

טוגדר פארמה בע"מ

("החברה")

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ ("הבורסה")
באמצעות המגנ"א

לכבוד
רשות ניירות ערך
באמצעות המגנ"א

ג.א.נ.,

הנדון: דו"ח מיידי על כינוס אסיפה כללית שנתית ומיוחדת ודוח הקצאה פרטית חריגה – דוח

משלימות

בהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"), הוראות תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"), הוראות תקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות הצעה פרטית"), הוראות תקנות החברות (הודעה ומודעה על אסיפה כללית ואסיפת סוג בחברה ציבורית), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות האסיפות") והוראות תקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), תשס"א-2001 (להלן: "תקנות עסקה עם בעל שליטה"), ניתנת בזאת הודעה בדבר זימון אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה, אשר תתקיים ביום ד"א, 10 במרץ 2024 בשעה 17:00 במשרדי פרל כהן צדק לצר ברץ, מגדל עזריאלי שרונה, קומה 53, דרך בגין 121, תל-אביב (להלן: "האסיפה").

1. נושאים על סדר יום האסיפה:

1.1. הצגה ודיון בדוח הדירקטוריון ובדוחות הכספיים של החברה לשנת 2022. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.1 להלן.

1.2. מינוי מחדש של משרד רואי החשבון פאהן קנה ושות' כרואה החשבון המבקר של החברה עד לאסיפה השנתית הבאה, והסמכת דירקטוריון החברה לקבוע את שכר רואה החשבון המבקר. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.2 להלן.

נוסח ההחלטה המוצעת: "לאשר מחדש את מינויו של משרד רואי החשבון פאהן קנה ושות' כרואה החשבון המבקר של החברה עד לאסיפה השנתית הבאה, ולהסמיך את דירקטוריון החברה לקבוע את שכר רואה החשבון המבקר."

1.3. הארכת כהונתם של חברי דירקטוריון החברה לתקופת כהונה נוספת עד למועד האסיפה השנתית הבאה (למעט דח"צים): ה"ה יוחנן דנינו (יו"ר הדירקטוריון), ניסים ברכה, גיא עטיה, ניר סוסינסקי, בנימין פרץ וחיים יוספי. יובהר כי ההצבעה בעבור כל אחד מהדירקטורים תיעשה בנפרד. העתק הצהרות הדירקטורים בהתאם לסעיף 224ב(א) לחוק החברות רצ"ב כנספת א' לדוח זה. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.3 להלן.

נוסח ההחלטות המוצעות:

"לאשר את הארכת כהונתו של מר יוחנן דנינו כיו"ר הדירקטוריון של החברה";

"לאשר את הארכת כהונתו של מר ניסים ברכה כדירקטור בחברה";

"לאשר את הארכת כהונתו של מר גיא עטיה כדירקטור בחברה";

"לאשר את הארכת כהונתו של מר ניר סוסינסקי כדירקטור";

"לאשר את הארכת כהונתו של מר בנימין פרץ כדירקטור";

"לאשר את הארכת כהונתו של פרופ' חיים יוספי כדירקטור בחברה";

1.4. אישור ואשרור עדכון תנאי כהונתו של מר ניר סוסינסקי, מבעלי השליטה בחברה באופן שהתגמול החודשי העדכני יעמוד על 50,000 ₪ + מע"מ כנגד חשבונית, החל מיום 1 באוגוסט 2022 והחזר הוצאות בהתאם לנוהלי החברה כפי שיהיו בתוקף מעת לעת. היקף העבודה החודשי יותאם על פי התגמול העדכני, כך שלאחר העדכון יעמוד היקף המשרה על כ-70% משרה. זאת, לאור התפתחות השוק האירופאי והייצוא של החווה באוגנדה לאירופה ולישראל וצורך בטיפולו ההדוק של מר סוסינסקי בנושא אוגנדה ובשוק האירופאי כאמור. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.3.2.3.3 להלן.

נוסח ההחלטה המוצעת: "לאשר ולאשר את עדכון תנאי כהונתו של מר ניר סוסינסקי, מבעלי השליטה בחברה באופן שהתגמול החודשי העדכני יעמוד על 50,000 ₪ + מע"מ כנגד חשבונית החל מיום 1 באוגוסט 2022, והחזר הוצאות בהתאם לנוהלי החברה כפי שיהיו בתוקף מעת לעת. היקף העבודה החודשי יותאם על פי התגמול העדכני, כך שלאחר העדכון יעמוד היקף המשרה על כ-70% משרה."

1.5. אישור החלפת התחייבויות החברה כלפי מר ניסים ברכה, מר גיא עטיה ומר ניר סוסינסקי, בעלי השליטה בחברה (להלן: "בעלי השליטה") להלוואה המירה לתקופה של 24 חודשים, בסך של כ-25,700 אלפי ₪ ("הסכום להמרה") המהוות את כלל (100%) ההתחייבויות המהוות הקיימות בחברה (נכון לסוף שנת 2023) כלפי בעלי השליטה¹ שמקורן בעסקת המיזוג המקורית, כאשר ככל שתומר, כולה או חלקה, בהתאם להחלטת בעלי השליטה, בגינה יוקצו עד 8,237,1805,698,448 מניות אשר תנבענה מהמרת הלוואה. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.5 להלן.

נוסח ההחלטה: "לאשר החלפת התחייבויות החברה כלפי בעלי השליטה להלוואה המירה שתעמוד בתקופה למשך 24 חודשים בסך של כ-25,700 אלפי ש"ח המהוות את כלל (100%) ההתחייבויות המהוות הקיימות בחברה (נכון לסוף שנת 2023) כלפי בעלי השליטה שמקורן בעסקת המיזוג המקורית, כאשר ככל שתומר, כולה או חלקה, בהתאם להחלטת בעלי השליטה, בגינה יוקצו עד 8,237,1805,698,448 מניות אשר תנבענה מהמרת הלוואה."

1.6. אישור ואשרור הארכת התקשרותן של החברה וגלובוס פארמה בהסכם ותוספות לו עם חברה פרטית אשר למר ניסים ברכה, מבעלי השליטה בחברה, יש בה החזקות, לשכירות שטח משרדים, מחסן, מעבדת מחקר ומפעל המשמשים את החברות בפעילותן השוטפת. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.6 לדו"ח זה להלן.

נוסח ההחלטה המוצעת: "לאשר ולאשר את הארכת התקשרותן של החברה וגלובוס פארמה בהסכם ותוספות לו עם חברה פרטית אשר למר ניסים ברכה, מבעלי השליטה בחברה, יש בה החזקות, לשכירות שטח משרדים, מחסן, מעבדת מחקר ומפעל המשמשים את החברות בפעילותן השוטפת."

2. **פירוט הנושאים על סדר יום האסיפה:**

2.1. **נושא מס' 1: הצגה ודיון בדוח הדירקטוריון ובדוחות הכספיים של החברה לשנת 2022**

לעיון בדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2022, הכולל, בין היתר, את הדוחות הכספיים ואת דוח הדירקטוריון, ראו דיווח החברה מיום 30 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-035928), באתר

¹ לפרטים נוספים בדבר גובה ההתחייבות הנומינלית של החברה כלפי בעלי השליטה, נכון ליום 31 בדצמבר 2022, ראו ביאור ב'1 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022, אשר פורסם ביום 30 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-035928), הנכלל על דרך ההפניה.

ההפצה של רשות ניירות ערך בכתובת: www.magna.isa.gov.il ובאתר הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ בכתובת www.maya.tase.co.il, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2022").

2.2. נושא מס' 2: מינוי מחדש של משרד רואי החשבון פאהן קנה ושות' כרואה החשבון המבקר של החברה, עד לאסיפה השנתית הבאה, והסמכת דירקטוריון החברה לקבוע את שכר רואה החשבון המבקר

מוצע למנות מחדש את משרד רואי החשבון פאהן קנה ושות' כרואה החשבון המבקר של החברה, ממועד אישור האסיפה הכללית ועד למועד האסיפה השנתית הבאה של בעלי המניות, ולהסמיך את דירקטוריון החברה לקבוע את שכר רואה החשבון המבקר.

2.3. נושאים מס' 3 עד 8: הארכת כהונתם של חברי דירקטוריון החברה, למעט הדירקטורים החיצוניים

2.3.1. מוצע לאשר את הארכת כהונתם של חברי דירקטוריון החברה, למעט הדירקטורים החיצוניים (להלן: "הדירקטורים"), לתקופת כהונה נוספת עד לאסיפה הכללית השנתית הבאה של בעלי מניות החברה, כמפורט להלן:

2.3.1.1. **נושא מס' 3:** מר יוחנן דנינו, יו"ר דירקטוריון החברה;

2.3.1.2. **נושא מס' 4:** מר ניסים ברכה, מנכ"ל;

2.3.1.3. **נושא מס' 5:** מר גיא עטיה, מנכ"ל משותף של גלובוס פארמה בע"מ;

2.3.1.4. **נושא מס' 6:** מר ניר סוסינסקי, מנכ"ל משותף של גלובוס פארמה;

2.3.1.5. **נושא מס' 7:** מר בנימין פרץ, דירקטור;

2.3.1.6. **נושא מס' 8:** פרופ' חיים יוספי, דירקטור בלתי תלוי;

2.3.2. הצהרותיהם של הדירקטורים, בהתאם להוראות סעיף 224ב' לחוק החברות, מצורפות **כנספח א'** לדו"ח זימון זה. לפרטים על אודות הדירקטורים, בהתאם לאמור בתקנה 26 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, ראו פרק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022.

2.3.3. לפרטים בדבר פוליסת הביטוח לדירקטורים ונושאי משרה של החברה ראו תקנה 29א בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2022. לפרטי נוסח כתב הפטור והשיפוי אשר מעניקה החברה לדירקטורים ולנושאי משרה שלה ראו דיווח מיידים מיום 7 באפריל 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-033526), הנכלל על דרך ההפניה. יובהר כי פרופ' חיים יוספי זכאי לתגמול בהתאם לתגמול הדירקטורים החיצוניים בחברה. מובהר בזאת, כי ההצבעה בגין מינויים מחדש של הדירקטורים, תיעשה בנפרד ביחס לכל דירקטור.

2.4. **נושא מס' 9: אישור ואשרור עדכון תנאי כהונתו של מר ניר סוסינסקי, מבעלי השליטה בחברה באופן שהתגמול החודשי העדכני שלו יעמוד על 50,000 ₪ + מע"מ כנגד חשבונית, החל מיום 1 באוגוסט 2022 לרבות החזר הוצאות בהתאם לנוהלי החברה כפי שיהיו בתוקף מעת לעת. היקף העבודה החודשי יותאם על פי התגמול העדכני, כך שלאחר העדכון יעמוד היקף המשרה על כ-70% משרה**

2.4.1. בהמשך לדיווח מיידי של החברה מיום 7 באוגוסט 2023 בדבר תוצאות אסיפה כללית מיום 26 ביולי 2023, במסגרתה לא אושרה ההחלטה בדבר אישור ואשרור עדכון תנאי כהונתו של מר סוסינסקי, ולאחר שהחברה הודיע כי בכוונתה לפעול לכינוס אסיפה נוספת לצורך דיון בנושא², בימים 28 ו-29 באוגוסט 2023, וכן בתאריך 28 בדצמבר 2023, החליטו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, לאשר ולאשרר את עדכון תנאי כהונתו של מר ניר סוסינסקי, מבעלי השליטה בחברה – וזאת לאור התפתחות השוק האירופאי וצפי לגידול משמעותי בייצוא החווה מאוגנדה לאירופה ולישראל, נדרש טיפולו ההדוק של מר סוסינסקי בנושא אוגנדה ובשוק האירופאי. כאמור, ההחלטה אושרה ואושררה גם במסגרת ישיבות ועדת תגמול ודירקטוריון החברה מיום 28 בדצמבר 2023.

כמו כן, ההחלטה על עדכון התגמול החודשי, והיקף עבודתו החודשי בהתאם, של מר סוסינסקי אושרה ואושררה באופן שהתגמול החודשי העדכני יעמוד על 50,000 ₪ + מע"מ כנגד חשבונית, החל מיום 1 באוגוסט 2022, והחזר הוצאות בהתאם לנוהלי החברה כפי שיהיו בתוקף מעת לעת.

היקף העבודה החודשי יותאם על פי התגמול העדכני, כך שלאחר העדכון יעמוד היקף משרתו של מר סוסינסקי על כ-70% משרה. יצוין כי שכרו של מר סוסינסקי בטרם העדכון המובא לאישור כאמור לעיל, עומד על 35,000 ₪ + מע"מ, בגין היקף משרה של 50%. לאור היותו של מר סוסינסקי מבעלי השליטה בחברה, עדכון תנאי הכהונה של מר סוסינסקי מובא בזה לאישורה של האסיפה הכללית.

2.4.2. להלן תמצית נימוקי ועדת התגמול והדירקטוריון לאישור ולאשרור עדכון תנאי כהונתו של מר סוסינסקי:

(א) תפקודו של מר סוסינסקי במסגרת פיקוח על החווה באוגנדה יעיל עבור החברה ובכוחו לסייע לפיתוח וקידום ענייני החווה והחברה.

(ב) התפקיד דורש נסיעות לאוגנדה על בסיס חודשי ושהות של כשבוע בהתאם לצרכים לחווה באוגנדה, אשר מצדיקים תשלום ראוי.

(ג) קידום ענייני החווה באוגנדה חשוב לחברה לאור יעילות החווה והפוטנציאל הגלום בה לקידום ענייני החברה, בין היתר במכירות לשוק הגרמני. יצוין כי בשנת 2022 ושנת 2023 שהה מר סוסינסקי באוגנדה למשך כשבוע בממוצע כל חודש החל מיולי 2022 עד דצמבר 2023 (כולל), לצורך קידום פעילות החברה במקום.

(ד) ועדת התגמול והדירקטוריון סבורים כי תוספת השכר היא כדאית עבור החברה, ומהווה חלופה סבירה והוגנת לתשלום שכר לימוד עבור גורם מקצועי אחר שיהיה אמון על ענייני החווה באוגנדה.

(ה) תנאי ההתקשרות עם מר סוסינסקי הם סבירים והוגנים בנסיבות העניין ומתאימים לחברה, בין היתר בהתחשב בסוג ובהיקף הפעילות של החברה, ובהסתמך ולאחר הניתוח של נתונים השוואתיים ביחס לחברות דומות בשוק, כמו שיח, תיקון עולם, קנבוטק, ביולייט מדעי החיים בע"מ, נקסטייג' תרפיוטיקס בע"מ.

² ראו דיווח מיידי (משלים) מיום 7 באוגוסט 2023, בדבר תוצאות אסיפה כללית מיום 26 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 090450), וכן סעיף 2.1.3 לדוח החציוני של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 ("דוח חציון 2023") שפורסם ביום 20 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 100251-01-2023), הנכללים על דרך ההפניה.

2.4.3. בישיבת ועדת ביקורת (בשבתה כוועדת תגמול) מיום 28 באוגוסט 2023 במסגרתה אושרו תנאי ההתקשרות העדכניים, נכחו ה"ה ד"ר הדר רון, עיריית בן עמי ופרופ' חיים יוספי. בישיבת דירקטוריון החברה מיום 29 באוגוסט 2023, לאישור תנאי ההתקשרות העדכניים נכחו ה"ה יוחנן דנינו, ד"ר הדר רון, עיריית בן עמי ופרופ' חיים יוספי. ההחלטה כאמור אושרה ואושררה בישיבות ועדת הביקורת (בשבתה כוועדת תגמול) ודירקטוריון החברה מיום 28 בדצמבר 2023. ה"ה ניסים ברכה וניר סוסינסקי השתתפו רק בהצגת הנושא ולא השתתפו בדיון ובהצבעה. יצויין כי מר גיא עטיה היה נוכח רק בישיבה מיום 28 בדצמבר 2023, והשתתף רק בהצגת הנושא ולא השתתף בדיון ובהצבעה. מר גיא עטיה לא היה נוכח בישיבות שהתקיימו באוגוסט 2023 המפורטות לעיל.

2.4.4. להלן פרטים נוספים על אודות התגמול המוצע למר סוסינסקי בהתאם לתוספת השישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, וזאת לתקופה של 12 חודשים (באלפי ש"ח):

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים* בעבור שירותים							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	עלות שבר ואחזקת רכב	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף המשרה	תפקיד	שם
600	-	-	-	-	-	-	600	-	-	-	10.26%	70%	דירקטור ומנכ"ל משותף בגלובוס פארמה ³	ניר סוסינסקי

2.4.5. עוד יובהר, כי מר סוסינסקי החל לעבוד בפועל במתכונת החדשה, לרבות הגדלת היקף המשרה ל-70%, החל מ-1.08.2022, קרי מהמועד ממנו מתבקש עדכון רטרואקטיבי של תנאי כהונתו.

כמו כן, מר סוסינסקי לא קיבל בפועל את הסכומים המעודכנים וככל שהאסיפה תאשר ותאשר את עדכון התנאים, סכום העדכון (דלתא) שישולם למר סוסינסקי באופן רטרואקטיבי מיום 1.08.2022 עד ליום 28.02.2024, יעמוד על 285 אלפי ש"ח (תשלום זה מובא כחלק מההחלטה לאישור אסיפה זו, ונכון למועד פרסום הדוח אינו רשום כהתחייבות בספרי החברה).

לצורך השלמת התמונה, יצויין, כי נכון למועד דוח זימון זה, וכחלק מהסיוע המתמשך שבעלי השליטה מעניקים לחברה, מושך מר סוסינסקי שכר חלקי בלבד בסך של 25 אלפי ש"ח לחודש, חרף זכאותו לשכר בסך 35 אלפי ש"ח בהתאם לתנאי כהונתו הקיימים, וכי נכון ליום 28.2.2024 החוב שעומד לזכות מר סוסינסקי הינו 280 אלפי ש"ח, כאשר סכום זה רשום כהתחייבות החברה כלפי מר סוסינסקי בספרי החברה, קרי מדובר בסך של 10 אלפי ש"ח לחודש, אשר מר סוסינסקי לא מושך החל מחודש נובמבר 2021 ועד ליום 28.2.2024.

2.4.6. פרטים נוספים בנוגע להחלטה 1.3 שעל סדר היום על פי תקנות עסקה עם בעל שליטה:

מר ניסים ברכה נמנה עם בעלי השליטה בחברה, ומחזיק, למיטב ידיעת החברה, בכ-15.71% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה, ללא דילול, וב-12.59% בדילול מלא.

מר גיא עטיה נמנה עם בעלי השליטה בחברה, ומחזיק, למיטב ידיעת החברה, בכ-14.14% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה, ללא דילול, וב-11.33% בדילול מלא.

מר ניר סוסינסקי נמנה עם בעלי השליטה בחברה, ומחזיק, למיטב ידיעת החברה, בכ-10.69% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה, ללא דילול, וב-8.22% בדילול מלא.

³ גלובוס פארמה בע"מ הינה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (100%) (לעיל ולהלן: "גלובוס פארמה").

2.4.7. הדרך שבה נקבעה התמורה בעסקה המוצעת:

התמורה נקבעה במסגרת מו"מ מול מר סוסינסקי, תוך בחינת נתוני שכר השוואתיים המקובלים בחברות דומות, ואושרה ע"י ועדת הביקורת (בשבתה כוועדת תגמול) ודירקטוריון החברה.

2.4.8. אישורים ותנאים מתלים לעסקה המוצעת:

בהמשך לאישורים ואישורו שניתנו על-ידי ועדת תגמול ודירקטוריון החברה בימים 28 ו-29 באוגוסט 2023 (בהתאמה), ומיום 28 בדצמבר 2023 בקשר עם עדכון תנאי הכהונה, העסקה כפופה לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה.

2.4.9. עסקאות דומות בין החברה לבעל השליטה או שלבעל השליטה היה עניין אישי בהן:

ראו פרטים לפי תקנה 22 לדוח התקופתי לשנת 2022 הנכלל על דרך ההפניה.

2.5. נושא מס' 10: אישור החלפת התחייבויות החברה כלפי מר ניסים ברכה, מר גיא עטיה ומר ניר

סוסינסקי, בעלי השליטה בחברה (להלן: "בעלי השליטה") להלוואה המירה שתעמוד בתוקפה למשך 24 חודשים, בסך של כ- 25,700 אלפי ₪ (להלן: "הסכום להמרה") המהוות את כלל (100%) ההתחייבויות המהונות הקיימות בחברה (נכון לסוף שנת 2023) כלפי בעלי השליטה שמקורן בעסקת המיזוג המקורית (כמפורט להלן), כאשר ככל שתומר, כולה או חלקה, בהתאם להחלטת בעלי השליטה, בגינה יוקצו עד 8,237,1805,698,448 ממוניות החברה, אשר תנבענה מהמרת

ההלוואה:

2.5.1. רקע

ביום 2 במאי 2018, הושלמה עסקת הכנסת פעילות בתחום הריבוי, גידול ייצור ושיווק קנאביס רפואי, וזאת לאחר חתימה על הסכם הכנסת הפעילות מיום 6 בפברואר 2018 וכן התקיימות כל התנאים המתלים, לרבות אישור העסקה ע"י בעלי מניות החברה (להלן: "עסקת המיזוג"). לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה משלים מיום 30 באפריל 2018 (מס' אסמכתה: 2018-01-042913), וכן סעיף 1.1.3 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021, אשר פורסם ביום 31 במרץ 2022 (מס' אסמכתה: 2022-01-041350), הנכללים על דרך ההפניה.

במסגרת עסקת המיזוג נוצרה התחייבות החברה כלפי בעלי השליטה בה, ה"ה ניסים ברכה, ניר סוסינסקי וגיא עטיה. השווי ההוגן של ההתחייבות, בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, נכון לסוף שנת 2023, עמד על כ-25,700 אלפי ש"ח (להלן: "ההתחייבות המהונות"). הסכום נאמד על בסיס הבהרות ועדכון שהתקבל ממעריך השווי החיצוני ביחס לעבודות כלכליות שנערכו בשנת 2023 אשר עסקו בהערכת שווי ההתחייבות כאמור. לפרטים ראו עבודה של מעריך שווי חיצוני שפורסמה ביום 1.6.2023 (מס' אסמכתה: 2023-01-060021), הנכללת כאן על דרך ההפניה, וכן מכתב ממעריך השווי (מצ"ב) אשר מאשר כי, נכון לסוף שנת 2023, לא חל שינוי מהותי ביחס לשווי ההוגן של ההתחייבות הנקוב במסגרת העבודה.

יצויין כי בהתאם לעבודת מעריך השווי, גובה ההתחייבות השוטף, הכולל את קרן החוב, בתוספת הריבית וההצמדה למועד החישוב, נאמדת בלפחות בכ- 64 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים בדבר גובה ההתחייבות הנומינלית של החברה כלפי בעלי השליטה, נכון ליום 31 בדצמבר 2022, ראו ביאור 18 ב' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022, אשר פורסם ביום 30 במרץ 2023, (מס' אסמכתה: 2023-01-035928), הנכלל על דרך ההפניה.

בהמשך לדיווח מיידי של החברה מיום 7 באוגוסט 2023 בדבר תוצאות אסיפה כללית מיום 26 ביולי 2023, במסגרתה לא אושרה ההחלטה בדבר אישור החלפת התחייבות החברה כאמור, ולאחר שהחברה הודיע כי בכוונתה לפעול לכינוס אסיפה נוספת לצורך דיון בנושא⁴, בימים 28 ו-29 באוגוסט 2023 החליטו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, לאשר ולאשרר את ההחלטה בדבר החלפת כלל (100%) ההתחייבות להלוואה המירה, כאשר ככל שתומר, כולה או חלקה, בהתאם להחלטת בעלי השליטה ("ההלוואה ההמירה"), וזאת למשך 24 חודשים מיום השלמת הקצאת ההלוואה ההמירה (חלף ההתחייבות כאמור). יחס ההמרה בהתאם להחלטות כאמור עמד על 2.79 ש"ח.

ביום 28 בדצמבר 2023, אישרה ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה יחס ההמרה המגלם מחיר של 3.12 ש"ח למניה. לאחר פרסום לראשונה של דוח זימון זה בחודש ינואר 2024, במהלך הדיאלוג מול בעלי המניות בחברה בנוגע לנושאים שעל סדר היום, הוסכם על כך שיחס ההמרה יעמוד על 4.51 ש"ח, חלף 3.12 ש"ח, וישקף את שער המניות בסמוך למועד הגעה להסכמות כאמור (יחס ההמרה לא ישתנה במהלך כל התקופה כאמור לעיל, ביחס לנימוקים לקביעת יחס ההמרה ראו סעיף 2.5.11 להלן). יחס ההמרה נקבע על בסיס הנמקה מסחרית התואמת את שער מניה החברה ביום 26.02.2024, זאת חלף ממוצע שער מנית החברה למשך תקופה של שנה עד לקבלת ההחלטה על-ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בחודש דצמבר 2023. בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין, לרבות אישור הבורסה ואישור אסיפת בעלי המניות של החברה, תבוצע החלפת ההתחייבות להלוואה ההמירה, באופן שבו שיעור החזיקות הכולל של בעלי השליטה בחברה בדילול מלא (לרבות החזקתם הנוכחית) יעמוד על השיעור כמפורט בטבלאות ההון מטה (להלן: "**המרת ההתחייבות**"). יובהר, כי בכפוף לאישור ההחלטה על ידי האסיפה, תועמד לרשותם של ה"ה ברכה, סוסינסקי ועטיה, הזכות, אך לא החובה, להמיר את ההלוואה ההמירה או חלקה למניות החברה, למשך 24 חודשים מיום השלמת החלפתה של ההתחייבות להלוואה ההמירה, בתנאים המפורטים בדוח זה.

עוד יובהר, כי עצם הנפקת ההלוואה ההמירה במסגרת ההחלטה המוצעת אינה מוחקת את ההתחייבות של החברה כלפי בעלי השליטה. בכפוף לקבלת אישור האסיפה, בעלי השליטה יהיו רשאים, אך לא חייבים, במהלך שנתיים ממועד הקצאת ההלוואה ההמירה להמיר את כולן/חלקן למניות החברה. ההלוואה ההמירה שלא תומר עד תום התקופה, תפקע, וההתחייבות המקורית או החלקית שלא הומרה תחזור להיות בתוקף, רק ללא זכות ההמרה למניות. עוד יובהר, כי ככל שבמהלך תקופת ההלוואה ההמירה, הערכת שווי ההתחייבות של מעריך שווי בלתי תלוי תעלה על סך של סכום ההמרה, כהגדרתו לעיל, אזי לא תשתנה מספר ניירות הערך המוקצים על פי דוח זה, קרי מספר המניות שינבעו מההלוואה ההמירה, הדלתא לא תומר למניות ו/או כל נייר ערך אחר, אלא תיפרע בתנאים המקוריים שנקבעו במסגרת עסקת המיזוג.

2.5.2. הניצעים

הניצעים במסגרת הקצאה פרטית זו הם מר ניסים ברכה, מר ניר סוסינסקי ומר גיא עטיה, בעלי השליטה בחברה, אשר מכהנים כנושאי משרה ודירקטורים בחברה (להלן: "**הניצעים**") או "**בעלי השליטה**").

הניצעים הם צד מעוניין כהגדרת מונח זה בסעיף 270(5) לחוק החברות.

⁴ ראו הערת שוליים 2 לעיל.

מובהר כי הניצעים מהווים את דבוקת השליטה בחברה בהתאם לסעיף 1 לחוק החברות, וכי ההחלטה בקשר עם הקצאת ההלוואה ההמירה המובאת לאישור אסיפה זו, הינה בהתאם להוראות סעיף 328 לחוק החברות, ובהנחה כי ככל ותאושר, והניצעים ימירו את ההלוואה ההמירה למניות רגילות של החברה, יעלה שיעור החזקת דבוקת השליטה מעל ארבעים וחמישה (45) אחוזים מזכויות ההצבעה בחברה.

2.5.3. תנאי ניירות הערך המוצעים, כמותם ושיעור באחוזים שהם יהוו מזכויות ההצבעה ומההון המונפק

והנפרע של החברה לאחר ההקצאה וכן בדילול מלא

(1) לניצעים יהיו רשאים להמיר את ההלוואה ההמירה, בהתאם להחלטת הניצעים, ל- **8,237,1805,698,448** מניות רגילות של החברה (להלן בהתאמה: "ניירות הערך המוקצים" ו-"מניות ההמרה"), וזאת למשך 24 חודשים מממועד הקצאתן.

(2) ניירות הערך המוקצים יהיו נקיות וחופשיות מכל שעבוד, משכון, עיקול, דרישה, תביעה, חוב או זכות אחרת של צד שלישי.

(3) מניות ההמרה הן מניות רגילות אשר תהיינה שוות בזכויותיהן למניות הקיימות בהון המונפק והנפרע של החברה ותהיינה כפופות להוראות תקנון ההתאגדות של החברה. מניות ההמרה תהיינה זכאיות לכל דיבידנד או הטבה אחרת, אשר התאריך הקובע את הזכות לקבלתם חל במועד רישומן במרשם בעלי המניות של החברה כדין או לאחרי.

(4) להלן טבלה המסכמת את כמות ניירות הערך המוקצים, השיעור שתהווה מזכויות ההצבעה ומההון המונפק והנפרע של החברה לאחר ההקצאה וכן בדילול מלא:

זכויות בהון ובהצבעה לאחר ההקצאה בדילול מלא	זכויות בהון ובהצבעה לאחר ההקצאה	שיעור מההון המונפק והנפרע לאחר ההקצאה בדילול מלא	שיעור מההון המונפק והנפרע לאחר ההקצאה	סך כל ניירות הערך המוקצים	
13.40%16.81%	0.00%	81.13.40%16	0.00%	2,232,230 - 3,226,717	ניסים ברכה
15.12%12.06%	0.00%	15.12%12.06%	0.00%	2,008,779 - 2,903,716	גיא עטיה
10.97%8.75%	0.00%	10.97%8.75%	0.00%	1,457,439 - 2,106,747	ניר סוסינסקי
42.90%34.20%	0.00%	42.90%34.20%	0.00%	5,698,448 - 8,237,180	סה"כ

2.5.4. ניירות הערך המוקצים יוקצו לניצעים סמוך לאחר קבלת כל האישורים הנדרשים על פי כל דין להקצאה פרטית חריגה, ובכלל זה אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") לרישום למסחר של מניות ההמרה אשר ינבעו מהמרת ההלוואה ההמירה.

2.5.5. מניות ההמרה, תוקצינה לניצעים כשהן נקיות וחופשיות מכל שעבוד, חוב, משכון, עיקול, זכות, עיכוב, היטל, תביעה, אופציה, זכות קדימה או זכויות של או לטובת צד שלישי, מכל סוג שהוא, למעט המגבלות המפורטות להלן בנוגע לכללי החסימה בהתאם לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות מכוחו.

2.5.6. נכון למועד דוח זה, סך הונה הרשום של החברה כולל 40,000,000 מניות רגילות, והונה המונפק והנפרע של החברה הוא **8,785,4868,785,482** מניות רגילות, ובהנחת דילול מלא (לא כולל ההקצאה לניצעים) הוא **10,962,618** **10,962,622** מניות רגילות.

2.5.7. ככל שתומרנה ההלוואה ההמירה למניות המרה, יירשמו מניות ההמרה לאחר הקצאתן על שם מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ.

(1) אם החברה תחלק מניות הטבה, מספר מניות ההמרה יגדל במספר המניות שמחזיק ניירות הערך המוקצים היה זכאי להן כמניות הטבה, אילו מימש את ניירות הערך המוקצים עד ליום המסחר שלפני יום האקס לחלוקת מניות הטבה.

(2) אם תבוצע הנפקת זכויות, מספר מניות ההמרה יותאם למרכיב ההטבה בזכויות, כפי שהוא מתבטא ביחס שבין שער הנעילה של מניית החברה בבורסה ביום המסחר האחרון שלפני יום האקס לבין שער הבסיס של המניה "אקס זכויות".

(3) במקרה של חלוקת דיבידנד לא תבוצע התאמה.

(4) לא תבוצע המרה של ההלוואה ההמירה, כולה או חלקה, ביום הקובע לחלוקת מניות הטבה, להצעה בדרך של זכויות, לחלוקת דיבידנד, לאיחוד הון, לפיצול הון או להפחתת הון (כל אחד מהנ"ל יקרא להלן: "אירוע חברה"). כמו כן, מובהר בזאת כי אם יחול יום האקס של אירוע חברה לפני היום הקובע של אירוע חברה, לא תבוצע ההמרה ביום האקס כאמור.

2.5.9. להלן פירוט ההון המונפק בחברה, הכמות ושיעור החזקותיהם של הניצעים, של בעלי עניין בחברה וסך החזקות שאר בעלי המניות בהון המופק והנפרע ובזכויות ההצבעה בחברה לפני ההקצאה:

שם המחזיק	מניות	אופציות שאינן סחירות	זכויות לא רשומות	שיעור החזקה (%)	
				הצבעה	הון
ניסים ברכה	1,380,530	-	-	15.71%	15.71%
גיא עטיה	1,242,336	-	-	14.14%	14.14%
ניר סוסינסקי	901,358	-	-	10.26%	10.26%
בני פרץ	997,009	249,253	259,053	11.35%	11.35%
יוחנן דנינו	69,846	139,692	-	0.80%	0.80%
ציבור	4,194,407 403	197,420	1,331,718	47.74%	47.74%
סה"כ	8,785,486 482	586,365	1,590,771	100%	100%

לאחר הקצאת ניירות הערך המוקצים:

שם המחזיק	מניות	אופציות שאינן סחירות	זכויות/הלוואה המירה לא רשומות	שיעור החזקה (%)	
				הצבעה	הון
ניסים ברכה	1,380,530	-	2,232,230 - 3,226,717	15.71%	15.71%
גיא עטיה	1,242,336	-	2,008,779 - 2,903,716	14.14%	14.14%
ניר סוסינסקי	901,358	-	1,457,439 - 2,106,747	10.26%	10.26%
בני פרץ	997,009	249,253	259,053	11.35%	11.35%
יוחנן דנינו	69,846	139,692	-	0.80%	0.80%
ציבור	4,194,407 403	197,420	1,331,718	47.74%	47.74%
סה"כ	8,785,486 482	586,365	9,827,951 7,289,219	100%	100%

לאחר הקצאת ניירות הערך המוקצים ובהנחת מימוש רק על ידי הניצעים בלבד:

שם המחזיק	מניות	אופציות שאינן סחירות	זכויות לא רשומות	שיעור החזקה (%)		שיעור החזקה (דילול מלא) (%)	
				הון	הצבעה	הון	הצבעה
ניסים ברכה	3,612,760 4,607,247	-	-	24.94% 27.07%	21.68% 24.00%	21.68% 24.00%	24.94% 27.07%
גיא עטיה	3,251,115 4,146,052	-	-	22.45% 24.36%	19.51% 21.59%	19.51% 21.59%	22.45% 24.36%
ניר סוסינסקי	2,358,797 3,008,105	-	-	16.29% 17.67%	14.16% 15.67%	14.16% 15.67%	16.29% 17.67%
בני פרץ	997,009	249,253	259,053	6.88% 5.86%	7.9.03% 84%	7.9.03% 84%	6.88% 5.86%
יוחנן דנינו	69,846	139,692	-	0.48% 41%	1.26% 09%	1.26% 09%	0.48% 41%
ציבור	4,194,407 403	197,420	1,331,718	28.96% 26.64%	34.35% 29.81%	34.35% 29.81%	28.96% 26.64%
סה"כ	14,483,930 17,022,666	586,365	1,590,771	100%	100%	100%	100%

2.5.10. התמורה והדרך בה נקבעה התמורה

ניירות הערך המוקצים יוקצו לניצעים בתמורה להחלפת התחייבויות החברה כלפי בעלי השליטה בגובה 25,700 אלפי ש"ח להלוואה ההמירה, כאשר הסכום כמות ניירות הערך המוקצים משקף משקפת יחס ההמרה של 3.124.51 ש"ח למניה (יחס ההמרה כאמור יהיה קבוע לאורך כל תקופת ההלוואה ההמירה). לאחר פרסום לראשונה של דוח זימון זה בחודש ינואר 2024, במהלך הדיאלוג מול בעלי המניות בחברה בנוגע לנושאים שעל סדר היום, הוסכם על כך שיחס ההמרה יעמוד על 4.51 ש"ח, חלף 3.12 ש"ח, וישקף את שער המניות בסמוך למועד הגעה להסכמות כאמור. בהתבסס על ההנמקה המסחרית יחס ההמרה שאושר תואם את ממוצע שער מניות החברה למשך תקופה של שנה עד לקבלת ההחלטה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 28 בדצמבר 2023.

ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה דנו בהחלפת כלל (100%) התחייבויות החברה כלפי בעלי השליטה, שמקורן בעסקת המיזוג, להלוואה ההמירה, והחליטו לאשר את ההחלפה למשך תקופה של 24 חודשים מיום השלמת הקצאת ניירות הערך המוקצים. התמורה נקבעה על פי כללי חשבונאות מקובלים של בחינת שווי ההתחייבויות, ובהתאם לחישוב השווי ההוגן של ההתחייבות על ידי מעריך השווי, על פי כללי החשבונאות המקובלים, השווי ההוגן של ההתחייבויות כלפי בעלי השליטה נאמד בכ- 25,700 אלפי ש"ח, נכון לסוף שנת 2023.

2.5.11. להלן תמצית נימוקי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לתנאי המרת התחייבויות כלפי בעלי

השליטה

חברי ועדת הביקורת והדירקטוריון שנכחו בהצבעה החליטו פה אחד לאשר את המרת ההלוואות מהנימוקים הבאים:

- (1) המרת ההתחייבות לבעלי השליטה תצמצם את מצבת ההתחייבויות של החברה ובהתאם לכך, תחזק את בסיס ההון שלה.
- (2) החברה נמצאת בשלב משמעותי ביחס להתייצבות ופיתוח של פעילותה, וחיזוק מצבה הפיננסי עשוי לשפר את האטרקטיביות של החברה כלפי המשקיעים ולקוחות פוטנציאליים.

(3) ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בחנו את מנגנון קביעת יחס ההמרה, אשר תואם את ממוצע שער מניית החברה למשך תקופה של שנה עד לקבלת ההחלטה על-ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 28 בדצמבר 2023, וסברו שמנגנון זה הינו סביר והוגן, לרבות ההנחה לעומת שער המניה נכון למועד קבלת ההחלטה, זאת בהתחשב במצב השוק בכלל ומצב סקטור הקנאביס בפרט. לאחר פרסום לראשונה של דוח זימון זה בחודש ינואר 2024, במהלך הדיאלוג מול בעלי המניות בחברה בנוגע לנושאים שעל סדר היום, הוסכם על כך שיחס ההמרה יעמוד על 4.51 ש"ח, חלף 3.12 ש"ח, וישקף את שער המניות בסמוך למועד הגעה להסכמות כאמור.

יובהר, כי נכון למועד שקדם לפרסום הדיווח, קרי יום 9 בינואר 2024, עמד מחיר המניה של החברה על 4.53 ש"ח למניה, קרי גבוה בכ-1.41 ש"ח, קרי בכ-32% משער ההמרה המוצע. נכון למועד שקדם לפרסום הדיווח המתקן, קרי יום 3 במרץ 2024, עמד מחיר המניה של החברה על 4.64 ש"ח למניה, קרי גבוה בכ-0.13 ש"ח, קרי בכ-2.8% משער ההמרה המוצע.

2.5.12. שמות בעלי מניות מהותיים ונושאי משרה בחברה שיש להם עניין אישי בהקצאה הפרטית לבעלי השליטה או עניין אישי בתמורה ומהות העניין האישי

למעט מר ניסים ברכה, מר ניר סוסינסקי ומר גיא עטיה, אשר הם הניצעים במסגרת ההקצאה, אין לבעלי עניין נוספים בעלי עניין אישי בהקצאה.

2.5.13. אישורים ותנאים מתלים להצעה המוצעת

ההקצאה מושא דוח זה כפופה לאישור הבורסה לרישום למסחר של מניות ההמרה לניצעים ולאישור אסיפת בעלי מניות החברה מושא דוח זה להקצאת ניירות הערך המוקצים.

2.5.14. היעדר הסכמים

למיטב ידיעת החברה ולאחר בדיקות שקיימה, לא קיימים הסכמים, בין בכתב ובין בעל פה, בין הניצעים לבין מחזיק מניות בחברה, בנוגע לרכישה או למכירה של ניירות ערך של החברה או בנוגע לזכויות הצבעה בה.

2.5.15. מניעה או הגבלת ביצוע פעולה בניירות הערך המוצעים

חסימה על פי חוק ניירות ערך ותקנות מכוחו

על פי חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ותקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיפים 15א' עד 15ג' לחוק), תש"ס - 2000, יחולו המגבלות המפורטות להלן על מכירה תוך כדי המסחר בבורסה של מניות ההמרה:

(1) הניצעים לא יהיו רשאים להציע את מניות ההמרה אשר תוקצנה להם לניצעים, במהלך המסחר בבורסה במשך תקופה של 6 חודשים מיום הקצאתן של הזכויות שלא על פי תשקיף שרשות ניירות ערך התירה את פרסומו (בסעיף זה להלן: **"תקופת החסימה המוחלטת"**).

(2) במשך תקופה של 6 הרבעונים העוקבים שלאחר תקופת החסימה המוחלטת (להלן: **"תקופת הטיפוף"**), הניצעים לא יהיו רשאים להציע במהלך המסחר בבורסה את מניות ההמרה, אלא כמפורט להלן:

(3) בכל יום מסחר בבורסה תוצע למכירה כמות מניות ההמרה לניצעים שאינה עולה על ממוצע מחזור המסחר היומי במניה ב-8 השבועות שקדמו לאותו היום; או-

(4) כל אחד מהניצעים יהיה רשאי להציע למכירה בכל רבעון, במהלך המסחר בבורסה, כמות מניות המרה לניצעים שלא תעלה על 1% מההון המניות המונפק והנפרע של החברה (מבלי להתחשב בניירות ערך המירים שטרם מומשו או הומרו למניות).

לעניין זה "הון מונפק ונפרע" - משמעו למעט מניות שינבעו ממימוש או המרה של ניירות ערך המירים שהוקצו עד ליום ההצעה וטרם מומשו או הומרו.

לעניין זה "רבעון" - משמעו תקופה של 3 חודשים, כאשר ראשיתו של הרבעון הראשון היא בתום התקופה האמורה לעיל.

2.5.16. מועד ביצוע ההקצאה הפרטית

ההקצאה לניצעים תבוצע מיד לאחר התקיימות כל האישורים הנדרשים עפ"י דין, קרי אישור הבורסה להקצאות וכן אישור אסיפת בעלי מניות.

להשלמת הפרטים בהתאם לתקנות, לרבות ביחס לנוכחים בישיבות ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לצורך אישור ההחלטה, ביחס להחזקות בעלי עניין אישי בהחלטה וכו', ראו סעיפים רלוונטיים בסעיף 2.4 לעיל.

2.6. נושא מס' 11: אישור ואשרור הארכת התקשרותן של החברה וגלובוס פארמה בהסכם ותוספות לו עם חברה פרטית אשר למר ניסים ברכה, מבעלי השליטה בחברה, יש בה החזקות, לשכירות שטח משרדים, מחסן, מעבדת מחקר ומפעל המשמשים את החברות בפעילותן השוטפת

2.6.1. בהמשך לדיווח מיידי של החברה מיום 7 באוגוסט 2023 בדבר תוצאות אסיפה כללית מיום 26 ביולי 2023, במסגרתה לא אושרה ההחלטה בדבר ואשרור הארכת התקשרות החברה וגלובוס פארמה בהסכם ותוספת לו, ולאחר שהחברה הודיע כי בכוונתה לפעול לכינוס אסיפה נוספת לצורך דיון בנושא, בימים 28 ו-29 באוגוסט 2023 קיימה (בהתאמה) ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה דיון, וביום 28 בדצמבר 2023, לאחר שהוצגו נתונים השוואתיים וכן ניתנה שומת מקרקעין הכוללת אומדן דמי שימוש חודשיים שהתקבלו על-ידי שמאי בלתי תלוי (מצורפת לדוח זה), בקשר עם שווי הסכם השכירות הכולל, הוחלט לאשר ולאשרר את ההחלטה כאמור. יצויין כי במסגרת אסיפה זו מובא לאישור ואשרור התקשרויות ביחס למבנה משרדים על שטח של כ-450 מ"ר במתחם גלובוס סנטר אשקלון, ביחס למעבדת המחקר והמפעל על שטח כולל של כ-880 מ"ר במושב מבקיעים וכן ביחס למחסן הנוסף כמפורט להלן.

בהתאם לעמדת סגל הרשות, התקשרויות ביחס לשכירויות המפורטות לעיל לא אושרו כדין, במסגרת האישור המשולש, במועדים הרלוונטיים.

לאור האמור ובהתאם לעמדת סגל הרשות, בהתייחס למבנה המשרדים - ההתקשרות מובאת לאישור ואשרור אסיפה זו לתקופות הבאות: 1.8.2020 – 1.8.2023 וכן 2.8.2023 – 2.8.2026; ביחס לשטחי המפעל ומעבדת מחקר - ההתקשרות מובאת לאישור ואשרור אסיפה זו לתקופות הבאות 1.10.2020 – 1.10.2023 וכן 2.10.2023 – 2.10.2026 וביחס למחסן הנוסף – 14.7.2022 – 14.7.2025. יובהר, כי תקופות וכן תשלום דמי השכירות, והאישורים והאשרורים ביחס אליהן כפי שמתבקש במסגרת אסיפה זו, הינם שלובים זה בזה, ככל ולא יינתן אישור ביחס לכולן, אזי דמי השכירות בגין התקופות כאמור (סה"כ כ-1.54 מ' ש"ח, ללא המחסן הנוסף) יושבו לחברה ע"י המשכירה, לרבות על דרך של קיזוז (בעלי השליטה זכאים להחזר הלוואות מהחברה, וככל ויקבע כי הם נדרשים לפרוע לחברה כספים מסוימים, יהיו רשאים לפרוע סכומים אלה כנגד הסכומים המגיעים להם).

יובהר, כי בהתאם לעמדת החברה, אסיפת בעלי המניות של החברה אישרה ביום 1.5.2018 את התקשרות החברה ביחס לשכירות, אשר בפועל החלה במועדים מאוחרים יותר, וכן ניתנו גילויים נרחבים ביחס להתקשרות כאמור בשורה ארוכה של דוחותיה ודיווחיה של החברה, בין היתר, כמפורט להלן: דוחותיה חציוניים של החברה מיום 29.8.2018, דוחותיה התקופתיים של החברה לשנת 2018 מיום 18.3.2019, דוחותיה התקופתיים של החברה לשנת 2019 מיום 31.3.2020, דוחותיה חציוניים של החברה מיום 27.8.2020, דוחותיה התקופתיים של החברה לשנת 2020 מיום 24.3.2021, דוחותיה התקופתיים של החברה לשנת 2021 מיום 31.3.2022, דוחותיה התקופתיים של החברה לשנת 2022 מיום 30.3.2023, דוחות זימון אסיפות מימים 7.11.2022 ו-1.6.2023 (ודוחות משלימים).

ביחס למחסן הנוסף כהגדרתו להלן, יצוין, כי ההתקשרות נערכה בחודש יולי 2022, על רקע הצורך המובהק של החברה במציאת פתרון מיידי להרחבת שטחי האחסון המתאימים, בין היתר, על פי דרישות הדין, התקינה והוראות האבטחה, וזאת לאור הגדלת היקפי פעילות החברה בתקופה זו, כפי שניתן לראות בדוחותיה העיתיים. ההתקשרות אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 17.5.2023 והובאה לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה בהתאם לזימון שפורסם ביום 1.6.2023. האסיפה לא אישרה את ההתקשרות והחברה הודיעה על כוונתה לכנס אסיפה נפרדת ע"מ לקיים דיון בנושא. לאור האמור, נכון למועד דוח זה, ההתקשרות לא קיבלה את האישורים הנדרשים על פי דין, קרי את האישור המשולש.

2.6.2. תמורת השכירות תשלם החברה סך של 50 ₪ למ"ר, צמוד למדד בגין חודש ינואר 2019, בצירוף מע"מ כדין. בהתאם להסכם השכירות, דמי השכירות למ"ר יעודכנו בכל שנה ב-2.5% נוספים כלפי מעלה. יצוין כי במסגרת ההסכם, ניתן לחברה פטור מלא מתשלום דמי הניהול הנהוגים במתחם. נכון למועד פרסום דוח זה, דמי שכירות עומדים על סך של 55.7 ש"ח למ"ר.

2.6.3. תקופת השכירות הראשונה נקבעה ל-10 שנים, כאשר לחברה הוקנו שתי תקופות אופציה נוספות בנות 5 שנים כל אחת להארכת תקופת השכירות. יובהר, כי אין באמור בס"ק זה, כדי לגרוע מהאישורים ואשרורים ביחס להתקשרויות המפורטים בסעיף 2.6.1 לעיל.

2.6.4. החברה ביצעה שיפוצים והתאמות במושכר, לצורך התאמתו לצרכיה. בהתאם להוראות ההסכם, התחייבה המשכירה להשתתף בעלויות בסך של 1.25 מיליון ₪ מתוך עלויות התאמת המושכר (להלן: "סכום ההשתתפות"), אשר מקוזזות באופן יחסי מדי חודש על פני תקופת השכירות הראשונה. ככל שתבחר החברה לסיים את תקופת השכירות בטרם תום תקופת השכירות הראשונה, אזי היא תאבד את זכאותה ליתרת סכום ההשתתפות.

2.6.5. בנוסף, ביום 14 ביולי 2022, התקשרו החברה וגלובוס פארמה (להלן: "השוכרות") עם החברה הפרטית כאמור בתוספת להסכם השכירות, לפיה החל מאותו מועד, ישכרו גם מחסן בשטח של כ-245 מ"ר (להלן: "המחסן הנוסף"), כנגד תשלום דמי שכירות חודשיים בסך של 50 ₪ למ"ר, צמוד למדד, ובצירוף מע"מ כדין. כמו כן, ישלמו השוכרות דמי ניהול חודשיים בסך של 20 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ והצמדה. במסגרת תנאי ההסכם, הוקנתה לשוכרות תקופת גרייס עד ליום 1 באפריל 2023, בגינה אינן נדרשות לשלם את דמי השכירות בגין המחסן הנוסף.

2.6.6. שכירות המחסן הנוסף נקבעה לתקופה בת 36 חודשים ממועד ההתקשרות, כאשר לשוכרות הוקנו שתי תקופות אופציה נוספות בנות 36 חודשים כל אחת. ככל שיבחרו השוכרות לממש את האופציה, יעודכנו דמי השכירות בשיעור של 5% כלפי מעלה, בתוספת מע"מ והצמדה.

2.6.7. לפרטים בדבר ההתקשרות המקורית ראו תקנה 22 לדוח התקופתי.

2.6.8. אישור ואשרור הארכת ההתקשרות בגין המחסן הנוסף מתייחס לתקופה שבין יולי-2022 ועד יולי-2025, באופן שישקף את המרכיב הרטרואקטיבי של תשלום דמי השכירות החודשית בגין המחסן הנוסף החל מיום 14 ליולי 2022, בסך של 12,250 ש"ח לחודש בתוספת לדמי ניהול, אשר במידה והאסיפה לא תאשר את ההתקשרות, יושב לחברה לרבות על דרך של קיזוז, תוך 30 יום ממועד פרסום תוצאות האסיפה, בתשלום אחד, בצירוף הפרשי הצמדה. נכון ליום 13.02.2024, הסכום ששולם בגין המחסן הנוסף ונדרש לגביו אישור ואשרור רטרואקטיבי, עומד על סך של כ- 199 אלפי ש"ח, כולל דמי ניהול.

2.6.9. להלן תמצית נימוקי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאישור ההתקשרות:

בהתאם לנתונים השוואתיים וקבלת שומן מקרקעין מלאה בקשר עם אומדן דמי שימוש בשטחים האמורים לעיל, אשר ניתנה על-ידי שמאי בלתי תלוי, תנאי הסכמי השכירות הם סבירים ובתנאי שוק ובנסיבות העניין מתאימים לחברה ולגלובוס פארמה, בין היתר בהתחשב בסוג ובהיקף הפעילות של החברה; המקרקעין נדרשים לחברה ולגלובוס פארמה לצורך פעילותה העסקית והם חיוניים לצורך פעילותה השוטפת ולקידום מטרותיה; ההתקשרויות כאמור הן לטובת החברה, מאחר שיש בהן כדי לאפשר לה לממש את צרכיה העסקיים.

כמו כן, ניתנה שומת מקרקעין הכוללת אומדן דמי שימוש חודשיים שנערכה על-ידי שמאי בלתי תלוי, אשר בין היתר, על בסיסה קבעו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי דמי השכירות המפורטים לעיל, הינם סבירים והוגנים.

2.6.10. פרטים נוספים בנוגע להחלטה 1.6 שעל סדר היום על פי תקנות עסקה עם בעל שליטה:

ראו סעיף 2.4.6 לעיל.

2.6.11. הדרך שבה נקבעה התמורה בעסקה המוצעת:

התמורה נקבעה במסגרת מו"מ מול החברה המשכירה והיא אושרה ואושררה ע"י ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.

2.6.12. אישורים ותנאים מתלים לעסקה המוצעת:

ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו ואשררו את ההתקשרויות כאמור בישיבות שהתקיימו בימים 28 ו-29 באוגוסט 2023, וביום 28 בדצמבר 2023, והכל בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, כאמור בסעיף 2.4.3 לעיל. יצויין כי ה"ה ניסים ברכה וניר סוסינסקי השתתפו רק בהצגת הנושא ולא השתתפו בדיון ובהצבעה. מר גיא עטיה היה נוכח רק בישיבה מיום 28 בדצמבר 2023, והשתתף רק בהצגת הנושא ולא השתתף בדיון ובהצבעה. מר גיא עטיה לא היה נוכח בישיבות החברה שהתקיימו באוגוסט 2023 המפורטות לעיל. בדיון ובהצבעה בישיבות ועדת הביקורת השתתפו ה"ה עירית בן עמי, פרופ' חיים יוספי, ד"ר הדר רון, ובדיון והצבעה במסגרת ישיבות הדירקטוריון השתתפו ה"ה עירית בן עמי, פרופ' חיים יוספי, ד"ר הדר רון ויוחנן דנינו.

2.6.13. עסקאות דומות בין החברה לבעל השליטה או שלבעל השליטה היה עניין אישי בהן:

ראו פרטים לפי תקנה 22 לדוח התקופתי לשנת 2022, אשר פורסם ביום 30 במרץ 2023, (מס' אסמכתה: 2023-01-035928), הנכלל על דרך ההפניה.

3. הוראות בדבר ההצבעה באסיפה

3.1. המועד הקובע

החברה מודיעה בזאת, בהתאם לסעיף 182 לחוק החברות, כי כל מי שיהיה בעל מניות בחברה ביום 17 בינואר, 2024 ("המועד הקובע"), יהיה זכאי להשתתף באסיפה ולהצביע בה אישית או על ידי מיופי

כוח, על פי כתב מינוי או העתק ממנו להנחת דעת דירקטוריון החברה, אשר יופקד במשרדי החברה לא פחות מ-48 שעות לפני המועד הקבוע לתחילת האסיפה, וזאת בכפוף להוכחת בעלותו במניה בהתאם לתקנות החברות (הוכחת בעלות במניה לצורך הצבעה באסיפה הכללית), התש"ס-2000.

3.2. המניין החוקי ואסיפה נדחית

אין לפתוח בשום דיון באסיפה, אלא אם כן נוכח מניין חוקי תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחתה. המניין החוקי יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי באי כוח, לפחות שני בעלי מניות המחזיקים ביחד לפחות 25% מזכויות ההצבעה בחברה.

אם כעבור מחצית השעה מהמועד שנקבע לאסיפה לא יימצא לה מניין חוקי, תדחה האסיפה בשבוע ימים לאחר האסיפה המקורית והיא תיערך באותו המקום ובאותה השעה. אם באסיפה הנדחית לא יימצא מניין חוקי כעבור מחצית השעה מן המועד הקבוע לאסיפה, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא.

3.3. הרוב הנדרש

3.3.1 נושא 1.1 שעל סדר היום אינו דורש את החלטת בעלי המניות.

3.3.2 הרוב הנדרש לאישור הנושאים המפורטים בסעיפים 1.2 ו- 1.3 שעל סדר היום, הוא רוב רגיל מקולות ההצבעה המשתתפים באסיפה (לא כולל הנמנעים).

3.3.3 הרוב הנדרש לאישור נושאים 1.4, 1.5 ו- 1.6 שעל סדר היום, הוא הרוב הנדרש בהתאם להוראות סעיף 275(א) לחוק החברות, ובלבד שיתקיים אחד מאלה:

(1) במניין קולות הרוב באסיפה הכללית ייכללו רוב מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי ענין אישי באישור העסקה, המשתתפים בהצבעה; במניין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים;

(2) סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בפסקה (א) לא עלה על שיעור של שני אחוזים מכלל זכויות ההצבעה בחברה.

בהתאם לאמור בסעיף 36ב(א)11 לתקנות הדוחות, להלן פירוט בדבר שיעורי החזקות של בעלי השליטה בחברה ובחינה האם שיעורים אלו יקנו לבעלי השליטה את הרוב הנדרש לצורך אישור הנושאים שעל סדר יומה של האסיפה:

בעלי השליטה בחברה, מר ניסים ברכה, מר גיא עטיה ומר ניר סוסינסקי מחזיקים יחדיו כ-40.11% מההון המונפק והנפרע של החברה ללא דילול. שיעור החזקותיהם של בעלי השליטה יקנה להם את הרוב הדרוש לאישור נושאים 1.2 ו- 1.3 שעל סדר היום, אולם לא יקנה להם את הרוב הנדרש לאישור נושאים 1.4, 1.5 ו- 1.6 שעל סדר היום.

3.4. כתב הצבעה

ניתן להצביע באסיפה זו באמצעות כתב הצבעה בהתאם לתקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), התשס"ו-2005 ותקנון החברה. הצבעה באמצעות כתב הצבעה צריכה להתבצע בהתאם לכתב הצבעה אשר פורסם על ידי החברה ונמצא באתר ההפצה של הרשות לניירות ערך: www.magna.isa.gov.il ("אתר ההפצה") ושל הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ: www.maya.tase.co.il

ההצבעה בכתב תיעשה באמצעות חלקו השני של כתב ההצבעה כפי שפורסם באתר ההפצה כחלק מהדיווח המידי. בעל מניות רשאי לפנות ישירות לחברה ולקבל ממנה את נוסח כתב ההצבעה והודעות

עמדה.

חבר בורסה ישלח בדואר אלקטרוני, ללא תמורה, קישורית לנוסח כתב ההצבעה וכתבי העמדה באתר ההפצה, לכל בעל מניות שאיננו רשום במרשם בעלי המניות ואשר מניותיו רשומות אצל אותו חבר בורסה, אלא אם כן הודיע בעל המניות לחבר הבורסה כי אין הוא מעוניין לקבל קישורית כאמור או שהודיע שהוא מעוניין לקבל כתבי הצבעה בדואר תמורת דמי משלוח בלבד.

בעל מניות שמניותיו רשומות אצל חבר בורסה 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.

את כתב ההצבעה והמסמכים שיש לצרף אליו כמפורט בכתב ההצבעה (להלן: "**המסמכים המצורפים**") יש להמציא למשרדי ב"כ החברה פרל כהן צדק לצר ברץ, עזריאלי שרונה, דרך מנחם בגין 121, קומה 53, תל-אביב 6701203, לידי עוה"ד אילן גרזי או מאשה ברקוביץ' או באמצעות דואר אלקטרוני: IGERZI@PearlCohen.com, עד 48 שעות לפני מועד כינוס האסיפה. לעניין זה, "מועד ההמצאה" הוא המועד שבו הגיעו כתב ההצבעה והמסמכים המצורפים למשרדי ב"כ החברה.

המועד האחרון להמצאת הודעות עמדה של בעל מניות לחברה הוא עד 10 ימים לפני מועד האסיפה והמועד האחרון להמצאת הודעות עמדה מטעם החברה שתכלול את עמדת הדירקטוריון הוא עד 5 ימים לפני מועד האסיפה.

כמות המניות הרגילות המהוות 5% מסך כל זכויות ההצבעה בחברה היא: 439,275 מניות רגילות של החברה.

כמות המניות הרגילות המהוות 5% מסך כל זכויות ההצבעה בחברה שאינן מוחזקות בידי בעלי השליטה בחברה היא: 263,064 מניות רגילות של החברה.

3.5 הצבעה באמצעות כתב הצבעה אלקטרוני

בעל מניות לא רשום זכאי להצביע באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית. ההצבעה באמצעות כתב הצבעה אלקטרוני תתאפשר עד 6 שעות לפני מועד כינוס האסיפה ("מועד נעילת מערכת ההצבעה האלקטרונית"). את כתב ההצבעה יש להמציא לחברה עד למועד נעילת מערכת ההצבעה.

3.6 סמכות רשות ניירות ערך

בהתאם לתקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבעל שליטה בה), תשס"א-2001, בתוך עשרים ואחד (21) ימים מיום הגשת דוח זה רשאית רשות ניירות ערך להורות לחברה לתת, בתוך מועד שתקבע, הסבר, פירוט, ידיעות ומסמכים בנוגע להתקשרויות נשוא דוח זה, וכן להורות לחברה על תיקון הדוח באופן ובמועד שתקבע. ניתנה הוראה לתיקון הדוח כאמור, רשאית רשות ניירות ערך להורות על דחיית מועד האסיפה הכללית למועד שיחול לא לפני עבור שלושה (3) ימי עסקים ולא יאוחר משלושים וחמישה (35) ימים ממועד פרסום התיקון לדוח. נדרשה החברה לתקן דוח זה כאמור לעיל, היא תודיע על אודות התיקון. ניתנה הוראה בדבר דחיית מועד כינוס האסיפה הכללית, תודיע החברה בדוח מיידי על ההוראה.

4 עיון במסמכים

כתובות האתרים של רשות ניירות ערך והבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ שבהם ניתן למצוא את נוסח כתב ההצבעה כמשמעותו בסעיף 88 לחוק החברות, הן כדלקמן: אתר ההפצה של רשות ניירות ערך: <http://www.magna.isa.gov.il>; אתר הבורסה: <http://www.maya.tase.co.il> וכן במענה הרשום של החברה, בשעות העבודה המקובלות, בתיאום מראש, בשדרות חיים בר לב 1, מתחם גלובוס

5. בקשה לכלול נושא בסדר היום

בקשה של בעל מניה, שלו חמישה אחוזים לפחות מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית בדבר הכללת נושא בסדר היום של האסיפה, תומצא לחברה עד 7 ימים לאחר פרסום זימון אסיפה זה.

6. שינויים בסדר היום

בעל מניה אחד או יותר שלו אחוז אחד (1%) לפחות מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית, רשאי לבקש מהדירקטוריון לכלול נושא בסדר היום, ובלבד שהנושא מתאים להיות נידון באסיפה כללית. בקשה להוספת נושא תומצא לחברה עד שלושה (3) ימים לאחר זימון האסיפה. הוגשה בקשה כאמור, אפשר כי הנושא ייתווסף לסדר היום ופרטיו יופיעו באתר ההפצה. במקרה כאמור, החברה תפרסם דוח זימון מתוקן, וזאת לא יאוחר משבעה (7) ימים לאחר המועד האחרון להמצאת בקשה של בעל מניות להכללת נושא בסדר היום, כאמור לעיל. אין בפרסום סדר היום העדכני כדי לשנות את המועד הקובע.

7. נציגי החברה לטיפול בדוח זה

נציגי החברה לטיפול בדוח זה הם עוה"ד אילן גרזי ומאשה ברקוביץ' ממשדד פרל כהן צדק לצר ברץ, דרך מנחם בגין 121, מגדל עזריאלי שרונה, קומה 53, תל-אביב 6701203; טלפון 03-3039000.

בכבוד רב,

טוגדר פארמה בע"מ

נחתם ע"י:

ניסים ברכה, מנכ"ל ודירקטור

נספח א'


הצהרת דירקטור/מועמד לכהונת דירקטור

(לפי סעיף 224ב' לחוק החברות, תשנ"ט-1999)

אני הח"מ יוחנן דנינו, ת"ז 056162142, דירקטור ומועמד לחידוש כהונה כדירקטור של טוגדר פארמה בע"מ (להלן: "החברה") נותן הצהרה זו כדלקמן:

1. הנני עושה הצהרה זו בהתאם לנדרש על פי סעיף 224ב' לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות").
2. הנני בעל הכישורים הדרושים והיכולת להקדיש את הזמן הראוי, לשם ביצוע תפקידי כדירקטור בחברה, ולפי מיטב הכרתי והבנתי הנני סבור שאני כשיר לכהן כדירקטור בחברה.
3. הנני מאשר בזאת שכל הפרטים הנדרשים לפי תקנה 26 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970, המפורטים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2022, אסמכתא: 2023-01-035928 ("הדוח התקופתי"), והכוללים את כישורי, השכלתי וניסיוני האמורים, הינם נכונים ומלאים.
4. לא מתקיימות לגביי ההגבלות הקבועות בסעיפים 226 ו-227 לחוק החברות, לעניין הגבלת מינוי עקב הרשעה בעבירה והגבלת מינוי על קטין, פסול דין, מי שהוכרז פושט רגל כל עוד לא הופטר וכן תאגיד שהחליט על פירוקו מרצון או שניתן לגביו צו פירוק.


חתימה


תאריך

הצהרת דירקטור/מועמד לכהונת דירקטור

(לפי סעיף 224ב' לחוק החברות, תשנ"ט-1999)

- אני הח"מ בנימין פרץ, ת"ז 68472190, דירקטור ומועמד לחידוש כהונה כדירקטור של טוגדר פארמה בע"מ (להלן: "החברה") נותן הצהרה זו כדלקמן:
1. הנני עושה הצהרה זו בהתאם לנדרש על פי סעיף 224ב' לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות").
 2. הנני בעל הכישורים הדרושים והיכולת להקדיש את הזמן הראוי, לשם ביצוע תפקידי כדירקטור בחברה, ולפי מיטב הכרתי והבנתי הנני סבור שאני כשיר לכהן כדירקטור בחברה.
 3. הנני מאשר בזאת שכל הפרטים הנדרשים לפי תקנה 26 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, המפורטים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2022, אסמכתא: 2023-01-035928 ("הדוח התקופתי"), והכוללים את כישורי, השכלתי וניסיוני האמורים, הינם נכונים ומלאים.
 4. לא מתקיימות לגביי ההגבלות הקבועות בסעיפים 226 ו-227 לחוק החברות, לעניין הגבלת מינוי עקב הרשעה בעבירה והגבלת מינוי על קטין, פסול דין, מי שהוכרז פושט רגל כל עוד לא הופטר וכן תאגיד שהחליט על פירוקו מרצון או שניתן לגביו צו פירוק.



חתימה

8/1/24

תאריך

הצהרת דירקטור/מועמד לכהונת דירקטור

(לפי סעיף 224ב' לחוק החברות, תשנ"ט-1999)

אני הח"מ גיא עטיה, ת"ז 033519745, דירקטור ומועמד לחידוש כהונה כדירקטור של טוגדר פארמה בע"מ (להלן: "החברה") נותן הצהרה זו כדלקמן:

1. הנני עושה הצהרה זו בהתאם לנדרש על פי סעיף 224ב' לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות").
2. הנני בעל הכישורים הדרושים והיכולת להקדיש את הזמן הראוי, לשם ביצוע תפקידי כדירקטור בחברה, ולפי מיטב הכרתי והבנתי הנני סבור שאני כשיר לכהן כדירקטור בחברה.
3. הנני מאשר בזאת שכל הפרטים הנדרשים לפי תקנה 26 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, המפורטים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2022, אסמכתא: 2023-01-035928 ("הדוח התקופתי"), והכוללים את כישורי, השכלתי וניסיוני האמורים, הינם נכונים ומלאים.
4. לא מתקיימות לגביי ההגבלות הקבועות בסעיפים 226 ו-227 לחוק החברות, לעניין הגבלת מינוי עקב הרשעה בעבירה והגבלת מינוי על קטין, פסול דין, מי שהוכרז פושט רגל כל עוד לא הופטר וכן תאגיד שהחליט על פירוקו מרצון או שניתן לגביו צו פירוק.


חתימה

7/1/24
תאריך

הצהרת דירקטור/מועמד לכהונת דירקטור

(לפי סעיף 224ב' לחוק החברות, תשנ"ט-1999)

אני הח"מ ניסים ברכה, ת"ז 022720452, דירקטור ומועמד לחידוש כהונה כדירקטור של טוגדר פארמה בע"מ (להלן: "החברה") נותן הצהרה זו כדלקמן:

1. הנני עושה הצהרה זו בהתאם לנדרש על פי סעיף 224ב' לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות").
2. הנני בעל הכישורים הדרושים והיכולת להקדיש את הזמן הראוי, לשם ביצוע תפקידי כדירקטור בחברה, ולפי מיטב הכרתי והבנתי הנני סבור שאני כשיר לכהן כדירקטור בחברה.
3. הנני מאשר בזאת שכל הפרטים הנדרשים לפי תקנה 26 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970, המפורטים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2022, אסמכתא: 2023-01-035928 ("הדוח התקופתי"), והכוללים את כישורי, השכלתי וניסיוני האמורים, הינם נכונים ומלאים.
4. לא מתקיימות לגביי ההגבלות הקבועות בסעיפים 226 ו-227 לחוק החברות, לעניין הגבלת מינוי עקב הרשעה בעבירה והגבלת מינוי על קטין, פסול דין, מי שהוכרז פושט רגל כל עוד לא הופטר וכן תאגיד שהחליט על פירוקו מרצון או שניתן לגביו צו פירוק.



חתימה

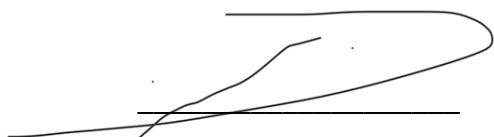
תאריך

הצהרת דירקטור/מועמד לכהונת דירקטור

(לפי סעיף 224ב' לחוק החברות, תשנ"ט-1999)

אני הח"מ ניר סוסינסקי, ת"ז 033753369, דירקטור ומועמד לחידוש כהונה כדירקטור של טוגדר פארמה בע"מ (להלן: "החברה") נותן הצהרה זו כדלקמן:

1. הנני עושה הצהרה זו בהתאם לנדרש על פי סעיף 224ב' לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות").
2. הנני בעל הכישורים הדרושים והיכולת להקדיש את הזמן הראוי, לשם ביצוע תפקידי כדירקטור בחברה, ולפי מיטב הכרתי והבנתי הנני סבור שאני כשיר לכהן כדירקטור בחברה.
3. הנני מאשר בזאת שכל הפרטים הנדרשים לפי תקנה 26 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970, המפורטים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2022, אסמכתא: 2023-01-035928 ("הדוח התקופתי"), והכוללים את כישורי, השכלתי וניסיוני האמורים, הינם נכונים ומלאים.
4. לא מתקיימות לגביי ההגבלות הקבועות בסעיפים 226 ו-227 לחוק החברות, לענין הגבלת מינוי עקב הרשעה בעבירה והגבלת מינוי על קטין, פסול דין, מי שהוכרז פושט רגל כל עוד לא הופטר וכן תאגיד שהחליט על פירוקו מרצון או שניתן לגביו צו פירוק.



חתימה

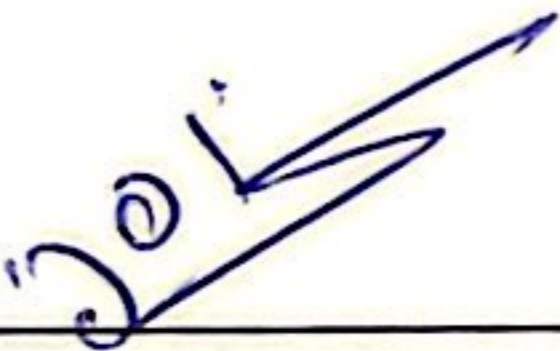
תאריך

הצהרת דירקטור/מועמד לכהונת דירקטור

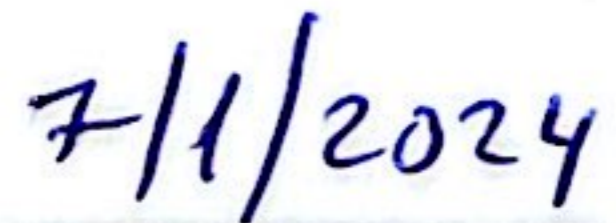
(לפי סעיף 224ב' לחוק החברות, תשנ"ט-1999)

אני הח"מ חיים יוספי, ת"ז 056571730, דירקטור ומועמד לחידוש כהונה כדירקטור של טוגדר פארמה בע"מ (להלן: "החברה") נותן הצהרה זו כדלקמן:

1. הנני עושה הצהרה זו בהתאם לנדרש על פי סעיף 224ב' לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות").
2. הנני בעל הכישורים הדרושים והיכולת להקדיש את הזמן הראוי, לשם ביצוע תפקידי כדירקטור בחברה, ולפי מיטב הכרתי והבנתי הנני סבור שאני כשיר לכהן כדירקטור בחברה.
3. הנני מאשר בזאת שכל הפרטים הנדרשים לפי תקנה 26 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, המפורטים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2022, אסמכתא: 2023-01-035928 ("הדוח התקופתי"), והכוללים את כישורי, השכלתי וניסיוני האמורים, הינם נכונים ומלאים.
4. לא מתקיימות לגביי ההגבלות הקבועות בסעיפים 226 ו-227 לחוק החברות, לעניין הגבלת מינוי עקב הרשעה בעבירה והגבלת מינוי על קטין, פסול דין, מי שהוכרז פושט רגל כל עוד לא הופטר וכן תאגיד שהחליט על פירוקו מרצון או שניתן לגביו צו פירוק.
5. מתקיימים לגבי התנאים הקבועים להגדרת "דירקטור בלתי תלוי", כאמור בסעיף 1 לחוק החברות.



חתימה



תאריך

נספח ב'

הנדון: טוגדר פארמה בע"מ (להלן: "החברה")

13 בפברואר 2024

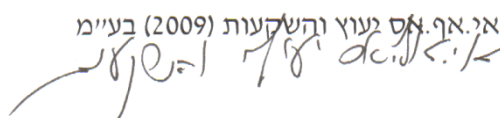
לכבוד

טוגדר פארמה בע"מ

אנו מאשרים בזאת, כי נכון ליום 28.12.2023 לא חל שינוי מהותי בהערכת השווי של התחייבויות לבעלי שליטה, אשר נערכה ונחתמה על ידינו ופורסמה ביום 1.6.2023 במסגרת דוח זימון אסיפת בעלי המניות של החברה, וכן שהסכום הנקוב במסגרת דוח זימון אסיפת בעלי המניות של החברה, אשר התפרסם בחודש ינואר 2024, נאמד על בסיס הבהרות ועדכון שמסרנו לחברה ביחס להערכת השווי המקורית כאמור לעיל.

אנו מצהירים בזאת כי אין לנו כל תלות בחברה ואיננו בעלי עניין בה או צפויים להפוך לבעלי עניין בה בעתיד. תוצאות העבודה אותה ביצענו אינן תלויות ו/או מושפעות משכר הטרחה אותו קיבלנו עבור ביצועה.

בכבוד רב ובברכה,

אי.אף.אס נעוץ והשקעות (2009) בע"מ


נספח ג'

ORI YAAKOV
Real estate appraiser & Economist & Urban planning

SHLOMI COHEN
Real estate appraiser & Economist

YEHONATAN BABAEW
Real estate appraiser & Economist & Urban planning

AMOS SCHEY
Real estate appraiser & Industrial Engineering

LIOR MALKA
Economist & Agricultural and property appraiser

CHEN MEIR
Economist & Real estate appraisal

NOY MIZRAHI
Economist & Real estate appraisal

אורי יעקב
שמאי מקרקעין, כלכלן ומתכנן ערים

שלומי כהן
שמאי מקרקעין וכלכלן

יהונתן בבאייב
שמאי מקרקעין, כלכלן ומתכנן ערים

עמוס שי
שמאי מקרקעין ומהנדס תעשייה וניהול

ליאור מלכה
כלכלן, שמאי רכוש וחקלאות

חן מאיר
כלכלנית, תחום שמאות מקרקעין

נוי מזרחי
תחום כלכלה ושמאות מקרקעין

סימוכין : 20230108

17 בדצמבר, 2023

שומת מקרקעין מלאה

אומדן "דמי שימוש" חודשיים עבור חלק ממבנה מסחרי

מגרש מס' 108 (בחלק) עפ"י תכנית מס' 29/234/02/6

גוש : 2846 חלקה : 98 (בחלק)

מרכז מסחרי גלובוס סנטר א.ת. מבקיעים, אשקלון

לכבוד

חברת גלובס פרמה בע"מ ח.פ. 515129872

(להלן: "מזמין השומה")

א.ג.נ.,

הנדון: אומדן "דמי שימוש" עבור חלק ממבנה מסחרי

מרכז מסחרי גלובס סנטר א.ת מבקיעים, אשקלון

1. זהות מזמין השומה

השומה הוזמנה ע"י חברת גלובס פרמה בע"מ ח.פ. 515129872.

2. מטרת השומה

נתבקשתי להעריך את אומדן "דמי השימוש" החודשיים בנכס נשוא השומה בכללותו (בהתאם לשימוש הנעשה בפועל נכון למועד הביקור), המצוי במגרש מס' 108 (בחלק) עפ"י תכנית מס' 29/234/02/6, גוש : 2846, חלקה : 98 (בחלק), צפונית למושב מבקיעים וממערב לכביש 4 על רחוב חיים בר לב, א.ת מבקיעים, אשקלון.

3. המועד הקובע לשומה

המועד הקובע בשומה זו הינו 20.11.2023.

4. מועד הביקור בנכס נשוא השומה וזהות המבקר

ביקור בנכס נשוא השומה וסביבתו נערך ביום 20.11.2023, ע"י שלומי כהן שמאי מקרקעין, החתום מטה. הנכס נשוא השומה הוצג ע"י מר לירן אלמסי - נציג מטעם מזמין השומה.

5. פרטי זיהוי הנכס

מס' גוש	:	2846
מס' חלקה	:	98
שטח החלקה הרשום ¹	:	2,163 מ"ר.
מס' מגרש	:	108 (בחלק) עפ"י תכנית מס' 29/234/02/6
סוג הנכס	:	הנכס נשוא השומה מהווה את הקומה הראשונה (מעל קומת קרקע), לרבות שטח מחסן בקומת הקרקע, המהווים חלק ממבנה מסחרי בן 2 קומות (קומת קרקע + קומה ראשונה). הקומה הראשונה (מעל קומת קרקע) מחולקת לשני אגפים כאשר האגף המערבי בקומה משמש כמפעל לייצור ועיבוד קנאביס רפואי בעוד שהאגף המזרחי בקומה משמש את משרדי החברה. כמו כן, המחסן המצוי בקומת הקרקע משמש לאחסנת מוצרי המפעל.
מיקום הנכס	:	צפונית למושב מבקיעים וממערב לכביש 4 על רחוב חיים בר לב, א.ת מבקיעים, אשקלון.
זיהוי הנכס	:	זיהוי הנכס נעשה עפ"י העתק נסח רישום מקרקעין, אתר המפות הממשלתי "Govmap" וכיו"ב.

¹ עפ"י נסח רישום מקרקעין מפנקס הזכויות.

6. תיאור הנכס והסביבה

6.1. תיאור הנכס

מהות הנכס

: הנכס נשוא השומה מהווה את הקומה הראשונה (מעל קומת קרקע), לרבות שטח מחסן בקומת הקרקע, המהווים חלק ממבנה מסחרי בן 2 קומות (קומת קרקע + קומה ראשונה). הקומה הראשונה (מעל קומת קרקע) מחולקת לשני אגפים כאשר האגף המערבי בקומה משמש כמפעל לייצור ועיבוד קנאביס רפואי בעוד שהאגף המזרחי בקומה משמש את משרדי החברה. כמו כן, המחסן המצוי בקומת הקרקע משמש לאחסנת מוצרי המפעל.

: שטח הבנוי של הנכס²
מחסן בשטח ברוטו של 245 מ"ר + משרדים בשטח ברוטו של 450 מ"ר + מפעל בשטח ברוטו של 880 מ"ר.

: חלוקה פונקציונאלית
קומת קרקע : מחסן המשמש לאחסנת מוצרי הקנאביס לאחר ייצורם במפעל.

קומה ראשונה (מעל קומת קרקע)

אגף מזרחי בקומה - אגף זה משמש את משרדי החברה וכלל, בין היתר, עמדת שומר/קבלה, חלל משרדים הכולל עמדת קבלה, פינת ישיבה, חדר ישיבות, חדרי משרדים, מטבחון הכולל בר ישיבה מעץ, חדר תקשורת, תאי שירותים, ממ"ד ודלת מקשרת למפעל.

אגף מערבי בקומה - אגף זה משמש כמפעל לייצור קנאביס הכולל מעבדות מחקר, מעלית המובילה למחסן המצוי בקומת הקרקע, מעלית להובלת סחורה, עמדות אדמיניסטרטיביות, חדרי אריזה, תאי שירותים, כספת ודלת מקשרת לחלל המשרדים.

: תיאור רמת המפרט
מחסן - מדפי מתכת מודולריים, ריצוף בטון מוחלק ודלת מפלדה.

מסדרון המקשר בין שני אגפי הקומה - ריצוף דמוי פרקט, חיפוי עץ וקיר זכוכית. משרדים - ריצוף דמוי פרקט, דלתות עץ, תאורה דקורטיבית שקועה ותלויה, דלת כניסה מפלדה המחופה דמוי עץ.

מפעל - ריצוף קרמי, דלתות זכוכית במסגרת אלומיניום, דלתות מעץ, קיר זכוכית, תקרה דקורטיבית הכוללת תאורה שקועה, דלת כניסה מפלדה המחופה דמוי עץ.

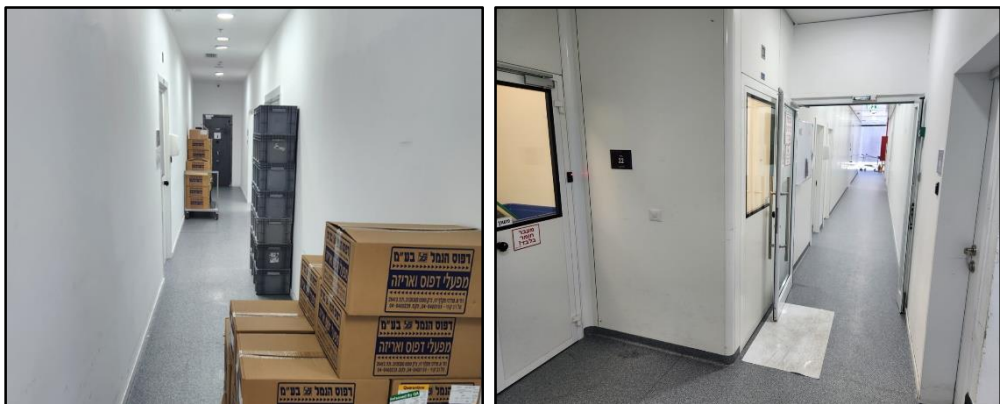
²עפ"י העתק חוזה שכירות שנערך ונחתם בשנת 2019 ועפ"י העתק תוספת להסכם שכירות.

לצורך המחשה בלבד, להלן תמונות של הנכס נשוא השומה (נכון למועד הביקור)

קומה ראשונה (מעל קומת קרקע) - אגף מזרחי המשמש את משרדי החברה



קומה ראשונה (מעל קומת קרקע) - אגף מערבי המשמש כמפעל לייצור קנאביס



מחסן המצוי בקומת הקרקע



6.2. תיאור המבנה

- סוג הבניה : בניה רגילה, קרי, בנייה קונבנציונאלית (בלוקים ובטון מזוין), לוחות אלוקובונד, קירות מסך עשויים זכוכית, גג שטוח וכיו"ב.
- מהות המבנה : מבנה מסחרי המסווג בייעוד 'אזור מסחרי' עפ"י תכנית מס' 29/234/02/6.
- שנת הבניה/גיל הנכס : כ- 8 שנים.
- מספר הקומות בבניין : 2 (קומת קרקע + קומה ראשונה).
- קיומן של מעליות : במבנה הנתון קיימת מעלית אחת בכניסה הראשית לבניין. כמו כן, קיימת מעלית נוספת ופנימית המשמשת לצרכי החברה לבד לצורך העברת ציוד בין הקומה הראשונה לקומת הקרקע בה מצוי המחסן.
- תיאור הרכוש המשותף : גרעין מדרגות מרכזי המקשר בין קומות המבנה וכיו"ב.

לצורך המחשה בלבד, להלן תמונת חיצונית של המבנה בו ממוקם הנכס נשוא השומה (נכון למועד הביקור)



6.3. תיאור הסביבה

גלובוס סנטר אשקלון מהווה מתחם מסחרי המצוי צפונית למושב מבקיעים וממערב לכביש 4 על רחוב חיים בר לב, א.ת. מבקיעים, אשקלון. המתחם המסחרי בגודל של כ- 120 דונם ובו כ- 30 אלף מ"ר מסחר הכוללים 7 מבנים מסחריים המציעים את חוויית הבילוי והקניות הגדולה בדרום עם 100 חנויות.

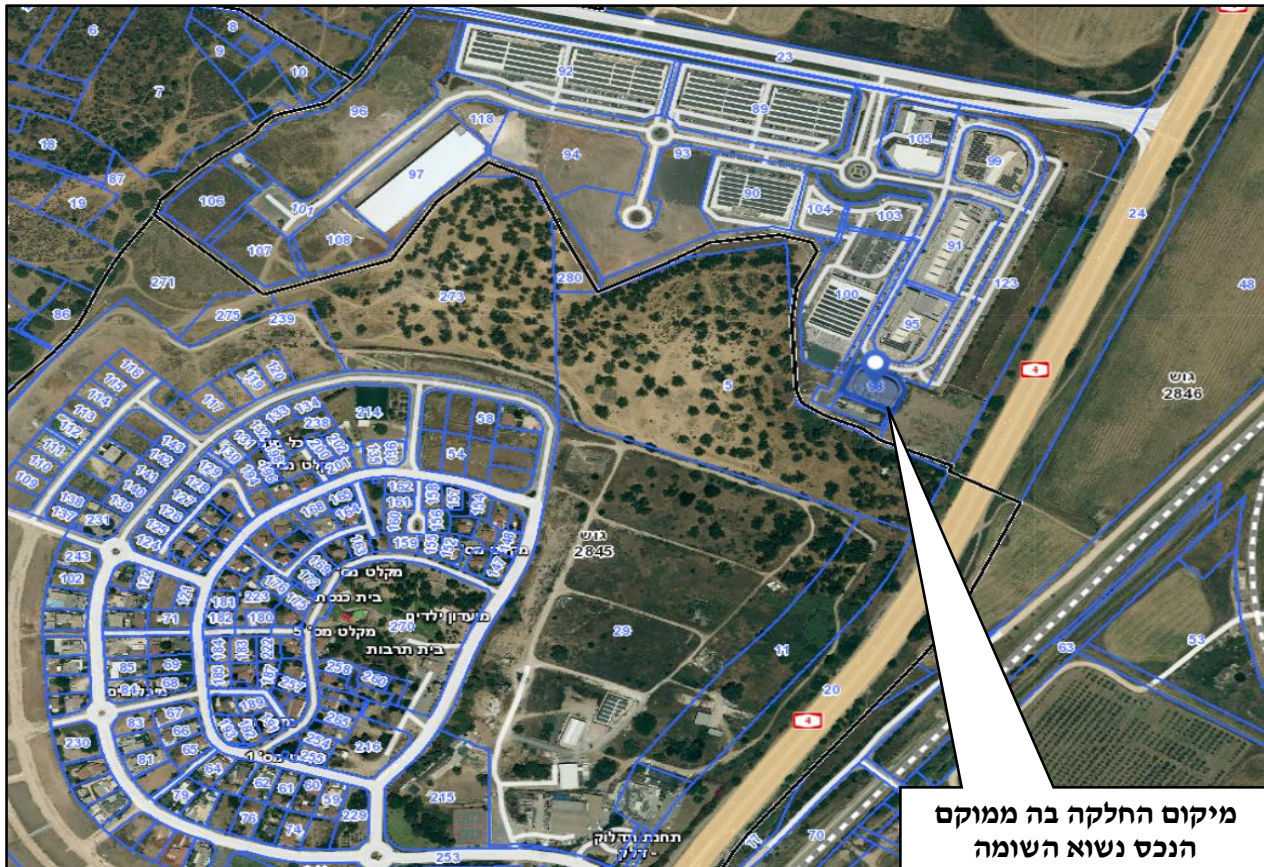
הגישה למתחם המסחרי מתבצעת באמצעות כביש מס' 4 ממזרח למתחם המוביל לרחוב בר לב המהווה ציר תנועה ראשי בחלקו הצפוני של המרכז המסחרי הנדון וממנו כניסה למתחם.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, עמודי תאורה עם קווי תקשורת, חשמל ותשתיות מים וביוב.

גבולות המגרש

- צפון : מגרש מס' 303 המהווה דרך מעוקלת המשמשת למעבר וחניה.
- דרום : מגרש מס' 716 המהווה שטח ציבורי פתוח ומעברו שטח למתקנים.
- מזרח : מגרש מס' 715 שטח ציבורי פתוח.
- מערב : מגרש מס' 303 המהווה דרך המשמשת למעבר וחניה.

לצורך המחשה בלבד, להלן איתור מיקום הנכס על גבי אתר המפות הממשלתי "Govmap"



הארה: סימון החלקה, לרבות מיקום הנכס נשוא השומה נועדו לצורך המחשה בלבד.

7. המצב התכנוני והרישוי

7.1 מצב תכנוני³

מעיון באתר האינטרנט הדיגיטלי של מחלקת ההנדסה של הועדה המקומית, עולה כי על הנכס נשוא השומה חלות, בין היתר, התכניות הרלוונטיות הבאות כדלקמן:

7.1.1 מידע כללי

גוש :	2846.
חלקה :	98.
ייעוד :	אזור מסחרי עפ"י תכנית מס' 29/234/02/6.
שטח :	2,163 מ"ר.

7.1.2 רשימת תכניות רלוונטיות לנתוני התכנון

מס' תכנית	מהות התכנית	פרסום לתקוף ברשומות	י.פ.
29/234/02/6	יצירת שטח לא.ת. בהיקף של כ-140 דונם	17.12.2008	5883
117/03/6	איחוד וחלוקה	29.03.1979	2524

7.1.2.1 תכנית מס' 29/234/02/6

פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5883 ביום 17.12.2008.

מטרת התכנית

1. יצירת שטח לאזור תעשייה.
2. שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לתעשייה, מסחר, שירותי רכב, מתקנים הנדסיים, מבני ציבור וכן שטח ציבורי פתוח, דרכים ותוואי קו דלק.
3. הסדרת תוואי דרך וקו דלק.
4. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
5. קביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.
6. קביעת מגבלות בגין קיומו של אתר ארכיאולוגי מוכרז.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת שלבים לביצוע התכנית.

³ מזמין השומה ו/או מי מטעמו לא הציג בפני הח"מ ו/או מי מטעמו מידע בכתב מאת הועדה המקומית בדבר התכניות הנוגעות לקרקע כאמור בסעיף 119א' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

9. תכליות ושימושים

א. אזור תעשייה (מגרשים 602-632)

- 1) תותר הקמת מפעלי ייצור ותעשייה, תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים. "מפגע סביבתי" – מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים – עיליים ותחתיים), העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני בריאות הציבור ואיכות הסביבה, או עלולים להוות מטרד או מפגע חזותי. הגדרת מצב כמטרד סביבתי תעשה בהתאם לאמר לעיל ועל ידי הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה.
"רשות מוסמכת מבחינה סביבתית" – המשרד לאיכות הסביבה או יחידה סביבתית שהוסמכה על ידי המשרד.
- 2) תותר הקמת מפעלים לתעשיות נקיות, תעשיות קלות ומלאכות בלבד.
- 3) לא תותר הקמת מפעלים לתעשיות הבאות: תעשייה כימית לסוגיה, תעשייה פטרוכימית, ייצור ואריזת דשנים וחומרי הדברה, בתי יציקה, התכה וציפוי מתכות, משחטות, מכוני פסדים, תעשיות מזון, בורסקאות ועיבוד עורות, מפעלי אסבסט, גריסה וטחינת אבן, ייצור ועיבוד אספלט ובטון, שיש ומרצפות, ייצור צבעים, דטרגנטים, גומי ופרמצבטיקה ומפעלי עיבוד פסולת. כמו כן לא תותר הקמת אולמות בידור וארועים.
- 4) הועדה המקומית תהיה רשאית לאסור הקמת מפעלים אם לדעתה, לאחר ששמעה חוות דעת הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית, השימוש המוצע עלול לגרום למפגעים ללאזור המגורים הסמוך ולמפגעים סביבתיים.
- 5) תותר אחסנת חומרי הדברה ודשן אם יוכח בסקר סיכונים שאינו מהווה סיכון לסביבתו ויאותר מגרש מרוחק ממוקדים רגישים. סוגי וכמויות דשנים יקבעו בסקר הסיכונים באישור המשרד לאיכות הסביבה.
- 6) לא ינתנו היתרי בניה ללא אישור היחידה לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- 7) שינוי גבולות בין מגרשים וחלוקתם, ללא שינוי יעוד השטח, יהיה בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה.

ב. שטח מסחרי (מגרשים 101-112)

- 1) תותר הקמת מבנים למסחר, לרבות חנויות, מסעדות, מזנונים ומשרדים. כמו כן תותר הקמת אולמות בידור ושמחות אשר יקיימו את התנאי הבא: במקום תחת כיפת השמיים, במקום שאינו סגור מכל צדדיו כלפי חוץ וכלפי מעלה ובמבנים שאינם מבודדים אקוסטית, תאסר הפעלת מכשירי קול, מכשירי הגברה וכל פעילות שעלולה לגרום למטרדי רעש (כהגדרתם בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ב 1992) במבני המגורים ומבני הציבור הסמוכים.
- 2) לא ינתנו היתרי בניה ללא אישור משרד הבריאות.
- 3) שינוי גבולות בין מגרשים, חלוקתם ואיחודם, ללא שינוי יעוד השטח, יהיה בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה.

ג. שטח לבניני ציבור (מגרשים 501,502)

תותר הקמת מבנים המיועדים לצורכי ציבור ע"פ סעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה וכן תותר הנחת קוי תשתיות.

ד. שטח לשרותי רכב (מגרש 601)

- 1) השטח ישמש לצורך מתן שירותי דרך ותותר בו הקמת תחנת תדלוק מדרגה ג'.
 - 2) מרחק מיעודי קרקע רגישים ומשימושי קרקע רגישים:
 - א) לא ינתן היתר לפי תכנית זו אלא אם המרחק האווירי בין צינורות האוורור של המיכלים התת-קרקעיים, אי עמדות התדלוק ונקודת המילוי של מיכלי הדלק של תחנת התדלוק לבין גבול המגרש המיועד לשימושים בסעיף קטן 1 ו-2, (להלן - מגרש השימושים הרגישים), הנו לפחות המרחק הנקוב להלן:
 - 1) מגורים, מלונאות או שימוש דומה – 40 מטרים.
 - 2) מוסדות ציבור לרבות בתי חולים, מעון לקשישים, בית כלא, פנימיה לקטינים, מוסד חינוך, גן ילדים, בית ספר וכיו"ב – 80 מטרים.
 - ב) להלן בסעיף זה "המרחקים המי נמלים".
- ב) על אף האמור בסעיף קטן א), בתחנת תדלוק שבה הותקנה מערכת אוורור סגורה, תידרש שמירת המרחקים המינימלים בין אי עמדות התדלוק ונקודות המילוי של מיכל הדלק של תחנת התדלוק לבין גבול המגרש המיועד לשימושים האמורים.

- ג) בנוסף על האמור בסעיף קטן א) ו-ב), בתחנת תדלוק המספקת גפ"מ תידרש שמירת המרחקים המינימלים גם בין נקודת המילוי של מיכל הגפ"מ של תחנת התדלוק לבין גבול המגרש המיועד לשימושים האמורים.
- ד) על אף האמור בסעיף קטן א), מוסד תכנון רשאי ליתן היתר לתחנת תדלוק שאינה עומדת בתנאים המפורטים בסעיף זה ובלבד שהתקיימו בה כל אלה:
- 1) הסטייה של המרחקים מגבול מגרש השימושים הרגישים אינה גדולה ביותר מעשרה אחוזים (10%) מהמרחקים המינימליים.
- 2) מוסד התכנון השתכנע שאין בכך כדי לפגוע במטרות תכנית זו.
- 3) לגבי תחנת תדלוק המספקת גפ"מ התקבל אישורו של המנהל.
- 4) תותר הספקת דלק לתדלוק כלי רכב בכל משקל שהוא. כמו כן תותר אספקת דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב למעט דלק מסוג גפ"מ.
- 5) עבור תחנת התדלוק תותר הקמת מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן, חדר מתדלקים, מחסן ומשרד לשרות התחנה, ששטחם הכולל אינו עולה על 130 מ"ר וכן סכנת תדלוק בשטח מירבי של 600 מ"ר. שירותים סניטריים כנדרש ע"פ כל דין לא יבואו במניין השטחים האמורים.
- 6) בנוסף תותר הקמת מבנים לשרותי רכב, כגון: שרותי חשמלאות, תיקוני תקרים, מכונאות כלי רכב, פחחות, צביעת כלי רכב, רישוי כלי רכב, תיקון קפיצים, בדיקת כלי רכב ובדיקת פליטות עשן, גז ומזהמים. ע"פ שיקול דעת מהנדס הועדה המקומית יהיה ניתן לאסור על הקמת סוגים נוספים של שרותי רכב.
- 7) תדלוק גפ"מ: יתאפשר בתנאי קבלת אישור מנהל עיניי בטיחות הגז, כמשמעותו בחוק הגז (בטיחות ורישוי), התשמ"ט-1989, כי התחנה עומדת בתקן. לא ינתן היתר לתחנת תדלוק שנתבקשה בה אספקת גפ"מ אלא אם התקיימו בה התנאים כנדרש בהוראות תמ"א 4/18.
- 7) חובה לספק בתחנת התדלוק שמנים לרכב, שרותי מים למקרר (רדיאטור) ועמדה למילוי אויר בצמיגים, כמו כן תובטח בה אספקת דלק לרכב גם בעת הפסקת זרם החשמל.

ה. שטח ציבורי פתוח (מגרשים 718-701)

- 1) מיועד לתנועת הולכי רגל, למעבר קוי תשתית, גיטון ונטיעות.
- 2) לא תותר כל בניה שהיא.

ו. שטח לקו דלק (מגרש 801)

- 1) מיועד לקו דלק ארצי, כמוגדר בתכנית מתאר 234/02/6.
- 2) לא תותר כל בניה שהיא, נטיעת עצים, הנחת צנרת/כבלים, סלילה, בתחום הרצועה המופקעת כחוק. כל עבודה בתחום הרצועה מחויבת בתאום מראש, באישור בכתב ובפיקוח צמוד של חב' קצא"א ושל חב' תש"ן/קמ"ד.

ז. שטח למתקנים הנדסיים (מגרשים 802,803)

- 1) תותר הקמת מבנים למטרות שרותים הנדסיים, כגון: תחנות שאיבה, מתקני מים וביוב, תחנות השנאה או מתקנים הנדסיים אחרים, לשרות אזור התעשייה ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 2) תותר העברת קווי תשתית.
- 3) היתרי בניה יתואמו עם איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון. היתרי בניה למתקני מים וביוב ותחנות שאיבה ינתנו באישור משרד הבריאות.

ח. דרכים

- 1) מיועדות לתנועת כלי רכב.
- 2) תואי הדרכים ורוחבן כמצויין בתשריט.
- 3) דרך ארצית מס' 4 – בהתאם להוראות תמ"א 3.
- 4) תותר הנחת קווי תשתיות.
- 5) תותר הצבת ריהוט רחוב במדרכות, בדרכים מס' 11-16.

10. הנחיות בניה

א. אזור תעשייה

- 1) חומרי החזיתות יהיו קשיחים כגון: שיש, אבן נסורה, גרנוליט, קירות מסך וחומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה, אך יותר שימוש בפח או חומר קל אחר בכרכובי הבנינים.
- 2) למרות האמור לעיל לא יותר שימוש בפח וחומר קל בחזיתות הנראות מדרכים ציבוריות ויותר שימוש בצבע ע"ג בטון או חומר מתאים אחר בחזיתות שאינן נראות מדרכים ציבוריות.
- 3) יותר שימוש בגל אשר יוסתר מהדרכים הציבוריות מסביב למבנה. לא יותר שימוש בלוחות אסבסט

לגג. ציוד עזר על גג המבנה יוסתר ע"י מסתור הגג.
4 סככות ומבני עזר יהיו חלק מהמבנה העקרי ולא יהיה ניתן להפרידן מהבנין, למעט מבני השנאה ע"פ דרישת חב' חשמל, חומרי הבניה יהיו כשל הבנין עצמו ותואמים.

ב. שטח מסחרי

- 1) חומרי החזיתות יהיו קשיחים כגון: שיש, אבן נסורה, קרמיקה, קירות מסך וחומר איכותי אחר בלבד באישור מהנדס הועדה.
- 2) לא יותר שימוש בפח וחומר קל אחר.
- 3) הגגות יהיו קשיחים כולל מעקה משולב בחומרי החזית להסרת ציוד על הגג.
- 4) מחסנים, סככות ומבני עזר יהיו חלק מהמבנה העקרי ולא יהיה ניתן להפרידם מהבנין. חומרי הבניה יהיו תואמים וכשל הבנין עצמו.

ג. שטח לבנייני ציבור

חומרי חזיתות, גגות, סככות, מבני עזר וגדרות יהיו ע"פ הנחיות בניה לאזור מסחרי, סעיף 10 ב), להלן.

ד. שטח לשרותי רכב

חומרי חזיתות, גגות, שטחי שרות ומבני עזר יהיו ע"פ הנחיות בניה לאזור תעשייה. סעיף 10, א.

ה. גדרות וקירות הפרדה

גדרות וקירות הפרדה בין מגרשים ובין מגרשים לשטחים ציבוריים ודרכים בכל האזורים, יהיו ע"פ פרט שיאושר ע"י הועדה המקומית.

11. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה.

12. מיקלוט

יבנו מרחבים מוגנים מוסדיים לפי החוק ויענו לדרישות פיקוד העורף (הג"א) ובאישורו.

13. עתיקות

התכנית נמצאת בתחום אתרי עתיקות מוכרזים על פי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה, סלילה, חפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו. רשות העתיקות תתנה מתן אישורים על פי תוכניות בניה, פיתוח וכו' בביצוע בדיקות שונות, לרבות חפירות הצלה בחלק מהמקרקעין בו מתוכננת חדירה לתת הקרקע או כיסויה.

14. הנחיות כלליות לתשתית

א. כללי

לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, אפסקת מים, התקנת ביוב וחיבורו למערכת ביוב מרכזית, אפסקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה.

ב. ביוב וניקוז

- 1) הניקוז והביוב יבוצעו לפי הוראות רשות הניקוז, המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות ולפי הוראות למתקני תברואה ובאישור המנהלת המשותפת.
- 2) הביוב יוסדר על ידי תשתית להולכת השפכים לקו מאסף קיים.
- 3) מפעל תעשייתי יחובר למערכת הביוב המרכזית רק לאחר שהתקין מתקנים וסידורים להבטחת איכות השפכים, ע"פ חוק העזר העירוני לשפכי תעשייה ועל פי דרישות נוספות שיקבעו על ידי מהנדס הועדה המקומית.
- 4) מתקני קדם טיפול בשפכים בחצרות המפעלים יהיו עליליים, מקורים ומגובים במאצרה בנפח המתאים לספיקה ממוצעת של 24 שעות.
- 5) קבלת מפעלים עתירי שפכים לאזור התעשייה תותנה בעודף כושר קליטת השפכים של מערכת הביוב האזורית.

ג. מים

- 1) מקור המים לאזור התעשייה יהיה באיכות מי השתיה, ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות ובלחץ מספיק להפעלתם של המתקנים.

2) מערכות אספקת המים לצריכה סניטרית, בכל עסק ומפעל באזור התעשייה, יופרדו מיתר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים (כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפה וכו') ויותקנו אבזרים למניעת זרימת מים חוזרת, או לחילופין, יינתן פטור מהתקנתם, ע"פ דרישות משרד הבריאות.

ד. פסולת

כל מפעל יחויב במתקני אצירת אשפה בשטחו. שיטת הפינוי, מתקן האצירה ותדירות הפינוי יותאמו למערך פינוי הפסולת לפי דרישת הועדה המקומית.

ה. חשמל

1) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, מקו אנכי על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר קו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח גבוה עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

2) אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
3) קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו 0) והזכות לטפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.

15. שפכים והגנה על מי תהום

א. שפכי המפעל באזור התעשייה יופרדו לשלושה זרמים

- 1) **שפכים תעשייתיים** - יחוברו למערכת הביוב העירונית לאחר טיפול קדם. איכות השפכים, המותרים לחיבור למאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- 2) **השפכים הסניטריים** - יחוברו ישירות למערכת הביוב המרכזית.
- 3) **תמלחות** - לא יוזרמו למערכת הביוב המרכזית ויפנו למקום מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.

ב. איכות שפכי התעשייה שיוותרו להזרמה למאספי השפכים תהיה על פי חוק העזר העירוני לדוגמא, להזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב 1981-, או על פי מגבלות האתר הנוספות שיוצבו על ידי הועדה המקומית. לא תאושר כניסה לאזור התעשייה של מפעלים בעלי שפכים החורגים מן הדרישות, אלא אם כן הוצג תהליך מוכח וזמין לטיפול בשפכים. חומרים רעילים ושמיים מינרליים יופרדו מן השפכים ויפנו בנפרד לאתרים המורשים על ידי הרשויות. מפעלים יחויבו בהצגת תוכנית פינוי שפכים אלו, טרם אישורם. יאטמו שטחי אחסון חומרים מסוכנים על מנת למנוע חלחול לקרקע. תהיה הפרדה מוחלטת בין תשתית איסוף השפכים לבין תעלות איסוף נגר עילי. צנרת איסוף השפכים תהיה מוגנת עד כמה שניתן, לפי מיטב הידע הטכנולוגי, מפני דליפות מפעלים יציגו אמצעי שפיעת שפכים בעת חידוש רשיון העסק. מפעלים יהיו מחויבים לדווח למנהלת אזור התעשייה על כל אירוע שפכים חורג מן השגרה. מפעלים יהיו מחויבים להתקין מערכת ניטור שפכים רציפה על פי דרישת הועדה המקומית. קבלת מפעלי עתירי שפכים לאזור התעשייה תותנה בעודף כושר קליטת השפכים של מערכת הביוב האזורית.

16. איכות אויר

בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לפליטות לאויר ולמטרדי אבק וריח, תידרש התקנת האמצעים הטכנולוגיים לצמצום הפליטות שיבטיחו עמידה בתקנים הסביבתיים של המשרד לאיכות הסביבה או בהתאם לכל תקן שייקבע מעת לעת.



17. תחנת תדלוק – מניעת סכנת זיהום מי תהום ומפגעים תברואתיים וסביבתיים

- (בהתאם להוראות תמ"א 18/שינוי מס' 4, סעיף 12)
- א. מוסד תכנון הדן בהיתר, יקבע הוראות ותנאים בהתבסס על חוות הדעת, למניעת מפגעים סביבתיים, למניעת זיהום מקורות מים, קידוחים ומי תהום.
 - ב. היתר לתחנת תדלוק יחייב את מילוי ההוראות והתנאים האמורים וכן מילוי דרישות נציבות המים, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לפי כל דין.
 - ג. היתר לתחנת תדלוק יותנה בהמצאת חוות דעת חתומה על ידי מהנדס הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים, המאשרת כי הבקשה להיתר מקיימת אחר התנאים שנקבעו בהתאם לסעיף 17 ב' לעיל, כפי ניסוחם במועד מתן ההיתר ובכל הוראות הדין בנוגע למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים ותברואתיים כאמור.
 - ד. ינקטו האמצעים הנדרשים למניעת דליפת דלק ממשטחי המילוי, צנרת ומיכלים ואלה כוללים:
 - 1) איטום משטחי תדלוק כך שלא יתאפשר כל חלחול של דלק, שמן ומים.
 - 2) התקנת מיגון ודיפון כפול למכלים ולצנרת הדלק והשפכים, אשר ימנעו חלחול במקרה של תקלה. המיגון יכול להתבצע באמצעות דפנות כפולות, ציפוי בטון או הגנה אחרת.
 - 3) מערכת ניטור חלל שבין הדפנות הכפולות של מכלי אחסון הדלק התת-קרקעיים.
 - 4) ביצוע בדיקות תקופתיות של איטום המערכת.
 - ה. על מנת למנוע חלחול מי נגר מזהמים למי התהום ינקטו הצעדים הבאים:
 - 1) קירוי התחנה באזורי התדלוק.
 - 2) איסוף הנגר בתחנה וטיפול בו במערכת הפרדת שמנים ודלק.

18. פסולות

- א. **מערכת איסוף פסולות**
 - 1) הפסולת ברת המיחזור תופרד לשלושה סוגים ועל פי הוראות חוק המיחזור והתקנות התקפות: פסולת ביתית, פסולת תעשייתית ופסולת רעילה.
 - 2) לכל אחד מסוגי הפסולת יהיה מערך איסוף, ריכוז, הובלה וסילוק נפרד. על פי כמויות פסולת ביתית ותעשייתית (לאחר אכלוס אזור התעשייה), ייקבע הצורך בהקמת מערך לתחנת מעבר ודחיסת הפסולת.
 - 3) פסולת ביתית תפונה לאתר פסולת מאושר.
 - 4) יובטחו דרכי טיפול שיימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- ב. **פסולת יבשה**
 - 1) פסולת בנין- פסולת הנוצרת כתוצאה מפעילות בניה או הריסה של מבנים (גרסאות בנין, חלקי בטון וכד'), תפונה לטיפול מוסדר על פי כל דין.
- ג. **פסולת רעילה**
 - 1) פסולת רעילה תרוכז במחסן ותאוחסן על פי חוק החומרים המסוכנים, 1993, ותפונה לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב, על פי תקנות חוק רישוי עסקים (סילוק פסולת מסוכנת).
- ד. **פסולת למיחזור**
 - 1) פסולת ברת מיחזור תופרד מהפסולת הביתית, התעשייתית ו/או הרעילה ותפונה למיחזור.
 - 2) הפרדת הפסולת תעשה במקור וברמת המפעל הבודד.
 - 3) יוצבו כלי אצירה ייעודיים לחומרים ברי מיחזור.
 - 4) פסולת זו תועבר למפעלי מיחזור בתדירות שתקבע בין הועדה המקומית לבין מפעלי המיחזור.
 - 5) על מנת להקטין את כמות הפסולת המיוצרת במפעל, תכנון מערך המפעל הבודד יכלול מיחזור מקסימלי של הפסולת בתוך המפעל והחזרתה לתהליכי ייצור.
 - 6) על אזור התעשייה לעמוד בתקנות המיחזור, 1998 ולהגיע לתקנות מיחזור הנדרשים על פי חוק.
 - 7) דוגמאות לפסולת ביתית מיחזור: קרטון, נייר, פלסטיק לסוגיו, מתכות, גרסאות, מוצרי אלקטרוניקה, שמני ביטול ומכונות, מחסניות דיו (ממכונות צילום ומדפסות), משטחי עץ, מצברים, זכוכית שטוחה.
 - 8) גם עיוורני יחוייב בקיצוץ ובמידת האפשר, יעשה בו שימוש (כחומר חיפוי לגיטות).
 - 9) סוללות תיאספנה ותישלחנה לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב.

19. תנאים למתן היתר בניה

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תוכנית זו לאחר אישורה וע"פ בקשה למתן היתר בניה הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח שטח.

תוכנית הבינוי והפיתוח תכלול חתכים לאורך ולרוחב כל המגרש בקב"מ 1:100, כולל פריסת גדרות וקירות.

ב. היתר בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י הועדה המקומית וע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו שפתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הבניה והפיתוח.

ג. תנאי להיתר בניה, יהיה אישור משרד הבריאות לפתרון השקיה במי קולחין בשטחים החקלאיים הגובלים בתכנית.

ד. היתרי בניה לאזור תעשייה, מסחר, שרותי רכב ומתקנים הנדסיים, יתואמו ויאושרו ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון וע"י לשכת הבריאות המחוזית אשקלון לענין שפכים, מים ומרחקים מהשקיה בקולחים. תכניות הגשה להיתר בניה, ילוו בהגשת תכניות מים ושפכים מפורטות.

ה. טרם קבלת היתר בניה או איכלוס מבנה במפעל חדש על היזם למלא דרישות מיון כמפורט להלן:

- 1) בקשה להקצאת שטח.
 - 2) שאלון השלכות סביבתית - יוגש לאיגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון.
 - 3) חו"ד סביבתית - על פי שיקול איגוד ערים אשקלון והועדה המקומית לתכנון ובניה.
 - 4) מסמך השפעה על הסביבה ו/או סקר סיכונים (עפ"י דרישות הרשות המוסמכת).
- ו. תנאים להוצאת היתר בניה המחייבים אישור המשרד לאיכות הסביבה:
- 1) מפעלים יחויבו בהצגת תוכנית פינוי שפכים רעילים ותמלחות, טרם אישורם. יוצגו תוכניות ביוב מפורטות.
 - 2) לא יאושרו לבניה מפעלים ללא הצגת תכנית למיחזור פסולת, אצירת פסולת ופינויה.
 - 3) מפעלים יציגו תחזית באשר למפלסי הרעש הצפויים בגבולות המגרש ויחויבו בהצגת תוכנית טיפול בגורמי הרעש, בהתייחס לנספח חלוקת זכויות רעש.
 - 4) מפעלים יציגו סקר סיכונים וידרשו להציג אמצעי מיגון מתוכננים, עפ"י דרישת המשרד לאיכות הסביבה או איגוד ערים לאיכה"ס.
 - 5) מפעלים בהם תהליכי ייצור פוטנציאליים ליצירת מטרדי ריח וגורמי זיהום אויר, יציגו תהליך מוכח וזמין לטיפול בפליטות ועמידה בדרישות המשרד לאיכות הסביבה.
- ז. היתרי בניה לתחנת תדלוק מותנה בעמידה בתנאי המשרד לאיכות הסביבה ובאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון.
- ח. לא ינתן היתר לתחנת תדלוק שנתבקשה בה אספקת גפ"מ אלא אם התקבל אישור מינהל עיני בטיחות הגז, כמשמעותו בחוק הגז (בטיחות ורישוי) התשמ"ט-1989 והתקיימו בה התנאים כנדרש בהוראות תמ"א 4/18.
- ט. בכל בקשה להיתר יכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור פינוי לאתר מוסדר המאושר ע"פ כל דין.
- י. הוצאת היתר בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ואישורן ע"י רשויות התימרו.

20. תנאים לאיכלוס מבנים

א. מתן היתר לאיכלוס יותנה בהפעלת מערכת הביוב בהתאם לתכנית הביוב המאושרת.

ב. טרם איכלוס מבנה קיים במפעל חדש על היזם למלא דרישות מיון כמפורט להלן:

- 1) בקשה להקצאת שטח.
- 2) שאלון השלכות סביבתית - יוגש לאיגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון.
- 3) חו"ד סביבתית - על פי שיקול איגוד ערים אשקלון והועדה המקומית לתכנון ובניה.
- 4) מסמך השפעה על הסביבה ו/או סקר סיכונים (עפ"י דרישות הרשות המוסמכת).

21. טבלת אזורים, זכויות ומגבלות בניה- מצב מוצע:

קווי בנין ק צ א	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבית	מגרש				היקפי (ב- % או בניה	שטח מגרש מזערי	מס' מגרש	אזור	
			מטרות עקרי סה"כ + שרות	מטרות		מטרות עקריות					
				מל לקרקע	מתחת לקרקע	מל לקרקע					מתחת לקרקע
כמסומן בתשריט (9)	3 + מרתף (4)	50%	200%	20%	60%	120%	1500 מ"ר	-602 632	אזור תעשייה		
כמסומן בתשריט (9)	3 + מרתף (6)	50%	220%	20%	80%	120%	1000 מ"ר	-101 112	שטח מסחרי		
כמסומן בתשריט (9)	4 + מרתף (7)	45%	260%	20%	80%	160%	1000 מ"ר	501 502	שטח לבנייה ציבור		
כמסומן בתשריט (9) (11)	2 (8)	32% (10)	32% (10)	2%	---	30%	1000 מ"ר	601	שטח לשרותי רכב		
כמסומן בתשריט (8)	1 + מרתף (8)	30%	35%	---	---	30%	500 מ"ר	802 803	שטח למתקנים הנדסיים		

הערות:

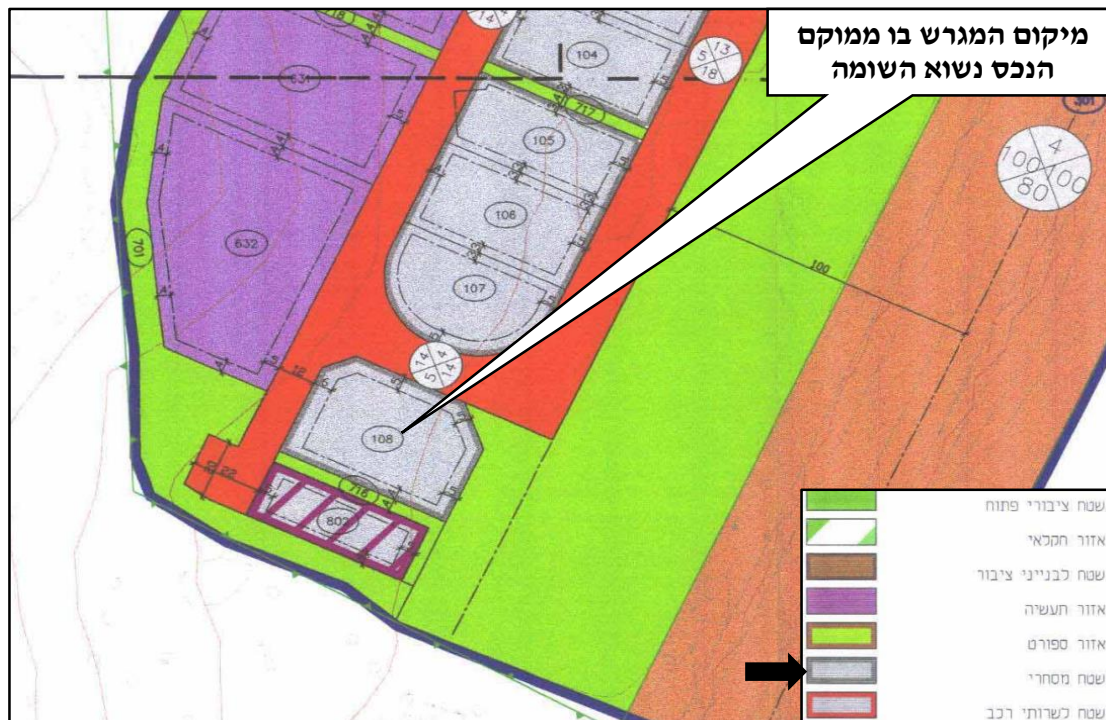
- (1) שטח מירבי לקומת קרקע 50% משטח המגרש.
- (2) תותר הקמת מרתף למטרות חניה וחדרי שניים, עד קו בנין 0, למעט גבולות מגרש הגובלים בשטחים ציבוריים, בהם יישמר קו הבנין.
- (3) תותר הקמת חדרי שניים, מרחבים מוגנים וחניה מקורה. חניה מקורה נפרדת מהמבנה תהיה בשטח מירבי של 220 מ"ר. שטח שרות מירבי לקומת קרקע 10% משטח המגרש.
- (4) גובה מירבי 20.0 מ' למעט מתקנים כגון אנטנות, ארבות וכו'.
- (5) שטח עיקרי מירבי לקומת קרקע 40% משטח המגרש.
- (6) גובה מירבי 14.0 מ' למעט מתקנים כגון אנטנות, ארבות, ח.מכונות וכו'.
- (7) גובה מירבי 18.0 מ' למעט מתקנים כגון אנטנות, ארבות, ח.מכונות וכו'.
- (8) גובה מירבי 8.0 מ' למעט מתקנים כגון אנטנות, ארבות וכו'.
- (9) על אף המסומן בתשריט תותר בניה בקו בנין **צדד** 0.0 בין שני מגרשים בתנאי שתתקבל הסכמת שני בעלי הזכויות במגרשים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- (10) לתחנת התדלוק יותרו שטחי בניה לשימושים הבאים: מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן, חדר מתדלקים, מחסן ומשרד לשרות התחנה, ששטחם הכולל אינו עולה על 130 מ"ר. שירותים סניטריים כנדרש ע"פ כל דין לא יבואו במניין השטחים האמורים. וכן סכנת תדלוק בשטח מירבי של 600 מ"ר כשטח עיקרי. תותר הקמת חניה מקורה כשטח שרות.
- (11) ישמרו המרחקים המינימליים בין מתקני תחנת התדלוק לבין מגרשי השימושים הרגישים, כאמור בסעיף 2.ד.9 במדויק.

22. שלבי ביצוע

- התכנית תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה.
- התכנית תבוצע בשני שלבים כמסומן ע"ג התשריט.
- היתרי בניה לשלב ב' ינתנו רק לאחר קבלת היתרי בניה ל- 50% משטחי שלב א'.
- איכלוס המבנים יותנה בהשלמת תכנון מפורט לדרכים וביצוען בפועל, בהתאם לשלב הביצוע.



7.1.4. להלן איתור מגרש בו ממוקם הנכס נשוא השומה



הארה : סימון המגרש, לרבות מיקום הנכס נשוא השומה נועדו לצורך המחשה בלבד.

7.2 רישוי - מידע מתיק הבניין

7.2.1 גרמושקה חתומה להיתר בניה מס' 20160011

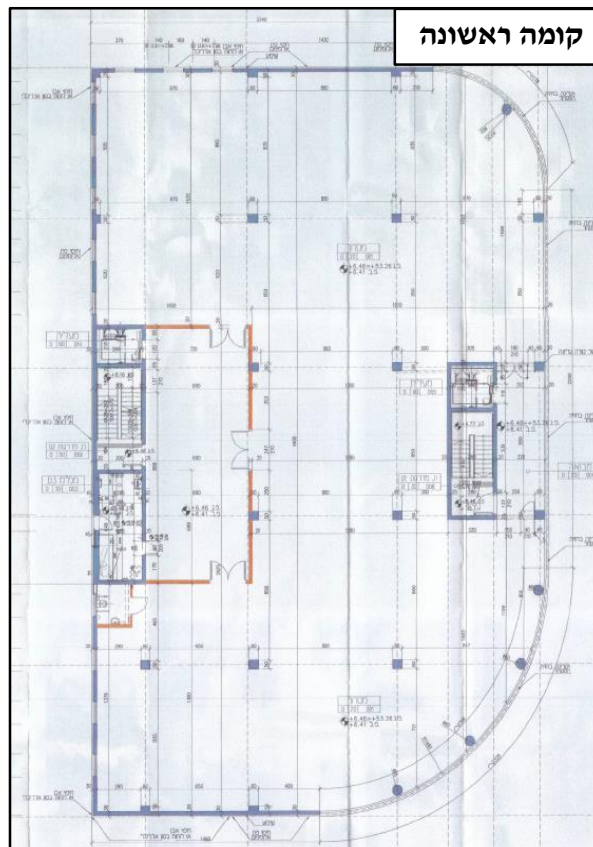
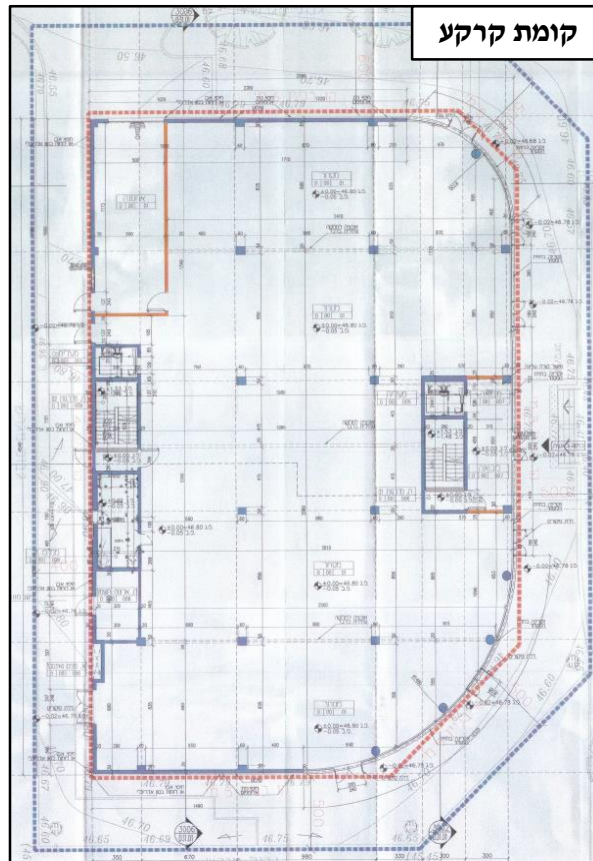
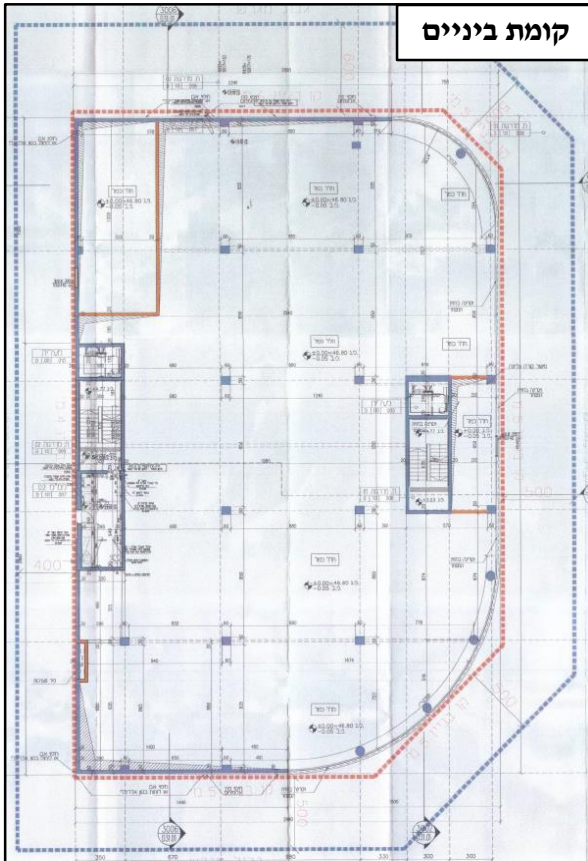
הוצגה בפני הח"מ גרמושקה חתומה להיתר בניה מס' 20160011 שאושר בישיבה מס' 201617 ביום 06.07.2016, מאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה "חוף אשקלון", אשר ממנה עולים, בין היתר, הפרטים הרלוונטיים הבאים, כדלקמן :

יישוב	:	מבקיעים.
גוש	:	2846.
חלקה	:	18 (בחלק).
מס' מגרש	:	108.
התכנית	:	29/234/02/6.
המבקש	:	מסחר מבקיעים בתנופה חברה בע"מ, ח.פ. 515058667.
תיאור הבקשה	:	מבנה מסחרי חדש.
המגרש/החלקה	:	2,129 מ"ר.
שטח בניה מבוקש	:	2,623.27 מ"ר (עיקרי + שירות).

7.2.2 היתר בניה

לא הוצג ו/או לא אותר על ידי הח"מ היתר בניה מילולי מס' 20160011.

7.2.3. להלן צילום קטע רלוונטי של הנכס מתוך גרמושקה חתומה להיתר בניה מס' 20160011



7.3 הערת הח"מ לעניין המצב התכנוני והרישוי

- 7.3.1** עפ"י הנחיית מזמין השומה, אין בשומה זו בכדי לבחון את המצב התכנוני החל על הנכס נשוא השומה ביחס לשימוש הנעשה בפועל נכון למועד הביקור ו/או למועד הקובע.
- 7.3.2** עפ"י הנחיית מזמין השומה, אין בשומה זו בכדי לבחון את מצב הרישוי של הנכס נשוא השומה ביחס לשימוש הנעשה בפועל נכון למועד הביקור ו/או למועד הקובע.
- 7.3.3** עפ"י הנחיית מזמין השומה, אין בשומה זו בכדי לבחון אי התאמות ו/או חריגות בניה, ככל וישנן, בתחום הנכס נשוא השומה נכון למועד הביקור ו/או למועד הקובע.
- 7.3.4** בפרק מצב הרישוי לא מפורטים השטחים המאושרים עפ"י היתר בניה היות ועפ"י הנחיית מזמין השומה, השטחים הרלוונטיים הנם כמופיע בהעתק חוזה השכירות המפורט בפרק המצב המשפטי.
- 7.3.5** מעיון בגרמושקה החתומה עולה כי הנכס נשוא השומה ממוקם בגוש 2846 חלקה 18 (בחלק). אולם, עפ"י נסח רישום מקרקעין, עולה כי המקרקעין ידועים כגוש 2846 חלקה 98.
- במצב דברים שכזה הובאה בחשבון הנחת עבודה כי השינוי במס' החלקה בוצע ע"י הגורמים המוסמכים לכך (חרף בקשת הח"מ, לא הוצג בפניו אסמכתא לעניין זה).
- יוער כי המקרקעין אותר באתר המפות הממשלתי "Govmap" כגוש : 2846, חלקה : 98.
- 7.3.6** יובהר ויודגש כי אין בכל האמור בפרק המצב התכנוני והרישוי בכדי להוות שומה אדריכלית ו/או הנדסית. כלל האמור בפרק המצב התכנוני והרישוי מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד לצורך עריכת השומה בלבד. המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם למופיע באתר הארכיון ההנדסי האינטרנטי של הועדה המקומית לתכנון ובניה. לצורך קבלת מידע תכנוני מוסמך, לרבות מידע לצרכי תכנון, יש לפנות בכתב למוסדות התכנון. למען הסר ספק, הח"מ איננו מהנדס בניין ו/או אדריכל, לפיכך, באם ישנם מסמכים תכנוניים ו/או רישויים וכיו"ב אשר לא הובאו לידיעתו ו/או יוצג בפני מידע תכנוני לפי סעיף 119 לחוק התו"ב ספציפי לנכס נשוא השומה המאפשר זכויות נוספות ככל וקיימות, יתכן ויהיה בהם בכדי לשנות את כלל מסקנותיי אודות השומה לרבות תוצאותיה.

8. מצב משפטי

8.1. העתק נסח רישום מקרקעין (עיקרי תמציתו)

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי, מס' 236914, מיום 20.11.2023, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין באר שבע, עולים, בין היתר, הפרטים הרלוונטיים הבאים, כדלהלן:

גוש : 2846.
חלקה : 98 (מס' ישן - 85).

תיאור הנכס

רשויות : מ.א. חוף אשקלון.
שטח במ"ר : 2,163 מ"ר.

בעלויות

רשות הפיתוח, החלק בנכס - בשלמות.

8.2. העתק חוזה שכירות בלתי מוגנת (עיקרי תמציתו)

הוצג בפניי העתק חוזה שכירות בלתי מוגנת שנערך ונחתם בשנת 2019, ממנו עולים, בין היתר, הפרטים הבאים, כדלקמן:

"המשכיר" : מסחר מבקיעים בתנופה חברה בע"מ.

"השוכר" : טוגדר פארמה בע"מ, ח.פ. 520039348.

"המקרקעין" : המקרקעין הידועים כגוש 2846 חלקה 18 הידועים גם כמגרשים מס' 101-112 לפי תכנית 29/234/02/6 עליו עתיד להיבנות המרכז המסחרי, והמצויים במועצה האזורית חוף אשקלון.

"התב"ע" : תכנית מס' 29/234/02/6, על כל נספחיה, החלה על המקרקעין, ו/או כל שינוי ו/או תוספת ו/או עדכון לה.

"הפרויקט" : מכלול הבניה אשר תבוצע ע"י המשכיר ו/או מי מטעמו במקרקעין, לרבות הקמת המרכז המסחרי.

"המרכז המסחרי" : מבנה מסחרי בין 2 קומות: הכולל שטחי מסחר, מסעדות, בתי קפה, מתחם בתי קולנוע, מתחם קולנוע VIP וחדרי הקרנה, שנבנו על המקרקעין, לרבות תוספות ו/או שינויים ו/או הרחבות, כפי שיהיו, עפ"י החלטה של המשכיר, כמפורט בחוזה זה.

"המושכר" : יחידה א' - משרדים כ- 450 מ"ר.

יחידה ב' - מעבדות מחקר ומפעל כ- 880 מ"ר.

שתי היחידות בבניין D.

מוסכם בין הצדדים כי שטח המושכר הינו לצרכי חישוב דמי השכירות ולא תיערך מדידה נוספת למושכר.

"שטח המושכר" : 1,330 מ"ר - כ- 450 מ"ר למשרדים וכ- 880 מ"ר למעבדה.

ביחס למדד שאינו מוצמד למושכר - למשכירה ישנה הזכות/אופציה, לאורך כל תקופת השכירות (לרבות תקופות האופציה), לחייב את השוכר לשכור את הממ"ד.

"שטח המושכר ברוטו" ייחשב השטח המצוין בנספח "א". שטח המושכר ברוטו כולל את: שטח המושכר נטו, מלוא שטח העמודים (ככל וישנם במושכר), מלוא שטח בסיס הקירות החיצוניים, 50% משטח בסיס הקירות הפנימיים, והכל בתוספת חלקים של המושכר בשטחים הציבוריים, כמפורט בנספח "א".

(קירות פנימיים - משמע קירות הגובלים במושכרים אחרים במרכז).

- בתוך ימים ממועד חתימת ההסכם. : "מועד מתן הרשות"
- ביחס ליחידה א' - לשוכר ניתנת תקופה בת 120 ימים ממועד קבלת מועד מתן הרשות, לביצוע עבודות התאמה ביחידה. : "מועד מסירת החזקה"
- ביחס ליחידה ב' - לשוכר ניתנת תקופה בת 12 חודשים ממועד קבלת מועד מתן הרשות, לביצוע עבודות התאמה ביחידה.
- "משרדי ומעבדות הנהלת חברת טוגדר". : "שם העסק"
- משרדים ומעבדות של חברת טוגדר. : "מטרת השכירות"
- מועד תחילת תקופת השכירות לצורך הסכם זה יהא ביום מועד מסירת החזקה של יחידה א'. : "תקופת השכירות"
- "תקופת השכירות הראשונה" - תקופה של 10 שנים החל ממועד מסירת החזקה/מועד תחילת תקופת השכירות של יחידה א'.
- "תקופת השכירות הנוספת" - 2 תקופות של 5 שנים כל תקופה, שכל אחת מהתקופות תתחיל בתום תקופת השכירות וכן תקופה נוספת של 4 שנים ו-11 חודשים.
- "דמי שכירות בתקופת השכירות הראשונה": 50 שח/מ"ר + מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה. : "דמי השכירות"
- "דמי שכירות בתקופות/השכירות הנוספת/ות": עלייה של 2.5% בדמי השכירות לעומת דמי השכירות בתקופת השכירות הקודמת.
- חלים לגבי דמי השכירות ההוראות הבאות:
1. דמי השכירות יהיו צמודים למדד הבסיסי (המדד שפורסם ביום 15.02.2019 עבור חודש ינואר 2019) והפרשי ההצמדה ייחשבו לכל דבר ועניין כחלק מדמי השכירות.
2. דמי השכירות ישולמו מראש עבור כל רבעון במהלך תקופת השכירות ביום העסקים הראשון בכל רבעון.
- השוכר רשאי להציב שלט אחד על גבי הבניין בו ממוקם המושכר, בגודל שיסוכם בין הצדדים. השוכר יוכל להתקין שלט נוסף אשר בשנת השכירות הראשונה השוכר לא ישלם למשכיר דמי שכירות בעבור השילוט. החל משנת השכירות
- : שילוט

השנייה ואילך, דמי השילוט יעמדו על סך של 500 ₪ לשלט + מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה למדד.

- "דמי אחזקה וניהול" : השוכר לא משלם דמי ניהול.
- "היתר הבניה" : השוכר קיבל היתר בניה לבניית הפרויקט הכולל גם את שטח המושכר.
- "עבודות התאמה" : מבלי לגרוע מכלליות האמור בחוזה, מוסכם כי המשכיר יאפשר לשוכר לבצע, על חשבונו ועל אחריותו המלאים של השוכר, עבודות במושכר לצורך התאמתו.

8.3. העתק תוספת מס' 3 להסכם שכירות משנת 2019 (עיקרי תמציתו)

הוצג בפני העתק תוספת מס' 3 להסכם שכירות משנת 2019 שנערך ונחתם ביום 14.07.2022, ממנו עולים, בין היתר, הפרטים הבאים, כדלקמן :

- "המשכירה" : מסחר מבקיעים בתנופה חברה בע"מ, ח.פ. 515058667.
- "השוכר" : טוגדר פארמה בע"מ ח.פ. 520039348 ו- גלובוס פארמה בע"מ ח.פ. 515129872 ע"י ניסים ברכה ת.ז. 22720452 ועטיה גיא ת.ז. 33519745.
- "הסכם השכירות" : בשנת 2019 התקשרו המשכיר והשוכר בהסכם שכירות בלתי מוגנת על נספחו ותוספותיו (לרבות אך לא רק, נספח הסכם ניהול), בקשר עם יחידה "א" ו- "ב" בבנין D במרכז הבנוי על המקרקעין (כהגדרתם בהסכם השכירות).
- "המחסן" : מחסן המסומן בתשריט המצורף כנספח "א" לתוספת זו במספר D2 ובצבע אדום המצוי במבנה D בקומה 0 במרכז המסחרי.
- "שטח המחסן" : שטח המחסן הכולל הינו 245 מ"ר ברוטו (213 מ"ר נטו בתוספת 15% שטחים ציבוריים והכל במפורט בסעיף 9 להסכם השכירות).
- "מועד מתן הרשות" : במועד החתימה על תוספת זו.
- "תקופת השכירות" : תחילת תקופת השכירות בגין המחסן" - מועד תחילת תקופת השכירות לצורך הסכם זה יהא במועד מתן הרשות הנקוב לעיל.
- "תקופת השכירות הראשונה בגין המחסן" - תקופת של 36 חודשים החל ממועד תחילת תקופת השכירות.
- "תקופת השכירות הנוספת הראשונה בגין המחסן" - תקופת שכירות נוספת בת 36 חודשים שתחילתה החל מתום תקופת השכירות שקדמה לה.
- "תחילת תקופת השכירות הנוספת השנייה בגין המחסן" - תקופת שכירות נוספת בת 36 חודשים שתחילתה החל מתום תקופת השכירות שקדמה לה.
- "דמי שכירות חודשיים" : דמי שכירות בתקופת השכירות בגין המחסן" - 50 ₪/מ"ר ברוטו + מע"מ והפרשי הצמדה.
- למרות האמור, מוסכם כי השוכר לא ישלם למשכירה דמי שכירות בגין המחסן עד ליום 01.04.2023 (להלן: "תקופת הגרייס בגין המחסן").

"דמי שכירות בתקופות השכירות הנוספות" - דמי השכירות בגין המחסן של החודש האחרון בתקופת השכירות שקדמה לה, בתוספת של 5% בגין כל מ"ר משטח המושכר + מע"מ והפרשי הצמדה למדד הבסיס של דמי השכירות.

"דמי ניהול חודשיים" : 20 ש"ח/מ"ר ברוטו + מע"מ והפרשי הצמדה.

8.4. העתק תוספת מס' 3 להסכם שכירות משנת 2019 (עיקרי תמצית)

הוצג בפני העתק תוספת מס' 3 להסכם שכירות משנת 2019 שנערך ונחתם בספטמבר 2022, ממנו עולים, בין היתר, הפרטים הבאים, כדלקמן:

"המשכירה" : מסחר מבקיעים בתנופה חברה בע"מ, ח.פ. 515058667.

"השוכר" : סוגדר פארמה בע"מ ח.פ. 520039348 ו- גלובוס פארמה בע"מ ח.פ. 515129872
ע"י ניסים ברכה ת.ז. 22720452 ועטיה גיא ת.ז. 33519745.

"הסכם השכירות" : בשנת 2019 התקשרו המשכיר והשוכר בהסכם שכירות בלתי מוגנת על נספחיו ותוספותיו (לרבות אך לא רק, נספח הסכם ניהול), בקשר עם יחידה "א" ו- "ב" בבניין D במרכז הבנוי על המקרקעין (כהגדרתם בהסכם השכירות).

"תוספת להשכרת מחסן" : תוספת מס' 3 מיום 14.07.2022 להוספת מחסן למושכר המהווה חלק בלתי נפרד מהמושכר.

מהות התוספת : תוספת הוראות להסכם השכירות בעניין שינוי במבנה המחסן.

8.5. הערת הח"מ לעניין המצב המשפטי

8.5.1. עפ"י הנחיית מזמין השומה, אין בשומה זו בכדי לבחון את המצב המשפטי של הנכס נשוא השומה, קרי, מצב הזכויות, התאמה לזיהוי קנייני, קיבולת בנייה וכיו"ב.

8.5.2. מעיון בנסח רישום מקרקעין עולה כי המקרקעין ידועים כגוש 2846 חלקה 98 (מס' ישן - 85). אולם, מעיון בהעתק חוזה שכירות בלתי מוגנת שנערך ונחתם בשנת 2019, עולה כי המקרקעין ידועים כגוש 2846 חלקה 18.

במצב דברים שכזה הובאה בחשבון הנחת עבודה כי השינוי במס' החלקה בוצע ע"י הגורמים המוסמכים לכך (חרף בקשת הח"מ, לא הוצג בפניו אסמכתא לעניין זה).

יוער כי המקרקעין אותם באתר המפות הממשלתי "Govmap" כגוש : 2846, חלקה : 98.

8.5.3. יובהר ויודגש כי אין בכל האמור בפרק המצב המשפטי דלעיל בכדי להוות שומה משפטית. תמצות המסכמים ו/או ההסכמים ו/או החוזים ו/או האישורים ו/או האסמכתאות וכיו"ב אשר אותרו על ידי ו/או הוצגו בפניי איננו מהווה תחליף לקריאתם. כלל האמור בפרק המצב המשפטי מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד לצורך עריכת השומה בלבד. למען הסר ספק, הח"מ איננו משפטן ו/או עו"ד, לפיכך, באם ישנם מסכמים ו/או ההסכמים ו/או החוזים ו/או האישורים ו/או האסמכתאות וכיו"ב אשר לא הובאו לידיעתי, יתכן ויהיה בהם בכדי לשנות את כלל מסקנותיי אודות השומה לרבות תוצאותיה.

9. שומות ועסקאות בנכס הסמוכות למועד הקובע

עסקאות בנכס הנשום הסמוכות למועד הקובע

לא אותרו על ידי הח"מ עסקאות השוואה בנכס נשוא השומה.

שומות מקרקעין קודמות שבוצעו על ידי השמאי בנכס הנשום

לא בוצעו ע"י הח"מ שומות מקרקעין בנכס הנשום.

10. פרוט חוות הדעת של מומחים שנעזר בהם השמאי בשומתו

השומה נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.
כמו כן נעזרתי באנשי מקצוע הבקיאים ברמת המחירים בסביבה.

11. עקרונות, גורמים ושיקולים

להלן העקרונות הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בהערכת השווי של המקרקעין הנדון:

11.1. נתבקשתי להעריך את אומדן "דמי השימוש" החודשיים בנכס נשוא השומה בכללותו (בהתאם לשימוש הנעשה

בפועל נכון למועד הביקור), המצוי במגרש מס' 108 (בחלק) עפ"י תכנית מס' 29/234/02/6, גוש: 2846, חלקה: 98 (בחלק), צפונית למושב מבקיעים וממערב לכביש 4 על רחוב חיים בר לב, א.ת. מבקיעים, אשקלון.

11.2. המועד הקובע לשומה הנו 20.11.2023.

11.3. המצב התכנוני והרישוי המפורט בשומה, לרבות הערות הח"מ.

11.4. המצב המשפטי כמפורט בשומה, לרבות הערות הח"מ.

11.5. הנכס נשוא השומה הוערך כ"פנוי וריק" מכל חוב, שעבוד ותביעה.

11.6. שימוש בגישות השומה לסוגיהן (עפ"י האמור בתקינה השמאית).

11.6.1. שימוש בגישת ההשוואה

הגישה מבוססת על ניתוח מדגם מחירי השוואה תקפים (כגון: מכר זכויות בעסקאות ו/או מחירי היצע לזכויות) מסביבת הנכס נשוא השומה אשר דומים לו ברמות המחירים, מאפייני הביקוש וכיו"ב, תוך מתן מקדמי התאמה ראויים ככל והדבר הנדרש.

11.6.2. שימוש גישת היוון ההכנסות

הגישה מבוססת על תחשיב היוון התשואה הראויה בנכס כמניב (גם כשאינו משמש בפועל כנכס מניב), המבוססת על מדגם מחירי שכירות בנכס נשוא השומה, ועל מדגם מחירי שכירות ו/או מחירי היצע לזכות השכירות לנכסים המצויים בסביבתו הדומים לו ברמות המחירים, מאפייני הביקוש וכיו"ב, תוך מתן מקדמי התאמה ראויים ככל והדבר הנדרש.

11.6.3. שימוש בגישת העלות (גישת "החילוץ")

הגישה מבוססת על סיכום מרכיבי התשומות בבניית הנכס תוך שקלול מרכיבי הפחת (אם נצברו).

11.6.4. הגישה הנבחרת

הנכס הוערך באמצעות גישת ההשוואה המהווה גישת בעלת תוקף גבוה בהערכת נכסי מקרקעין וזאת באמצעות איתור מחירי נכסים דומים בסביבת הנכס נשוא השומה, בסמוך למועד הקובע ככל האפשר, תוך מתן מקדמי התאמה ראויים ככל והדבר נדרש.

11.7. בשומה לא הובאה בחשבון התייחסות לחובות, באם קיימים, כגון: חובות לרשות המקומית כגון ארנונה, ביוב, תיעול, ניקוז וכיו"ב, חובות ו/או שעבודים הרשומים על הנכס נשוא השומה ברשם המשכונות ו/או ברשם החברות ו/או ברשויות המס.

11.8. השומה איננה מהווה ביקורת ו/או שומה הנדסית ואיננה כוללת התייחסות לעניין יציבות המבנה, קרי, השומה נערכה מתוך הנחה כי לנכס אין בעיות יציבות.

11.9. בשומה לא נבחנה השפעת זיהום קרקע מכל סוג שהוא לרבות השפעתה באם ישנה על שווי הנכס נשוא השומה.

11.10. בשומה לא נבחנה השפעת הקרינה לסוגיה מכל סוג שהוא לרבות השפעתה באם ישנה על שווי הנכס נשוא השומה.

ככל שיוצג בפני הח"מ ביקורת ו/או שומה מקצועית רלוונטית כאמור בסעיפים לעיל קרוב לוודאי ויהיה בהם בכדי לשנות את כלל מסקנותיי אודות השומה לרבות תוצאותיה.

12. הערה לתשומת לב מזמין השומה

• תשומת לב מזמין השומה כי נכון למועד הקובע אנו עדים לריבית פריים גבוהה שטרם ברורה השפעתה על שוק הנדל"ן. כמו כן, במהלך התקופה בה ריבית הפריים עלתה שרר מצב של האטה כלכלית במשק.

השווי הנקוב בשומה זו מתבסס על נתוני השוואה שנכרתו במהלך התקופה האמורה לעיל.

לאור זאת יובהר כי בהעדר אפשרות חיזוי ואינדיקציות חד משמעיות של העלייה בריבית הפריים על שוק הנדל"ן נכון למועד קובע זה, שומה זו מתבססת על נתוני השוואה כאמור לעיל.

• תשומת לב מזמין השומה כי נכון למועד הקובע המדינה נמצאת בעיצומה של מלחמת "חרבות ברזל" שטרם ברורה השפעתה על שוק הנדל"ן. יודגש כי השווי הבא לידי ביטוי בשומה זו משקף נתוני עסקאות טרם החלה המלחמה הנ"ל.

יתכן וסביר כי למצב לו אנו עדים בכתיבת השומה, תהיינה השפעות כלכליות, בין היתר, על שוק הנדל"ן.

לאור זאת יובהר כי בהעדר אפשרות חיזוי ואינדיקציות חד משמעיות של השפעת המלחמה על שוק הנדל"ן נכון למועד קובע זה, שומה זו מתבססת על נתוני השוואה כאמור לעיל.

13.1. מחירי היצע מבוקשים כמופיע באתר יד 2 (נכון למועד עריכת השומה)

- בעיר אשקלון, מוצעים להשכרה משרדים בשטח של כ- 850 מ"ר (ניתן להשכיר משרדים בודדים בשטח מינימלי של כ- 50 מ"ר ומעלה), המצויים בקומה ראשונה (מעל קומת קרקע) של מבנה בן 2 קומות (קומת קרקע + קומה ראשונה), המכיל מעלית נוסעים, עפ"י דמ"ש חודשיים של 55 ₪/מ"ר (לא כולל מע"מ ודמי ניהול).
- בעיר אשקלון, מוצעים להשכרה משרדים בשטח של כ- 450 מ"ר (ניתן להשכיר משרדים בודדים), המצויים בקומה שניה (מעל קומת קרקע) של מבנה בן 3 קומות (קומת קרקע + קומה ראשונה + קומה שניה), עפ"י דמ"ש חודשיים של 45 ₪/מ"ר (לא כולל מע"מ ודמי ניהול).
- בעיר אשקלון, מוצעים להשכרה משרדים בשטח של כ- 400 מ"ר (ניתן להשכיר משרדים בודדים), המצויים בקומה ראשונה (מעל קומת קרקע) של מבנה בן 3 קומות (קומת קרקע + קומה ראשונה + קומה שניה), עפ"י דמ"ש חודשיים של 45 ₪/מ"ר (לא כולל מע"מ ודמי ניהול).
- ברחוב הרצל 36 (בית גור) בעיר אשקלון, מוצע להשכרה משרד בשטח של כ- 300 מ"ר (מחולק ל- 9 חדרים בשטחים של כ- 30 מ"ר עד 50 מ"ר), המצוי בקומה ראשונה (מעל קומת קרקע) של מבנה בן 2 קומות (קומת קרקע + קומה ראשונה), עפ"י דמ"ש חודשיים של 13,000 ₪ (לא כולל מע"מ ודמי ניהול). נתון זה משקף דמ"ש חודשיים של כ- 43 ₪/מ"ר (לא כולל מע"מ ודמי ניהול).
- בעיר אשקלון, מוצעים להשכרה שלושה משרדים בשטח של כ- 260 מ"ר, 130 מ"ר ו- 70 מ"ר, המצויים בקומה ראשונה (מעל קומת קרקע) של מבנה בן 2 קומות (קומת קרקע + קומה ראשונה), עפ"י דמ"ש חודשיים של 55 ₪/מ"ר (לא כולל מע"מ ודמי ניהול).
- ברחוב הפנינים של א.ת. הצפוני בעיר אשקלון, מוצע להשכרה משרד בשטח של כ- 86 מ"ר נטו ו- 105 מ"ר ברוטו (מחולק ל- 4 חדרים בשטחים של כ- 12 מ"ר עד 30 מ"ר), המצוי בקומת הקרקע של מבנה בן 2 קומות (קומת קרקע + קומה ראשונה) המכיל מעלית נוסעים, עפ"י דמ"ש חודשיים של 55 ₪/מ"ר (לא כולל מע"מ ודמי ניהול).
- בעיר אשקלון, מוצעים להשכרה משרדים בשטח של כ- 150 מ"ר (מחולק ל- 6 חדרים בשטחים של כ- 9 מ"ר עד 12 מ"ר), המצויים בקומת הקרקע של מבנה בן 3 קומות (קומת קרקע + קומה ראשונה + קומה שניה), עפ"י דמ"ש חודשיים של 8,200 ₪ (לא כולל מע"מ ודמי ניהול). נתון זה משקף דמ"ש חודשיים של כ- 55 ₪/מ"ר (לא כולל מע"מ ודמי ניהול).
- ברחוב קק"ל 5 בעיר אשקלון, מוצע להשכרה מבנה משרדים בשטח של כ- 150 מ"ר (ניתן לחלוקה), בן קומה אחת, עפ"י דמ"ש חודשיים של 11,000 ₪ (לא כולל מע"מ ודמי ניהול). נתון זה משקף דמ"ש חודשיים של כ- 73 ₪/מ"ר (לא כולל מע"מ ודמי ניהול).

13.2. הכרעה בהשגה ראשונה

מעיון בהכרעה בהשגה ראשונה מיום 31.07.2022, שנערכה ע"י השמאי המחוזי מר דן ליבנה, למועד קובע 18.05.2021, עולים נתוני השכירות למשרדים, כדלהלן:

• "אשקלון סנטר"

מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	תמורה בעסקה	שטח נטו ²⁷	קומה	שווי מ"ר נטו	שווי מ"ר ברוטו ²⁸
1	11/04/2019	1246-10-5	800,000 ₪	60	קרקע	13,333 ₪	11,741 ₪
2	11/04/2019	1246-010-6	600,000 ₪	45	קרקע	13,333 ₪	11,741 ₪
3	15/04/2019	1246-10-303	390,000 ₪	30	3	13,000 ₪	11,899 ₪
4	19/09/2019	1246-10-405	320,000 ₪	28	4	11,429 ₪	10,460 ₪
5	31/12/2019	1246-10-501	340,000 ₪	27	5	12,593 ₪	11,526 ₪
6	26/12/2019	1246-10-411	550,000 ₪	48	4	11,458 ₪	10,487 ₪
7	01/03/2020	1246-10-123	300,000 ₪	33	1	9,091 ₪	8,321 ₪
8	05/02/2020	1246-10-017	940,000 ₪	80	קרקע	11,750 ₪	10,347 ₪
9	08/03/2020	1246-10-016	960,000 ₪	75	קרקע	12,800 ₪	11,271 ₪
10	07/07/2021	1246-10-016	1,300,000 ₪	75	קרקע	17,333 ₪	15,263 ₪
11	14/07/2021	1246-10-211	1,040,000 ₪	80	2	13,000 ₪	11,899 ₪
סיכום ערכים						13,710 ₪	12,073 ₪
קומות קרקע						11,514 ₪	10,539 ₪
קומות עליונות							

• "בית שומרז"

מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	תמורה בעסקה	שטח נטו ³²	קומה	שווי מ"ר נטו	שווי מ"ר ברוטו ³³
1	04/03/2020	1209-11-507	1,022,000 ₪	71.05	5	14,384 ₪	11,092 ₪
2	18/03/2020	1209-11-407	1,113,840 ₪	71.05	4	15,677 ₪	12,089 ₪
3	19/03/2020	1209-11-405	1,029,305 ₪	70.88	4	14,522 ₪	11,198 ₪
4	23/12/2021	1209-11-606	935,766 ₪	62.51	6	14,970 ₪	11,544 ₪
סיכום ערכים						14,888 ₪	11,481 ₪
קומות עליונות							

• מצבת שכירות בבניין "מגדל סנטר"

בהתאם לאמור לעיל, קביעת ערכי בסיס תיעשה גם בהסתמך על דמ"ש²⁹ המשתקפים מנתוני השכירות לחנויות ומשרדים במבנה "מגדל סנטר", בו ק"ק מסחרית ומעליה 2 קומות למשרדים וחניון תת"ק, כדלקמן:

מס"ד	תיאור המושכר	קומה	שטח מושכר	דמ"ש מבוקשים (ללא דמי הניהול)	דמ"ש למ"ר
1	חנות	קרקע	140	6,500 ₪	46 ₪
2	משרד	קרקע	201	10,000 ₪	50 ₪
3	משרד	קרקע	40	2,000 ₪	50 ₪
4	חנות	קרקע	40	2,000 ₪	50 ₪
5	משרד	1	60	3,650 ₪	61 ₪
6	משרד	1	107	9,447 ₪	88 ₪
7	משרד ומוחסן	1	70 + מוחסן (40 מ"ר)	6,500 ₪	72 ₪
8	משרד	2	110	7,800 ₪	71 ₪
9	משרד	2	21.48	1,600 ₪	74 ₪
10	משרד	2	42	1,575 ₪	38 ₪
11	משרד	2	48.86	3,162 ₪	65 ₪
סיכום ערכים					
קומות קרקע					
קומות עליונות					



14. השומה

לאור האמור לעיל, לצד מתן התאמות נדרשות ובשים לב לשימוש הנעשה בפועל בנכס נשוא השומה בכללותו (נכון למועד הביקור), אנו סבורים כי "דמי השימוש" החדשיים הנם בגבולות של כ- 60 ש"ח/למ"ר.

15. הצהרה

- הנני מצהיר בזאת כי אין לי כל עניין פרטי בנכס נשוא השומה המצוי במגרש מס' 108 (חלק) עפ"י תכנית מס' 29/234/02/6, גוש 2846 חלקה 98 (בחלק), את מבקיעים, אשקלון בבעלי הזכויות בו ו/או במזמין השומה.
- הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966, על עדכוניו, ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה.
- שומה זאת נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית.
- השומה אינה מהווה ביקורת/שומה הנדסית ו/או שומה משפטית, אלא מהווה שומה שמאית בלבד.
- הח"מ אינו מודד מוסמך, אזיי, יתכנו סטיות בין השטחים שנמדדו על-ידו (הן בצורה גראפית והן בצורה ידנית/דיגיטלית וכיו"ב) לבין השטחים הבנויים בפועל.
- שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. שומה זו איננה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.
- השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין. למען הסר ספק, עורך השומה (להלן: הח"מ) ו/או מי מטעמו לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

ולראיה באנו על החתום



שלומי כהן
שמאי מקרקעין וכלכלן



אורי יעקב
שמאי מקרקעין, כלכלן ומתכנן ערים

טוגדר פארמה בע"מ

(להלן: "החברה")

כתב הצבעה על פי תקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), התשס"ו-2005 (להלן: "התקנות")

חלק ראשון

1. סוג האסיפה: אסיפה כללית שנתית מיוחדת של בעלי מניות החברה ודוח הקצאה פרטית חריגה.
2. מועד האסיפה: 28 בפברואר 10 במרץ 2024, בשעה 17:00.
3. מקום האסיפה: במשרדי פרל כהן צדק לצר ברץ, מגדל עזריאלי שרונה, דרך מנחם בגין 121, קומה 53, תל-אביב 6701203.
4. המועד הקובע: 17 בינואר, 2024.
5. אם תידחה האסיפה הכללית היא תידחה לאותו יום בשבוע הבא, באותה שעה ובאותו מקום או ליום, שעה ומקום אחרים כפי שתקבע החברה בהודעה לבעלי המניות.
6. הנושאים שעל סדר היום אשר ניתנים להצבעה באמצעות כתב הצבעה זה:

6.1 מינוי מחדש של משרד רואי החשבון פאהן קנה ושות' כרואה החשבון המבקר של החברה עד לאסיפה השנתית הבאה, והסמכת דירקטוריון החברה לקבוע את שכר רואה החשבון המבקר.

6.2 הארכת כהונתם של חברי דירקטוריון החברה לתקופת כהונה נוספת עד למועד האסיפה השנתית הבאה (למעט דח"צים): ה"ה יוחנן דנינו (יו"ר הדירקטוריון), ניסים ברכה, גיא עטיה, ניר סוסינסקי, בנימין פרץ וחיים יוספי. יובהר כי ההצבעה בעבור כל אחד מהדירקטורים תיעשה בנפרד. העתק הצהרות הדירקטורים בהתאם לסעיף 224ב(א) לחוק החברות רצ"ב כנספח א' לדוח הזימון.

6.3 אישור ואשרור עדכון תנאי כהונתו של מר ניר סוסינסקי, מבעלי השליטה בחברה באופן שהתגמול החודשי העדכני יעמוד על 50,000 ₪ + מע"מ כנגד חשבונית, החל מיום 1 באוגוסט 2022 והחזר הוצאות בהתאם לנוהלי החברה כפי שיהיו בתוקף מעת לעת. היקף העבודה החודשי יותאם על פי התגמול העדכני, כך שלאחר העדכון יעמוד היקף המשרה על כ-70% משרה. זאת, לאור התפתחות השוק האירופאי והייצוא של החווה באוגנדה לאירופה ולישראל וצורך בטיפולו ההדוק של מר סוסינסקי בנושא אוגנדה ובשוק האירופאי כאמור.

6.4 אישור החלפת התחייבויות החברה כלפי מר ניסים ברכה, מר גיא עטיה ומר ניר סוסינסקי, בעלי השליטה בחברה (להלן: "בעלי השליטה") להלוואה המירה לתקופה של 24 חודשים, בסך של כ-25,700 אלפי ₪ המהוות את כלל (100%) ההתחייבויות המהוותות הקיימות בחברה (נכון לסוף שנת 2023) כלפי בעלי השליטה, אשר מקורן בעסקת המיזוג כמפורט בדוח הזימון, כאשר ככל שתומר, כולה או חלקה, בהתאם להחלטת בעלי השליטה, בגינה יוקצו עד 8,237,180,698,448 מניות אשר תנבענה מהמרת ההלוואה.

6.5 אישור ואשרור הארכת התקשרותן של החברה וגלובוס פארמה בהסכם ותוספות לו עם חברה פרטית אשר למר ניסים ברכה, מבעלי השליטה בחברה, יש בה החזקות, לשכירות שטח משרדים, מחסן, מעבדת מחקר ומפעל המשמשים את החברות בפעילותן השוטפת.

7. המקום והשעות שניתן לעיין בנוסח המלא של ההחלטות המוצעות:

ניתן לעיין בדיווח מיידי ובמסמכים הנזכרים בו, במשרדי ב"כ פרל כהן צדק לצר ברץ, עזריאלי שרונה, דרך מנחם בגין 121, קומה 53, תל-אביב 6701203, ולאחר תיאום מראש עם הנציגים לצורך דוח זה עוה"ד אילן גרזי או מאשה ברקוביץ' ממשרד פרל כהן צדק לצר ברץ (טל': 03-3039000) בימים א'-ה' בין השעות 00:17-10:00, וזאת עד למועד כינוס האסיפה הכללית. כתובות האתרים של רשות ניירות ערך והבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ שבהם ניתן למצוא את נוסח כתב ההצבעה כמשמעותו בסעיף 87 לחוק החברות, הם כדלקמן: אתר ההפצה של רשות ניירות ערך: <http://www.magna.isa.gov.il> ("אתר ההפצה"); אתר הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ: <http://www.maya.tase.co.il>.

8. הרוב הנדרש:

8.1 הרוב הנדרש לאישור נושאים 6.1 ו- 6.2 שעל סדר היום, הוא רוב רגיל מקולות ההצבעה המשתתפים באסיפה (לא כולל נמנעים).

8.1 הרוב הנדרש לאישור נושאים 6.3, 6.4, ו- 6.5 שעל סדר היום, הוא הרוב הנדרש בהתאם להוראות סעיף 275(א) לחוק החברות, ובלבד שיתקיים אחד מאלה:

(1) במניין קולות הרוב באסיפה הכללית ייכללו רוב מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי עניין אישי באישור העסקה, המשתתפים בהצבעה; במניין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים;

(2) סך קולו המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בפסקה (א) לא עלה על שיעור של שני אחוזים מכלל זכויות ההצבעה בחברה.

8.2 בהתאם לאמור בסעיף 36ב(א)11 לתקנות הדוחות, להלן פירוט בדבר שיעורי החזקות של בעלי השליטה בחברה ובחינה האם שיעורים אלו יקנו לבעלי השליטה את הרוב הנדרש לצורך אישור הנושאים שעל סדר יומה של האסיפה: בעלי השליטה בחברה, מר ניסים ברכה, מר גיא עטיה ומר ניר סוסינסקי מחזיקים יחדיו כ-40.11% מההון המונפק והנפרע של החברה ללא דילול. שיעור החזקותיהם של בעלי השליטה לא יקנה להם את הרוב הנדרש לאישור הנושאים שעל סדר היום.

9. תוקף כתב ההצבעה:

לכתב ההצבעה יהיה תוקף רק אם צורף לו צילום תעודת זהות, דרכון או תעודת התאגדות (לפי העניין) ואישור בעלות של בעל המניות הלא רשום (קרי, מי שלזכותו רשומות מניות אצל חבר בורסה ואותן מניות נכללות בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות על שם החברה לרישומים), או רק צילום תעודת זהות, דרכון או תעודת התאגדות, אם בעל המניות רשום בספרי החברה.

את כתב ההצבעה והמסמכים שיש לצרף אליו כמפורט בכתב ההצבעה (להלן: "המסמכים

המצורפים") יש להמציא למשרדי ב"כ החברה עד 48 שעות לפני מועד כינוס האסיפה כאמור 10 להלן. לעניין זה "מועד ההמצאה" הוא המועד שבו הגיעו כתב הצבעה והמסמכים המצורפים למשרדי החברה.

9 הצבעה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית ומועד נעילת המערכת:

בעל מניות לא רשום זכאי להצביע באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית. ההצבעה באמצעות כתב הצבעה אלקטרוני תתאפשר עד 6 שעות לפני מועד כינוס האסיפה (להלן: "מועד נעילת מערכת ההצבעה האלקטרונית").

10 מען למסירת כתבי הצבעה:

משרד ב"כ החברה, פרל כהן צדק לצר ברץ, עזריאלי שרונה, דרך מנחם בגין 121, קומה 53, תל-אביב 6701203, לידי עוה"ד אילן גרזי או מאשה ברקוביץ' או באמצעות דואר אלקטרוני IGerzi@PearlCohen.com.

המועד האחרון להמצאת הודעות עמדה של בעל מניות לחברה הוא עד 10 ימים לפני מועד האסיפה והמועד האחרון להמצאת הודעות עמדה מטעם החברה שתכלול את עמדת הדירקטוריון הוא עד 5 ימים לפני מועד האסיפה.

11 הכתובות בהם מצויים כתבי ההצבעה והודעות העמדה:

אתר ההפצה של הרשות לניירות ערך: www.magna.isa.gov.il (להלן: "אתר ההפצה") ושל הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ: www.maya.tase.co.il.

בעל מניות זכאי לקבל את אישור הבעלות בסניף של חבר הבורסה או במשלוח בדואר, אם ביקש זאת, ובקשה לענין זה תינתן מראש לחשבון ניירות ערך מסוים. בעל מניות לא רשום רשאי להורות שאישור הבעלות שלו יועבר לחברה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית.

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 אין הוא מעוניין לקבל קישורית כאמור או שהוא מעוניין לקבל כתבי הצבעה בדואר תמורת תשלום; הודעתו לענין כתבי ההצבעה תחול גם לענין קבלת הודעות העמדה.

12 עיון בכתבי הצבעה:

בעל מניות אחד או יותר המחזיק במועד הקובע מניות בשיעור המהווה חמישה אחוזים או יותר מסך כל זכויות ההצבעה בחברה, וכן מי שמחזיק בשיעור כאמור מתוך סך כל זכויות ההצבעה שאינן מוחזקות בידי בעל השליטה בחברה כהגדרתו בסעיף 268 לחוק החברות, זכאי לעיין בכתבי ההצבעה כמפורט בתקנה 10 לתקנות.

השיעור המהווה חמישה אחוזים מסך כל זכויות ההצבעה בחברה הוא 439,275 מניות רגילות של החברה. השיעור כאמור מתוך סך כל זכויות ההצבעה שאינן מוחזקות בידי בעל השליטה בחברה כהגדרתו בסעיף 268 לחוק החברות, הוא 263,064 מניות רגילות של החברה.

13 שינויים בסדר יום האסיפה:

לאחר פרסום כתב הצבעה זה, ייתכנו שינויים בנושאים שעל סדר היום של האסיפה, לרבות הוספת נושאים לסדר היום ועשויות להתפרסם הודעות עמדה. יהיה ניתן לעיין בסדר היום העדכני ובהודעות עמדה שהתפרסמו בדיווחי החברה, ככל שיהיו שינויים כאמור, באתר ההפצה ובאתר האינטרנט של הבורסה, כמפורט לעיל.

אם החברה תחליט על שינוי הנושאים שעל סדר יומה של האסיפה, תפרסם החברה הודעה מתוקנת לזימון אסיפה כללית זו וכתב הצבעה מתוקן עד ליום פרסום ההודעה המתוקנת כאמור.

14 ביטול כתב ההצבעה :

בעל מניות רשאי, עד 24 שעות לפני מועד כינוס האסיפה הכללית, לפנות למשרדה הרשום של החברה, ולאחר שיוכיח את זכותו להנחת דעתו של מזכיר החברה או עובד אחר שמונה לעניין זה, למשוך את כתב ההצבעה ואישור הבעלות שלו, או לבטל את הצבעתו. עשה כאמור, יהא בעל המניות רשאי להצביע רק במהלך האסיפה הכללית.

15 נציגי החברה לטיפול בדוח זה :

נציגי החברה לטיפול בדוח זה הם עוה"ד אילן גרזי ומאשה ברקוביץ' ממשרד עו"ד פרל כהן צדק לצר ברץ, עזריאלי שרונה, דרך מנחם בגין 121, קומה 53, תל-אביב 6701203; טלפון 03-3039000; IGerzi@PearlCohen.com.

בעל מניות יציין את אופן הצבעתו לגבי כל נושא שעל סדר היום ושלגביו ניתן להצביע

באמצעות כתב הצבעה זה בחלקו השני של כתב ההצבעה.

חלק שני

כתב הצבעה לפי תקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), התשס"ו-2005

שם החברה: טוגדר פארמה בע"מ

משרדי ב"כ החברה: פרל כהן צדק לצר ברץ, עזריאלי שרונה, דרך מנחם בגין 121, קומה 53, תל-אביב 6701203.

מס' החברה: 520039348.

מועד האסיפה: 28 בפברואר 10 במרץ 2024 בשעה 17:00.

סוג האסיפה: אסיפה כללית שנתית ומיוחדת.

המועד הקובע: 17 בינואר 2024.

פרטי בעל המניות:

שם בעל המניות: _____

מס' זהות: _____

אם אין לבעל המניות תעודת זהות ישראלית:

מס' דרכון: _____

המדינה שבה הוצא: _____

בתוקף עד: _____

אם בעל המניות הוא תאגיד:

מס' תאגיד: _____

מדינת ההתאגדות: _____

אופן ההצבעה

מס'	הנושא שעל סדר היום	אופן ההצבעה ¹			האם אתה בעל שליטה או בעל עניין אישי ² בהחלטה? ³		
		בעד	נגד	נמנע	בעד	נגד	נמנע
1.	לאשר את מינויים של משרד רואי החשבון פאהן קנה ושות' כרואה החשבון המבקר של החברה עד לאסיפה השנתית הבאה והסמכת הנהלת החברה לקבוע את שכרם.						
2.	לאשר את הארכת מינויו של מר יוחנן דנינו כדירקטור בחברה.						
3.	לאשר את הארכת מינויו של מר ניסים ברכה כדירקטור בחברה.						
4.	לאשר את הארכת מינויו של מר גיא עטיה כדירקטור בחברה.						
5.	לאשר את הארכת מינויו של מר ניר סוסינסקי כדירקטור בחברה.						
6.	לאשר את הארכת מינויו של מר בנימין פרץ כדירקטור בחברה.						

* פרטו (בעמוד הבא)

¹ אי סימון ייחשב כהימנעות מהצבעה באותו נושא.

² כהגדרתו בסעיף 1 לחוק החברות.

³ בעל מניות שלא ימלא טור זה או שיסמן "כן" ולא יפרט, הצבעתו לא תבוא במניין.

					7. לאשר את הארכת מינויו של פרופ' חיים יוספי כדירקטור בלתי תלוי בחברה.
					8. לאשר ולאשרר את עדכון תנאי כהונתו של מר ניר סוסינסקי, מבעלי השליטה בחברה באופן שהתגמול החודשי העדכני יעמוד על 50,000 ₪ + מע"מ כנגד חשבונית, החל מיום 1 באוגוסט 2022 והחזר הוצאות בהתאם לנוהלי החברה כפי שיהיו בתוקף מעת לעת. היקף העבודה החודשי יותאם על פי התגמול העדכני, כך שלאחר העדכון יעמוד היקף המשרה על כ-70% משרה. זאת, לאור התפתחות השוק האירופאי והייצוא של החווה באוגנדה לאירופה ולישראל וצורך בטיפולו ההדוק של מר סוסינסקי בנושא אוגנדה ובשוק האירופאי כאמור.
					9. אישור החלפת התחייבויות החברה כלפי מר ניסים ברכה, מר גיא עטיה ומר ניר סוסינסקי, בעלי השליטה בחברה (להלן: "בעלי השליטה") להלוואה המירה לתקופה של 24 חודשים, בסך של כ-25,700 אלפי ₪ המהוות את כלל (100%) ההתחייבויות המהוותות הקיימות בחברה (נכון לסוף שנת 2023) כלפי בעלי השליטה, אשר מקורן בעסקת המיזוג כמפורט בדוח הזימון, כאשר ככל שתומר, כולה או חלקה, בהתאם להחלטת בעלי השליטה, בגינה יוקצו עד 5,698,4488,237,180 מניות אשר תנבענה מהמרת הלוואה.
					10. אישור ואשרור הארכת התקשרותן של החברה וגלובוס פארמה בהסכם ותוספות לו עם חברה פרטית, אשר למר ניסים ברכה, מבעלי השליטה בחברה, החזקות בה, לשכירות שטח משרדים, מחסן, מעבדת מחקר ומפעל המשמשים את החברות בפעילותן השוטפת.

חתימה

תאריך

לבעלי מניות המחזיקים במניות באמצעות חבר בורסה (לפי סעיף 177(1)) - כתב הצבעה זה תקף רק בצירוף אישור בעלות. לבעלי מניות הרשומים במרשם בעלי המניות של החברה - כתב ההצבעה תקף בצירוף צילום תעודת הזהות/דרכון/תעודת התאגדות.

פירוט

אם הנך בעל עניין אישי באישור החלטה כלשהי מההחלטות שעל סדר היום, יש לפרט את מהות עניין זה להלן:

חתימה

תאריך

