרשויות המקומיות, וכן בדרישות החקיקה וחוקי העזר הרלוונטיים, לרבות על פי דיני התכנון והבניה, דיני איכות הסביבה ודיני הנזיקין.

כך גם מחויבת החברה במהלך הקמת הפרויקט לעמוד בדרישות החוק והרשויות בכל הקשור לניהול סביבתי של אתרי הבניה, פינוי העפר ופסולת הבניה. בתום ההקמה תדרש החברה, לצורך קבלת אישור אכלוס מרשות מקומית, להוכיח כי עמדה בכל הדרישות הסביבתיות.

להערכת החברה, נכון למועד מתאר זה, לא קיימים מפגעים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה או השלכה מהותית על החברה.

11. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

בדומה לחברות אחרות הפועלות בתחום הנדל"ן המניב, כפופה החברה למערכת החוקים והתקנות החלה בתחום, הכוללת, בין היתר, מגבלות סטטוטוריות הנוגעות הן לתכנון ובניה של הפרויקט והן להתקשרויות עם רוכשים ושוכרים, לרבות דיני התכנון והבניה, תקני בטיחות בעבודה, טיב ואיכות וכד'.

12. הסכמים מהותיים

12.1 הסכם רכישת מניות

ביום 30 בנובמבר 2016 התקשרו הרוכשת, המוכרת והחברה בהסכם רכישת מניות (כפי שתוקן בימים 8 ו-15 בינואר 2017), לפיו ביום 19 בינואר 2017, מועד השלמת העסקה האמורה, רכשה הרוכשת מאת המוכרת מחצית (50%) ממניותיה של החברה, כנגד הקצאת 11,400,469 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של הרוכשת וכן כנגד התחייבות הרוכשת להעמדת מסגרת אשראי לחברה (כמפורט בסעיף 12.112.4 (1) להלן) ("העסקה המקורית"). לפרטים נוספים בדבר תנאיה של העסקה המקורית, לרבות תנאיהם של הסכם מסגרת האשראי והסכם הניהול המשותף אשר עיקריהם יובאו בסעיפים 12.112.4 (1)-12.112.4 (2) להלן, ראו סעיף 2.2 לדוח מידי מתקן בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת שפרסמה הרוכשת ביום 11 בינואר 2017 (אסמכתא: 2017-01-005142), המובא במתאר זה על דרך ההפניה.

במסגרת העסקה המקורית, התקשרה החברה עם הרוכשת והמוכרת בשני הסכמים נוספים, אשר עיקריהם יפורטו להלן:

(1) הסכם מסגרת האשראי

הרוכשת התחייבה להעמיד לחברה מסגרת אשראי עד לסכום כולל של 25 מיליון ש"ח, אשר סכומים מתוכה תוכל החברה למשוך עד לתום שלושים ושישה (36) חודשים ממועד השלמת העסקה המקורית, קרי עד ליום 18 בינואר 2020. ככל שיועמדו לחברה כספים מתוך התחייבות זו, יישאו סכומים אלו ריבית שנתית בשיעור של פריים+2% החל ממועד העמדת כל סכום כאמור ועד למועד פירעונו בפועל, והכל בהתאם להוראות הסכם מסגרת האשראי אשר נחתם בין הצדדים במועד השלמת העסקה המקורית.

מסגרת האשראי נועדה לשמש את החברה לצורך הבניה והתפעול (לרבות הקמה והשכרה) של הפרויקט ו/או העמדת בטוחות ו/או לצרכי מימון (כולל פירעון הלוואות מגורמים פיננסיים) ו/או הון עצמי ו/או רזרבה לצרכים אחרים אם וככל שיידרשו במסגרת מימון חיצוני של הבניה והתפעול כאמור.

יצוין, כי לשם הבטחת החזר כל סכום אשר יימשך ממסגרת האשראי, יצרה המוכרת לטובת הרוכשת שעבוד קבוע ראשון בדרגה והמחאה על דרך השעבוד, על מלוא מניות החברה המוחזקות בבעלותה (50% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (בדילול מלא)) וכן כל הזכויות הצמודות להן או בקשר עמן.

יצוין, כי נכון למועד המתאר, הרוכשת לא העמידה כספים מתוך מסגרת האשראי לחברה.

(2) הסכם הניהול המשותף

לצורך הקמת הפרויקט וניהולו, התקשרה החברה עם הרוכשת והמוכרת בהסכם ניהול משותף, אשר עקרונותיו מפורטים להלן:

א. הרוכשת תלווה ותנהל את תהליך בניית הפרויקט עד להשלמת בניית הפרויקט וקבלת טופס אכלוס (טופס 4), לרבות ניהול השוטף של החברה (מתן שירותי ניהול, מזכירות, משרדים, הנהלת חשבונות וכו').

ב. לאחר קבלת טופס אכלוס (טופס 4):

(1) המוכרת תעניק שירותי ניהול שוטף לחברה (שירותי ניהול, מזכירות, משרדים, הנהלת חשבונות וכו'), וזאת עד למועד מכירת החברה או הבניין, ככל שיימכרו.

(2) המוכרת תהא אחראית על ניהול הבניין נשוא הפרויקט (מתן שירותי אחזקה, ניקיון, שמירה וכו' לשוכרים בפרויקט) וזאת עד למועד מכירת הבניין, ככל שיימכר.

12.2 הסכם המכר והסכם שיתוף הפעולה

ביום 3 באוקטובר 2017 התקשרה החברה עם חברת תדהר אינווסטמנט 2 (2016) שותף כללי בע"מ וצד שלישי נוסף (להלן יחד ולחוד: "השותפים"), בהסכם המכר, לפיו מכרה החברה לשותפים

מחצית מזכויותיה במקרקעי וולנברג, זאת בתמורה לסך של עד כ-36,500,000 ש"ח¹¹, בתוספת מע"מ כדין, אשר ישולמו לחברה באופן ובמועדים אשר נקבעו בהסכם המכר. לפרטים נוספים אודות הסכם המכר ראו דיווח מיידי שפרסמה הרוכשת ביום 8 באוקטובר 2017 (אסמכתא: 2017-01-088318).

בד בבד עם חתימת הסכם המכר, התקשרו החברה והשותפים בהסכם שיתוף פעולה ביחס לפרויקט אשר יבנה על גבי מקרקעי וולנברג ("**הסכם שיתוף הפעולה**"), אשר עיקריו הינם כדלקמן:

(3) כל ההחלטות בנוגע לפרויקט יתקבלו על ידי החברה והשותפים, כך שלכל צד יוקנו 50% מזכויות ההצבעה;

(4) הצדדים ישאו באופן שווה בכל התשלומים ו/או העלויות ו/או ההוצאות בקשר עם הקמת הפרויקט ועם מקרקעי וולנברג, ובכלל זאת בחבות לבנק המממן של הפרויקט וכן תשלום היטלי ההשבחה על פי כל תכנית שתאושר ותכנס לתוקפה, והכל החל ממועד חתימת הסכם המכר;

(5) תדהר בניה בע"מ, אשר הינה חברה קשורה של השותפים, תבצע את בניית הפרויקט בהתאם לתקציב עלויות מפורט אותו תגיש לצדדים בשיטת cost+, בכפוף לעקרונות ולמגבלות אשר הוגדרו על ידי הצדדים בהסכם שיתוף הפעולה;

(6) כמו כן, בין היתר, הוסדרה מערכת היחסים בין הצדדים במהלך הקמת הפרויקט, לרבות מנגנוני דילול זכויות ומנגנוני היפרדות (זכות סירוב ראשון וזכות הצטרפות). יובהר, כי בכל מקרה, הצדדים לא יהיו רשאים להעביר את זכויותיהם במקרקעי וולנברג טרם סיום ביצוע עבודות הפרויקט (כולו) והעמדת ליווי בנקאי בפועל, אלא בהסכמת שני הצדדים.

12.3 הסכם ליווי

ביום 18 ביולי 2019, התקשרו החברה והשותפים, בהסכם ליווי פיננסי עם מוסד בנקאי לכלל הפרויקט המעודכן ("**הבנק**" ו-"**הסכם הליווי**"), בהתאמה, לפיו סכום מסגרת המימון (כולל מימון מקרקעי וולנברג), לא יעלה על 222,500,000 ש"ח. שיעור הריבית בגין מימון כאמור יעמוד על פריים+0.6% וישולם מדי שלושה חודשים החל ממועד העמדת המימון. מלוא החובות וההתחייבויות בחשבון הפרויקט יסולקו עד שנה לאחר מועד סיום הבניה ולא יאוחר מיום 31.10.2023. לפרטים נוספים בדבר הסכם הליווי, לרבות התנאים המתלים להעמדתו והבטוחות שהועמדו לטובת הבנק, ראו דיווח מיידי שפרסמה הרוכשת ביום 21 ביולי 2019 (אסמכתא: 2019-01-074599) וכן סעיף 15.2 לדוח התקופתי של הרוכשת לשנת 2019 אשר פורסם על ידי הרוכשת ביום 31 במרץ 2020 (אסמכתא: 2020-01-033693), המובאים במתאר זה על דרך ההפניה.

יצוין, כי נוכח ההחלטה אודות השהיית המשך ביצוע הפרויקט עד להתקשרות עם שוכר עוגן או

¹¹ יובהר, כי סך של עד כ-9,000,000 ש"ח מתוך התמורה (בתוספת מע"מ) ישולם לחברה, בגין זכויות נוספות אותן תקבל החברה (בהתאם לתב"ע שאושרה ופורסמה) מעבר לזכויות שהיו קיימות על פי התכנית אשר חלה על מקרקעי וולנברג במועד חתימת הסכם המכר. נכון למועד המתאר, מתוך סכום זה שולמו כ-1,404,000 ש"ח על חשבון היטלי השבחה.

מכירת שטחים מסוימים בפרויקט, כפי שפורט בסעיף 5.15-1 לעיל, פנתה החברה ביחד עם שותפיה לבנק המלווה בבקשה לסיים את הסכם הליווי לפרויקט, באופן שבו סך של עד כ-63 מיליון ש"ח שהועמדו¹² על ידי הבנק המלווה לטובת הפרויקט, יועמדו כהלוואה לטובת מימון המקרקעין, והבנק נעתר לבקשתם כאמור.

13. הליכים משפטיים

נכון למועד המתאר, החברה אינה צד להליכים משפטיים, למעט כמפורט להלן:

1.2 בחודש אפריל 2014 הגישה החברה לבית המשפט המחוזי בתל אביב תביעה נגד עיריית תל אביב-יפו ותאגיד המים והביוב - מי אביבים 2012 בע"מ, מכח סעיף 1 לחוק עשיית עושר ולא במשפט, התשל"ט-1979, להשבת תשלומי אגרות והיטלי פיתוח על סך של כ- 8.2 מיליון ש"ח (מתוך סכום של 8.7 מיליון ש"ח אותו שלמה החברה), אשר לטענת החברה נגבו ביתר. נכון למועד המתאר, נמצאת התביעה בשלב הסיכומים לאחר דיוני הוכחות.

14. יעדים ואסטרטגיה עסקית; צפי להתפתחות בשנה הקרובה

בשנה הקרובה תכננה החברה להתחיל בבניית המגדל נשוא הפרויקט המעודכן (כהגדרתו לעיל) וכמו כן לפעול לשיווק מוקדם של שטחים בפרויקט כאמור. עם זאת, נוכח התפשטות נגיף הקורונה, אשר השפעותיה פורטו בהרחבה בסעיף 5.15-1 לעיל, וההשלכות האפשריות של המשך התפשטות המגיפה על הפעילות הכללית משקית בארץ ובעולם ובהתאם להערכות המצב באשר למידת הפגיעה הצפויה בחברה ובלקוחותיה, החליטה החברה ביחד עם שותפיה לפרויקט שעם סיום בניית המרתפים וקבלת היתר בניה כללי לפרויקט המעודכן, המשך ביצוע הפרויקט יושהה עד להתקשרות עם שוכר עוגן ביחס לשטחים מהותיים או מכירת שטחים מסוימים בפרויקט, תוך הערכה כי הסטטוס בו נמצא הפרויקט ולוח הזמנים הפוטנציאלי לביצועו יוצרים ודאות מסוימת אשר תקל על איתור שוכר עוגן ו/או מכירת שטחים כאמור. בכוונת החברה להחזיק בפרויקט לתקופה ארוכה תוך כדי הענקת שירותים מגוונים לשוכרים, כגון שירותי תחזוקה ושמירה, באמצעות חברות המתמחות באספקת שירותים כגון אלו, ועל ידי כך להעלות את כדאיות הפרויקט בעיני השוכרים ובעיני שוכרים פוטנציאליים.

המידע שלעיל מהווה תיאור האסטרטגיה הנוכחית של החברה בהתבסס על הערכת החברה לגבי התפתחותה הכלכלית והעסקית והחברה אינה מעריכה את יכולת המימוש של אסטרטגיה זו. השגת היעדים והאסטרטגיה של החברה, אינם ודאיים ואינם בשליטתה המוחלטת של החברה ועשויים שלא להתממש, בין היתר, בשל התלות בגורמים חיצוניים או בשל התממשותם של גורמי הסיכון המפורטים להלן בסעיף 16-16 להלן. החברה תהא רשאית לסטות מהמדיניות המתוארת לעיל על-פי החלטות דירקטוריון החברה, כפי שיתקבלו מעת לעת.

15. אירוע או עניין חורגים מעסקי החברה

לפרטים בדבר כוונת הרוכשת והמוכרת להתקשר בעסקת הרכישה, ראו המבוא למתאר זה וכן סעיף 3 לדוח העסקה שמתאר זה הינו נספח לו.

¹² מתוכם סך של כ- 4 מיליון ש"ח יועמדו בשבועות הקרובים.

להערכת החברה, פעילותה מושפעת, בין היתר, מגורמי הסיכון הבאים :

16.1 סיכונים מאקרו

- (1) מצב המשק - מיתון במשק בכלל, ובשוק הנדל"ן, בפרט, ובעקבותיו ירידה בשווי נכסי המקרקעין בישראל וכן בתשואות מדמי השכירות, עשויים להשפיע לרעה על תוצאות פעילותה של החברה מהשכרת נכסים ועל שיעורי התפוסה בהם. כמו כן, הרעה במצב הכלכלי במשק עלולה להשפיע לרעה על פעילותם הכלכלית של שוכרי החברה.
- (2) מצב מדיני-בטחוני - החמרה של המצב הביטחוני בישראל עלולה לגרום לירידה בביקושים לשטחים המיועדים להשכרה, להחמרת המחסור בכוח אדם בענף הבניה ולהתייקרות עלויות העבודות. גורמים אלה עשויים להשפיע לרעה על תוצאות החברה.
- (3) שינויי ריבית - לחברה הלוואות בריבית משתנה, כך ששינויים בשיעורי הריבית במשק עשויים להשפיע על תוצאות פעילות החברה.

16.2 סיכונים ענפיים

- (4) מצבי חירום בריאותיים - מצבים כגון התפשטות מגפת הקורונה, עלולים להוביל להשפעה שלילית מהותית על הכלכלה העולמית בכלל ועל הכלכלה בישראל בפרט, וכפועל יוצא מכך ליצור השפעה שלילית מהותית גם על פעילות החברה. השפעה כאמור עלולה לכלול התארכות זמן קבלת ההיתרים הנדרשים לחברה בפעילותה; התארכות זמן בניית הפרויקט והתייקרות עלות בנייתו; התארכות הליכי השכרה וירידה במחירי השכרה; פגיעה בתנאי האשראים אותם תיטול החברה; פגיעה בחוסנם הפיננסי של הקבלנים ויתר נותני השירותים המעניקים משירותיהם לחברה, ועוד.
- (5) עודפי היצע של שטחי השכרה - ירידה מהותית בקצב הצמיחה במשק הישראלי וגידול מהותי בעודפי ההיצע של השטחים המיועדים להשכרה עלולים לגרום לירידת מחירי השכירות ולהשפיע לרעה על הכנסות העתידיות של החברה.
- (6) שינויי חקיקה ותקינה - לשינויים קיצוניים בהיתרים, בתקנים, במגבלות ובפיקוח הממשלתי, כגון שינויים בחוקי הארנונה באזורים בהם ממוקמים מקרקעי וולנברג, עשויה להיות השפעה על פעילותה ותוצאותיה של החברה.
- (7) שינויים במיסוי על נדל"ן - מעת לעת נחקקים תיקונים ביחס לגובה המס החל על נכסי נדל"ן. הגדלת חבות המס של החברה הנובעת מרכישת ו/או החזקת ו/או מכירת נכסים (עתידית) וכן הגדלת חבות המס על רוכשי נכסי נדל"ן, עלולה לפגוע בתוצאותיה הכספיות של החברה.
- (8) סיכונים יזמות - הפעילות היזמית בה מעורבת החברה, כרוכה, מטבע הדברים, בסיכונים רבים שהעיקריים שבהם נובעים מכך שהפרויקט אותו יוזמת החברה לא יוקם בסופו של דבר ו/או לא יושלם במועד שתוכנן ו/או ששיווקו לא יעלה יפה ו/או שעלויות הקמתו לא

תעלנה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של החברה ו/או שהתמורה שתתקבל ממכירתו או השכרתו לא תעלה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של החברה. אי הקמתו של הנכס או דחיה במועד השלמתו, יכולים להתרחש מסיבות שונות ובכללן אי קבלת היתרי בניה מתאימים, לרבות במועד החזוי לכך על ידי החברה; אי השלמת הבניה על ידי הקבלן המבצע במועד; אי קבלת מימון מתאים לבניית הנכס; קבלת עררים/עתיירות מנהליות שיוגשו כנגד התוכניות הקיימות או עיכוב בדחייתם וכיו"ב. ליקויי בניה בהיקף מהותי עלולים להשפיע על רווחיות החברה. כמו כן, שיווק הנכס עלול להיתקל בקשיים או להיכשל בשל גורמים שונים ובהם שינוי בתנאי השוק המקומיים, שינוי בתנאי המימון המקומיים, תחרות מצד יזמים אחרים ו/או פרויקטים אחרים באזור ושינויים כלליים במגמות ובביקושים לנדל"ן. בנוסף, במסגרת גורם הסיכון היזמי קיימת חשיפה לעליה במחירי התשומות שלא ניתן יהיה לגלמה במחירים אותם תגבה החברה.

(9) סיכון תפעולי מול קבלני משנה - אי עמידה של קבלני המשנה עמם תתקשר החברה בלוחות הזמנים שנקבעו להם, הן משום מחסור בזמינות כח אדם לביצוע העבודות והן משום אי עמידה בטיב ואיכות הבניה להם התחייבו כלפי החברה, עלולה להביא לחשיפה של החברה כלפי גורם מממן ו/או רוכשי זכויות בפרויקט ואף לפגיעה במוניטין של החברה.

(10) זמינות חומרי גלם וכוח אדם - מחירי חומרי הגלם הנדרשים לבניה כגון מחירי בטון, מלט וברזל חשופים לתנודות קיצוניות בפרקי זמן קצרים, העלולות להשפיע על עלויות הבניה ובכך להשפיע על תוצאות החברה. בנוסף זמינות העובדים באתרי הבניה תלויה בעובדים זרים ומושפעת מסגרים המוטלים על שטחים אלה מעת לעת וממדיניות הממשלה בדבר היתר לכניסת עובדים זרים.

(11) היקף אשראי - ענף הבניה חשוף להשפעות הנובעות מקיטון או הגבלה של היקף האשראי לענף וכן בהחמרת דרישות מצד המלווים בדבר היקף הבטחונות וסכום ההון העצמי הנדרש.

16.3 להלן פילוח גורמי הסיכון על-פי טיבם ושיעור השפעתם על עסקיה של החברה, ככל שבידי החברה להעריך השפעה כאמור :

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה			גורם הסיכון
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
סיכוני מאקרו			
		X	מצב המשק
	X		מצב מדיני-בטחוני
	X		שינויי ריבית
סיכונים ענפיים			

	X		מצבי חירום בריאותיים
	X		עודפי היצע של שטחי השכרה
X			שינויי חקיקה ותקינה
X			שינויים במיסוי על נדל"ן
	X		סיכוני יזמות
X			סיכון תפעולי מול קבלני משנה
	X		זמינות חומרי גלם וכח אדם
	X		היקף אשראי

הערכות החברה בדבר גורמי הסיכון דלעיל ובכלל זה מידת השפעתם על עסקי החברה, כוללת מידע צופה פני עתיד (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך), והינן מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד מתאר זה. החברה עלולה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים, וכמו כן, השפעתו של כל גורם סיכון, ככל שיתממש, עשויה להיות שונה מהערכותיה של החברה.

נספח ב'1

וולנברג טוורס בע"מ

**דוחות כספיים מבוקרים ליום 31 בדצמבר
2019**

וולנברג טוורס בע"מ
דוח שנתי 2019

וולנברג טוורס בע"מ

דוח שנתי 2019

תוכן העניינים

דף

2

דוח רואה החשבון המבקר

הדוחות הכספיים - בשקלים חדשים:

3

דוחות על המצב הכספי

4

דוחות על הרווח או הפסד הכולל

5

דוחות על השינויים בהון

6

דוחות על תזרימי המזומנים

7-14

ביאורים לדוחות הכספיים



דוח רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של

וולנברג טוורס בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של וולנברג טוורס בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת הדוחות על הרווח או הפסד הכולל, הדוחות על השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2019. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

תל-אביב,
31 במרס, 2020

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

וולנברג טוורס בע"מ

דוחות על המצב הכספי

31 בדצמבר		ביאור	
2018	2019		
אלפי ש"ח			
			רכוש
			נכסים שוטפים:
5,763	6,951		מזומנים ושווה מזומנים
5,355	7,285	3	חייבים ויתרות חובה
-	6,480	5	הלוואה לבעלי מניות
11,118	20,716		
			נכסים שאינם שוטפים:
41,570	49,607	4	נדל"ן להשקעה
8,667	8,168	6	הלוואה לבעלי מניות לזמן ארוך
50,237	57,775		
61,355	78,491		
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות:
10,151	19,161	7	הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,707	2,319		ספקים
1,124	1,351		זכאים ויתרות זכות
-	2,070		מס הכנסה לשלם
12,982	24,901		
			התחייבויות – שאינן שוטפות
2,088	1,912		התחייבות מסים נדחים
2,088	1,912	8	
15,070	26,813		שעבודים וערבויות
			סה"כ ההתחייבויות
46,285	51,678	9	
61,355	78,491		הון

אלדד ארוטשס
סמנכ"ל כספים

יהודה גרוסד
מנכ"ל

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 31 במרס, 2020.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

וולנברג טוורס בע"מ

דוחות על הרווח או הפסד הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2017	2018	2019		
אלפי ש"ח				
-	-	7,891	10	הכנסות ממכירות
(8)	(127)	(216)	11	הוצאות הנהלה וכלליות
(982)	10,530	-	4	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
(990)	10,403	7,675		רווח (הפסד) תפעולי
(498)	(419)	(914)	12	הוצאות מימון
95	455	526	12	הכנסות מימון
(403)	36	(388)		הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(1,393)	10,439	7,287		רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
-	(2,088)	(1,894)	13	מסים על הכנסה
(1,393)	8,351	5,393		רווח (הפסד) נקי ורווח (הפסד) כולל לשנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

וולנברג טוורס בע"מ

דוחות על השינויים בהון

סך הכל	יתרת רווח (הפסד)	פרמיה על המניות	הון המניות
אלפי ש"ח			
421	413	-	8
38,906	-	37,914	992
(1,393)	(1,393)	-	-
37,934	(980)	37,914	1,000
8,351	8,351	-	-
46,285	7,371	37,914	1,000
5,393	5,393	-	-
51,678	12,764	37,914	1,000

יתרה ליום 1 בינואר 2017

תנועה במהלך שנת 2017:

המרת הלוואות בעלים להון

הפסד נקי לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

תנועה במהלך שנת 2018 -

רווח נקי לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

תנועה במהלך שנת 2019 -

רווח נקי לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

וולנברג טוורס בע"מ
דוחות על תזרימי המזומנים

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
(1,393)	8,351	5,393	רווח (הפסד) לתקופה
			התאמות בגין:
982	(10,530)	-	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
-	2,088	(176)	שינוי במיסים נדחים
29	(278)	(448)	הוצאות (הכנסות) מימון מבעלי מניות
1,011	(8,720)	(624)	
(264)	*(24)	(1,499)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:
(19)	962	4,616	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(283)	938	3,117	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות וספקים
(665)	569	7,886	
			מזומנים נטו, מפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
(680)	680	-	שינוי בפיקדון נטו
(2,301)	(6,086)	(5,964)	הלוואות שניתנו לבעלי מניות
(430)	(1,980)	(9,744)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
11,000	3,500	-	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
7,589	(3,886)	(15,708)	מזומנים נטו, לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
(347)	*2,500	9,010	אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו
1,384	(1,384)	-	הלוואות שהתקבלו מבעלי מניות
1,037	1,116	9,010	מזומנים נטו, מפעילות מימון
7,961	(2,201)	1,188	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
3	7,964	5,763	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
7,964	5,763	6,951	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
			נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים הנכללים
			במסגרת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת -
460	474	310	ריבית ששולמה
			נספח ב' - תנועות שאינן במזומן
-	1,707	-	השקעה בנדל"ן להשקעה שלא במזומן
-	*7,651	5,355	המחאת אשראי בנקאי ותוספות לנדל"ן להשקעה בהקמה על חשבון התמורה ממכירת נדל"ן להשקעה, ראה ביאור 4

*סווג מחדש

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

וולנברג טוורס בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי:

א. וולנברג טוורס בע"מ (להלן - החברה) הוקמה בתאריך 29 באוגוסט 2006 והחלה בפעילותה עם הקמתה.

החברה עוסקת ברכישה וייזום של נדל"ן להשקעה.

החברה מחזיקה במחצית זכויות הבעלות בקרקע המיועדת לבניית מבנה מסחרי ברמת החיל, ברחוב ראול וולנברג מספר 16 בתל אביב. המבנה שצפוי להיבנות, יהא בן 17 קומות מעל קומה מסחרית ומעל 3 קומות מרתף. מלבד החזקה זאת לוולנברג אין נכסים, החזקות או פעילויות נוספות.

ב. שימוש באומדנים ובהערכות

אומדנים ושיקולי דעת, נבחנים באופן מתמיד, ומבוססים על ניסיון העבר ועל גורמים נוספים, לרבות ציפיות ביחס לאירועים עתידיים, שנחשבות לסבירות, לאור הנסיבות הקיימות.

הקבוצה מגבשת אומדנים והנחות בנוגע לעתיד. מעצם טבעם, נדיר שהאומדנים החשבונאיים המתקבלים יהיו זהים לתוצאות המתייחסות בפועל. האומדנים וההנחות, שבגינם ישנו סיכון משמעותי לביצוע התאמות מהותיות בערכם בספרים של נכסים במהלך שנת הכספים הבאה, מפורטים להלן.

נדל"ן להשקעה

השווי ההוגן מבוסס על המחירים בשוק פעיל, המותאמים, במידת הצורך, בגין הבדלים במהות, במיקום או במצב הנכס המתייחס. כאשר המידע אינו זמין, משתמשת הקבוצה בשיטות הערכה חלופיות, כגון מחירים עדכניים בשווקים פחות פעילים, או תחזיות תזרימי מזומנים מהוונים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. בסיס ההצגה של הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 31 בדצמבר 2018 ולשלוש השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2019, מצייתים לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (International Financial Reporting Standards) שהם תקנים ופרשנויות אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (International Accounting Standard Board) (להלן – תקני ה-IFRS) וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

עיקרי המדיניות החשבונאית, המתוארים להלן, יושמו באופן עקבי ביחס לכל השנים המוצגות, אלא אם צוין אחרת.

ב. תרגום יתרות ועסקות במטבע חוץ:

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

פריטים הנכללים בדוחות הכספיים של החברה נמדדים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת אותה החברה (להלן – מטבע הפעילות). הדוחות הכספיים מוצגים בשקל, שהוא מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של החברה.

(2) עסקות ויתרות

עסקות במטבע השונה ממטבע הפעילות (להלן- מטבע חוץ) מתורגמות למטבע הפעילות באמצעות שימוש בשערי החליפין שבתוקף למועדי העסקות או הערכות מחדש כאשר הפריטים נמדדים מחדש. הפרשי שער, הנובעים מיישוב עסקות כאמור ומתרגום נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ לפי שערי החליפין לתום השנה, נזקפים לרווח או הפסד.

וולנברג טוורס בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ג. מזומנים ושווי מזומנים

במסגרת הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים, כוללים המזומנים ושווי מזומנים: מזומנים בקופה, פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר והשקעות אחרות לזמן קצר שנזילותן גבוהה ותקופת ההפקדה שלהן לא עולה על 3 חודשים.

ד. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה מוחזק לצורך הפקת תשואה ארוכת-טווח מדמי שכירות, ואינו משמש את הקבוצה. נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות. עלויות עסקה נכללות במדידה לראשונה זו. העלות כוללת יציאות שניתן לייחס במישרין לרכישת הנדל"ן להשקעה. עלות נדל"ן להשקעה בהקמה עצמית כוללת עלות חומרים ועבודה ישירה ועלויות אחרות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למצב הדרוש לכך שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

בהתאם למדיניות החשבונאית של הקבוצה בתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את שווי. השווי הוגן מייצג את ערכו בשוק, כנקבע מדי שנה על ידי מערכי שווי חיצוניים או הנהלת הקבוצה. השווי הוגן מבוסס על המחירים בשוק פעיל, המותאמים, במידת הצורך, בגין הבדלים במהות, במיקום או במצב הנכס המתייחס. כאשר המידע אינו זמין, משתמשת החברה הקבוצה בשיטות הערכה חלופיות, כגון מחירים עדכניים בשווקים פחות פעילים, או תחזיות תזרימי מזומנים מהוונים. כאשר לא ניתן למדוד את השווי הוגן באופן מהימן, נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי השווי הוגן של הקרקע בתוספת עלות בתקופת ההקמה עד למועד המוקדם מבין מועד סיום ההקמה והמועד בו ניתן למדוד את השווי הוגן באופן מהימן. השינויים בשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה מוכרים ברווח או הפסד לתקופה בה הם נבעו במסגרת סעיף "שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה".

ה. הון המניות

מניות רגילות של החברה מסווגות כהון מניות.

ו. הלוואות

הלוואות מוכרות לראשונה לפי שוויין הוגן, בניכוי עלויות עסקה. בתקופות עוקבות ההלוואות נמדדות בעלות מופחתת; כל הפרש בין התמורה (בניכוי עלויות עסקה) לבין ערך הפדיון מוכר בדוח רווח והפסד על פני תקופת ההלוואה, בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

עמלות המשולמות בגין קבלת מסגרת הלוואה מוכרות כעלויות עסקה המיוחסות להלוואה הרלבנטית, וזאת במידה שצפוי (probable) כי חלק או כל מסגרת ההלוואה תנוצל. במקרה כזה, ההכרה בעמלה נדחית עד לביצוע משיכת הכספים בפועל ממסגרת ההלוואה. במידה שאין ראייה לכך שצפוי שחלק או כל מסגרת ההלוואה תנוצל, העמלה מהוונת כתשלום מראש בגין שירותי מימון, ומופחתת על-פני תקופת מסגרת ההלוואה המתייחסת. הלוואות מסווגות כהתחייבויות שוטפות, אלא אם לחברה יש זכות בלתי מותנית לדחות את סילוק ההלוואות למשך 12 חודשים לפחות לאחר תום תקופת הדיווח, שאז הן מסווגות כהתחייבויות בלתי שוטפות.

ז. מיסים על ההכנסה

הוצאות המס לשנים המדווחות כוללות מיסים נדחים. החברה מכירה במסים נדחים, על בסיס שיטת ההתחייבות, בגין הפרשים זמניים בין הסכומים של הנכסים וההתחייבויות, הכלולים בדוחות הכספיים, לבין הסכומים שיובאו בחשבון לצורכי מס. סכום המסים הנדחים נקבע בהתאם לשיעורי המס (וחוקי המס) שנחקקו או שחקיקתם הושלמה למעשה נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי וצפויים לחול כאשר נכסי המסים הנדחים ימומשו או כשהתחייבויות המסים הנדחים ייושבו.

וולנברג טוורס בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ההכרה בנכסי מסים נדחים נעשית בגין הפרשים זמניים הניתנים לניכוי לצורכי מס, בגבולות סכום ההפרשים, שצפוי כי ניתן יהיה לנצלם בעתיד כנגד הכנסות חייבות במס.

נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים מקוזזים אם ורק אם:

- קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים; וכן
- נכסי המסים הנדחים והתחייבויות המסים הנדחים מתייחסים למסים על הכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס על אותה ישות חייבת או על ישויות שונות החייבות במס אשר מתכוונות לסלק את היתרות על בסיס נטו.

ח. מכשירים פיננסיים:

נכסים פיננסיים:

רכישות ומכירות בדרך רגילה של נכסים פיננסיים נרשמות בספרי הקבוצה במועד סליקת העסקה, שהינו המועד בו הנכס נמסר לקבוצה או נמסר על ידי הקבוצה.

נכס פיננסי מסווג במועד ההשקעה לאחת מקבוצות הסיווג בהתאם למטרה לשמה נרכש הנכס הפיננסי. להלן קבוצות הסיווג הרלבנטיות לחברה והטיפול החשבונאי שננקט בקשר עם כל אחת מהן, עד ליום 1 בינואר 2018:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

קטגוריה זו כוללת נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר או נכסים פיננסיים שיועדו בעת ההכרה הראשונית בהם בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. נכסים פיננסיים בקבוצה זו נמדדים בשווי הוגן כאשר השינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד. עלויות עסקה המיוחסות לנכסים אלה מוכרות ברווח או הפסד בעת התהוותן.

הלוואות וחייבים

נכסים פיננסיים, שאינם נגזרים, בעלי תשלומים קבועים או שניתנים לקביעה ושאין מצוטטים בשוק פעיל. הלוואות וחייבים נמדדים לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחסן במישרין. לאחר הכרה לראשונה, נכסים אלו נמדדים בעלותם המופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית בניכוי הפרשות לירידת ערך.

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת הינם נכסים פיננסיים המוחזקים במסגרת מודל עיסקי שמטרתו היא להחזיק נכסים פיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן התנאים החוזיים שלהם מספקים זכויות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

נכסים אלה מסווגים כנכסים שוטפים, פרט לחלויות לתקופה של יותר מ-12 חודשים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, המסווגות כנכסים שאינם שוטפים.

הנכסים הפיננסיים בעלות מופחתת של החברה/הקבוצה כלולים בסעיפים: "מזומנים ושווי מזומנים", "פיקדון לזמן קצר", "חייבים ויתרות חובה" וכן "יתרות חובה לזמן ארוך" המופיעים בדוח על המצב הכספי.

וולנברג טוורס בע"מ
 ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 3 - חייבים ויתרות חובה:

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
5,355	6,586
-	268
-	431
<u>5,355</u>	<u>7,285</u>

חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה, ראה ביאור 4 להלן
 מע"מ לקבל
 ריבית לקבל מבעל מניות

ביאור 4 - נדל"ן להשקעה:

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
27,353	41,570
3,687	8,037
10,530	-
<u>41,570</u>	<u>49,607</u>

יתרה ליום 1 בינואר
 תוספות השנה
 עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
 יתרה ליום 31 בדצמבר

הנדל"ן להשקעה נמדד בכל תקופה בהתאם לשווי ההוגן.

בחודש מאי 2018 אושרה ופורסמה, תכנית תא 3561 המעניקה תוספת זכויות של כ- 12,000 מ"ר.

ביום 3 באוקטובר 2017 התקשרה וולנברג עם חברת תדהר אינווסטמנט 2 (2016) שותף כללי בע"מ וצד שלישי נוסף, (ביחד ולחוד: "הרוכשת"), בהסכם למכירת מחצית מזכויותיה של וולנברג במקרקעין (כהגדרתם בהסכם), בתמורה לסך של עד 36,500 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ ("הסכם המכר"), כאשר 9,000 אלפי ש"ח מסך התמורה מותנים בקבלת תוספת זכויות בנכס. בד בבד עם חתימת הסכם המכר, התקשרו וולנברג והרוכשת בהסכם שיתוף פעולה בקשר עם הקמתו של נכס מניב המיועד להשכרה על גבי המקרקעין. לצורך כך הקימו הצדדים עסקה משותפת ובאמצעותה הם פועלים להוצאת היתר בניה לכלל הזכויות בנכס ולקבלת ליווי בנקאי. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, שולמו 27,500 אלפי ש"ח, 100% מסך התמורה האמורה בגין הזכויות הקיימות בהיתר בניה הקיים.

במהלך שנת 2019 אושרה התב"ע החדשה המעניקה זכויות נוספות בנכס, בהתאם לכך, נכון ליום 31 בדצמבר 2019, יתרת החייבים בסך 6,586 אלפי ש"ח בגין מכירת הנדל"ן להשקעה מוצגת בדוח על המצב הכספי בסעיף חייבים הנכלל בנכסים השוטפים. ביום 19 ביולי 2019, התקשרה וולנברג ביחד עם שותפיה בפרויקט בהסכם ליווי פיננסי עם מוסד בנקאי לכלל הפרויקט.

ביום 8 באוגוסט 2019 זימנה החברה אסיפה כללית לאישור התקשרות החברה בהסכם רכישת מניות עם חברת יוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ ("המוכרת"), אשר בעל השליטה בחברה, מר יעקב גורסד, מחזיק בעקיפין בכ-20% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בה, ועם חברת הבת וולנברג טוורס בע"מ ("וולנברג" ו-"הסכם הרכישה", בהתאמה), לפיו תרכוש החברה מאת המוכרת את מלוא (100%) מניותיה בוולנברג (המהוות 50% מהונה המונפק והנפרע של וולנברג ומזכויות ההצבעה בה (לרבות בדילול מלא)), וזאת כנגד הקצאת 16,326,531 מניות רגילות למוכרת וכן כנגד תשלום תמורה נוספת במזומן בסכום של עד 5 מיליון ש"ח, באופן שלאחר הרכישה תחזיק החברה במלוא (100%) הונה המונפק והנפרע של וולנברג וזכויות ההצבעה בה. ביום 12 בספטמבר, אישרה האסיפה הכללית את הסכם הרכישה אך מאחר וטרם התקיימו התנאים המתלים בעסקה, טרם ניתן ביטוי למכירה בדוח הכספי לתאריך המאזן. במהלך השנה החברה לא רשמה עלייה בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה (בשנת 2018 - עלייה בסך 10,530 אלפי ש"ח).

וולנברג טוורס בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 5 – הלוואות לבעלי מניות:

בגין הלוואה שנתנה החברה לבעלי מניותיה. ההלוואה אינה צמודה למדד, נושאת ריבית שנתית בגובה פריים פלוס 2% וצפויה להיפרע בשנת 2020.

ביאור 6 – הלוואות לבעלי מניות לזמן ארוך:

בגין הלוואה שנתנה החברה לבעלי מניותיה. ההלוואה אינה צמודה למדד, נושאת ריבית שנתית בגובה פריים פלוס 2% ומועד פירעונה נקבע ליום 31 בדצמבר 2025.

ביאור 7 - הלוואות מתאגידים בנקאיים:

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור הריבית השנתית ליום 31 בדצמבר 2019	
2018	2019	2019	
אלפי ש"ח		%	
10,151	19,161	פריים+0.6	הלוואה שקלית (א)

(א) ההלוואה הינה חלק ממסגרת הסכם ליווי שנחתם מול תאגיד בנקאי ביום 19 ביולי, 2019. ההלוואה נושאת ריבית שנתית של פריים + 0.6% (לא צמודה). תשלום הריבית מתבצע כל שלושה חודשים. ככל שיתקיימו התנאים המוקדמים בהסכם הליווי, ההלוואה תצטרף למימון ההקמה במסגרת הליווי הבנקאי.

ביאור 8 - שעבודים וערבויות:

א. משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ על כל הזכויות החוזיות של החברה במקרקעין בתל אביב הידועים כחלקה 349 בגוש 6638 על כל הבנוי והמחובר להם ושיחבור להם חיבור של קבע ועל כל זכויות הממושכנים ופירותיהם לרבות זכויות הנובעות מביטוח, שיפוי ופיצוי.

ב. שעבוד קבוע ראשון לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ על כל השטרות שהחברה מסרה או תמסור לגבייה, לביטחון או שתהיה לה זכות בהם, ניירות ערך ובטחונות אחרים.

ג. ערבות מצד קשור לטובת אשראי שניתן לחברה מבנק לאומי לישראל בע"מ.

וולנברג טוורס בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 9 - הון המניות:

הון המניות לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 מורכב כדלקמן:

מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב		רשום מונפק ונפרע
מספר מניות		
31 בדצמבר		
2018	2019	
100,000,000	100,000,000	
100,000,000	100,000,000	

בחודש ינואר 2017, כחלק מעסקת בעלי מניות החברה למכירת מחצית ממניות החברה לוו"י בוקס נדל"ן בע"מ שבה הומרה הלוואת הבעלים להון, הגדילה החברה את הונה הרשום, המונפק והנפרע ל-100 מיליון מניות לפי ערך נקוב של 0.01 ש"ח (מניות לפי ערך נקוב 1 ש"ח פוצלו לערך נקוב 0.01 ש"ח) והנפיקה 99,200,000 מניות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב של החברה.

ביאור 10 - הכנסות:

הכנסות החברה נובעות ממכירת זכויות נוספות בנדל"ן להשקעה.

ביאור 11 - הוצאות הנהלה וכלליות:

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		
8	127	216
8	127	216

שירותים משפטיים וביטוח

וולנברג טוורס בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 12 - הכנסות (הוצאות) מימון, נטו:

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		
(29)	-	-
(460)	(406)	(310)
(9)	(13)	(604)
(498)	(419)	(914)
-	278	448
95	177	78
95	455	526
(403)	36	(388)

הוצאות מימון:

ריבית בעלי מניות
ריבית הלוואה בנקאית
עמלות בנקאית

הכנסות מימון:

ריבית בעלי מניות
אחרות

הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

ביאור 13 - מסים על הכנסה:

א. שיעורי מס

הכנסות החברה חייבות במס חברות בשיעור רגיל. בחודש ינואר 2016 פורסם החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 216), התשע"ו-2016, אשר קבע הפחתה של מס החברות, החל משנת המס 2016 ואילך, משיעור של 26.5% לשיעור של 25%. בחודש דצמבר 2016, פורסם חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2016, אשר קבע הפחתה נוספת של מס החברות משיעור של 25% לשיעור של 23%. יחד עם זאת, נקבעה במסגרת החוק האמור הוראת שעה לפיה שיעור מס החברות בשנת 2017 יהיה 24%. כפועל יוצא, שיעור מס החברות שחל בשנת 2017 הינו 24% ושיעור מס החברות שיחול משנת 2018 ואילך הינו 23%. להורדת שיעורי המס כמתואר לעיל, לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים של החברה.

ב. מסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רוח והפסד לתקופות המוצגות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		
-	-	(2,070)
-	(2,088)	176
-	(2,088)	(1,894)

מסים שוטפים

מסים נדחים

סך-הכל

וולנברג טוורס בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 13 - מסים על הכנסה (המשך):

ג. שומות מס

ביום 19 בנובמבר 2015, אישרה הכנסת בקריאה שנייה ושלישית את הצעת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2015 ו-2016), התשע"ה-2015, במסגרתו נכלל תיקון לפקודת מס הכנסה אשר האריך את תקופת ההתיישנות של שומות עצמיות המוגשות על ידי נישומים, לגבי שומות עצמיות בגין שנת המס 2013 ואילך, לתקופה של 4 שנים מתום שנת המס בה הוגשה השומה. עד למועד אישור התיקון האמור עמדה תקופת ההתיישנות של שומות עצמיות על 3 שנים מתום שנת המס בה הוגשה השומה.

בהתאם, על פי הוראות הדין, שומות עצמיות שהוגשו על ידי החברה עד שנת 2014 נחשבות כסופיות (בכפוף למועדי הגשת הדוחות וקביעות תקופת ההתיישנות על פי דין).

ד. מס תיאורטי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		
5,393	8,351	(1,393)
23%	23%	24%
1,240	1,921	(334)
654	167	334
1,894	2,088	-

רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
 בדוחות רווח והפסד
 שעורי המס הרגילים
 מס תיאורטי
תוספת (חסכון) במס בגין:
 הפרשים זמניים והפסדים לצרכי מס שלא
 נזקפו בגינם מסים נדחים
סך-הכל

וולנברג טוורס בע"מ
 ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 14 - צדדים קשורים:

א. יתרות עם צדדים קשורים:

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
8,667	15,079

הלוואות לבעלי מניות כולל ריבית לקבל

ב. עסקאות עם צדדים קשורים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		
(29)	278	448

הכנסות (הוצאות) ריבית לבעלי מניות

ג. ראה ביאור 8' בנוגע לערבות הניתנה על ידי צד קשור.

ביאור 15 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים:

א. מדיניות ניהול הסיכונים

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים ענפיים הנובעים מגורמים חיצוניים כגון: שעורי הצמיחה, היקף הפעילות במשק וגורמים המשפיעים על הביקוש בשוק הנדל"ן. כמו כן, פעילות ובאמצעות הלוואות בנקאיות אשר אינן צמודות מדד או מטבע.

ניהול הסיכונים של החברה מבוצע על ידי מנכ"ל החברה.

ב. סיכוני שוק

סיכוני שוק נובעים מהסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים של מכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים במחירי שוק. סיכוני השוק של החברה כוללים סיכון מטבע וסיכון ריבית כדלקמן:

(1) סיכון מטבע

נכון לתאריך הדוחות הכספיים, החברה חשופה לסיכון שער חליפין הנובע מחשיפה למטבע הדולר. סיכון שער חליפין נובע מהתחייבויות שהוכרו, הנקובות במטבע שאינו מטבע הפעילות של החברה.

(2) סיכון תזרימי מזומנים בגין שיעור ריבית

סיכון שיעור הריבית של החברה נובע מהלוואות מתאגידים בנקאיים. הלוואות מתאגידים בנקאיים נושאות שיעורי ריבית משתנים וחושפות את החברה לסיכון תזרימי מזומנים.

ג. סיכון נדילות:

(1) מועדי הפירעון החוזיים של האשראי מתאגידים בנקאיים לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 הינו עד שנה ודומה לסכומים המופיעים בדוח על המצב הכספי.

(2) כל המכשירים הפיננסיים של החברה נמדדים בעלות מופחתת והשווי ההוגן שלהם לא שונה מהותית מהערך בספרים.

נספח ב'2

וולנברג טוורס בע"מ

דוחות כספיים סקורים ליום 31 במרץ 2020

וולנברג טוורס בע"מ
דוחות כספיים תמציתיים
ליום 31 במרס 2020
(בלתי מבוקר)

וולנברג טוורס בע"מ
דוחות כספיים תמציתיים
ליום 31 במרס 2020
(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

דף	
2	דוח סקירה של רואה חשבון המבקר
	דוחות כספיים תמציתיים - בשקלים חדשים (ש"ח):
3	דוחות תמציתיים על המצב הכספי
4	דוחות תמציתיים על הרווח או הפסד הכולל
5	דוחות תמציתיים על השינויים בהון
6	דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים
7-8	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים



דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של וולנברג טוורס בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת וויי-בוקס נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2020 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח (הפסד) הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,
31 במאי, 2020

וולנברג טוורס בע"מ
 דוחות תמציתיים על המצב הכספי
 ליום 31 במרס 2020

31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	31 במרס		ביאור
	2019	2020	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		

נכסים

נכסים שוטפים:

6,951	288	843		מזומנים ושווי מזומנים
7,285	4,216	7,555		חייבים ויתרות חובה
6,480	-	6,387	5	הלוואה לבעל מניות
20,716	4,504	14,785		

נכסים שאינם שוטפים:

49,607	43,522	53,544	4	נדל"ן להשקעה
8,168	11,752	13,275	6	הלוואה לבעל מניות לזמן ארוך
57,775	55,274	66,819		
78,491	59,778	81,604		

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

19,161	10,151	-		הלוואות מתאגידים בנקאיים
2,319	1,134	3,078		ספקים
1,351	17	57		זכאים ויתרות זכות
2,070	-	2,070		מס הכנסה לשלם
24,901	11,302	5,205		

התחייבויות שאינן שוטפות:

הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
 התחייבות מסים נדחים

-	-	22,811	
1,912	2,122	1,868	
1,912	2,122	24,679	
51,678	46,354	51,720	
78,491	59,778	81,604	

הון

תאריך אישור הדוחות הכספיים על ידי דירקטוריון החברה: 31 במאי, 2020.

אלדד ארוטש
 סמנכ"ל כספים

יהודה גורסד
 מנכ"ל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

וולנברג טוורס בע"מ

דוחות תמציתיים על הרווח (הפסד) הכולל

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2019	3 חודשים שהסתיימו ב-31 במרס	
	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		
7,891	-	-
(216)	(16)	(14)
7,675	(16)	(14)
(914)	(59)	(188)
526	178	200
(388)	119	12
7,287	103	(2)
(1,894)	(34)	44
5,393	69	42

הכנסות ממכירות

הוצאות הנהלה וכלליות

רווח (הפסד) תפעולי

הוצאות מימון

הכנסות מימון

הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה

מיסים על הכנסה

רווח נקי ורווח כולל לתקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

וולנברג טוורס בע"מ
דוחות תמציתיים על השינויים בהון

הון המניות	פרמיה על המניות	יתרת רווח (הפסד)	סך הכל
אלפי ש"ח			
1,000	37,914	12,764	51,678
-	-	42	42
1,000	37,914	12,806	51,720
1,000	37,914	7,371	46,285
-	-	69	69
1,000	37,914	7,440	46,354
1,000	37,914	7,371	46,285
-	-	5,393	5,393
1,000	37,914	12,764	51,678

יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
תנועה בתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום
31 במרס 2020 (בלתי מבוקר) -
רווח נקי לתקופה

יתרה ליום 31 במרס 2020 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)
תנועה בתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום
31 במרס 2019 (בלתי מבוקר) -
רווח נקי לתקופה

יתרה ליום 31 במרס 2019 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)
תנועה במהלך שנת 2019 (מבוקר) -

רווח נקי לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

וולנברג טוורס בע"מ

דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2019	3 חודשים שהסתיימו ב-31 במרס	
	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		

5,393	69	42
-------	----	----

(176)	34	(44)
(448)	(101)	(106)
(624)	(67)	(150)

(1,499)	1,139	(177)
4,616	(1,107)	(535)
3,117	32	(712)
7,886	34	(820)

(5,964)	(2,984)	(5,001)
(9,744)	(2,525)	(3,937)
(15,708)	(5,509)	(8,938)

9,010	-	3,650
-	-	-
9,010	-	3,650

1,188	(5,475)	(6,108)
5,763	5,763	6,951
6,951	288	843

310	59	120
-----	----	-----

5,355	-	-
-------	---	---

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
רווח לתקופה

התאמות בגין:
שינוי במיסים נדחים
הכנסות מימון מבעלי מניות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
עליה (ירידה) בספקים זכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו, מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
הלוואות שניתנו לבעלי מניות
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
מזומנים נטו, לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו
הלוואות שנפרעו לבעלי מניות
מזומנים נטו, מפעילות מימון

ירידה במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים הנכללים
במסגרת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת -
ריבית ששולמה

נספח ב' - תנועות שאינן במזומן
המחאת אשראי בנקאי ותוספות לנדל"ן להשקעה
בהקמה על חשבון התמורה ממכירת נדל"ן להשקעה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

וולנברג טוורס בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים

ביאור 1 - כללי

החברה הוקמה בתאריך 29 באוגוסט 2006 והחלה בפעילותה עם הקמתה.

החברה מחזיקה במחצית זכויות הבעלות בקרקע המיועדת לבניית מבנה מסחרי ברמת החיל, ברחוב ראול וולנברג מספר 16 בתל אביב. המבנה שצפוי להיבנות, יהא בן 17 קומות מעל קומה מסחרית ומעל 3 קומות מרתף. מלבד החזקה זאת לוולנברג אין נכסים, החזקות או פעילויות נוספות.

ביאור 2 - בסיס העריכה של הדוחות הכספיים:

א. המידע הכספי התמציתי של החברה ליום 31 במרס (להלן - המידע הכספי לתקופת הביניים) נערך בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - IAS 34), וכולל את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לפרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. המידע הכספי לתקופת הביניים אינו כולל את כל המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים. יש לעיין במידע הכספי לתקופת הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2019 והביאורים אשר נלוו אליהם, אשר מצייתים לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (International Financial Reporting Standards) שהם תקנים ופרשנויות אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (International Accounting Standards Board) (להלן - תקני ה-IFRS) וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010. המידע הכספי לתקופת הביניים הינו סקור ואינו מבוקר.

ב. אומדנים

עריכת דוחות כספיים ביניים, דורשת מהנהלת החברה להפעיל שיקול דעת וכן דורשת שימוש באומדנים חשבונאיים והנחות, אשר משפיעים על יישום מדיניותה החשבונאית של החברה ועל סכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות וההוצאות המדווחים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלו.

בעריכת הדוחות הכספיים ביניים אלה, האומדנים היו זהים לאלו שבדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב, אשר יושמו בעריכת המידע הכספי לתקופת הביניים, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2019, פרט למתואר להלן.

מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה לתקופת הביניים מוכרים על בסיס האומדן הטוב ביותר של ההנהלה בנוגע לשיעור המס הממוצע שיחול על סך הרווחים השנתיים החזויים.

וולנברג טוורס בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים (המשך)

ביאור 4 - נדל"ן להשקעה:

ההרכב:

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר	3 חודשים שהסתיימו ב-31 במרס		
	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח			
41,570	41,570	49,607	יתרה לתחילת תקופה
8,037	1,952	3,937	תוספות בתקופה
49,607	43,522	53,544	יתרה לסוף תקופה

ביאור 5 – הלוואות לבעלי מניות:

בגין הלוואה שנתנה החברה לבעלי מניותיה. ההלוואה אינה צמודה למדד, נושאת ריבית שנתית בגובה פריים פלוס 2% וצפויה להיפרע בשנת 2020.

ביאור 6 – הלוואות לבעלי מניות לזמן ארוך:

בגין הלוואה שנתנה החברה לבעלי מניותיה. ההלוואה אינה צמודה למדד, נושאת ריבית שנתית בגובה פריים פלוס 2% ומועד פירעונה נקבע ליום 31 בדצמבר 2025.

נספח ב'3

וולנברג טוורס בע"מ

דוחות כספיים סקורים ליום 30 ביוני 2020

וולנברג טוורס בע"מ
דוחות כספיים תמציתיים
ליום 30 ביוני 2020
(בלתי מבוקר)

וולנברג טוורס בע"מ
דוחות כספיים תמציתיים
ליום 30 ביוני 2020
(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

דף	
2	דוח סקירה של רואה חשבון המבקר
	דוחות כספיים תמציתיים - בשקלים חדשים (ש"ח):
3	דוחות תמציתיים על המצב הכספי
4	דוחות תמציתיים על הרווח או הפסד הכולל
5	דוחות תמציתיים על השינויים בהון
6	דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים
7-8	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים



דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של וולנברג טוורס בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת וולנברג טוורס בע"מ (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2020 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח (הפסד) הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של 6 ו-3 חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,
20 באוגוסט, 2020

וולנברג טוורס בע"מ

דוחות תמציתיים על המצב הכספי

ליום 30 ביוני 2020

31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	30 ביוני		ביאור
	2019 (בלתי מבוקר)	2020 (בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח			

נכסים

נכסים שוטפים:

6,951	303	645		מזומנים ושווי מזומנים
7,285	9,960	7,681		חייבים ויתרות חובה
6,480	-,-	6,387	5	הלוואה לבעל מניות
20,716	10,263	14,713		

נכסים שאינם שוטפים:

49,607	45,750	56,920	4	נדל"ן להשקעה
8,168	13,857	6,390	6	הלוואה לבעל מניות לזמן ארוך
57,775	59,607	63,310		
78,491	69,870	78,023		

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

19,161	10,151	-,-		הלוואות מתאגידים בנקאיים
2,319	1,268	2,771		ספקים
1,351	2,039	68		זכאים ויתרות זכות
2,070	2,070	2,070		מס הכנסה לשלם
24,901	15,528	4,909		

התחייבויות שאינן שוטפות:

-,-	-,-	26,525		הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
1,912	2,122	1,948		התחייבות מסים נדחים
1,912	2,122	28,473		

51,678	52,220	44,641		הון
78,491	69,870	78,023		

תאריך אישור הדוחות הכספיים על ידי דירקטוריון החברה: 20 באוגוסט, 2020.

אלדד ארוטש
סמנכ"ל כספים

יהודה גורסד
מנכ"ל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

וולנברג טוורס בע"מ

דוחות תמציתיים על הרווח (הפסד) הכולל

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר	3 חודשים שהסתיימו		6 חודשים שהסתיימו		
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
	2019	2020	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח					
7,891	7,891	-,-	7,891	-,-	הכנסות ממכירות
(216)	-,-	-,-	(16)	(14)	הוצאות הנהלה וכלליות
7,675	7,891	-,-	7,875	(14)	רווח (הפסד) תפעולי
(914)	(61)	(206)	(120)	(394)	הוצאות מימון
526	106	207	284	407	הכנסות מימון
(388)	45	1	164	13	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
7,287	7,936	1	8,039	(1)	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(1,894)	(2,070)	(80)	(2,104)	(36)	מיסים על הכנסה
					רווח (הפסד) נקי ורווח (הפסד) כולל
5,393	5,866	(79)	5,935	(37)	לתקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

וולנברג טוורס בע"מ
דוחות תמציתיים על השינויים בהון

סך הכל	יתרת רווח (הפסד)	פרמיה על המניות	הון המניות
אלפי ש"ח			
51,678	12,764	37,914	1,000
(7,000)	(7,000)		
(37)	(37)		
44,641	5,727	37,914	1,000
46,285	7,371	37,914	1,000
5,935	5,935		
52,220	13,306		
51,720	12,806	37,914	1,000
(7,000)	(7,000)		
(79)	(79)		
44,641	5,727	37,914	1,000
46,354	7,440	37,914	1,000
5,866	5,866		
52,220	13,306	37,914	1,000
46,285	7,371	37,914	1,000
5,393	5,393	-,-	-,-
51,678	12,764	37,914	1,000

יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
תנועה בתקופה של 6 החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר) -
חלוקת דיבידנד
רווח (הפסד) נקי לתקופה
יתרה ליום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)
תנועה בתקופה של 6 החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר) -
רווח נקי לתקופה
יתרה ליום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)
יתרה ליום 1 באפריל 2020 (בלתי מבוקר)
תנועה במהלך 3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר):
חלוקת דיבידנד
רווח (הפסד) נקי לתקופה
יתרה ליום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)
יתרה ליום 1 באפריל 2019 (בלתי מבוקר)
תנועה במהלך 3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר):
רווח לתקופה
יתרה ליום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)
יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)
תנועה במהלך שנת 2019 (מבוקר):
רווח לשנה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

וולנברג טוורס בע"מ

דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים

שנה	3 חודשים שהסתיימו		6 חודשים שהסתיימו	
שהסתיימה	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
ב-31 בדצמבר	2019	2020	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח (הפסד) לתקופה

5,393	5,866	(79)	5,935	(37)
-------	-------	------	-------	------

התאמות בגין:

שינוי במיסים נדחים

הכנסות מימון מבעלי מניות

(176)	-,-	80	34	36
(448)	(106)	(116)	(207)	(222)
(624)	(106)	(36)	(173)	(186)

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה

עליה (ירידה) בספקים זכאים ויתרות זכות

(1,499)	(5,745)	(126)	(4,606)	(303)
4,616	3,652	(296)	2,545	(831)
3,117	(2,093)	(422)	(2,061)	(1,134)
7,886	3,667	(537)	3,701	(1,357)

מזומנים נטו, מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

הלוואות שנפרעו מבעלי מניות (שניתנו לבעלי מניות)

השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה

מזומנים נטו, לפעילות השקעה

(5,964)	(1,998)	7,001	(4,982)	2,000
(9,744)	(1,654)	(3,376)	(4,179)	(7,313)
(15,708)	(3,652)	3,625	(9,161)	(5,313)

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

חלוקת דיבידנד

אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו

מזומנים נטו, מפעילות מימון

-,-	-,-	(7,000)	-,-	(7,000)
9,010	-,-	3,714	-,-	7,364
9,010	-,-	(3,286)	-,-	364

ירידה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

1,188	15	(198)	(5,460)	(6,306)
5,763	288	843	5,763	6,951
6,951	303	645	303	645

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים הנכללים

במסגרת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת -

ריבית ששולמה

310	59	141	118	261
-----	----	-----	-----	-----

נספח ב' - תנועות שאינן במזומן

המחאת אשראי בנקאי ותוספות לנדל"ן להשקעה

בהקמה על חשבון התמורה ממכירת נדל"ן להשקעה

5,355	-,-	-,-	-,-	-,-
-------	-----	-----	-----	-----

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

וולנברג טוורס בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים

ביאור 1 - כללי

החברה הוקמה בתאריך 29 באוגוסט 2006 והחלה בפעילותה עם הקמתה.

החברה מחזיקה במחצית זכויות הבעלות בקרקע המיועדת לבניית מבנה מסחרי ברמת החיל, ברחוב ראול וולנברג מספר 16 בתל אביב. המבנה שצפוי להיבנות, יהא בן 17 קומות מעל קומה מסחרית ומעל 3 קומות מרתף. מלבד החזקה זאת לוולנברג אין נכסים, החזקות או פעילויות נוספות.

ביאור 2 - בסיס העריכה של הדוחות הכספיים:

א. המידע הכספי התמציתי של החברה ליום 30 ביוני (להלן - המידע הכספי לתקופת הביניים) נערך בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - IAS 34), וכולל את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לפרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. המידע הכספי לתקופת הביניים אינו כולל את כל המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים. יש לעיין במידע הכספי לתקופת הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2019 והביאורים אשר נלוו אליהם, אשר מצייתים לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (International Financial Reporting Standards) שהם תקנים ופרשנויות אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (International Accounting Standards Board) (להלן - תקני ה-IFRS) וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010. המידע הכספי לתקופת הביניים הינו סקור ואינו מבוקר.

ב. אומדנים

עריכת דוחות כספיים ביניים, דורשת מהנהלת החברה להפעיל שיקול דעת וכן דורשת שימוש באומדנים חשבונאיים והנחות, אשר משפיעים על יישום מדיניות החשבונאית של החברה ועל סכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות וההוצאות המדווחים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלו.

בעריכת הדוחות הכספיים ביניים אלה, האומדנים היו זהים לאלו שבדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב, אשר יושמו בעריכת המידע הכספי לתקופת הביניים, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2019, פרט למתואר להלן.

מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה לתקופת הביניים מוכרים על בסיס האומדן הטוב ביותר של ההנהלה בנוגע לשיעור המס הממוצע שיחול על סך הרווחים השנתיים החזויים.

וולנברג טוורס בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים (המשך)

ביאור 4 - נדל"ן להשקעה:

ההרכב:

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר	3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		6 חודשים שהסתיימו ב-30 ביוני		
2019	2019	2020	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח				
41,570	43,522	53,544	41,570	49,607	יתרה לתחילת תקופה
8,037	2,228	3,376	4,180	7,313	תוספות בתקופה
49,607	45,750	56,920	45,750	56,920	יתרה לסוף תקופה

ביאור 5 – הלוואות לבעלי מניות:

בגין הלוואה שנתנה החברה לבעלי מניותיה. ההלוואה אינה צמודה למדד, נושאת ריבית שנתית בגובה פריים פלוס 2% וצפויה להיפרע בשנת 2020.

ביאור 6 – הלוואות לבעלי מניות לזמן ארוך:

בגין הלוואה שנתנה החברה לבעלי מניותיה. ההלוואה אינה צמודה למדד, נושאת ריבית שנתית בגובה פריים פלוס 2% ומועד פירעונה נקבע ליום 31 בדצמבר 2025.



30 בספטמבר 2020

לכבוד:
וולנברג טוורס בע"מ ("החברה")
תל-אביב

א.ג.נ

הנדון: דוח עסקה של חברת ווי בוקס נדל"ן בע"מ המיועד להתפרסם בחודש ספטמבר 2020

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בדוח עסקה שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

- (1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרס 2020, על הדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019.
- (2) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 31 במאי 2020, על מידע כספי תמציתי של החברה ליום 31 במרס 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
- (3) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 20 באוגוסט 2020, על מידע כספי תמציתי של החברה ליום 30 ביוני 2020 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

בברכה,

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PwC Israel

נספח ג'

וולנברג טוורס בע"מ

שמאות מקרקעין

39 MONTEFIORY STREET,
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL

טל. 03-5268268 . TEL
פקס. 03-6200137 . FAX

רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 6520108

JOSEPH SARNITZKY	CIVIL ENG.	& REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	מהנדס בנין ושמאי	יוסף זרניצקי
SARIT BERMAN BOHNIK	REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	הנדסאית בנין ושמאית	שרית ברמן בוחניק	
HAIM BEN - DAVID	M.sc. & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	מתכנן ערים ושמאי	חיים בן-דוד	
AVI SHAYO	REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	הנדסאי בנין ושמאי	אבי שעי	
RON SARNITZKY	LL.M. & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	משפטן ושמאי	רון זרניצקי	
DANA SARNITZKY	LL.M. & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	משפטנית ושמאית	דנה זרניצקי	
ESTER COHEN	REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	שמאית	אסתר כהן	
AVI DABBY	REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	שמאי	אבי דבי	
DROR ROIMI	ECONOMIS & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	כלכלן ושמאי	דרור רוימי	
RAZ ABRAHAM	LL.B. & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	משפטן ושמאי	רז אברהם	

23 בפברואר, 2019

דו"ח 24820/19

לכבוד

חברת וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

חלקה 349 בגוש 6638

בתחומה בשלבי הקמה פרויקט להקמת מגדל מסחר ומשרדים

רחוב ראול ולנברג 16, אזור תעשייה רמת החייל, תל אביב

1. מטרת חוות הדעת, זהות מזמין השומה ומועד קובע לשומה

1.1 לבקשת מר אלדד ארוטש, סמנכ"ל כספים בחברת וויי-בוקס נדל"ן בע"מ¹, בעלת הזכויות בנכס, הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי זכויות החברה (50%) מהזכויות במקרקעין במועד הקובע, בהתאם למצבם "AS-IS" בכפוף לעיקרון ולשיקולי השימוש המיטבי, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (IFRS 13) ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 - נדל"ן להשקעה (IAS40).

חוות דעת זו נערכה על בסיס עקרונות תקן 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין.

מועד קובע לשומה - 31/12/2018.

לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ. הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן:

המחיר המשוער, אשר יושג בגין זכויות החברה בנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון, לאחר זמן סביר בשוק, כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

¹ בהתאם לפלט מידע מרשם החברות, מיום 19/8/18, חברת וויי-בוקס נדל"ן בע"מ מחזיקה ב-50% מהון המניות של חברת ולנברג טרוס בע"מ (בעלת 50% מהזכויות בנכס נשוא השומה).

1.2 גילוי פרטים

1.2.1 חוות דעת זו הוזמנה על-ידי החברה בחודש פברואר 2018.

הנני נותן הסכמתי כי חוות דעתי זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה וכן הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם לציבור.
הנני מצייין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

1.2.2 שם המומחה: **יוסף זרניצקי**

פרטי השכלה וניסיון מקצועי:

בשנת 1959 סיים את הטכניון בחיפה בפקולטה להנדסת בנין.
מתאריך 1/1/60 עד לתאריך 15/9/70 עבד כמהנדס בחברה לבנין ועבודות ציבוריות מיסודו של "סולל בונה".
הוסמך כשמאי מקרקעין בינואר 1970, רישיון מס' 0096.
החל מתאריך 15/9/70 בעלים של משרד לשמאות מקרקעין והנדסה אזרחית.
בשנים 1983-1990 כהן כיו"ר אגודת שמאי המקרקעין.
החל משנת 2003 מכהן כיו"ר וממייסדי האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל.

שם המומחה: **רון**

פרטי השכלה וניסיון מקצועי:

תואר ראשון ותואר שני במשפטים, אנגליה.
התמחות עד לקבלת רישיון עריכת דין, ש. הורוביץ ושות', עורכי-דין תל-אביב.
רישיון עריכת דין מס' 17882 חבר בלשכת עורכי-הדין משנת 1995.
לימודי תעודה בשמאות מקרקעין באוניברסיטת תל-אביב.
התמחות עד לקבלת רישיון כשמאי מקרקעין במשרד אינג' יוסף זרניצקי, מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין, תל-אביב.
רישיון שמאי מקרקעין מוסמך מס' 696 מיום 1/9/1998, חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.
שמאי מקרקעין ומנהל בפועל של משרד שמאי מקרקעין אינג' יוסף זרניצקי, תל-אביב.

1.2.3. ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים שמאיים מדווחים

למעריך השווי ניסיון בעריכת חוות דעת לחברות ציבוריות שונות ולנכסים מגוונים כגון :
נכסים מסחריים, בנייני משרדים, בתי מלון, תחנות תדלוק, מגורים וכו'.

1.2.4. יחסי תלות ושכ"ט - הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל

יחסי תלות ביני ובין החברה וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי
ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות
הדעת.

1.2.5. הסתמכות על מומחים ויועצים - חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים

אחרים, למעט הסתמכות על נתוני דמי השכירות, כפי שנמסרו ע"י החברה.

1.2.6. כתב שיפוי - לצורך הכנת השומה התקבל כתב שיפוי מהמזמין הקובע, בין היתר, כי

החברה מתחייבת לשפות את השמאי או מי מטעמו (ממשרד אינג' יוסף זרניצקי), בגין כל
נזק או הוצאה אשר תיגרם להם בשל תביעה שתוגש כנגדם כתוצאה ממידע שנמסר ע"י
החברה ו/או כתוצאה ממניעת מידע ו/או מסמכים המצויים בידה. אנו מקבלים על
עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך.

2. ביקור במקום

ביקור במקום נערך, ביום 27/2/19 ובמספר מועדים נוספים, ע"י רוז אברהם, שמאי מקרקעין.

3. פרטי הנכס

מאות הפרויקט	- חלקת קרקע בתחומה בשלבי הקמה פרויקט להקמת מגדל מסחר ומשרדים.
גוש	- 6638
חלקה	- 636
שטח רשום	- 3,872 מ"ר
זכויות	- בעלות פרטית במושע, כמפורט בפרק "מצב משפטי".
כתובת	- רחוב ראול ולנברג 16, אזור תעשייה רמת החייל, צפון מזרח העיר תל-אביב.
זיהוי הנכס	- הנכס זוהה באמצעות תשריטים.

4. תאור הנכס והסביבה

4.1 כללי

חלקה 349 בגוש 6638, בשטח רשום של 3,872 מ"ר, דמוית מלבן, דו חזיתית, פונה בחזית צפונית/צפון מזרחית בת כ- 44 מ' לכיוון רחוב ראול ולנברג (ציר תנועה מרכזי וסואן במרבית שעות היום, דו סטרי עם אי תנועה מגוון המפריד בין נתיבי התנועה, עם נטיעות עצי נוי ועמודי תאורה דקורטיביים, מדרכות סלולות אבן משתלבת ומפריצי חניה משני צידי הרחוב) ובחזית דרומית/דרום מזרחית בת כ- 46 מ' לכיוון חניון ציבורי הידוע כ"חניון הנחושת".

לחלקה צלע צפון מזרחית לקומפלקס מסחר ומשרדים חדיש שאוכלס לאחרונה, הידוע בשם "פרויקט CU" / "שוק צפון" הכולל 4 בניינים בני 5-8 קומות מעל מרתפי חניה. כמו כן, לחלקה צלע דרום מערבית לבניין מסחר ומשרדים בן 4 קומות מעל קומת מסחר הידוע כ"בית קדימה".

החלקה ממוקמת על תוואי מתוכנן של הרכבת הקלה.

בשטח החלקה בוצעו עבודות חפירה ודיפון למרתפי פרויקט מתוכנן למסחר ומשרדים, כשלאחרונה הוחל בביצוע עבודות ביסוס, כמפורט בפרק 7.

להלן סימון החלקה על רקע תצלום אוויר :



להלן גבולות החלקה

- מצפון - רחוב ראול ולנברג, מעברו רצועת שצ"פ.
- ממזרח/צפון מזרח - צלע לפרויקט מסחר ומשרדים חדיש שאוכלס לאחרונה הידוע בשם "פרויקט CU".
- מדרום /דרום מזרח - חניון ציבורי לכ-445 מקומות חניה הידוע כ"חניון הנחושת", מעברו מבנה רביעי (דרום מערבי) של קומפלקס בינוי הידוע כ"בית זיואל" הכולל ארבעה בניינים עצמאיים (בשימושי מסחר/ משרדים/ תעשיות עתירות ידע) ומבנה מלון "לאונרדו".
- ממערב/דרום מערב - בנין מסחר ומשרדים בבניה ותיקה בן 4 קומות מעל קומת מסחר.

הסביבה

אזור התעשייה/תעסוקה של רמת החייל ממוקם בצפון מזרח העיר תל - אביב. האזור מאופיין בבנייני משרדים חדישים ומודרניים בשימושי מסחר בקומת הקרקע ומשרדים/הייטק בקומות העליונות, לצד מבני תעשייה ומבני משרדים בבניה ותיקה. כמו כן, באזור התעסוקה ביה"ח פרטי "אסותא" ובסמוך לו נבנה בנין חדיש המשמש כבית רופאים ומלון עסקי.

הגישה לאזור התעסוקה מתאפשר משני רחובות- מרחוב דבורה הנביאה המתפצל מרחוב פנחס רוזן² מזרחה ומרחוב פנחס רוזן³ המתפצל לרחוב ראול ולנברג מזרחה.

הפרויקט המתוכנן ממוקם ב"לב" אזור התעסוקה, בצמוד לפרויקט מסחר ומשרדים חדיש שאוכלס לאחרונה הידוע כ"פרויקט CU" / "מתחם שוק צפון", קומפלקס בינוי הכולל 4 בניינים עצמאיים בשימושי מסחר/ משרדים/ מעבדות וכיוצ"ב הידוע כ"בית זיואל", מלון "לאונרדו" ועוד. בסביבה מספר מגרשי חניה ציבוריים (חניון "הנחושת", חניון "הברזל" וכיוצ"ב).

באזור פיתוח סביבתי מלא, הכולל כבישים, קווי חשמל, מים, ביום ותקשורת.

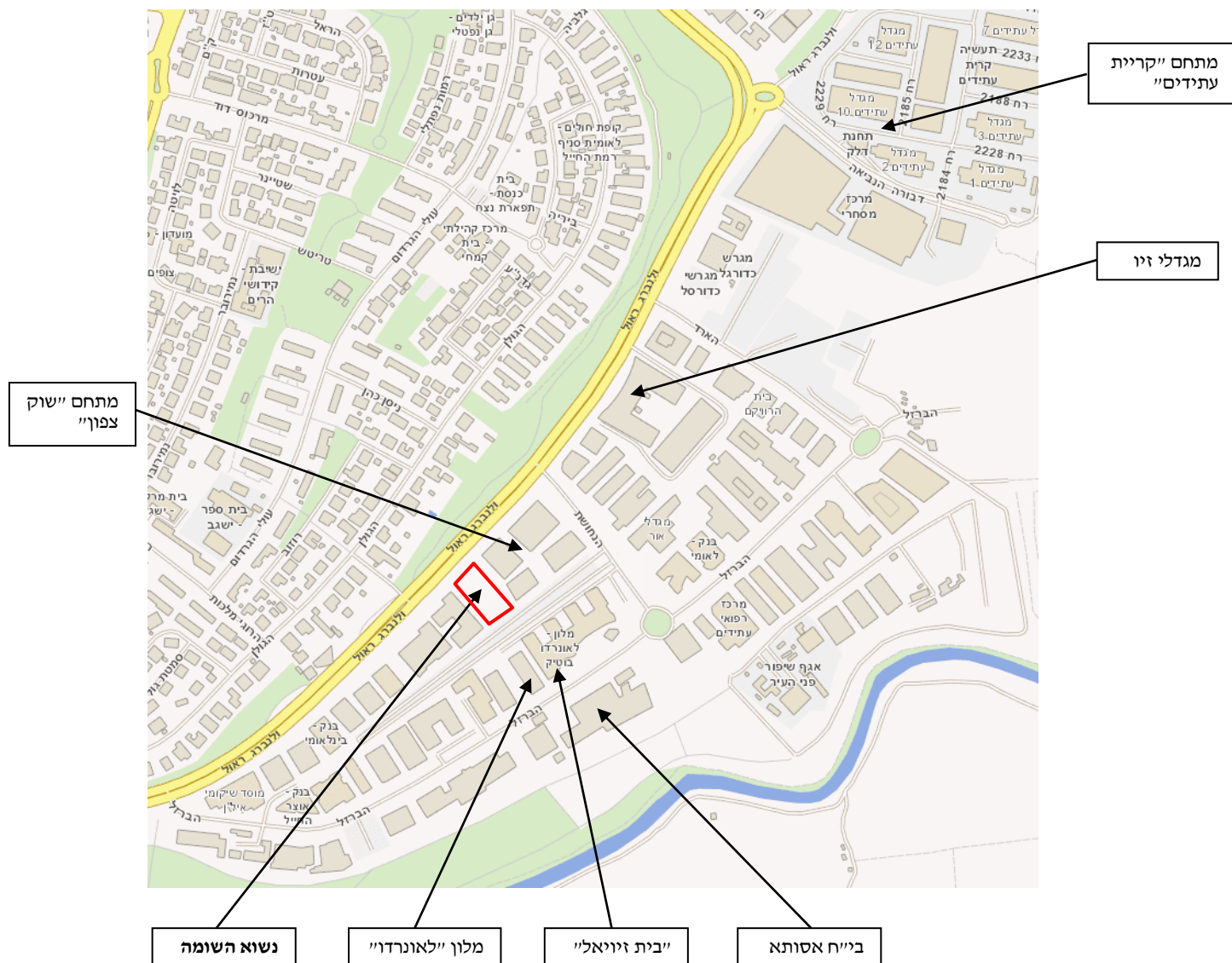
צפונית לאזור התעסוקה, מתחם "קריית עתידים".

צפון מערבית לאזור התעסוקה שכונות המגורים צהלה, רמת החייל, רביבים ושיכון דן.

² בחלקו הצפוני של הרחוב.

³ בחלקו הדרומי של הרחוב סמוך לקניון איילון.

להלן תשריט סביבה:



להלן צילומי החלקה

חזית החלקה (מבט מרחוב ראול ולנברג)



חזית
החלקה

מבט מכיוון צפון



5. מצב תכנוני

5.1 להלן תכניות בנין עיר רלוונטיות בתוקף:

5.1.1 תכנית מתאר מקומית 1043

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1514 מיום 20/03/1969.
התכנית חלה על אזורי תעשיה בתחום העיר תל-אביב כולל שטחי התעשיה בתחום תכנית E.
זכויות בניה: 40% בקומה 5 X קומות, סה"כ 200% .
גובה בנין: 17 מ'
בכל אזורי התעשיה לא יורשה השימוש של בתי משרדים.

5.1.2 תכנית מתאר מקומית מס' 1043 א'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5040 ביום 20/12/2001.
התכנית מסווגת את החלקה באזור תעסוקה ב'.

מטרות התכנית:

אפיון אזורי תעשיה הכלולים בתכנית כאזורים המיועדים לתעסוקה, ללא שינוי בזכויות הבניה שנקבעו בתכניות הראשיות.
הרחבת מגוון התכליות המותרות באזורי התעסוקה, והתאמתן לשינויים שחלו בענפי התעשיה, המלאכה והייצור.
פירוט שטחי שירות לשטחי הבניה הקבועים.
קביעת מגבלות והוראות למניעת מטרדים ולשמירה על איכות הסביבה לגבי כל השימושים באזורי התעסוקה.

תכליות מותרות:

משרדים בכל הקומות, תעשיה עתירת ידע או תעשיה נקייה אחרת כולל שירותי הסעדה כחלק מהשטח העיקרי, מסחר סיטונאי, מסחר קמעונאי (בקומת קרקע בלבד), מוסדות בעלי אופי ציבורי ושירותים עירוניים (הכוללים מוסדות חינוך, מוסדות תרבות, מוסדות דת, שירותי בריאות, מכוני רפואה וכן שירותים עירוניים), שירותי רכב (מכירה ו/או השכרה, אחזקה ותיקון), הובלה ותחבורה, אחסנה, מתקני ספורט, אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים, מבני חניה.

תכליות אסורות:

מפעלים לעיבוד צמיגים/מפעלי גיפור, בתי קירור המופעלים על בסיס אמוניה, מפעלי קומפוסט, מפעלי פלדה, טחנת קמח, מפעלים לייצור דלק וגז בקנ"מ ארצי או מחוזי ובכלל זה תחנת כח, שימוש ואחסון חומרים מסוכנים רעילים או דליקים לרבות גזים וכן תכליות שהשימוש בהם מצריך שינוע חומרים מסוכנים, משחטות וכו'.

שטחי שירות

מתחת למפלס הכניסה הקובעת יותרו שטחי שירות במרתפים לפי הוראות תכנית מקומית "ע-מרתפים" על שינוייה. במפלס הכניסה לבניין ובמפלסים שמעליו יותרו שטחי שירות בהיקף של עד 35% מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש. הועדה המקומית רשאית להתיר במקרה של הקלה גם תוספת שטחי שירות בהיקף שלא יעלה על 5% מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש וזאת רק במקרה אם שוכנעה כי השטחים נחוצים לתפקוד נאות של הבניין. שוכנעה הועדה המקומית כי שימוש מבוקש המותר ע"פ תכנית זו למפעלים, לאולמות בידור, לפאבים וכדומה, מהווה מטרד למגורים הגובלים בו, תהיה רשאית שלא להתיר את השימוש.

5.1.3. תכנית מתאר מקומית "ע-1 מרתפים", אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18/3/2003.

מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם, להחליף את תכנית מתאר מקומית "ע-1 מרתפים" ולאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם. התכנית מאפשרת בניית שתי קומות מרתף, בנוסף על שתי קומות מרתף אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים, ובלבד שהועדה שוכנעה כי שטחים אלה דרושים לתפקוד הבניין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה ו/או מעל לתקן החניה כפי שנקבע בתכנית הראשית, קומות אלה יותרו מכח תכנית זו ולא בדרך של הקלה.

התכנית מתירה בניית מרתפים בהיקף גבולות המגרש (קו בניין "0"). המרתף יהווה שטח שרות בתנאי שמרבית (למעלה מ- 50%) שטח קירותיו החיצוניים נמצא מתחת למפלס פני הקרקע המקיפים אותו. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה לא יהיה גדול מ- 4 מ' נטו, גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות לא יהיה גדול מ- 3.5 מ' נטו.

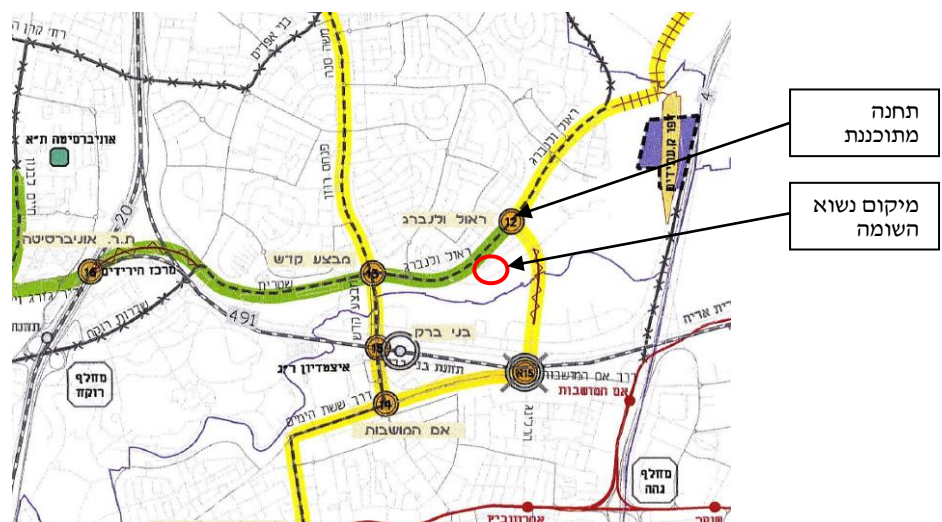
5.1.4. תכנית מתאר מקומית מס' תא/3954 - "סוככים עונתיים בבתי עסק",
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6813 מיום 5/6/2014.
התכנית חלה על כל שטח העיר תל אביב ומטרתה היא קביעת הוראות
ותנאים למתן היתרי בניה לשם הצבת סוככים למתן מחסה לסועדים
היושבים מחוץ לבתי אוכל במשך עונת החורף.
התכנית כוללת הוראות שונות בדבר הצבת הסוככים, שטחם, מיקומם
וכיוצ"ב. כמו כן, התכנית כוללת תנאים למתן היתרי בניה, כמפורט בתקנון
התכנית.
היטל השבחה - הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה ע"פ הוראות
התוספת השלישית לחוק.

5.2 תמ"א 4/א/23

תכנית מתאר ארצית למערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן) במטרופולין תל אביב
תמ"א 4/א/23, אושרה בהתאם להחלטת ממשלה 1938, מיום 8/7/2010.

בהתאם להוראות התכנית עולה כי ברחוב ראוול ולנברג מתוכנן הקו הירוק אשר עתיד
לחבר בין הרצליה לראשון לציון דרך העיר תל-אביב.

להלן חלק רלוונטי מתשריט התמ"א



5.3 תקן חניה חדש

עפ"י הגדרות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) (תיקון), התשע"ו-2016, **הנכס נשוא השומה כלול ב"אזור א'" של תקן החניה העדכני.** "אזור א'" - אזור הנמצא במרחק אווירי של עד 300 מטרים מציר מתע"ן ועד גבול המגרש שנדרשים בו מקומות החניה; ואולם במתע"ן שהוא רכבת שאינה עירונית יימדד אזור א' ברדיוס של 300 מטר מכל יציאת הולכי רגל מתחנה.

מטרת העדכון: לצמצם את היקף מקומות החניה למגורים, למסחר ולתעסוקה באזורים העתידיים ליהנות משירותי הרכבת קלה וממערכות הסעת המונים ובכך לתמוך ולחזק את השימוש במערכות תחבורה ציבוריות, לסייע בפתרון בעיית גודש תנועה במרכזי הערים, לתרום להתחדשות עירונית ולאיכות חיים עירונית, להפחית את זיהום האוויר ולתת מענה לכלי התחבורה הדו גלגליים.

להלן, טבלת ריכוז תקן החניה החדש:

תקן החניה החדש			
מספר החניות ייקבע לפי המרחק ממערכת התחבורה הציבורית			
מספר מקומות חניה בבתי מגורים			
אזור א'	אזור ב'	אזור ג'	
2'1	2'1	2	בית צמוד קרקע
1'0.5	1.5'1	2'1	בניין
1'0	1.5'0	1.5'0.5	בניין עם דירות קטנות
1 לכל מ"ר מקסימום 240	1 לכל מ"ר מקסימום 120	1 לכל מ"ר מקסימום 60	משרדים
מספר מקומות חניה באזורי מסחר			
אזור א'	אזור ב'	אזור ג'	
1 מקום לכל 50 מטר	1 מקום לכל 30 מטר	1 מקום לכל 25'50	חניות עד 2,000 מ"ר
1 מקום לכל 100 מטר	1 מקום לכל 50 מטר	1 מקום לכל 45'100	תוספת שטח של 10,000'2,000
1 מקום לכל 150 מ"ר - מקסימום	1 מקום לכל 70 מ"ר - מקסימום	1 מקום לכל 150'50	תוספת שטח מעל 10,000 מ"ר
1 לכל מ"ר מקסימום 240	1 לכל מ"ר מקסימום 120	1 לכל מ"ר מקסימום 60	משרדים
תקן החניה הישן			
מגורים		מסחר ומשרדים	
סוג המבנה	מקומות חניה	סוג המבנה	מקום חניה אחד לרכב פרטי
בית	2	חניית עד 2,000 מ"ר	1 לכל 25 מ"ר
דירה מעל 120 מ"ר בבניין	1.25	לתוספת שטח מעל 2,000 מ"ר ועד 10,000 מ"ר	1 לכל 45 מ"ר
לדירה עד 120 מ"ר	1	לתוספת שטח מעל 10,000 מ"ר	1 לכל 50 מ"ר
מעונות סטודנטים או עולים	0.5	משרדים	1 לכל 40 מ"ר

5.4 תכנית כללית - תכנית מתאר מקומית מס' תא/5000

תכנית מתאר מקומית תא/5000, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016.
התכנית חלה על כל שטחה המוניציפאלי של תל אביב-יפו ומטרתה להתוות את מדיניות
התכנון העירונית לטווח ארוך (עד שנת 2025).

מטרות התכנית :

1. שימור וחיזוק מעמדה של תל-אביב - יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל
וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם.
2. קידומה של תל-אביב - יפו כעיר לכל תושביה, תוך פיתוח בר קיימא של סביבה
עירונית אטרקטיבית ובת השגה ותוך שיפור איכות החיים של מגוון תושבי העיר.
3. יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה על ידי ציפוף משמעותי של
שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר
ובמזרח.
4. קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב
בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וקידום מערכת תחבורה רב-אמצעית.
5. הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזור, באמצעות
הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של
הועדה המקומית.

עיקרי התכנית :

1. קביעת הוראות להכנת תכניות שמכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.
2. קביעת אזורי הייעוד, וכן הגדרת השימושים ונפחי הבניה המרביים אותם ניתן
לקבוע בתכניות בכל אזור ייעוד.
3. הגדרת אזורי הייעוד למגורים תוך יצירת איזון בין אזורים שבהם יתאפשר ציפוף
ועיבוי של המרקם העירוני הקיים על ידי מתן אפשרות לבניה מרקמית ולבניה רבת
קומות לבין אזורים שבהם תתאפשר בניה נמוכה ובניה מרקמית נמוכה בלבד.
4. הגדרת אזורי תעסוקה ומוקדי תעסוקה; הבחנה בין אזור תעסוקה מטרופוליני,
עירוני ומקומי; ומתן עידוד לבניה אינטנסיבית באזורי תעסוקה תוך עדיפות לאזורי
תעסוקה מטרופוליניים שסמוכים לצירי מערכת תחבורה עתירת נוסעים.
5. הגדרת אזורים מעורבים וצירים מעורבים, שבהם יש לערב שימושי תעסוקה
ומגורים, באופן שישמר ויפתח את האופי העירוני המיוחד של אזורים אלה.
6. קביעת הוראות בנוגע למבני ציבור הנותנות מענה למוסדות הציבור המקומיים
מחד, ולמוסדות הציבור הכלל עירוניים מאידך.

7. הגדרת המרחב הציבורי כשלד הציבורי המקשר ומאפשר את ייעודי הקרקע שסביבו.
8. קביעת הוראות לשימור ולפיתוח המרחב הציבורי באופן המחייב ראייה כוללת של כל חלקי המרחב הציבורי ובחינה של היחס בינם לבין עצמם, ובינם לבין ייעודי הקרקע שסביבם.
9. קביעת הוראות להכנת תכניות בנוגע להקצאת שטחי ציבור, דיור בהישג יד, עיצוב עירוני, שימור, טבע עירוני, איכות הסביבה, תחבורה ותשתיות.
10. הגדרת אזורי תכנון וקביעת הוראות המאפשרות את פיתוחם בהתאם למאפייניהם הייחודיים.
- בהתאם לתשריט התכנית החלקות נשוא השומה כלולות בתחום אזור תכנון 211 הידוע כ"עתידיים, אזור התעסוקה רמת החייל", בייעוד לאזור תעסוקה עירוני סמוך להסעת המונים.**

להלן סימון מיקום נשוא השומה ע"ג קטע רלוונטי מתשריט התכנית:



מיקום נשוא
השומה

הוראות התכנית באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, קובעות, בין היתר,

כדלקמן:

שטחי בניה:

גודל מגרש	רח"ק ⁴ בסיסי	רח"ק ⁵ מירבי
עד 2 דונם	4	7
2 דונם ומעלה	4	8

הערה שלנו: היתר הבניה שהוצא לפרויקט מנצל רח"ק של 2.83.

שימושים:

- ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת יעוד הקרקע לתעסוקה, את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים, כולם או חלקם:
מקבצי שימוש ראשיים- מסחר⁵, מסחר⁶, תעסוקה⁷, משרדים.
מקבצי שימושים נוספים- תעסוקה⁸, תעסוקה⁹, ובלבד ששימושים אלה יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת, או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.
- בכל מגרש שיעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.

הוראות:

- תכסית הבינוי לא תעלה על 70% משטח המגרש.
- התכנית תכלול הוראות בנוגע לפיתוח קומת הקרקע בזיקה לרחוב, באופן שיחייב, במידת האפשר, את פיתוח השטח כהמשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, ויצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב.
- בנוסף, התכנית כוללת הוראות להקצאת שטחים לצרכי ציבור ("מטלות ציבוריות"), אשר יקבעו בהתייחס למאפייני התכנית ובהתאם לרובע בו היא חלה.

מסמך מדיניות:

הוועדה המקומית רשאית לדרוש מסמך מדיניות, הועדה תחליט בדבר הפקדתה של

⁴ שטח רצפה (שטח עיקרי, שירות, ממ"דים וכל שטח מקורה אחר), חלקי שטח קרקע (שטח מגרש לאחר הפרשות לצרכי ציבור).

⁵ מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, ואשר לדעת הוועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.

⁶ מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, וכן שימושי מסחר 1 אשר לדעת הוועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.

⁷ משרדים ועסקים אשר לדעת הוועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, למעט שימושים הכלולים בשימושי מסחר 2.

⁸ עסקים אשר לדעת הוועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבה מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, לרבות הנחיות בדבר אישור גידול בקצב או בכמות פליטת מזהמים או מטרדים וכן כל מה שמותר בתעסוקה 1.

⁹ עסקים אשר לדעת הוועדה מחייבים נקיטת אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים וכן אמצעי ניטור ובקרה שוטפים, ובלבד שיעמדו בהוראות הסביבתיות שיקבעו ע"י הרשות העירונית לאיכות הסביבה, וכן כל מה שמותר בתעסוקה 2.

תכנית בתחום אותו מתחם רק אם שקלה והחליטה בדבר הצורך בהכנת אותו מסמך מדיניות. בהתאם להוראות התכנית, למתחם "מרכז בנק לאומי" יוכן מסמך מדיניות אשר יתייחס להיבטים הבאים:

- שילוב מגדלים בבניה עירונית בכלל ועם מבנים לשימור בפרט, מיקום המגדלים.
- פיתוח הציר הירוק בתוואי המסילה הטורקית יערך תוך שימור קירות החומה מצידי המסילה ההיסטורית ושילוב מרכיבי טבע עירוני. מתחת לציר הירוק ניתן יהיה לאשר כביש תת קרקעי, בנוסף לתוואי הרק"ל המתוכנן בתת הקרקע.

הקצאה לצרכי ציבור:

- הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה לייעודים סחירים מעבר לשטחים לייעודים המותרים על פי תכניות קודמות או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
- היקף ההקצאה הנדרשת ייקבע עפ"י התיאור כדלקמן:
- בגין מגרש המיועד למגורים יוקצו, ככל הניתן, שטחי קרקע לצורך שטח ציבורי פתוח בהיקף של 2 עד 6 מ"ר לנפש, ובאופן שיובטחו השטחים הנדרשים בנספח הפרוגרמתי.
 - בגין מגרש המיועד למגורים יוקצו, ככל הניתן, שטחי קרקע לצורך שטח לבנייני ציבור בהיקף של 1 עד 7 מ"ר לנפש, ובאופן שיובטחו השטחים הנדרשים בנספח הפרוגרמתי.
 - בגין מגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים היקף ההקצאה לשטח ציבורי פתוח ו/או לשטח לבנייני ציבור יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התכנית.
 - בגין מגרש המאפשר עירוב של שימושים למגורים ושימושים סחירים אחרים היקף ההקצאה ייקבע בהתאם לייחס שבין שטחי המגורים והשטחים לשימושים הסחירים האחרים.
 - מגרש המיועד למגורים ובו חזית מסחרית ייחשב כמגרש למגורים.

במגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם מגורים- להחליף את ההקצאה של שטח לבנייני ציבור, כולה או חלקה, בשטחים בנויים לשימושים ציבוריים, במסגרת מגרש בתכנית בו מותרים גם שימושים סחירים. במקרה זה היקף ההקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים יחושב על ידי הכפלת עד 40% משטח הקרקע הכלול בתכנית (במ"ר) פחות שטח הקרקע אותו מייעדת התכנית לשטח ציבורי פתוח ולשטח ציבורי בנוי (במ"ר), במקדם שלא יפחת מ- 1 ולא יעלה 2.7.

במקרה שהוועדה תפטור תכנית מהקצאה לצורכי ציבור, עפ"י סמכותה בסעיף 4.1.1 (ג) (1) או (2) בתכנית, הדבר ייעשה מטעמים מיוחדים שירשמו בהחלטה.

5.5 תכנית בניין עיר חדשה + תכנית עיצוב אדריכלית

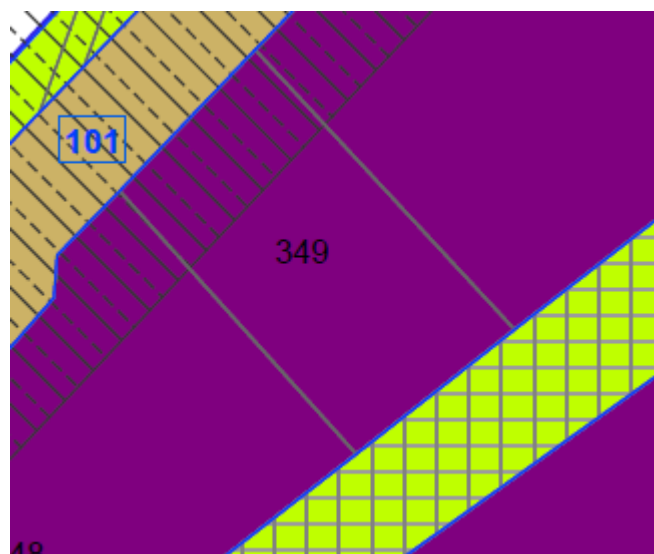
5.5.1. תכנית תא/3561, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7784 מיום 3/5/18, חלה על שטח של 346.279 דונם (מהווה את כלל שטח אזור התעסוקה רמת החייל) ובין מטרותיה, שדרוג אזור התעסוקה רמת החייל כאזור תעסוקה עירוני מעבר לירקון, בהתאם לתכנית המתאר העירונית ושיפור הקשרים בין מתחם התעסוקה, פארק הירקון ושכונות המגורים הסמוכות.

עיקרי התכנית:

1. תוספת זכויות בניה לשטח עיקרי עד ל-425% משטח מגרש ושטח שירות עד ל-175% משטח מגרש.
2. קביעת תנאים למימוש תוספת הזכויות.
3. קביעת שימושים.
4. קביעת הוראות בינוי.
5. קביעת מנגנונים לשדרוג המרחב הציבורי וליצירת דרכי גישה רוחביות לפארק הירקון.
6. קביעת הנחיות תנועה וחניה.
7. קביעת שלביות מימוש התכנית על פי השלמת ביצוע פתרונות תחבורתיים לאזור.

בהתאם לתשריט התכנית החלקה בתחומה מתוכנן הפרויקט נשוא חוות הדעת מסומנת בייעוד לתעסוקה.

להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית:



הוראות התכנית

זכויות בניה

גודל מגרש מזערי במ"ר	שטח עיקרי עילי במ"ר	שטח שירות עילי במ"ר	שטח שירות תת קרקעי במ"ר	תכסית	מספר קומות
1,000	400% מתוכם עד 25% למסחר	175%	400%	50% ניתן להגדיל את התכסית המותרת עד ל- 60%, בכפוף לתנאים	20 + 4 קומות מרתף

הערה: תתאפשר המרה של 10% בין השטחים העיקריים ושטחי השירות.

שימושים: כל השימושים המותרים עפ"י 1043א' לאזור תעסוקה ב', לרבות

התניות ועדכונים.

להלן עיקרי השימושים המותרים לאזור תעסוקה ב': משרדים בכל הקומות,
תע"י, בקומות הקרקע- מסחר קימעונאי, שירותים אישיים, מסעדות (יותר גם
בקומת הגג), סניפי בנק.

מוסדות בעלי אופי ציבורי, שרותי רכב, אולמות בידור ושמחה וכיוצ"ב.

תנאים למתן היתרי אכלוס:

1. השלמת תנאי ההיתר.
2. השלמת פיתוח ועיצוב נופי.
3. רישום בפועל של זיקת הנאה למעבר ציבורי.
4. השלמת ביצוע מערכת רחובות עפ"י תכנית הסדרי תנועה מפורטת.

תנאים למתן היתרי בניה:

1. אישור תכנית עיצוב אדריכלית ע"י הוועדה המקומית.
2. אישור הרשות לאיכות הסביבה
3. עמידה בתקן בניה ירוקה
4. תנאי לשילוב שימושים שאינם לתעסוקה יהיה הצגת פתרון מפורט לשילובם
עם השימושים הנוספים במבנה.
5. אישור מינהל התעופה האזרחית למבנים מעל 60 מ'
6. תוספת חזית מסחרית לכיוון שטח ציבורי פתוח סמוך

חניה:

- החניה, לרבות חניות תפעוליות, תהיה במרתפים. החניונים יהיו משותפים ככל שניתן.
- תותר הצמדתם של עד 20% ממקומות החניה בלבד למסחר ותעסוקה, היתר
ינוהל כחניון ציבורי.

שלבי ביצוע:

מס' שלב	תיאור שלב	התנייה
1	מיצוי זכויות קיימות ע"פ תכניות בתוקף	הסדרי תנועה קיימים
2	תוספת של עד 25,000 מ"ר שטח עיקרי	תוספת נתיב לפניה מרחוב ולנכס לרחוב הברזל
3	תוספת של עד 50,000 מ"ר שטח עיקרי	בצומת ולנכס- הנחושת- הוספת נתיב פניה שמאלה שני מצפון למזרח. נתיב זה יפורק כאשר תותן הרכבת הקלה. בצומת ולנכס- הארד הארכת רחוב הברזל צפונה או הוספת נתיב פניה ימינה שני (מרומזר) ממזרח לצפון. בצומת דבורה הנביאה/ ולנכס- ביטול המעגל והסדרת צומת מרומזר. פירוק מעגל התנועה בצומת הברזל- הנחושת והסדרת הצומת כצומת מרומזר. הארכת רחוב הברזל צפונה, עד דבורה הנביאה.
4	תוספת של עוד 25,000 מ"ר שטח עיקרי	חיבור לכביש המזרחי, המתחבר בבני ברק אל רחוב אם המושבות בדרום.
5	השלמת יתרת זכויות הבניה מתוקף תכנית זו	הפעלת מערכת תחבורה עתירת נוסעים.

הערות שלנו:

- הוראות התכנית כוללות הוראות נוספות, בין היתר, לגבי פיתוח סביבתי, איכות הסביבה, תנועה וחניה, שלבי ביצוע וכיוצ"ב.
- התכנית כאמור מגלמת את פוטנציאל הזכויות בתכנית המתאר תא/5000. באומדן שווי הקרקע הובא בחשבון תוספת זכויות בניה על בסיס תב"ע זו בניכוי היטל השבחה.

5.5.2. תכנית עיצוב אדריכלית + מכתב אדריכל

כאמור, תנאי למתן היתר בניה עפ"י התב"ע החדשה הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלית ע"י הוועדה המקומית.

הוצגה בפנינו תכנית עיצוב אדריכלית לחלקה נשוא השומה, אשר נערכה ע"י משרד האדריכלים ברעלי לויצקי כסיף בע"מ, לפיה בתחום החלקה מתוכנן פרויקט מסחר ומשרדים בן 17 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומרתפי חניה (ראה פירוט בפרק 7).

להלן תשריטי הקומות:

קומת קרקע:

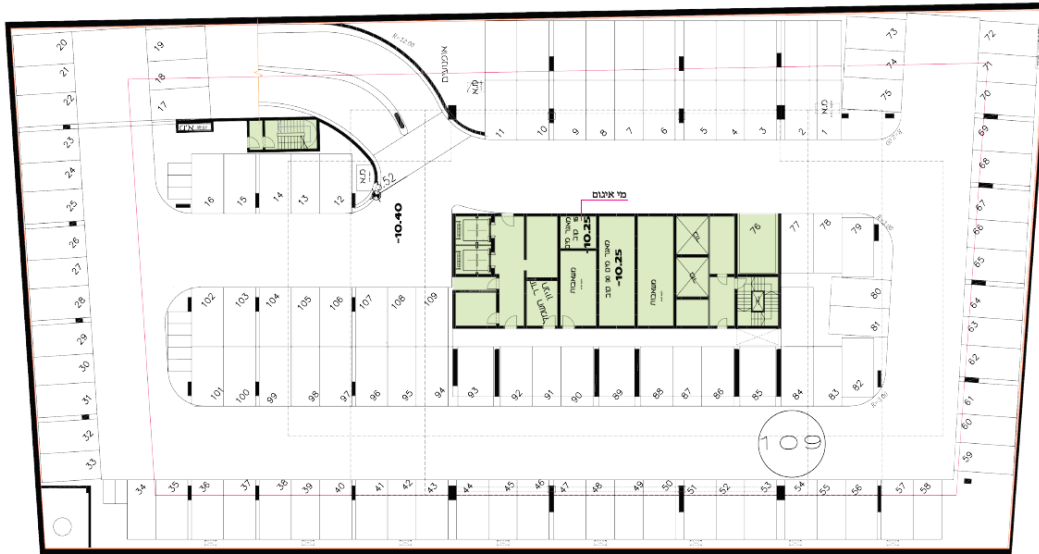


קומה טיפוסית:



[illegible][illegible]

מרתף 3-



מכתב אדריכל (מצורף כנספח):

בהתאם למסמך החתום ע"י עורך תכנית העיצוב האדריכל מוטי כסיף, מיום 21/8/18, ומסמך החתום ע"י מר יניב שניר אדריכל עורך תכנית הבקשה להיתר, מיום 27/8/18, עולים הפרטים הבאים:

- לחלקה היתר בניה בתוקף להקמת פרויקט מסחר ומשרדים בן 7 קומות מעל קומת מסחר ו-2 קומות מרתפים.
- לאור אישור תב"ע חדשה תא/3561 לניצול זכויות בניה של 600% ברוטו, הוכנה והוגשה תכנית עיצוב אדריכלית בפני צוות התכנון בעיריית תל אביב. התכנית נידונה בפני צוות התכנון וכפי הנראה תאושר בתקופה הקרובה (לאחר אישור התכנית תוגש תכנית בקשה להיתר על בסיס תכנית זו).
- במקביל, על מנת לשמר את מספר החניות המאושר בהיתר עפ"י תקן החניה הישן, בתאום עם עיריית ת"א, הוגשה תכנית שינויים לתוספת קומת מרתף שלישית תוך ביטול מכפילי החניה ושמירת כמות החניות הקיימת. הבקשה צפויה להתאשר בתקופה הקרובה.
- בכוונת היזם להחל בביצוע המרתפים על בסיס הבקשה לשינויים המקודמת בימים אלו, כשבמקביל תוגש בקשה להיתר על בסיס תכנית העיצוב המנצלת את זכויות הבניה המוקנות בתב"ע החדשה.
- בתב"ע קיים סעיף לעניין שלביות ביצוע התכנית, מאחר ותכנית העיצוב/תכנית הבקשה להיתר לפרויקט זה הינה הראשונה הנדונה עפ"י התב"ע החדשה לא צפויה כל מניעה לאישורה.

5.6 היתרי בניה

מעיון בתיק הבניין הסרוק באתר עיריית תל אביב עולה, בין היתר, כי קיימים מספר היתרי בניה היסטוריים שאינם רלוונטיים.

להלן היתר בניה אחרון רלוונטי+ היתרים לחידוש תוקף :

5.6.1. היתר בניה מס' 13-0240, מיום 25/2/13, התיר הריסת בניה קיימת והקמת בניין חדש למשרדים ומסחר בקומת הכניסה בן 7 קומות מעל 2 קומות מרתף.

היתר הבניה כלל הקלות, כדלקמן:

- תוספת 6% עבור שיפור תנאי דיור.
- תוספת 7.5% עבור 3 קומות נוספות.
- הגבהת הבניין מעבר לגובה 17 מ' (תוספת קומות).

בהיתר הבניה מצוינים תנאים לתוקפו של ההיתר, להלן עיקרי התנאים:

- המרווח הדרום מערבי, בין רח' ראול ולנברג לשצ"פ הנחושת, יישאר פנוי ונקי מכל חפץ או מכשול ויועד למעבר עם זיקת הנאה לציבור במרווח הדרום מערבי.
- ביצוע עוגנים זמניים תהווה הפרה מהותית של ההיתר ותרום לביטולו.
- הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, לפני חיבור חשמל.
- תנאי למתן טופס 4- רישום זיקת הנאה לציבור במרווח הדרום מערבי.
- עמידה בהתחייבות בעל ההיתר לתחזוקה שוטפת של מתקני דו חניון.
- עמידה בהתחייבות בעל ההיתר שאם עבודות הבניה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, הוא מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה לבצע את המילוי על חשבונו.

5.6.2. היתר מס' 16-0546, מיום 27/6/16, האריך את תוקפו של היתר מס' 13-0240 לשנה נוספות החל מיום 25/2/16.

5.6.3. היתר מס' 18-0333, מיום 2/5/18, האריך את תוקפו של היתר מס' 13-0240 לשנה נוספת החל מיום 25/2/18 ועד ליום 25/2/19.

הערה: הוגשה תכנית בקשה להיתר חדשה לביטול מתקני חניה ותוספת קומת מרתף ללא שינוי במספר מקומות החניה, ראה סעיף 5.6.4.

להלן טבלת שטחי בניה מתכנית היתר:

קומה	שטח עיקרי במ"ר							שטח שירות במ"ר				
	מסחר	משרדים	סה"כ עיקרי	בליטות	מבואות וחדרי מדרגות	חניה	אחסנה	מתקנים ומערכות	מקלט	אחר	סה"כ שירות	סה"כ עיקרי + שירות במ"ר
מרתף 2-					171.47	3,555.91		151.90			3,879.28	3,879.28
מרתף 1-					114.32	3,190.28		129.96		85.51	3,520.07	3,520.07
קרקע	759.65		759.65		516.02		4.73	242.17	28.22		791.14	1,550.79
1		1,122.09	1,122.09	15.24	166.68				55.08	54.56	291.56	1,413.65
2		1,117.03	1,117.03	9.00	166.68			33.12	55.08		263.88	1,380.91
3		1,117.03	1,117.03	9.00	166.68			33.12	55.08		263.88	1,380.91
4		1,117.03	1,117.03	9.00	166.68			33.12	55.08		263.88	1,380.91
5		1,117.03	1,117.03	9.00	166.68			33.12	55.08		263.88	1,380.91
6		1,117.03	1,117.03	9.00	166.68			33.12	55.08		263.88	1,380.91
7		799.80	799.80	3.88	193.96				55.08		252.92	1,052.72
טכני		-	-		34.98			20.40			55.38	55.38
סה"כ	759.65	7,507.04	8,266.69	64.12	2,030.83	6,746.19	4.73	710.03	413.78	140.07	10,109.75	18,376.44
סה"כ עילי	759.65	7,507.04	8,266.69	64.12	1,745.04		4.73	428.17	413.78	54.56	2,710.40	10,977.09
סה"כ תת קרקעי					285.79	6,746.19		281.86		85.51	7,399.35	7,399.35

5.6.4. תכנית בקשה להיתר לתוספת קומת מרתף 3- וביטול מתקני חניה

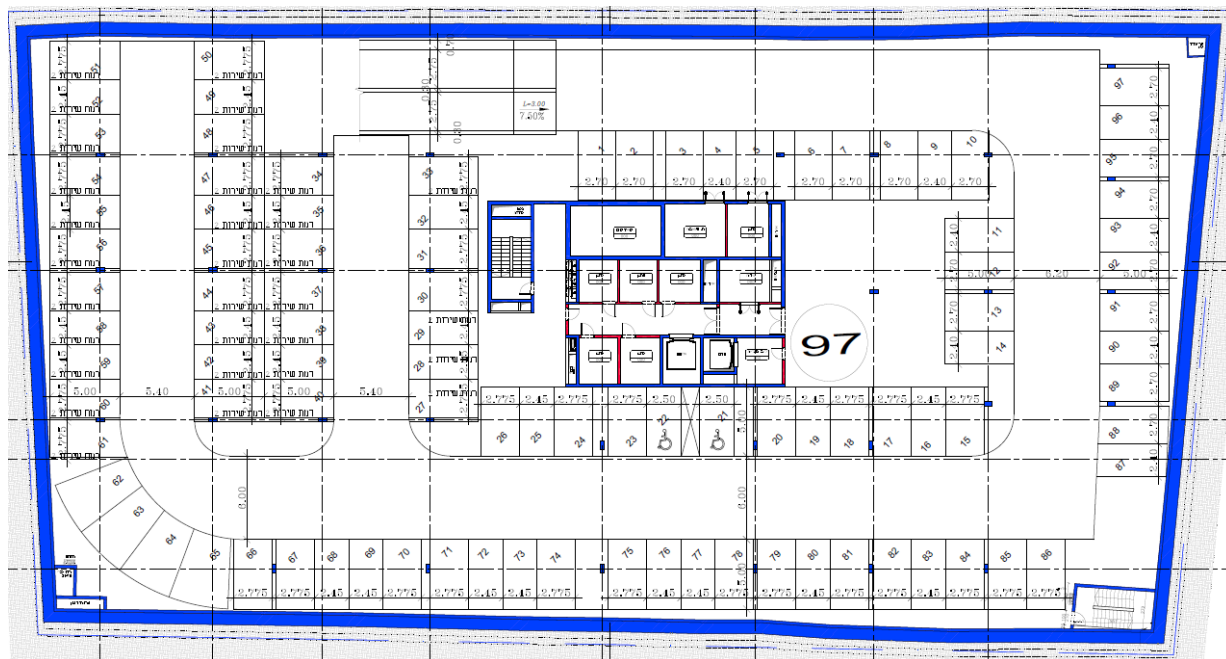
הוצגה בפנינו תכנית בקשה להיתר אשר נערכה ע"י משרד אורבך הלוי אדריכלים ומהנדסים לתוספת קומת מרתף 3-, ביטול מתקני חניה, תוספת שטחי אחסנה וכיוצ"ב.
בהתאם למסמך אדריכל, עורך תכנית הבקשה להיתר, התכנית צפויה להתאשר בתקופה הקרובה.

להלן שטחי הבניה עפ"י תכנית הבקשה להיתר:

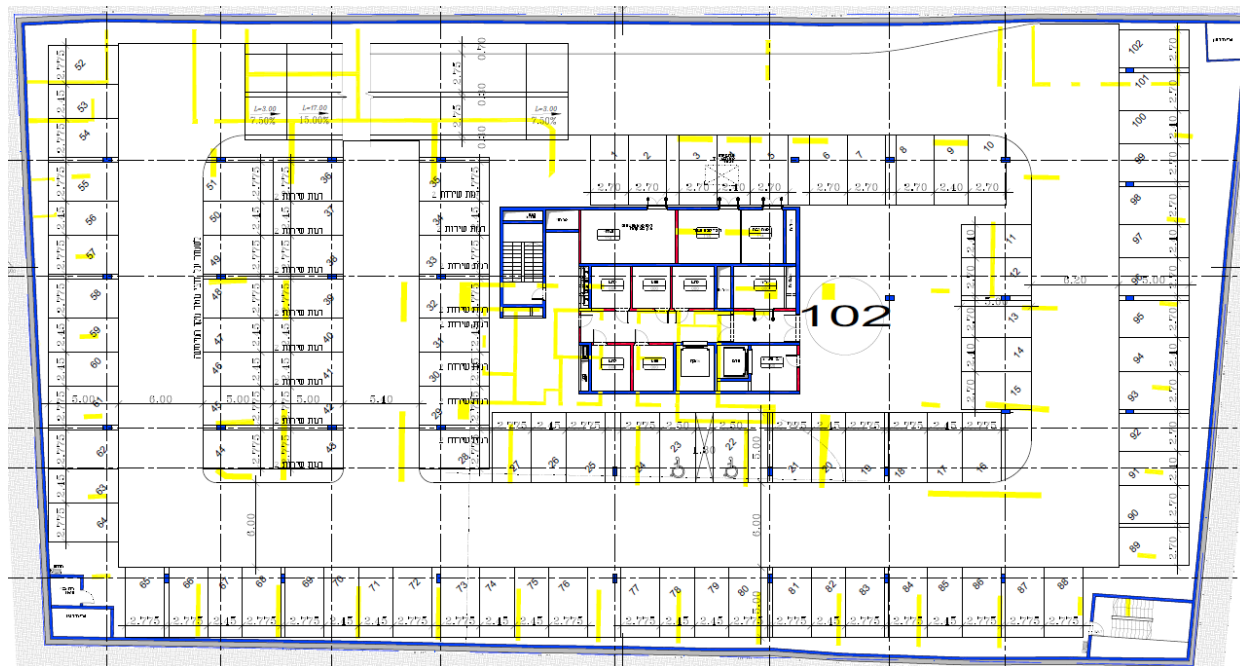
קומה	מבואות וחדרי מדרגות במ"ר	חניה במ"ר	אחסנה במ"ר	מתקנים ומערכות במ"ר	סה"כ שירות במ"ר
מרתף 3-	105.20	3,397.45	64.49	75.90	3,643.04
מרתף 2-	113.12	3,410.98	51.41	71.99	3,647.50
מרתף 1-		2,897.50		644.63	3,542.13
סה"כ	218.33	9,705.93	115.90	792.51	10,832.66

להלן תשריטי קומות החניון

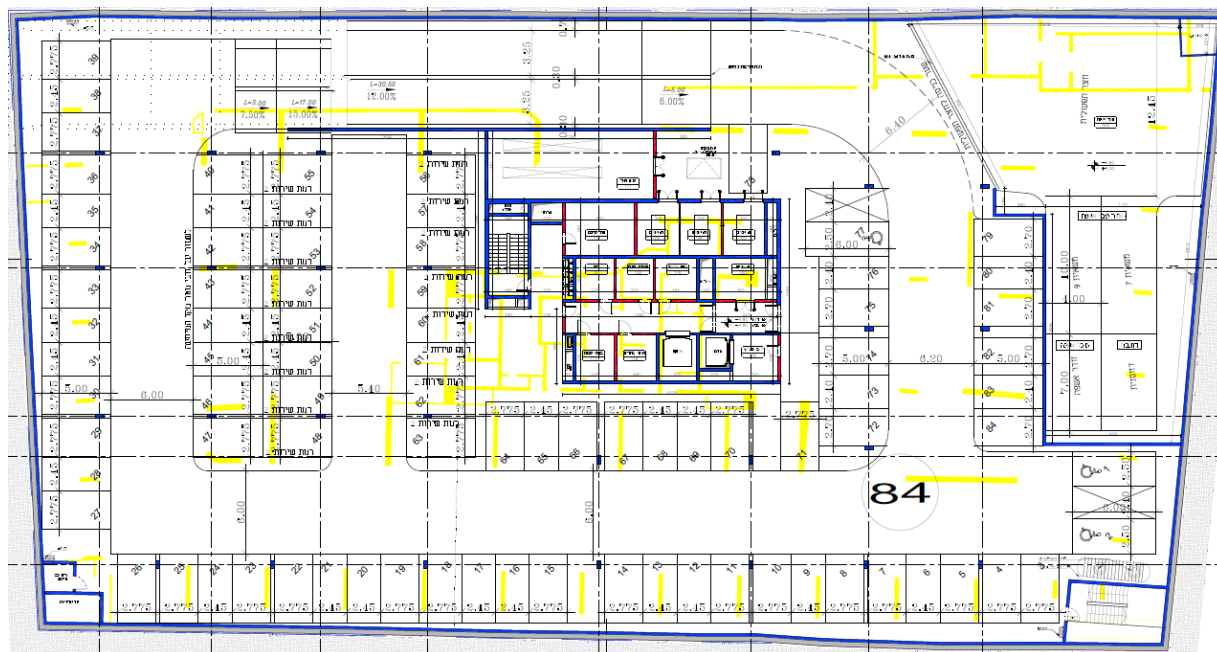
קומת חניון 3-



קומת חניון 2-



קומת חניון 1-



6. מצב משפטי

6.1 מידע משפטי

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות¹⁰ המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו, מיום 24/2/19, המתייחס לחלקה 349 בגוש 6638, עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

שטח רשום : 3,872 מ"ר
בעלויות : וולנברג טוורס בע"מ

משכנתאות

רשומה משכנתא בדרגה ראשונה, מיום 26/11/18, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום, בשלמות, על כל הבעלים.

הערות

- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, מיום 15/10/17, לטובת תדהר אינווסטמנט 2 (2016) שותף כללי בע"מ, על החלק של כל הבעלים.
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, מיום 15/10/17, לטובת עפמ נאמנויות ח.מ. 4 בע"מ, על החלק של כל הבעלים.
- הערה שלנו: הערות האזהרה הנ"ל הינן בהתייחס לרכישת 50% מהזכויות, כמפורט בסעיף 6.2.2.
- הערת אזהרה לפי סעיף 126, מיום 26/11/18, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, על החלק של כל הבעלים.

¹⁰ נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001.

6.2 הסכמי רכישה

6.2.1 הסכם רכישה הזכויות מחברת בזק

בהתאם להסכם רכישה שנחתם, ביום 30/8/06, בין חברת בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין יהודה לוי גורדס (להלן: "הקונה") עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

"הנכס": המוכרת מצהירה, כי הינה הבעלים הרשום והמחזיקה הבלעדית בנכס המהווה מתחם קרקע בשטח של 3,872 מ"ר ועליו מבנה בן 2 קומות מעל מרתף חלקי וכן מבנה נוסף המצוי ברח' ראול ולנברג 16, רמת החייל בתל אביב וידוע כחלקה 349 בגוש 6638.

התמורה: תמורה ופריסת תשלומים כמפורט בחוזה.

מיסים ותשלומים: מיסים ותשלומים יחולו על כל אחד מהצדדים עפ"י דין.

מסירת החזקה: החזקה תימסר לקונה עד שנה מיום החתימה על החוזה, בכפוף לתשלום מלוא התמורה.

הערה: בהתאם להסכם נאמנות, מיום 30/10/06, שנחתם בין רוולנברג טורס בע"מ לבין יהודה גורסד עולה, בין היתר, כי מר יהודה גורסד רכש את הקרקע בנאמנות עבור חב' וולנברג טורס בע"מ (הבעלים הרשום של הנכס).

6.2.2. הסכם מכר- תדהר אינווסטמנט ועפמ נאמנויות

בהתאם להסכם מכר שנחתם, ביום 3/10/17, בין חברת וולנברג טרווס בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין חברת תדהר אינווסטמנט 2 (2016) שותף כללי בע"מ וחברת עפמ נאמנויות ח.מ. 4 בע"מ (להלן: "הקונה") עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

הגדרות:

"המקרקעין" - מקרקעין בשטח רשום של 3,872 מ"ר, הידועים כחלקה 349 בגוש 6638, הממוקמים בתל אביב.

"התב"ע" - כל תכנית החלה על המקרקעין נכון למועד חתימת ההסכם ו/או התב"ע החדשה תא/3561 אשר הופקדה להתנגדויות.

"הפרויקט" - הפרויקט אשר יוקם על המקרקעין ע"י הצדדים להסכם זה, יחד, עפ"י התב"ע, בהתאם להסכם עסקה משותפת.

"הממכר" - 50% בלתי מסוימים ממלוא זכויות המוכרת במקרקעין, לרבות כל זכות (להבדיל מחבויות) הקשורה ו/או הנובעת מהם, קיימת ו/או עתידית.

הצהרות והתחייבויות המוכרת:

- המוכרת מצהירה כי זכויותיה בממכר חופשיות ונקיות, למעט משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלת סכום, מיום 13/7/16, לטובת בנק לאומי לישראל, הרשומה בלשכת רישום המקרקעין, אשר בהתאם לתנאיה חלה על מלוא זכויות המוכרת במקרקעין וכמסומן בדו"ח רשם החברות של המוכרת.

- החזקה תימסר לידי הקונה בתוך 14 ימי עסקים ממועד קבלת טופס 4 לפרויקט או בתוך 24 חודשים ממועד חתימת הסכם זה (קרי ביום 2/10/19), לפי המוקדם מביניהם ובכפוף לתשלום מלוא התמורה, כשהממכר יימסר לקונה כשהוא והמקרקעין חופשיים ונקיים. ככל ויחלו עבודות הבניה ע"י הצדדים טרם מועד מסירת החזקה יהא מעמדה של הקונה כברת רשות.

- נכון למועד חתימת הסכם זה המוכרת ביצעה עבודות חפירה ודיפון במקרקעין וזאת בהתאם וע"י היתר כדן. המוכרת ממחה לקונה מחצית מהזכויות כלפי קבלן הדיפון והחפירה, ולמיטב ידיעתה התמורה בגין עבודות הדיפון והחפירה שולמה. מובהר ע"י המוכרת כי עבודות החפירה והדיפון נמסרות לקונה במצבן AS-IS.

- המוכרת התקשרה בהסכמים עם יועצים והחל ממועד חתימת הסכם זה, המוכרת ממחה לקונה מחצית מכל הזכויות בגין הסכמי היועצים וכי הסכמי היועצים יחייבו את הצדדים בחלקים שווים וכי כל תשלום שטחם נדרש ו/או אושר ו/או שולם יישאו בו הצדדים בחלקים שווים.
- המוכרת בדקה את גבולות המקרקעין ואינה פולשת למקרקעין סמוכים ולא קיימת פלישה של מקרקעין סמוכים.

הצהרות והתחייבויות הקונה :

- עפ"י נאמנויות ח.מ. 4 בע"מ, רוכשת זכויות בממכר המשקפות את החלק היחסי במקרקעין הדרוש לבניית קומה טיפוסית ממוצעת בפרויקט לרבות הצמדותיה. נכון למועד חתימת הסכם זה, מעריכים הצדדים כי זכויות אלו מהוות 13% חלקים בלתי מסומים מהממכר. בהתאם להערכת הצדדים, תדהר אינווסטמנט 2 (2016) שותף כללי בע"מ רוכשת 87% מהממכר (דהיינו, 43.5% מהמקרקעין) ועפ"י נאמנויות ח.מ. 4 בע"מ רוכשת 13% מהממכר (דהיינו, 6.5% מהמקרקעין). האוחז הסופי ייקבע בהתאם להיתר הבניה לפיו ייבנה הפרויקט בפועל.
- בהתבסס על ממצאי בדיקתה, מצאה הקונה את המקרקעין ואת הממכר מתאמים לצריכה מכל הבחינות והיא רוכשת את המקרקעין במצבו AS-IS.

התמורה : 27,500,000 ₪+ מע"מ,¹¹ בפריסת תשלומים כמפורט בחוזה.

תוספת לתמורה : היה ויינתן אישור סופי ומוחלט (כולל פרסום ברשומות) לתב"ע החדשה, אשר במסגרתה יתווספו זכויות עיקריות נוספות, בנוסף על הקיימות, תשלם הקונה למוכרת תשלום נוסף בגין סך המ"ר העיקרי מכוח התב"ע החדשה וסך שטחי השירות מכוח התב"ע החדשה אשר יכללו בהיתר הבניה של הפרויקט, עפ"י התנאים שנקבעו בהסכם.

למען הסר ספק, ככל שבתב"ע החדשה יחושבו זכויות הבניה לפי רח"ק, כך שלא תהיה הבחנה בין שטחי שירות לשטחים עיקריים, אזי כל זכויות הבניה לפי התב"ע החדשה יהיו את "הזכויות הנוספות".

¹¹ הערה שלנו: עסקת המכר נערכה בהתייחס לשווי של כ-55 מיליון ₪ (כולל השקעות בסך של כ-15,770 ₪) ל-100% מהזכויות. ניתוח העסקה, בנטרול חלק יחסי המיוחס להשקעות שבוצעו בפרויקט והוצאת היתר בניה (קידום תכנוני) ובהתייחס להיקף זכויות בניה מאושרות של 10,643 מ"ר למשרדים, 874 מ"ר למסחר ו-208 מ"ר אחסנה, מגלם כ-3,150 ש"ח למ"ר מבונה משרדים, כ-6,300 ₪ למ"ר מבונה למסחר וכ-1,500 ₪ למ"ר מבונה לשימושי אחסנה.

מחיר התמורה, בנטרול חלק יחסי המיוחס להשקעות שבוצעו בפרויקט והוצאת היתר בניה (קידום תכנוני), מגלם כ-3,150 ש"ח למ"ר מבונה משרדים, כ-6,300 ₪ למ"ר מבונה למסחר וכ-1,500 ₪ למ"ר מבונה לשימושי אחסנה.

תשלום התוספת ישולם בתוספת מע"מ כדין וישולם בתוך 30 ימים ממתן טופס 4 לפרויקט או בתוך 5 שנים מאישור התב"ע החדשה, לפי המוקדם.

ככל שבמועד התשלום טרם יתקבל היתר בניה לפרויקט, התשלום יבוצע עפ"י תכנית הבקשה להיתר, וככל שיחול שינוי בין תכנית הבקשה להיתר הבניה בפועל, הצדדים יתחשבו ביניהם, עם קבלת היתר הבניה.

אל אף האמור, ככל שטרם המועד לתשלום התוספת, יחול המועד לתשלום היטל השבחה בגין התב"ע החדשה, ותשלום ההיטל לא ישולם מתוך האשראי שיעמיד הבנק המלווה שיממן את הקמת הפרויקט, אזי חלק המוכרת בהיטל ישולם ע"י הקונה במועד הנדרש על חשבון תשלום התוספת.

מיסים ותשלומים: מיסים ותשלומים יחולו על כל אחד מהצדדים עפ"י דין.

יובהר כי היטל השבחה שיחול בגין תכניות שאושרו לפני מועד החתימה על ההסכם, יחול על מוכרת. היטל השבחה בגין תכניות שיכנסו לתוקף לאחר החתימה על הסכם זה, יחולו על הצדדים בחלקים שווים.

6.3 הסכם שיתוף פעולה + נספח ב' להסכם (אופן שיטת חישוב שטחים)

6.3.1. בהתאם להסכם שנחתם, ביום 3/10/17, בין תדהר אינווסטמנט 2 (2016) שותף

כללי בע"מ ועפ"מ נאמנויות ח.מ. 4 בע"מ (להלן: "תדהר") לבין וולנברג טוורס
בע"מ (להלן: "וולנברג") עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

כללי:

- תדהר וולנברג מעוניינים להקים יחדיו פרויקט על המקרקעין הידועים כגוש 6638 חלקה 349 והצדדים רוצים להסדיר ביניהם את יחסי השיתוף.
- בד בבד עם חתימת הסכם זה, חותמים הצדדים על הסכם רכישה (הערה: כמפורט לעיל בסעיף 6.2.2).

המתווה:

- הפרויקט יבוצע באמצעות תדהר ווולנברג מתוך כוונה להחזיקו כנסח מניב המיועד להשכרה.
- מטרת הצדדים הינה להקים את הפרויקט על המקרקעין בהתאם להיקף זכויות הבניה הקיימות וככל ותכנית תא/3561 תאושר, אזי ינצלו הצדדים את זכויות הבניה החדשות לפי הוראות הסכם זה, כאשר אופן ניצול הזכויות יעשה בהתאם להחלטת "מנהלת הפרויקט".
- הצדדים יפעלו לתחילת ביצוע עבודות ביצוע המרתפים בהקדם, לאחר חתימת הסכם המכר והסכם זה, על מנת להימנע מפקידת תוקפו של היתר הבניה הקיים במועד חתימת הסכם זה.
- הצדדים ישתפו פעולה באופן מלא והדדי.
- במסגרת שיתוף הפעולה הצדדים יישאו באופן שווה בכל התשלומים ו/או העלויות ו/או ההוצאות בקשר עם הקמת הפרויקט ועם המקרקעין, לרבות מטלות ציבוריות שיוטלו במסגרת התב"ע הקיימת ו/או תכנית תא/3561 (ככל שיוטלו). **מלוא התשלומים אשר הוצאו עד לחתימת הסכם המכר, כלולים בתמורת הממכר לפי הסכם המכר ולא ישולם בגינם כל תשלום נוסף ע"י תדהר.**

תכנון וביצוע:

- תדהר בניה בע"מ תבצע את בניית הפרויקט.
 - התכנון ינצל באופן אופטימאלי (ולא מקסימלי) את הזכויות הקיימות ו/או זכויות עתידיות.
 - תדהר בניה תגיש תקציב עלויות מפורט בשיטת $Cost+^{12}$ לאחר תכנון הפרויקט.
 - על אף האמור, בכל מקרה מוסכם כי התמורה לתדהר בניה לא תעלה על סך של 4,800 ₪+ מע"מ למ"ר עילי, כשמוסכם כי ביצוע פרגולות לא ייכלל בסך המקסימלי לחלק העילי.
 - סך התמורה למ"ר בניה תת קרקעי לא תעלה על 2,800 ₪, בכפוף לכך שלא יידרש ביצוע מרתפים במים, שאז לסך המקסימלי יתווספו עלויות כמפורט בהסכם.
- זכות סירוב ראשון: ככל וצד יהא מעוניין למכור את חלקו, תהא לצד השני זכות הצעה ראשונה בשלב ראשון וזכות סירוב ראשון, בשלב השני (קרי, בשלב ראשון יפנה צד המעוניין למכור את חלקו לצד השני בהצעה למכור את חלקו, וככל והמו"מ בין הצדדים לא יצליח, המכירה לצד ג' תהא כפופה לזכות סירוב ראשון אשר תהא נתונה לצד השני. ככל ולא מומשה זכות הסירוב, יהיה הניצע רשאי להתנגד לזהות צד ג' מטעמים סבירים בלבד.
- הערה: בנוסף, בהסכם נקבע מנגנון הצטרפות למכירה לצד ג', מנגנוני היפרדות ומנגנון למכירת שטחים בפרויקט.
- ייחוד שטחים לעפ"מ: זכויות עפ"מ במקרקעין ובפרויקט משקפים את הזכות לקבלת קומה טיפוסית ממוצעת בפרויקט, לרבות חלק יחסי בחניות, במחסנים וברכוש המשותף בפרויקט.
- במועד שייקבע, לפי שיקול דעתם של גיל גבע ויעקב גורסד, אך לא יאוחר מ-12 חודשים לפני קבלת טופס 4 לפרויקט, זכויות הבעלות של עפ"מ תיוחדנה בעין לקומה טיפוסית כאמור בפרויקט וכן לחניות ומחסנים בהתאם לחלקה היחסי.

¹² הערה: בהתאם לסעיף "אחוזי קבלן ראשי" בנספח א' להסכם, בגין כל הוצאה בפועל הכלולה בעלויות בפועל תשולם לקבלן, בנוסף תוספת של 11% בגין ניהול ביצוע הפרויקט. ביחס להוצאה שהינה בקשר עם עבודות אלומיניום ומעליות בלבד - התוספת האמורה לקבלן תעמוד על 8%

במקרה של מכירת הפרויקט בשלמות לצד ג' ו/או השכרתו, אזי עפ"מ תצטרף
למכירה ו/או להשכרה בחלקה היחסי כאמור, בתנאים שיקבעו ע"י מנהלת
הפרויקט. במקרה ועפ"מ התקשרה בהסכם שכירות לשטחים שיוחדו לה, ביצוע
העסקה יעשה בכפוף לזכויות השוכר.

מעבר בין חניון הפרויקט לחניון ראול ולנברג 14 : תכנון חניון הפרויקט ייעשה
באופן שיאפשר בעתיד מעבר בין חניון הפרויקט לבין החניון הקיים ברחוב
ראול ולנברג 14 ו/או 14א', והכל בתנאי שלא יגרם נזק לחניון הפרויקט.

6.3.2. נספח ב' - אופן שיטת חישוב שטחים

א. אופן שיטת חישוב שטחים עיליים

- חישוב שטחי כל הקומות ברוטו כולל עובי מלא של קירות המסך, קירות חוץ, כולל פירים למערכות, פירי מעליות, חדרי מדרגות, חדרי ביטחון, חדרי שירות, חדרי טכניים קומתיים, חדרי טכניים בגג וכו' יחושבו לפי - 100%.
- שטח לובי ראשי וקומת קרקע הגבוה מעל 6.5 מ' ברוטו בין רצפות בטון יחושב לפי - 130%.
- שטח בגובה מעל 4 מ' ברוטו בין רצפות בטון יחושב לפי - 130%.
- שטח מרפסות, כולל רוחב קורות בהיטל על יחושב לפי - 50%.
- שטח מרפסות גג מעל שטח בנוי מלא כולל רוחב קורות בהיטל על יחושב לפי - 30%.
- שטח גג עליון של הבניין מעל שטח בנוי מלא (לא כולל שטח גגות שמעל חדרי טכניים) יחושב לפי - 30%.
- שטח קומת עמודים מפולשת בקומת קרקע יחושב לפי - 35%.

ב. אופן שיטת חישוב שטחי חניון ותת קרקע

- חישוב שטח כל קומות המרתפים והחניות כולל עובי מלא של קירות היקפיים (ללא עובי כלונסאות הדיפון), כולל פירים למערכות, פירי מעליות, חדרי מדרגות, רמפות, מעברי צנרת, חדרי טכניים, מחסנים, מאגרי מים וכו' יחושבו לפי- 100%.
- חללים סגורים בגמר שלד בלבד יחושבו לפי- 60%.

7. תיאור הפרויקט המתוכנן

7.1 תיאור הפרויקט וסטנדרט גימור מתוכנן

לאור אישור תב"ע חדשה מס' תא/5361 לניצול זכויות בניה של 600% ברוטו, הוכנה והוצגה בפני צוות התכנון בעיריית תל אביב תכנית עיצוב אדריכלית על בסיס הזכויות המוקנות בתב"ע. בהתאם לתכנית העיצוב בתחום החלקה מתוכנן פרויקט מסחר ומשרדים בן 17 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ו-3 מרתפים חניה (הוצא היתר בניה ל-2 קומות מרתף ובנין מסחר ומשרדים שתוקפו הוארך עד ליום 25/2/19, כשלאחרונה הוגשה וטרם אושרה תכנית בקשה להיתר לתוספת קומת מרתף, ראה סעיף 5.6.4). לאחרונה הוחל בביצוע עבודות הביסוס באתר, כשבכוונת החברה להקים פרויקט המנצל את זכויות הבניה המוקנות בתב"ע חדשה בהינף אחד.

הבניין המתוכנן יכלול שני גרעינים (מזרחי וגרעין מערבי)- בגרעין המערבי 2 מעליות ובגרעין המזרחי מעלית אחת, 2 גרמי מדרגות (המובילים מקומת מרתף ועד לקומת הגג), אגפי שירותים, שטחים טכניים וממ"מים.

קומת הקרקע בחזית רחבה לכיוון רחוב ראול ולנברג תכלול, בין היתר, לובי כניסה מפואר, שטחי מסחר, מרחב מוגן, שטחי שירות (חדר חשמל, חדר דואר וכיוצ"ב) מעברים ומבואות כניסה לקומות המשרדים.

קומת משרדים טיפוסית בפרויקט תכלול שני גרעינים (גרעין מזרחי וגרעין מערבי, הכוללים חדרי מדרגות, מעליות, אגפי שירותים, שטחים טכניים וממ"מים) ובהיקף הגרעינים שטחי המשרדים.

תכנון קומות המשרדים מאפשר ניצול באגפים נפרדים, תוך הקטנת יחס ברוטו נטו בקומות המשרדים (סיפוח אגפי השירותים, מעברים ומסדרונות כחלק אינטגרלי משטחי המשרדים).

הכניסה לחניון הפרויקט תתאפשר באמצעות כביש גישה מהמרווח המזרחי של החלקה (מרחוב ראול ולנברג) המוביל לרמפת ירידה לחניון. חניון הבניין יכלול בסה"כ 283 מקומות חניה.

סטנדרט הגימור המתוכנן בפרויקט, בהתאם למידע שנמסר ע"י החברה, הינו כדלקמן:

כללי:

שלד הבניין יבנה בבניה קונבנציונלית/ שלד בטון טרומי עם חיפוי קירות מסך.
בקומות יותקנו מערכות ספרינקלרים, כיבוי אש וגילוי עשן, מ"א בציילרים וכיו"ב.
יותקנו 4 מעליות, כשאחת מהן מעלית משא.

רמת הגמר בשטחי המשרדים והמסחר:

בשטחי המסחר עבודות הבניה יושלמו לרמת "גמר מעטפת", בשטחים הציבוריים (שטחי הגרעין, כגון: לובי קומתי, ממ"ק, שירותים וכיוצ"ב) העבודות יושלמו לרמת "גמר מלא".
בשטחי המשרדים גמר משרדים סטנדרטי הכולל, בין היתר, חלוקה פנימית במחיצות גבס/ "open space", ריצוף קרמי/ שטחים מקיר לקיר/ פרקט סינטטי, תקרה דקורטיבית עם תאורה שקועה, ספרינקלרים וגלאי עשן, מ"א מרכזי, מערכת טלוויזיה במעגל סגור וכיוצ"ב.

רמת הגמר בקומות החניון:

החניון יבוצע בגמר מלא מוכן למסירה ויכלול, בין היתר, רצפת בטון מוחלק עם צבע אפוקסי וסימוני חניות, צבע בקירות, שערי ביקורת חשמליים וכיוצ"ב.

פיתוח חצר:

פיתוח חצר המתחם תכלול, בין היתר, גינון, תאורת גן, רחבה מרוצפת בחזית ובעורף הבניין עם חיפוי מדרכות עם אבן משתלבת.

7.2 שטחים לבניה

כיום, לקראת הגשה תכנית בקשה להיתר חדשה המנצלת את זכויות הבניה המוקנות בתב"ע תא/5361. הוצג בפנינו חישוב שטחים שנערך ע"י משרד אורבך הלוי אדריכלים ומהנדסים בע"מ, להלן פירוט שטחי הפרויקט:

קומה	שטח במ"ר			הערות
	עיקרי	שירות	סה"כ	
-3		3,668	3,668	
-2		3,495	3,495	
-1		2,880	2,880	כ-1,000 מ"ר
סה"כ תת קרקעי	-	10,043	10,043	מרפסות לא מקורות
0	534	912	1,446	
גלריה	-	258	258	
1	714	286	1,000	744
2	805	286	1,091	
3	884	286	1,170	
4	948	286	1,234	
5	1,000	286	1,286	
6	1,042	286	1,328	
7	1,073	286	1,359	
8	1,094	286	1,380	
9	1,105	286	1,391	
10	1,099	286	1,385	
11	1,082	286	1,368	
12	1,054	286	1,340	
13	1,014	286	1,300	
14	963	286	1,249	
15	900	286	1,186	
16	816	286	1,102	
17	716	286	1,002	
18		261	261	
19		95	95	
סה"כ עילי	16,843	6,388	23,231	

הערה: שטח הפרויקט אינם סופיים, כל שינוי יצריך עדכון חוות הדעת בהתאם.

7.3 שטחים לשיווק

סוג	שטח עיקרי למסחר למשרדים שטח ברוטו במ"ר/ מס' מקומות חניה	העמסת שטחי שירות/ מקדם אקו'	שטח לשיווק במ"ר/ מס' מקומות חניה	הערה
מסחר	534	1.15	614	
שטחי אחסנה במרתף	200		200	
משרדים בגמר מלא	22,241		22,241	שטח קומה טיפוסית ממוצעת שתיוחס לחברת עפמ הובא בחשבון כהכנסה אלטרנטיבית בפרויקט (תוקצב במסגרת הפרויקט- ראה דוח שלנו 24270א')
שטח מרפסות	744	0.2	149	
מקומות חניה	283		283	מקומות חניה עפ"י תכנית בקשה להיתר לתוספת קומת מרתף לקראת אישור (ללא שינוי במספר מקומות החניה עפ"י היתר בניה תקף).

להלן הדמיית הפרויקט



8. היסטוריה של הנכס

8.1 50% מהזכויות בנכס נרכשו ע"י חברת תדהר עפ"י הסכם מכר, מיום 3/10/17, בתמורה

לסך של 27,500,000 ₪+ מע"מ, כמפורט בסעיף 6.2.2.

8.2 נתוני השוואה כמפורט בפרק 9.

9. פרק נתוני השוואה

9.1 נתוני השוואה לשטחים בנויים ראה בנספח תחשיב בקרה עפ"י גישת החילוץ

9.2 נתוני השוואה לקרקע

9.2.1. בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 28/11/16, חברת אמות בע"מ רכשה את מלואה זכויות החכירה במקרקעין ברח' הברזל 30 תל אביב, עליהם נבנה פרויקט למשרדים ומסחר. הפרויקט המתוכנן כולל כ-1,115 מ"ר שטח עיקרי למסחר וכ-8,500 מ"ר עילי ברוטו למשרדים בבינוי של 7 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית ו-3 מרתפי חניה (סה"כ 304 מקומות חניה תת קרקעיות). נכון למועד העסקה הושכרו למעלה מ-60% מהשטחים לתקופה של 5 שנים ומעלה. תמורת רכישת הזכויות תשלם החברה 250 מיליון ש"ח. היקף ההשקעות בפרויקט, לרבות השתתפות בעבודות גמר, הוערך בסכום של 270-280 מיליון ₪. להערכת החברה ה-NOI הצפוי להתקבל בתפוסה מלאה הינו כ-19-21 מיליון ש"ח, המגלם תשואה של כ-7.6% - כ-8.4% על סכום התמורה. ניתוח העסקה בהתייחס למקדם 2 למסחר, מגלם מחיר של כ-3,500 ₪ למ"ר מבונה אקו' לשיווק¹³.

9.2.2. נתוני שווי מאזור התעשייה הרצליה

בסוף שנת 2016 בוצעו באזור התעשייה החדש של הרצליה כמו גם, בשטח הממוקם דרומית לאזור התעשייה (שטח הרחבה לאזור התעשייה שהוחל בפיתוחו) מספר עסקאות מכר לקרקעות ביעוד לתעסוקה/ תע"י. ניתוח עסקאות המכר, כאמור, מגלם מחיר של כ-4,300 ₪ למ"ר מבונה אקו' לשיווק באזור התעשייה הרצליה וכ-3,800 ₪ - 4,000 ₪ למ"ר מבונה אקו' לשיווק בשטח הדרומי לאזור התעשייה. בהתאם לפרסום באתר "גלובס", מיום 10/02/2019, מגרש בשטח של 7.3 דונם עם זכויות בנייה של 46,000 מ"ר ברוטו לתעסוקה ומסחר בבינוי של עד 11 קומות מעל חניון תת קרקעי, בשטח ההרחבה הדרומי של אזור התעשייה הקיים של הרצליה מוצע למכירה במסגרת הליך של פירוק שיתוף. בפרסום מצוין, כי שווי הזכויות במגרש מוערך בכ-250,000,000 ₪. ניתוח שווי הזכויות במגרש כבעסקאות שנערכו בשנים 2016-2017, בהתייחס למחיר המצוין בפרסום, מגלם שווי של כ-4,400 ₪ למ"ר מבונה לתעסוקה וכ-16,700 ₪ למ"ר מבונה למסחר. כמו כן, בכתבה מצוין כי שווי מ"ר מבונה לתעסוקה בסביבה נע בסכום שבגבולות 5,000-6,000 ₪ למ"ר מבונה. הערה: יובהר, כי אזור התעשייה הרצליה הינו במיקום עדיף על נשוא השומה.

¹³ מחיר רכישה בניכוי מרכיב יזמות ושיווק (מגלם את העובדה כי מרבית משטח הבניין הושכר בהסכמי שכירות לטווח ארוך ושוכרים איכותיים) ובניכוי עלויות בנייה בהתייחס לשטח בניה עילי של 11,576 מ"ר + מרפסות ומרפסות גג לפי עלות של כ-9,100 ₪ למ"ר אקו' (מגלם השתתפות בגמר) ובהתייחס לשטח בניה תת קרקע בשטח של 11,832 מ"ר לפי עלות של כ-4,000 ₪ למ"ר.

10. גורמים ושיקולים

באומדן שווי הנכס שבנדון הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

- 10.1 נשוא השומה - חלקה 349 בגוש 6638, רחוב ראול ולנברג 16 אזור התעשייה רמת החייל תל אביב, בתחומה מתוכנן פרויקט להקמת מגדל משרדים בן 17 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ו-3 קומות מרתפי חניה בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלית.
- יודגש כי שטחי הבניה בפרויקט אינם סופיים וצפויים להשתנות לאחר קבלת היתר בניה, במידה ויחולו שינויים בשטחי הבניה יידרש עדכון חוות דעת בהתאם.**
- 10.2 מיקום ואופי הסביבה - נשוא השומה ממוקם במרכז אזור התעשייה רמת החייל, עם חזית רחבה לרחוב ראול ולנברג ותוואי הרכבת הקלה.
- בצמוד לנשוא השומה פרויקט מסחר ומשרדים חדיש שאוכלס לאחרונה הידוע כ"פרויקט CU". בסביבת הנכס מגרשי חניה ציבוריים.
- 10.3 מצב תכנוני - לחלקה היתר בניה בתוקף להקמת פרויקט מסחר ומשרדים בן 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ו-2 מרתפי חניה. לאור אישור תכנית תא/3561 המגדילה את היקף זכויות הבניה בחלקה, הוכנה והוגשה לדיון בפני צוות התכנון בעיריית תל אביב תכנית עיצוב אדריכלית לניצול מלוא זכויות הבניה המוקנות בתב"ע (600% ברוטו - מגלם את פוטנציאל הזכויות בתכנית תא/45000¹⁴), כשבכוונת החברה להגיש בקרוב תכנית בקשה להיתר על בסיס תכנית עיצוב זו לניצול מלוא זכויות הבניה המוקנות בתב"ע.
- במקביל, על מנת לשמר את מספר החניות המאושר בהיתר הקיים עפ"י תקן החניה הישן, הוגשה תכנית שינויים בתיאום עם עיריית תל אביב לביטול מתקני החניה ותוספת קומת מרתף שלישית ללא שינוי במספר מקומות החניה.
- 10.4 הזכויות במקרקעין - בעלות פרטית במושעא (50% חברת וולנברג טרווס, 43.5% תדהר אינווסטמנט, 6.5% עפ"י הסכם מכר שנחתם לאחרונה כמפורט בסעיף 6.2.2). בין בעלי הזכויות נחתם הסכם לשיתוף פעולה לצורך תכנון והקמת הפרויקט, בו נקבע, בין היתר, כי בתום הפרויקט קומה טיפוסית בבניין תיוחד לחברת עפ"י נאמנויות. כמו כן, נקבעו מנגנוני הפרדות ומכירת שטחים בפרויקט, זכות סירוב ראשון/ זכות הצטרפות (כמפורט בסעיף 6.3).
- לאור העובדה כי קיים הסכם שיתוף בין בעלי הזכויות, לא הובא בחשבון הפחתה למושעא.

¹⁴ הוצגה בפנינו דרישת תשלום היטל השבחה בגין תכנית תא/5000. גילום 100% היטל השבחה הינו בסכום של כ-8.44 מיליון ₪.

10.5 קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שוים של נכסי מקרקעין:

שיטת ההשוואה - השיטה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות, שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.

שיטת היוון ההכנסות - בשיטה זו שווי הנכס יקבע ע"י 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.

שיטת ההוצאה - עלויות הקמה (השווי הפיזי) - שווי השוק בשיטה זו מוערך לפי העלויות הצפויות להקמת נכס הזהה לנכס הנדון (שווי קרקע כריקה ופנויה בתוספת עלויות פיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגיו השונים - באם קיים).

10.6 היות ובנכס נשוא חוות הדעת בוצעה עסקה עם צד ג'¹⁵ בסוף שנת 2017 (ראה סעיף 6.2.2) בין קונה מרצון למוכר מרצון התומכת את מחירי השוק בסביבה, אומדן השווי נערך עפ"י גישת ההשוואה בהתייחס לעסקת המכר כאמור וכמו גם, בהתייחס לעסקת מכר ברחוב הברזל 30 ובהתייחס לעסקאות מכר לקרקעות באזור התעשייה הדרומי בהרצליה, בביצוע התאמות נדרשות, בין היתר, התאמה למיקום, זמן וכיוצ"ב. כבקרה לאומדן שווי מ"ר מבונה בפרויקט, נבחן שווי הקרקע בגישת השווי השיורי, קרי חילוץ מרכיב שווי הקרקע משווי מלאי הפרויקט כגמור ומושלם בניכוי רווח יזמי ראוי (בהתייחס להתקדמות הפרויקט - לאחר ביצוע עבודות חפירה ודיפון ולקראת קבלת היתר לתוספת קומות עליונות) ועלויות בניה.

להלן גורמים ושיקולים ספציפיים:

- 10.6.1. הובא בחשבון שטחים לשיווק בהתאם לחישוב שטחים שנערך ע"י משרד אורבך הלוי אדריכלים ומהנדסים בע"מ (כמפורט בסעיף 7.2-7.3) הכולל המרת 10% שטחי שירות לשטחים עיקריים בהתאם להוראות התב"ע.
- 10.6.2. הובא בחשבון כי בהתאם לתכנון המוצע בתכנית העיצוב למגדל המתוכנן בתחום החלקה יחס ברוטו נטו נמוך.

¹⁵ חברת תדהר אינווסטמנט 2 (2016) שותף כללי בע"מ המהווה את הקבלן המבצע בפרויקט ושותף נוסף בלתי תלוי.
עמוד 44 מתוך 64

- 10.6.3. היות ולקראת אישור תכנית בקשה לתוספת קומת מרתף וביטול מתקני חניה (ללא שינוי ממספר מקומות החניה המאושרים בהיתר בניה תקף, כמפורט בסעיף 5.6.3), כמו גם בהתייחס למכתב אדריכל הפרויקט (כמפורט בסעיף 5.5.2) הובא בחשבון מספר חניות מתוכנן עפ"י תכנית בקשה להיתר בניה לקראת אישור (283 מקומות חניה כבהיתר בניה בתוקף).
- 10.6.4. הובא בחשבון הביקוש הגבוה לחניות באזורי התעסוקה בגוש דן (בין היתר, לאור אישור תקן חניה ארצי חדש)¹⁶. באומדן שווי הקרקע בגישת ההשוואה, הובא בחשבון כי שווי מקום חניה מתקזז ביחס לעלות הבניה ולפיכך, לא הובא בחשבון תוספת שווי בגין מקומות חניה.
- 10.6.5. היות והוחל בתכנון חדש לפרויקט, חלק מההשקעות שבוצעו בעבר אינן רלוונטיות ולפיכך, הובא בחשבון גילום חלק יחסי המיוחס למרכיב המרתפים בלבד בהתייחס להשקעות שבוצעו עפ"י כרטסת החברה (סה"כ מיוחס לפרויקט המתוכנן בתחום החלקה כ-21.6 מיליון ₪).
- 10.6.6. הובא בחשבון הפחתה למימוש הזכויות המגלמת את העובדה כי קיים היתר בניה תקף לכ-50% משטחי הבניה (גילום מרכיב סיכון וחוסר וודאות לתוספת השטחים בתכנית בקשה להיתר חדשה).
- 10.6.7. במימוש הזכויות צפוי לחול תשלום בגין היטל השבחה אשר לא הופחת באומדן השווי.
- 10.6.8. בהתאם להסכם שיתוף הפעולה שנחתם בין בעלי הזכויות בפרויקט, קומת משרדים טיפוסית ממוצעת תיוחד לחברת עפמ נאמנויות. שטח קומה תוקצב במסגרת הפרויקט (כמפורט בדוח שלנו מס' 24270 א') ולפיכך, הובא בחשבון כהכנסה אלטרנטיבית בפרויקט.

¹⁶ כיום באזור התעסוקה "הבורסה" בר"ג מחיר מקום חניה בגבולות 180 אש"ח, במתחם דרום הקריה בת"א מחיר מקום חניה בגבולות 250 אש"ח, במתחם אזור התעשייה בני ברק מחיר מקום חניה בגבולות 110-120 אש"ח.

10.7 בהתייחס לנתוני השוואה כמפורט בפרק 8, מיקום הפרויקט ואופי הסביבה, הבינוי המתוכנן וכיוצ"ב נקבעו על ידנו ערכי שווי כדלקמן :

שווי מ"ר מבונה משרדים	- 3,250 ש"ח / מ"ר מבונה לשיווק
שווי מ"ר מבונה מסחר	- 6,500 ש"ח / מ"ר מבונה עיקרי
שווי מ"ר מבונה אחסנה	- 1,000 ש"ח / מ"ר מבונה עיקרי

הערה : ערכי השווי התבססו על עסקה שנערכה בנכס נשוא השומה (עסקת תדהר- ראה סעיף 6.2.2), כמו על בסיס עסקאות כפי שפורטו בסעיף 9.6. בקביעת שווי מ"ר מבונה בנכס נשוא השומה ניתן משקל עדיף לעסקת תדהר (עסקה עם צד ג' בנכס נשוא השומה) ולעסקת אמות שהינה במיקום סמוך לנכס נשוא השומה ובעלת מאפיינים דומים.

10.8 אומדן השווי אינו כולל מע"מ.

11. פירוט חוות דעת מומחים בהם נעזר השמאי בשומתו

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.

12. תחשיב שומה

12.1 נתוני בסיס

סוג	שטח עיקרי למסחר למשרדים שטח ברוטו במ"ר/ מס' מקומות חניה	העמסת שטחי שירות/ מקדם אקו'	שטח לשיווק במ"ר/ מס' מקומות חניה
מסחר	534	1.15	614
שטחי אחסנה במרתף	200		200
משרדים בגמר מלא	22,241		22,241

הערה: ריכוז ערכי שווי ראה סעיף 10.7.

12.2 תחשיב

סעיף	שטח לשיווק במ"ר	שווי למ"ר מבונה בש"ח	הפחתה בגין מימוש הזכויות	סה"כ בש"ח	הערות
משרדים	22,241	3,250	0.96	69,391,920	
מסחר	614	6,500		3,991,650	
אחסנה	200	1,000		200,000	
סה"כ שווי, במעוגל				73,600,000	
תוספות השקעות בגין הוצאת היתר בניה וחפירה ודיפון				21,600,000	לאחר תכנון יחיד הובא בחשבון זמן ומתן השקעות למו"כ תכנון ויועצים המיוחסות לחניונים בלבד
סה"כ שווי קרקע (100%), במעוגל				95,200,000	
סה"כ חלק החברה בזכויות (50%), במעוגל				47,600,000	

13. שומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות החברה בנכס (50%), נכון ליום 31/12/18, המשקף את "השווי ההוגן" של הזכויות בנכס, כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 ותקן חשבונאות בינלאומי 40 שעבורו הוזמנה ונדרשת השומה, בסכום שבגבולות **47,600,000 ₪ + מע"מ.**

- 13.1 ערך הנכס בדוחות הכספיים האחרונים שנחתמו בהתאם לאינפורמציה שנתקבלה ממזמין חוות הדעת, נכון לספטמבר 2018 בסך של כ-67.84 מיליון ש"ח.
- 13.2 בעת מימוש הזכויות בנכס שבנדון בדרך של מכירה, עשוי לחול חיוב במס שבח כמו גם תשלום צפוי בגין היטל השבחה. מאומדן השווי לא הופחת מס שבח הנובע ממכירת הנכס כמו גם תשלום צפוי בגין היטל השבחה. כפי שנמסר, בגין תשלום היטל השבחה הצפוי החברה הפרישה בדוחות הכספיים אומדן תשלום זה.
- 13.3 גילום חלק יחסי המיוחס למרכיב המרתפים בלבד בהתייחס להשקעות שבוצעו עפ"י כרטסת החברה הינו בסכום כולל של כ-21.6 מיליון ₪ (כמפורט בסעיף 10.6.5).
- 13.4 חוות דעת זו נערכה על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1996 ועל-פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.
- 13.5 הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

לוטה :

בקרה בגישת החילוץ (7 עמוד)

נסח טאבו (1 עמוד)

סקירה מייצגת של עסקאות תשואה (4 עמודים)

מכתב אדריכל הפרויקט (3 עמוד)

בכבוד רב,

רון זרניצקי

אינג' יוסף זרניצקי

מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

נספח נתוני השוואה לשטחים בנויים ותחשיב שווי קרקע בגישת החילוץ- כבוקרה:

1. להלן נתוני השוואה לשטחים בנויים לצורך קביעת שווי מ"ר בנוי בגישת החילוץ

1.1 להלן נתוני עסקאות מכר לשטחי משרדים בפרויקט צמוד ופרויקט מסחר ומשרדים חדיש נוסף

1.1.1 נתוני השוואה לעסקאות מכר בפרויקט צמוד

פרויקט CU, מרכז תעסוקה חדיש הממוקם בפינת הרחובות ראול ולנברג והנחושת (בצמוד מצפון לנשוא השומה). הפרויקט כולל 4 מגדלי משרדים בשטח כולל של 30,000 מ"ר ו- 5,000 מ"ר שטחי מסחר (בשדרה פנימית בין הבניינים הוקם מתחם קולינרי- שוק צפון), מעל 4 קומות מרתף חניה.
להלן עסקאות מכר שבוצעו בפרויקט מקור : אתר רשות המיסים):

תאריך	מיקום	קומה	שטח במ"ר	מחיר מכירה בש"ח	מחיר בש"ח למ"ר
29/12/2017	ראול ולנברג 18 פינת הנחושת 3	1	126	2,250,000	17,857
10/10/2017		3	193	3,130,000	16,218
09/07/2017		3	111	2,702,500	24,347
28/07/2016		2	376	6,624,770	17,619
30/06/2016		2	464	8,305,856	17,901
30/06/2016		2	235	4,090,832	17,408
19/06/2016		4	147	2,500,000	17,007
30/05/2016		2	174	2,600,000	14,943
08/02/2016		4	151	2,540,000	16,821

1.1.2 פרויקט בית הרופאים- הברזל 11

פרויקט הממוקם בסמוך לבית החולים אסותא ומיועד עבור קליניקות רופאים בלבד. הפרויקט כולל 2 בנייני מרפאות/ קליניקות בני 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

להלן נתוני עסקאות מכר שבוצעו בפרויקט (מקור : אתר רשות המיסים):

תאריך	מיקום	קומה	שטח במ"ר	מחיר מכירה בש"ח	מחיר בש"ח למ"ר
29/04/2018	פרויקט "בית הרופאים"- הברזל 11	2	47	795,000	16,915
05/02/2018		5	41	745,000	18,171
01/02/2018		3	121	2,130,000	17,603
14/09/2017		2	43	854,701	19,877
05/07/2017		2	48	960,000	20,000
07/05/2017		7	53	1,045,000	19,717
01/03/2017		5	58	1,027,100	17,709
28/02/2017		6	56	1,140,000	20,357
09/02/2017		7	44	950,000	21,591
17/01/2017		1	122	2,658,121	21,788

1.1.3 נתוני השוואה בפרויקט מסחר ומשרדים חדיש באזור התעסוקה

**"פרויקט B5", בניין משרדים חדיש בן 6 קומות משרדים מעל קומה מסחרית ו-
2 קומות מרתף, בשלבי אכלוס. הפרויקט ממוקם ברחוב הברזל 5א, דרום
מערבית לנשוא השומה.**

להלן עסקאות מכר שבוצעו בפרויקט (מקור: אתר רשות המיסים):

תאריך	כתובת	קומה	שטח במ"ר	מחיר מכירה בש"ח	מחיר למ"ר
12/01/2016	הברזל 5א	5	148	2,600,000	17,568
10/12/2015		2	101	1,657,000	16,406
01/12/2015		2	70	1,275,000	18,214
20/08/2015		2	119	1,070,000	17,983
30/07/2015		1	91	1,560,000	17,143
22/06/2015		4	203	1,888,500	18,606
22/06/2015		4	149	1,309,000	17,570
25/05/2015		6	54	550,000	20,370
17/05/2015		1	61	1,204,000	19,738
14/05/2015		6	141	2,705,340	19,187
06/05/2015		2	61	1,122,000	18,393
14/04/2015		6	97	993,526	20,485
04/03/2015		1	146	1,195,926	16,383

1.2 נתונים כללים - עסקאות מכר לשטחי משרדים בנויים באזור התעשייה רמת החייל

1.2.1 נתוני עסקאות מכר לשטחי משרדים באזור התעשייה (מקור: אתר רשות המיסים):

תאריך	מיקום	קומה	שטח במ"ר	מחיר מכירה בש"ח	מחיר למ"ר
03/05/2018	ראול וולנברג 6	1	68	956,000	14,059
28/01/2018	הברזל 24	1	197	2,040,000	10,355
02/01/2018	הברזל 3	1	73	950,000	13,014
28/12/2017	הברזל 3	4	80	1,140,000	14,250
18/06/2017	הברזל 24	3	94	1,470,000	15,638
09/03/2017	הנחשת 2	1	136	1,400,000	10,294
26/12/2016	ראול וולנברג 6	3	300	3,750,000	12,500
15/12/2016	הברזל 3	4	93	950,000	10,215
21/09/2016	ראול וולנברג 4	4	179	1,860,000	10,391
21/07/2016	ראול וולנברג 6	1	82	1,050,000	12,805
17/07/2016	הברזל 24	1	83	1,400,000	16,867
02/06/2016	ראול וולנברג 4	4	97	1,400,000	14,433
01/06/2016	הברזל 32	4	187	2,579,290	13,793
01/06/2016	הברזל 32	4	168	2,408,540	14,337
01/06/2016	הברזל 32	4	168	2,429,440	14,461
01/06/2016	הברזל 32	4	105	1,469,970	14,000
01/06/2016	הברזל 32	4	407	6,328,870	15,550
20/04/2016	הברזל 34	2	425	6,907,773	16,254
31/01/2016	הברזל 3	1	127	1,435,000	11,299

1.2.2 בהתאם לפרסום באתר "גלובס" מתאריך 9/12/2015, עולה כי שגרירות סין

**חתמה על הסכם לרכישת "בית קומברס", מבנה משרדים הממוקם ברחוב
הברזל 29, רמת החייל, ב- 200 מיליון שקל.**

הבנין מתפרש על פני שש קומות מעל הקרקע, שטח עילי למשרדים של כ- 16 אלף מ"ר כולל שטחי אחסנה ושטח תת קרקעי של כ- 15 אלף מ"ר הכוללים כ- 350 מקומות חניה ב- 3 קומות מרתף. בהתייחס למחיר של כ- 80,000 ש"ח למקום חניה (נכון למועד העסקה), מחיר התמורה מגלם כ- 12,700 ש"ח/מ"ר עיקרי למשרדים.

1.3 נתוני הסכמי שכירות בפרויקט צמוד לנשוא השומה

בהתאם למידע שהובא לידיעתנו, בפרויקט "CU" בחוזי שכירות לתקופה של 5 שנים + 5 שנים אופציה שנחתמו במהלך שנת 2017, הושכרו שטחי משרדים בהיקף של 417 מ"ר ברוטו ושל 345 מ"ר ברוטו בגמר מלא לפי דמי שכירות חודשיים של 90 ₪/ מ"ר ו-85 ₪/ מ"ר (בהתאמה). מקומות חניה בפרויקט מושכרים לפי דמ"ש חודשיים של 750 ₪/ מקום חניה וחניות כפולות (חנייה טורית) מושכרות לפי 1,200 ₪/מקום חניה כפול/ חודש (מגלם 600 ₪ למקום חניה). שטחי אחסנה קטנים בפרויקט הושכרו בחוזים משנת 2017 לפי דמ"ש חודשיים של 42-47 ₪ למ"ר.

1.4 נתוני דמ"ש למשרדים ולמקומות חניה

1.4.1. בהתאם למידע הקיים במשרדנו, בניין מסחר ומשרדים חדיש הממוקם ברחוב הברזל ברמת החייל הושכרו במהלך שנת 2017 שטחי משרדים ואחסנה בפירוט כדלקמן:

תאריך חתימת חוזה	קומה	שטח מושכר	דמ"ש חודשיים למ"ר
	1	750	80
	7	1,450	100
	7- מרפסת	300	50
02/08/2017	1	1,015	75
30/03/2017	2	470	105
מסמך עקרונות מ- 1/2018	2	1,224	74
	3	1,653	74
	מחסן 3-	39	20
07/07/2016	מחסן 2-	39	40
	4	1,754	89
	5	1,754	89
	6	1,754	104
28/04/2015			

1.4.2. בהתאם למידע הקיים במשרדנו, בניין מסחר ומשרדים ותיק הממוקם ברחוב הברזל ברמת החייל הושכרו במהלך שנת 2018 שטחי משרדים בהיקף כולל של כ-16,500 מ"ר הושכרו לשוכרים שונים לפי דמ"ש חודשיים ממוצעים של כ-74 ₪ למ"ר "בגמר מלא". מקומות חניה הושכרו לפי דמ"ש ממוצעים של כ-500 ₪

למקום.

שטחי אחסנה הושכרו לפי דמ"ש ממוצעים של כ-44 ₪ למ"ר.

1.4.3. בהתאם למידע הקיים במשרדנו, מקומות חניה מקורים בבנייני מסחר ומשרדים לאורך רחוב הברזל מושכרים לפי דמ"ש חודשיים של 550-650 ₪ למקום חניה.

1.4.4. בהתאם לפרסום באתר "דה מרקר", חברת וויקס מנהלת מו"מ מתקדם להשכרת בניין משרדים שיוקם בסמוך לפרויקט "בלוי" בצומת גלילות לתקופה של כ-25 שנים. ניתוח נתוני השכירות, בהתאם למידע הקיים במשרדנו, מגלים כ-84 ₪ למ"ר משרדים ברוטו, כ-42 ₪ למ"ר אחסנה וכ-750 ₪ למקום חניה.

1.4.5. בהתאם לסקר מחירים שנערך ע"י אינטר ישראל חברה לייעוץ נדל"ן, המתייחס למחירי ביקוש והיצע, במחצית השניה של שנת 2018, עולה, בין היתר, כי דמ"ש חודשיים למשרדים ברמת גמר מלא באזור רמת החייל, הינם בסכום של כ-81 ₪.

1.4.6. בהתאם לסקר מחירים שנערך ע"י נת"מ קולירס בינלאומי, חברת תיווך וניהול נדל"ן, המתייחס למחירי ביקוש, במחצית הראשונה של שנת 2018, בנייני משרדים ברמת גמר מלא, עולה, בין היתר, כי דמ"ש חודשיים למשרדים ברמת גמר Class A באזור רמת החייל, הינם בסכום של כ-81 ₪ ולמקומות חניה בסכום של כ-696 ₪/ מקום.

1.4.7. בהתאם לסקר שוק של חברת מ.א.ן נכסים, הסוקר מבני משרדים ברחבי הארץ, ברבעון שני של שנת 2018, בהתייחס לתל אביב, עולה כדלקמן:
דמ"ש חודשיים למ"ר משרדים ב"גמר מלא" - 94 ש"ח. שיעור תפוסה ממוצע - 93%.

1.4.8. נתוני דרישה לדמ"ש לשטחי משרדים ברמת "גמר מלא" (מקור : אתר "יד-2") :

מיקום	קומה	שטח במ"ר	דמ"ש חודשיים מבוקשים למ"ר בש"ח	הערות
הברזל	1	270	70	
הברזל	4	420	71	
הברזל	1	603	75	
פרויקט CU	1	150	84	פרויקט צמוד לנשוא
פרויקט CU	5	160	95	השומה
ראול ולנברג	4	240	69	
ראול ולנברג	לא צוין	1,072	69	

1.5. עסקאות מכר ודמ"ש לשטחי מסחר

1.5.1. עסקאות מכר לשטחי מסחר (מקור : אתר רשות המיסים) :

תאריך	כתובת	שטח במ"ר	מחיר מכירה בש"ח	מחיר למ"ר בש"ח	הערות
01/01/2017	הרוגי המלכות 7	20	600,000	30,000	רמת החייל
31/05/2015	היצירה 3	30	900,000	30,000	מתחם הבורסה
01/04/2015	הברזל 3	263	6,350,000	24,144	רמת החייל

1.5.2. נתוני דמ"ש לשטחי מסחר

* בהתאם למידע שהובא לידיעתנו, בפרויקט "CU" שטח של כ-271 מ"ר בשימוש לחנות מזון מהיר ומחסן בשטח של כ-37 מ"ר הושכרו לתקופה של 5 שנים + 5 שנים אופציה בהסכם שכירות שנחתם במהלך ספטמבר 2016, לפי דמ"ש חודשיים של כ-140 ₪/ מ"ר לשטח המסחרי וכ-50 ₪/ מ"ר לשטח האחסנה.

* בהתאם למידע הקיים במשרדנו, בניין מסחר ומשרדים הממוקם ברחוב הברזל ברמת החייל הושכר במהלך שנת 2016 שטח מבנה עצמאי בשימוש לבית קפה לפי דמ"ש חודשיים של כ-174 ₪ למ"ר. שטחי מסחר נוספים בשטחים של כ-210 מ"ר - כ-430 מ"ר הושכרו לפי דמ"ש ממוצעים של כ-142 ₪ למ"ר.

* בהתאם לפרסום באתר "גלובס" מתאריך 30/5/2016, עולה כי ברח' הברזל 15, פרויקט מרכז רפואי MDC clinics, הושכר שטח של 406 מ"ר + 2 חניות לבנק הפועלים, חוזה השכירות נחתם לתקופה של 5 שנים + אופציה ל- 5 שנים נוספות, השכירות החודשית בסך של - 77 אש"ח לחודש, בנטרול חניות מגלם שכירות של כ- 187 ש"ח למ"ר (לא כולל דמי ניהול של 21 ש"ח למ"ר לחודש).

* בחוות דעת שנערכה ע"י ארז אבירן שמאי מקרקעין, ליום 1/3/2016, לבית אגד, לצורך אומדן שווי השוק של הנכס לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, הוצג נתון השוואה במתחם הברזל 11 לפיו הושכר שטח של כ- 315 מ"ר לשימושי מסעדה, דמ"ש 200 ש"ח/למ"ר/לחודש, חוזה השכירות נחתם לתקופה של 5 שנים + אופציה ל- 5 שנים נוספות.

* בהתאם לסקר שוק של חברת מ.א.ן נכסים, הסוקר שטחי מסחר ברחבי הארץ, ברבעון שלישי של שנת 2017, בהתייחס לתל אביב, עולה כדלקמן: דמ"ש חודשיים למ"ר מסחר - 190 ש"ח. שיעור תפוסה ממוצע - 94%.

* בהתאם לסקר שוק של חברת רשף, הסוקר מבני מסחר, משרדים ותעשייה ברחבי הארץ, ומתייחס לאזור רמת החייל / עתידים תל אביב, לחודש פברואר 2017, עולה כי דמ"ש לשטחי מסחר הינם בגבולות 120-200 ₪ למ"ר.

1.5.3. נתוני דרישה לשטחי מסחר (מקור: אתר "יד-2"):

מיקום	שטח במ"ר	דמ"ש חודשיים מבוקשים למ"ר בש"ח
הברזל	85	150
הברזל	170	153
רמת החייל	850	138
רמת החייל	340	135

סוג	שטח במ"ר	שווי כבנוי בש"ח	סה"כ
משרדים גמר מלא	22,241	14,500	322,494,500
מסחר	614	22,400	13,755,840
אחסנה	200	5,400	1,080,000
חניה	283	105,000	<u>29,715,000</u>
סה"כ שווי מלאי בגמר בניה, במעוגל			
הפחתת מרכיב ייזום המגלם את התקדמות הבניה		1.135	323,405,005
ניכוי עלויות בניה בהתייחס להסכם שיתוף פעולה, כמפורט בסעיף 6.3 לדוח			249,800,000
יתרה לקרקע, במעוגל			73,600,000

39 MONTEFIORY STREET,
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL

טל. 03-5268268 . TEL
פקס. 03-6200137 . FAX

רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 6520108

נסח טאבו

תאריך: 24/02/2019
י"ט אדר תשע"ט
שעה: 10:29

73020 נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין
מדינת ישראל



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6638 חלקה: 349

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית תל אביב - יפו	3,872.00	מירי

המספרים הישנים של החלקה

6638/346

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27363/2011/2	18/07/2011	מכר ללא תמורה	וולנברג טוורס בע"מ	חברה	513868786
				החלק בנכס	
				בשלמות	

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49478/2018/3	26/11/2018	משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			וולנברג טוורס בע"מ	חברה	513868786
			תדהר אינווסטמנט 2 (2016) שותף כללי בע"מ	חברה	515548626
			עפמ ראול ולנברג 16 בע"מ	חברה	515545937
דרגה	סכום	החלק בנכס			
ראשונה	ללא הגבלת סכום	בשלמות			
על כל הבעלים					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
43200/2017/1	15/10/2017	הערת אזהרה סעיף 126	תדהר אינווסטמנט 2 (2016) שותף כללי בע"מ	חברה	515548626
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
43216/2017/1	15/10/2017	הערת אזהרה סעיף 126	עפמ נאמניות ח.מ. 4 בע"מ	חברה	515545937
על כל הבעלים					

תאריך
24/02/2019
י"ט אדר תשע"ט
שעה: 10:29

נסח מס' 73020

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין
מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6638 חלקה: 349

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
49478/2018/1	26/11/2018	הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
			שם הלוואה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			וולנברג טוורס בע"מ	חברה	513868786
			תדהר אינווסטמנט 2 (2016) שותף כללי בע"מ	חברה	515548626
			עפ"מ נאמנויות ח.מ. 4 בע"מ	חברה	515545937
		סכום			
		ללא הגבלת סכום			
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

39 MONTEFIORY STREET,
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL

טל. 03-5268268 . TEL
פקס. 03-6200137 . FAX

רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 6520108

מסחר ומשרדים							
תאריך	ייעוד	עיר	הנכס	מחיר (ש"ח)	הכנסה שנתית (ש"ח)	שיעור תשואה	הערות
03/01/2016	מסחר ומשרדים	קיסריה	בניין משרדים	70,000,000	5,300,000	7.57%	בהתאם לדיווח מאתר מאי"ה (3/1/16) התקשרה חברת בת של סאמיט אחזקות בהסכם לרכישת מבנה משרדים בשטח של 14,000 מ"ר וכ-300 חניות. הנכס מושכר בתפוסה של 90%, החברה מעריכה כי בתפוסה מלאה ההכנסות מדמ"ש יעמוד על 6 מ"ש"ח (8.57%).
27/01/2016	מסחר	פתח תקווה	מטלון סנטר	35,700,000	לא צוין	7.00%	עפ"י דיווח לאתר מאי"ה מיום 27/01/16, ריט 1 תמכור לחברת דונה את הקומה השנייה בבניין הידוע כ"מטלון סנטר", בשטח של כ-4,500 מ"ר, מחסנים ו-84 מקומות חניה תמורת 35.75 מיליון ₪. העסקה צפויה להניב רווח של 2.5 מיליון ₪ המגלים שיעור תשואה של כ-7%.
01/03/2016	משרדים	אזור התעשייה לוד	בית גלובל פארק	195,800,000	7.40%	7.40%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 1.3.16, חברת ריט 1 בע"מ יחד עם חברת סלע קפיטל נדל"ן בע"מ לרכישת של מלוא הזכויות במקרקעין הממוקמים בחלקות 67-69 בגוש 3978, "בית גלובל פארק", לוד עליהם ממוקמים שני מבני משרדים בשטח של כ-21,400 מ"ר וכ-660 מקומות חניה בתמורה לסך של 195.8 מיליון ₪. הנכס מושכר לכ-20 שוכרים שונים, לתקופות של עד 5 שנים. 55% מהשטח להשכרה מושכר למוסד בנקאי לתקופות שכירות שונות של עד 4.5 שנים בתוספת אופציה. שיעור התפוסה הינו 97%.
01/03/2016	מסחר	כפר סבא	מרכז מסחרי	67,500,000	לא צוין	8.00%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 2.3.16, חברת בוני תיכון תרכוש 50% מהזכויות במרכז מסחרי בכפר סבא (B סנטר). המוכרת מתחייבת לתשואה בשיעור של 8% בשנה מתמורה, למשך 3 שנים.
19/04/2016	משרדים	ירושלים	בניין משרדים	95,000,000	7,000,000	7.40%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה ופרסום באתר גלובס, מיום 19.4.16, עולה כי קרן הריט מניבים רכשה בניין משרדים ברחוב עם ועולמו 8 בירושלים מחברת מלם תים. הבניין בשטח עילי של 9,052 מ"ר בבניי של 5 קומות מעל 3 קומות מרתף המשמשות כחניונים ומחסנים בשטח של 5,556 מ"ר וכוללים 172 מקומות חניה. בהתאם לדיווח, הנכס מושכר בתפוסה של 100% לפי דמ"ש ממוצעים של 58 ש"ח למ"ר ללא דמ"נ בגמר מלא. חלקו של הנכס (62%) מושכר לחברת מלם תים והיתרה לשוכרים שונים.
10/07/2016	משרדים	אור יהודה	בניין משרדים	36,500,000	3,100,000	8.49%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 10.7.16, רכשה חברת ש.ר. שלמה נדל"ן בע"מ בניין משרדים בן 4 קומות בשטח של כ-5,000 מ"ר ברוטו ו-2 קומות תת קרקעיות בשטח של כ-4,300 מ"ר וכוללות כ-110 מקומות חניה (לבנין היתר בניה לכ-1,100 מ"ר שטחים עיליים נוספים) הממוקם בעיר אור יהודה בתמורה לסכום של 36.5 מיליון ש"ח. הבניין הושכר בשלמות לתקופה של 10 שנים לפי דמ"ש שנתיים של 3.1 מיליון ש"ח (מגלם תשואה שנתית של 8.49%). תקופת השכירות תחל בתום תקופת התאמה של 5 חודשים כשבשנה הראשונה יהיה השוכר זכאי ל-50% הנחה בדמי השכירות.
11/09/2016	מסחר	פסגת זאב	קניון הפסגה	224,000,000	16,300,000	7.30%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 11.9.16, חברת סלע קפיטל נדל"ן בע"מ רכשה את "קניון הפסגה", רחוב משה דיין, שכונת פסגת זאב בעיר ירושלים, הכולל 3 קומות מסחריות בשטח של כ-9,000 מ"ר ו-273 מקומות חניה במרתפים בתמורה לסכום של כ-224 מיליון ₪. בנכס כ-60 שוכרים ושיעור התפוסה הוא 94%. דמ"ש השנתיים הינם בסך של 16.3 מיליון ש"ח וה-N.O.I החזוי יעמוד על 7.3%.
06/11/2016	משרדים	פתח תקווה	בניין משרדים ותעשייה	27,550,000	2,150,000	7.80%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 6.11.16, חברת דורסל בע"מ רכשה בניין משרדים ותעשייה בן 3 קומות בשטח כולל של כ-3,680 מ"ר בתוספת 640 מ"ר שטחים לא מקורים הממוקם את קריית אריה בתמורה לסכום של 27.55 מיליון ₪. הבניין מושכר בתפוסה של 100% לשוכרים שונים בדמ"ש שנתיים של כ-2.15 מיליון ש"ח ברוטו (מגלם תשואה של כ-7.8% ברוטו).

מסחר ומשרדים							
תאריך	ייעוד	עיר	הנכס	מחיר (ש"ח)	הכנסה שנתית (ש"ח)	שיעור תשואה	הערות
28/11/2016	מסחר ומשרדים	תל אביב	פרויקט למשרדים ומסחר	250,000,000	19-21 מיליון ש"ח	7.60%	בהתאם לדיווח לאתר מאי"ה, מיום 28.11.16, חברת אמות בע"מ רכשה את מלואה זכויות החכירה במקרקעין ברח' הברזל 30 תל אביב, עליהם נבנה פרויקט למשרדים ומסחר. הפרויקט מתוכנן כמבנה "בוטיק" הכולל כ-13,400 מ"ר שטחים עיליים בבינו של 7 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית ו-3 מרתפי חניה (סה"כ 312 מקומות חניה תת קרקעיות). נכון למועד העסקה הושקרו למעלה מ-60% מהשטחים לתקופה של 5 שנים ומעלה. מועד סיום הפרויקט הינו בהמשך הרבעון הראשון של שנת 2017. תמורת רכישת הזכויות תשלם החברה 250 מיליון ש"ח. היקף ההשקעות בפרויקט, לרבות השתתפות בעבודות גמר, מוערך בסכום של 270-280 מיליון ש"ח. להערכת החברה ה-NOI הצפוי להתקבל בתפוסה מלאה הינו כ-19-21 מיליון ש"ח, המגלם תשואה של כ-7.6% - כ-8.4% על סכום התמורה.
15/01/2017	מסחר ומשרדים	באר שבע	מרכז מסחרי	62,000,000	5,100,000	8.20%	בהתאם לדיווח באתר מאי"ה ופרסום באתר "גלובס", מיום 15.1.17, חברת לוינסטין נסכים רכשה את מתחם "לב הסיטי" הממוקם ברחוב בן צבי 9 במרכז העיר באר שבע בתמורה לסכום של 62 מיליון ש"ח. הנכס כולל קומת קרקע מסחרית מעל 2 קומות חניון עם שימושי מסחר ושתי קומות משרדים בשטח כולל של כ-13,000 מ"ר. עסקת המכר אינה כוללת את דירות המגורים הממוקמות מעל לקומות המשרדים. כמו כן, המוכרת תשכור 800 מ"ר בדמ"ש שנתיים של כ-750 אש"ח (מגלם כ-78 ש"ח למ"ר). ה-NOI של הנכס עומד על כ-5.1 מ"ש"ח ומשקף תשואה של כ-8.2%.
30/03/2017	מסחר ומשרדים	ראשון לציון	בניין מסחר ומשרדים	119,000,000	90,000,000	7.50%	בהתאם לדיווח באתר מאי"ה, מיום 30.3.17, חברת ריט 1 זכתה בהתמחרות לרכישת בניין משרדים בשטח של כ-17,000 מ"ר ברוטו, בשימוש לאחסנה, משרדים ומסחר, הידוע כחלקות 7-8 בגוש 3942 בתמורה לסכום של כ-119 מ"ש"ח. הנכס מושכר לכ-30 שוכרים לתקופות שונות שבין שנה עד 5 שנים בתוספת אופציות. שיעור האכילוס בנכס עומד על כ-93%, ה-NOI השנתי הצפוי, בתפוסה מלאה, הינו כ-9 מ"ש"ח ומשקף תשואה של כ-7.5%.
03/04/2017	מסחר ומשרדים	חיפה	בניין מסחר ומשרדים	75,000,000	6,200,000	8.27%	בהתאם לדיווח באתר מאי"ה, מיום 3.4.17, חברת דורסל רכשה בניין מסחר ומשרדים הממוקם ברחוב מרקוני 10, חיפה בתמורה לסכום של כ-75 מ"ש"ח. הבניין בשטח בני כולל של כ-15,000 מ"ר וכולל קומת קרקע מסחרית, קומת חניה עליונה ושתי קומות משרדים. המבנה מושכר בתפוסה של 100% ל-24 שוכרים שונים. ההכנסה השנתית ברוטו (כולל דמ"ג ולפני ניכוי הוצאות תפעול) הינה בסכום של כ-6.2 מ"ש"ח המגלם תשואה שנתית ברוטו של כ-8.36% על ההשקעה.
09/04/2017	מסחר ומשרדים	רחובות	מתחם מסחר ומשרדים	128,500,000	9,500,000	7.39%	בהתאם לדיווח באתר מאי"ה, מיום 9.4.17, קרן הריט מניבים התקשרה בהסכם מותלה לרכישת 50% חלקים בלתי מסוימים במתחם מסחר ומשרדים, בשטח כולל של כ-28,000 מ"ר, בשלבי הקמה מתקדמים, בעיר רחובות בתמורה לסכום של כ-128.5 מיליון ש"ח בתוספת תשלום עתידי של כ-5 מיליון ש"ח בגין ניצול עתידי של כ-2,000 מ"ר זכויות בניה נוספות. נכון למועד העסקה, שיעור התפוסה הינו כ-60%, N.O.I צפוי בתפוסה מלאה הינו כ-19 מיליון ש"ח (משקף שיעור תשואה שנתי של כ-7.39%).
26/04/2017	מסחר ומשרדים	עפולה	בניין מסחר ומשרדים	30,000,000	2,100,000	7.00%	בהתאם לדיווח באתר מאי"ה, מיום 26.4.17, חברת מישורים השקעות נדל"ן רכשה בניין מסחר ומשרדים הממוקם בסמך לתחנה המרכזית בעפולה בתמורה לסכום של כ-30 מיליון ש"ח. המבנה בשטח נטו של כ-7,350 מ"ר ממנו תרכוש החברה כ-5,457 מ"ר המשמשים ברובם כמשרדי ממשלה + כ-100 חניות. נכון למועד הרכישה שיעור התפוסה הינו כ-70%, בהתייחס לשיעור התפוסה כאמור, שיעור התשואה השנתי בנכס הינו כ-7% לפי N.O.I של כ-2.1 מיליון ש"ח. החברה חתמה על הסכם מותנה להשכרת מרבית השטחים הפנויים בנכס, כך שבתפוסה מלאה שיעור התשואה השנתי הצפוי הינו כ-9.2% לפי N.O.I של כ-2.75 מיליון ש"ח.

מסחר ומשרדים							
תאריך	ייעוד	עיר	הנכס	מחיר (ש"ח)	הכנסה שנתית (ש"ח)	שיעור תשואה	הערות
17/05/2017	מסחר ומשרדים	באר שבע	מבנה תעסוקה	46,000,000	3,250,000	7.07%	בהתאם לפרסום באתר "גלובס", מיום 17.5.17, חברת לוינשטיין נכסים רכשה מבנה תעסוקה הממוקם ברחוב הנחתום 5-9 בעיר באר-שבע (סמוך לתחנת הרכבת של אוניברסיטת בן גוריון) בתמורה לסכום של כ-46 מיליון ₪. המבנה כולל 2 קומות בשטח ברוטו של כ-12 אלף מ"ר וחניון עילי בקומת הגג הכולל כ-220 מקומות חניה. הנכס מאוכלס בתפוסה של 100% עם N.O.I של 3.25 מיליון ש"ח המשקף תשואה שנתית של כ-7.1%.
19/06/2017	משרדים	רמת גן	קומות 3, 6-13 במגדל משה אביב	278,000,000	17,000,000	6.12%	בהתאם לדיווח באתר מא"ה, מיום 19.6.17, חברת סלע נדל"ן רכשה את קומה 3 וקומות 6-13 בשימוש למשרדים, כ-650 מ"ר שטחי מסחר, 145 מקומות חניה, שטחי אחסנה, מניות וזכויות ניהול ושילוט במגדל משה אביב ברמת גן בתמורה לסכום של 278 מיליון ₪. כחלק מעסקת המכר התחייב המוכר (בנק מזרחי) לשכור את הנכס לתקופה מינימלית של 8 שנים עם אופציה להארכת השכירות ב-24 שנים בתמורה לסכום של כ-17 מיליון ש"ח בשנה (מגלם תשואה שנתית של כ-6.12%).
02/10/2017	מרכז מסחרי	אשקלון	מרכז מסחרי "גלובס סנטר"	142,000,000	28,000,000	8.50%	בהתאם לדיווח לאתר מא"ה ופרסום באתר דה-מרקר, מיום 2/10/17, חברת סאמיט רכשה 51% מהזכויות ב-3 חברות אחזקה פרטיות המחזיקות במרכז מסחרי "גלובס סנטר" הממוקם מדרום לאשקלון בתמורה לסכום של כ-142 מ' ₪, כולל כספי הלוואות בעלים. יתרת הזכויות בחברות הפריקט מוחזקות ע"י מושב מבקיעים. המתחם, בהיקף של כ-30 אלף מ"ר, נמצא בשלבי הקמה סופיים וכולל בנוסף, שטחים לפיתוח עתידי. נכון למועד הדיווח, נחתמו הסכמי שכירות לכ-80% מהשטחים. N.O.I צפוי בתפוסה מלאה הינו כ-8.5%.
14/12/2017	בניין מסחר ומשרדים	כפר סבא	בניין מסחר ומשרדים	60,800,000	4,400,000	7.24%	בהתאם לדיווח לאתר מא"ה, מיום 14/12/17, חברת מניבים ריט רכשה בניין מסחר ומשרדים הממוקם ברחוב היהלום 5 בסמוך למתחם G בא.ת כפר סבא בתמורה לסכום של כ-60.8 מיליון ₪. הבניין בן 7 קומות, בשטח כולל של כ-5,700 מ"ר מעל קומות קרקע מסחרית ומרתפי חניה הכוללים כ-135 מקומות חניה וכ-120 מ"ר שטחי אחסנה. בהתאם לדיווח, התפוסה בנכס עומדת על כ-90% לשטחים העיליים וכ-80% למקומות החניה. ה-N.O.I הצפוי בתפוסה מלאה הינו 4.4-4.6 מיליון ש"ח (מגלם שיעור תשואה של 7.4%-7.6%).
24/01/2018	מרכז מסחרי	בת ים	קניון בת ים	555,000,000		7.00%	בהתאם לדיווח מאתר "דה מרקר", מיום 24/1/18, ביג מרכזי קניות השלימה רכישת 50% מקניון בת ים מחברת אשטרום נכסים, לפי שווי של 555 מ' ₪. שטחו המסחרי של הקניון הוא כ-21 אלף מ"ר ויש בו יותר מ-100 חנויות שונות. בין השוכרים המובילים בקניון: H&M, קסטרו, רנואר, פוקס, אלדו, מקדולנדס וסטימצקי. הקניון כולל גם 1,000 מקומות חניה והוא מניב NOI שנתי של כ-39 מיליון שקל (מגלם שיעור תשואה של כ-7%).

מכתב אדריכל הפרויקט:

ברעלי
לויצקי
כסיף
אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ



21 אוגוסט 2018
TTO01-6931.doc

לכבוד
מר רח אברהם

שלום רב,

הנדון: פרויקט ברחוב ראול ולנברג 16 רמת החייל, תל אביב

בהמשך לפנייתך, להלן תשובות לשאלותיך:

זכויות הבניה (600%) מנוצלות במלואן.

מספר מקומות החניה המאושרים הוא 283 מקומות חניה.

התכנית נמצאת בדיונים מול הצוות בעירייה.

מאחר וזו התכנית הראשונה הנדונה עפ"י התב"ע החדשה, לא צפויה כל מניעה לאישורה.

נספח העיצוב הועבר במייל.

בברכה,
מוטי כסיף, אדריכל



רח' תובל 11, רמת-גן 52522. טל: 03-6123040 פקס: 03-6123050 E-MAIL: blk@blk.co.il



אורבך הלוי
AUERBACH HALEVY

27.08.2018

בית ברקת 2, רחוב נגב
קרית שדה התעופה
ישראל 70100
Bareket II building
Negev Street, Airport city
Israel 70100

+972-3-5465557
mail@ah-arch.com
www.ah-arch.com

לכבוד,

רז אברהם

אינג' יוסף זרניצקי, מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

הנדון: ראוול ולנברג 16 גוש: 6638 חלקה: 349 – מימוש זכויות

א.ב.,

1. למגרש הנדון קיים היתר בנייה שניתן ב 25/02/2013 עבור בנין משרדים ומסחר בן 7 קומות מעל 2 קומות מרתף. בתאריך 28/03/2018 ניתנה ארכה להיתר זה לשנה נוספת.
2. לאור אישור תב"ע חדשה מס' תא/3561 לניצול זכויות של 600% ברוטו, הוכנה והוגשה תכנית עיצוב אדריכלית על בסיס הזכויות המוקנות בתב"ע. התכנית נידונה בפני צוות התכנון בעיריית ת"א וכפי הנראה תאושר בתקופה הקרובה.
3. במקביל, ב 21/01/2018 על מנת לשמר את מספר החניות המאושר בהיתר על פי תקן החניה הישן, בתאום עם עיריית ת"א, הוגשה תכנית שינויים להיתר הקיים ובה בקשה לתוספת קומת מרתף שלישית תוך ביטול מכפילי החניה ושמירת כמות החניות הקיימת. הבקשה צפויה כפי הנראה להתאשר בקרוב.
4. בכוונת היזם להחל בביצוע המרתפים על בסיס הבקשה לשינויים המקודמת בימים אלו, ובמקביל תוגש בקרוב בקשה להיתר על בסיס תכנית העיצוב המנצלת את זכויות הבניה המוקנות בתב"ע החדשה.

בכבוד רב

יניב שניר- אדריכל

העתק:

יוסי תורג'מן – YBOX

דובי דובר- תדהר

גליה זיו- תדהר



אורבך הלוי
AUERBACH HALEVY

09.09.2018

לכבוד,

רז אברהם

אינג' יוסף זרניצקי, מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

הנדון: ראוול ולנברג 16 גוש: 6638 חלקה: 349 – שטחי בנייה

א.נ.,

פרויקט ראוול ולנברג 16 הינו מגדל משרדים עם שטחי מסחר בקומת הקרקע וחניון תת קרקעי לחניה ומחסנים.
סך שטחי הבנייה העל-קרקעיים אשר יכללו בבקשה המעודכנת להיתר בניה (המנצלת את תוספת הזכויות מתוקף התב"ע החדשה תא/3561 אשר קיבלה תוקף) הינם כ-23,231 מ"ר לפי המפורט להלן:

- שטח עיקרי: כ- 16,843 מ"ר (המהווים 435% משטח המגרש – נדרש אישור הוועדה המקומית לניוד 10% שטחי שירות לשטחים עיקריים בכפוף למתווה הרשום בתב"ע 3561)
- שטח שירות: כ- 6,388 מ"ר (המהווים 165% משטח המגרש, לאחר ניוד 10% לטובת שטחים עיקריים.
- סה"כ שטח עיקרי+ שירות : כ- 23,231 מ"ר (המהווים 600% משטח המגרש).
- מתוך השטח העיקרי, כ- 16,310 מ"ר צפויים להוות שטח עיקרי למשרדים וכ- 533 מ"ר שטח עיקרי למסחר.

בכבוד רב

אורי הלוי, אדריכל

אורבך הלוי אדריכלים מהנדסים בע"מ

העתק:

אריאל פנסטר, מנהל תפעול יזמי קבוצת תדהר



JOSEPH SARNITZKY	CIVIL ENG. & REAL ESTATE APPRAISER
SARIT BERMAN BOHNIK	REAL ESTATE APPRAISER
HAIM BEN - DAVID	M.sc & REAL ESTATE APPRAISER
AVI SHAYO	REAL ESTATE APPRAISER
RON SARNITZKY	LL.M & REAL ESTATE APPRAISER
DANA SARNITZKY	LL.M & REAL ESTATE APPRAISER
ESTER COHEN	REAL ESTATE APPRAISER
AVI DABBY	REAL ESTATE APPRAISER
DROR ROIMI	ECONOMIS & REAL ESTATE APPRAISER
RAZ ABRAHAM	LL.B & REAL ESTATE APPRAISER

מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
הנדסאית בנין ושמאית מקרקעין
מתכנן ערים ושמאי מקרקעין
הנדסאי בנין ושמאי מקרקעין
משפטן ושמאי מקרקעין
משפטנית ושמאית מקרקעין
שמאית מקרקעין
שמאי מקרקעין
כלכלן ושמאי מקרקעין
משפטן ושמאי מקרקעין

יוסף זרניצקי
שרית ברמן בוחניק
חיים בן-דוד
אבי שעי
רון זרניצקי
דנה זרניצקי
אסתר כהן
אבי דבי
דרור רוימי
רז אברהם

12 בפברואר, 2020

דו"ח 25205/20

לכבוד

חברת וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

הנדון: פרויקט מגדל מסחר ומשרדים בשלבי הקמה, רחוב ראול ולנברג 16, אזור

תעשייה רמת החייל, תל אביב

לבקשת הנהלת החברה להלן התייחסותנו לשווי הנכס שבנדון בהתייחס לחוות דעת שלנו מס' 24820/19 למועד הקובע 31/12/18.

במהלך שנת 2019 המשיכה החברה בהליך ההקמה של הפרויקט הנדון, בהתאם לתוכנית העבודה של החברה, כשבין היתר, בוצעו השקעות שונות כחלק מהתקדמות הבניה.

בהתאם לנתונים ולמידע שנמסר לנו מהנהלת החברה לא היו שינויים מבחינת הזכויות בקרקע, לא נחתמו הסכמי שכירות נוספים בנכס וטרם התקבל היתר בניה. לאור האמור ובהתאם לבדיקות שערכנו ביחס לפרטי חוות הדעת ושוק המקרקעין, לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס ביחס לחוות הדעת.

בכבוד רב,
רון זרניצקי
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין



JOSEPH SARNITZKY	CIVIL ENG. & REAL ESTATE APPRAISER
SARIT BERMAN BOHNIK	REAL ESTATE APPRAISER
HAIM BEN - DAVID	M.Sc & REAL ESTATE APPRAISER
AVI SHAYO	REAL ESTATE APPRAISER
RON SARNITZKY	LL.M & REAL ESTATE APPRAISER
DANA SARNITZKY	LL.M & REAL ESTATE APPRAISER
ESTER COHEN	REAL ESTATE APPRAISER
AVI DABBY	REAL ESTATE APPRAISER
DROR ROIMI	ECONOMIS & REAL ESTATE APPRAISER
RAZ ABRAHAM	LL.B & REAL ESTATE APPRAISER

יוסף זרניצקי	מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
שרית ברמן בוחניק	הנדסאית בנין ושמאית מקרקעין
חיים בן-דוד	מתכנן ערים ושמאי מקרקעין
אבי שעיו	הנדסאי בנין ושמאי מקרקעין
רון זרניצקי	משפטן ושמאי מקרקעין
דנה זרניצקי	משפטנית ושמאית מקרקעין
אסתר כהן	שמאית מקרקעין
אבי דבי	שמאי מקרקעין
דרור רוימי	כלכלן ושמאי מקרקעין
רז אברהם	משפטן ושמאי מקרקעין

24 באוגוסט, 2020

מכתב 25205.1/20

לכבוד

חברת וולנברג טוורס בע"מ

דווח לרבעון Q2 לשנת 2020 -

"שומת מקרקעין מקיפה"

פרויקט מגדל מסחר ומשרדים בשלבי הקמה,

רחוב ראול ולנברג 16, אזור תל אביב - יפו

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה

לבקשת הנהלת החברה, הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין אומדן שווי זכויות חברת החברה בנכס שבנדון, בשוק החופשי, בקריטריון של שווי שוק הוגן, בהתקשרות שבין קונה מרצון למוכר ברצון.

30/06/2020

המועד הקובע לשומה -

מסמך זה מהווה תקציר לשווי נכסי החברה בשל הוראות תקן 17.1 הקובע בין היתר -

" השמאי יציין האם לדעתו גלומים בנכס הנישום, סיכונים ו/או סיכויים, שמעבר לסיכונים/סיכויי שוק המקרקעין שאליו הוא משתייך, העשויים להשפיע על שווי".



2. משבר הקורונה

2.1 הרבעון הראשון לשנת 2020 החל בפעילות ערה בשוק הנדל"ן המסחרי על רקע הריבית הנמוכה זאת בהמשך המגמה שאיפיינה את השוק בשנים 2018-2019.

לקראת סוף הרבעון התפשטה מגפת הקורונה למרבית מדינות העולם, כמו גם למדינת ישראל, וגרמה להאטה ניכרת במשק הישראלי, בפעילות העסקית בענפים רבים.

עקב ההתפשטות המהירה של הנגיף, ממשלות רבות, לרבות ממשלת ישראל, נקטו צעדי התגוננות כגון הגבלת מעברים בין מדינות, אמצעי בידוד וצמצום התקהלויות ותנועה וכן הגבלות משקיות רוחביות רבות במטרה לבלום את התפשטות הנגיף.

צעדים אלה הובילו לצמצום ניכר של מגזרים נרחבים במשק הישראלי, תוך פגיעה משמעותית בפעילות ובתעסוקה, בדגש על מסחר ושירותים, תיירות, בילוי ופנאי, תעופה וענף האנרגיה.

2.2 משבר הקורונה הינו אירוע מתמשך, שטרם הסתיים נכון למועד כתיבת מסמך זה, כשקיימת אי ודאות באשר לפרק הזמן הצפוי עד לסיומו.

המשך המצב הנוכחי והמשמעותיות הנובעות ממנו מושפעות, בין היתר, מהחלטות ממשלה ובנק ישראל בנוגע לשווקים הפיננסיים והמערכת הבנקאית, הסיוע הממשלתי ומידת השפעתו, שיעורי האבטלה, משך הזמן שייקח עד להסרת ההגבלות וכן השפעות פסיכולוגיות נוספות על התנהגות צרכנים והתנהגות השוק.

עוצמת ההתרחשויות ואי הוודאות מקשים מאוד על היכולת לצפות את ההתפתחויות הכלכליות, כשהנעלם המשמעותי ביותר הינו הימשכות המשבר.

2.3 **למשבר הקורונה קיימת השפעה שונה על ענפים כלכליים ונכסי נדל"ן שונים.**

בנכסי תעשייה, מסחר ומשרדים לצמצום הפעילות המשקית השפעה פחותה התלויה בתקופת המשבר, בהתאמה לאופי השימושים.

בנכסים המשמשים לשימושי לוגיסטיקה ומרלו"גים ההשפעה פחותה יותר.



2.4 בבואנו לאמוד את שווי ההון של הנכסים שבנדון, אנו באים לשקף את מצב השוק השורר במועד הקובע ולהביא לידי ביטוי את חוסר הוודאות הרווחת ואת מרכיבי הסיכון השונים, תוך כדי מבט הצופה פני עתיד בכלים השמאיים המצויים ברשותנו.

ברם, לאור הקצב המהיר של ההתפתחויות, השתנות הנתונים וההנחיות והעדר כמות עסקאות מספקת אשר משקפות את המצב הקיים, קיים קושי לקבוע עד כמה ובאם ישפיע המצב המשקי הנוכחי על שוק הנדל"ן בארץ.

~~2.5 לאור האמור לעיל, בשלב זה, נכון למועד הקובע, לא ערכנו שינויים בשיעור ההיוון שנקבע על-ידנו בשומות קודמות שערכנו, כך ששיעור ההיוון נותר ללא שינוי ביחס לשיעורו בשומות המלאות שנערכו על-ידנו.~~

2.6 אומדן השווי נבחן כאמור כצופה פני עתיד, בכלים השמאיים העומדים לרשותנו, זאת בעיקר תוך בחינה של ההיתכנות לפגיעה/אי קבלת דמ"ש לתקופת ביניים, אשר מבטאת את היקף הפגיעה התזרימית החזויה בכל נכס ונכס. כאשר הנחת העבודה הבסיסית הינה כי בטווח הארוך מצב השוק יתאזן. במסגרת זו בחנו באם קיים שינוי בהכנסות מהשוכרים השונים ביחס לסיכומים מסחריים, ביטול הסכמי שכירות, ויתור על דמי שכירות לתקופה מוגדרת, דחיית גבייה, מתן הנחות וכן השפעה באכלוס שטחים פנויים, השפעה על הכנסות דמי ניהול, הכנסות מצוברי חשמל והכנסות אחרות.

הנכס הנדון מהווה פרויקט בשלבי הקמה, כך שאין רלוונטיות להכנסות מדמי שכירות בשלב זה, ובהתאם לנתונים ולמידע שנמסר לנו מהנהלת החברה לא היו שינויים מבחינת הזכויות בקרקע, לא נחתמו הסכמי שכירות בנכס וטרם התקבל היתר בניה. כמו כן, במהלך הרבעון לא חלו שינויים מהותיים בערכי השווי לקרקעות בסביבה. לאור האמור אין שינוי מהותי בשווי הנכס לעומת השווי שנקבע על-ידנו נכון ליום 31.12.2019.

בכבוד רב,

רון זרניצקי

אינג' יוסף זרניצקי

מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין



JOSEPH SARNITZKY	CIVIL ENG. & REAL ESTATE APPRAISER	מהנדס בנין ושמאי מקרקעין	יוסף זרניצקי
SARIT BERMAN BOHNIK	REAL ESTATE APPRAISER	הנדסאית בנין ושמאית מקרקעין	שרית ברמן בוחניק
HAIM BEN - DAVID	M.sc & REAL ESTATE APPRAISER	מתכנן ערים ושמאי מקרקעין	חיים בן-דוד
AVI SHAYO	REAL ESTATE APPRAISER	הנדסאי בנין ושמאי מקרקעין	אבי שני
RON SARNITZKY	LL.M & REAL ESTATE APPRAISER	משפטן ושמאי מקרקעין	רון זרניצקי
DANA SARNITZKY	LL.M & REAL ESTATE APPRAISER	משפטנית ושמאית מקרקעין	דנה זרניצקי
ESTER COHEN	REAL ESTATE APPRAISER	שמאית מקרקעין	אסתר כהן
AVI DABBY	REAL ESTATE APPRAISER	שמאי מקרקעין	אבי דבי
DROR ROIMI	ECONOMIS & REAL ESTATE APPRAISER	כלכלן ושמאי מקרקעין	דרור רוימי
RAZ ABRAHAM	LL.B & REAL ESTATE APPRAISER	משפטן ושמאי מקרקעין	רז אברהם

31 באוגוסט, 2020

לכבוד

ווי בוקס נדל"ן בע"מ

הנדון: הסכמת הכללת חוות דעת בדו"ח עסקה של ווי בוקס נדל"ן בע"מ ("החברה")

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים כי השמאות המקיפה שנערכה על ידינו ביום 23/2/19 למקרקעין הממוקמים ברחוב ראול וולנברג 16, רמת החייל, תל אביב (הידועים כחלקה 349 בגוש 6638), ושמועדה הקובע הינו 31 בדצמבר 2018, כמו גם מכתבים: מיום 12/2/20 לעניין שווי הנכס למועד הקובע 31/12/2019, מיום 23/7/20 לעניין שווי הנכס לרבעון Q1 ומיום 10/8/20 לעניין שווי הנכס לרבעון Q2, יכללו בדוח עסקה של חברת ווי בוקס נדל"ן בע"מ המיועד להתפרסם בחודש אוגוסט 2020 ותפורסם לציבור.

בכבוד רב,

רון זרניצקי

אינג' יוסף זרניצקי

מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

נספח ד'1

וולנברג טוורס בע"מ

**דין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31
בדצמבר 2019**

וולנברג טוורס בע"מ ("החברה")

31 במרץ 2020

דו"ח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לשנת 2019

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את הדוחות הכספיים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 ("הדוחות הכספיים").

דוח זה מצורף לדוח העסקה של וויי - בוקס נדל"ן בע"מ ("וויי-בוקס"), המפורסם בהתאם לתקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), התשס"א - 2001 ("דוח העסקה"), לאישור התקשרותה של וויי-בוקס בהסכם לרכישת מלוא החזקותיה של יוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ ("יוניון") בחברה, כמפורט בסעיף 1 לדוח העסקה ("עסקת הרכישה"). ככל וההתקשרות בעסקת הרכישה תאושר באסיפה הכללית המזומנת בדוח העסקה ובכפוף לחתימת ההסכם בגינה ולהתקיימות התנאים המתלים להשלמת עסקת הרכישה כאמור, תחזיק וויי-בוקס במלוא (100%) הונה המונפק והנפרע (לרבות בדילול מלא) של החברה.

1. כללי

החברה התאגדה בישראל בתאריך 29 באוגוסט 2006, על פי דיני מדינת ישראל, כחברה פרטית מוגבלת במניות. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, מחזיקות כל אחת מבין וויי-בוקס ויוניון במחצית (50%) מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה.

החברה מחזיקה, במישרין, במחצית (50%) מזכויות הבעלות במקרקעין הידועים כחלקה 349 בגוש 6638, הממוקמים ברחוב ראול וולנברג 16, רמת החייל, תל אביב ("מקרקעי וולנברג"). נכון למועד הדוח, בוצעו במקרקעי וולנברג עבודות הריסה, חפירה ודיפון אשר הושלמו במלואן, ובנייתם של מרתפי חניה נמצאת בשלב מתקדם. יצוין, כי החברה טרם החלה בשיווק שטחים בפרויקט.

2. הסביבה העסקית וההתפתחות בתחום הפעילות

בענף הנדל"ן המניב בו פועלת החברה, התאפיינה התקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 ביציבות מחירים ושמירה על תפוסות גבוהות.

עם זאת, בשנים הקרובות צפויה השלמתם של פרויקטים בתחום המשרדים באזורים שונים בגוש דן, דבר שעשוי להשפיע על המגמה האמורה. גם בתחום המרכזים המסחריים ניכרת הרחבה משמעותית של שטחי המסחר בכל הארץ והדבר משפיע על דמי השכירות הפדיונות באזורים מסוימים.

אין ביכולתה של החברה להעריך השפעה עתידית, ככל שתהיה, של המצב הגיאופוליטי והביטחוני באזור, על ענף הנדל"ן בכלל ועל עסקי החברה בפרט.

החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית ושיעור המינוף הנמוך ביחס לענף, יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם ההשפעות על הענף, ככל שתתרחשנה.

3. לפרטים נוספים אודות הסביבה העסקית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה, ראו סעיף 5 למתאר המצורף כנספת א' לדוח העסקה.

4. המצב הכספי נכון ליום 31 בדצמבר 2019

4.1 ניתוח עיקרי השינויים שחלו במצבה הכספי של החברה :

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	גידול (קיטון)	יתרה ליום 31 בדצמבר		סעיף
		2018	2019	
		אלפי ש"ח		
				נכסים :
	1,188	5,763	6,951	מזומנים ושווי מזומנים
	1,930	5,355	7,285	חייבים ויתרות חובה
הגידול נובע מקבלה נוספת של כספי התמורה בגין מכירת מחצית מהזכויות במקרקעין והעלאתו לבעלי המניות כהלוואה.	5,981	8,667	14,648	הלוואה לבעלי מניות
הגידול הינו תוצאה של התקדמות הפרויקט, בעיקר בניית שלב המרתפים של הבניין.	8,037	41,570	49,607	נדל"ן להשקעה
	17,136	61,355	78,491	סה"כ נכסים
				התחייבויות :
גידול האשראי נובע מהתקדמות הפרויקט, בניית שלב המרתפים.	9,010	10,151	19,161	אשראי מתאגידים בנקאיים
	839	2,831	3,670	ספקים וזכאים ויתרות-זכות
הפרשה למס בגין הכנסה שנובעת ממכירת הזכויות הנוספות בנכס כתוצאה מאישורה של התב"ע החדשה.	2,070	-	2,070	מס הכנסה לשלם
	(176)	2,088	1,912	התחייבות מיסים נדחים
	11,743	15,070	26,813	סה"כ התחייבויות
				הון
	-,-	38,914	38,914	הון מניות ופרמיה
הגידול נובע בעיקר מהכרה בהכנסה בגין מכירת הזכויות הנוספות במקרקעין.	5,393	7,371	12,764	עודפים
	5,393	46,285	51,678	סה"כ הון
		61,355	78,491	סה"כ התחייבויות והון

4.2 ניתוח עיקרי השינויים שחלו בתוצאות הפעילות של החברה:

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	גידול (קטון) 2019 מול 2018		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
			2017	2018	2019	
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
הכרה בהכנסה בגין מכירת מחצית מהזכויות הנוספות במקרקעין.	100%	7,891	-	-	7,891	הכנסות ממכירות
לא בוצעו שערוכים בשווי הנכס במהלך שנת 2019.			(982)	10,530	-,-	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
	70%	(89)	(8)	(127)	(216)	הוצאות הנהלה וכלליות
		(2,728)	(990)	10,403	7,675	רווח (הפסד) תפעולי
הגידול נובע מתשלום עמלה חד פעמית כתוצאה מחתימה על הסכם ליווי בנקאי.	118%	(495)	(403)	(419)	(914)	הוצאות מימון
	16%	71	-	455	526	הכנסות מימון
		(424)	(403)	36	(388)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
		(3,152)	(1,393)	10,439	7,287	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
	(9%)	194	-	(2,088)	(1,894)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
		(2,958)	(1,393)	8,351	5,393	רווח (הפסד) ורווח (הפסד) כולל לשנה

לפרטים נוספים ראה ביאורים 13-3 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 המצורפים כנספח ב'1 לדוח העסקה.

5. נזילות ומקורות מימון

יתרת המזומנים ושווי מזומנים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 הסתכמה לסך של כ-6,951 אלפי ש"ח בהשוואה לסך של כ-5,763 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2018.

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	גידול (קיטון) 2019 מול 2018	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		סעיף
		2018	2019	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
הגידול נובע בעיקר בעקבות הכרה בהכנסה בגין חצי מהזכויות הנוספות שנמכרו לצד ג'	7,317	569	7,886	מזומנים נטו ששימשו מפעילות שוטפת
הגידול נובע בעיקר כתוצאה מהשקעה בביצוע המרתפים במקרקעין	(11,822)	(3,886)	(15,708)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
הגדלת אשראי בנקאי לצורך בניית המרתפים	7,894	1,116	9,010	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

בתקופת הדוח החברה מימנה את השקעותיה במקרקעי וולנברג מהסכם הליווי הבנקאי לכלל הפרויקט, בו התקשרה החברה ביחד עם שותפיה במקרקעי וולנברג. לפרטים נוספים בדבר הסכם הליווי הבנקאי, ראו סעיף 12.3 לדוח המתאר המצורף כנספח א' לדוח העסקה.

6. אירועים לאחר מועד הדוח

לפרטים בדבר השלכות התפשטות מגפת הקורונה על החברה, ראו סעיף 5.1 לדוח המתאר המצורף כנספח א' לדוח העסקה.

7. תרומות

החברה לא קבעה מדיניות עבור תרומות ולא תרמה כספים בתקופת הדוח.

8. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

8.1 החברה הינה חברה פרטית ולא מינתה אחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה.

8.2 תיאור סיכוני השוק אליהם חשופה החברה

החברה עוסקת בענף הנדל"ן המניב. לפיכך, חשופה החברה לסיכונים ענפיים הנובעים מגורמים חיצוניים כגון: שעורי הצמיחה, היקף הפעילות במשק וגורמים המשפיעים על הביקוש בשוק הנדל"ן. כמו כן, פעילות החברה ממומנת בעיקר באמצעות מסגרת אשראי אשר הועמדה לחברה על ידי אחד מבעלי מניותיה ובאמצעות הלוואות בנקאיות אשר אינן צמודות מדד או מטבע. יצוין, כי נכון למועד דוח זה, אין לחברה הכנסות מתחום הנדל"ן.

8.3 תיאור מדיניות התאגיד בניהול סיכוני שוק

מדיניות החברה היא שלא להשקיע בנגזרות מכל סוג שהוא.

8.4 חשיפה לסיכוני שוק

להלן יפורטו סיכוני השוק העיקריים אליהם חשופה החברה:

א. חשיפה לשינויים בשערי חליפין

לחברה לא קיימת חשיפה לסיכון בשינוי שערי חליפין היות והיא אינה צפויה ליטול הלוואות מט"ח.

ב. סיכוני ריבית

לשינויים בשיעורי הריבית עשויה להיות השפעה על התוצאות העסקיות של החברה, שכן לצורך פעילותה לקחה החברה ועתידה לקחת מימון חיצוני, לרבות בריבית שאינה קבועה, ועליית שיעורי הריבית תגרום לגידול בהוצאות המימון של החברה ולפגיעה ביכולתה לפתח את עסקיה.

בנוסף, עליה בשיעורי הריבית מעלה את שיעורי התשואה המבוקשת על ידי משקיעים ובכך מורידה את שווי נכסי הנדל"ן. כן תביא עליית הריבית לגידול בהוצאות המימון של לקוחותיה הקיימים והפוטנציאליים של החברה, באופן שעלול להקטין את כדאיות נכסי החברה והקטנת הביקושים לנכסי החברה וכפועל יוצא מכך לפגיעה בתוצאותיה העסקיות של החברה.

ג. סיכון נזילות

מועדי הפירעון החוזיים של האשראי מתאגידים בנקאיים לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2019 הינו עד שנה ודומה לסכומים המופיעים בדוח על המצב הכספי.

9. גילוי בדבר המבקר הפנימי של התאגיד

החברה הינה חברה פרטית ומשכך לא מינתה מבקר פנימי.

10. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

החברה הינה חברה פרטית הכוללת דירקטוריון מצומצם, ונכון למועד דוח זה, לא אימצה החברה בתקנונה, הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים כהגדרתם בסעיף 1 לחוק החברות, התשנ"ט-1999. בהתאם להיותה של החברה חברה פרטית, לא הכיר הדירקטוריון בחברים מתוכו כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.

11. פרטים בדבר רואי-החשבון המבקרים

שכר טרחת רואה החשבון המבקר נקבע ומאושר ע"י הדירקטוריון של החברה. להלן יובאו פרטים אודות שכר טרחת רואה החשבון המבקר של החברה, קסלמן וקסלמן (באלפי ש"ח):

השרות	שנת 2019		שנת 2018	
	באלפי ש"ח	בשעות	באלפי ש"ח	בשעות
שירותי ביקורת	25	160	25	160
שירותים הקשורים לביקורת	-	-	-	-
שירותי מס	-	-	-	-
שירותים אחרים	-	-	-	-

12. לפרטים בדבר השמאות שנערכה למקרקעי וולנברג שמועדה הקובע הינו 31 בדצמבר 2018, בהתאם לתקנה 8(ב) (ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970, ראו סעיף 6.6(6) למתאר המצורף כנספח א' לדוח העסקה.

31 במרץ 2020

תאריך אישור הדוח

יהודה גורסד

מנכ"ל ויו"ר הדירקטוריון

נספח ד'2

וולנברג טוורס בע"מ

**דין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020**

וולנברג טוורס בע"מ ("החברה")

31 במאי 2020

דו"ח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את הדוחות הכספיים ביניים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 ("הדוחות הכספיים").

דוח זה מצורף לדוח העסקה של וויי - בוקס נדל"ן בע"מ ("וויי-בוקס"), המפורסם בהתאם לתקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), התשס"א - 2001 ("דוח העסקה"), לאישור התקשרותה של וויי-בוקס בהסכם לרכישת מלוא החזקותיה של יוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ ("יוניון") בחברה, כמפורט בסעיף 1 לדוח העסקה ("עסקת הרכישה"). ככל וההתקשרות בעסקת הרכישה תאושר באסיפה הכללית המזומנת בדוח העסקה ובכפוף לחתימת ההסכם בגינה ולהתקיימותם של התנאים המתלים להשלמת עסקת הרכישה כאמור, תחזיק וויי-בוקס במלוא (100%) הונה המונפק והנפרע (לרבות בדילול מלא) של החברה.

1. כללי

החברה התאגדה בישראל בתאריך 29 באוגוסט 2006, על פי דיני מדינת ישראל, כחברה פרטית מוגבלת במניות. נכון ליום 31 במרץ 2020, מחזיקות כל אחת מבין וויי-בוקס ויוניון במחצית (50%) מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה.

החברה מחזיקה, במישרין, במחצית (50%) מזכויות הבעלות במקרקעין הידועים כחלקה 349 בגוש 6638, הממוקמים ברחוב ראול וולנברג 16, רמת החייל, תל אביב ("מקרקעי וולנברג"). נכון למועד הדוח, בוצעו במקרקעי וולנברג עבודות הריסה, חפירה ודיפון אשר הושלמו במלואן, ובנייתם של מרתפי חניה נמצאת בשלב מתקדם. יצוין, כי החברה טרם החלה בשיווק שטחים בפרויקט.

2. הסביבה העסקית וההתפתחות בתחום הפעילות

בענף הנדל"ן המניב בו פועלת החברה, התאפיינה התקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2020 ביציבות מחירים ושמירה על תפוסות גבוהות, בהמשך למגמה שאפיינה את שנת 2019.

עם זאת, בשנים הקרובות צפויה השלמתם של פרויקטים בתחום המשרדים באזורים שונים בגוש דן, דבר שעשוי להשפיע על המגמה האמורה. גם בתחום המרכזים המסחריים ניכרת הרחבה משמעותית של שטחי המסחר בכל הארץ והדבר משפיע על הפדיונות באזורים מסוימים.

כמו כן, במהלך תקופת הדוח, התפרצה בעולם מגפת הקורונה, המהווה על פי ארגון הבריאות העולמי מגפה עולמית (פנדמיה). התפשטותה של המגיפה, הביאה לנקיטת צעדים חסרי תקדים על ידי מדינות העולם (כולל ישראל), בניסיון לצמצם את השפעותיה. בשלב זה, בשל חוסר הוודאות באשר להשפעות המגיפה ולמועד בו תיבלם, אין באפשרות החברה לאמוד את ההשלכות האפשריות של המשבר על פעילותה.

לפרטים נוספים בדבר התפשטות מגפת הקורונה והשלכותיה, ראו סעיף 5.1 למתאר המצורף כנספת א' לדוח העסקה.

כמו כן, אין ביכולתה של החברה להעריך השפעה עתידית, ככל שתהיה, של המצב הגיאופוליטי והביטחוני באזור, על ענף הנדל"ן בכלל ועל עסקי החברה בפרט.

על אף האמור לעיל, החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית, איכות הנכס שבבעלותה ושיעור המינוף הנמוך ביחס לענף, יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם ההשפעות על הענף, לרבות השפעות המגפה, ככל שתתרחשנה.

לפרטים נוספים אודות הסביבה העסקית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה, ראו סעיף 5 למתאר המצורף כנספת א' לדוח העסקה.

3. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

3.1. המצב הכספי

הסבר לשינוי	ליום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	ליום 31 במרץ (אלפי ש"ח)		נכסים
		2019	2020	
	2019	2019	2020	נכסים
הקיטון במזומנים ברבעון נובע בעיקר ממתן הלוואה לבעלי המניות.	6,951	288	843	מזומנים ושווי מזומנים
הגידול מול הרבעון אשתקד נובע מחייבים בגין מכירת הזכויות הנוספות.	7,285	4,216	7,555	חייבים ויתרות חובה
	6,480	-,-	6,387	הלוואה לבעל מניות
	8,168	11,752	13,275	הלוואה לבעל מניות לזמן ארוך
כתוצאה מבניית המרתפים בנכס.	49,607	43,522	53,544	נדל"ן להשקעה
	78,491	59,778	81,604	סה"כ נכסים

הסבר לשינוי	ליום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	ליום 31 במרץ (אלפי ש"ח)		התחייבויות
		2019	2020	
	2019	2019	2020	התחייבויות שוטפות
העברת האשראי לזמן ארוך	19,161	10,151	-,-	אשראי מתאגידים בנקאיים
	3,670	1,151	3,135	ספקים זכאים ויתרות-זכות
	2,070	-,-	2,070	מס הכנסה לשלם
	24,901	11,302	5,205	סה"כ התחייבויות שוטפות
העברת האשראי מזמן קצר והגדלתו כתוצאה מבניית המרתפים בנכס.	-,-	-,-	22,811	אשראי מתאגידים בנקאיים
	1,912	2,122	1,868	התחייבות מיסים נדחים
	1,912	2,122	24,679	סה"כ התחייבויות בלתי שוטפות
				הון
	38,914	38,914	38,914	הון מניות ופרמיה
	12,764	7,440	12,806	עודפים
	51,678	46,354	51,720	סה"כ הון
	78,491	59,778	81,604	סה"כ התחייבויות והון

3.2. תוצאות הפעילות

התחייבויות	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ (אלפי ש"ח)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	הסבר לשינוי
	2020	2019	2019
הכנסות ממכירות	-	-	בשנת 2019 הוכרה הכנסה בעקבות אישור התבי"ע המעניקה זכויות נוספות לנכס.
הוצאות הנהלה וכלליות	(14)	(16)	(216)
רווח (הפסד) תפעולי	(14)	(16)	7,675
הוצאות מימון	(188)	(59)	(914)
הכנסות מימון	200	178	526
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	12	119	(388)
רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה	(2)	103	7,287
הטבת מס (מיסים על ההכנסה)	44	(34)	(1,894)
רווח לתקופה	42	69	5,393

3.3. נזילות ומקורות מימון

יתרת המזומנים ושווי מזומנים של החברה ליום 31 במרץ 2020 הסתכמה לסך של כ- 843 אלפי ש"ח בהשוואה לסך של כ- 288 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2019.

התחייבויות	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ (אלפי ש"ח)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)
	2020	2019
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת	(820)	34
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה	(8,938)	(5,509)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון	3,650	-
		9,010

בתקופת הדוח, החברה מימנה את השקעותיה במקרקעי וולנברג מהלוואות מתאגיד בנקאי כחלק מהסכם הליווי הבנקאי לכלל הפרויקט, בו התקשרה החברה ביחד עם שותפיה במקרקעי וולנברג. לפרטים נוספים בדבר הסכם הליווי הבנקאי, ראו סעיף 12.3 לדוח המתאר המצורף כנספח א' לדוח העסקה.

4. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

במהלך תקופת הדוח, לא חל שינוי בסיכוני השוק שדווחו במסגרת דוח הדירקטוריון לשנת 2019 המצורף כנספח ד'1 לדוח העסקה.

5. לפרטים בדבר השמאות שנערכה למקרקעי וולנברג שמועדה הקובע הינו 31 בדצמבר 2018, בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970, ראו סעיף 6.6(6) לדוח המתאר המצורף כנספח א' לדוח העסקה.

6. אירועים לאחר מועד הדוח

לפרטים בדבר השלכות התפשטות מגפת הקורונה על החברה, ראו סעיף 5.1 לדוח המתאר המצורף כנספח א' לדוח העסקה.

יהודה גורסד
מנכ"ל ויו"ר הדירקטוריון

תאריך: 31 במאי 2020

נספח ד' 3

דוח אירועים

דוח אירועים

בהתאם לתקנה 6(ו)(א3) לתקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), תשס"א-2001
ולתקנות 60ב(ב) ו-56א לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטוט תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-

1969

להלן ינתן גילוי בדבר אירועים מהותיים שאירעו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים של וולנברג טוורס בע"מ ליום 31 במרץ 2020, ועד למועד פרסום דוח העסקה של וויי - בוקס נדל"ן בע"מ, המפורסם בד בבד עם דוח אירועים זה, בהתאם לתקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), התשס"א-2001 :

1. נוכח ההשלכות האפשריות של המשך התפשטות נגיף הקורונה על הפעילות הכלכלית בארץ ובעולם ובהתאם להערכות המצב באשר למידת הפגיעה הצפויה בחברה ובלקוחותיה, ביום 30 באוגוסט 2020, החליטה החברה ביחד עם שותפיה לפרויקט שעם סיום בניית המרתפים וקבלת היתר בניה כללי לפרויקט המעודכן, המשך ביצוע הפרויקט יושהה עד להתקשרות עם שוכר עוגן ביחס לשטחים מהותיים או מכירת שטחים בפרויקט, תוך הערכה כי הסטטוס בו נמצא הפרויקט ולוח הזמנים הפוטנציאלי לביצוע יוצרים ודאות מסוימת אשר תקל על איתור שוכר עוגן ו/או מכירת שטחים כאמור. בעקבות כך, פנתה החברה ביחד עם שותפיה לבנק המלווה בבקשה לסיים את הסכם הליווי לפרויקט, באופן שבו סך של כ-63 מיליון ש"ח¹ שהועמדו על ידי הבנק המלווה לטובת הפרויקט, יועמדו כהלוואה לטובת מימון המקרקעין, והבנק נעתר לבקשתם כאמור.

יהודה גורסד

יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל

תאריך : 31 באוגוסט, 2020

¹ מתוכם סך של כ-4 מיליון ש"ח יועמדו בשבועות הקרובים.

נספח ה'

הערכת שווי

YBCX

נדל"ן

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ

הערכת שווי לחברת וויי - בוקס נדל"ן בע"מ
ליום ה-31 במרץ, 2020

שלום רב,

נתבקשנו על-ידי חברת ווי - בוקס נדל"ן בע"מ (להלן: "ווי-בוקס" ו/או "YBOX" ו/או "החברה") לעדכן את הערכת שווי החברה והערכת שווי חברת וולנברג טוורס בע"מ (להלן: "וולנברג"), שביצענו ליום 31.3.2019 ("הערכת השווי הקודמת"), וזאת ליום 31.3.2020 ("מועד עדכון הערכות השווי"). וולנברג מוחזקת, נכון למועד עדכון הערכות השווי, על ידי החברה ועל ידי חברת יוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ (להלן: "יוניון"), 50% כל אחת. עדכון הערכות השווי נועד לצורך ביצוע עסקת בעלי עניין, במסגרתן תרכוש ווי-בוקס את אחזקות יוניון בוולנברג, כמפורט בהמשך העבודה (להלן: "העסקה").

ההתקשרות בין BDO זיו האפט ייעוץ וניהול בע"מ (להלן: "BDO") לבין החברה אושרה ביום 24 ביוני 2020 (להלן: "מועד התקשרות").

ממצאינו ישמשו את הועדה המיוחדת של דירקטוריון ווי - בוקס (להלן: "מזמינת העבודה"), וזאת לטובת בחינת כל אחת מהעסקאות. עבודה זו מיועדת לשימושם הבלעדי של מזמינת העבודה, דירקטוריון והנהלת ווי-בוקס בלבד, על פי כל דין.

ידוע לנו כי חוות דעת זו תשמש ו/או תיכלל בדוחות הכספיים כאמור בתקנות לפי חוק ניירות ערך התשכ"ח – 1968 אשר יפורסמו לציבור וכן בדוח העסקה אשר ווי בוקס תפרסם לציבור לצורך קבלת אישור האסיפה הכללית לעסקאות נשוא חוות דעת זו.

אין לעשות שימוש אחר בחוות דעת זו למעט האמור לעיל, ובכלל זה, לפרסמה או לצטטה במלואה או חלקים ממנה, ואין להעבירה לצד ג' כלשהו, ללא קבלת אישורנו המפורש בכתב ומראש.

לצורך עבודתנו התבססנו על הנתונים והמסמכים, כמפורט להלן:

- דוחות כספיים מבוקרים של החברה לימים 31 בדצמבר, 2017-2019;
- דוחות כספיים סקורים של החברה ליום 31 במרץ, 2020;
- דוחות כספיים של וולנברג ליום 31 בדצמבר 2019 וליום 31 במרץ 2020.
- תקציבים ותחזיות של החברה.
- שיחות עם הנהלת החברה;
- נתונים נוספים, אשר נמסרו לנו בכתב ובעל-פה על-ידי הנהלת החברה.
- שמאות למקרקעין בבעלותה של וולנברג הממוקמים ברחוב ראוול וולנברג 16 בתל אביב ליום 31.12.2018, ועדכון מאת השמאי כי לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס במהלך שנת 2019 וברבעון הראשון לשנת 2020.

לצורך ביצוע העבודה הנחנו והסתמכנו על דיוק, שלמות ועדכניות המידע שהתקבל מהחברה ומגורמים שונים הקשורים בפעילות החברה. אין לנו סיבה להניח שהנתונים עליהם התבססו אינם מדויקים, שלמים או הוגנים, ולא ערכנו בחינה עצמאית של מידע זה. ההסתמכות עליו אינה מהווה אימות או אישור לנכונות. לא בוצעו במסגרת חוות הדעת בדיקות נאותות כלשהן ואין היא מתיימרת לכלול את המידע, הבדיקות והמבחנים או כל מידע אחר הכלולים בבדיקת נאותות.

ביצוע החישובים בעבודה זו נעשה באמצעות שימוש בגיליון אלקטרוני, לפיכך יתכנו הפרשי עיגול.

אין בהערכת שווי זו משום המלצת השקעה, או הימנעות מהשקעה, בחברה או בחלק ממנה. אין התחזיות המופיעות בהערכת השווי תקפות לשם בחינת כדאיות השקעות בפרויקטים כאלו ואחרים ואין הן מהוות המלצה לנקיטת אי אילו צעדים על-ידי החברה ובעליה.

הרינו לציין, כי אין לנו עניין אישי בחברה או עם בעל השליטה בחברה, מר יעקב גורסד, וכי הננו בלתי תלויים בחברה, בבעל השליטה בה או באחת מחברות הקבוצה כמשמעותו של מונח זה בחוק רואי חשבון תשט"ו 1955 ובתקנות, שהותקנו על-פיו. עוד נציין, כי לא נקבעו התניות לקבלת שכר הטרחה בקשר עם תוצאות חוות דעת זו.

כמו כן, בהתאם להסכם ההתקשרות, באם נחויב לשלם סכום כלשהו לצד שלישי בקשר עם ביצוע השירותים המפורטים בהסכם ההתקשרות בהליך משפטי או בהליך מחייב אחר, מתחייבת החברה, לשפותנו בגין כל סכום כאמור שישולם על ידינו, מעבר לסכום השווה לפי שלושה משכר טרחתנו, והכל למעט מקרים של רשלנות או זדון של BDO שאז לא יחול שיפוי או פיצוי כלשהו.

תשומת לב כי רק למורשים יש גישה למסמך זה

כל אדם שאינו נמנע של דוח זה או שלא חתם על הצהרת אי תלות או מכתב אחריות אישית ל-BDO Consulting Group אינו מורשה לקבל גישה למסמך זה. אנו לא נושאים באחריות לאדם לא מורשה שראה מסמך זה או לכל אדם אחר שמסמך זה הגיע לידי. אם אדם לא מורשה בוחר להסתמך על התוכן של מסמך זה, הוא נושא באחריות על כך לבדו. אדם לא מורשה, שמשיג גישה לקרוא מסמך זה, נדרש להבין את התנאים הבאים:

- מסמך זה הוכן בתיאום עם הנחיות, שסופקו על ידי מזמינת העבודה באופן בלעדי ולצרכיה ושימושה האישי, ולגורמים נוספים להם אנו מאשרים במפורש ובכתב להסתמך או להשתמש בעבודתנו.
- ל-BDO Consulting Group, שותפיה, עובדיה ונציגיה אין אחריות כלפי הקורא, לגרימת נזקים (כולל מחויבות, רשלנות או אחריות מוגדרת), או בכל אופן אחר. אנו לא מחויבים לדבר על סמך מסמך זה או על דיוק התכנים בו וכי המידע לא השתנה מאז תאריך כתיבת המסמך. אנו לא נושאים באחריות בכל מקרה של הפסד, נזק או הוצאה כספית שנוצרה בעקבות כל שימוש שבחרו הקוראים לעשות במסמך זה, או בכל הסתמכות של הקוראים על מסמך זה, או בכל אירוע אחר שבא בעקבות השגת גישה של הקוראים למסמך זה.
- עבודתנו נוהלה בתיאום עם הוראות מקצועיות מתאימות. בתחומים אחרים, נהלים ומנהגים הרלוונטיים לעבודה חשבונאית עשויים להיות שונים ויתכן שהנחיות יוצגו בצורה שונה. לכן מסמך זה לא נערך בתיאום עם נהלים ומנהגים של אף גוף מקצועי מתחום אחר.
- אין להפנות אל מסמך זה או לצטט אותו או חלקים ממנו, בכל מסמך אחר החשוף לצד ג', למעט בדוחות הכספיים של החברה ו/או וולנברג אשר יפרסמו לציבור וכן בדוח העסקה אשר יפורסם לציבור על ידי החברה בהתאם לתקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבעל השליטה בה), התשס"א-2001.

בכבוד רב,

BDO זיו האפט – ייעוץ וניהול בע"מ

תאריך חתימה: 31 באוגוסט, 2020



פרטים אודות מעריך השווי ומומחיותו

BDO Consulting and Management Ltd - נוסדה על ידי השותפים של משרד רואי חשבון BDO. BDO יעוץ וניהול היא חלק מרשת BDO הבינלאומית, המספקת מגוון רחב של שירותים עסקיים הנדרשים לעסקים לאומיים ובינלאומיים בכל מגזר. לחברתנו ניסיון רב בתחומים הבאים: הערכות שווי עסקים, בדיקות נאותות פיננסיות ובדיקות נאותות מסויות, הערכות שווי מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים, ניתוחים כספיים, בניית תכניות עסקיות, ייעוץ מימון פרויקטים PFI/PPP, מיזוגים ורכישות, בנקאות השקעות ועוד.

מר מוטי דטלקרמר, רו"ח, שותף, מנהל מחלקת Corporate Finance

תפקיד נוכחי – שותף, מנהל מחלקת Corporate Finance

רקע וניסיון תעסוקתי – מוטי הינו בעל תואר ראשון בכלכלה ובמדעי המחשב ובעל תואר MBA מאוניברסיטת בר אילן. מוטי הינו בעל ניסיון של מעל 10 שנים בייעוץ עסקי לחברות ולמשרדים ממשלתיים. במסגרת תפקידו הנוכחי בחברת הייעוץ, מוטי מנהל צוות כלכלנים ורו"ח בצוות העוסק בהערכות שווי, PPA, תוכניות עסקיות, בדיקות נאותות, בחינה לירידת ערך, הערכת מכשירים פיננסיים ועוד.

במסגרת עבודתו היה מעורב מוטי בביצוע מגוון רחב של הערכות שווי, תוכניות עסקיות, תכנונים אסטרטגיים ובדיקות נאותות במגזרי פעילות מגוונים כדוגמת: תקשורת, מדיה, טכנולוגיה, תעשייה מסורתית, מזון, נדל"ן, ציוד רפואי ופיננסיים.

להלן סיכום הערכת השווי לחברת וויי-בוקס למועד עדכון הערכות השווי:

סיכום הערכת השווי	אלפי ש"ח
הון עצמי בספרים	203,763
שווי הוגן של זכויות שאינן מקנות שליטה	(22,861)
שערוכים:	
מלאי מקרקעין	27,975
הלוואה לצד קשור	(3,500)
אגרות חוב (קיטון התחייבות)	2,074
מיסים נדחים (קיטון בהתחייבות)	1,468
תביעת ניהול	(53,561)
שווי לבעלי החברה	155,358

להלן סיכום הערכת השווי לחברת וולנברג למועד עדכון הערכות השווי, בהתחשב בחלוקת דיבידנד שבוצעה בפועל לאחר מועד עדכון הערכת השווי כמפורט בהמשך:

סיכום הערכת השווי	אלפי ש"ח
הון עצמי בספרים	51,720
התאמות מס	1,003
חלוקת דיבידנד	(7,000)
שווי לבעלי החברה	45,723

תוכן עניינים

1	פירוט העסקאות
4	החברות ופעילותן
7	סביבה עסקית
11	דוחות כספיים
15	מתודולוגיה
18	הערכת השווי חברת וויי-בוקס
28	הערכת השווי חברת וולנברג
33	ניתוח עסקאות הרכישה והעברת המניות

פרק 1

פירוט העסקאות

פירוט העסקה

מבנה העסקה המקורית

בינואר 2017 רכשה החברה 50% ממניות חברת וולנברג. החברה מעוניינת ברכישת יתרת מניות וולנברג (50%) מידי יוניון. וולנברג מחזיקה במחצית מזכויות הבעלות בנכס מקרקעין אשר ממוקם ברחוב ראול וולנברג 16, רמת החייל, תל אביב, כשבמחצית השניה מחזיק שותף.

מתווה העסקה

1. רכישת מלוא (100%) ממניותיה של יוניון בחברת וולנברג, המהוות 50% מהונה המונפק והנפרע של וולנברג ומזכויות ההצבעה בה (לרבות בדילול מלא), וזאת כנגד הקצאתן של 16,326,531 מניות YBOX (כ-7.6% לאחר העסקה וכ-6.5% בדילול מלא), וכנגד תשלום במזומן בסך של 7,987 אלפי ש"ח.

תוצאות העסקאות

השפעת רכישת מניות חברת וולנברג על החברה הינם (בהנחה ששתי העסקאות תצאנה אל הפועל):

- החברה תחזיק במלוא מניותיה של וולנברג, המחזיקה במחצית מזכויות הבעלות במקרקעין הממוקמים ברחוב ראול וולנברג 16, בתל אביב.
- הגדלת שיעור ההחזקה בנכס נדל"ן איכותי הממוקם באזור ביקוש, כאשר נתח עיקרי מהתמורה משולמת שלא במזומן, אלא בהקצאת מניות.
- הכנסת זכויות נוספות בנכס מניב לחברה.

הליכי אישור העסקאות

1. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.
 - דיון אודות התמורה בעסקה ודרך תשלומה ואישור העסקה תוך התבססות על הערכות השווי. כמו כן, יאושר כי ההתקשרות בעסקה אינה כוללת חלוקה וכי התמורה הוגנת, סבירה וראויה.
2. אישור האסיפה הכללית של החברה.
 - על ידי הרוב הקבוע בסעיף 275(א)(3) לחוק החברות - רוב מבעלי מניות המיעוט שישתתפו ויצביעו באסיפה או לחילופין שסך קולות המתנגדים מקרב בעלי מניות המיעוט לא יעלה על שיעור של 2% מכלל זכויות ההצבעה בחברה.

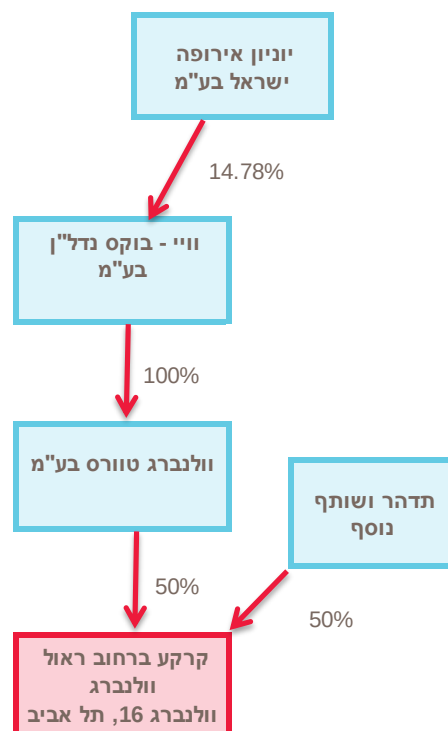
תנאים מתלים להשלמת העסקה

1. קבלת רולינג מרשויות המס אודות השלכות המס שתחולנה על הצדדים לעסקה, ובכלל זה מס רכישה מופחת בגין העסקה האמורה.
2. נכונות מצגים והצהרות למועד ההשלמה.

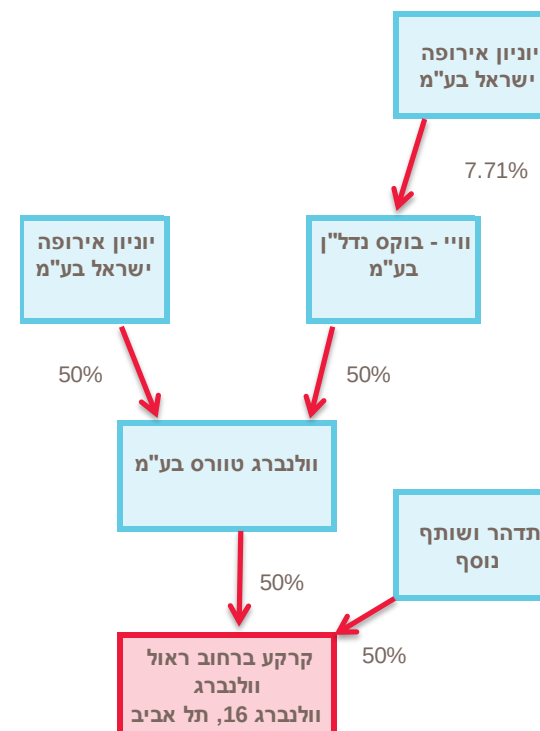
פירוט העסקאות

תמונת החזקות לפני ואחרי השלמתה העסקה

לאחר העסקה



תמונת החזקות - ערב העסקה



*הנתונים נכונים ליום 31.3.2020 וייתכן כי חלו ויחולו שינויים בשיעורי האחזקה לאחר מועד זה ועד למועד ביצוע העסקה.

פרק 2

החברות ופעילותן

החברות ופעילותן

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ

החברה התאגדה ביום 14 בפברואר 1993 בישראל, לפי פקודת החברות, כחברה בעירבון מוגבל. החברה הינה חברה ציבורית כמשמעות מונח זה בחוק החברות, היות ומניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. ביום 15 בספטמבר 2014 שונה שם החברה ממרתון השקעות בע"מ ל-"וויי-בוקס נדל"ן בע"מ". למועד הערכת השווי פועלת החברה בתחום הנדל"ן.

בתחום הנדל"ן היזמי החברה פועלת לאיתור קרקעות/פרויקטים בתחום התמ"א ובדיקת כדאיות לרכישתן/להשקעה בהם בהתאם לזיהוי אזורי ביקוש; לרכישת המקרקעין/התקשרות בהסכמי תמ"א עם הדיירים הנוכחיים והשבחת המקרקעין/הפרויקט בדרך של תכנון וקידום פעולות לאישור התכנון אצל הרשויות הרלוונטיות לשם קבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים להקמת הפרויקטים במקרקעין; וכן התקשרות עם ספקים ויועצים שונים לביצוע הפרויקט, ובכללם התקשרות עם קבלן בדרך כלל לקבלת שירותי Turn-Key במסגרתם מבצע הקבלן את עבודתו כקבלן ראשי בפרויקט, בין לבדו ובין ביחד עם קבלני משנה הכפופים לו, משלב בניית השלד ועד לשלב עבודות הגמר.

לחברה מספר פרויקטים בעיקר במרכז הארץ, וביניהם: (א) פרויקט "החרש והאומן" - פרויקט פינוי בינוי וקומבינציה בשכונת פלורנטין בת"א לבניית כ-121 יח"ד בשני בניינים בנוסף לשטחים ציבוריים ומסחריים בקומת הקרקע (חלק החברה 55%), בתכנון האדריכל אילן פיבוקו; (ב) פרויקט חסן ערפה בת"א - מתחם תעסוקה הממוקם בלב תל אביב, בין דרך בגין, יצחק שדה, המסגר ודוד חכמי. המגדל, בתכנונו של האדריכל משה צור, ימוקם בצדו המערבי של המתחם על דרך בגין ויכלול 30 קומות משרדיות ו-10 קומות מגורים; וכן (ג) פרויקט גת רימון בתל אביב בו מתכנן מגדל של 40 קומות המשלבות בין 30 קומות משרדים ו-10 קומות מגורים, בתכנונו של האדריכל משה צור.

וולנברג טוורס בע"מ

וולנברג טוורס בע"מ מחזיקה במחצית זכויות הבעלות בקרקע המיועדת לבניית מבנה מסחרי ברמת החיל, תל אביב. המבנה שצפוי להיבנות, יהא בן 17 קומות מעל קומה מסחרית ומעל 3 קומות מרתף. מלבד החזקה זאת לוולנברג אין נכסים, החזקות או פעילויות נוספות.

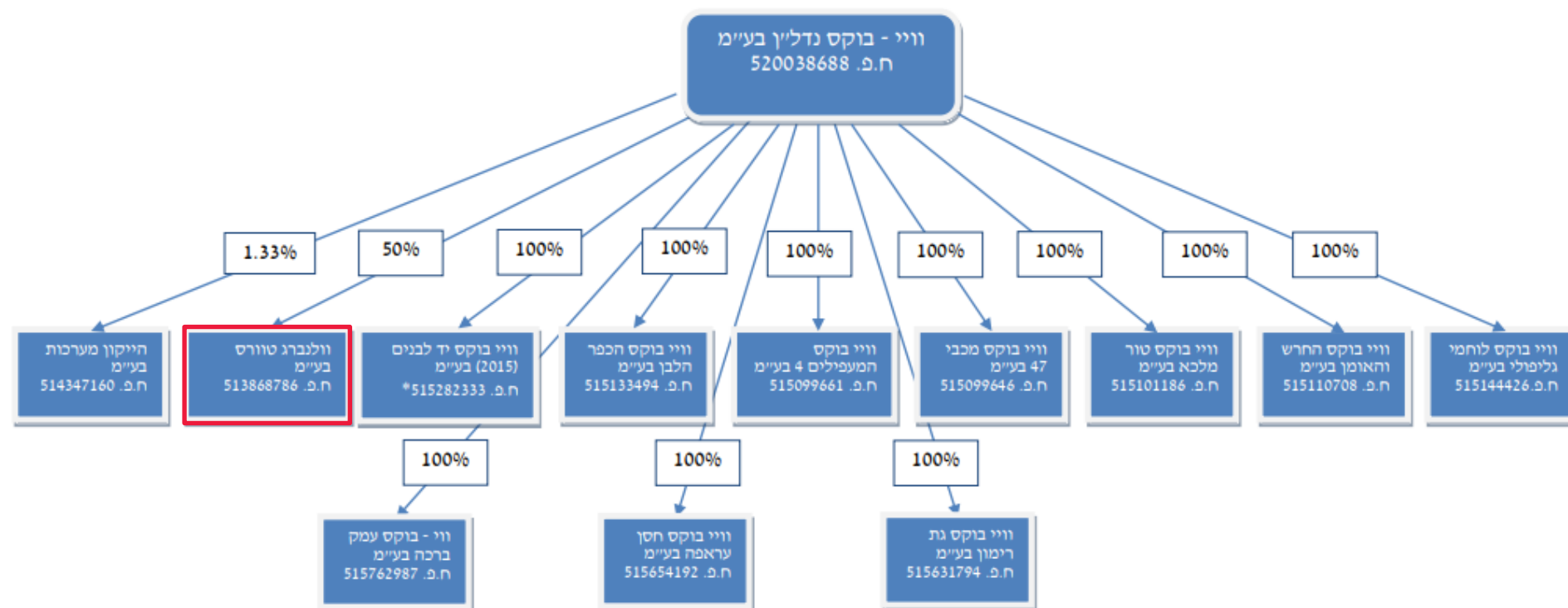
תיאור הסביבה – הנכס הינו חלקה המהווה מגרש מוגדר, ברחוב ראול וולנברג 16, באזור התעשייה רמת החייל, המצוי בעברה הצפון-מזרחי של העיר תל-אביב.

תיאור החלקה – שטח החלקה הינו 3,872 מ"ר. החלקה הינה רגולרית בצורת מצולע דמוי טרפז. בשטח בוצעו עבודות חפירה ודיפון, להקמת פרויקט מסחר ומשרדים בן 17 קומות, מעל קומת קרקע מסחרית ו-3 מרתפי חניה. נכון למועד פרסום הערכת השווי, הושלמה גם בניית המרתפים בנכס.

עסקאות קודמות - ביום 19 בינואר 2017 השלימה החברה עסקה לרכישת 50% מהונה המונפק והנפרע של חברת וולנברג טוורס בע"מ שבבעלותה נכס המקרקעין כאמור לעיל, זאת כנגד הקצאה פרטית של 11,400,469 מניות רגילות של החברה (אשר היוו נכון למועד ההשלמה כ-14.95% מהונה המונפק והנפרע של החברה) ליוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ ("העסקה הראשונה"). ביום 3 באוקטובר 2017, התקשרה וולנברג עם חברת תדהר וצד שלישי נוסף, בהסכם למכירת מחצית מזכויותיה במקרקעין בתמורה לסך של עד כ-36,500,000 ש"ח (בתוספת מע"מ) ("העסקה מול תדהר"). כמו כן, התקשרו וולנברג ותדהר בהסכם שיתוף פעולה ביחס לפרויקט, במסגרתו תדהר בניה בע"מ, תבצע את בניית הפרויקט. בחודש ספטמבר 2019 אישרה האסיפה הכללית של החברה התקשרות של החברה לרכישת יתרת ההחזקות בוולנברג מידי יוניון בתמורה להקצאת מניות וכן כנגד תמורה נוספת במזומן, אך עסקה זו לא הושלמה.

החברות ופעילותן

תרשים מבנה החזקות של החברה נכון ליום ה-31 במרץ, 2020:



פרק 3

סביבה עסקית

הסביבה העסקית

שוק הנדל"ן המניב בארץ¹

במהלך השנים האחרונות גדל קצב פיתוח שטחי המשרדים ובאופן שאינו פרופורציונאלי לקצב גידול האוכלוסייה.

שנת 2018 הייתה שנה חזקה בשוק המשרדים, אשר נהנה מהצמיחה הכלכלית והמשך הציפיות לצמיחה גם בשנים הקרובות, שתרמו לביקוש הגובר לשטחי משרדים. לאחר המספרים המוצלחים בשנת 2018, שוק הנדל"ן למשרדים בישראל חווה האטה מסוימת, כאשר ברבעון השני של 2019 נרשמה ירידה בתשואה על נדל"ן משרדי. בעוד ב-2018 עמדה התשואה על 7%, הרי שברבעון השני של שנת 2019 היא עמדה על 6.75% אך בסיכום שנת 2019 הנדל"ן המשרדי שמר על יציבות.

עם זאת, בשנת 2019 תחום המשרדים המשיך להתאפיין בביקושים משמעותיים, כשהמוביל מביניהם הוא מגזר ההייטק. כתוצאה מכך התפוסה ודמי השכירות שמרו על יציבות לאורך שנת 2019 וזאת על אף שיוקם של בנייני משרדים חדשים בהיקף של מאות אלפי מ"ר.

שיעור האכלוס בשוק המשרדים במגדלי Class A בתל אביב ממשיך במגמת עלייה ועומד כעת על כ-96%. אזור מרכז תל אביב הינו האזור בעל שיעור האכלוס הגבוה ביותר וזאת בשל אכלוסם של המגדלים החדשים ע"י חברות עוגן גדולות.

קצב האכלוס במע"ר תל-אביב בשנת 2019 עמד על כ-182 אלף מ"ר, גבוה בכ-40% מקצב האכלוס השנתי הממוצע. במהלך המחצית השנייה של שנת 2019 הושלמה בנייתם של ארבע פרויקטים במע"ר ת"א, בהיקף כולל של 164 אלף מ"ר. בשלוש השנים האחרונות (2017-2019) מתחמי העבודה המשותפים היו אחראים לכ-13% מסך השטחים שנלקחו באותם שנים.

להלן מחיר שכירות ממוצע לשטחי משרדים למ"ר באזור תל אביב בשנת 2019:

רמת החייל	בני ברק	בורסה	יגאל אלון	מנחם בגין	שאול המלך	רוטשילד וקו החוף	
H2 2019	80	93	109	115	110	107	
H1 2019	82	91	108	115	110	106	
מגמה	↓ -2%	↑ 3%	↑ 1%	→ יציבות	→ יציבות	↑ 1%	

דמי השכירות הממוצעים עבור משרדים בתל אביב עומדים על כ-110 ש"ח למ"ר, כאשר אזור הסיטי של תל אביב ממשיך להיות האזור היקר ביותר, עם מחיר של 108-115 ש"ח למ"ר בממוצע (ואף יותר למשרדים CLASS A), בעוד המחיר הממוצע ברמת החייל עומד על 80-82 ש"ח למ"ר.

במשרדים CLASS B לעומת החציון הקודם, נצפתה ירידה מתונה בשיעור האכלוס הממוצע לשוק משרדים זה, העומד כיום על כ-94%. האזור עם שיעור האכלוס הגבוה בבנייני Class B בתל אביב והסביבה נותר מרכז תל אביב, המציג שיעור אכלוס של כ-97%.

מחיר השכירות הממוצע בשוק משרדים זה עלה בכ-1.2% נוספים בחציון השני של שנת 2020, כאשר גם בחציון זה, דמי השכירות הגבוהים ביותר נמדדים באזור בית המשפט המחוזי בתל אביב, עם מחיר של 95 ש"ח למ"ר בממוצע.

¹ הלמ"ס, אינטר ישראלודוח נת"מ.

הסביבה העסקית

שוק הנדל"ן המניב בארץ (המשך)

בתחום המסחר נשמרה יציבות בפדיונות לאחר שנים בהן קצב גידול הפדיונות עלה משמעותית. השיפור בצריכה הפרטית לצד הגידול באוכלוסייה תמכו ביציבותם של המרכזים המסחריים חרף התחרות הגוברת בזירות המסחר השונות. דמי השכירות הממוצעים עלו בקצב מתון מרמה של 113 ש"ח למ"ר לרמה של 115 ש"ח למ"ר, ושיעור התפוסה הממוצע נשאר גבוה ועלה מרמה של 89.3% לרמה של 89.7%.

קצב הבנייה של שטחי מסחר חדשים התמתן ברחבי הארץ לנוכח התחרות הגוברת במסחר המקוון ובגידול ברכישות בחו"ל, אשר צוברות תאוצה עם התחזקות שער החליפין והגידול בתיירות היוצאת. מספר רשתות קמעוניות בתחום ההלבשה נקלעו לקשיים ונאלצו לצמצם את שטחי המסחר הפיזיים. המרכזים המסחריים עוברים שינוי בתמהיל על מנת להתאים עצמם לשינויים בדפוסי הצריכה, הבילוי והפנאי.

תחום הלוגיסטיקה שמר על יציבות ברמות המחירים ובשיעורי התפוסה ברחבי הארץ. שוק זה מאופיין בפעילות ארוכת טווח הצורכת השקעות הוניות רבות. כתוצאה מהמגמות המשפיעות על המסחר, חל גידול בדרישה למרכזים לוגיסטיים אשר ייתנו מענה לצורכי ההפצה.

לאחרונה, מספר רשתות קמעוניות בתחום ההלבשה נקלעו לקשיים ונאלצו לצמצם את שטחי המסחר הפיזיים. זאת בשל התחרות הגוברת במסחר המקוון וברכישות בחו"ל אשר צוברות תאוצה עקב הגידול בתיירות היוצאת. הקמעוניות היפניות דייסו ומיניסו צפויות להיכנס לשוק הישראלי ולפתוח מספר חנויות שיתחרו ברשתות הסטוק. כניסתן של רשתות אלו ממשיכה את המגמה של פתיחת חנויות לממכר מוצרים זולים מחו"ל.

הסביבה העסקית

שוק הנדל"ן למגורים בישראל

לאחר נתונים גבוהים באשר להתחלות וגמר הבניה למגורים בתחילת שנת 2019 – במחצית השניה של 2019 ובתחילת שנת 2020 חלה ירידה בהתחלות וגמר הבניה. על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מחודש יוני 2020 הנוגע לתקופה שבין אפריל 2019 למרץ 2020, חלה ירידה הן בגמר הבנייה והן בהתחלות הבנייה, זאת לצד עלייה בהיקף ההיתרים – ועלייה בפרויקטים להתחדשות עירונית, מכל הסוגים.

על פי הנתונים, בחודשים אפריל 2019-מרץ 2020 הוחל בבנייתן של כ-50,690 דירות – מספר הנמוך ב-2.3% מהנתון שנרשם בין אפריל 2018 למרץ 2019. המספר הגדול ביותר של דירות שהחלה בנייתן בתקופה זו לפי מחוזות היה במחוז תל אביב - כ-22.6% מכלל הדירות. מחוז ירושלים תרם רק כ-8.2% בלבד מסך כל התחלות הבנייה, אך הוא מציג עלייה של 23.5% בהשוואה לתקופה הקודמת. בבחינת הנתונים לפי יישובים, המספר הגבוה ביותר של דירות שהחלה בנייתן היה בתל אביב - כ-3,575 דירות, אך מדובר בירידה של 2.6% בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים.

מתוך כלל הדירות בבניינים החדשים שהחלה בנייתן בחודשים אפריל 2019-מרץ 2020, כ-19.5% נבנו בבניינים בני 1-2 דירות (בתים בודדים ובתים דו-משפחתיים). במחוז צפון, אחוז דירות אלו גבוה משמעותית משאר המחוזות, ועומד על כ-47.4%. במחוז תל אביב מהוות דירות אלה כ-3.7% בלבד.

בחודשים אפריל 2019-מרץ 2020 הסתיימה בנייתן של כ-48,200 דירות, ירידה של כ-13.1% בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים. המספר הגדול ביותר של דירות שבנייתן הסתיימה לפי מחוזות נרשם במחוז המרכז כ-28.8% מכלל הדירות. מחוז ירושלים תרם רק כ-7.5%.

פרק 4

דוחות כספיים

דוחות כספיים

מאזן חברת וויי - בוקס

להלן מאזני החברה המבוקרים ליום ה- 31 בדצמבר, 2018 ו-2019 ומאזני החברה הסקורים ליום ה-31 במרץ, 2020 (באלפי ש"ח):

31.03.20	31.12.19	31.12.18	
התחייבויות שוטפות			
31,950	49,611	37,601	הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות
60,554	7,083	2,720	חלות שוטפת בגין אגרות חוב
38,671	41,812	51,986	התחייבויות בגין שירותי בניה
9,617	7,882	2,118	ספקים ונותני שירותים
1,282	2,017	15,028	מקדמות מלקוחות
-	-	1,631	הלוואות בעלים
2,889	6,824	4,930	זכאים ויתרות זכות
272	270	-	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
2,358	2,358	181	מס הכנסה לשלם
147,593	117,857	116,195	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות			
202,834	180,023	162,000	הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	60,428	64,486	אגרות חוב
20,000	-	-	תקבולים על חשבון מלאי מקרקעין
3,366	3,434	-	התחייבות בגין חכירה
1,912	1,920	2,797	מסים נדחים
228,112	245,805	229,283	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
375,705	363,662	345,478	סה"כ התחייבויות
177,884	180,022	179,707	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
25,879	25,838	23,141	זכויות שאינן מקנות שליטה
203,763	205,860	202,848	סך ההון
סה"כ התחייבויות והון עצמי			
579,468	569,522	548,326	

31.03.20	31.12.19	31.12.18	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים			
12,672	9,397	12,898	מומנים ושווי מומנים
1,175	3,622	5,339	מומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
981	1,288	4,433	פיקדון בנאמנות
8,391	-	-	לקוחות
6,387	6,480	-	הלוואה לצד קשור
8,878	8,825	7,826	חייבים ויתרות חובה
8,128	9,123	11,744	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
112,622	115,529	120,139	מלאי מקרקעין
159,234	154,264	162,379	סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים			
264,401	263,129	225,845	מלאי מקרקעין
-	-	12,184	תשלום על חשבון מלאי מקרקעין
134,538	130,533	111,321	נדל"ן להשקעה
-	-	5,538	תשלום על חשבון נדל"ן להשקעה
1,737	1,737	1,688	פיקדון בנאמנות
5,148	5,518	9,928	הלוואות לזמן ארוך שניתנו
8,231	8,174	8,792	הוצאות מראש
-	-	-	אופציה לרכישת קרקעות לבניה
593	593	10,257	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
3,612	3,695	-	נכס בגין זכויות שימוש
1,974	1,879	394	רכוש קבוע
420,234	415,258	385,947	סה"כ נכסים לא שוטפים
579,468	569,522	548,326	סה"כ נכסים

דוחות כספיים

רווח והפסד חברת וויי - בוקס

להלן דוחות רווח והפסד מבוקרים לשנים 2018 ו-2019 ודוחות רווח והפסד סקורים לרבעון הראשון לשנת 2020:

אלפי ש"ח	2019	2018	Q1-2020
הכנסות	55,159	10,572	15,411
עלות ההכנסות	(39,881)	(9,836)	(12,878)
רווח גולמי	15,278	736	2,533
הוצאות הנהלה וכלליות	(6,895)	(6,848)	(1,739)
הוצאות מכירה ושיווק	(879)	(1,109)	(274)
הכנסות אחרות, נטו	1,608	488	464
שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה	(1,117)	3,895	-
הפסד מפעולות רגילות	7,995	(2,838)	984
הוצאות מימון	(9,566)	(5,871)	(2,226)
הכנסות מימון	501	972	129
הוצאות מימון, נטו	(9,065)	(4,899)	(2,097)
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	(1,070)	(7,737)	(1,113)
הוצאות מס	(1,077)	(1,963)	(222)
רווח (הפסד) לשנה	(2,147)	(9,700)	(1,335)

דוחות כספיים

מאזן ורווח והפסד - חברת וולנברג

להלן מאזני חברת וולנברג ליום 31 בדצמבר 2019 וליום 31 במרץ, 2020 (באלפי ש"ח):

אלפי ש"ח	31.12.19	31.03.20
נכסים לזמן קצר		
מזומנים ושווי מזומנים	6,951	843
חייבים ויתרות חובה	7,285	7,555
הלוואות שניתנו לבעלי מניות	6,480	6,387
סה"כ נכסים לזמן קצר	20,716	14,785
נכסים לזמן ארוך		
נדל"ן להשקעה	49,607	53,544
הלוואה לבעלי מניות לז"א	8,168	13,275
סה"כ נכסים לזמן ארוך	57,775	66,819
סה"כ נכסים	78,491	81,604

	31.12.19	31.03.20
התחייבויות זמן קצר		
אשראי בנקאי לזמן קצר	19,161	-
ספקים	2,319	3,078
זכאים ויתרות זכות	1,351	57
מס הכנסה לשלם	2,070	2,070
סה"כ התחייבויות לזמן קצר	24,901	5,205
התחייבויות זמן ארוך		
הלוואות לז"א מתאגידים בנקאיים	-	22,811
התחייבות מס נדחה	1,912	1,868
סה"כ התחייבויות זמן ארוך	1,912	24,679
הון עצמי	51,678	51,720
סה"כ התחייבויות והון עצמי	78,491	81,604

רווח והפסד (אלפי ₪)	2019	Q1-2020
הכנסות ממכירות	7,891	-
הוצאות הנהלה וכלליות	(216)	(14)
רווח תפעולי	7,675	(14)
הוצאות מימון	(914)	(188)
הכנסות מימון	526	200
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	(388)	12
רווח (הפסד) לפני מס	7,287	(2)
מיסים על הכנסה	(1,894)	44
רווח (הפסד) לתקופה	5,393	42

פרק 5 מתודולוגיה

מתודולוגיה

מתודולוגיה להערכת שווי חברות

שיטות הערכה מקובלות

קיימות מספר שיטות מקובלות להערכת שווי כלכלי של עסקים וחברות:

- שיטת השווי הנכסי
- שיטת ההשוואה לעסקאות דומות
- שיטת המכפיל
- שיטת היוון זרמי המזומנים (DCF Method).

שיטת השווי הנכסי

שיטה זו מתבססת על שווי נכסי העסק בניכוי התחייבויותיו, כפי שהם משתקפים במאזנו. ההערכה יכול שתיעשה תוך ביצוע התאמות ותיקונים, בניסיון לאמוד את שווי השוק של הנכסים וההתחייבויות. שיטה זו מתאימה בעיקר לעסקים בעלי נכסים מוחשיים רבים, כדוגמת חברות נדל"ן.

הגישה מתאימה גם להערכה של עלות ההקמה של עסק דומה, אך לא בהכרח להערכת פוטנציאל הרווח הצפוי לנבוע מנכסי העסק. החיסרון העיקרי של השיטה נעוץ בעובדה שהשיטה מתעלמת מפוטנציאל הרווחים הקיימים בעסק מעבר לנכסים הרשומים בספרים.

שיטת ההשוואה לעסקאות דומות

שיטת ההשוואה לעסקאות דומות עושה שימוש במחיר בפועל, לפיו בוצעה עסקת מכר של העסק נשוא ההערכה, או של עסקים דומים, וזאת בתנאי שעסקה כזו בוצעה פרק זמן סביר לפני ביצוע ההערכה.

כדי להשוות לעסקאות שנעשו בעסקים דומים, יש למצוא עסקאות הדומות מבחינת תחום הפעילות, מאפיינים תפעוליים, מידת הסחירות ונתונים פיננסיים.

שלבי ההערכה בשיטת ההשוואה לעסקאות דומות הינם:

- איתור עסקאות המתייחסות לעסקים בעלי מאפיינים תפעוליים הדומים לעסק נשוא ההערכה;
- מציאת בסיס נאות להשוואת גודלם היחסי של העסקים הדומים והעסק נשוא ההערכה;
- חישוב מכפיל ממוצע של העסקאות הדומות והשוואת השווי של העסק נשוא ההערכה על-ידי שימוש במכפיל זה. יתרונותיה של השיטה בכך שהיא משקפת בצורה נאותה, דרך המחירים שנקבעו בפועל בין קונים ומוכרים מרצון, את כל הפרמטרים המשפיעים על השווי, ומונעת את הצורך להתבסס על תחזיות העלויות להיות שנויות במחלוקת. כמו-כן, התבססות על עסקאות, שמועד ביצוען סמוך למועד הערכת השווי, מבטיחה כי השווי שמתקבל בשיטה זו יסתמך על מציאות כלכלית וסביבה עסקית דומות, המשתקפות נאמנה דרך מחיר השוק. החיסרון העיקרי של שיטה זו הנו הקושי הקיים, בדרך-כלל, במציאת עסקאות דומות, מהן ניתן לגזור את שווי העסק המוערך.

שיטת המכפיל

בשיטת המכפיל מוערך העסק על בסיס היחס הממוצע בענף בו הוא פועל בין שווי השוק לבין פרמטר חשבונאי נבחר. הפרמטרים המקובלים כוללים את הרווח הנקי, הרווח התפעולי, המכירות וההון העצמי. היחס הממוצע בענף בין שווי השוק לפרמטר החשבונאי הרלבנטי מכונה "מכפיל". השיטה טובה בעיקר לקבלת אומדן כללי ראשוני לגבי שווי העסק אך לא להערכה מדויקת. יתרונה של השיטה נעוץ בפשטותה ובמהירותה, יחסית לשיטות אחרות. החיסרון העיקרי בשיטה זו הינו ההתעלמות מגורמים רבים העשויים להשפיע על השווי הספציפי של העסק, בשונה מעסקים "דומים" באותו תחום, כגון: שיעור צמיחה שונה, מבנה הון שונה וכדומה. חסרון נוסף נובע מן העובדה שבמרבית המקרים קיים תחום רחב של מכפילים, אשר מיצעו אינו מביא בהכרח לתוצאה נכונה.

מתודולוגיה

מתודולוגיה להערכת שווי חברות (המשך)

שיטת היוון זרמי המזומנים (Discounted Cash Flow Method)

שיטת היוון זרמי המזומנים מבוססת על הערכת יכולתו של העסק להפיק מזומנים. בהתאם לכך, מוערך שווי העסק באמצעות היוון זרמי המזומנים, אשר צפוי כי יפיק בעתיד. זרמי המזומנים העתידיים מהוונים במחיר הון המשקף את הסיכון הגלום בפעילות העסק, ומבטא את התשואה אשר משקיע היה מצפה לקבל מעסק בעל סיכון דומה. שיטת היוון זרמי המזומנים הינה השיטה המקובלת ובעלת הבסיס התיאורטי המוצק ביותר. לצורך שימוש בשיטה זו יש לבנות מודל פיננסי, אשר יחזה את המכירות, עלות המכירות, הוצאות ההנהלה והמכירה, המסים וההשקעות, וזאת לצורך גזירת תזרים המזומנים החזוי.

יתרונה העיקרי של השיטה נובע מהתאמתה לעסק הספציפי והתייחסותה לגורמים ייחודיים בעסק נשוא ההערכה. מאפיין זה מביא לרמת דיוק גבוהה יחסית. חסרונותיה של השיטה טמונים בקושי לחזות את ההכנסות, ההוצאות וההשקעות העתידיות הרלבנטיות, ולקבוע את מחיר ההון המתאים.

שיטת ההערכה שנבחרה

הערכת השווי של החברות בוצעה בגישת השווי הנכסי שהינה, כאמור, הגישה המקובלת באמידת שוויין של חברות נדל"ן בכלל, וחברות נדל"ן מניב בפרט. גישה זו של הערכת השווי כאמור יוצאת מההון העצמי המדווח של החברה למועד הערכת השווי ומבצעת התאמות שווי לערכי הנכסים וההתחייבויות של החברה.

תקינה חשבונאית רלבנטית

על פי תקן חשבונאות בינלאומי IAS 40 נדל"ן להשקעה (להלן: "IAS 40"), העוסק בהכרה, מדידה וגילוי של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה מוגדר כנדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם), המוחזק (על-ידי הבעלים או על-ידי חוכר בחכירה מימונית) על-מנת להניב הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית או שניהם, ושלא לצורך:

- שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהליות, או
- מכירה במהלך העסקים הרגיל.

בהתאם ל- IAS 40, נדל"ן להשקעה יימדד לראשונה לפי העלות בתוספת עלויות עסקה. לאחר ההכרה הראשונית, IAS 40 מאפשר לישות לבחור במודל השווי ההוגן או במודל העלות, אך מחייב שהמודל שהישות תאמץ יהיה אחיד לכלל נכסי הנדל"ן המניב. במידה והחברה בוחרת במודל השווי ההוגן הרווח או ההפסד, הנובעים משינוי בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, יוכרו ברווח או הפסד לתקופה בה הם נבעו.

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, מוגדר בתקן דיווח כספי בינלאומי מספר 13-מדידת שווי הוגן (IFRS13) כדלקמן:

"המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או מחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה".

כמו כן, קובע התקן כי:

"שווי הוגן הוא מדידה מבוססת שוק, ולא מדידה ספציפית לישות. לגבי חלק מהנכסים וההתחייבויות עסקאות שוק ניתנות לצפייה או מידע שוק יכולים להיות ניתנים להשגה. לגבי נכסים אחרים והתחייבויות אחרות, ייתכן שעסקאות שוק ניתנות לצפייה ומידע שוק לא יהיו ניתנים להשגה. אולם, המטרה של מדידת שווי הוגן בשני המקרים היא זהה - לאמוד את המחיר שבו עסקה רגילה למכירת נכס או להעברת התחייבות תתרחש בין משתתפים בשוק במועד המדידה בתנאי שוק נוכחיים".

פרק 6

הערכת השווי חברת ויי-בוקס

הערכת השווי חברת וויי-בוקס

הערכת השווי

להלן סיכום המאזן החשבונאי והכלכלי של וויי-בוקס ליום ה-31 במרץ, 2020 (אלפי ש"ח):

שווי הוגן	התאמות	בספרים	ביאור	
התחייבויות שוטפות				
31,950	-	31,950	5	הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות
58,480	(2,074)	60,554	7	חלות שוטפת בגין אגרות חוב
38,671	-	38,671	6	התחייבויות בגין שירותי בניה
9,617	-	9,617		ספקים ונותני שירותים
1,282	-	1,282		מקדמות מלקוחות
2,889	-	2,889		זכאים ויתרות זכות
272	-	272		חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
2,358	-	2,358		מס הכנסה לשלם
145,519	(2,074)	147,593	-	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות				
202,834	-	202,834	5	הלוואות מתאגידים בנקאיים
20,000	-	20,000		תקבולים על חשבון מלאי מקרקעין
3,366	-	3,366		התחייבות בגין חכירה
444	(1,468)	1,912	8	מסים נדחים
53,561	53,561	-	9	תביעת ניהול
280,205	52,093	228,112		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
425,724	50,019	375,705		סה"כ התחייבויות
155,358	(22,526)	177,884		הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
22,861	(3,018)	25,879	10	זכויות שאינן מקנות שליטה
178,219	(25,544)	203,763		סה"כ הון עצמי
603,943	24,475	579,468		סה"כ התחייבויות והון עצמי

מאזן ליום 31.3.2019 (אלפי ש"ח)	בספרים	התאמות	שווי הוגן	
נכסים שוטפים				
12,672	-	12,672		מזומנים ושווי מזומנים
1,175	-	1,175		מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
981	-	981		פיקדון בנאמנות
8,391	-	8,391		לקוחות
2,887	(3,500)	6,387	3	הלוואה לצד קשור
8,878	-	8,878		חייבים ויתרות חובה
8,128	-	8,128		נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
112,622	-	112,622	1	מלאי מקרקעין
155,734	(3,500)	159,234		סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים				
292,376	27,975	264,401	1	מלאי מקרקעין
134,538	-	134,538	2	נדל"ן להשקעה
1,737	-	1,737		פיקדון בנאמנות
5,148	-	5,148	3	הלוואות לזמן ארוך שניתנו
8,231	-	8,231	4	הוצאות מראש
593	-	593		נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
3,612	-	3,612		נכס בגין זכויות שימוש
1,974	-	1,974		רכוש קבוע
448,209	27,975	420,234		סה"כ נכסים לא שוטפים
603,943	24,475	579,468		סה"כ נכסים

הערכת השווי חברת וויי-בוקס

כללי

כאמור, הערכת שווי של החברה בוצעה בשיטת השווי הנכסי. בקביעת השווי של החברה נבחן שווי של כל אחד מהנכסים וההתחייבויות של החברה. במידה ונמצא פער בין הערך בספרים לשווי ההוגן, בוצעה התאמה להון העצמי של החברה.

ביאור 1: מלאי מקרקעין

מלאי הקבוצה כולל מלאי מקרקעין. המלאי מוערך לפי העלות או שווי מימוש נטו, כנמוך שביניהם. עלות המלאי כוללת את כל עלויות הרכישה ועלויות אחרות שהתהוו בהבאת המלאי למיקומו ולמצבו הנוכחיים. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי הוצאות מכירה.

להלן תיאור הרכב מלאי החברה:

מלאי לזמן קצר

מלאי מקרקעין למכירה - קרקעות המיועדות לשיווק ולבנייה עצמית במתחם בילו בחדרה, אשר החברה צופה כי תימכרנה ותעבור לבעלות הרוכשים בשנה הקרובה.

מלאי מקרקעין לבניה – בפרויקט החרש והאומן: עסקת קומבינציה להקמת מבנה בשטח של כ-10,600 מ"ר למגורים (בתוספת שטחי מסחר ושטח ציבורי), אשר בנייתו החלה במהלך הרבעון השני בשנת 2018. נכון לתום הרבעון הראשון לשנת 2020 נחתמו הסכמים למכירת 44 יחידות דיור לפי מחיר ממוצע של 44 א' ש"ח למ"ר. יתרת הרווח הצפוי מהפרויקט הינו כ-40 מיליון ש"ח.

מלאי לזמן ארוך

מלאי מקרקעין למכירה – קרקעות המיועדות לשיווק ולבנייה עצמית במתחם בילו בחדרה כאמור לעיל, אשר אין צפי לשווקם בשנה הקרובה.

מלאי מקרקעין לבניה – חלק הקרקע במתחם בילו בחדרה כאמור לעיל אשר אינו מיועד לשיווק כקרקעות, חלק המקרקעין ברחוב גת רימון בתל אביב המיועד לבניה למגורים (יתרת השטח המיועד למטרות משרדים ומסחר מסוג כנדל"ן להשקעה), חלק הקרקע המיועד למגורים בפרויקט הבית הסקוטי ברחוב יפת 52 בת"א-יפו וכן חלק בפרויקט עמק ברכה.

הערכת השווי חברת וויי-בוקס

ביאור 1 - מלאי מקרקעין (המשך)

לאור השלבים המוקדמים בהם נמצא מלאי המקרקעין שברשות החברה, וכן לאור מועדי הרכישות וההתקשרות בהסכמים בפרויקטים השונים, להערכתנו, השווי לפיו נרכש המלאי ובוצעה העסקה, בצירוף עלויות שהתהוו ממנו העסקה, משקפים בקירוב את שווי ההון. זאת, למעט פרויקט החרש והאומן, בו החלה הבניה כאמור במהלך שנת 2018 כמפורט להלן.

כמו כן, בשל השלבים המוקדמים וחוסר הוודאות הקיים בפרויקטים של התחדשות עירונית של החברה, הפרויקטים כאמור לא נכללו בהערכת השווי (וכן לא נכללים במלאי החברה בספרים).

לפיכך, לצורך חישוב שווי ההון של המלאי האמור, היוונו את הרווח הצפוי מפרויקט החרש והאומן בלבד, בהתאם לתחזיות החברה, לתקופת היוון של 1.25 שנים בהתאם לצפי למכירות הדירות ובריבית של 8%, כמקובל בענף הנדל"ן לפרויקטים בביצוע. להלן אופן החישוב:

באור 1 - מלאי מקרקעין		רווח צפוי שלא הוכר (אלפי ש"ח)
ייתרת רווח צפוי שלא הוכר	40,000	
רווח צפוי נטו ממש	30,800	
תקופה להיוון	1.25	
שיעור היוון	8%	
שערוך נטו ממש	27,975	

ביאור 2 - נדל"ן להשקעה

ביום 19 בינואר 2017 השלימה החברה עסקה לרכישת 50% מהונה המונפק והנפרע של חברת וולנברג טוורס בע"מ שבבעלותה נכס המקרקעין כאמור לעיל, זאת כנגד הקצאה פרטית של 11,400,469 מניות רגילות של החברה (אשר היוו נכון למועד ההשלמה כ- 14.95% מהונה המונפק והנפרע של החברה) ליוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ. ביום 3 באוקטובר 2017, התקשרה וולנברג עם חברת תדהר וצד שלישי נוסף, בהסכם למכירת מחצית מזכויותיה במקרקעין בתמורה לסך של עד כ- 36,500,000 ש"ח (בתוספת מע"מ). כמו כן, התקשרו וולנברג והרוכשת בהסכם שיתוף פעולה ביחס לפרויקט, במסגרתו תדהר בניה בע"מ, תבצע את בניית הפרויקט.

שווי הנכס מוצג בספרי החברה בשווי ההון בהתאם לשמאות שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2018 (ועדכון מאת השמאי כי לא חל שינוי מהותי בשווי נכון לסוף שנת 2019 ולרבעון הראשון לשנת 2020) לפיה שווי הנכס (50%) בניכוי היטל השבחה הינו 41,569 מיליון ש"ח ובתוספת עלויות בניה שהתהוו בגין הנכס לאחר ה-31 לדצמבר 2018 כגון עבודות לבניית מרתפים. לפיכך, שווי הנכס כפי שמוצג בספרים הינו שווי ההון ליום 31 למרץ 2020.

יתר המקרקעין המסווגים כנדל"ן להשקעה הינם בגין חלק המשרדים בפרויקט גת רימון בתל אביב וכן בגין חלק הקרקע המיועד למסחר/מלונאות/משרדים בפרויקט הבית הסקוטי. לדעתנו, ערך המקרקעין בספרים המייצג את שווי הנכסים בעסקאות בתוספות עלויות שהתהוו בגינם, הינו אומדן מהימן לשווי ההון, וזאת לאור המועד בו בוצעו העסקאות בפרויקטים האמורים.

ביאור 3 – הלוואה לצד קשור והלוואות לזמן ארוך שניתנו

החברה נתנה הלוואות לשותפים בפרויקט עמק הברכה ובפרויקט החרש והאומן בריבית לפי ס' 3(י) לתקנות מס הכנסה (2.62% נכון לשנת 2020). להערכתנו, מכיוון שמדובר בעסקאות בין צדדים שאינם קשורים בתנאי שוק ובריבית משתנה המתעדכנת מידי תקופה, ערכן בספרים של ההלוואות מהווה קירוב סביר לשווין ההוגן.

מכיוון שהעסקאות הן לאחר חלוקת דיבדנד שבוצעה בפועל לאחר מועד עדכון הערכת השווי, ביצענו פרופורמה של השווי והתאמה בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח בסעיף הלוואה לצד קשור שניתנו בגין הדיבידידנד שחולק בסך כ-7 מיליון ש"ח (חלקו של כל בעל מניות כ-3.5 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראה ביאור 2 בפרק הערכת השווי של וולנברג להלן). חלקה של ווי-בוקס בדיבידנד מחברת וולנברג לא בא לידי ביטוי במאזן המאוחד שכן מדובר ביתרה בינחברתית המתבטלת בדוח המאוחד. יצוין כי שווייה של ווי בוקס אינו מושפע מההתאמה כאמור שכן מדובר בחלוקת דיבידנד על ידי חברת בת לשני בעלי המניות באופן שווה.

ביאור 4 – הוצאות מראש

לחברה ולחברות בנות שלה מספר פרויקטים לבנייה, להלן פירוט הפרויקטים:

- ביום 29 ביולי 2014 התקשרה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה בהסכם לביצוע תמ"א 38 לפיו בתמורה לשירותים שתעמיד החברה הבת לצדדים להסכם תהא זכאית החברה הבת להקים ולשווק 16 יח"ד בפרויקט ברחוב המעפילים 4א'ב' בכפר סבא. החברה מעריכה כי היקף העלויות הצפויות של הפרויקט יסתכמו בכ- 19 מיליון ש"ח.
- ביום 6 באוקטובר 2014 התקשרה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה בהסכם בקשר עם מבנה קיים הממוקם בדרום תל-אביב. על פי ההסכם חברת הפרויקט תבצע את הפרויקט בהתאם להוראות תמ"א 38, דהיינו חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה והוספת 14 יח"ד חדשות. נכון לתחילת שנת 2019, הגיעו הצדדים להבנות, על פיו תפעל החברה לזיום ולהקים בנין בהתאם להוראות תמ"א 38 בתוספת 22 יח"ד חדשות לחברת הפרויקט וזאת בהתאם לתכנון אשר הוצג לבעלי הזכויות ואשר אושר על ידם ובלוחות זמנים לתכנון וביצוע אשר ייקבעו בהמשך.
- ביום 19 בפברואר 2015 התקשרה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה בהסכם מותנה בהתאם להוראות תמ"א 38/2. במסגרת ההסכם, תהרוס החברה את הבניין הקיים הכולל 24 יח"ד, ותקים על הקרקע בניין מגורים חדש אשר יכלול 54 יח"ד, מקומות חניה ומחסנים, כאשר כל אחד מבעלי יחידות הדיור בבניין הקיים יקבל, חלף יחידת הדיור בבניין הקיים, יח"ד, חניה, ובמידת האפשר גם מחסן. יתר 30 יח"ד והחניות בפרויקט תיועדנה ותייחדנה לחברת הפרויקט ו/או לרוכשים מטעמה. אומדן ההשקעות והעלויות הצפויות של חברת הפרויקט בפרויקט, מוערך על ידי החברה בסך של כ-78 מיליון ש"ח.
- ביום 30 ביולי 2015 התקשרה חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה בהסכם מותנה לביצוע פרויקט תמ"א 38 תיקון 2 בבניין ברחוב לוחמי גליפולי 19, תל אביב. חברת הפרויקט תפעל להריסת הבניין הקיים ותכננו והקמתו של בנין חדש הצפוי לכלול 41 דירות, מתוכן 16 דירות ייוחדו לבעלי הדירות והזכויות בבניין הקיים ויתר הדירות ייוחדו לחברת הפרויקט. אומדן ההשקעות הצפוי של חברת הפרויקט בפרויקט מוערך על ידי החברה בסך של כ- 57 מיליון ש"ח.

הערכת השווי חברת וויי-בוקס

ביאור 4 - הוצאות מראש (המשך)

- ביום 8 בנובמבר 2015 התקשרה חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה בהסכם מותנה לביצוע פרויקט תמ"א 38 תיקון 2, בבניין ברחוב יד לבנים 17-21, תל אביב. חברת הפרויקט תפעל להריסת הבניין הקיים ולתכנון והקמה של שני בניינים חדשים הצפויים לכלול יחדיו עד 46 דירות, מתוכן 18 דירות ייוחדו לבעלי הזכויות בבניין הקיים ויתר הדירות ייוחדו לחברת הפרויקט. אומדן ההשקעות הצפוי של חברת הפרויקט בפרויקט מוערך על ידי החברה בסך של כ- 67 מיליון ש"ח.
- ביום 8 ביוני 2017 התקשרה חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה עם צדדים שלישיים שאינם קשורים חברה או לשליטה בה בהסכם במתווה של עסקת קומבינציה בנכס מקרקעין במתחם חסן עאפרה בתל אביב. במסגרת ההסכם, ימכרו בעלי הנכס חלק יחסי מזכויות הבעלות בתמורה להקמת פרויקט מגורים, מסחר ומשרדים. חלק החברה בפרויקט הינו 50% מהזכויות למגורים ו- 60% מזכויות למשרדים. אומדן ההשקעות הצפוי של חברת הפרויקט בפרויקט מוערך על ידי החברה בסך של כ- 242 מיליון ש"ח.
- ביום 24 בדצמבר 2018 התקשרה חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה בהסכם מותנה לביצוע פרויקט תמ"א 38 תיקון 2, בבניין ברחוב המערכה 18-22, תל אביב. חברת הפרויקט תפעל להריסת הבניין הקיים ולתכנון והקמה של שני בניינים חדשים הצפויים לכלול יחדיו עד 46 דירות, מתוכן 18 דירות ייוחדו לבעלי הזכויות בבניין הקיים ויתר הדירות ייוחדו לחברת הפרויקט. אומדן ההשקעות הצפוי של חברת הפרויקט בפרויקט מוערך על ידי החברה בסך של כ- 69 מיליון ש"ח.
- נכון ליום 31 במרץ 2020, סך העלויות שהושקעו בפרויקטים המוזכרים לעיל הסתכמו ב- 8,231 אלפי ש"ח ומוצגות כהוצאות מראש לזמן ארוך. מאחר ובפרויקטים אלו טרם התקיימו כל התנאים המתלים שנקבעו בהסכם, לא ניתן להעריך בצורה מיטבית את ההוצאות והתקבולים העתידיים של פרויקטים אלה ועל כן, שווים ההוגן מוערך על פי עלות.

ביאור 5 – הלוואות מתאגידים בנקאיים

ביום 27 בינואר 2016, קיבלה חברה בת של החברה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של 33.6 מיליון ש"ח, בריבית שנתית של פריים+1.4% (לא צמודה), וזאת לצורך תשלום חלק מהותי מיתרת התמורה בגין מימוש האופציה לרכישת מתחם א' ב"מתחם בילו" בצפון מזרח חדרה. בחודש מרס 2017 הגדיל התאגיד הבנקאי את ההלוואה ב- 5.5 מיליון ש"ח נוספים באותם תנאים.

בחודש מרס 2017, לקחה חברה בת של החברה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של 18.9 מיליון ש"ח, בריבית שנתית של פריים+1.4% (לא צמודה), וזאת לצורך תשלום חלק מהותי מיתרת התמורה בגין מימוש האופציה לרכישת מתחם ב' ב"מתחם בילו" בצפון מזרח חדרה. בכוונת החברה הבת של החברה להתקשר עם הבנק בהסכם ליווי בנקאי לטובת ביצוע פרויקט הבנייה במתחם ב', כאשר אם וככל שהסכם הליווי ייחתם, סכום ההלוואה ייכלל כחלק מהסכם הליווי הבנקאי ומועדי הפירעון ייקבעו בהתאם למקובל בהסכמי ליווי בנקאי.

ביום 27 במאי 2018 קיבלה חברה בת של החברה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של 119 מיליון ש"ח, בריבית שנתית של פריים+1.5% (לא צמודה), וזאת לצורך תשלום יתרת התמורה בגין רכישת הקרקע ברחוב גת רימון בתל אביב, כאשר כ-15 מיליון ש"ח מתוך הסכום היתה הלוואת גישור לזמן קצר שנפרעה במהלך החציון השני של 2018 והיתרה בסך 104 מיליון ש"ח הינה לפירעון ביום 27 במאי 2020. ביום 30 ביוני, 2019, החברה האריכה את מועד הפירעון ליום 1 בינואר, 2022.

ביום 3 בפברואר 2019 קיבל החברה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-18 מיליון ש"ח, בריבית של פריים+1.5% לפירעון ביום 2 בפברואר 2021, לצורך תשלום תמורה לרכישת קרקע ביפו.

להערכתנו, ערכן בספרים של ההלוואות מתאגידים בנקאיים מהווה קירוב סביר לשווין ההוגן.

השווי חברת וויי-בוקס

ביאור 6 – התחייבויות בגין שירותי בנייה

ביום 13 בנובמבר 2014 התקשרה וויי בוקס החרש והאומן בע"מ בהסכם קומבינציה להקמת מבנה למגורים ולמסחר בפנינת הרחובות קומפורט והרבי מבכרך בדרום תל אביב. בתמורה לבניית יח"ד הדיירים ונשיאה בכלל עלויות הפרויקט, תקבל חברת הפרויקט יח"ד ושטחי מסחר המייצגים 55% משווי השטחים בפרויקט. אומדן ההשקעות הצפויות בפרויקט הוערך על ידי החברה בכ-183 מיליון ש"ח. ביום 4 בנובמבר 2015 חתמו 100% מבעלי הקרקעות על ההסכם ובכך נמלאו ההתניות העיקריות להתחלת הליך קבלת היתר בניה לשם ביצוע הפרויקט.

ביום 21 בנובמבר 2017 התקשרה חברת הפרויקט, עם חברת אלקטרה בניה בע"מ בהסכם קבלן ראשי, לפיו הקבלן יבצע את בנייתו והקמתו של פרויקט החרש והאומן בתמורה לסך של כ-115 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). ביום 1 ביולי 2018 קיבלה החברה היתר בנייה לפרויקט החרש והאומן.

חברת הפרויקט אמדה את עלות שירותי הבניה לבעלי הקרקע ביום קבלת היתר הבניה בכ-38,671 אלפי ש"ח, המוכרים כהתחייבות לזמן קצר. יתרת ההתחייבות מופחתת בהתאם לקצב שיעור ההתקדמות בפרויקט.

להערכתנו, ערכן בספרים של התחייבויות בגין שירותי בנייה מהווה קירוב סביר לשווין ההוגן.

ביאור 7 – אגרות חוב

נכון ליום 31.03.2020 השווי ההוגן של אגרות החוב הסתכם לסך של כ-58,480 אלפי ש"ח (השווי בו נסחרו אגרות החוב של החברה בבורסה). לפיכך, ביצענו התאמות לשווי בו נרשם האג"ח בספרי החברה כמפורט להלן:

אלפי ₪	אגרות חוב
60,554	אגרות חוב בספרים
-	חלות שוטפת בגין אגרות חוב
60,554	סה"כ אגרות חוב בספרים
58,480	שווי הוגן
(2,074)	התאמה

הערכת השווי חברת וויי-בוקס

ביאור 8 - מיסים

ביצענו התאמה ליתרה בספרים של התחייבות מס נדחה לפי שיעור הוון של 8% לתקופה של 10 שנים, בהתאם להערכתנו לתקופת מימוש נכסי הנדל"ן, ובהתאם לשיעור ההוון המקובל בשוק הנדל"ן המניב. ההתחייבות מס נדחה הינה בגין חלק החברה בלבד, ללא זכויות שאינן מקנות שליטה בגין התחייבות מס נדחה בוולנברג (50%).

כמו כן, יצרנו מסים נדחים בגין שערוכים שלא היו קיימים בבסיס המדידה של ספרי החברה (שערוך אגרות חוב) לפי שיעור מס של 23% (מס חברות בישראל), ובהתאם למח"מ האג"ח.

שערוך מסים נדחים	אלפי ₪
התחייבות מס נדחה ספרים	1,912
שיעור הוון	8%
תקופה (שנים)	10
שערוך	886
התאמה	(1,026)

מס נדחה אגח	אלפי ₪
שערוך התחייבות - אגח	(2,074)
שיעור הוון	8%
תקופה (שנים)	1
שיעור המס	23%
סך הכל מס נדחה	(442)

הערכת השווי חברת וויי-בוקס

ביאור 9 – תביעת ניהול

כאשר מעריכים שווי של חברה לפי שיטת השווי הנכסי יש לכלול בהערכת השווי גם את תביעת הניהול ולהפחית סכום זה משווי החברה. תביעת הניהול מייצגת את ההוצאות שהחברה צריכה להוציא על מנת לשמור על הקיים ולהפיק הכנסות מהפעילות הקיימת (כלומר ללא הוצאות שהינן בגין ייזום של פרויקטים חדשים). הוצאות בגין תביעת הניהול לא נלקחות בשווי הנכסים ועל כן לא מקבלות ביטוי במאזני החברה.

על פי דוחותיה הכספיים סך הוצאות ההנהלה וכלליות של וויי- בוקס לרבעון הראשון לשנת 2020 נאמד על כ-1,739 אלפי ש"ח כאשר בראייה שנתית סכום זה עתיד לעמוד על כ-6,956 אלפי ש"ח. כמו כן, בשנת 2019 סך הוצאות ההנהלה וכלליות עמדו על כ-6,895 אלפי ש"ח. להערכתנו, על פי מידע שנמסר מהחברה, פעילות הייזום באיתור פרויקטים חדשים בחברה נכון למועד זה מהווה כ- 20% מסך הוצאות אלו – קרי כ-5,565 אלפי ש"ח במונחים שנתיים. היוונו את הוצאות אלו בשיעור של 8% בדומה לשיעור ההיוון על נדל"ן מניב המקובל בשוק.

להלן תחשיב תביעת הניהול של החברה (באלפי ש"ח):

תביעת ניהול	אלפי ₪
סה"כ הוצאות הנהלה בניכוי 20% (5,565)	
שיעור מס	23%
בניכוי מס (4,285)	
שיעור היוון	8%
תביעת ניהול (53,561)	

ביאור 10 – זכויות שאינן מקנות שליטה

החברה מאחדת בדוחותיה את חברת וולנברג טוורס בע"מ, המוחזקת נכון למועד הערכת השווי ב- 50% על ידי החברה. לפיכך, נטרלנו את נכסיה והתחייבויותיה של חברת וולנברג שאינם משוייכים לחברה לפי שווים ההוגן – קרי 50% הנוותרים. יצוין כי בדוחות הכספיים המאוחדים ההפרש בא לידי ביטוי בהון העצמי תחת "זכויות שאינן מקנות שליטה".

להלן אופן חישוב הזכויות שאינן מקנות שליטה וההתאמות שבוצעו:

זש"ש - וולנברג	אלפי ש"ח
הון עצמי בספרים	51,720
התאמות מס	1,003
חלוקת דיבידנד	(7,000)
שווי לבעלי החברה	45,723
זש"ש - 50%	22,861

יצוין כי כאמור בביאור 3 לעיל, הדיבידנד חולק לאחר מועד הערכת השווי. לפירוט ההתאמות שבוצעו לחברת וולנברג ראו להלן.

הערכת השווי חברת וויי-בוקס

סיכום

במסגרת הערכת השווי של חברת וויי-בוקס, ניתחנו את כל סעיפי מאזן החברה נכון ליום 31 במרץ 2020 וביצענו התאמות שונות, לצורך הצגת סעיפי המאזן בשווים ההוגן. שוויה של החברה בעיני בעלי המניות נמדד כהפרש בין שווים ההוגן של נכסיה בניכוי שווים ההוגן של התחייבויותיה, כך ששווי ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות הוערך בסך של כ-155.3 מיליוני ש"ח ליום ה-31 במרץ 2020. סכום זה משקף את ההון העצמי הכלכלי של החברה.

הטבלה שלהלן מסכמת את הערכת השווי של וויי - בוקס:

אלפי ש"ח	סיכום הערכת השווי
203,763	הון עצמי בספרים
(22,861)	שווי הוגן של זכויות שאינן מקנות שליטה
שערורים:	
27,975	מלאי מקרקעין
(3,500)	הלוואה לצד קשור
2,074	אגרות חוב (קיטון התחייבות)
1,468	מיסים נדחים (קיטון בהתחייבות)
(53,561)	תביעת ניהול
155,358	שווי לבעלי החברה

פרק 7

הערכת השווי חברת וולנברג

הערכת השווי חברת וולנברג

הערכת השווי

להלן סיכום המאזן החשבונאי והכלכלי של חברת וולנברג ליום 31 במרץ, 2020:

מאזן ליום 31.3.2020 - אלפי ש"ח					שווי הוגן
נכסים לזמן קצר					
מזומנים ושווי מזומנים	843	-	843		
חייבים ויתרות חובה	7,555	-	7,555	2	
הלוואות שניתנו לבעלי מניות	2,887	(3,500)	6,387	5	
סה"כ נכסים לזמן קצר	11,285	(3,500)	14,785		
נכסים לזמן ארוך					
נדל"ן להשקעה	53,544	-	53,544	1	
הלוואה לבעלי מניות לז"א	13,275	-	13,275	3	
סה"כ נכסים לזמן ארוך	66,819	-	66,819		
סה"כ נכסים	78,104	(3,500)	81,604		

מאזן ליום 31.3.2020 - אלפי ש"ח					שווי הוגן
התחייבויות זמן קצר					
ספקים	3,078	-	3,078		
זכאים ויתרות זכות	57	-	57		
מס הכנסה לשלם	2,070	-	2,070		
דיבידנד לשלם	3,500	3,500	-	5	
סה"כ התחייבויות לזמן קצר	8,705	3,500	5,205	-	
התחייבויות זמן ארוך					
הלוואות לז"א מתאגידים בנקאיים	22,811	-	22,811	4	
התחייבות מס נדחה	865	(1,003)	1,868	6	
סה"כ התחייבויות זמן ארוך	23,676	(1,003)	24,679		
סה"כ התחייבויות	32,381	2,497	29,884		
הון	45,723	(5,997)	51,720		
סה"כ הון עצמי	45,723	(5,997)	51,720		
סה"כ התחייבויות והון עצמי	78,104	(3,500)	81,604		

הערכת השווי חברת וולנברג

כללי

כאמור, הערכת שווי של וולנברג בוצעה בשיטת השווי הנכסי. בקביעת השווי של החברה נבחן שווי של כל אחד מהנכסים וההתחייבויות של החברה. במידה ונמצא פער בין הערך בספרים לשווי ההוגן, בוצעה התאמה להון העצמי של החברה. הדוחות לעיל וההסברים שלהלן מתייחסים לסך החברה, קרי 100%.

ביאור 1 - נדל"ן להשקעה

כאמור, מדובר בקרקע למבנה מסחר ומשרדים ברחוב ראול וולנברג 16, רמת החייל, תל-אביב. כאמור לעיל, שווי הנכס בהתאם להערכת השווי לקרקע ליום 31 בדצמבר 2018 (ועדכון מאת השמאי כי אין שינוי מהותי נכון לסוף שנת 2019 ולרבעון הראשון לשנת 2020), שווי הנכס (50%) הינו 41,569 מיליון ש"ח (בניכוי היטלי השבחה), ובתוספת עלויות בניה שהתהוו בגין הנכס לאחר ה-31 לדצמבר 2018 כגון עבודות לבניית מרתפים, שוויו ההוגן עומד על כ- 53,544 אלפי ש"ח. לפיכך, הנכס מוצג בספרים ליום 31 למרץ 2020 לפי שווי ההוגן.

הערכת השווי חברת וולנברג

ביאור 2 – חייבים ויתרות חובה

בהמשך לאמור בביאור 2 ו-3 להערכת שווי ווי בוקס לעיל, ביום 3 באוקטובר 2017 התקשרה וולנברג עם חברת תדהר אינווסטמנט 2 (2016) שותף כללי בע"מ וצד שלישי נוסף, (ביחד ולחוד: "הרוכשת"), בהסכם למכירת מחצית מזכויותיה של וולנברג במקרקעין (כהגדרתם בהסכם), בתמורה לסך של עד 36,500 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ ("הסכם המכר"), כאשר 9,000 אלפי ש"ח מסך התמורה מותנים בקבלת תוספת זכויות בנכס. בד בבד עם חתימת הסכם המכר, התקשרו וולנברג והרוכשת בהסכם שיתוף פעולה בקשר עם הקמתו של נכס מניב המיועד להשכרה על גבי המקרקעין. לצורך כך הקימו הצדדים עסקה משותפת ובאמצעותה הם פועלים להוצאת היתר בניה לכלל הזכויות בנכס ולקבלת ליווי בנקאי.

נכון ליום 31 בדצמבר 2019, שולמו 27,500 אלפי ש"ח, 100% מסך התמורה האמורה בגין הזכויות הקיימות בהיתר בניה הקיים.

בהתאם לאמור לעיל, יתרת חייבים בסך 6,586 אלפי ש"ח בגין מכירת הנדל"ן להשקעה מוצגת בדוח על המצב הכספי בסעיף חייבים הנכלל בנכסים השוטפים.

ביאור 3 – יתרות חובה לאורך זמן

יתרות חובה לזמן ארוך הינן בגין הלוואה שניתנה לבעלי המניות. ההלוואה אינה צמודה למדד, נושאת ריבית שנתית בגובה פלוס 2% (3.75% נכון ליום 31.3.2020) ומועד פירעונה נקבע ליום 31 בדצמבר 2025. להערכתנו הריבית מהווה בקירוב ריבית שוק לחברה, ולכן ערך ההלוואה בספרים מהווה בקירוב את שווייה ההוגן.

ביאור 4 - אשראי בנקאי לזמן ארוך

נכון ליום 31 במרץ 2020 לחברת וולנברג הלוואה מתאגיד בנקאי לזמן קצר בסך של כ-22,811 אלפי ש"ח, בריבית פריים+0.6% (לא צמודה), מתחדשת כל שלושה חודשים. יצוין כי ביום 18 ביולי 2019 חתמה חברת וולנברג ושותפיה בפרויקט על הסכם ליווי פיננסי עם מוסד בנקאי לכלל הפרויקט.

להערכתנו, ערכה בספרים של ההלוואה מהתאגיד הבנקאי מהווה קירוב סביר לשווייה ההוגן.

הערכת השווי חברת וולנברג

ביאור 5 – הלוואות שניתנו ודיבידנד לשלם

כפי שנמסר לנו מנהלת חברת וולנברג, וולנברג חילקה דיבידנד לבעלי המניות בסך של 7 מיליון ש"ח (חלק YBOX – 3.5 מיליון ש"ח, חלק יוניון – 3.5 מיליון ש"ח) לאחר מועד עדכון הערכת השווי. מכיוון שהעסקאות הן לאחר חלוקת הדיבידנד שבוצעה בפועל לאחר מועד עדכון הערכת השווי, ביצענו פרופורמה של השווי. לפיכך ביצענו התאמה בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח בסעיף הלוואות שניתנו בגין חלקה של יוניון בדיבידנד. בגין יתרת הדיבידנד בסך 3.5 מיליון ש"ח (חלקה של ווי-בוקס) הכרנו בהתחייבות לתשלום.

ביאור 6 – התחייבות מס נדחה

ביצענו התאמה ליתרה בספרים של התחייבות מס נדחה לפי שיעור היוון של 8% לתקופה של 10 שנים, בהתאם להערכתנו לתקופת מימוש נכסי הנדל"ן, ובהתאם לשיעור ההיוון המקובל בשוק הנדל"ן המניב.

סיכום

במסגרת הערכת השווי של חברת וולנברג, ניתחנו את סעיפי המאזן נכון ליום 31 במרץ 2020, וביצענו התאמות שונות, לצורך הצגת סעיפי המאזן בשווים ההוגן. שוויה של חברת וולנברג בעיני בעלי המניות נמדד כהפרש בין שווים ההוגן של נכסיה בניכוי שווים ההוגן של התחייבויותיה. שווי ההון העצמי הוערך בסך של כ-45.7 מיליון ש"ח, סכום זה משקף את ההון העצמי הכלכלי של החברה (לאחר חלוקת הדיבידנד כאמור בביאור 5 לעיל שבוצעה בפועל לאחר מועד עדכון הערכות השווי).

הטבלה שלהלן מסכמת את הערכת השווי של חברת וולנברג (באלפי ש"ח):

סיכום הערכת השווי	אלפי ש"ח
הון עצמי בספרים	51,720
התאמות מס	1,003
חלוקת דיבידנד	(7,000)
שווי לבעלי החברה	45,723
זשמש - 50%	22,861

נספח א

ניתוח עסקת הרכישה

ניתוח עסקת הרכישה

ניתוח העסקה

בכוונת החברה לרכוש 50% ממניות וולנברג המוחזקות בידי יוניון בתמורה למזומן בסך של 7,987 אלפי ש"ח ובתמורה להקצאה, בהנפקה פרטית, של 16,326,531 מניות של החברה. הקצאת המניות משקפת שווי של 0.91 שקל למניה ושווי חברה של כ- 179,192 אלפי ש"ח.

להלן ניתוח מצב חברת וויי-בוקס וחברת וולנברג רגע לפני עסקת העברת המניות. הניתוח כולל את שווי החברה המשתקף מהנפקת כ-8.3% מההון המונפק והנפרע של וויי-בוקס, כמות המניות הנסחרות של וויי-בוקס (בנטרול מניות באוצר), שווי מניה בודדת בהתאם למתווה העסקה ואחוז אחזקת בעל השליטה:

אלפי יחידות/ש"ח	שווי החברה	כמות מניות באוצר	מניות	כמות מניות נסחרות		שווי למניה		כמות מניות על ידי		שווי מניות	
				בעל השליטה*	ידי בעל השליטה	אחזקה של בעל השליטה	אחזקה של היתר	אחזקה של בעל השליטה	ידי בעל השליטה	אחזקה של בעל השליטה	אחזקה של היתר
ווי- בוקס נדל"ן	179,192	216,829	20,143	196,686	0.91	114,777	104,568	58.4%	41.6%		

*כמות המניות המוחזקות על ידי יעקב גורסד בלבד נכון ליום 31.3.2020, ואינה כוללת החזקות של קרוביו וכן את החזקתה של יוניון בחברה.

כתוצאה מהעסקה, שווי חברת וויי-בוקס גדל בסכום של 14,874 אלפי ש"ח (המייצג את החלק הנרכש בתמורה להקצאת המניות – קרי כ-32.53% משווי ההון העצמי של חברת וולנברג). על כן שווי חברת וויי-בוקס רגע לאחר הרכישה נאמד על כ-194,066 אלפי ש"ח (בהתאם לשווי הנגרר ממחיר המניה בעסקה).

להלן חישוב שווי חברת וויי-בוקס לאחר העסקה:

שווי וויי-בוקס לאחר העסקה	אלפי ש"ח
שווי וויי-בוקס לפני העסקה	179,192
יתרת אחזקה נרכשת בוולנברג	32.5%
שווי הון עצמי וולנברג לפי שיעור החזקה	14,874
סה"כ שווי וויי-בוקס אחרי העסקה	194,066

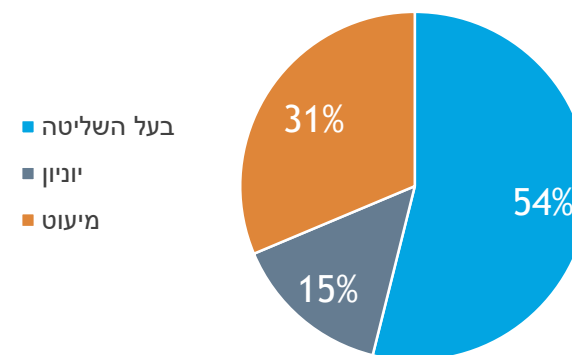
ניתוח עסקת העברת המניות על פי מחיר מניה של 0.91 ש"ח למניה

הקצאת 16,326,531 מניות YBOX ליוניון

להלן מספר המניות, אחוז האחזקה ושויי האחזקות של בעל השליטה, חברת יוניון והמיעוט בחברת וויי-בוקס לאחר העסקה, בהתאם לנתונים נכון ליום 31.3.2020 (לפי מחיר של 0.91 ש"ח למניה):

סה"כ ללא	בעל			מניות באוצר	סה"כ ללא
	השליטה	יוניון	מיעוט		
כמות מניות	114,777	31,489	66,747	20,143	213,013
אחוז אחזקה	53.9%	14.8%	31.3%		100.0%
שווי אחזקות	104,568	28,688	60,810		194,066

*כמות המניות המוחזקות על ידי יעקב גורסד בלבד נכון ליום 31.3.2020, ואינה כוללת החזקות של קרוביו וכן את החזקתה של יוניון בחברה.



ניתוח עסקת העברת המניות על פי מחיר מניה של 0.91 ש"ח למניה

ניתוח רגישות – השוואה בין תרחישים שונים לשווי חברה

להלן טבלה המציגה את שווי מניות בעל השליטה, יוניון, והמיעוט לאחר עסקת המניות לפי שווי מניית החברה בתרחישים שונים:

שווי אחזקות (אלפי ש"ח)	מחיר מניה	פרמיה על שווי בורסאי ליום 31.3.2020	פרמיה על שווי הוגן ליום 31.3.2020	מספר מניות הנסחרות	שווי החברה לפני הרכישה	שווי בעל השליטה אחרי		שווי של יוניון לאחר העסקה	שווי המיעוט לאחר העסקה	שווי החברה לאחר הרכישה
						העסקה	העסקה			
לפי מתווה העסקה	0.91	44%	15%	196,686	179,192	104,568	28,688	60,810	194,066	
אחוז אחזקה						53.9%	14.8%	31.33%	100.0%	
לפי הון עצמי בספרים	0.90	43%	14%	196,686	177,884	103,805	28,479	60,366	192,650	
אחוז אחזקה						53.9%	14.8%	31.3%	100.0%	
לפי הערכת שווי BDO	0.79	25%	0%	196,686	155,358	90,659	24,872	52,722	168,253	
אחוז אחזקה						53.9%	14.8%	31.3%	100.0%	
לפי שווי בבורסה	0.63	0%	-20%	196,686	124,699	72,769	19,964	42,317	135,050	
אחוז אחזקה						53.9%	14.8%	31.3%	100.0%	

ניתוח עסקת העברת המניות על פי מחיר מניה של 0.91 ש"ח למניה

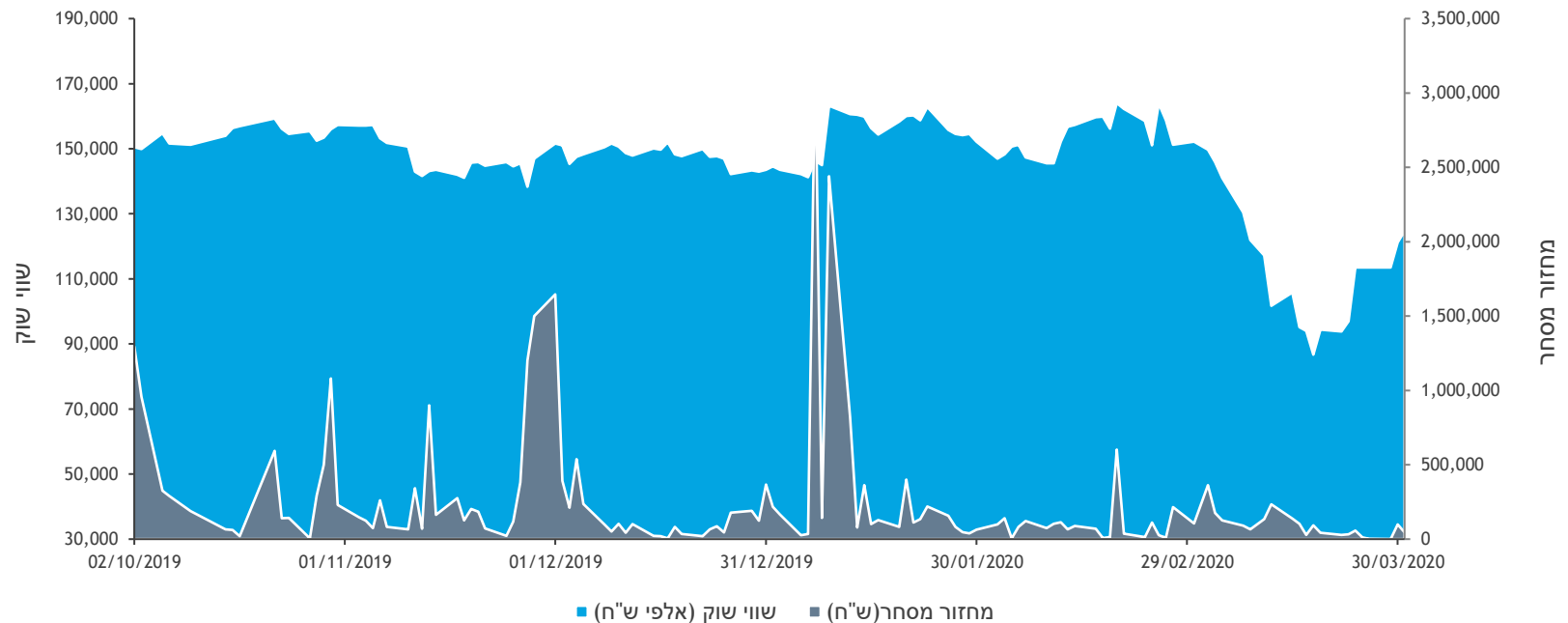
ניתוח מניית החברה בבורסה

החברה נסחרת בבורסה בניירות ערך בתל-אביב בע"מ. מניות החברה נסחרות במדדים שונים וביניהם מדד נדל"ן ובינוי מניות והמירים ומדד יתר מניות.

שוויה הממוצע של החברה בששת החודשים שקדמו ליום ה-31 במרץ 2020 עמד על כ-143 מיליון ש"ח. מחזור המסחר הממוצע בתקופה זה עמד על כ-239 אלפי ש"ח. שווי השוק הגבוה ביותר בתקופה זו עמד על כ-164 מיליון ש"ח. שווי השוק הנמוך ביותר בתקופה זו עמד על כ-86.7 מיליון ש"ח. נכון ליום 21.07.2020 שווי השוק של החברה עומד על כ-107 מיליון ש"ח.

השווי הבורסאי הממוצע של החברה כאמור לעיל נמוך בכ-5% מהשווי בהתאם להערכת השווי כמפורט לעיל.

להלן גרף המציג את שווי השוק של החברה (אלפי ש"ח) ואת מחזור המסחר (בש"ח) כפי שנסחר בבורסה בניירות ערך בתל אביב מיום ה-30 בספטמבר 2019 עד ליום ה-31 במרץ 2020:



וויי - בוקס נדל"ן בע"מ

כתב הצבעה לפי תקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), תשס"ו-2005 ("התקנות")

חלק ראשון

1. **שם החברה:** וויי - בוקס נדל"ן בע"מ ("החברה").
2. **סוג האסיפה הכללית, המועד והמקום לכינוסה:** אסיפה כללית מיוחדת ("האסיפה").

האסיפה תתכנס ביום ב', 12 באוקטובר 2020, בשעה 11:00, במשרדי החברה ברחוב מנחם בגין 23, תל אביב. אם תידחה האסיפה היא תתקיים ביום ב', 19 באוקטובר 2020, באותה שעה ובאותו מקום, מבלי שתהא חובה להודיע על כך לבעלי המניות.
3. **פירוט הנושאים שעל סדר היום (ניתן להצביע באמצעות כתב הצבעה):**
 - 3.1 אישור להתקשרות החברה בהסכם לפיו תרכוש החברה מאת יוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ ("המוכרת"), אשר בעל השליטה בחברה, מר יעקב גורסד, מחזיק בעקיפין בכ-20% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בה, את מלוא (100%) מניותיה בוולנברג טוורס בע"מ ("וולנברג") (המהוות 50% מהונה המונפק והנפרע של וולנברג ומזכויות ההצבעה בה (לרבות בדילול מלא)), וזאת כנגד הקצאה פרטית של 16,326,531 מניות רגילות של החברה בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כל אחת, אשר יהיו נכון למועד השלמת העסקה כ-6.5% מהונה המונפק והנפרע של החברה (בדילול מלא) וכן תשלום במזומן בסך של 7,987,000 ש"ח, והכל כמפורט בדוח זימון האסיפה אשר פורסם על ידי החברה בד בבד עם כתב הצבעה זה ("דוח הזימון").
4. **המקום והשעות שניתן לעיין בהם בנוסח המלא של ההחלטות המוצעות:**

ניתן לעיין בנוסח ההחלטות המוצעות, בנוסח דוח הזימון שפרסמה החברה בקשר עם האסיפה ובכתב ההצבעה, במשרדי החברה, לאחר תיאום מראש בטל' 03-6285300, בימים א' - ה', בשעות העבודה המקובלות, וזאת עד למועד כינוס האסיפה. כמו כן, ניתן לעיין בדוח הזימון באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו: www.magna.isa.gov.il, ובאתר האינטרנט של הבורסה שכתובתו: www.maya.tase.co.il.
5. **הרוב הדרוש לקבלת ההחלטות באסיפה:**

הרוב הדרוש לאישור ההחלטה המנויה בסעיף 3.1 לעיל, הינו הרוב הקבוע בסעיף 275(א)(3) לחוק החברות, היינו, רוב רגיל מכלל קולות בעלי המניות המשתתפים והמצביעים באסיפה, ובלבד שיתקיים אחד מאלה: (א) במניין קולות הרוב באסיפה ייכללו רוב מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי עניין אישי באישור ההחלטה המוצעת, המשתתפים בהצבעה; במניין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים; (ב) סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בפסקת משנה (א) לא עלה על שיעור של שני אחוזים מכלל זכויות ההצבעה בחברה.
6. **ציון זיקה של בעל מניה:**

בעל מניה המשתתף בהצבעה ביחס להחלטה המוצעת בסעיף 3.1 לעיל, יסמן בחלק השני של כתב ההצבעה, במקום המיועד לכך, האם הינו בעל שליטה בחברה וכן קיומו או היעדרו של עניין אישי בקשר עם ההחלטה האמורה, כנדרש על פי הוראות חוק החברות, ויתאר את מהות העניין האישי, ככל שקיים. מי שלא סימן כאמור או שלא תיאר את מהות העניין האישי, לא תבוא הצבעתו במניין.

7. המועד הקובע

המועד הקובע לעניין הזכאות להשתתף ולהצביע באסיפה הכללית וכן לצורך הצבעה באמצעות כתב הצבעה, הנו יום ב', 14 בספטמבר 2020 ("המועד הקובע").

8. תוקף כתב ההצבעה

8.1. לכתב ההצבעה יהיה תוקף רק אם צורף לו אישור בעלות של בעל המניות הלא רשום¹ או אם נשלח לחברה אישור בעלות באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית, כהגדרתה בתקנות ("מערכת ההצבעה האלקטרונית").

8.2. לכתב ההצבעה יהיה תוקף לגבי מי שרשום כבעל מניות במרשם בעלי המניות של החברה, רק אם צורף לו צילום תעודת זהות, דרכון או תעודת התאגדות.

8.3. ההצבעה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית תתאפשר החל ממועד אישור מסירת הרשימה ועד שש (6) שעות לפני מועד כינוס האסיפה הכללית ("מועד נעילת המערכת"), ותהיה ניתנת לשינוי או לביטול עד למועד נעילת המערכת.

8.4. כתב הצבעה שלא יוצא בהתאם לאמור לעיל יהיה חסר תוקף.

9. **הצבעה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית:** בעל מניות לא רשום רשאי להצביע באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית.

10. **מען למסירת כתבי ההצבעה:** וויי - בוקס נדל"ן בע"מ, מנחם בגין 23, תל אביב, מיקוד 6618356.

11. **המועד האחרון להמצאת הודעות עמדה לחברה:** עד עשרה (10) ימים לפני מועד האסיפה; דירקטוריון החברה רשאי להמציא את תגובתו להודעות העמדה עד חמישה (5) ימים לפני מועד האסיפה.

12. **כתובות אתרי האינטרנט שמצויים בהם כתבי ההצבעה והודעות העמדה:** אתר ההפצה של רשות ניירות ערך בכתובת: www.magna.isa.gov.il ואתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ בכתובת: www.maya.tase.co.il. יצוין כי לאחר פרסום כתב ההצבעה יתכן שיהיו שינויים בסדר היום, לרבות הוספת נושא לסדר היום, וכן עשויות להתפרסם הודעות עמדה, וניתן יהיה לעיין בסדר היום העדכני ובהודעות עמדה שהתפרסמו בדיווחי החברה באתרים המנויים לעיל.

13. בעל מניות זכאי לקבל את אישור הבעלות בסניף של חבר הבורסה או במשלוח בדואר, תמורת דמי משלוח, אם ביקש זאת, ובקשה לעניין זה תינתן מראש לחשבון ניירות ערך מסוים.

¹ בעל מניות לא רשום הינו מי שלזכותו רשומה אצל חבר בורסה מניה ואותה מניה נכללת בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות על שם חברה לרישומים.

14. בעל מניות לא רשום רשאי להורות שאישור הבעלות שלו יועבר לחברה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית.
15. בעל מניות לא רשום זכאי לקבל בדואר אלקטרוני בלא תמורה, קישורית לנוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה באתר ההפצה מאת חבר הבורסה שבאמצעותו הוא מחזיק במניותיו, אלא אם כן הודיע לחבר הבורסה כי הוא אינו מעוניין לקבל קישורית כאמור או שהוא מעוניין לקבל כתבי הצבעה בדואר תמורת תשלום. הודעתו לעניין כתבי ההצבעה תחול גם לעניין קבלת הודעות העמדה.
16. בעל מניות אחד או יותר, אשר במועד הקובע, מחזיק מניות בשיעור המהווה חמישה אחוזים (5%) או יותר מסך כל זכויות ההצבעה בחברה, וכן מי שמחזיק במועד הקובע בשיעור כאמור מתוך סך כל זכויות ההצבעה שאינן מוחזקות בידי בעל השליטה בחברה², זכאי בעצמו או באמצעות שלוח מטעמו, לאחר כינוס האסיפה הכללית, לעיין במשרדה הרשום של החברה, בשעות העבודה המקובלות, בכתבי ההצבעה וברישומי ההצבעה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית שהגיעו לחברה כמפורט בתקנה 10 לתקנות.
- יצוין כי נכון למועד זה, כמות המניות המהווה חמישה אחוזים (5%) מסך כל זכויות ההצבעה בחברה, הינה 9,834,305 מניות רגילות של החברה. כמות המניות המהווה חמישה אחוזים (5%) מסך כל זכויות ההצבעה בחברה שאינן מוחזקות בידי בעל שליטה, הינה 3,225,085 מניות רגילות של החברה.
17. בעל מניות יציין את אופן הצבעתו לגבי הנושא שעל סדר היום, בחלקו השני של כתב הצבעה זה.
18. **המועד האחרון שבו תפרסם החברה כתב הצבעה מתוקן:** ככל שתתבקש הוספת נושא לסדר היום של האסיפה הכללית, המועד האחרון שבו תפרסם החברה כתב הצבעה מתוקן יהיה 14 בספטמבר 2020.
19. **ביטול כתב ההצבעה:** בעל מניות רשאי, עד 24 שעות לפני מועד כינוס האסיפה הכללית, לפנות למשרדה הרשום של החברה, ולאחר שיוכיח את זהותו להנחת דעתו של מזכיר החברה, או עובד אחר שימונה לעניין זה, למשוך את כתב ההצבעה ואישור הבעלות שלו.

² כהגדרת המונח "בעל שליטה" בסעיף 268 לחוק החברות.

כתב הצבעה - חלק שני

שם החברה: וויי - בוקס נדל"ן בע"מ.

מען החברה (למסירה ומשלוח כתבי הצבעה): מנחם בגין 23, תל אביב, מיקוד 6618356.

מס' החברה: 52-003868-8.

מועד האסיפה: ביום ב', 12 באוקטובר 2020, בשעה 11:00; אם תידחה האסיפה היא תתקיים ביום ב', 19 באוקטובר 2020, באותה שעה ובאותו מקום, מבלי שתהא חובה להודיע על כך לבעלי המניות.

סוג האסיפה: כללית מיוחדת.

המועד הקובע: יום ב', 14 בספטמבר 2020.

פרטי בעל המניות:

שם בעל המניות:

מס' ת"ז:

אם אין לבעל המניות תעודת זהות ישראלית:

מס' דרכון:

המדינה שבה הוצא:

בתוקף עד:

אם בעל המניות הוא תאגיד:

מס' תאגיד:

מדינת ההתאגדות:

בעל עניין, נושא משרה בכירה או משקיע מוסדי:

האם הינך בעל עניין ³ בחברה?	כן	לא
האם הינך נושא משרה בכירה ⁴ בחברה?	כן	לא
האם הינך משקיע מוסדי ⁵ ?	כן	לא

³ כהגדרתו בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך").

⁴ כהגדרתו בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.

⁵ כהגדרתו בסעיף 1 לתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל) (השתתפות חברה מנהלת באסיפה כללית), התשס"ט-2009, וכן מנהל קרן להשקעות משותפות בנאמנות כמשמעו בחוק השקעות משותפות בנאמנות, התשנ"ד-1994.

אופן ההצבעה

הנושאים על סדר היום (כמפורט בדוח הזימון)					אופן ההצבעה ⁶	האם אתה בעל שליטה או בעל עניין אישי באישור החלטה? ⁷
בעד	נגד	נמנע	כן*	לא		
אישור להתקשרות החברה בהסכם לפיו תרכוש החברה מאת יוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ ("המוכרת"), אשר בעל השליטה בחברה, מר יעקב גורסד, מחזיק בעקיפין בכ-20% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בה, את מלוא (100%) מניותיה בוולנברג טוורס בע"מ ("וולנברג") (המהוות כ-50% מהונה המונפק והנפרע של וולנברג ומזכויות ההצבעה בה (לרבות בדילול מלא)), וזאת כנגד הקצאת מניות התמורה למוכרת (כהגדרתו של מונח זה בדוח הזימון) ותשלום במזומן בסך של 7,987,000 ש"ח, והכל כמפורט בדוח זימון.						

חתימה: _____

תאריך: _____

לבעלי מניות המחזיקים במניות באמצעות חבר בורסה (לפי סעיף 177(1) לחוק החברות) - כתב הצבעה זה תקף רק בצירוף אישור בעלות למעט במקרים שבהם ההצבעה היא באמצעות המערכת האלקטרונית.

לבעלי מניות הרשומים במרשם בעלי המניות של החברה - כתב הצבעה זה תקף בצירוף צילום תעודת הזהות/ דרכון/ תעודת התאגדות.

* **אנא פרט במקום המיועד לכך בתחתית עמוד זה.**

6 אי-סימון ייחשב כהימנעות מהצבעה באותו נושא.

⁷ בעל מניות שלא ימלא טור זה או שיסמן "כן" ולא יפרט, הצבעתו לא תבוא במניין.

[illegible]